

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

A Regularização Fundiária de Imóveis Urbanos (REURB) é um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

1. **REQUERIMENTO:** Elaborado pelo interessado, com qualificação completa e assinatura reconhecida, indicando o número da(S) matrícula(S);

Observação: o reconhecimento de firma poderá ser dispensado se o requerente assinar na presença de colaborador desta Serventia Registral, apresentando documento de identificação;

Na qualificação dos requerentes/proprietários, constar:

Se Pessoa Física: nome completo, sem abreviaturas; nacionalidade; domicílio, contendo o logradouro, o número, bairro, cidade e Estado; data de nascimento; indicação do estado civil; sendo casado, nome e qualificação completa do cônjuge e regime de bens do casamento, bem como data em que foi celebrado ou se este o foi antes ou depois da Lei n. 6.515/77; e número do CPF.

Observação: Apresentar a certidão de registro civil (nascimento ou casamento) atualizada e cópia dos documentos pessoais de identificação.

CRF/Decisão

A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é um resumo do procedimento denominada de ato administrativo de aprovação da Reurb.

- Deverá conter na CRF:

- a) o nome do núcleo urbano regularizado, e declaração de que está consolidado e é de difícil ou impossível reversão;
- b) a sua localização;
- c) a modalidade da regularização (social ou específica);
- d) forma e organização da REURB;
- e) matrículas atingidas pela regularização;
- f) eventuais áreas já usucapidas ou regulares, se houver;
- g) informação de ter havido notificação dos proprietários tabulares, confrontantes externos e internos, e eventuais terceiros interessados;
- h) existência ou não de impugnação;
- i) informações sobre a publicação de edital;
- j) existência de APPs, unidades de conservação e áreas de risco;
- k) listagem de ocupantes, com seus respectivos dados: filiação, estado civil, profissão, e número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda;
- l) mecanismo de titulação;
- m) as responsabilidades das obras e serviços e respectivo cronograma ou a certificação de conformidade da infraestrutura básica do núcleo urbano informal, quando houver;
- n) a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;
- o) a indicação do projeto de regularização fundiária e do projeto urbanístico;
- p) a declaração de aprovação do ente municipal da regularização fundiária com a indicação se contempla, ou não, a regularidade ambiental; e
- q) a planta e o memorial descritivo, indicando a área atingida, imóveis individualizados e

respectiva matrícula ou transcrição, se for possível identificá-las, e planta de sobreposição, se a área divergir da até então registrada.

- Pode ser indicado como modalidade de organização do núcleo: parcelamento do solo; condomínio edilício; condomínio de lotes; ou conjunto habitacional.

- Na ausência de alguma informação listada acima, podemos solicitar a apresentação da informação por meio de documento autônomo extraído, ou não, do procedimento da Reurb ou, ainda, por declaração emitida pelo ente municipal.

- A CRF deverá indicar também a existência de lajes ou condomínios urbanos simples.

Fundamento: artigos 909, 919, 921, §§ 1º e 2º do CNCG/SC-Extra; artigos 11, V, 41 da Lei 13.465/2017.

Apresentar cópia dos documentos pessoais e documentos comprobatórios.

- Em caso de via física: deve ser assinado manuscritamente, com firma reconhecida, na via original ou cópia autenticada, podendo ser apresentado por meio do protocolo presencial, ou por meio do Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado (SAEC), com cópia digitalizada.

- Em caso de via digital: deve conter assinatura eletrônica avançada ou qualificada, não sendo aceito assinatura eletrônica simples.

- Se a documentação for apresentada pela União, Estado, Município ou Distrito Federal, fica dispensado reconhecimento de firma.

Fundamento: artigo 17, §§ 1º e 2º, da LRP; artigos 762, 791, VI do CNCG/SC-Extra; artigos 209, §§ 2º, e 323 do CNN/CN/CNJ-Extra; artigo 4º, II, da Lei 14.063/2020; artigo 10, § 2º, da Medida Provisória 2.200-2/2001; artigo 12 do Provimento 89/2019 do CNJ; artigo 47, §1º da Lei 13.465/2017.

Apresentar a decisão emitida pela autoridade competente referente ao procedimento administrativo da Reurb

- A decisão deve ser emitida por ato formal, “decreto”, ao qual será dado publicidade sobre o procedimento administrativo referente ao núcleo a ser regularizado a depender do grau de complexidade da regularização fundiária.

Fundamento: artigo 21, V do Decreto 9.310/2018; artigo 28, V da Lei 13.465/2017.

Apresentar declaração, emitida pelo órgão competente, de que os proprietários, confrontantes e titulares de domínio foram notificados

É dever do município o cumprimento do rito de notificação dos titulares de domínio, dos confrontantes e de terceiros eventualmente interessados, devendo declarar expressamente a ausência de impugnação.

- Em imóvel particular, além da declaração, haverá necessidade de apresentação da comprovação da notificação dos proprietários.

- Considera-se confrontante o proprietário ou o ocupante, a qualquer título, da área lindeira demarcada.

- A comprovação da notificação poderá ser dispensada, nos casos:

I – de declaração do cumprimento da fase de notificação pelo Município, constante da CRF ou de documento autônomo;

II – em que foram adotados os procedimentos da demarcação urbanística; ou

III – do registro da regularização dos parcelamentos urbanos implantados antes de dezembro de 1979.

Fundamento: artigo 24 do Decreto 9.310/2018; artigo 913, 924, 926, §§ 1º e 3º do CNCG/SC-Extra.

Legitimados

No caso de titulação dos ocupantes

- A legitimação fundiária somente será conferida àquele que detiver a posse de área integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016, contudo, esse prazo não restringe à aplicação da legislação da REURB a núcleos urbanos informais posteriores.
- Legitimação fundiária, venda direta aos ocupantes e concessão de uso especial para fins de moradia somente podem ser conferidos para os núcleos consolidados até 22/12/16. Os demais institutos jurídicos não exigem esse marco temporal. É o caso da "legitimação de posse", da "concessão de direito real de uso", dos "contratos de compromisso de compra e venda", da "usucapião".
- O registro da legitimação fundiária atribui propriedade plena.

Fundamento: artigos 902, 945 do CNCG/SC-Extra;

No caso de legitimação de posse

- A legitimação de posse é uma titulação expedida exclusivamente pelo município apenas sobre imóveis privados ou sem origem registral.
- A indicação dos ocupantes pode ser por meio de listagem e o direito constante do título pode ser transferido por causa mortis ou por ato inter vivos.
- Embora a legitimação de posse não seja um direito real e não transfira propriedade plena ao adquirente, é um direito relativo ao imóvel e, por isso, pode ser lançada a indisponibilidade ou outro ônus referente ao adquirente antes mesmo da conversão da posse em propriedade.
- Sendo o caso de legitimação de posse, deverá o interessado apresentar requerimento e preencher os requisitos da usucapião para a conversão da posse em propriedade, quando não for possível aplicar à hipótese da usucapião constitucional.
- Deverá ser aceita prova da posse de período anterior ao registro da legitimação de posse para processamento da usucapião extrajudicial.

Fundamento: artigos 963 e 937 do CNCG/SC-Extra; artigo 183 da CF/1988; artigo 11, VI da Lei 13.465/2017.

Os solicitantes são legitimados para requerer a Reurb

Podem requerer a Reurb:

- a) a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;
- b) os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;
- c) os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;
- d) a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e
- e) o Ministério Público.

Fundamento: artigo 14 da Lei 13.465/2017.

Listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela Reurb-S e respectivas qualificações, com indicação das respectivas unidades, acompanhada do instrumento indicativo do direito real constituído:

- Na Reurb-S, promovida sobre bem público, deverão ser apresentados o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela Reurb e as suas qualificações, com a indicação de suas unidades.
- Ficam dispensadas a apresentação de título cartorial individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário.
- Na legitimação fundiária e na legitimação de posse é dispensada a apresentação de escritura pública, independentemente do valor do imóvel, bem como as demais previsões correlatas das legislações correspondentes.
- A listagem dos ocupantes e o instrumento indicativo do direito real constituído, em casos da REURB-S, poderão ser encaminhados ao cartório de registro de imóveis em momento posterior ao registro da CRF.
- Não devemos solicitar ou analisar os documentos que tenham sido utilizados para caracterizar o tipo de titulação eleito pelo Município, a exemplo de contratos, comprovantes de posse e de residência, documentos de identificação pessoal, entre outros.
- Se a CRF apresentar elementos de qualificação das partes beneficiadas, não devemos exigir a apresentação dos documentos pessoais de identificação ou comprovantes de residência.
- A qualificação negativa de um ou de alguns beneficiários não impedirá o registro da CRF ou a prática de atos relacionados aos demais.

Fundamento: artigo 10, §§ 1º e 5º do Decreto 9.310/18; artigos 910, 920, 922, 932 do CNC/SC-Extra.

Espécie

- O procedimento, a Reurb poderá ser:
 - a) complexa: aquela em que não há matrícula com a descrição georreferenciada da área regularizada, e será necessário o Auto de Demarcação Urbanística (ADU), parcelamento do imóvel e titulação;
 - b) intermediária: aquela que já conta com matrícula aberta e georreferenciada, sendo necessário apenas o parcelamento e titulação;
 - c) titulatória: aquela que serve apenas para conceder títulos aquisitivos de direitos reais aos ocupantes; ou
 - d) excepcional: destinada apenas à regularização das edificações.

- O Auto de Demarcação Urbanística deve conter: área a ser regularizada, suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, número das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações de domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores.

Fundamento: artigo 905, I a IV do CNC/SC-Extra; artigo 19 da Lei 13.465/2017; artigo 12 do Decreto 9.310/2018.

Modalidade

REURB-S

A Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S) é aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, declarados em ato do Poder Público municipal ou distrital.

- Nos casos da REURB-S de imóveis públicos, poderá ser enviada lista única dos ocupantes e do instrumento indicativo do direito real constituído.
- A lista única pode ser apresentada na CRF ou em momento posterior.
- A listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela Reurb deve conter suas respectivas qualificações (estado civil, RG, CPF e endereço), com indicação das respectivas unidades, acompanhada do instrumento indicativo do direito real constituído.
- Não cabe legitimação de posse dos imóveis públicos.
- Fica dispensada a apresentação de título cartorial individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário.
- É possível que a lista única mencione compra e venda com alienação fiduciária.

Fundamento: artigos 6º, 10 do Decreto 9.310/2018.

REURB-E

- A Regularização Fundiária de Interesse Específica se aplica a quem supere a faixa de renda mínima definida pelo Município e quem, independentemente da renda familiar, ocupa imóvel em núcleo exclusivamente não residencial.
 - A modalidade de Reurb poderá ser mista, desde que a parte ocupada predominantemente por população de baixa renda seja regularizada por meio de Reurb-S e o restante do núcleo por meio de Reurb-E.
 - Não havendo classificação de todos os lotes, cobraremos conforme a predominância (REURB-S ou REURB-E).
 - Tratando-se de legitimação fundiária de imóvel público em REURB-E, não devemos verificar se ocorreu o pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada ou a compensação que atenda ao interesse público, sendo competência do ente público.
 - Não é possível a legitimação de posse em imóvel público.
 - Exceção: Devemos aceitar requerimento de registro de título de legitimação fundiária quando o procedimento tenha se iniciado na vigência da Lei n. 11.977/09, ainda que conste registro da legitimação de posse e o imóvel seja de titularidade do Poder Público.
- Fundamento: artigo 13, II da Lei 13.465/2017; artigo 5º, §§ 4º e 6º do Decreto 9.310/2018; artigo 923, §§ 1º e 2º do CNCG/SC-Extra.

Projeto

Se o requerente for o município fica dispensada a aprovação.

- O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

- a) As unidades imobiliárias, edificadas ou não, a serem regularizadas, as suas características, a área dos lotes e das edificações, as confrontações, a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral, se houver;
- b) Quando for o caso, as quadras e as suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;
- c) Os logradouros, os espaços livres, as áreas destinadas aos edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;
- d) As áreas já usucapidas;
- e) As medidas de adequação para correção das desconformidades;
- f) As medidas de adequação para a correção das desconformidades, quando necessárias;
- g) As medidas necessárias à adequação da mobilidade, da acessibilidade, da infraestrutura e da relocação de edificações;
- h) As obras de infraestrutura essenciais, quando necessárias;
- i) As áreas ocupadas, o sistema viário e as unidades imobiliárias existentes e projetados;

Fundamento: artigo 31 do Decreto 9.310/2018; artigo 36 da Lei 13.465/2017.

Memorial descritivo

O memorial descritivo do núcleo urbano informal conterá, no mínimo:

- a) a descrição do perímetro do núcleo urbano, com indicação resumida de suas características;
- b) a descrição técnica das unidades imobiliárias, do sistema viário e das demais áreas públicas que componham o núcleo urbano informal;
- c) a enumeração e a descrição dos equipamentos urbanos comunitários e dos prédios públicos existentes no núcleo urbano informal e dos serviços públicos e de utilidade pública que integrarão o domínio público com o registro da regularização; e
- d) quando se tratar de condomínio, as descrições técnicas, os memoriais de incorporação e os demais elementos técnicos previstos na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Fundamento: artigo 32 do Decreto 9.310/2018.

Cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura?

- Deve ser apresentado o cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária.
- Na regularização de núcleo urbano informal que já possua a infraestrutura essencial implantada e para o qual não haja compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados, fica dispensada a apresentação do cronograma físico.

Fundamento: artigo 30, IX e § 1º do Decreto 9.310/2018.

Termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, para cumprimento do cronograma físico:

- O termo de compromisso será assinado, também, por duas testemunhas, de modo a formar título executivo extrajudicial na forma estabelecida.
- Fica dispensada a apresentação do cronograma físico e do termo de compromisso, se constar na CRF que o núcleo urbano regularizado já possui a infraestrutura essencial definida no § 1º do art. 31 do decreto 9.310/18 e que não existem compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados.

Fundamento: artigo 30, X, e §§ 1º 2º do Decreto 9.310/2018.

Quando se trata de Núcleo Urbano Informal consolidado

- O núcleo pode ser objeto de Reurb se for urbano e informal, ou seja, o assentamento humano clandestino ou irregular, situado em área urbana, ou rural com uso e característica urbanas e área inferior ao módulo rural, constituído por unidades imobiliárias, de difícil reversão, ou que não tenha sido possível efetuar a titulação de seus ocupantes.
- A irregularidade ou clandestinidade pode abranger parte ou a totalidade do núcleo urbano.
- Para regularização parcial, é necessário descrever todo o núcleo. É imprescindível a apresentação de título contendo a descrição do núcleo urbano informal consolidado, salvo quando se tratar de regularização meramente titulatória.
- Podemos efetuar o parcelamento do solo apenas das áreas individualizadas naquele momento, dispensada a delimitação das demais, desde que descritas as áreas públicas e o remanescente do perímetro do núcleo.
- A ocupação do núcleo refere-se ao perímetro total da Reurb e se esta área está ocupada por pessoas compondo um núcleo irregular. O núcleo não se descarteriza pela presença de unidades desocupadas ou não edificadas. Por isso, todas as unidades do núcleo são regularizadas, ainda que não possuam ocupação.
- Considera-se núcleo urbano informal a ocupação de uma quadra inteira, podendo ser regularizada separadamente. No entanto, regularizar apenas uma área, sem que a quadra inteira esteja sendo objeto de estudo, não se trata de Regularização Fundiária.
- Se a Regularização Fundiária tiver como objetivo a regularização de poucos lotes, devemos verificar se pode ser aplicado a Reurb ao caso concreto.

Fundamento: artigos 901, 906, §§ 1º e 2º do CNCG/SC-Extra; artigo 52 do Decreto 9.310/2018; artigo 54 da Lei 13.465/2017.

Se o núcleo estiver em Área de Preservação Permanente (APP), apresentar declaração e/ou anuência do órgão ambiental

- A aprovação municipal da Reurb corresponde a aprovação urbanística do projeto e a aprovação ambiental.
- O estudo técnico ambiental será obrigatório somente para as parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de preservação permanente, nas unidades de conservação de uso sustentável ou nas áreas de proteção de mananciais e poderá ser feito em fases ou etapas e a parte do núcleo urbano informal não afetada pelo estudo poderá ter seu projeto de regularização fundiária aprovado e levado a registro separadamente.
- O estudo técnico deve comprovar que as intervenções de regularização fundiária implicam a melhoria

das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior com a adoção das medidas nele preconizadas, inclusive por meio de compensações ambientais, quando necessárias.

- Não devemos verificar se a Reurb está situada em áreas indispensáveis à segurança nacional ou de interesse da defesa, em áreas ambientalmente protegidas ou áreas de risco. Esta informação deve ser trazida pelo no título.

Fundamento: artigos 3º, § 3º, 4º, § 4º do Decreto 9.310/2018; artigo 904 do CNCG/SC-Extra.

Imóvel em condomínio Geral

- Quando se tratar de imóvel sujeito a regime de condomínio geral a ser dividido em lotes com indicação, na matrícula, da área deferida a cada condômino, o Município poderá indicar, de forma individual ou coletiva, as unidades imobiliárias correspondentes às frações ideais registradas, sob sua exclusiva responsabilidade, para a especialização das áreas registradas em comum.

- Caso não constar do projeto de regularização fundiária aprovado pelo Município, as novas matrículas das unidades imobiliárias, essas serão abertas mediante requerimento de especialização formulado pelos legitimados, dispensada a outorga de escritura pública para indicação da quadra e do lote.

- Poderão requerer a especialização da fração ideal de unidade imobiliária decorrente de REURB: a) o titular; b) o adquirente, por meio de contrato ou de documento particular; ou c) os sucessores.

- Podemos dispensar a notificação dos coproprietários e confrontantes, no requerimento para especialização de fração ideal, desde que instruído com documento expedido pelo Município que identifique a fração ideal a ser especializada, em conformidade com o projeto de REURB aprovado.

Fundamento: artigos 938, I e II, 939 do CNCG/SC-Extra; artigo 45, parágrafo único da Lei 13.465/2017.

Imóvel em Condomínio Edilício

O registro da CRF produzirá efeito de instituição e especificação de condomínio, quando for o caso, regido pelas respectivas disposições legais, facultada aos condôminos a aprovação de convenção condominial.

Fundamento: artigo 946 do CNCG/SC-Extra.

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica - RRT quitada

Fica dispensada a apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica - RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

Fundamento: artigo 21, §3º do Decreto 9.310/2018.

Certidão de inteiro teor (atualizada – emitida a menos de 30 dias) relativas ao imóvel caso este ainda esteja registrado em outra Serventia.

Observação: as certidões podem ser solicitadas diretamente no Balcão do Cartório onde se encontram atualmente ou via central eletrônica no <https://registradores.onr.org.br/>.