

➤ Regularização Fundiária Urbana (Reub-S e Reurb-E): Lei nº 13.465/2017

[Alteração nº 1 – 27/05/2020; Alteração nº 2 – 21/08/2020; Alteração nº 3 – 10/09/2020]

Requerimento do registro da CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, bem como o registro da Legitimação Fundiária e/ou da Legitimação de Posse, em nome dos beneficiários, quando for o caso, instruído com os seguintes documentos:

1-CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA-CRF, contendo no mínimo (Art. 41):

- I - o nome do núcleo urbano regularizado;
- II - a localização;
- III - a modalidade da regularização;**
- IV - as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;
- V - a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;
- VI - a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação^[1].

2-PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA APROVADO, contendo no mínimo (Art. 35):

- I - levantamento planialtimétrico e cadastral, com **georreferenciamento**, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;
- II - planta do **perímetro do núcleo urbano informal** com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;
- III - estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;
- IV - projeto urbanístico;**
- V - memoriais descritivos (**os limites das unidades imobiliárias serão definidos por vértices georreferenciados ao Sistema Geodésico Brasileiro, §1º, art. 29 do Decreto nº 9.310/2018**);
- VI - proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

VII - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

VIII - estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;

IX - 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; e

X - termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.

Parágrafo único. O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso.

3. Cópia da decisão da autoridade competente que aprovou a REURB (ato formal) devidamente publicado no Diário Oficial (art. 28-V);

4. Indicação individual das unidades imobiliárias correspondentes à frações ideais registradas no imóvel titularizado em regime de condomínio geral/ordinário/comum, para especialização das áreas registradas em comum, quando for o caso;

5. Certificação Municipal que o núcleo urbano informal é anterior a data de 22 de dezembro de 2016, quando for conferida a legitimação fundiária, caso tal fato não conste na CRF;

6. Aprovação ambiental da Reurb pode ser feita pelo Estado, na hipótese do Município não dispor de órgão ambiental capacitado[2]. 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; **OBS:** Quando Não houver parcelas do núcleo urbano informal situadas nas áreas de preservação permanente, nas unidades de conservação de uso sustentável ou nas áreas de proteção de mananciais, tais circunstâncias devem ser certificadas na CRF.

7. Certidão expedida pelo Município atestando que as notificações dos titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados conforme art. 31 da Lei nº 13.465/2017, foram realizadas, para eventual impugnação no prazo de 30 dias, contado da data de recebimento da notificação, não pendendo qualquer conflito; caso tal fato não conste na CRF;

8. Certidão expedida pelo Município atestando que a núcleo urbano informal é dotado de obras de infraestrutura essencial, caso não haja

cronograma físico de serviços e implantação dessas obras; caso tal fato não conste na CRF;

Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, **no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse**, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da **devida qualificação destes** e dos direitos reais que lhes foram conferidos; (Art. 11-V)

REQUISITOS MÍNIMOS DO PROJETO URBANÍSTICO:

O projeto urbanístico de regularização fundiária indicará, no mínimo (art 31 do Decreto nº 9.310/2018):

- I - as áreas ocupadas, o sistema viário e as unidades imobiliárias existentes e projetados;
- II - as unidades imobiliárias^[4] a serem regularizadas, as suas características, a área, as confrontações, a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral;
- III - as unidades imobiliárias edificadas 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;
- IV - quando for o caso, as quadras e as suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;
- V - os logradouros, os espaços livres, as áreas destinadas aos edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;
- VI - as áreas já usucapidas;**
- VII - as medidas de adequação para correção das desconformidades;**
- VIII - as medidas necessárias à adequação da mobilidade, da acessibilidade, da infraestrutura e da relocação de edificações;**
- IX - as obras de infraestrutura essenciais, quando necessárias; e**
- X - outros requisitos que sejam definidos pelo Poder Público municipal ou distrital.**

§ 1º Para fins do disposto na [Lei nº 13.465, de 2017](#), e neste Decreto, consideram-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

- I - sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;
- II - sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;
- III - rede de energia elétrica domiciliar;
- IV - soluções de drenagem; e
- V - outros equipamentos a serem definidos pelo Poder Público municipal ou distrital em função das necessidades locais e das características regionais.

§ 2º A Reurb poderá ser implementada por etapas e abranger o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.

§ 3º Na Reurb de parcelamentos do solo, as edificações já existentes nos lotes poderão ser regularizadas, a critério do Poder Público municipal ou distrital, em momento posterior, de forma coletiva ou individual.

§ 4º As obras de implantação da infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional e a sua manutenção poderão ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Reurb.

§ 5º O Poder Público municipal ou distrital definirá os requisitos para elaboração do projeto de regularização fundiária, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados.

§ 6º A inexistência de regulamentação dos requisitos a que se refere o § 5º não impedirá o processamento da Reurb e o registro da CRF.

§ 7º A planta e o memorial descritivo serão assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação da ART no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura ou do RRT no Conselho de Arquitetura e Urbanismo, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

§ 8º As áreas já usucapidas referidas no inciso VI do caput constarão do projeto de regularização fundiária com a área constante na matrícula ou na transcrição e com a observação de se tratar de unidade imobiliária já registrada e oriunda de processo de usucapião e a nova descrição técnica georreferenciada da unidade imobiliária deverá ser averbada na matrícula existente.

LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA:

Art. 23. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

§ 1º Apenas na Reurb-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições:

I - o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;

II - o beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e

III - em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

§ 2º Por meio da legitimação fundiária, em qualquer das modalidades da Reurb, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado.

§ 3º Deverão ser transportadas as inscrições, as indisponibilidades ou os gravames existentes no registro da área maior originária para as matrículas das unidades imobiliárias que não houverem sido adquiridas por legitimação fundiária.[5]

LEGITIMAÇÃO DE POSSE:

Art. 25. A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb,

com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma desta Lei.

§ 1º A legitimação de posse poderá ser transferida por causa mortis ou por ato inter vivos.

§ 2º A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do poder público.

OBSERVAÇÕES:

(1): A listagem dos ocupantes deve conter a devida qualificação destes e da indicação da espécie de direitos reais que lhes foram conferidos: legitimação fundiária ou legitimação de posse;

QUALIFICAÇÃO

PESSOA FÍSICA: nacionalidade, profissão, domicílio, residência e endereço, estado civil, o nome do cônjuge ou convivente, o regime de bens (nº de registro do pacto antenupcial e o nome do Registro de Imóveis, quando for o caso), a data do casamento, a existência ou não de união estável, número da cédula de identidade e repartição expedidora, número de inscrição no CPF (inclusive do cônjuge ou convivente).

PESSOA JURÍDICA: CNPJ, endereço, nome de seu representante ou procurador, RG e CPF.

Em se tratando de Reurb-S, fica dispensada a apresentação de título individualizado (Legitimação Fundiária ou de Posse) e de cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário, conforme §1º, do Art. 10 do Decreto nº 9.310/2018.

Por outro lado, no caso de Reurb-E, necessário a apresentação de título individualizado (Legitimação Fundiária ou de Posse) e de cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário.

[2]: Considera-se órgão ambiental capacitado o órgão municipal que possua em seus quadros ou à sua disposição profissionais com atribuição técnica para a análise e a aprovação dos estudos referidos no art. 11, independentemente da existência de convênio com os Estados ou a União.

Art. 11...

§ 2º Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, **em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais** definidas pela União, Estados ou Municípios, a Reurb observará, também, o disposto nos arts. 64 e 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos, no âmbito da Reurb, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

[3]: **Demarcação urbanística:** procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município;

[4]: **Os limites das unidades imobiliárias serão definidos por vértices georreferenciados ao Sistema Geodésico Brasileiro, conforme §1º do art 29 do Decreto nº 9.310/2018.**

[5]: A fim de propiciar o devido transporte das inscrições, as indisponibilidades ou os gravames existentes no registro da área maior originária **para as matrículas das unidades imobiliárias que não houverem sido adquiridas por legitimação**

fundiária, bem como a averbação de restrições judicais supervenientes, **deverão ser indicadas as unidades imobiliárias que não serão adquiridas por legitimação fundiária e nem por legitimação de posse.**

IMPORTANTE

A presente listagem não é definitiva, servindo apenas como referência, pois dependendo da análise da documentação e a situação jurídica dos registros, poderá ser necessária complementação, esclarecimentos ou prévio registro de outro tipo de ato.