

MICHELY FREIRE FONSECA CUNHA

Manual de
REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA
URBANA
REURB

4^a
edição

CONFORME:

- **Lei 14.382/2022** – Lei do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos – SERP

INCLUI:

- Modelos práticos de utilização pelo Poder Público municipal
- Vídeos explicativos sobre documentos eletrônicos, desmaterialização e assinatura eletrônica (acesso via QR-Code)

2023

 EDITORA
*Jus*PODIVM
www.editorajuspodivm.com.br

DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DE REURB

A REURB tem início a partir do requerimento dos legitimados (art. 14 da Lei nº 13.465/17), mas em razão de sua competência constitucional (art. 30, VIII, CF/88) pode ser instaurada de ofício pelo Município, hipótese em que poderá utilizar o modelo de instauração disponibilizado neste Manual. (Ver item 2.3)

Neste capítulo será demonstrado todo o rito administrativo em REURB, evidenciando a desnecessidade de realizar o Auto de Demarcação Urbanística, bem como apresentando o modelo a ser praticado em cada fase.

O procedimento administrativo no âmbito do Poder Municipal é o mesmo se for precedido de demarcação urbanística ou se foi adotado o rito do art. 31 da Lei nº 13.465/2017, dispensando-se a prévia averbação da demarcação urbanística.

A diferença básica é que, na hipótese de uso do Auto de Demarcação Urbanística (ADU), haverá a demarcação prévia da área do núcleo urbano informal, com abertura da matrícula matriz antes do registro do parcelamento do solo, ou seja, há uma delimitação do perímetro total da área que será objeto de registro da Certidão de Regularização Fundiária. Já no rito do artigo 31, a demarcação da área regularizada e o registro da regularização se dão concomitantemente, ao final do procedimento. (art. 3º, IV, Decreto nº 9.310/2018; art. 11, IV, Lei nº 13.465/2017).

Assim, optando o Município pelo auto de demarcação urbanística, o registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e da titulação final outorgada aos ocupantes, acompanhados do Projeto de Regularização Fundiária (PRF) ocorrerá somente em momento posterior. (art. 19, Lei nº 13.465/2017 e art. 12; art. 38, parágrafo único, Decreto nº 9.310/2018).

Se não houver demarcação urbanística prévia, a abertura da matrícula matriz, o parcelamento do solo e a titulação serão objeto de registro, mediante requerimento único apresentado no cartório de imóveis.

Segue um esboço simplificado de ambos os ritos da REURB e este tema foi abordado no Capítulo 1:

a) **Procedimento com demarcação urbanística prévia:**

A demarcação urbanística, na vigência da Lei nº 11.977/2009 (BRASIL, 2009), tinha como objetivo demarcar o imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, sua área, localização e seus confrontantes, viabilizando a regularização fundiária de interesse social cuja titulação final seria, regra geral, a Legitimação de Posse.

Na vigência da Lei nº 13.465/2017, o referido instrumento pode ser aplicado em REURB (E ou S), para qualquer titulação final a ser outorgada, mas sua aplicabilidade prática ficou reduzida, já que o rito do art. 31 da Lei nº 13.465/2017 previu a necessidade de georreferenciar o perímetro externo objeto da REURB, evidenciando o caráter facultativo da demarcação urbanística. A seguir, o que determina a Lei nº 13.465/2017:

Art. 35. O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo: [...] II – planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível; Art. 19 [...] § 3º Os procedimentos da demarcação urbanística não constituem condição para o processamento e a efetivação da Reurb. (BRASIL, 2017).

Para melhor compreensão sobre este tema, recomenda-se a leitura adicional do item de notificações existente neste Manual. (Ver item 2.7)

A demarcação urbanística deve conter, dentre outras informações, os seguintes dados: área a ser regularizada, suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, números 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 (art. 19 da Lei nº 13.465/18 e art. 12 do Decreto nº 9.310/2018).

Vale imaginar como seria a demarcação urbanística do núcleo representado na Figura 1, a seguir:

Figura 1. Demarcação urbanística



Fonte: (VIRGINÓPOLIS, 2018).

No exterior da linha vermelha, estão os confrontantes que podem ser titulares de direito real devidamente matriculado ou posseiros (terceiros interessados). No caso da foto, como a quadra é cercada por ruas o confrontante das unidades é o Município, o qual não precisa notificar a si próprio.

No interior da linha vermelha, por sua vez, podem-se encontrar as seguintes situações:

- a) matrículas ou transcrições em nome de proprietários, públicos ou privados, responsáveis pelo parcelamento ou empreendimento irregular;

- b) matrículas ou transcrições em nome de proprietários, públicos ou privados, devidamente regularizados e que não são responsáveis pela formação do núcleo urbano informal;
- c) matrículas ou transcrições de proprietários que adquiriram a unidade em razão de usucapião anteriormente deferida e que também não são responsáveis pela formação do núcleo urbano informal;
- d) situação de domínio privado com proprietários não identificados em razão da imprecisão dos registros anteriores.

O Poder Público deverá notificar todos os titulares de domínio¹, os confrontantes e eventuais terceiros interessados, para que apresentem impugnação em até 30 (trinta) dias. Consideram-se eventuais terceiros interessados, por exemplo, os confrontantes posseiros da área demarcada.

Os modelos de notificação são os mesmos já vistos na subseção 2.7 e eventual processamento de impugnações possuem os modelos na subseção 2.9, ambas neste Manual.

Não havendo impugnação, averba-se o auto de demarcação urbanística nas matrículas atingidas pela REURB, indicando a viabilidade da regularização fundiária, ou seja, que não há impedimento para que o Município realize as demais fases do processamento da REURB (art. 11, IV da Lei nº 13.465/2017 e art. 3º, IV do Decreto nº 9.310/2018).

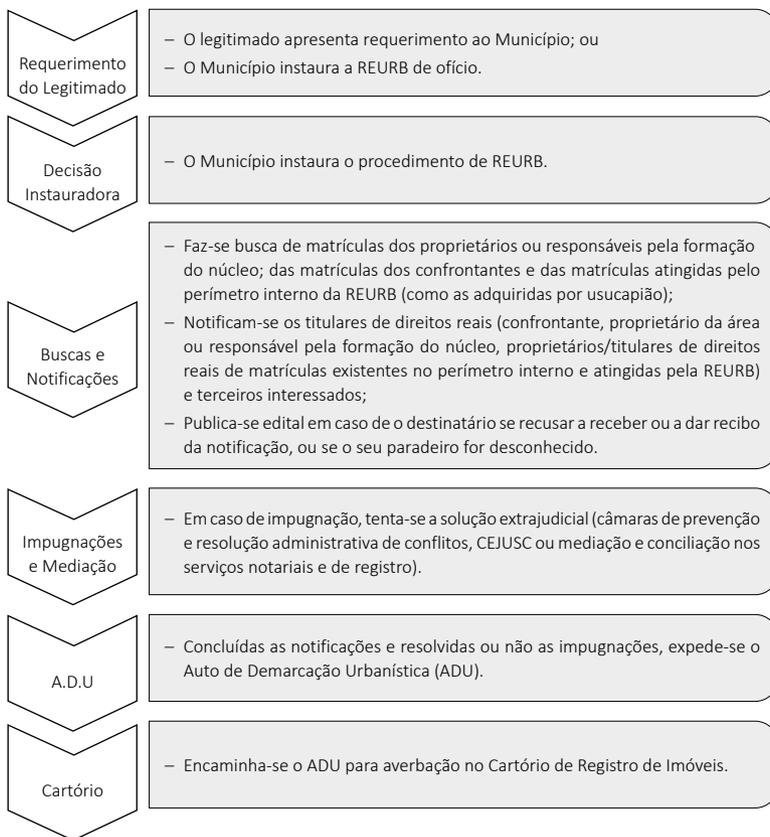
Diante dos esclarecimentos anteriores, se o Município optou pela demarcação urbanística prévia é porque, por algum motivo, pretende fazer o registro do parcelamento do solo, eventual regularização do empreendimento e a outorga da titulação final em momento posterior.

Caso o Município opte pela demarcação urbanística, o processamento da REURB dispensa a renovação de notificações

1. Ver item 2.7 de notificações deste Manual.

na fase de elaboração do Projeto de Regularização Fundiária e expedição da Certidão de Regularização Fundiária, nos termos do §9º, art. 31 da Lei nº 13.465/ 2017 e art. 24, §16 do Decreto nº 9.310/2018.

Abaixo é possível extrair o processamento da demarcação urbanística no Município.



Na fase registral adota-se o procedimento descrito a seguir.

Ao encaminhar o ADU para averbação no Cartório de Imóveis, deve-se providenciar que os trabalhos técnicos ou documentos tenham as seguintes informações:

- ✓ indicação das matrículas ou transcrições atingidas que sejam a origem da gleba;
- ✓ indicação das transcrições ou matrículas que estejam regulares no perímetro interno;
- ✓ indicação das transcrições ou matrículas dos confrontantes do perímetro externo do perímetro demarcado;
- ✓ a informação de nome dos posseiros, terceiros interessados e responsável pelo parcelamento que foram notificados;
- ✓ os trabalhos técnicos indicados no art. 19 da Lei nº 13.465/17 e art. 12 do Decreto nº 9.310/18;
- ✓ a informação se houve impugnação sem resolução final e qual foi a medida adotada pelo Município para prosseguir em relação à parcela não impugnada. Neste caso, basta indicar se a parcela impugnada não faz parte do perímetro da ADU enviada ao Cartório ou se a parcela impugnada estiver dentro do perímetro da ADU, qual seria o perímetro da parcela impugnada.

O Oficial do Cartório de Imóveis ao receber o ADU o art. 22 da Lei nº 13.465/17 sugere a prática de atos elencados abaixo e que serão objeto de análise:

Art. 22. Decorrido o prazo sem impugnação ou caso superada a oposição ao procedimento, o auto de demarcação urbanística será encaminhado ao registro de imóveis e averbado nas matrículas por ele alcançadas.

§ 1º A averbação informará:

I – a área total e o perímetro correspondente ao núcleo urbano informal a ser regularizado;

II – as matrículas alcançadas pelo auto de demarcação urbanística e, quando possível, a área abrangida em cada uma delas; e

III – a existência de áreas cuja origem não tenha sido identificada em razão de imprecisões dos registros anteriores.

A lei sugere que seja feita uma averbação em cada matrícula alcançada pelo perímetro do ADU indicando a área total do núcleo;

a citação das matrículas alcançadas e se há área sem registro imobiliário identificado. Mas essa averbação pode inviabilizar o registro da CRF que será enviada ao Cartório de Imóveis.

Imaginemos que a ADU seja referente a totalidade da cidade com perímetro total de um milhão duzentos e cinquenta mil metros quadrados formado por bairros, quadras e lotes. Dentro do núcleo, foram localizadas 6.500 (seis mil e quinhentas) matrículas com unidades regularizadas por usucapião ou por mero destaque nas matrículas de origem. Consta ainda do ADU que há 50 (cinquenta) matrículas representativas da área de origem, 30 (trinta) registros em livros de transcrição representativos da área de origem e uma área aproximada de 20 (vinte) mil metros quadrados sem origem registral localizada. Há dois cartórios de imóveis no Município.

Assim, de acordo com a lei o Oficial deveria averbar as informações nas 6.500 (seis mil e quinhentas) matrículas com unidades regularizadas por usucapião ou por mero destaque nas matrículas de origem, nas 50 (cinquenta) matrículas representativas da área de origem e nas 30 (trinta) matrículas abertas a partir dos registros em livros de transcrição representativos da área de origem, já que todas são matrículas alcançadas pelo perímetro da demarcação urbanística.

Neste caso, a área de 20 (vinte) mil metros quadrados sem lastro imobiliário é citada individualmente em matrículas que sequer a representa.

O imóvel matriculado em circunscrição anterior ou ainda no regime de transcrição na circunscrição atual ou anterior terá sua matrícula aberta para receber a averbação mesmo que a descrição objetiva do imóvel seja precária ou esteja pendente de apuração de remanescente. (art. 22, §2º da Lei nº 13.465/17)

Para abertura de matrícula de imóvel na circunscrição atual, o Oficial solicitará, de ofício, as certidões atualizadas do registro ao cartório da circunscrição anterior. (art. 22, §3º da Lei nº 13.465/17)

No nosso exemplo, o ADU envolve matrículas de dois cartórios de imóveis e a averbação seria praticada em cada uma das matrículas a eles pertencentes.

No entanto, como o ADU é ato preparatório ao registro do parcelamento a descrição do perímetro do núcleo deveria formar a matrícula base onde serão lançados os atos registrais da CRF referentes ao parcelamento do solo e à titulação final.

A situação ideal e mais acertada é aquela em que o Oficial adota o memorial do perímetro do núcleo e abra a matrícula matriz da REURB com a área total do perímetro regularizado em cada cartório. No campo do “registro anterior” citará todas as matrículas de origem, os registros em regime de transcrição, as matrículas ou transcrições que já estão regularizadas no perímetro interno da demarcação, a informação que há área sem lastro registral e que o núcleo está abrangido por duas circunscrições imobiliárias. Pode-se, inclusive, adicionar imagem dos trabalhos técnicos ou a imagem extraída do *Google Earth* para facilitar a visualização do núcleo. Cada Oficial citará em sua matrícula matriz os registros referentes à sua circunscrição. No campo “proprietário” pode-se citar genericamente a expressão “aqueles indicados nas matrículas e registros de origem”, sem deixar de vincular o nome dos proprietários no indicador pessoal da Serventia.

Em seguida e na mesma matrícula matriz faz-se a averbação dos dados do ADU, bem como o transporte de eventuais ônus, gravames e indisponibilidades existentes nas matrículas de origem referentes à circunscrição do Oficial. O ônus somente desaparece com o registro da legitimação fundiária ou a conversão da legitimação de posse em propriedade.

Nas 50 (cinquenta) matrículas representativas da área de origem e nas 30 (trinta) matrículas abertas a partir dos registros em livros de transcrição representativos da área de origem, o Oficial competente fará desataque genérico de área, indicando a matrícula matriz aberta em seu cartório e a informação que a apuração de remanescente, se houver, será feita pelo interessado em momento posterior.

Qualquer alteração posterior no registro de origem referente à área abrangida pela matrícula matriz será averbada ou registrada

na matrícula matriz, tais como mandados de penhora, ordens de indisponibilidades prenotados após a averbação do ADU.

Na hipótese de não ser possível precisar se o novo ônus, gravame ou indisponibilidade recaiu sobre eventual remanescente dos registros de origem, o Oficial também praticará o ato na matrícula de origem.

Seguindo o raciocínio no exemplo citado, nas 6.500 (seis mil e quinhentas) matrículas regulares existentes nos dois cartórios de imóveis haverá a averbação indicando a matrícula matriz aberta por cada Oficial, com a observação adicional de se tratar de unidade regular no perímetro interno definido no auto de demarcação. Qualquer alteração objetiva (descrição do imóvel) ou subjetiva (transferência de propriedade) será feita na própria matrícula regular e não na matrícula matriz da REURB.

As matrículas regulares não sofrem destaque de área para compor a matrícula matriz da REURB, mas sua área compõe o perímetro total do núcleo na matrícula matriz, ou seja, estão inseridas no perímetro interno da demarcação, mas sem necessidade de providenciar a regularização objetiva (descrição do imóvel).

E, caso o Município tenha notificado o proprietário da matrícula regular, o registro posterior da CRF apenas alterará a descrição do lote culminando com a abertura de matrícula nova.

Quando a CRF e o PRF forem apresentados aos dois cartórios, cada Oficial fará o parcelamento do solo referente a área pertencente à sua circunscrição na matrícula matriz aberta, sendo desnecessária a abertura de nova matrícula matriz com a apresentação da CRF.

Os lotes irregulares receberão matrícula nova decorrente do registro do parcelamento em nome do ocupante titulado. Já as matrículas regulares poderão ter matrícula nova aberta, a depender da ausência de impugnação do proprietário notificado no procedimento. Se houver impugnação, o registro da CRF não altera a matrícula regular do impugnante.

Adiantando-se às situações mais comuns da demarcação urbanística, a lei ainda prevê que não é necessário disponibilidade

jurídica de área nos registros anteriores, ou seja, é possível que o auto de demarcação urbanística reflita área total superior à área que constará das matrículas e das transcrições anteriores existentes no cartório. (art. 22, §5º da Lei nº 13.465/ 2017 art. 15, §5º do Decreto nº 99.310/2018).

E, no mesmo sentido de flexibilização do princípio registral da especialização objetiva, não é necessário exigir qualquer retificação de área ou apuração de remanescente eventualmente identificado pelo (a) Oficial (a), em razão da averbação do auto de demarcação urbanística (art. 22, §6º da Lei nº 13.465/ 2017 art. 15, §6º do Decreto nº 9.310/2018).

Todo esse procedimento da demarcação urbanística foi integralmente transportado para o rito administrativo que será estudado a seguir. E a vantagem de não adotar a demarcação urbanística é justamente a possibilidade de evitar a materialização de alterações posteriores à averbação do ADU nas matrículas. Essas alterações ocorrerão dentro do cartório e não será de acompanhamento constante pelo Município.

Além disso, adverte-se que uma matrícula regular no perímetro de uma ADU continua sendo uma matrícula vigente e perfeita no cartório. Esse desentendimento conceitual pode gerar prejuízo aos proprietários no momento de buscar o crédito bancário ou de transferir o imóvel, por constar a averbação dos dados do ADU na matrícula.

Por outro lado, se o Município faz o rito administrativo sem prévio ADU, a matrícula regular fica inalterada durante todo o procedimento da REURB, sofrendo alteração apenas no registro da CRF.

Segue abaixo o rito administrativo da REURB:

b) Procedimento Administrativo (art. 31 e seguintes da Lei nº 13.465/2017)



O procedimento Administrativo que se inicie precedido de ADU dispensa o Município de renovar a fase de notificações quando da elaboração do Projeto de Regularização Fundiária – PRF. (art. 31, §9º da Lei nº 13.465/17)

No Procedimento administrativo sem a prévia realização de ADU obtém-se os mesmos dados para a abertura da matrícula matriz com a elaboração do PRF.

Passemos ao início do procedimento de REURB.

2.1 REQUERIMENTO DO LEGITIMADO

Os legitimados para instaurar a REURB estão descritos no art. 14 da Lei nº 13.465/2017 e o art. 7º do Decreto nº 9.310/2018, respectivamente:

Art. 14. Poderão requerer a REURB:

- I – a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;
- II – 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;
- III – os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;
- IV – a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e
- V – o Ministério Público. (BRASIL, 2017).

Art. 7º Poderão requerer a instauração da REURB:

- I – a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;
- II – 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 atuar nas áreas de desenvolvimento urbano ou de regularização fundiária urbana;
- III – os proprietários dos imóveis ou dos terrenos, os loteadores ou os incorporadores;

IV – a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

V – o Ministério Público. (BRASIL, 2018).

O Município, como administração direta, é o autor do procedimento de regularização fundiária e, por isso, pode instaurá-la, de ofício, classificando-a como de interesse social (REURB-S) ou de interesse específico (REURB-E). Já as entidades da administração pública indiretas do Município podem apresentar requerimento formal de instauração do procedimento.

No tocante à administração indireta, a referida lei não exigiu nenhum tipo de pertinência temática e, nesse sentido, poderia ser cabível, por exemplo, a apresentação do requerimento da instauração da REURB (S ou E) pela Companhia de Saneamento de Minas Gerais (COPASA), ou pela Serviço Autônomo de Abastecimento de Água e Esgoto (SAAE), para que possa fornecer uma melhor prestação de serviços em abastecimento de água, esgotamento sanitário e resíduos sólidos.

Quanto às cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis, a Lei não exige uma pré-constituição ou lapso mínimo de início da atividade, mas exige pertinência temática, ou seja, a finalidade deve estar relacionada “nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana”.

O requerimento apresentado por um não legitimado será indeferido, mas, pode gerar a instauração da regularização fundiária, de ofício, pelo Município.

A Defensoria Pública, por sua vez, poderá apresentar requerimento referente a núcleos onde os ocupantes são, predominantemente, de baixa renda, nos termos do inciso VII, art. 4º da Lei Complementar nº 80/94. Convém esclarecer que a lei traz a legitimidade da Defensoria, quando representa ocupantes hipossuficientes, mas é dispensável a comprovação da hipossuficiência dos ocupantes por ela assistidos, no momento da apresentação do requerimento de instauração da REURB perante o Município.

E, nesse ponto, a lei parece estar correta. Como não há REURB instaurada no Município, também não existe fixação da renda mínima para enquadramento do ocupante em REURB-E ou S.

Além disso, em um mesmo núcleo urbano informal, sobretudo em municípios do interior, podem coexistir ocupantes de baixa renda possivelmente enquadrados em REURB-S e ocupantes possivelmente enquadrados em REURB-E, o que, por si só, é suficiente para que a Defensoria Pública seja considerada legitimada a requerer a instauração da REURB no referido núcleo.

E, caso o Município indefira o requerimento apresentado pela Defensoria Pública por falta de legitimidade, deverá instaurar, de ofício, a REURB, se presente o pressuposto fático da existência do núcleo urbano informal.

Os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores e o Ministério Público também são legitimados e não há particularidades no requerimento apresentado por eles.

A ausência de qualquer documento ou de informações que o Município julgue serem necessárias para a instauração da REURB pode ser sanada pelo próprio Município, se possuir em seus arquivos as informações, ou deverá solicitar diligências ao legitimado. A ausência de dados ou de informações não pode ser fundamento para indeferimento do pedido de instauração da regularização fundiária. Até porque a omissão deliberada do agente público diante da existência de núcleo urbano informal pode configurar ato de improbidade administrativa por atentar contra os princípios da Administração Pública.

A seguir, apresenta-se um modelo de requerimento em forma narrativa com vistas à uma associação. Os demais legitimados deverão substituir a parte inicial do requerimento pela qualificação pertinente, já que os fatos a serem narrados devem espelhar a realidade local, e os pedidos podem ser adaptados.

No Manual também consta um segundo modelo padrão que pode ser impresso e disponibilizado ao legitimado que compareça à sede da Prefeitura.

a) Modelo 01 de Requerimento

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PREFEITO MUNICIPAL DE (MUNICÍPIO)-UF ou

SENHOR SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANÍSTICO

A ASSOCIAÇÃO MORAR BEM É VIVER FELIZ, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CPNJ sob o nº-----, associação sem fins lucrativos, representante dos moradores do bairro das Flores neste Município, neste ato presente pelo seu Presidente (nome e qualificação completa), cuja certidão atualizada do estatuto anexo comprova o exercício de atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana, vem, com o devido acatamento e respeito, requerer a instauração da **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA** na modalidade de interesse social – REURB-S) ou (na modalidade de interesse específico – REURB-E), na forma do art. 31 e seguintes da Lei nº 13.465/2017, esclarecendo os seguintes fatos.

O bairro é formado pelo loteamento irregular promovido por **PEDRO DA SILVA em** área privada matriculada sob o nº 600 do Livro 02 do cartório de imóveis de-----, (qualificação, cônjuge e endereço completo com CEP, se possível), pela invasão em área pública municipal e em área com registro imobiliário inexistente.

O período de consolidação urbana foi parte em 1978; outro núcleo entre 1990 e 1995, quando a população iniciou a compra de lotes/invasão neles edificando construções para fins de moradia ou para fins mistos (comércio e moradia).

Há, pelo menos, três quadras divididas da seguinte maneira:

Os lotes de número 01 a 20 da Quadra 01 têm como origem a gleba do vendedor PEDRO DA SILVA, acima qualificado, e proprietário da matrícula 600 do Cartório de Registro de Imóveis de-----MG. Ele iniciou o loteamento irregular no período de 1990 e em 1995 já estavam finalizadas as construções pelos compradores dos lotes. (recibos de compra e venda anexos). Nessa quadra, os lotes 10, 11 e 12 possuem edificações em área de risco, ou seja, na área de inundação do Córrego do Paquetá.

Já os moradores dos Lotes 01 a 15 da Quadra 02 são posses em área pública de propriedade deste Município e conforme matrícula----- do referido cartório, sendo que os lotes 14 e 15 possuem edificações em área de APP (área de preservação permanente).

Os ocupantes dos lotes 16 a 20 da quadra 02 são proprietários de matrículas xxxxx no cartório de imóveis em razão de usucapião anteriormente deferida e o proprietário do lote 21 da mesma quadra também está devidamente regularizado em razão de registro de Legitimação de Posse Urbana expedida em um programa de regularização fundiária estadual. Esses proprietários são atingidos pelo perímetro interno da regularização, mas não são responsáveis pela formação do núcleo irregular.

E, por fim, não foi localizado registro imobiliário para a área de ocupação irregular referente aos moradores dos Lotes 01 a 20 da Quadra 03, conforme certidão negativa imobiliária da Comarca de ----- e de -----MG (circunscrição anterior e circunscrição atual).

Trata-se de população predominantemente de baixa renda, ou seja, com renda mínima inferior a 5 (cinco) salários-mínimos por família, bem como o bairro não é dotado de completa infraestrutura urbana e ambiental, desprovido de obras de esgotamento sanitário e de energia elétrica.

Diante do exposto, requer(em)-se:

- a) a instauração da REURB na modalidade de interesse social, na forma do art. 13, inciso I da Lei nº 13.465/2017 OU a instauração da REURB na modalidade de interesse específico, na forma do art. 13, inciso I da Lei nº 13.465/2017 e art. 5º, II do Decreto nº 9.310/2018);
- b) o deferimento ou indeferimento do pedido ora apresentado em até 180 dias, sob pena de fixação automática da modalidade de classificação da REURB indicada neste requerimento, bem como o prosseguimento do procedimento administrativo da REURB, sem prejuízo de futura revisão dessa classificação pelo Município, mediante estudo técnico que a justifique; (art. 30, §2º e §3º da Lei nº 13.465/2017 e art. 23, §2º e §3º do Decreto nº 9.310/2018);
- c) a elaboração ou, se for o caso, a aprovação do projeto de regularização fundiária, com a definição do responsável pela infraestrutura, já que o bairro é formado por área de titularidade de ente público e de particular, na forma do inciso III, art. 28 c/c art. 33 da Lei nº 13.465/2017 e art. 26 do Decreto nº 9.310/2018);
- d) a elaboração de estudos técnicos, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela com áreas de riscos geotécnicos, de

inundações ou de outros riscos, na forma do art. 39 da Lei nº 13.465/2017 e do art. 36 do Decreto nº 9.310/2018 e a implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados com condição para a aprovação da REURB;

- e) a elaboração estudo técnico que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior com a adoção das medidas nele preconizadas, na forma do art. 64 ou 65 da Lei nº 12.651/2012 (BRASIL, 2012);
- f) a emissão da CRF e o título de legitimação fundiária, encaminhando-os com o Projeto de Regularização para o devido registro (art. 28, VII da Lei nº 13.465/2017). O PRF não é necessário se tratar da hipótese prevista no art. 69 da Lei nº 13.465, de 2017, e quando se tratar de núcleos urbanos já regularizados e registrados em que a titulação de seus ocupantes se encontre pendente (art. 21, §2º do Decreto nº 9.310/2018);
- g) seguem anexos:
 - ✓ certidão de registro do Estatuto;
 - ✓ cópia da ata de eleição da diretoria;
 - ✓ lista de associados e;
 - ✓ outros documentos que o legitimado considerar relevantes;
- h) novas intimações poderão ser realizadas pelo email: xxxxxxx@gmail.com, considerando-me intimado após 48 horas de envio da notificação, sem acusar recebimento expresso. (se o legitimado é o Ministério Público e a Defensoria Pública: é prudente dar vista dos autos com carga)

Nestes termos, pede deferimento.

Cidade-MG, -----de-----de 2.021.

(Nome)

(Cargo)

b) *Modelo 02 de Requerimento*

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PREFEITO MUNICIPAL DE (MUNICÍPIO)-UF ou

SENHOR SECRETÁRIO MUNICIPAL DE _____ - (MUNICÍPIO)-UF

I – IDENTIFICAÇÃO DO (S) REQUERENTE (S)

1. Identificação para pessoa física

Ocupante 1. NOME COMPLETO: _____

RG: _____, órgão expedidor: _____

CPF: _____, estado civil: _____

Nacionalidade: _____, endereço: _____

CEP: _____, Tel: _____, e-mail: _____

2. Identificação para pessoa jurídica

Ocupante 2. Dados da Pessoa Jurídica: _____

CNPJ: _____, nome do representante: _____

CPF: _____, estado civil: _____

Endereço da Pessoa Jurídica: _____

CEP: _____, Tel: _____, e-mail: _____

II – DADO(S) DO NÚCLEO (informe os dados que tiver conhecimento)

1. Endereço da unidade a ser regularizada: _____

2. Bairro: _____

3. Matrícula/transcrição de origem: _____

4. Proprietário/loteador irregular do bairro: _____

5. Data de surgimento do bairro: _____

6. O bairro está localizado em área de propriedade da União ou do Estado? () sim () não

7. Há unidades em área de risco? () sim () não

8. Há unidades em área de APP? () sim () não

9. Há unidades às margens de reservatório artificial de água destinado à geração de energia ou ao abastecimento público?

() sim () não

10. Há unidades em área de mananciais? () sim () não
11. Há unidades em área de Unidade de Conservação de Uso Sustentável? () sim () não
12. Há unidades tombadas como patrimônio histórico e cultural?
() sim () não
13. Há moradores que já regularizaram sua unidade por usucapião ou outra forma? () sim () não
- Informe as matrículas já regularizadas: _____
14. Marque se o bairro é dotado de alguma infraestrutura essencial abaixo:
- 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, quando necessárias.
15. Os ocupantes do bairro têm renda familiar de até 05 (cinco) salários mínimos? () sim () não
16. Há zonas exclusivamente com unidades comerciais/industriais no Núcleo? () sim () não.
17. Há ações judiciais averbadas nas matrículas de origem?
() sim () não.
18. Sabe informar quem são os confrontantes do Núcleo a ser regularizado? () sim, quais: _____ () não.

III – PEDIDOS

Diante do exposto, requer(em)-se:

- a) a instauração da REURB;
- b) modalidade de REURB pretendida: () REURB-S () REURB-E
- c) caso não seja fixada a modalidade em até 180 dias, seja expedida declaração neste sentido;
- d) manifestação se há padrões técnicos municipais adicionais para observância do Responsável Técnico;

- d) a emissão da CRF e, preferencialmente, o título de legitimação fundiária para fins de titulação dos ocupantes.

Nestes termos, pede deferimento.

Cidade-MG,-----de-----de 2.021.

2.2 AUTUAÇÃO DO PROCEDIMENTO

Considerando que o procedimento acarreta a prática de vários atos, resultando num conjunto de documentos, é prudente que haja uma rotina de autuação dos instrumentos que compõem o referido procedimento, tais como (BRASIL, 2013):

- a) prender a capa, juntamente com toda a documentação, com colchetes, obedecendo a ordem cronológica do mais antigo para o mais recente, isto é, os mais antigos serão os primeiros do conjunto;
- b) apor, na capa do processo, a etiqueta com o respectivo número de protocolo;
- c) apor, na primeira folha do processo, outra etiqueta com o mesmo número de protocolo;
- d) numerar as folhas, apondo o respectivo carimbo (órgão, número da folha e rubrica do servidor que estiver numerando o processo);
- e) ler o documento ou requerimento apresentado pelo legitimado, a fim de extrair o assunto, de forma sucinta, clara e objetiva;
- f) identificar, na capa, a unidade para a qual o processo será encaminhado;
- g) registrar, em sistema próprio, identificando as principais características do documento, a fim de permitir sua recuperação como, por exemplo, espécie, n.º, data, procedência, interessado, assunto e outras informações

julgadas importantes, respeitando as peculiaridades de cada órgão ou entidade;

- h) conferir o registro e a numeração das folhas;
- i) encaminhar, fisicamente, o processo autuado e registrado para a unidade específica correspondente, do órgão ou entidade.

Apresenta-se, a seguir, um modelo de autuação.

2.2.1 Modelo de autuação

Timbre oficial do Município, endereço, CNPJ, tel.
Procedimento: Regularização Fundiária – REURB
Modalidade: () interesse social () interesse específico
Rito:
() Rito Administrativo do art. 31 da Lei nº 13.465/17
() Demarcação Urbanística
() Reurb para parcelamento do solo anterior a 19/12/1979
() Especialização de Fração Ideal
() Reurb meramente titulatória
() Reurb para regularizar a edificação
Legitimado:
Nome do Parcelador/empreendedor irregular identificado:
Bairro/Núcleo:
AUTUAÇÃO
Aos ----- dias do mês ----- do ano de dois mil e dezessete (----/----/202----) autuo os documentos protocolizados sob o nº -----Livro -----, de que adiante seguem. Eu, -----, (cargo), o lavrei, imprimi, conferi e assino. _____

Após a autuação, o agente público seguirá para a análise da instauração ou indeferimento da REURB.

Nada impede que o Município adote software específico para a REURB, lançando os dados do requerimento no sistema para iniciar o procedimento exclusivamente eletrônico ou digitalizado.

2.3 DECISÃO INSTAURADORA DA REURB

Havendo requerimento apresentado ao Município ou o ente público municipal deseje instaurar a regularização fundiária de ofício, passa-se à fase de processamento do pedido, com a instauração formal da REURB.

A decisão instauradora está prevista no artigo 32 da Lei nº 13.465/2017 e no artigo 24 do Decreto nº 9.310/2018 e pode ser subscrita pelo Prefeito, ou por quem lhe faça as vezes, conforme explanado no Capítulo 1 deste Manual.

A lei não definiu os prazos entre uma etapa e outra, durante o procedimento administrativo de regularização fundiária, apenas fixou que o município deverá classificar, no prazo de até 180 (cento e oitenta dias), uma das modalidades da REURB (interesse social específico), ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento (art. 30, §2º da Lei nº 13.465/2017 e art. 23, §2º do Decreto nº 9.310/2018).

A situação ideal é que o Município defina um cronograma mínimo com prazos entre as etapas da regularização fundiária, para que o procedimento não se atrase, prejudicando a empresa contratada ou o legitimado individual ou coletivo. A mora em instaurar a REURB, fixar critérios objetivos, ou avaliar os projetos e aprová-los conduz a um procedimento mais oneroso para os responsáveis técnicos elaboradores do levantamento planialtimétrico, demais trabalhos técnicos do projeto urbanístico e estudos técnicos.

É nesse momento que o Município deve indicar eventuais padrões dos memoriais descritivos, das plantas e representações gráficas, inclusive as escalas adotadas e outros detalhes técnicos que pretende ver realizados no PRF (art. 47 da Lei nº 13.465/17).

“adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano” (art. 30, VIII, CF/88).

- 4. REURB-S, sobre área privada, sem registro ou pública:** O Município custeará o PRF e a implantação da infraestrutura essencial, provocando a concessionária ou a permissionária de serviços públicos para elaborar o termo de compromisso e o cronograma físico. (art. 33, §1º, I da Lei nº 13.465/17 com a redação alterada pela Lei nº 14.118/21 c/c o art. 30, §4º do Decreto nº 9.310/18).
- 5. REURB-S, sobre área privada, sem registro ou pública:** A Lei nº 14.118/2021 também outorgou aos beneficiários ou legitimados a faculdade de assumirem os custos dos projetos e dos demais documentos técnicos necessários à regularização de seu imóvel, inclusive as obras de infraestrutura essencial, o que será aplicado nesta regularização. (art. 33, §2º da Lei nº 13.465/17)

Quanto às unidades edificadas na faixa de 15 (quinze) metros ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, aplica-se o art. 65, §2º da Lei nº 12.651/12, que proíbe a permanência de construções de ocupantes classificados como REURB-E.

Dê-se ciência ao legitimado.

Cidade-UF,----- de-----de 2.021.

Nome

Prefeito Municipal/Secretário Municipal

2.6 CERTIFICAÇÕES E DECLARAÇÕES COMUNS DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Durante a tramitação do procedimento, será preciso certificar o acontecimento de algumas etapas, tais como a intimação de algum interessado, o transcurso de prazo de impugnação, a publicação de alguma decisão para fins de eficácia; a juntada de novos documentos *etc.*

A seguir, apresentam-se alguns modelos desse documento.

Algumas podem ser, inclusive, certificações padrão feitas por carimbo no próprio procedimento.

A lei não traz a obrigatoriedade de certificar acontecimentos ou fatos no procedimento e, inclusive, estimula a desburocratização para evitar o engessamento da REURB. No entanto, alguns atos merecem publicidade ou materialização e, por isso, sugerem-se os modelos abaixo.

2.6.1 Modelo de certificação de cumprimento de diligência

CERTIFICO que INTIMEI o legitimado da decisão de folhas-----
----- (indicar se pessoalmente, se por carta, se foi vista com carga
ao MP e à Defensoria Pública), no dia ____/____/_____
para que providencie o cumprimento das diligências elencadas às
folhas-----, no prazo de-----dias. Cidade-MG, ____/____
201___. Eu, _____, (cargo), o lavrei,
conferi e assino. _____

2.6.2 Modelo de certificação de publicação de ato praticado ou decisão

CERTIFICO que PUBLIQUEI a decisão/ato de folhas-----, nos átrios
da sede desta Prefeitura, conforme comprovante que se segue.
Cidade-MG, __/__/201__. Eu, _____,
(cargo), o lavrei, conferi e assino. _____

2.6.3 Modelo de certificação de transcurso de prazo

CERTIFICO que transcorreu o prazo de 30 (trinta) dias sem apre-
sentação de impugnação à demarcação urbanística ou ao procedi-
mento administrativo do art. 31 e seguintes da Lei nº 13.465/2017
pelos titulares de direito real na matrícula----- (nome e CPF);
pelos confrontantes da área demarcada constantes das matrículas
-----; pela União, pelo Estado e por eventuais interessados
nominados ou genericamente citados no edital de intimação. Ci-
dade-MG, __/__/2.021. Eu, _____,
(cargo), o lavrei, conferi e assino. _____

2.6.4 Modelo de certificação de abertura de procedimento extrajudicial de composição de conflito

CERTIFICO que extrai cópia da impugnação e da decisão saneadora, abrindo novo procedimento extrajudicial de composição de conflitos em apenso a este procedimento. Cidade-MG, ____/____/202__ Eu, _____, (cargo), o lavrei, conferi e assino. _____

CERTIFICO que fiz juntar o termo final de acordo (ou o termo final de mediação sem acordo) decorrente do procedimento extrajudicial de composição de conflitos nº---/2.021. Cidade-MG, ____/____/202__ Eu, _____, (cargo), o lavrei, conferi e assino. _____

2.6.5 Modelo de certificação de juntada de documentos

CERTIFICO que recebi os documentos abaixo elencados em ____/____/202__, fazendo-os juntar na ordem que se seguem.

 _____ Cidade-MG, ____/____/202__ Eu, _____, (cargo), o lavrei, conferi e assino. _____

2.6.6 Modelo de certificação de erro encontrado no procedimento e da notícia do saneamento

CERTIFICO que verifiquei constar erro na lista de ocupantes. A unidade de Lote ____, Quadra _____ foi atribuída ao ocupante de nome: _____ quando, na verdade, deveria ter sido atribuído ao ocupante de nome: _____. Ambos os ocupantes foram notificados do erro e anuíram com a retificação do procedimento às folhas _____. Emiti em ____/____/____ nova CRF titulatória