

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	29
1. CONCEITOS E ESCLARECIMENTOS NECESSÁRIOS AO PROCESSAMENTO	35
1.1 Conceito de REURB	35
1.2 Núcleo Urbano Informal Consolidado	42
1.3 Núcleo Urbano Informal	45
1.4 Núcleo Urbano	48
1.5 Marco temporal de Consolidação do Núcleo	54
1.6 REURB por fases, trechos ou etapas de acordo com o grau de complexidade	56
1.6.1 REURB por trechos	56
1.6.2 REURB por fases e etapas	56
1.6.3 Graus de complexidade da REURB	57
1.7 Projeto de Regularização Fundiária	61
1.8 Certidão de Regularização Fundiária	77
1.9 Legitimação Fundiária	90
1.10 Legitimação de Posse	94
1.11 Cadastro de Ocupante	101
1.12 Classificação de modalidade em REURB	110
1.13 Ritos em REURB	127

1.14	Dispensas e flexibilizações inerentes ao procedimento de REURB x exigibilidade da Certidão Negativa de Contribuição Previdenciária (CND do INSS)	132
1.15	Observações adicionais sobre conceitos de aspecto registral adotados no Manual	148
2.	DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DE REURB	159
2.1	Requerimento do legitimado	170
2.2	Autuação do procedimento	178
2.2.1	Modelo de autuação	179
2.3	Decisão instauradora da REURB	180
2.3.1	Modelo de decisão instauradora de REURB ..	181
2.3.2	Modelo de ato comprobatório da classificação de modalidade para apresentação aos cartórios ou ao fórum	186
2.4	Decisão denegatória da instauração da REURB	188
2.4.1	Modelo de indeferimento do pedido de instauração de REURB	190
2.5	Decisão que revisa a classificação de modalidade (art. 30, §3º da Lei nº 13.465/17)	191
2.5.1	Modelo de revisão da classificação de modalidade	193
2.6	Certificações e declarações comuns do procedimento administrativo	194
2.6.1	Modelo de certificação de cumprimento de diligência	195
2.6.2	Modelo de certificação de publicação de ato praticado ou decisão	195
2.6.3	Modelo de certificação de transcurso de prazo	195
2.6.4	Modelo de certificação de abertura de procedimento extrajudicial de composição de conflito	196

2.6.5	Modelo de certificação de juntada de documentos	196
2.6.6	Modelo de certificação de erro encontrado no procedimento e da notícia do saneamento ...	196
2.6.7	Modelo de certificação de erro ou pendência encontrado no PRF	197
2.6.8	Modelo de aprovação do PRF	200
2.6.9	Modelo de declaração de ausência de classificação de modalidade	201
2.7	Notificações	201
2.7.1	Notificação dos titulares de direitos reais de matrícula/transcrição regular no perímetro do núcleo	205
2.7.2	Notificação dos titulares de direitos reais da matrícula de origem do núcleo	206
2.7.3	Notificação de confrontante do núcleo	207
2.7.4	Notificação da União e do Estado	208
2.7.5	A quem dirigir a notificação e como a notificação é realizada	221
2.7.6	Modelo de notificação dirigida ao proprietário de matrícula/responsável pelo núcleo irregular/outro titular de direito real matriculado/confrontante/titulares de direitos reais constantes na matrícula dos confrontantes	224
2.7.7	Modelo de notificação para a União	225
2.7.8	Notificação para o Estado	227
2.7.9	Modelo de anuência expressa e de impugnação expressa do notificado	228
2.7.10	Modelo de anuência expressa do notificado .	230
2.7.11	Modelo de impugnação expressa do notificado	232
2.8	Edital	234
2.8.1	Modelo de edital para o rito de demarcação urbanística, para o rito do art. 31 da REURB ou para o rito do art. 69 da Lei nº 13.465/17...	238

2.8.2	Modelo de edital para abertura de matrícula do sistema viário (art. 195-A da Lei nº 6.015/73 e §5º do art. 92 do Decreto nº 9.310/2018) ...	239
2.9	Impugnação – Ata e Termo Final em Procedimento Extrajudicial de Conflitos	239
2.9.1	Da mediação perante a Administração Pública e das Câmaras de Prevenção Resolução Administrativa de Conflitos	245
2.9.2	Da arbitragem	248
2.9.3	Dos convênios com os Tribunais de Justiça Estaduais	249
2.9.4	Da conciliação e mediação em Cartórios	250
2.9.5	Do afastamento imediato das impugnações infundadas pelo Município	251
2.9.5.1	A impugnação não indicou, de forma plausível, onde e de que forma a Reurb avança na propriedade do impugnante	251
2.9.5.2	A impugnação não apresentou motivação, ainda que sumária	251
2.9.5.3	A impugnação versou sobre matéria estranha ao procedimento da Reurb em andamento	252
2.9.6	Modelos de Livro de Protocolo, Livro de Mediação com Termo de Audiência e Convite	253
2.9.6.1	Livro de Protocolo	253
2.9.6.2	Livro de Termo de Mediação	254
2.9.6.3	Carta-Convite	257
2.9.6.4	Como viabilizar o registro da REURB quando há parcela impugnada	259
2.10	Auto de Demarcação Urbanística	260
2.10.1	Modelo de ADU	260

2.10.2	Requerimento a ser dirigido ao cartório de imóveis para solicitar a averbação do Auto de Demarcação Urbanística	261
2.11	Fase de Saneamento – Decisão saneadora do procedimento administrativo	267
2.11.1	Modelo de decisão saneadora	269
2.11.2	O requerimento não está devidamente assinado pelo legitimado	270
2.11.3	O Município não providenciou a notificação de todos os titulares de direitos reais atingidos pela demarcação urbanística/regularização fundiária	270
2.11.4	Não foi providenciada a averbação do Auto de Demarcação Urbanística no cartório de Imóveis (no caso de regularização precedida de ADU)	271
2.11.5	Não houve classificação da modalidade de regularização fundiária	271
2.11.6	Não foi elaborado projeto de regularização fundiária ou há defeito a ser sanado	271
2.11.7	Foi encontrado lote ou unidade em área de proteção ambiental ou em área de risco	275
2.11.8	Instauração de Mediação Extrajudicial do Conflito	275
2.11.9	Rejeição Automática de Impugnação Infundada	276
2.11.10	Foram localizadas unidades situadas em áreas indispensáveis à segurança nacional ou de interesse da defesa, assim reconhecidas em ato do Presidente da República	277
2.11.11	Parágrafos finais comuns da decisão que rejeita a impugnação infundada	278
2.12	Conclusão da REURB (art. 37 do Decreto nº 9.310/2018 e art. 40 da Lei nº 13.465/2017)	279
2.12.1	Termo de Compromisso e Cronograma	280

2.12.1.1	Modelo de Termo de Compromisso e de Cronograma	284
2.12.2	Ficha de Cadastro de Ocupante de unidade imobiliária e planejamento dos direitos reais a serem outorgados	288
2.12.2.1	Modelo de ficha de cadastro de ocupante	289
2.12.3	Termo de Oitiva de Testemunhas para prova da Posse do Ocupante	293
2.12.3.1	Modelo de termo de diligência ou audiência	294
2.12.3.2	Modelo de termo de oitiva de testemunha ou de confrontante (anexo obrigatório do termo de diligência/audiência)	294
2.12.3.3	Modelo de termo de ocupante (anexo obrigatório do termo de diligência/audiência)	298
2.12.3.4	Modelo de anuência de herdeiro ou interessado em favor do ocupante cadastrado em caráter exclusivo ...	301
2.12.4	Pronunciamento conclusivo da REURB previsto no art. 37 do Decreto nº 9.310/2018 e art. 40 da Lei nº 13.465/2017	302
2.12.4.1	Modelo de decisão de conclusão da REURB	303
2.12.5	Certidão de Regularização Fundiária e hipóteses de dispensa de documentos, de requisitos legais ou de instrumentos que compõe a CRF	307
2.12.5.1	Modelo de Certidão de Regularização Fundiária	307
2.12.6	Da titulação final	310
2.12.6.1	Modelo de título de Legitimação Fundiária Individual	313

2.12.6.2	Modelo de título de Legitimação Fundiária Coletiva	316
2.12.6.3	Modelo de Listagem de ocupantes (Anexo da Legitimação Fundiária Coletiva)	318
2.12.6.4	Modelo de título de Legitimação de Posse Individual	321
2.12.6.5	Modelo de título de Legitimação de Posse Coletiva e listagem de ocupantes	325
2.12.6.6	Modelo de Listagem de Ocupante (Anexo da Legitimação de Posse Coletiva)	328
2.12.6.7	Modelo de Termo de Cancelamento de Legitimação de Posse	333
2.12.6.8	Requerimento para conversão de posse em propriedade e lista de documentos padrão	334
2.12.6.9	Modelo de requerimento para registro da certidão de regularização fundiária no cartório de imóveis	337
2.12.6.10	Modelo de requerimento para registro da CRF retificadora	347
3.	FORMULÁRIO PARA BUSCAS IMOBILIÁRIAS	349
3.1	Modelo de Formulário para buscas imobiliárias em REURB	350
4.	TERMO DE ESPECIALIZAÇÃO DE CONDOMÍNIO PRO DIVISO	355
4.1	Modelo 01 de termo de especialização de fração ideal	360
4.2	Modelo 02 de termo de especialização de fração ideal	361

5. RITO DE REGULARIZAÇÃO PARA PARCELAMENTOS ANTERIORES A 19/12/1979	363
5.1 Modelo de Declaração de núcleo existente a 19 de dezembro de 1979 e integrado à cidade	372
6. RITO DE ABERTURA DE MATRÍCULA PARA IMÓVEL PÚBLICO	373
6.1 Modelo de requerimento de abertura de matrícula no rito do art. 195-A da Lei nº 6.015/73	377
6.2 Modelo de notificação de confrontante de imóvel público	379
6.3 Modelo de anuência expressa do notificado	380
6.4 Modelo de edital – consultar modelo do item 2.8 deste Manual	381
7. TRANSIÇÃO ENTRE OS REGIMES JURÍDICOS	383
8. DO DEVER DO MUNICÍPIO NOTIFICAR PARCELADORES IRREGULARES	393
8.1 Modelo de notificação do parcelador irregular	394
9. INSTRUMENTOS ADICIONAIS EM REURB	397
9.1 Do loteamento de acesso controlado	397
9.2 Do direito real de laje	400
9.3 Do condomínio de lotes	407
9.4 Do condomínio urbano simples	413
9.5 Dos conjuntos habitacionais	419
9.6 Da arrecadação de imóveis abandonados	422
9.6.1 Modelo de ato regulamentador do procedimento administrativo de arrecadação de bem abandonado	431
9.6.2 Modelo de abertura do procedimento administrativo de arrecadação	436

9.6.3	Modelo de relatório da constatação de abandono do imóvel objeto da arrecadação	437
9.6.4	Modelo de diligência ou audiência para oitiva de confrontante	438
9.6.5	Modelo de termo de oitiva de confrontantes do imóvel objeto da arrecadação	439
9.6.6	Modelo de notificação	441
9.6.7	Modelo de Edital	442
9.6.8	Modelo de Termo de Declaração de Arrecadação de Bem Imóvel Abandonado	443
10.	REGULARIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO COM DISPENSA DE HABITE-SE	445
11.	TERMO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA ENTRE MUNICÍPIO E CARTÓRIOS	449
11.1	Modelo de termo de cooperação técnica	449
12.	INOVAÇÕES DA LEI Nº 14.382/22 REFERENTE AOS PRAZOS REGISTRAIS E A REURB EM FORMATO ELETRÔNICO	455
12.1	Sobre os novos prazos registrais	455
12.2	Sobre a Reurb em formato eletrônico	466
	REFERÊNCIAS	489