

**QUALIFICAÇÃO REGISTRAL**  
**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA IMÓVEL URBANO – LEI 13.465/2017**  
**(Decreto 9.310/2018)**

**DOCUMENTOS**

Foi apresentado **requerimento** firmado pelo interessado?

**Atenção** - De acordo com o art. 908 do CNCGFE/SC: O oficial dispensará requerimento apartado na apresentação da certidão de regularização fundiária (CRF) e dos documentos que a acompanham.

Conforme Art. 14 da Lei 13.465/17, 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.

Se a documentação for apresentada pela União, Estado, Município ou Distrito Federal, fica dispensado reconhecimento de firma (art. 47, § 1 da Lei 13.465/17).

**Objetivo:** Considera-se núcleo urbano informal a ocupação de uma quadra inteira, podendo ser regularizada separadamente. No entanto, regularizar apenas 1 área, sem que a quadra inteira esteja sendo objeto de estudo, não se trata de Regularização Fundiária.

Considera-se núcleo urbano informal consolidado (NUIC), 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 (art. 91 do CNCGFE/SC).

**Para regularização parcial, é necessário descrever todo o núcleo:** Para a regularização parcial, é imprescindível a apresentação de título contendo a apresentação da descrição do núcleo urbano informal consolidado, salvo quando se tratar de regularização meramente titulatória (art. 906, § 1º do CNCGFE/SC).

§ 2º O oficial poderá 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.

Foi apresentada **Certidão de Regularização Fundiária – CRF?** (Art. 41 da Lei 13.465/17 e art. 906 do CNCGFE/SC)

Deverá conter na certidão: art. 909 do CNCGFE/SC

I – o nome do núcleo urbano regularizado, e declaração de que está consolidado e é de difícil ou impossível reversão;

II – a sua localização;

III – a modalidade da regularização (social ou específica);

IV – forma e organização da REURB;

- V – matrículas atingidas pela regularização;
  - VI – eventuais áreas já usucapidas ou regulares, se houver;
  - VII – informação de ter havido notificação dos proprietários tabulares, confrontantes externos e internos, e eventuais terceiros interessados;
  - VIII – existência ou não de impugnação;
  - IX – informações sobre a publicação de edital;
  - X – existência de APPs, unidades de conservação e áreas de risco;
  - XI – listagem de ocupantes, com seus respectivos dados: filiação, estado civil, profissão, e número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda;
  - XII – mecanismo de titulação;
  - XIII – as responsabilidades das obras e serviços e respectivo cronograma ou a certificação de conformidade da infraestrutura básica do núcleo urbano informal, quando houver;
  - XIV – a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;
  - XV – a indicação do projeto de regularização fundiária e do projeto urbanístico;
  - XVI – a declaração de aprovação do ente municipal da regularização fundiária com a indicação se contempla, ou não, a regularidade ambiental; e
  - XVII – 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.
- Indicação da modalidade de organização do núcleo (parcelamento do solo, condomínio edilício, condomínio de lotes ou conjunto habitacional – art. 921 do CNGFE/SC).
  - O oficial não negará o registro da certidão de regularização fundiária (CRF) diante da ausência de algum de seus requisitos quando puder obtê-lo de documento autônomo extraído, ou não, do procedimento de regularização fundiária ou, ainda, por declaração emitida pelo ente municipal (art. 919 do CNGFE/SC).

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.
- (Art.10, §5 do decreto nº 9.310/18)

Se a urbanização estiver em **Área de Preservação Permanente (APP)**, foi apresentada declaração e/ou anuência do órgão ambiental (SAMA)? (art. 4º, § 1º e 4º do Decreto 9.310/2017)

Constou na **CRF** a modalidade de Reurb?

**Reurb-S** - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Público municipal ou distrital; e

**Reurb-E** - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese mencionada a cima.

- Conforme art. 5º, § 4 do Decreto 9.310, a modalidade de Reurb poderá ser mista, desde que a parte ocupada predominantemente seja regularizada por meio de Reurb-S.
- Não havendo classificação de todos os lotes, cobraremos conforme a predominância (REURB-S ou REURB-E).

Foi apresentada a **listagem dos ocupantes** que serão beneficiados pela Reurb e respectivas qualificações, com indicação das respectivas unidades, acompanhada do instrumento indicativo do direito real constituído?

- Da legitimação de Posse: Compromissos de venda e compra, cessões, promessas de cessão ou quaisquer contratos que indiquem a intenção de vender ou doar o imóvel, serão entendidos como aquisição da propriedade (**não cabe legitimação de posse aos imóveis públicos**).
- Ficando dispensadas a apresentação de título cartorial individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário.
- 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 (art. 10, §5 do decreto nº 9.310/18).

Foi apresentada decisão da autoridade competente referente a REURB por meio de ato formal (**DECRETO**), ao qual será dado publicidade? (Decreto - art. 21, V do Decreto 9.310/18).

Foi apresentado **projeto aprovado pelo Município de Joinville?**

Obs: Se o requerente for o município, dispensada aprovação.

O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

- 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;
- Quando for o caso, as quadras e as suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;
- Os logradouros, os espaços livres, as áreas destinadas aos edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;
- As áreas já usucapidas;
- As medidas de adequação para correção das desconformidades;
- As medidas de adequação para a correção das desconformidades, quando necessárias;
- As medidas necessárias à adequação da mobilidade, da acessibilidade, da infraestrutura e da relocação de edificações;
- As obras de infraestrutura essenciais, quando necessárias. (art. 31 do Decreto 9.310/18)

Foi apresentado **memorial descritivo?**

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

- a descrição do perímetro do núcleo urbano, com indicação resumida de suas características;
- a descrição técnica das unidades imobiliárias, do sistema viário e das demais áreas públicas que componham o núcleo urbano informal;
- 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

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 (art. 32 do Decreto 9.310/18).

Foi apresentado **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?

Foi apresentado **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.

Obs: 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.

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 será obrigatória a elaboração de estudo técnico que comprove 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 (art. 3º, § 3º do Decreto 9.310/2017).

Foi apresentada **declaração**, emitida pelo órgão competente, de que os proprietários, confrontantes e **titulares de domínio foram notificados**?

O oficial do cartório de registro de imóveis fica dispensado de providenciar a notificação dos titulares de domínio, dos confinantes e de terceiros eventualmente interessados, uma vez cumprido este rito pelo Município ou pelo Distrito Federal, conforme o disposto no art. 24 do Decreto 9.310/18.

Art. 913 do CNGFE/SC. Considera-se confrontante o proprietário ou o ocupante, a qualquer título, da área lindeira demarcada.

O oficial de registro fica dispensado de providenciar ou de exigir comprovação da ocorrência da notificação dos titulares de direitos reais, dos confrontantes e de terceiros eventualmente interessados, 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 (art. 924 do CNGFE/SC).

Art. 926. Havendo necessidade de notificações complementares, o oficial de registro de imóveis as emitirá de forma simplificada, contendo os dados de identificação do núcleo urbano a ser regularizado, com a advertência de que a ausência de impugnação, no prazo legal, importará na anuência ao registro.

§ 3º Eventuais titulares de domínio ou confrontantes não identificados ou não encontrados, ou que

recusarem o recebimento da notificação, serão notificados por edital, para que, querendo, apresentem impugnação no prazo comum de 30 (trinta) dias úteis.

Em análise à matrícula objeto de regularização fundiária, sobre o imóvel **incide ônus?**

- Ação Civil Pública não impede REURB: Ressalvadas as hipóteses de decisão judicial que impeça a análise, a aprovação e o registro do projeto de REURB, a existência de demanda judicial que verse sobre direitos reais de garantia ou constrições judiciais, bloqueios e indisponibilidades não obstam a regularização (art. 914 do CNGFE/SC).
- Apenas ações específicas sobre a regularização impedem a análise e registro da regularização fundiária.

**Se imóvel rural:**

- Somente é possível se a ocupação tiver destinação urbana e for abaixo da FMP.
- O registro da CRF aprovado independe de averbação prévia do cancelamento do cadastro de imóvel rural junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – Incra.

**Área inferior à fração mínima de parcelamento:** Art. 907 do CNGFE/SC. Admite-se REURB de núcleo urbano informal constituído por unidades imobiliárias com área inferior à fração mínima de parcelamento prevista no art. 8º da Lei n. 5.868/72, independentemente da propriedade do solo e de alteração formal do perímetro urbano previsto no art. 42-B da Lei n. 10.257/01, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural.

O imóvel é **terreno de marinha?**

- Solicitaremos a CAT.**

Art. 911 do CNGFE/SC. Para registro de **legitimação fundiária** de imóveis públicos da União, o oficial exigirá documento de aquiescência da Secretaria de Patrimônio da União (SPU).

**Construção:**

- A edificação poderá ser regularizada pelo Município (durante ou após a regularização) ou pelo interessado (após a titulação).
- Na Reurb-S: os emolumentos são isentos nas construções até 70,00 m<sup>2</sup>;
- Na Reurb-S: fica dispensada a apresentação da CND do INSS e do Certificado de Conclusão de Obra - CCO; Art. 941, parágrafo único do CNGFE/SC
- Na Reurb-E: fica dispensada a apresentação da CND do INSS e do Certificado de Conclusão de Obra - CCO. Art. 941, parágrafo único do CNGFE/SC
- Art. 941 do CNGFE/SC. Não havendo informações sobre a regularização das edificações na certidão de regularização fundiária (CRF), o oficial aceitará requerimento do interessado e averbará as edificações mediante manifestação do Município, com a indicação da área construída e o número da unidade imobiliária. Requerimento do interessado + Certidão do Município com área e numeração.
- Para averbação da construção (Reurb-S e Reurb-E), deve ser apresentado requerimento do interessado informando a existência da edificação, a área total construída, o número da unidade; ou apresentação de requerimento do interessado acompanhado de declaração de conclusão de obra, contendo a área construída, o número da unidade imobiliária, a ser fornecida pelo profissional que assinou o projeto (planta e memorial), conforme Circular 131/2020 da CGJSC.

- Requerimento deve, também, mencionar o valor da construção.

**Procedimentos:**

- Com base no art. 44 do Decreto 9310, a averbação da nova descrição trazida pelo projeto e memorial independe de retificação. Dessa forma, quando houver diferença na descrição, faremos averbação de "Descrição do imóvel - especialidade objetiva".
- Se a área regularizada for **MENOR** do que a área da matrícula: Abriremos matrícula da área total objeto da regularização (chamada de matrícula matriz), faremos anotação de saída na matrícula mencionada no requerimento (chamada de matrícula avó) e, na matrícula matriz, registraremos a RF, abrindo as matrículas dos lotes individualizados;
- Na hipótese de a REURB abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o procedimento será efetuado perante o oficial de cada um dos Ofícios de Registro de Imóveis. Quando os imóveis regularizados estiverem situados em divisa de circunscrições imobiliárias, as novas matrículas das unidades imobiliárias serão de competência do oficial da serventia de registro de imóveis em cuja circunscrição esteja situada a maior porção da unidade imobiliária regularizada (art. 917 do CNCGFE/SC).