



Definições do Organograma

1. ESTRUTURA

Atendimento às normas gerais e aos procedimentos aplicáveis à regularização fundiária urbana, abrangendo medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais

Competência do Município para classificar e fixar a Reurb requerida

Competência concorrente da União e dos Estados para classificar a Reurb quando requerentes

Prazo para classificar e fixar (deferir) ou indeferir a Reurb, sendo decadencial o prazo de fixação

Fixação (deferimento) da Reurb por omissão do Município

2. OBJETIVOS

Incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e titulação de seus ocupantes

3. OBJETOS

Núcleo urbano (gênero), Núcleo urbano informal e Núcleo urbano consolidado (espécies)

4. MODALIDADES

Regularização urbana de interesse social (Reurb-S)

Regularização urbana de interesse específico (Reurb-E)

5. MECANISMOS

Demarcação urbanística

Projeto de Regularização Fundiária

Certificação de Regularização Fundiária – CRF

6. PROCEDIMENTOS

Requerimento dos legitimados

Classificação, fixação ou indeferimento do requerimento

Identificação da titularidade e restrições ambientais da área a ser regularizada

Notificação dos interessados e elaboração de laudos técnicos ambientais, se for o caso

Formação do auto de demarcação urbanística para averbação no registro de imóveis

Elaboração do projeto de regularização fundiária

Decisão formal de conclusão da Reurb e expedição da CRF

Registro do projeto de regularização fundiária e da CRF que o aprova no Registro de Imóveis

Expedição dos títulos conferidos aos ocupantes para registro no Registro de Imóveis

7. INSTRUMENTOS (próprios)

Legitimação fundiária

Legitimação de posse

Usucapião

Alienação de imóvel pela administração pública diretamente para o seu detentor

Concessão de uso especial para fins de moradia

Concessão de direito real de uso

Doação

Compra e venda

8. REGISTRO DE IMÓVEIS

Averbação do auto de demarcação urbanística contendo o memorial descritivo da gleba integrante do projeto de regularização fundiária

Registro do projeto de regularização fundiária acompanhado da CRF

Abertura de matrícula individualizada para os lotes e áreas públicas

Abertura de matrícula de especialização de imóvel conferido em condomínio geral

Registro dos títulos conferidos aos ocupantes, individual ou coletivamente.

Lei nº 13.465/2017

FASES CRONOLÓGICAS DA REURB

1ª – REQUERIMENTO

(art. 28, I)

1.1 Legitimados para requerer a Reurb (art. 14)

1.2 Legitimado para processar a Reurb (art. 31 a 33)

2ª – PROCESSAMENTO DO REQUERIMENTO

(art. 28, II, primeira parte)

2.1 - Classificação da modalidade da Reurb (art. 30, I, e § 2º; c/c art. 13, I e II)

2.1.1 – Finalidades (art. 13, § 5º)

2.2 - Fixação (deferimento) (art. 30, § 2º)

2.3 - Indeferimento do requerimento (art. 30, § 2º)

Prazo: 180 dias.

Natureza jurídica do prazo: decadencial, para fixação ou indeferimento

(art. 30, § 2º)

Legitimados para classificar a modalidade da Reurb:

Município, em regra (art. 30, I, § 2º, c/c art. 13, I e II);

União e Estados, quando requerentes da Reurb (art. 30, § 1º)

3ª – APÓS FIXAÇÃO DA REURB

(art. 28, II, segunda parte)

3.1 – Buscas para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano a ser regularizado e os confrontantes (art. 31, caput; art. 11, IV, primeira parte; art. 19, § 2º, incisos I, II e III)

3.2 - Identificação das matrículas ou registros da área de localização do núcleo urbano a ser regularizado (art. 19, § 1º, inciso I, parte “b”)

3.3 – Indicação das situações de domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas (art. 19, § 1º, inciso I, parte “c”; § 2º, I)

3.4 – Identificação do tipo do núcleo urbano a ser regularizado (art. 11, I, II e III)

3.5 – Elaboração de planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, contendo medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores dos 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 (art. 19, § 1º, I)

Lei nº 13.465/2017

3.6 – Planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área no registro de imóveis (art. 19, § 1º, II)

3.7 – Identificação da existência total ou parcial de área de preservação ambiental, ou de área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais na área a ser regularizada (art. 12, §§ 1º a 4º);

3.8 – Havendo áreas na forma do item 3.7, elaborar, obrigatoriamente, estudos técnicos de viabilidade da regularização fundiária (art. 11, §§ 2º, 3º e 4º);

3.9 – Sendo viável a regularização fundiária na área requerida, obter a anuência do órgão gestor da unidade ambiental respectiva (art. 11, § 3º)

3.10 – Não havendo áreas na forma do item 3.7, ou superadas as questões ambientais envolvidas, elaborar o auto de demarcação urbanística

3.11 – Notificação dos titulares de domínio, dos responsáveis pela implantação do núcleo urbano a ser regularizado, dos confinantes e dos terceiros eventualmente interessados para eventual impugnação em 30 (trinta) dias do recebimento da notificação (art. 20, caput; art. 31, §§ 1º e 2º)

Observações:

1. A notificação do proprietário e dos confinantes ocorrerá por via postal com AR, no endereço que constar da matrícula ou transcrição (art. 31, § 4º; art. 20, § 6º).
2. As notificações serão emitidas de forma simplificada, na forma do § 2º do art. 46.
3. A notificação do item 1 será feita por meio de publicação de edital, nas hipóteses do art. 20, § 1º, c/c art. 31, § 5º, incisos I e II. O edital conterá um resumo do auto de demarcação urbanística (art. 20, § 2º)
4. A ausência de impugnação no prazo legal será interpretada como concordância com a Reurb (art. 20, § 3º e art. 31, § 6º)
5. Havendo impugnação será instaurado procedimento extrajudicial de composição do conflito, por mediação, arbitragem e outros (art. 21, caput e §§ 1º a 4º; art. 31, § 3º; art. 34, caput e §§ 1º a 5º)
6. Não havendo impugnação no prazo legal ou superada a impugnação o auto de demarcação urbanística será encaminhado ao Registro de Imóveis para averbação (art. 22, caput)
7. O auto de demarcação urbanística será instruído com os documentos elencados no art. 19, § 1º, incisos I e II e com declaração de não apresentação de impugnação pelos notificados ou de composição das impugnações apresentadas.

4ª – AVERBAÇÃO DO AUTO DE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA

4. A averbação do auto de demarcação urbanística observará o disposto nos §§ 1º a 6º do art. 22

5ª – ELABORAÇÃO DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA,

SANEAMENTO DO PROCESSO ADMINISTRATIVO,

APROVAÇÃO DA REURB E EXPEDIÇÃO DA CRF

(Art. 28, III, IV, V e VI)

5. O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo (art. 28, III, c/c arts. 35 e 36):

5.1 – Levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, assinado por profissional competente e acompanhado de ART ou RRT, demonstrando as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado (art. 35, I)

5.2 – Planta do perímetro do núcleo urbano a ser regularizado com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas (art. 35, II)

5.3 – Projeto urbanístico (art. 35, IV)

5.4 – Memoriais descritivos (art. 35, V)

5.5 – Indicação das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas (art. 36, I)

5.6 – Indicação das unidades a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral (art. 36, II)

5.7 – Quando for o caso, indicação das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada (art. 36, III);

5.8 – Indicação dos logradouros, dos espaços livres, das áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver (art. 36, IV);

5.9 – Indicação de eventuais áreas já usucapidas (art. 36, V)

5.10 – Identificação e declaração dos ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada e dos respectivos direitos reais (art. 25, caput; art. 40, III)

Observação: As plantas e os memoriais descritivos deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, com a anotação de ART, RRT ou CAU, conforme o caso, dispensando esses documentos quando o responsável técnico for servidor ou empregado público (art. 36, § 5º).

5.11 – Outros requisitos definidos pelo Município (art. 36, § 4º)

5.12 – Aprovação do projeto de regularização fundiária pela autoridade competente (art. 40, II), **mediante emissão** da Certidão de Regularização Fundiária – CRF, que deverá conter, no mínimo (art. 41, incisos I a VI):

5.12.1 – nome do núcleo urbano regularizado

5.12.2 – localização

5.12.3 – modalidade da regularização

Lei nº 13.465/2017

5.12.4 – indicação numérica de cada unidade regularizada

5.12.5 – número cadastral da unidade regularizada

5.12.6 - listagem com nome dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, com indicação de estado civil, profissão, número do CPF, número da identidade, filiação e endereço (v. tb. Art. 23, § 5º, in fine)

5.12.7 – indicação do **título de regularização fundiária** conferido ao ocupante (art. 23, caput; art. 25, caput; art. 44, § 1º, III)

5.12.8 – indicação, sob sua exclusiva responsabilidade, **das unidades imobiliárias correspondentes às frações ideais deferidas a cada condômino**, individual ou coletivamente, **para efeito de especialização das áreas registradas em comum**, quando se tratar de imóvel regularizado sob o regime de condomínio geral (voluntário) (art. 45)

5.13 - Requerimento do registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado (art. 42, caput, e art. 44).

6ª – REGISTRO DA CRF E DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

(Art. 28, VII)

6.1 - O registro do projeto de regularização fundiária e da CRF que o aprova observará o disposto no Parágrafo único do art. 43, no art. 44, caput e §§ 1º a 7º; art. 45, caput e Parágrafo único; art. 46, §§ 1º e 2º; art. 47 a 54.

6.2 – A abertura de matrícula de especialização de imóvel conferido em condomínio na CRF (**Parágrafo único do art. 45**), a requerimento dos legitimados (**art. 14**), será instruída com certidão de especialização da unidade individualizada expedida pela Prefeitura, informando o número do lote e da quadra, as medidas perimetrais, o número cadastral e demais informações da unidade individualizada não constantes da planta ou do memorial descritivo integrante do projeto de regularização fundiária (**art. 176, § 1º, II, 3, b, da Lei nº 6.015/73**)