

## COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO DE MINAS GERAIS – CORI-MG

### PARECER Nº 003/2018

**ASSUNTO:** Registro de Regularização Fundiária Urbana. Lei 13.465/2017 e Decreto 9.310/2018. Considerações Gerais. Núcleos urbanos informais. Ritos. Certidão de Regularização Fundiária CRF. Registro.

1. Trata-se de parecer do Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais direcionado aos registradores mineiros com o intuito de orientar e padronizar os registros de Certidões de Regularização Fundiária - CRF, em especial na vigência da Lei 13.465/2017.
2. O CORI-MG tem como objetivo primordial a representação de seus associados na defesa de seus direitos e interesses, bem como na intermediação para a solução de problemas que os afetem. Também são de sua responsabilidade, atividades que visem ao desenvolvimento da atividade e da técnica registral imobiliária.
3. Uma das metas prioritárias do Colégio Registral mineiro é a busca constante da uniformização dos procedimentos nos diversos escritórios de Registro de Imóveis mineiros, por meio da publicação periódica de informativos, jurisprudência, artigos e enunciados específicos, acessível pelo site [www.corimg.org](http://www.corimg.org) que contém ainda um banco de palestras, artigos, enunciados, dentre outros. Outro objetivo importante é o de incentivar os associados a buscarem a melhoria constante da prestação de seus serviços aos usuários, quer na qualidade, quer na agilidade.
4. Nesse sentido, considerando que Regularização Fundiária é um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais para a regularização de núcleos urbanos informais (quadras, bairros ou cidades inteiras), para a titulação de seus ocupantes de cada unidade (lote, loja, casa, apto, comércio e indústria) e que pode ser aplicada em Núcleos Urbanos Informais Consolidados, mesmo que situados em área rural com uso urbano (desde que os lotes tenham área inferior à FMP rural), independente da propriedade do solo (público ou privado, com registro ou sem registro), sendo Núcleo Urbano Informal aquele: clandestino, irregular, no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes.
5. E ainda que o pressuposto da aplicação da legislação de regularização fundiária é que haja consolidação núcleo urbano informal, entendendo-se como informal aquele



núcleo que esteja com algum grau de irregularidade, ou seja, inexistência de aprovação do projeto de parcelamento no Município e por consequência, ausência de registro imobiliário; existência de aprovação Municipal, mas inexistência de registro imobiliário; ou, ainda, existência de aprovação Municipal, existência de registro imobiliário quanto ao parcelamento do solo, mas inexistência de averbação da construção ou, por fim, a existência de aprovação Municipal, existência de registro imobiliário, existência de averbação da construção, mas ausência de titulação dos seus ocupantes atuais.

6. Neste contexto, o CORI-MG entendeu ser necessária a divulgação do presente PARECER, que contém orientações gerais acerca da lei 13.465/17 e seu decreto regulamentador 9.310/18, como se faz a seguir.
7. As modalidades de regularização fundiária serão denominadas de interesse social (Reurb-S) e de interesse específico (Reurb-E). Denomina-se REURB-S a modalidade de regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda e REURB-E aquela aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada como baixa renda. A classificação destas modalidades será sempre dada pelo Poder Executivo Municipal, a quem caberá definir também o limite do enquadramento de baixa renda, de acordo com a realidade local, observando-se o teto de 5 salários mínimos definido pelo decreto 9.310/18 (artigo 6º, parágrafo único).
8. A classificação da modalidade da Reurb visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos registrares em favor dos beneficiários finais.
9. Na Reurb-S a infraestrutura essencial será custeada pelo Poder Executivo Municipal e serão realizados gratuitamente no Registro de Imóveis os atos arrolados no artigo 13 da Lei 13.465/17 e no artigo 54 do decreto 9.310/18. Na Reurb-E os custos pra regularização, desde a elaboração do projeto até a titulação final, passando pela infraestrutura, serão de responsabilidade do particular (beneficiários e/ou parcelador irregular). Em se tratando de Reurb-E sobre imóvel público, desde que haja interesse público, o Município poderá custear a infraestrutura, mediante posterior cobrança do particular.
10. A regularização anteriormente conhecida como “inominada”, tem por objeto núcleos urbanos informais parcelados anteriormente à vigência da Lei 6.766/79 e, por esta razão, possui processamento mais simples, disciplinado no artigo art. 69 da Lei nº 13.465/17 e no art. 87 do Decreto nº 9.310/18. Nesses termos, dispensa a prévia aprovação municipal, elaboração de PRF e levantamento planialtimétrico





georreferenciado (que só será exigido quando houver ADU ou PRF). Em se tratando de núcleo de baixa renda que faça jus à gratuidade dos emolumentos cartorários, necessária se faz a exigência de classificação nesta modalidade pelo município, não obstante a desnecessidade de aprovação do PRF.

11. A regularização fundiária possui mais de uma forma de processamento a depender do caso concreto em análise. De modo geral, é possível afirmar que haveria ao menos cinco caminhos possíveis: a) a Reurb (S ou E) precedida de demarcação urbanística (art. 12 do Decreto 9.310/18 e art. 19 da Lei 13465/17); b) Reurb (S ou E) seguindo o rito administrativo ordinário (art. 21 e seguintes do Decreto 9.310/18 e 28 e seguintes da Lei 13.465/17); c) rito simplificado do art. 69 da Lei nº 13.465/17 e do art. 87 do Decreto nº 9.310/18 (quando se dispensa PRF e aprovação municipal); d) rito dos arts. 195-A e 195-B da Lei 6015/73, que tratam da abertura de matrícula para glebas ou áreas públicas não matriculadas; e) especialização de fração ideal (art. 45 da Lei 13.465/18).
12. A Reurb, em qualquer de suas modalidades, poderá ser processada tanto em fases como em etapas, a depender da situação jurídico/urbanística/ambiental do núcleo a ser regularizado. Nos termos da lei 13.465/17 e do seu decreto regulamentador, alguns passos originalmente previstos serão dispensados caso já estejam completos, bastando que o Poder Público justifique, fundamentadamente, o não cumprimento de dada etapa.
13. Assim, nos termos da lei, é perfeitamente possível admitir-se, por exemplo, a utilização dos instrumentos da regularização fundiária apenas a fim de titulação dos ocupantes do núcleo urbano informal, se todas as demais irregularidades já estiverem sanadas. É o caso, por exemplo, de um núcleo cujo parcelamento esteja registrado no Cartório, mas as transmissões aos adquirentes não tenham sido realizadas por qualquer razão. Também é possível utilizar-se do procedimento de Reurb para promover a regularização de núcleos cuja titulação dos ocupantes tenha se dado sob a forma de fração ideal em uma única gleba, circunstância em que a Reurb consistirá da regularização do parcelamento e da atribuição das unidades individuais a cada condômino (art. 45 Lei 13.465/17).
14. À exceção da regularização do artigo 69, em todas as outras hipóteses, ao final do procedimento, o Poder Público terá em mãos um verdadeiro processo, razão pela qual exige-se autuação, numeração de folhas, publicação das decisões para fins de eficácia à semelhança do que ocorre, por exemplo com os procedimentos de licitação no âmbito municipal.

15. Os padrões dos memoriais descritivos, das plantas e das demais representações gráficas, inclusive as escalas adotadas e outros detalhes técnicos, seguirão as diretrizes estabelecidas pela autoridade municipal ou distrital competente, as quais serão consideradas atendidas com a emissão da CRF, conforme art. 47 da lei e art. 45 do decreto 9.310/18, não cabendo ao registrador o questionamento destes parâmetros.
16. A titulação final no procedimento de regularização fundiária é variada e está prevista no art. 15 da lei de regularização fundiária e no art. 8º do decreto regulamentador, devendo ser aceitos pelo registrador quaisquer dos instrumentos ali arrolados.
17. Concluída a REURB, o Município deverá requerer o registro da Certidão de Regularização Fundiária (parcelamento do solo) e da titulação final outorgada aos beneficiários, no caso de REURB-S. O registro também poderá ser requerido pelo interessado, que no entanto deverá apresentar todos os documentos previstos na lei.
18. Tratando-se de REURB-E, o Município expedirá a CRF e a titulação final de sua competência (legitimação fundiária, legitimação de posse, concessão de direito real de uso ou de moradia), mas o requerimento será formulado pelos legitimados, os quais arcarão com os custos do registro imobiliário.
19. A certidão de regularização fundiária (CRF), ato administrativo de aprovação da regularização é o título a ser apresentado a registro juntamente com o Projeto de Regularização Fundiária (PRF) aprovado pelo Município e deverá conter, os requisitos do art. 41 da lei de regularização fundiária e art. 38 do Decreto nº 9.310/18:
  - I - o nome do núcleo urbano regularizado;
  - II - a localização;
  - III - a modalidade da regularização (Reurb-E ou Reurb-S);
  - IV - as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma, exceto se na regularização de núcleo urbano informal que já possua a infraestrutura essencial implantada e para o qual não haja compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados, nos termos do art. 30, § 1º do mencionado decreto;
  - V - ou que o núcleo urbano regularizado já possui a infraestrutura essencial definida no § 1º do art. 31 do Decreto e que não existem compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados, na forma do §2º do art. 30 do mesmo decreto;



VI- a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;

VII- 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;

VIII – A justificativa que na hipótese de Reurb somente para titulação final dos beneficiários de núcleos urbanos informais já registrados junto ao cartório de registro de imóveis, dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária aprovado.

20. Na hipótese de haver Auto de Demarcação Urbanística, este poderá ser averbado no Cartório de Registro de Imóveis antes da conclusão da Reurb. Caso em que o Município solicitará ao cartório o registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e do Projeto de Regularização Fundiária (PRF) apenas ao final do procedimento. Assim, se o procedimento de regularização tiver sido precedido de demarcação urbanística, no momento da conclusão da Reurb já estará aberta no cartório de imóveis competente, a matrícula matriz que receberá o registro da CRF.
21. Não tendo havido a prévia averbação do auto de demarcação urbanística, o parcelamento do solo e a titulação serão objeto de registro mediante único requerimento apresentado no cartório de imóveis, hipótese em que o interessado solicitará a abertura da matrícula matriz, o registro da CRF e da titulação final aos ocupantes.
22. O registro da REURB, em quaisquer de suas modalidades ou ritos, deverá obedecer ao disposto nos artigos 42 a 54 da Lei 13.465/18 e 40 a 51 do decreto 9.310/18.
23. Para que haja uma padronização de conceitos no âmbito registral, o CORI-MG recomenda o seguinte: denomina-se de “matrícula de origem” aquela já existente no Cartório de Imóveis de titularidade do parcelador/empreendedor irregular onde será averbada a existência de regularização fundiária (ou demarcação urbanística) em trâmite pelo Município e de onde será extraída a área para abertura da “matrícula matriz”.
24. Já a “matrícula matriz” ou “matrícula mãe” é aquela aberta exclusivamente para delimitar o perímetro da demarcação urbanística ou da regularização fundiária. É nela que serão registrados o parcelamento do solo e a titulação final.

25. “Matrícula filha” é aquela resultante do parcelamento do solo ou da individualização da fração ideal. Assim que aberta, já constará as medidas georreferenciadas e o beneficiário do direito real outorgado, já que nem sempre o título final outorga propriedade ao ocupante.
26. Em se tratando de REURB-S, o ato do Poder Público a que se refere o inciso I do art. 13 da Lei nº 13.465/17 assegura a isenção nas buscas e na solicitação das certidões necessárias à instrução do procedimento de regularização.
27. Concluindo, RECOMENDA-SE aos ilustres registradores de imóveis a estrita observância da Lei 13.465/17, bem como de seu decreto regulamentador, 9.310/18, em sua totalidade, de modo a viabilizar a realização da etapa final da Reurb, constituída pelo registro no Cartório de Imóveis a quem compete a responsabilidade de conceder aos beneficiários o direito à propriedade privada regular, conferindo-lhe a segurança jurídica necessária.

Belo Horizonte, MG, 22 de novembro de 2018.

À consideração superior,



**Ana Cristina de Souza Maia**  
Comissão de Regularização

**De acordo**, encaminhe-se para as providências necessárias.



**Fernando Pereira do Nascimento**  
Presidente

