

NOTA TÉCNICA Nº 03/2018

DATA: 01/11/2018

ASSUNTO: Registro de Regularização Fundiária.

1. Trata-se de recomendação formal do Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais direcionada 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 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, 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. Nessa linha, o CORI-MG entendeu ser necessária a divulgação da presente NOTA TÉCNICA, posicionando no sentido de que podemos admitir, por exemplo, a utilização dos instrumentos da regularização fundiária apenas para titular seus ocupantes, se todas as demais irregularidades já estiverem sanadas e, neste caso, avalia-se apenas se há necessidade de elaboração do Projeto de Regularização Fundiária (§2º do art. 21 do Decreto nº 9.310/18).
7. Assim, independentemente do rito adotado, algumas etapas ou fases poderão ser suprimidas se já estiverem completas, bastando que o Poder Público justifique, por decisão, o não cumprimento da etapa.
8. As modalidades de regularização fundiária, por sua vez, serão denominadas de interesse social (Reurb-S) e de interesse específico (Reurb-E). A regularização comumente chamada de inominada (art. 87 do Decreto nº 9.310/18 e art. 69 da Lei nº 13.465/17) será tratada como rito, ou seja, uma forma de processamento da regularização fundiária, já que também pode ser classificada de Reurb-S ou Reurb-E, mas seu trâmite é mais curto para se obter o parcelamento do solo.
9. Os ritos para processar a regularização fundiária são cinco:
 - 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) com rito administrativo (art. 21 do Decreto 9.310/18 e 28 da Lei 13.465/17) e seguintes; c) Reurb (S ou E) pelo rito da regularização inominada (art. 87 do Decreto nº 9.310/18 e art. 69 da Lei nº 13.465/17); d) abertura de matrícula para gleba ou área pública (art. 195-A e art. 195-B da Lei 6015/73); e) especialização de fração ideal (art. 45 da Lei 13.465/18).

10. 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.
11. 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”.
12. Também será considerada “matrícula matriz” aquela já existente em nome de algum ocupante/beneficiário da regularização fundiária, seja porque a titularização por usucapião registrada anteriormente ao procedimento de regularização fundiária, seja porque conseguiu, por qualquer forma, abrir matrícula própria no núcleo urbano a ser regularizado. Nesses casos, essas matrículas serão atingidas pelo perímetro a ser regularizado e, necessariamente, apresentarão medidas e confrontantes diferentes das que já constam no Cartório de Registro de Imóveis. Ao finalizar o registro da certidão de regularização fundiária no cartório imobiliário, essas matrículas serão encerradas em virtude da abertura de outra com as medidas apresentadas na Certidão de Regularização Fundiária. (Ver art. 31, §8º do Decreto nº 9.310/18).
13. 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.
14. A “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.

15. 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. 28 da Lei nº 13.465/17, dispensando-se a prévia averbação da demarcação urbanística.
16. A diferença básica é participação do Cartório de Registro de Imóveis ao final da emissão do Auto de Demarcação Urbanística, título que é levado ao cartório para abertura da matrícula matriz, culminado com a averbação da viabilidade da regularização fundiária (art. 3º, IV, Decreto nº 9.310/18; art. 11, IV, Lei nº 13.465/17).
17. Em outra oportunidade, o Município solicitará ao cartório o registro da Certidão de Regularização Fundiária (C.R.F) e da titulação final outorgada aos ocupantes, acompanhados do Projeto de Regularização Fundiária (P.R.F) nos casos em que for obrigatória (art. 38, Parágrafo único, Decreto nº 9.310/18).
18. Se não houver demarcação urbanística prévia, a abertura da matrícula matriz, o parcelamento do solo e a titulação serão objeto de registro mediante único requerimento apresentado no cartório de imóveis.
19. Ultrapassada a fase de saneamento do procedimento administrativo, o projeto de regularização fundiária estará apto para ser aprovado em decisão formal, cujos requisitos estão elencados no art. 37 do Decreto nº 9.310/18 e art. 40 da Lei nº 13.465/17.
20. A certidão de regularização fundiária (C.R.F) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado 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.

21. Percebe-se que a certidão é um verdadeiro resumo do que consta arquivado no Município e do que foi praticado no processo. O modelo abaixo explicita todos os atos efetivamente cumpridos, além dos requisitos já expostos acima.
22. No intuito de simplificar o procedimento, a lei de regularização fundiária estabelece o registro da CRF produzirá efeito de instituição e especificação de condomínio, quando for o caso, regido pelas disposições legais específicas, hipótese em que fica facultada aos condôminos a aprovação de convenção condominial, nos termos do art. 48 da Lei nº 13.465/18 e art. 46 do Decreto nº 9.310/18.
23. Por fim, 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 regulamentador.

24. Segue modelo de Certidão de Regularização Fundiária aprovada pelo CORI-MG abaixo:

CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

*Eu, -----, Prefeito Municipal (ou Secretário Municipal) de ----
-----, Estado de Minas Gerais, em pleno exercício do mandato e na forma da
lei e nos termos dos artigos 30 e 41 da Lei nº 13.465/17 e art. 38 do Decreto nº
9.310/18etc., CERTIFICO, para os devidos fins de registro imobiliário, que
tramitou perante a Secretaria de ----- deste Município o Procedimento
Administrativo nº -----/2.018 oriundo de requerimento apresentado pelo
(informar o legitimado do art. 41 da Lei 13.465/17) e que foi finalizado por
decisão publicada em (data), informando os seguintes requisitos existentes no
referido procedimento:*

1. *Nome do núcleo urbano regularizado;*
2. *Localização;*
3. *Modalidade da regularização: (Reurb-E ou Reurb-S);*
4. *Responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma
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, justificando a
ausência de Projeto de Regularização Fundiária e do Termo de Compromisso;*
5. *A presente Reurb foi instaurada somente para titulação final dos
beneficiários de núcleos urbanos informais já registrados junto ao cartório de
registro de imóveis, o que dispensa a apresentação do projeto de regularização
fundiária aprovado;*
6. *A indicação numérica de cada unidade regularizada, quando
houver;*
7. *Listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a
respectiva unidade;*
8. *o registro da CRF produzirá efeito de instituição e especificação de
condomínio, quando for o caso, regido pelas disposições legais específicas,
hipótese em que fica facultada aos condôminos a aprovação de convenção
condominial, nos termos do art. 48 da Lei nº 13.465/18 e art. 46 do Decreto nº
9.310/18;*

9. *Por fim, 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 regulamentador;*

10. *A presente certidão é dotada de ----- laudas e segue numerada, rubricada e grampeada ao projeto de regularização fundiária aprovado, ao respectivo termo de compromisso relativo a sua execução, (e no caso do registro da titulação – Legitimação Fundiária ou Legitimação de Posse - em conjunto com a CRF), a listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado devidamente qualificados, indicando-se os direitos reais conferidos, caracterizando uma única unidade documental. Nesta cidade de ----- MG, aos (data). Eu, -----, _____, Secretário/Prefeito -----, a digitei, imprimi, conferi e assino;*

25. 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.

26. Concluída a REURB, o Município deverá requerer o registro da Certidão de Regularização Fundiária (C.R.F) e da titulação final outorgada no caso de REURB-S.

27. 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.

28. Se o procedimento foi precedido de demarcação urbanística, já está aberta no cartório de imóveis a matrícula matriz que receberá o registro da C.R.F.

29. Não tendo havido averbação do auto de demarcação urbanística, o requerimento solicitará, na forma do artigo 17, a abertura da matrícula matriz, o registro da C.R.F e da titulação final.

30. 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.

31. Apresentado o requerimento, o Município enquadrará os requerentes em regularização de interesse social, caso se enquadrem no padrão de renda fixado no ato do Poder Público a que se refere o inciso I do art. 13 da lei de regularização fundiária.
32. Se enquadrados em interesse social, o levantamento topográfico, o projeto de regularização fundiária, o custo das obras de infraestrutura será assumidos pelo Município e o registro no cartório de imóveis será isento. Se enquadrados em interesse específico, essas responsabilidades serão arcadas pelos beneficiários. (art. 13, I e II e §1º, IV; art. 33 da Lei 13.465/17).
33. Por derradeiro, **RECOMENDA-SE** aos ilustres registradores de imóveis sua observância e seguimento em sua totalidade, facilitando todos os procedimentos e atos registrais, dando celeridade ao registro final de titularização dos beneficiários finais, uma vez que os imóveis têm dupla função: é palco imediato da atividade humana (posse), como moradia, indústria, comércio, serviços, agricultura, extrativismo, dentre outras, e também é alavancagem econômica (propriedade formal), ou seja, garantia real em operações de crédito, para cidadãos e empresas, pois imóveis irregulares não são aceitos como garantia pelo sistema financeiro, bem como não dão segurança jurídica a seus posseiros.

COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO DE MINAS GERAIS