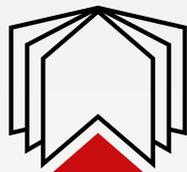


MICHELY FREIRE
ANA CRISTINA MAIA

MODELOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA



EDITORA



CORI-MG

SUMÁRIO

MODELOS PARA O PODER PÚBLICO MUNICIPAL	8
REQUERIMENTO PARA DISPONIBILIZAR AOS LEGITIMADOS	9
AUSÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE MODALIDADE	11
MODELO DE INDEFERIMENTO DA REURB	12
MODELO DE DEFERIMENTO DA REURB	14
DECLARAÇÃO DE QUE O NÚCLEO FOI IMPLANTADO ANTES DE 19/12/1979	18
NOTIFICAÇÃO PARA TITULAR DE DIREITO REAL OU CONFRONTANTE	19
DECLARAÇÃO DE ANUÊNCIA DO NOTIFICADO QUE DESEJE MANIFESTÁ-LA OU QUANDO O MUNICÍPIO DESEJA ACELERAR O PROCESSO DE NOTIFICAÇÃO	21
IMPUGNAÇÃO DO NOTIFICADO	23
CERTIFICAÇÕES COMUNS NO PROCEDIMENTO E EVENTUAIS SANEAMENTOS	25

CADASTRO DE OCUPANTE	31
TERMO DE OITIVA DE TESTEMUNHAS PARA PROVA DA POSSE DO OCUPANTE	36
TERMO DE OITIVA DE TESTEMUNHA OU DE CONFRONTANTE	37
TERMO DE OITIVA DE OCUPANTE	41
ANUÊNCIA DE HERDEIRO OU INTERESSADO EM FAVOR DO CADASTRO EXCLUSIVO DO OCUPANTE	44
CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (CRF)	45
LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA – TÍTULO INDIVIDUAL	47
LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA – TÍTULO COLETIVO	50
LISTAGEM DE OCUPANTES – LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA COLETIVA	52
TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO DE POSSE INDIVIDUAL	55
TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO DE POSSE COLETIVA	59
LISTAGEM DE OCUPANTES – LEGITIMAÇÃO DE POSSE COLETIVA	61

REQUERIMENTO PARA CONVERSÃO DE POSSE EM PROPRIEDADE E LISTA DE DOCUMENTOS 65

REQUERIMENTO PARA RETIFICAR O REGISTRO DO PARCELAMENTO, COM ANUÊNCIA DOS CONFRONTANTES E DO BENEFICIÁRIO TITULADO 69

TERMO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA ENTRE MUNICÍPIOS E CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 71

MODELOS DE ATOS DE REGISTRO 75

FASE REGISTRAL 76

REGISTRO DE CRF DE REURB COMPLEXA/INTERMEDIÁRIA 80

REGISTRO DE CRF DE REURB COMPLEXA/INTERMEDIÁRIA (COM E SEM EDIFICAÇÕES) 81

REGISTRO DE CRF EM REURB TITULATÓRIA EM LISTA 82

REGISTRO DE TÍTULO INDIVIDUAL EXPEDIDO EM REURB TITULATÓRIA 83

REGISTRO DE CRF EM REURB TITULATÓRIA POR LISTAGEM EM MATRÍCULA MATRIZ 84

AVERBAÇÃO DE CRF DE REURB EXCEPCIONAL	85
AVERBAÇÃO DE INSERÇÃO DE MEDIDAS PERIMETRAIS	86
AVERBAÇÃO DE DESTAQUE GENÉRICO	87
AVERBAÇÃO DE DESTAQUE ESPECÍFICO	88
AVERBAÇÃO DE ABERTURA DE MATRÍCULA POR REURB	89
REGISTRO DE LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA EM LISTA (ATO ÚNICO)	90
REGISTRO DE LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA INDIVIDUAL	91
REGISTRO DE LEGITIMAÇÃO DE POSSE EM LISTA (ATO ÚNICO)	92
REGISTRO DE LEGITIMAÇÃO DE POSSE INDIVIDUAL	93
AVERBAÇÃO DE MERA NOTÍCIA	94
AVERBAÇÃO DE ENCERRAMENTO DE MATRÍCULA MATRIZ APÓS REGISTRO DA CRF	95
REGISTRO DE CRF DE GLEBA EM CONDOMÍNIO (ESPECIALIZAÇÃO DE UNIDADES AUTÔNOMAS) QUANDO AS UNIDADES SÃO ATRIBUÍDAS POR LISTAGEM EXPEDIDA PELO MUNICÍPIO	96

REGISTRO DE CRF DE GLEBA EM CONDOMÍNIO (ESPECIALIZAÇÃO DE UNIDADES AUTÔNOMAS) QUANDO AS UNIDADES SÃO ATRIBUÍDAS EM MOMENTO POSTERIOR	98
REGISTRO DE ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA EM REURB DE GLEBA EM CONDOMÍNIO	99
AVERBAÇÃO DE CONVERSÃO AUTOMÁTICA DA POSSE EM PROPRIEDADE (DE OFÍCIO)	100
AVERBAÇÃO DA CONVERSÃO DA POSSE EM PROPRIEDADE A REQUERIMENTO DA PARTE INTERESSADA	101
REGISTRO DE DIREITO DE LAJE	102
AVERBAÇÃO DE ABERTURA DE MATRÍCULA PARA LAJE	103
MATRÍCULA DE LAJE	104
REGISTRO DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES	105
REGISTRO DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES COM ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA	106
AVERBAÇÃO DE ABERTURA DE MATRÍCULA PARA UNIDADE EM CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES	107

MATRÍCULA DE UNIDADE AUTÔNOMA EM CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES	108
REGISTRO DE CRF EM REURB DE CONDOMÍNIO DE LOTES	109
RETIFICAÇÃO DE TITULAÇÃO OU ESPECIALIZAÇÃO SUBJETIVA OU OBJETIVA	110
MODELOS DE PEÇAS DE PROCESSAMENTO DE REURB	111
AUTOS DE REGISTRO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	112
ROL DE DOCUMENTOS AUTUADOS	113
CERTIDÃO DE REGISTRO DE REURB	114
CHECKLIST BASE PARA REURB COMPLEXA OU INTERMEDIÁRIA	115



MODELOS PARA O PODER PÚBLICO MUNICIPAL

SUMÁRIO

REQUERIMENTO PARA DISPONIBILIZAR AOS LEGITIMADOS

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PREFEITO MUNICIPAL DE *[inserir município e uf]* ou
SENHOR SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANÍSTICO

I – IDENTIFICAÇÃO DO(S) REQUERENTE(S)

1. Identificação para pessoa física

Ocupante 1

Nome completo: _____

RG: _____ Órgão expedidor: _____ CPF: _____

Estado civil: _____ Nacionalidade: _____

Endereço: _____

CEP: _____ Tel: _____ E-mail: _____

2. Identificação para pessoa jurídica

Ocupante 1

Dados da pessoa jurídica: _____

CNPJ: _____ Nome do representante: _____

CPF: _____ Estado civil: _____

Endereço da Pessoa Jurídica: _____

CEP: _____ Tel: _____ E-mail: _____

II – DADOS DO NÚCLEO *[informar os dados que tiver conhecimento]*

Endereço da unidade a ser regularizada: _____

Bairro: _____ Matrícula/transcrição de origem: _____

Proprietário/loteador irregular do bairro: _____

Data de surgimento do bairro: _____

1. O bairro está localizado em área de propriedade da União ou do Estado? () Sim () Não
2. Há unidades em área de risco? () Sim () Não
3. Há unidades em área de APP? () Sim () Não
4. Há unidades às margens de reservatório artificial de água destinado à geração de energia ou ao abastecimento público? () Sim () Não

5. Há unidades em área de mananciais? () Sim () Não
6. Há unidades em área de Unidade de Conservação de Uso Sustentável? () Sim () Não
7. Há unidades tombadas como patrimônio histórico e cultural? () Sim () Não
8. Há moradores que regularizaram sua unidade por usucapião ou outra forma? () Não () Sim, informe as matrículas regularizadas: _____
9. Marque se o bairro é dotado de alguma infraestrutura essencial abaixo:
- Sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;
 - Sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;
 - Rede de energia elétrica domiciliar;
 - Soluções de drenagem, quando necessárias.
10. Os ocupantes do bairro têm renda familiar de até cinco salários mínimos? () Sim () Não
11. Há zonas exclusivamente com unidades comerciais/industriais no Núcleo? () Sim () Não
12. Há ações judiciais averbadas nas matrículas de origem? () Sim () Não
13. Sabe informar quem são os confrontantes do Núcleo a ser regularizado?
() Não () Sim, quais: _____

III – PEDIDOS

Diante do exposto, requerem-se:

- Instauração da Reurb;
- Modalidade de Reurb pretendida: () Reurb-S () Reurb-E
- Caso não seja fixada a modalidade em até 180 dias, seja expedida declaração neste sentido;
- Manifestação se há padrões técnicos municipais adicionais para observância do Responsável Técnico;
- Emissão da CRF e, preferencialmente, do título de legitimação fundiária para fins de titulação dos ocupantes.

Nestes termos, solicita-se o deferimento.

[inserir cidade e UF], [inserir data].

[Nome]

[Assinatura]

AUSÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE MODALIDADE

O Município tem 180 dias para classificar a modalidade de Reurb. Caso isso não seja feito no prazo estabelecido, prevalece a modalidade indicada no requerimento apresentado.

Caso se trate de uma Reurb-S, é importante que o Município forneça uma declaração de que não realizou a classificação, pois, assim, o legitimado poderá dar andamento às buscas imobiliárias para fins de notificação. Na Reurb-E não é necessário esperar a classificação de modalidade pelo Município, uma vez que as buscas e certidões são cobradas dos interessados independentemente da manifestação municipal.

Sugere-se que o legitimado apresente o requerimento protocolizado na Prefeitura junto com a declaração do Município de que não houve classificação da modalidade.

O modelo de declaração a seguir poderá ser fornecido em papel timbrado e assinado pelo servidor responsável pela Reurb ou poderá ser confeccionado um carimbo para aposição em documento apresentado pelo legitimado.

DECLARAÇÃO

Declaro, para fins dos artigos 30, §3º da Lei nº 13.465/17, e 23, §3º do Decreto nº 9.310/18, que não foi realizada a classificação da modalidade de Reurb referente ao requerimento sob o protocolo nº *[inserir número]*, datado de *[inserir data]*. O referido requerimento indicou a modalidade de Reurb-S.

[inserir nome e matrícula do servidor]. [Data e assinatura]

MODELO DE INDEFERIMENTO DA REURB

Procedimento nº *[inserir número]*

Trata-se de requerimento formulado pelo legitimado *[inserir nome do legitimado]*, devidamente qualificado, postulando a instauração formal da regularização fundiária por interesse *[social ou específico]*. Com o requerimento, vieram os documentos.

É o relatório em apertada síntese.

Compulsando os documentos e, após as diligências realizadas às folhas *[inserir]*, verificou-se que: *[escolher um dos fundamentos do indeferimento listadas abaixo]*

- O núcleo urbano informal indicado no requerimento, na verdade, não está implantado ou consolidado. Não foi identificada a consolidação de difícil reversão, considerados o pouco tempo da ocupação, a natureza das edificações ou a inexistência de edificações, a localização das vias de circulação ou a completa ausência dessas vias e a ausência de equipamentos públicos. Portanto, o pedido a ser direcionado a esta Prefeitura é de Loteamento, conforme a Lei nº 6.766/79 e Lei Municipal nº *[inserir]*.

Considerando que foi o próprio loteador a apresentar o requerimento de instauração da Reurb e a venda de unidades sem o devido registro do parcelamento foi noticiada, expeça-se notificação ao parcelador/empreendedor para que cumpra sua obrigação no prazo de 90 dias, sob pena de serem adotadas medidas judiciais pertinentes (ação civil pública, reintegração de posse de área pública, nunciação de obra nova etc.), nos termos do art. 76 e 77 do Decreto nº 9.310/2018, descrito a seguir.

Decreto nº 9.310/2018. Art. 76. O Poder Público municipal ou distrital notificará os titulares de domínio ou os responsáveis pelos núcleos urbanos informais consolidados, de interesse específico, existentes na data de publicação deste Decreto, para que, no prazo de noventa dias, protocolem o pedido da Reurb-E acompanhado da documentação e dos projetos necessários, visando à sua análise e sua aprovação.

§ 1º A critério do Poder Público municipal ou distrital, o prazo previsto no caput para protocolo do pedido da Reurb-E poderá ser prorrogado, no máximo, por igual período.

§ 2º Não atendida a notificação prevista neste artigo, o órgão municipal ou distrital responsável poderá tomar as providências para promoção da Reurb-E, nos termos da Lei nº 13.465, de 2017, e deste Decreto, sem prejuízo das ações e das penalidades previstas na legislação vigente. (BRASIL, 2018).

OU

• O núcleo urbano informal que pretende ser regularizado tem características e usos rurais, tratando-se de unidades que atendem à fração mínima de parcelamento rural. Ou seja, os imóveis são utilizados para fins agropecuários e agrícolas e não urbanos (edificação, à recreação, habitação, industrialização ou comércio), nos termos do inciso I do art. 11 da Lei nº 13.465/2017.

OU

• O núcleo urbano que pretende ser regularizado não é informal, na medida em que possui matrícula/transcrição própria no cartório de Registro de Imóveis; o atual ocupante é o proprietário tabular do imóvel e a construção está devidamente regularizada. Compete à parte interessada providenciar a transmissão da propriedade pela via ordinária, ou seja, realizando o registro do título (inventário, escritura de compra e venda, promoção da retificação de área etc.), nos termos do inciso II do art. 11 da Lei nº 13.465/2017;

OU

• O imóvel tem finalidade urbana, mas tem área superior à fração mínima de parcelamento rural, nos termos do art. 3º, I do Decreto nº 9.310/18.

Diante do exposto, indefiro o requerimento pelos motivos elencados acima e determino o arquivamento. Publique-se no meio oficial ou, na falta deste, nos átrios da sede da Prefeitura.

Notifique-se em outro procedimento autônomo o parcelador/empreendedor irregular para regularização do empreendimento iniciado no solo urbano municipal (art. 76 do Decreto nº 9.310/18).

[inserir cidade e UF], [inserir data].

[Nome]

[Prefeito Municipal/Secretário Municipal]

MODELO DE DEFERIMENTO DA REURB¹

Procedimento nº *[inserir número]*

Trata-se de requerimento formulado pelo legitimado *[inserir nome do legitimado]*, devidamente qualificado, postulando a instauração formal da regularização fundiária por interesse *[social ou específico]*. Com o requerimento, vieram os documentos.

Em razão do pedido, determino a abertura do procedimento administrativo nomeando os seguintes servidores para compor a comissão técnica: *[inserir nome e qualificação, preferencialmente assistente social, advogado, engenheiro]*, para que sob a presidência do primeiro classifiquem e fixem uma das modalidades da Reurb ou promovam o indeferimento fundamentado do requerimento em até 180 dias, nos termos dos artigos 32, da Lei nº 13.465/2017, e 23, §2º, do Decreto nº 9.310/2018.

A comissão deverá, entre outras funções já estabelecidas na Lei nº 13.465/2017 e no Decreto nº 9.310/2018:

1. Caso seja solicitado, elaborar o documento que classifica a modalidade da regularização fundiária no Município, nos termos do inciso I do art. 13 da Lei nº 13.465/2017. Se o documento já existir e for necessário, deve-se promover a revisão;
2. Definir os requisitos para elaboração do projeto de regularização, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados, se for o caso (art. 36, §4º da Lei nº 13.465/2017 e art. 31, §5º do Decreto nº 13.465/2017);
3. Aprovar e cumprir o cronograma para término das etapas referentes às buscas cartorárias, notificações, elaboração do projeto de regularização fundiária e dos estudos técnicos para as áreas de risco ou consolidações urbanas em áreas ambientalmente protegidas;
4. Proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado, caso já não tenha sido fornecido pelo legitimado requerente;
5. Identificar os ritos da regularização fundiária que podem ser adotados, conferindo primazia à regularização fundiária dos núcleos que possam ser regularizados pelo rito da Reurb Inominada, prevista nos art. 69 da Lei nº 13.465/2017 e art. 87 do Decreto nº 9.310/2018. Essa modalidade dispensa apresentação do projeto de regularização fundiária, de estudo

¹ Modelo extraído do *Manual de Regularização Fundiária*, elaborado por Michely Freire Fonseca Cunha e disponível em: <https://www.editorajuspodivm.com.br/manual-de-regularizacao-fundiaria-urbana-reurb-2019>

- técnico ambiental, de CRF ou de quaisquer outras manifestações, aprovações, licenças ou alvarás emitidos pelos órgãos públicos;
6. Notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para que possam apresentar a possível impugnação no prazo de 30 dias, contado da data de recebimento da notificação. A notificação (pessoal e por edital) deve explicitar que a impugnação pode versar, inclusive, sobre a discordância de eventual titulação final por usucapião, na medida em que não serão renovadas as notificações aos confrontantes e aos demais titulares de direitos reais, bem como a publicação de edital em caso de instauração de usucapião judicial ou extrajudicial para titulação dos beneficiários (art. 24, §1º do Decreto nº 9.310/2018);
 7. Notificar a União e o Estado se houver interesse direto dos entes, como no caso de existência de imóveis públicos confrontantes ou no perímetro interno da área a ser regularizada. Nesta hipótese, indicar precisamente onde há interesse da União e do Estado para facilitar a manifestação da anuência;
 8. Receber as impugnações e promover procedimento extrajudicial de composição de conflitos, fazendo uso da arbitragem. Também poderão instalar câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos – no âmbito da administração local –, celebrar termo de ajustes com o Tribunal de Justiça Estadual (art. 14 do Decreto nº 9.310/2018 e art. 21 da Lei nº 13.465/2017) ou, ainda, fazer uso da mediação ofertada pelos serviços notariais e de registro (Provimento 67/CNJ/2018);
 9. Lavrar o auto de demarcação urbanística, caso pretenda realizar o procedimento com demarcação urbanística prévia e somente se não for possível adotar o rito previsto no art. 31 da Lei nº 13.465/2017 ou outro rito de regularização fundiária;
 10. Na REURB-S: operada sobre área de titularidade de ente público, caberá ao Município promotor a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; e, se for operada sobre área titularizada por particular, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária (art. 33 da Lei nº 13.465/2017 e art. 26 do Decreto nº 9.310/2018);
 11. Na Reurb-S, fica facultado aos legitimados promover, às próprias expensas, os projetos e os demais documentos técnicos necessários à regularização de seu imóvel;
 12. Na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada pelos potenciais beneficiários ou requerentes privados;
 13. Na Reurb-E sobre áreas públicas, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do

- projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários, se houver interesse público;
14. Se for necessária a alienação de bem público, seja consignado pela comissão a dispensa de desafetação, de autorização legislativa, de avaliação prévia e de licitação para alienação das unidades imobiliárias decorrentes da Reurb, nos termos do art. 71 da Lei nº 13.465/2017 e art. 89 do Decreto nº 9.310/2018;
 15. Na Reurb-S, a aquisição de direitos reais pelo particular poderá se dar de forma gratuita. Na Reurb-E, isso ficará condicionado ao justo pagamento do valor da unidade imobiliária, nos termos do art. 16 da Lei nº 13.465/2017 e art. 9º do Decreto nº 9.310/2018 e conforme critérios definidos em ato a ser publicado pela comissão;
 16. Elaborar ou aprovar o projeto de regularização fundiária, dispensando-se as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edílios, independentemente de existência de lei municipal neste sentido (§1º, art. 3º do Decreto nº 9.310/2018);
 17. Expedir Habite-se simplificado no próprio procedimento da Reurb, que deverá obedecer aos requisitos mínimos fixados pela Comissão de Regularização Fundiária, observadas as particularidades do caso concreto;
 18. Dispensar a emissão do Habite-se no caso de averbação das edificações em Reurb-S, que poderá ser efetivada no cartório de Registro de Imóveis a partir de mera notícia, a requerimento do interessado, da qual conste a área construída e o número da unidade imobiliária;
 19. Celebrar o termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX do artigo 35 da Lei nº 13.465/2017 e do inciso X do art. 30 do Decreto nº 9.310/2018;
 20. Em caso de Reurb-S, cabe à concessionária ou à permissionária de serviços públicos, mediante provocação da comissão, a elaboração do cronograma físico de implantação da infraestrutura essencial e a assinatura do termo de compromisso para cumprimento do cronograma (art. 30, §4º do Decreto nº 9.310/18);
 21. Emitir a Certidão de Regularização Fundiária, acompanhada ou não da titulação final (legitimação fundiária, concessão de direito real de uso ou de moradia e legitimação de posse, doação ou compra e venda de bem público, nos termos do art. 42, §3º do Decreto nº 9.310/2018);
 22. Proceder à licitação para credenciamento de empresa – caso o legitimado seja a União, Estado ou entidade da administração pública indireta; 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 de baixa renda e que não assumiram os custos do levantamento planialtimétrico; a Defensoria Pública e o Ministério Público. No caso de regularização de interesse específico, obras de infraestrutura e os custos da Reurb são de responsabilidade dos beneficiários ou dos parceladores/empreendedores irregulares;

23. Emitir conclusão formal do procedimento.

Publique-se no meio oficial e, na falta de meio oficial, nos átrios da sede da Prefeitura².

Dê-se ciência ao legitimado.

[inserir cidade e UF], [inserir data].

[Nome]

[Prefeito Municipal/Secretário Municipal]

² Se o Município não dispuser de Diário Oficial, deve-se publicar a decisão nos átrios da sede da Prefeitura. Ver: BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Agravo no Recurso Extraordinário 1003885. Relator: Min. Roberto Barroso, julgado em 18/10/2016. Diário de Justiça Eletrônico, Brasília, em 21 de out. de 2016.

DECLARAÇÃO DE QUE O NÚCLEO FOI IMPLANTADO ANTES DE 19/12/1979

O modelo poderá ser fornecido em papel timbrado e devidamente assinado pelo servidor responsável pela Reurb, em conformidade ao artigo 69, §1º, III da Lei nº 13.465/17.

DECLARAÇÃO

Declaro, para fins do art. 69, §1º, III da Lei nº 13.465/17 e do art. 87, §1º, III do Decreto nº 9.310/18, que o núcleo denominado *[inserir nome do núcleo]*, localizado neste Município, foi implantado anteriormente a 19 de dezembro de 1979, estando devidamente integrado à cidade.

[Inserir nome e matrícula do servidor]. [Data e assinatura]

[Dispensa reconhecimento de firma, segundo art. 47, PU do Decreto nº 9.310/18]

NOTIFICAÇÃO PARA TITULAR DE DIREITO REAL OU CONFRONTANTE

Caso a União ou o Estado sejam confrontantes ou titulares de direitos reais nas matrículas atingidas, basta substituir o nome do notificado pelo do órgão. Preferencialmente, envie uma cópia dos documentos para os entes, facilitando a notificação – principalmente o mapa e os memoriais. É importante indicar quais são as unidades de interesse do Estado ou da União para que seja feita a manifestação.

Ofício nº *[inserir número]/[inserir ano]*/Pref. Municipal de *[inserir cidade e UF]*

[inserir cidade e UF], [inserir data].

Ao senhor(a)

[Nome do notificado]

[Endereço]

[CEP. Cidade-UF]

Assunto: Notificação de abertura de procedimento administrativo de Regularização Fundiária

Senhor proprietário/responsável pela consolidação do núcleo irregular OU

Senhor titular de direito real na matrícula [inserir número] OU

Senhor proprietário/posseiro confrontante no núcleo em regularização

Informo que está em trâmite neste Município um processo administrativo para fins de Regularização Fundiária de *[Interesse Social ou Interesse Específico]*, sob o nº *[inserir número]*, da área de *[inserir metragem]* m², localizada no bairro/núcleo *[inserir nome]*, com a descrição georreferenciada a seguir: *[inserir a descrição do imóvel]*

O perímetro acima está inserido na área das seguintes matrículas, no cartório de Registro de Imóveis de *[inserir comarca]*: *[citar matrículas ou registros de origem]*

Como o imóvel de vossa senhoria é **[confrontante à área demarcada OU proprietário/titular de domínio/responsável pela formação do núcleo irregular na área demarcada/regularizada pelo procedimento do art. 31]**, NOTIFICO-O para que se manifeste, caso queira, no prazo de 30 dias, sob pena de a ausência de impugnação implicar na perda de eventual direito que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da Reurb, nos termos do art. 20, §6º da Lei nº 13.465/2017, ciente de que a notificação não será renovada no caso de titulação final a ser outorgada seja a de usucapião.

Os documentos referentes à **[demarcação urbanística OU regularização fundiária no rito do art. 31 da Lei]** estão à disposição para consulta na sede da Prefeitura Municipal, localizada na **[inserir endereço]**, nº **[inserir]**, bairro **[inserir]**, deste Município, onde também receberá eventual impugnação ou anuência expressa.

Atenciosamente,

[Nome]

[Secretário Municipal/Prefeito Municipal/Presidente Comissão de Reurb]

DECLARAÇÃO DE ANUÊNCIA DO NOTIFICADO QUE DESEJE MANIFESTÁ-LA OU QUANDO O MUNICÍPIO DESEJA ACELERAR O PROCESSO DE NOTIFICAÇÃO

A simples notificação cumulada com a ausência de impugnação no prazo de 30 dias é suficiente para que a Reurb prossiga. Mas é necessário aguardar o período acima para que a notificação seja concluída. Caso o Município deseje acelerar o processo de notificação, é possível colher a anuência expressa, dispensando-se a necessidade de aguardar os 30 dias da notificação.

ANUÊNCIA EXPRESSA DO NOTIFICADO

Eu, **[inserir nome]**, brasileiro(a), portador(a) da carteira de identidade nº **[inserir número]**, órgão expedidor **[inserir órgão]**, inscrito(a) no Cadastro de Pessoas Físicas sob o nº **[inserir número]**, casado(a) sob o regime de **[inserir regime]** com **[inserir nome do cônjuge]**, brasileiro(a), portador(a) da carteira de identidade nº **[inserir número]**, órgão expedidor **[inserir órgão]**, inscrito(a) no Cadastro de Pessoas Físicas sob o nº **[inserir número]**, residente e domiciliado(a) na **[inserir endereço]**, nº **[inserir número]**, bairro **[inserir nome]**, CEP **[inserir número]**, na cidade de **[inserir cidade e UF]**, manifesto ANUÊNCIA EXPRESSA ao procedimento de:

- () Demarcação urbanística no procedimento administrativo sob o nº _____/_____
() Procedimento administrativo do art. 28 da Lei 13.465/17, sob o nº _____/_____

Fui notificado(a) porque figuro na qualidade de:

- () Proprietário de matrícula/transcrição nº _____, demarcada/atingida pela regularização fundiária.
() Cônjuge de proprietário de matrícula/transcrição nº _____, demarcada/atingida pela regularização fundiária.
() Confrontante posseiro matrícula/transcrição nº _____, demarcada/atingida pela regularização fundiária.
() Cônjuge do confrontante posseiro matrícula/transcrição nº _____, demarcada/atingida pela regularização fundiária.

- () Credor de hipoteca na matrícula/transcrição nº _____.
- () Credor da servidão na matrícula/transcrição nº _____.
- () Credor fiduciário na matrícula/transcrição nº _____.
- () Usufrutuário na matrícula/transcrição nº _____.
- () Outro: _____

DECLARAÇÕES FINAIS SOBRE A TITULAÇÃO A SER OUTORGADA

() Declaro, na qualidade de confrontante ou de credor de direito real, que não há prejuízo nos limites tabulares em meu imóvel ou qualquer investida em direito real de minha titularidade.

() Declaro, na qualidade de proprietário/cônjuge do proprietário da matrícula/transcrição atingida pela demarcação urbanística ou pelo procedimento de regularização fundiária, que o Município está autorizado a outorgar como titulação final a legitimação fundiária ou, caso seja necessário o procedimento de usucapião (judicial ou extrajudicial), outorgar a titulação final. Dispenso a renovação da notificação descrita no §2º do art. 216-A da Lei 6.015/73.

[inserir cidade e UF], [inserir data]

Assinatura (dispensa reconhecimento de firma)

IMPUGNAÇÃO DO NOTIFICADO

É permitido ao notificado apresentar a impugnação precisa e objetiva sobre a Reurb em andamento. Para isso, o Município pode disponibilizar um formulário padrão que o auxilie nessa tarefa.

IMPUGNAÇÃO EXPRESSA DO NOTIFICADO

Eu, **[inserir nome]**, brasileiro(a), portador (a) da carteira de identidade nº **[inserir número]**, órgão expedidor **[inserir]**, inscrito(a) no Cadastro de Pessoas Físicas sob o nº **[inserir número]**, casado(a) sob o regime de **[inserir regime]** com **[inserir nome do cônjuge]**, brasileiro(a), portador(a) da carteira de identidade nº **[inserir número]**, órgão expedidor **[inserir]**, inscrito(a) no Cadastro de Pessoas Físicas sob o nº **[inserir número]**, residente e domiciliado(a) na **[inserir endereço]**, nº **[inserir]**, bairro **[inserir nome]**, CEP **[inserir número]**, na cidade de **[inserir cidade e UF]**, manifesto IMPUGNAÇÃO EXPRESSA ao procedimento de:

- () Demarcação urbanística no procedimento administrativo sob o nº _____/_____
- () Procedimento administrativo do art. 28 da Lei nº 13.465/17, procedimento administrativo sob o nº _____/_____

Fui notificado porque figuro na qualidade de:

- () Proprietário de matrícula/transcrição nº _____, demarcada/atingida pela regularização fundiária.
- () Cônjuge de proprietário de matrícula/transcrição nº _____, demarcada/atingida pela regularização fundiária.
- () Confrontante posseiro matrícula/transcrição nº _____, demarcada/atingida pela regularização fundiária.
- () Cônjuge do confrontante posseiro matrícula/transcrição nº _____, demarcada/atingida pela regularização fundiária.
- () Credor de hipoteca na matrícula/transcrição nº _____.
- () Credor da servidão na matrícula/transcrição nº _____.
- () Credor fiduciário na matrícula/transcrição nº _____.
- () Usufrutuário na matrícula/transcrição _____.
- () Outro: _____

CERTIFICAÇÕES COMUNS NO PROCEDIMENTO E EVENTUAIS SANEAMENTOS

São certificações que devem ser apostas de acordo com o caso concreto, com o objetivo de noticiar que um fato ou um ato foi concluído no procedimento de Reurb. Algumas podem ser, inclusive, certificações padrão feitas por carimbo no próprio procedimento.

CERTIFICO que INTIMEI o legitimado da decisão de folhas *[inserir números das folhas]*, *[indicar se pessoalmente, se por carta, se foi vista com carga ao MP e à Defensoria Pública]*, no dia *[inserir data]*, para que providencie o cumprimento das diligências elencadas às folhas *[inserir número das folhas]*, no prazo de *[inserir]* dias. *[inserir cidade-UF]*, *[inserir data]*. Eu, *[inserir nome]*, *[inserir cargo]*, o lavrei, conferi e assino.

CERTIFICO que PUBLIQUEI a decisão/ato de folhas *[inserir número das folhas]* nos átrios da sede desta Prefeitura, conforme comprovante que se segue. *[inserir cidade e UF]*, *[inserir data]*. Eu, *[inserir nome]*, *[inserir cargo]*, o lavrei, conferi e assino.

CERTIFICO que o prazo de 30 dias transcorreu sem apresentação de impugnação à demarcação urbanística ou ao procedimento administrativo do art. 31 e seguintes da Lei nº 13.465/2017 pelos titulares de direito real na matrícula *[inserir número da matrícula, nome e CPF dos titulares]*; pelos confrontantes da área demarcada constantes das matrículas *[inserir número das matrículas]*; pela União, pelo Estado e por eventuais interessados nominados ou genericamente citados no edital de intimação. *[inserir cidade e UF]*, *[inserir data]*. Eu, *[inserir nome]*, *[inserir cargo]*, o lavrei, conferi e assino.

CERTIFICO que extraí cópia da impugnação e da decisão saneadora, abrindo novo procedimento extrajudicial de composição de conflitos em apenso a este procedimento. *[inserir data]*. Eu, *[inserir nome]*, *[inserir cargo]*, o lavrei, conferi e assino.

CERTIFICO que fiz juntar o *[termo final de acordo OU termo final de mediação sem acordo]* decorrente do procedimento extrajudicial de composição de conflitos nº *[inserir número]*. *[inserir cidade e UF]*, *[inserir data]*. Eu, *[inserir nome]*, *[inserir cargo]*, o lavrei, conferi e assino.

CERTIFICO que recebi os documentos abaixo elencados em *[inserir data]*, fazendo-os juntar na ordem que se seguem.

[inserir cidade e UF], *[inserir data]*. Eu, *[inserir nome]*, *[inserir cargo]*, o lavrei, conferi e assino.

CERTIFICO que verifiquei constar erro na lista de ocupantes. A unidade de Lote *[inserir]*, Quadra *[inserir]*, foi atribuída ao ocupante *[inserir nome]*, quando, na verdade, deveria ter sido atribuída ao ocupante *[inserir nome]*. Ambos foram notificados do erro e anuíram com a retificação do procedimento às folhas *[inserir]*. Emiti em *[inserir data]* nova CRF titulatória, indicando o erro e os novos títulos *[de legitimação fundiária OU de legitimação de posse]*. Dou fé. *[inserir cidade e UF]*, *[inserir data]*. Eu, *[inserir nome]*, *[inserir cargo]*, o lavrei, conferi e assino.

CERTIFICO que verifiquei constar erro no levantamento georreferenciado referente à unidade de Lote *[inserir]*, Quadra *[inserir]*. O ocupante da unidade foi notificado do erro e anuiu com a retificação do procedimento, conforme as folhas *[inserir]*. Emiti em *[inserir data]* nova CRF com a descrição correta da unidade titulatória, indicando o erro para retificação a ser promovida perante o cartório de Registro de Imóveis. Dou fé. *[inserir cidade e UF]*, *[inserir data]*. Eu, *[inserir nome]*, *[inserir cargo]*, o lavrei, conferi e assino.

CERTIFICO que conferi o Projeto de Regularização Fundiária e encontrei as seguintes pendências assinaladas abaixo, conforme art. 30 e seguintes do Decreto nº 9.310/18 e tendo como parâmetro o grau de complexidade da Reurb objeto de análise:

() Ausência de levantamento topográfico georreferenciado, subscrito por profissional legalmente habilitado, acompanhado de ART ou de RRT, que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado. Caso haja erro, descrevê-lo: _____

() Ausência de levantamento planialtimétrico e cadastral com georreferenciamento, subscrito por profissional legalmente habilitado, acompanhado de ART ou de RRT, que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado. Caso haja erro, descrevê-lo: _____

() Ausência de planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou das transcrições atingidas, quando possível. Caso haja erro, descrevê-lo: _____

() Ausência de estudo preliminar das desconformidades e das situações jurídica, urbanística e ambiental. Caso haja erro, descrevê-lo: _____

() Ausência de projeto urbanístico. Caso haja erro, descrevê-lo: _____

() Ausência de memorial descritivo. Caso haja erro, descrevê-lo: _____

() Ausência de proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso. Caso haja erro, descrevê-lo: _____

() Ausência de estudo técnico para situação de risco, quando for o caso. Caso haja erro, descrevê-lo: _____

() Ausência de estudo técnico ambiental, quando for o caso. Caso haja erro, descrevê-lo:

() Ausência de 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. Caso haja erro, descrevê-lo:

() Ausência de termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, para cumprimento do cronograma físico. Caso haja erro, descrevê-lo: _____

Documentos ausentes ou com defeito a ser sanado no Projeto Urbanístico assinalados abaixo, conforme art. 31 do Decreto nº 9.310/18 e de acordo com o grau de complexidade da Reurb objeto de análise:

() Ausência de indicação das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias existentes e projetados. Caso haja erro, descrevê-lo: _____

() Ausência de indicação das unidades imobiliárias a serem regularizadas, das características, da área, das confrontações, da localização, do nome do logradouro e do número da designação cadastral, se houver. Caso haja erro, descrevê-lo: _____

() Ausência de indicação das unidades imobiliárias edificadas a serem regularizadas, das características, da área dos lotes e das edificações, das confrontações, da localização, do nome do logradouro e do número da designação cadastral. Caso haja erro, descrevê-lo: _____

() Ausência de indicação, quando for o caso, das quadras e das subdivisões em lotes ou das frações ideais vinculadas à unidade regularizada. Caso haja erro, descrevê-lo: _____

() Ausência de indicação dos logradouros, dos espaços livres, das áreas destinadas aos edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver. Caso haja erro, descrevê-lo:

() Ausência de indicação das áreas já usucapidas. Caso haja erro, descrevê-lo:

() Ausência de indicação das medidas de adequação para correção das desconformidades. Caso haja erro, descrevê-lo: _____

() Ausência de indicação das medidas de adequação para a correção das desconformidades, quando necessárias. Caso haja erro, descrevê-lo: _____

() Ausência de indicação das medidas necessárias à adequação da mobilidade, da acessibilidade, da infraestrutura e da relocação de edificações. Caso haja erro, descrevê-lo:

() Ausência de indicação das obras de infraestrutura essenciais, quando necessárias. Caso haja erro, descrevê-lo: _____

Documentos ausentes ou com defeito a ser sanado no Memorial Descritivo assinalados abaixo, conforme art. 32 do Decreto nº 9.310/18 e de acordo com o grau de complexidade da REURB objeto de análise:

() Ausência de indicação da descrição do perímetro do núcleo urbano, com indicação resumida de suas características. Caso haja erro, descrevê-lo: _____

() Ausência de indicação da descrição técnica das unidades imobiliárias, do sistema viário e das demais áreas públicas que componham o núcleo urbano informal. Caso haja erro, descrevê-lo:

() Ausência de indicação da enumeração e da descrição dos equipamentos urbanos comunitários, 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. Caso haja erro, descrevê-lo: _____

() Ausência de indicação das descrições técnicas, dos memoriais de incorporação e dos demais elementos técnicos previstos na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (se tiver condomínio a ser regularizado junto com o parcelamento na mesma oportunidade). Caso haja erro, descrevê-lo: _____

Erros constantes na escolha da titulação final e do direito real outorgado:

1. O ocupante *[inserir nome]* já é proprietário de outro imóvel registrado no cartório de Registro de Imóveis e deve ser titulado por legitimação de posse, caso o imóvel seja de origem privada ou sem registro anterior.
2. O ocupante *[inserir nome]* já foi beneficiado em outra regularização fundiária anterior, devidamente registrada no cartório de Registro de Imóveis e deve ser titulado por legitimação de posse, caso o imóvel seja de origem privada ou sem registro anterior.
3. O ocupante *[inserir nome]* é foreiro de outro imóvel no cartório de Registro de Imóveis e deve ser titulado por legitimação de posse, caso o imóvel seja de origem privada ou sem registro anterior.

Dou fé. *[inserir cidade e UF]*, *[inserir data]*. Eu, *[inserir nome]*, *[inserir cargo]*, o lavrei, conferi e assino.

APROVO o Projeto de Regularização Fundiária apresentado às folhas *[inserir]* com as devidas correções apresentadas às folhas *[inserir]*. Segue definição de responsáveis, conforme art. 35 do Decreto nº 9.310/18:

I - Implantação dos sistemas viários. Responsável: *[inserir nome]*.

II - Implantação da infraestrutura essencial, dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso. Responsável: *[inserir nome]*.

III - Implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental e daquelas indicadas no estudo técnico ambiental. Responsável: *[inserir nome]*.

Dou fé. *[inserir cidade e UF]*, *[inserir data]*. Eu, *[inserir nome]*, *[inserir cargo]*, o lavrei, conferi e assino.

CADASTRO DE OCUPANTE

FICHA DE CADASTRO DE OCUPANTE

UNIDADE IMOBILIÁRIA: Lote [inserir] Quadra [inserir]

Cidade:		Conjunto/Bairro:		
Endereço:		Nº:	Quadra:	Lote:
Inscrição imobiliária:		Área de Construção: m ² (conforme projeto arquitetônico aprovado da edificação)		
Origem da Unidade: () pública () privada () sem registro	Livro:	Matrícula:	Cartório de Imóveis da Comarca:	Propriedade constante na matrícula de origem:
Sobre a edificação: () Unidade de um pavimento unifamiliar, um só pavimento, finalizada há mais de cinco anos, em área ocupada predominantemente de baixa renda – Art. 247-A, Lei nº 6.015/73. () Construção de até 70 m ² . () Construção superior a 70 m ² com um ou mais pavimentos. () Unidade autônoma decorrente de condomínio edilício. () Unidade autônoma decorrente de condomínio de lotes. () Unidade autônoma decorrente de condomínio urbano simples. () Unidade autônoma decorrente de direito real de laje. () Construção base do direito real de laje. () Lote sem edificação.				
Caso se trate de Reurb-E promovida sobre bem público: O ocupante quitou em ___/___/___ o valor justo da unidade imobiliária regularizada: R\$ [inserir valor] por metro quadrado, desconsiderado o valor das acessões e benfeitorias feitas pelo ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.				

IDENTIFICAÇÃO DO OCUPANTE PRINCIPAL:

Nome:		Data de nascimento:		
Filiação:	Mãe:		Nacionalidade:	
	Pai:		Naturalidade:	
Nº Identidade:	Órgão exp/UF:	CPF:	E-mail:	Telefone: ()
Estado Civil: <input type="checkbox"/> Solteiro <input type="checkbox"/> Casado <input type="checkbox"/> Divorciado <input type="checkbox"/> Viúvo <input type="checkbox"/> Separado judicialmente		Regime e data de casamento:		Em união estável <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
Situação ocupacional: <input type="checkbox"/> Aposentado <input type="checkbox"/> Autônomo <input type="checkbox"/> Auxílio-doença <input type="checkbox"/> Bico <input type="checkbox"/> BPC (assistência social) <input type="checkbox"/> Carteira assinada <input type="checkbox"/> Contrato de trabalho <input type="checkbox"/> Desempregado <input type="checkbox"/> Dono(a) de casa (somente) <input type="checkbox"/> Pensionista <input type="checkbox"/> Proprietário/empreendedor <input type="checkbox"/> Servidor público <input type="checkbox"/> Outros _____				
Profissão:		Renda mensal: R\$		

IDENTIFICAÇÃO DO CÔNJUGE/COMPANHEIRO, SE HOUVER:

Nome:		Data de nascimento:		
Filiação:	Mãe:		Nacionalidade:	
	Pai:		Naturalidade:	
Nº Identidade:	Órgão exp/UF:	CPF:	E-mail:	Telefone: ()
Estado Civil: <input type="checkbox"/> Solteiro <input type="checkbox"/> Casado <input type="checkbox"/> Divorciado <input type="checkbox"/> Viúvo <input type="checkbox"/> Separado judicialmente		Regime e data de casamento:		Em união estável <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não Se sim, o imóvel regularizado é do casal ou de um dos companheiros?
Situação ocupacional: <input type="checkbox"/> Aposentado <input type="checkbox"/> Autônomo <input type="checkbox"/> Auxílio-doença <input type="checkbox"/> Bico <input type="checkbox"/> BPC (assistência social) <input type="checkbox"/> Carteira assinada <input type="checkbox"/> Contrato de trabalho <input type="checkbox"/> Desempregado <input type="checkbox"/> Dono(a) de casa (somente) <input type="checkbox"/> Pensionista <input type="checkbox"/> Proprietário/empreendedor <input type="checkbox"/> Servidor público <input type="checkbox"/> Outros _____				
Profissão:		Renda mensal: R\$		

COMPONENTES DO GRUPO FAMILIAR (QUE RESIDEM NO MESMO IMÓVEL)

Nome	Parentesco	Data de nascimento	Renda mensal (R\$)

Renda mensal familiar total

(Somatório da renda de todos os membros do grupo familiar)

OUTRAS INFORMAÇÕES:

Conforme documentação apresentada, o ocupante identificado acima adquiriu a unidade imobiliária por:

- () Escritura pública de cessão de direitos hereditários;
- () Herança de inventário pendente de abertura;
- () Doação particular/recibo concluído e não registrado;
- () Compra e venda particular/recibo;
- () Herança de inventário;
- () Outro _____

Data do início da posse: ____/____/____

Nome completo dos posseiros anteriores:

1. Nome:
2. Nome:
3. Nome:
4. Nome:

DECLARAÇÃO DO CADASTRADOR:

1. Declaro para os devidos fins que a documentação original foi apresentada pelos moradores do imóvel e examinada. Constatei que conferem com as cópias xerográficas e/ou digitalizadas anexadas à presente ficha cadastral (cópia xerográfica é facultativa).

2. Enquadramento Individual do Ocupante: Reurb-E Reurb-S

3. Ocupante será titulado por:

Legitimação fundiária – expedida pelo Município em núcleo existente em 22/12/2016. O ocupante classificado como Reurb-S não incide nas restrições do art. 23, §1º da Lei nº 13.465/17.

Legitimação de posse com conversão automática após cinco anos (art. 183 da CF/88) – expedida pelo Município caso o imóvel de origem seja privado ou não tenha origem registral, com até 250 m², utilizado para moradia, e o ocupante não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Legitimação de posse – expedida pelo Município caso o imóvel de origem seja privado ou não tenha origem registral.

Doação – a ser outorgada pelo proprietário da matrícula de origem.

Compra e venda a ser outorgada pelo proprietário da matrícula de origem.

Será titulado em outra oportunidade por haver dúvida quanto a quem exerce o poder de fato do imóvel.

O ocupante .

Assinatura e nome legível do entrevistador

DECLARAÇÃO DO OCUPANTE: *[escolher a declaração conforme o caso concreto]*

Declaro(amos) ter ciência de que:

* todas as informações aqui prestadas são verdadeiras e correspondem à minha realidade, incorrendo em crime de falsidade ideológica caso não sejam comprovadas.

* não sou/somos concessionário(s), foreiro(s) ou proprietário(s) exclusivo(s) de outro imóvel urbano ou rural.

* não fui/fomos contemplado(s) com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto.

* identifiquei meu imóvel acima retratado, manifestando concordância com as descrições, os confrontantes, a averbação da construção e a titulação final.

* não sou locatário do imóvel descrito acima e exerço a posse com intenção de "agir como dono".

* manifesto anuência em relação à medida do meu imóvel que me foi apresentada nesta oportunidade.

Assinatura ocupante

Assinatura cônjuge/companheiro

Observações quanto ao cadastro de ocupantes:

O formulário deve ser preenchido considerando os itens abaixo:

- Cadastrar o imóvel preferencialmente no **nome da mulher** (XI, art. 10, Lei nº 13.465/17).
- **Ocupante herdeiro:** se os demais herdeiros manifestarem anuência, o título será outorgado apenas ao atual possessor, em regime de exclusividade. Se não houver anuência, outorgar o título a todos os herdeiros.
- **Ocupante em processo de separação ou divórcio:** excluir o nome do cônjuge como beneficiário na regularização se o regime for o de separação absoluta ou convencional de bens. Não compete ao Município a análise da divisão de eventual patrimônio comum do casal em separação.
 - **Ocupante já divorciado:** analisar a quem competiu o imóvel no processo de divórcio ou na escritura de divórcio. Se não houve disposição quanto aos bens do casal, excluir o nome do cônjuge como beneficiário na regularização se o regime for o de separação absoluta ou convencional de bens. Não compete ao Município a análise da divisão de eventual patrimônio comum do casal divorciado.

TERMO DE OITIVA DE TESTEMUNHAS PARA PROVA DA POSSE DO OCUPANTE

Quando o ocupante não tem documentos que provem a que título ocupa o imóvel, é prudente que se faça uma materialização dessa circunstância no procedimento antes de cadastrá-lo. O Município poderá ouvir os vizinhos do ocupante, extraindo dados mínimos que permitam a segurança do cadastro e a emissão da titulação final. A comissão processante da Reurb pode realizar diligência pessoalmente no local ou pode ouvir as testemunhas na sede da Prefeitura.

TERMO DE DILIGÊNCIA OU AUDIÊNCIA

Procedimento de Reurb nº *[inserir número]*

Ato praticado: () audiência na Prefeitura () diligência no local do imóvel

Nome do Ocupante: _____

CPF: _____

Aos *[inserir data]*, às *[inserir horário]*, deu-se início ao ato assinalado em epígrafe para fins de verificação do poder de fato alegado pelo ocupante sobre o imóvel para fins de cadastro e titulação em Reurb. Estavam presentes: *[citar quem estava presente ao ato]*

No endereço do imóvel a ser regularizado foi(ram) entrevistada(s) *[inserir número]* testemunha(s) e o ocupante citado acima, conforme termo(s) anexo(s) ao presente.

A diligência/audiência encerrou-se às *[inserir horário]* e, não havendo nada mais a ser tratado ou consignado pelo(s) comparecente(s), lavrou-se a presente ata – lida, aceita e subscrita pelos presentes ao ato.

Nome, CPF e assinatura: _____

Nome, CPF e assinatura: _____

Nome, CPF e assinatura: _____

TERMO DE OITIVA DE TESTEMUNHA OU DE CONFRONTANTE

Este é documento obrigatório para o Termo de Diligência/Audiência.

TERMO DE OITIVA DE TESTEMUNHA OU DE CONFRONTANTE

Procedimento de Reurb nº *[inserir número]*

Ato praticado: () audiência na Prefeitura () diligência no local do imóvel

Ocupante: _____

CPF: _____

TESTEMUNHA/CONFRONTANTE:

A testemunha *[inserir nome]*, portadora da carteira de identidade nº *[inserir número]*, órgão emissor *[inserir]*, estado civil *[inserir]*, *[inserir idade]*, CPF *[inserir número]* e residente na *[inserir endereço]*, quando QUESTIONADA SOBRE SER INCAPAZ, IMPEDIDA OU SUSPEITA DE DEPOR, respondeu: que não é incapaz, impedida ou suspeita de depor, não se encaixando em nenhuma das hipóteses do art. 447 do CPC/15 que lhe foi lido nesta oportunidade, adicionando que não tem relações de parentesco com o(s) requerente(s) ou interesse no objeto do procedimento de Reurb.

Lei nº 13.105/2015, art. 447. Podem depor como testemunhas todas as pessoas, exceto as incapazes, impedidas ou suspeitas.

§ 1º São incapazes:

I - o interdito por enfermidade ou deficiência mental;

II - o que, acometido por enfermidade ou retardamento mental, ao tempo em que ocorreram os fatos, não podia discerni-los, ou, ao tempo em que deve depor, não está habilitado a transmitir as percepções;

III - o que tiver menos de 16 (dezesesseis) anos;

IV - o cego e o surdo, quando a ciência do fato depender dos sentidos que lhes faltam.

§ 2º São impedidos:

I - o cônjuge, o companheiro, o ascendente e o descendente em qualquer grau e o colateral, até o terceiro grau, de alguma das partes, por consanguinidade ou afinidade, salvo se o exigir o interesse público ou, tratando-se de causa relativa ao estado da pessoa, não se puder obter de outro modo a prova que o juiz repute necessária ao julgamento do mérito;

II - o que é parte na causa;

III - o que intervém em nome de uma parte, como o tutor, o representante legal da pessoa jurídica, o juiz, o advogado e outros que assistam ou tenham assistido as partes.

§ 3º São suspeitos:

I - o inimigo da parte ou o seu amigo íntimo;

II - o que tiver interesse no litígio.

§ 4º Sendo necessário, pode o juiz admitir o depoimento das testemunhas menores, impedidas ou suspeitas.

§ 5º Os depoimentos referidos no § 4º serão prestados independentemente de compromisso, e o juiz lhes atribuirá o valor que possam merecer.

Questionada sobre há quanto tempo é vizinha do(a)(s) ocupante(s) e o(a)(s) considera dono(s) do imóvel objeto da Reurb, a testemunha respondeu que:

Para dar maior credibilidade ao depoimento, cite um evento pessoal ocorrido na mesma época em que o ocupante se tornou seu vizinho (Ex. "lembro-me que o ocupante se tornou meu vizinho próximo do nascimento do meu neto, em 30/01/2012"; ou "Quando o ocupante se mudou para a casa ao lado da minha, eu estava fazendo uma reforma, que ocorreu em agosto de 2014").

Questionada se durante o período em que conhece o(a)(s) ocupante(s) houve algum conflito relacionado à posse dos imóveis com os vizinhos ou qualquer outra disputa de posse ou de propriedade com outra pessoa, respondeu que:

Questionada se tem conhecimento de quem realizou benfeitoria ou edificou no lote objeto da Reurb, respondeu que:

Questionada se tem conhecimento de alguma das causas abaixo que poderia interromper a prescrição aquisitiva do ocupante em relação ao imóvel regularizado,

CC/02, Art. 197. Não corre a prescrição:

I - entre os cônjuges, na constância da sociedade conjugal;

II - entre ascendentes e descendentes, durante o poder familiar;

III - entre tutelados ou curatelados e seus tutores ou curadores, durante a tutela ou curatela.

Art. 198. Também não corre a prescrição:

I - contra os incapazes de que trata o art. 3º;

II - contra os ausentes do País em serviço público da União, dos Estados ou dos Municípios;

III - contra os que se acharem servindo nas Forças Armadas, em tempo de guerra.

Art. 199. Não corre igualmente a prescrição:

I - pendendo condição suspensiva;

II - não estando vencido o prazo;

III - pendendo ação de evicção.

respondeu que:

Questionada se deseja acrescentar alguma informação, respondeu:

Nada mais lhe foi perguntado. Eu, **[inserir nome]**, **[inserir cargo]**, lavrei o presente termo que foi conferido e assinado pelo(a) depoente e por mim em **[inserir data]**, **[inserir cidade e UF]**.

Depoente: _____

Agente Administrativo: _____

TERMO DE OITIVA DE OCUPANTE

Este é um documento obrigatório para o Termo de Diligência/Audiência.

TERMO DE OITIVA DE OCUPANTE

Procedimento de Reurb nº *[inserir número]*

Ato praticado: () audiência na Prefeitura () diligência no local do imóvel

Dados do ocupante:

Nome: *[inserir nome]*, portador(a) da carteira de identidade nº *[inserir número]*, órgão emissor *[inserir]*, estado civil *[inserir]*, *[inserir idade]*, CPF *[inserir número]*, residente na *[inserir endereço]*.

Foi lido ao(à) ocupante o Art. 299 do Código Penal, abaixo transcrito, e lhe foi questionado(a) ter entendido que a declaração falsa de posse é crime, ao qual respondeu que:

Código Penal, art. 299 - Omitir, em documento público ou particular, declaração que dele devia constar, ou nele inserir ou fazer inserir declaração falsa ou diversa da que devia ser escrita, com o fim de prejudicar direito, criar obrigação ou alterar a verdade sobre fato juridicamente relevante:

Pena - reclusão, de um a cinco anos, e multa, se o documento é público, e reclusão de um a três anos, e multa, de quinhentos mil réis a cinco contos de réis, se o documento é particular.

Questionado(a) sobre há quanto tempo ocupa o imóvel objeto da Reurb, respondeu que:

Para dar maior credibilidade à data informada como o início do tempo da ocupação do imóvel, cite um evento pessoal ocorrido na mesma época (Ex. "lembro-me que mudei para a casa na mesma época da gravidez do meu primeiro filho, que hoje tem 15 anos"; ou "lembro-me que mudei para a casa no mesmo ano em que o Brasil foi pentacampeão mundial")

Questionada sobre a forma que passou a ocupar o imóvel, respondeu que:

- Encontrou o imóvel abandonado e se apossou dele;
- Comprou o imóvel de _____ (nome e dados pessoais que puder informar), pagando o valor de R\$ _____, mas não tem recibo da transação.
- Recebeu o imóvel por doação verbal feita por _____ (nome e dados pessoais que puder informar) e não tem documento que prove essa doação.
- Recebeu o imóvel por herança, em razão do falecimento de _____ (nome), e adquiriu verbalmente a parte da herança que competiu aos demais herdeiros, sem que tenha recibo dessa negociação.
- Outro. Justificar: _____

Questionado(a) se no período que ocupa o imóvel houve algum conflito relacionado à posse com os vizinhos ou qualquer outra disputa de posse ou propriedade com outra pessoa, respondeu que:

Questionado(a) se tem conhecimento de quem realizou benfeitoria ou edificou o lote objeto da Reurb, respondeu que:

Questionado(a) se o ocupante tem conhecimento de alguma das causas abaixo que poderia interromper a prescrição aquisitiva em relação ao imóvel regularizado,

CC/02, Art. 197. Não corre a prescrição:

I - entre os cônjuges, na constância da sociedade conjugal;

II - entre ascendentes e descendentes, durante o poder familiar;

III - entre tutelados ou curatelados e seus tutores ou curadores, durante a tutela ou curatela.

Art. 198. Também não corre a prescrição:

I - contra os incapazes de que trata o art. 3º;

II - contra os ausentes do País em serviço público da União, dos Estados ou dos Municípios;

III - contra os que se acharem servindo nas Forças Armadas, em tempo de guerra.

Art. 199. Não corre igualmente a prescrição:

I - pendendo condição suspensiva;

II - não estando vencido o prazo;

III - pendendo ação de evicção.

respondeu que:

Questionado(a) se deseja acrescentar alguma informação, respondeu que:

Nada mais lhe foi perguntado. Eu, *[inserir nome]*, *[inserir cargo]*, lavrei o presente termo que foi conferido e assinado pelo(a) depoente e por mim em *[inserir data]*, *[inserir cidade e UF]*.

Depoente: _____

Agente Administrativo: _____

ANUÊNCIA DE HERDEIRO OU INTERESSADO EM FAVOR DO CADASTRO EXCLUSIVO DO OCUPANTE

Procedimento de Reurb nº *[inserir número]*

Ato praticado: () audiência na Prefeitura () diligência no local do imóvel

Nome do ocupante: *[inserir nome]*

DADOS DO ANUENTE

Nome: *[inserir nome]*, portador(a) da carteira de identidade nº *[inserir número]*, órgão emissor *[inserir]*, estado civil *[inserir]*, *[inserir idade]*, CPF *[inserir número]*, residente na *[inserir endereço]*.

Foi lido ao(à) ocupante o Art. 299 do Código Penal, abaixo transcrito, e lhe foi questionado(a) ter entendido que a declaração falsa de posse é crime, ao qual respondeu que:

Código Penal, art. 299 - Omitir, em documento público ou particular, declaração que dele devia constar, ou nele inserir ou fazer inserir declaração falsa ou diversa da que devia ser escrita, com o fim de prejudicar direito, criar obrigação ou alterar a verdade sobre fato juridicamente relevante:

Pena - reclusão, de um a cinco anos, e multa, se o documento é público, e reclusão de um a três anos, e multa, de quinhentos mil réis a cinco contos de réis, se o documento é particular.

Questionado(a) sobre ter direito sobre o imóvel objeto da Reurb, respondeu:

() que é ex-cônjuge do(a) ocupante e não tem interesse no imóvel porque já cedeu ou vendeu sua parte ao ocupante.

() que é ex-companheiro (a) do ocupante e não tem interesse no imóvel porque já cedeu ou vendeu sua parte ao ocupante.

() que é herdeiro(a)³ e não tem interesse no imóvel porque já cedeu ou vendeu sua parte ao ocupante.

[inserir cidade e UF], [inserir data]

Assinatura do Anuente: _____

Assinatura do Agente Administrativo: _____

³ Se o herdeiro for casado ou estiver em união estável, pedir a mesma anuência do cônjuge ou companheiro.

CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (CRF)

É um documento expedido pelo poder público municipal, que deverá ser levado ao cartório de Registro de Imóveis, acompanhado, se for o caso, do PRF e da listagem de ocupantes.

CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Eu, **[inserir nome]**, Prefeito Municipal OU Secretário Municipal de **[inserir Município]**, Estado da/de **[inserir estado]**, em pleno exercício do mandato, na forma da lei e nos termos dos artigos 30 e 41 da Lei nº 13.465/2017 e art. 38 do Decreto nº 9.310/2018, CERTIFICO, para os devidos fins de registro imobiliário, que tramitou perante a Secretaria de **[inserir nome]** deste Município o Procedimento Administrativo nº **[inserir número]** oriundo de requerimento apresentado pelo **[informar o legitimado do art. 41 da Lei nº 13.465/2017]**, finalizado por decisão publicada em **[inserir data]**, informando os seguintes requisitos existentes no referido procedimento:

1. Nome do núcleo urbano regularizado: **[item obrigatório]**
2. Localização: **[item obrigatório]**
3. Modalidade predominante da regularização: **[Reurb-E ou Reurb-S] [item obrigatório]**
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; **[depende da complexidade da Reurb]**
5. Se a 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; **[caso seja Reurb meramente titulatória]**
6. As unidades desocupadas e não comercializadas alcançadas pela Reurb terão as matrículas abertas em nome do titular originário do domínio da área, conforme apontado nos trabalhos técnicos ou no requerimento para registro da CRF (art. 52, Decreto n 9.310/2018); **[se houver casos no núcleo]**
7. As unidades não edificadas que tenham sido comercializadas a qualquer título terão as matrículas abertas em nome do adquirente, nos termos estabelecidos no parágrafo único do art. 50 do referido Decreto; **[se houver casos no núcleo]**

8. As unidades imobiliárias na forma de lotes não edificadas ou desocupadas e já comercializadas poderão ser provenientes de núcleos urbanos informais na forma de parcelamento do solo ou de condomínio de lotes;
9. A indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;
10. Listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, caso o Município não tenha optado por fazer a titulação em momento posterior ao registro da CRF;
11. 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 do art. 46 do Decreto nº 9.310/2018;
12. 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;
13. Se for CRF de edificações: indicar se há condomínio ou laje ou apenas edificação comum. Pode ser individual para cada ocupante;
14. Se for CRF retificadora: justificar o erro cometido na CRF anterior registrada, indicando quem foi notificado no procedimento de retificação, para que seja possível corrigir a matrícula com a descrição do lote e/ou substituir o ocupante titulado;
15. Segue na listagem de ocupantes anexa à legitimação fundiária ou de posse a classificação individual de cada ocupante, para viabilizar o orçamento em caso de Reurb mista;
16. 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 à execução, **[e, no caso do registro da titulação, legitimação fundiária ou legitimação de posse – em conjunto com a CRF]** e à listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado devidamente qualificados, indicando-se os direitos reais conferidos, caracterizando uma única unidade documental.

Nesta cidade de **[inserir cidade e UF]**, aos **[inserir data]**. Eu, **[inserir nome]**, Prefeito Municipal OU Secretário Municipal.

LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA – TÍTULO INDIVIDUAL

É o título que pode ser expedido pelo Município para titular o ocupante da unidade a ser regularizada. É preciso ficar atento, porque o título pode ser expedido em núcleos consolidados até 22/12/2016. Ou seja, se o ocupante está no imóvel desde 2015, poderá ser titulado por legitimação fundiária se o núcleo já estava consolidado em 22/12/2016.

Além disso, em Reurb-S há as restrições do art. 23, §1º da Lei nº 13.465/17: o ocupante não pode ser proprietário ou foreiro atual e exclusivo de outro imóvel rural ou urbano; não pode ter sido beneficiado em outra Reurb e, no caso de imóvel não residencial, deve ter o reconhecimento público da ocupação. Se o ocupante incidir em alguma dessas restrições, é possível titular por legitimação de posse se a área for privada ou sem origem registral. Se a área for pública, é possível fazer doação ou compra e venda do imóvel pelo titular da gleba.

Não há autorização para mudança de classificação de modalidade quando há a presença de algumas das restrições apresentadas. O ocupante, obviamente, continuará com a mesma faixa de renda familiar que o enquadrou em Reurb-S.

TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA INDIVIDUAL

Procedimento nº *[inserir número]*

Classificação predominante da Reurb no núcleo: () Reurb-S () Reurb-E

Classificação individual do ocupante: () Reurb-S () Reurb-E⁴

O Prefeito Municipal OU Secretário Municipal de *[inserir cidade e UF]*, nos termos da decisão do procedimento de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – Reurb-S, decorrente do Procedimento Administrativo em epígrafe, finalizado em *[inserir data]* e publicado em *[inserir data]*, CONCEDE o presente TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA do imóvel caracterizado neste título ao beneficiário qualificado abaixo:

⁴ Atos registrais coletivos, tais como o registro do parcelamento, usam a modalidade PREDOMINANTE do núcleo para fins de cobrança de emolumentos. Os atos individuais, tais como o registro da titulação, usam a classificação INDIVIDUAL do ocupante, conforme a renda familiar. Todo procedimento de Reurb tem classificação pela predominância do núcleo e a individual do ocupante.

IMÓVEL OU DIREITO REAL OUTORGADO:

LOTE *[inserir]* – QUADRA *[inserir]*, situado no Município de *[inserir nome]*, localizado na *[inserir endereço]*, com as seguintes medidas e confrontações: *[descrição georreferenciada descrita no memorial anexo]*, cadastrado no Município sob o nº *[inserir]*, tendo como registro anterior R-*[inserir]*, da matrícula nº *[inserir]*, de titularidade de *[inserir nome]*, no cartório de Registro de Imóveis desta comarca OU de origem não identificada no cartório de Registro de Imóveis.⁵

Área construída: *[inserir metragem]* m².⁶

BENEFICIÁRIO(A)⁷: *[inserir nome – preferencialmente da mulher]*, *[inserir nacionalidade]*, *[inserir profissão]*, filha de *[inserir nome da mãe]* e de *[inserir nome do pai]*, RG *[inserir número]*, órgão expedidor *[inserir]*, CPF *[inserir número]*, *[inserir estado civil]*, casada em *[inserir data]*, sob o regime *[inserir tipo]*, com *[inserir nome do cônjuge]*, *[inserir nacionalidade do cônjuge]*, *[inserir profissão do cônjuge]*, filho(a) de *[inserir nome da mãe do cônjuge]* e de *[inserir nome do pai do cônjuge]*, RG *[inserir número do cônjuge]*, órgão expedidor *[inserir]*, CPF *[inserir número do cônjuge]*, residentes e domiciliados em *[inserir endereço completo com CEP]*.

⁵ Sempre que possível, é importante vincular a unidade imobiliária à matrícula de origem do loteador/empreendedor/responsável pela formação do núcleo urbano informal, de modo a proporcionar a baixa da matrícula/transcrição no cartório de Registro de Imóveis competente. No caso de proprietário não responsável pela formação do núcleo, mas titular de matrícula atingida pelo perímetro interno da regularização, não é necessário expedir título individual ou coletivo, bastando mencionar essa circunstância no Projeto de Regularização Fundiária ou, na sua falta, no Requerimento. Neste caso, a matrícula usucapida ou existente no cartório em nome do proprietário não responsável pela formação do núcleo será encerrada e uma nova matrícula decorrente da regularização fundiária será aberta se o proprietário for devidamente notificado durante o processamento da Reurb.

⁶ O Município poderá outorgar os seguintes direitos reais: 1) propriedade; 2) direito real de laje (art. 58 do Decreto nº 9.310/18); 3) unidade em condomínio de lotes (art. 64 do Decreto nº 9.310/18); 4) unidade decorrente de condomínio urbano simples (art. 69 do Decreto nº 9.310/18); 5) unidade decorrente de condomínio edilício (art. 46 do Decreto nº 9.310/18); 6) concessão de direito real de uso (art. 8º, inciso XIII do Decreto nº 9.310/18); 7) concessão de uso especial para fins de moradia (art. 8º, inciso XII do Decreto nº 9.310/18). Adaptar o modelo conforme o direito real outorgado.

⁷ O Município deve se preocupar sempre em recolher a qualificação completa do ocupante. Ver qualificação mínima para Reurb-S, promovida sobre bem público: art. 10, §1º do Decreto nº 9.310/2018 (nome do ocupante, CPF, estado civil); Qualificação mínima para as demais hipóteses de Reurb: art. 38, VI do Decreto nº 9.310/2018 (nome do ocupante, o seu estado civil, a sua profissão, o seu número de inscrição no CPF, o número de sua carteira de identidade e a sua filiação).

O(s) beneficiário(s) acima atendeu(eram), ainda, as seguintes condições do §1º do art. 23 da Lei nº 13.465/2017:

- I - O beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de imóvel urbano ou rural;
- II - O beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e
- III - Em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

O presente título constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade, conferido por ato do poder público em favor daquele que detiver como sua, em área pública, ou possuir, em área privada, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado e existente em 22 de dezembro de 2016. A unidade imobiliária ficará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes na matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado, nos termos do art. 23 da Lei nº 13.465/2017.

Em caso de Reurb-S, o registro dispensa o pagamento de emolumentos previsto na Lei nº 13.465, de 2017, se for apresentado ao oficial do cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo máximo de um ano, contado da data de emissão do título, nos termos do art. 56 do Decreto nº 9.310/2018.

Atribui-se ao imóvel o valor de R\$ *[inserir valor] [inserir valor por extenso]*. Atribui-se à construção o valor de R\$ *[inserir valor] [inserir valor por extenso]*.⁸

[inserir cidade e UF]. [inserir data]

ASSINATURA DO PREFEITO MUNICIPAL/SECRETÁRIO MUNICIPAL

⁸ Os valores podem ser necessários para cotação de emolumentos, a depender da tabela estadual.

LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA – TÍTULO COLETIVO

TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA COLETIVA

Procedimento nº *[inserir número]*

Classificação predominante da Reurb no núcleo: () Reurb-S () Reurb-E

O Prefeito Municipal OU Secretário Municipal de *[inserir cidade e UF]*, nos termos da decisão do procedimento de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – Reurb-S, decorrente do Procedimento Administrativo em epígrafe, finalizado em *[inserir data]* e publicado em *[inserir data]*, **CONCEDE** o presente TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA dos imóveis aos beneficiários⁹ constantes da lista anexa:

IMÓVEL OU DIREITO REAL OUTORGADO: os constantes da lista anexa.

BENEFICIÁRIO(A) os constantes da lista anexa, com a devida classificação de modalidade individualizada.

O(s) beneficiário(s) acima atendeu(eram), ainda, em caso de ser outorgada a legitimação fundiária, às seguintes condições do §1º do art. 23 da Lei nº 13.465/2017:

- I - O beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de imóvel urbano ou rural;
- II - O beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e
- III - Em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

O presente título constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público em favor daquele que detiver como sua, em área pública, ou possuir, em área privada, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado e

⁹ O Município deve se preocupar sempre em recolher a qualificação completa do ocupante. Ver qualificação mínima para REURB-S, promovida sobre bem público: art. 10, §1º do Decreto nº 9.310/2018 (nome do ocupante, CPF, estado civil); Qualificação mínima para as demais hipóteses de REURB: art. 38, VI do Decreto nº 9.310/2018 (nome do ocupante, o seu estado civil, a sua profissão, o seu número de inscrição no CPF, o número de sua carteira de identidade e a sua filiação.)

existente em 22 de dezembro de 2016. A unidade imobiliária ficará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes na matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado, nos termos do art. 23 da Lei nº 13.465/2017.

Em caso de Reurb-S, o registro dispensa o pagamento de emolumentos previsto na Lei nº 13.465/2017, se for apresentado ao oficial do cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo máximo de um ano, contado da data de emissão do título, nos termos do art. 56 do Decreto nº 9.310/2018.

[inserir cidade], [inserir data]

ASSINATURA DO PREFEITO MUNICIPAL/SECRETÁRIO MUNICIPAL

LISTAGEM DE OCUPANTES – LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA COLETIVA

Este é um documento da legitimação fundiária coletiva:

Unidade atribuída	Dados do ocupante ¹⁰	Valor do lote e da edificação ¹¹	Classificação individual ¹²	Direito real outorgado ¹³	Origem registral ¹⁴
Lote 01, Quadra 01, conforme memorial descritivo	Maria do Socorro, (qualificação)	Lote: R\$ Edificação: R\$	Reurb-S	Legitimação Fundiária - propriedade de lote	Matrícula 25.250
Lote 02, Quadra 01, com uma unidade construída de 45 m ² , unidade cadastrada sob o nº xxxxxx, conforme memorial descritivo	José da Silva, (qualificação)	Lote: R\$ Edificação: R\$	Reurb-E	Legitimação Fundiária – propriedade de lote e construção	Matrícula 25.250
Lote 03, Quadra 01, construção base de 200 m ² , cadastro sob o nº xxxx, conforme memorial descritivo e atestado de estabilidade do PRF	Cecília de Jesus, (qualificação)	Lote: R\$ Edificação: R\$	Reurb-E	Legitimação Fundiária – propriedade de lote e construção base em direito real de laje	Matrícula 25.250
Lote 03, Quadra 01, laje 01 de 200 m ² , cadastro sob o nº xxxxxxx, conforme memorial descritivo do PRF	Vanusa da Silva, (qualificação)	Lote: R\$ Edificação: R\$	Reurb-S	Legitimação Fundiária – propriedade de laje em direito real de laje	Matrícula 25.250

Unidade atribuída	Dados do ocupante¹⁰	Valor do lote e da edificação¹¹	Classificação individual¹²	Direito real outorgado¹³	Origem registral¹⁴
Parte do Lote 04, Quadra 01, cadastro sob o número xxxxx, com construção térrea de 85 m ² , conforme memorial descritivo	Lucas José Pereira, (qualificação)	Lote: R\$ Edificação: R\$	Reurb-S	Legitimação Fundiária – propriedade de unidade autônoma em condomínio urbano simples	Sem origem registral
Parte do Lote 04, Quadra 01, cadastro sob o nº xxxx, com construção no primeiro pavimento de 85 m ² , conforme memorial descritivo	Edite Maria, (qualificação).	Lote: R\$ Edificação: R\$	Reurb-S	Legitimação Fundiária – propriedade de unidade autônoma em condomínio urbano simples	Sem origem registral
Apartamento 101, primeiro pavimento, de edificação realizada no Lote 05, Quadra 01, conforme memorial descritivo	Luiza Maria, (qualificação)	Lote: R\$ Edificação: R\$	Reurb-S	Legitimação Fundiária – Unidade autônoma de Condomínio Edilício	Sem origem registral
Loja 01, comercial, térrea, integrante de edificação realizada no Lote 05, Quadra 01, conforme memorial descritivo	Suely Maria, (qualificação)	Lote: R\$ Edificação: R\$	Reurb-S	Legitimação Fundiária – Unidade Autônoma de Condomínio Edilício	Sem origem registral
Casa de 350 m ² , Lote 01, Quadra 02	Pedro José, (qualificação)	Lote: R\$ Edificação: R\$	Reurb-S	Não será titulado. É o proprietário atual da matrícula que foi adquirida por usucapião	Matrícula 7.250

¹⁰ O Município deve se preocupar em recolher a qualificação completa do ocupante. Ver qualificação mínima para Reurb-S, promovida sobre bem público: art. 10, §1º do Decreto nº 9.310/2018 (nome do ocupante, CPF, estado civil); Qualificação mínima para as demais hipóteses de Reurb: art. 38, VI do Decreto nº 9.310/2018 (nome do ocupante, estado civil, profissão, número de inscrição no CPF, número da carteira de identidade e filiação).

¹¹ A depender da Tabela de Emolumentos do Estado, pode ser necessário informar o valor atribuído ao lote e à construção, para fins de cotação dos emolumentos.

¹² Atos registrais coletivos, tais como o registro do parcelamento, usam a modalidade PREDOMINANTE do núcleo para fins de cobrança de emolumentos. Os atos individuais, tais como o registro da titulação, usam a classificação INDIVIDUAL do ocupante, conforme a renda familiar. Todo procedimento de Reurb tem classificação pela predominância do núcleo e a individual do ocupante.

¹³ O Município poderá outorgar os seguintes direitos reais: 1) propriedade; 2) direito real de laje (art. 58 do Decreto nº 9.310/18; 3) unidade em condomínio de lotes (art. 64 do Decreto nº 9.310/18); 4) unidade decorrente de condomínio urbano simples (art. 69 do Decreto nº 9.310/18); 5) unidade decorrente de condomínio edifício (art. 46 do Decreto nº 9.310/18); 6) concessão de direito real de uso (art. 8º, inciso XIII do Decreto nº 9.310/18); 7) concessão de uso especial para fins de moradia (art. 8º, inciso XII do Decreto nº 9.310/18). Adaptar o modelo, conforme o direito real outorgado.

¹⁴ Sempre que possível, é importante vincular a unidade imobiliária à matrícula de origem do loteador/empreendedor/responsável pela formação do núcleo urbano informal, de modo a proporcionar a baixa da matrícula/transcrição no cartório de Registro de Imóveis competente. No caso de proprietário não responsável pela formação do núcleo, mas titular de matrícula atingida pelo perímetro interno da regularização, não é necessário expedir título individual ou coletivo, bastando mencionar essa circunstância no Projeto de Regularização Fundiária ou, na sua falta, no Requerimento. Neste caso, a matrícula usucapida ou existente no cartório em nome do proprietário não responsável pela formação do núcleo será encerrada e uma nova matrícula decorrente da regularização fundiária será aberta se o proprietário for devidamente notificado durante o processamento da Reurb.

TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO DE POSSE INDIVIDUAL

Essa modalidade pode ser utilizada em titulações de núcleos consolidados após 22/12/2016, por não ser possível usar a legitimação fundiária, garantindo a titulação de ocupantes que tenham as restrições do art. 23, §1º da Lei nº 13.465/17 e que a origem do parcelamento seja privada ou sem origem registral. A única restrição é a de que o Município não pode expedir legitimação de posse em unidade derivada de imóvel público (art. 25, §2º da Lei nº 13.465/17).

TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO DE POSSE INDIVIDUAL

Procedimento nº *[inserir data]*¹⁵

Classificação predominante da Reurb no núcleo: () Reurb-S () Reurb-E

Classificação individual do ocupante: () Reurb-S () Reurb-E¹⁶

O Prefeito Municipal OU Secretário Municipal de *[inserir cidade e UF]*, nos termos da decisão do procedimento de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – Reurb-S, decorrente do Procedimento Administrativo em epígrafe, finalizado em *[inserir data]* e publicado em *[inserir data]*, **CONCEDE** o presente TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO DE POSSE, ficando reconhecida a posse de imóvel objeto caracterizado neste título ao beneficiário/ocupante qualificado abaixo, que poderá ser convertido em direito real de propriedade na forma estabelecida pela Lei nº 13.465/2017 e pelo art. 18 do Decreto nº 9.310/2018.

¹⁵ A lei não autoriza o uso da Legitimação de Posse em Reurb cuja área seja pública (art. 25, §2º da Lei nº 13.465/2017 e art. 18, §2º do Decreto nº 9.310/2018).

¹⁶ Atos registrais coletivos tais como o registro do parcelamento usam a modalidade PREDOMINANTE do núcleo para fins de cobrança de emolumentos. Os atos individuais tais como o registro da titulação usam a classificação INDIVIDUAL do ocupante, conforme sua renda familiar. Todo procedimento de REURB tem classificação pela predominância do Núcleo e a individual do ocupante.

IMÓVEL OU DIREITO REAL OUTORGADO¹⁷:

LOTE *[inserir]* – QUADRA *[inserir]*, situado no Município de *[inserir município]*, localizado na *[inserir endereço]*, com as seguintes medidas e confrontações: *[descrição georreferenciada]*, cadastrado no Município sob o nº *[inserir]*, tendo como registro anterior, R-*[inserir]*, da matrícula nº *[inserir]*, de titularidade de *[inserir nome do titular]*, no cartório de Registro de Imóveis desta comarca OU de origem não identificada no cartório de Registro de Imóveis.¹⁸

Área construída: *[inserir metragem]* m² ¹⁹

Finalidade²⁰: () Comercial () Residencial

Valor da unidade: R\$ *[inserir valor]*

Valor da construção: R\$ *[inserir valor]*

¹⁷ O Município poderá outorgar os seguintes direitos reais: 1) propriedade; 2) direito real de laje (art. 58 do Decreto nº 9.310/18); 3) unidade em condomínio de lotes (art. 64 do Decreto nº 9.310/18); 4) unidade decorrente de condomínio urbano simples (art. 69 do Decreto nº 9.310/18); 5) unidade decorrente de condomínio edilício (art. 46 do Decreto nº 9.310/18); 6) Concessão de direito real de uso (art. 8º, inciso XIII do Decreto nº 9.310/18); 7) Concessão de uso especial para fins de moradia (art. 8º, inciso XII do Decreto nº 9.310/18). Adaptar o modelo, conforme o direito real outorgado.

¹⁸ Sempre que possível, é importante vincular a unidade imobiliária à matrícula de origem do Loteador/empreendedor/responsável pela formação do núcleo urbano informal para proporcionar a baixa da matrícula/transcrição no cartório de imóveis competente. No caso de se tratar de proprietário não responsável pela formação do núcleo, mas titular de matrícula que foi atingida pelo perímetro interno da regularização, não é necessário expedir título individual ou coletivo, bastando mencionar no Projeto de Regularização Fundiária, e na sua falta, no Requerimento essa circunstância. Neste caso, a matrícula usucapida ou existente no cartório em nome do proprietário não responsável pela formação do núcleo será encerrada com a abertura da nova matrícula decorrente da regularização fundiária se o proprietário for devidamente notificado durante o processamento da REURB.

¹⁹ O Município poderá outorgar os seguintes direitos reais: 1) propriedade; 2) direito real de laje (art. 58 do Decreto nº 9.310/18); 3) unidade em condomínio de lotes (art. 64 do Decreto nº 9.310/18); 4) unidade decorrente de condomínio urbano simples (art. 69 do Decreto nº 9.310/18); 5) unidade decorrente de condomínio edilício (art. 46 do Decreto nº 9.310/18); 6) concessão de direito real de uso (art. 8º, inciso XIII do Decreto nº 9.310/18); 7) concessão de uso especial para fins de moradia (art. 8º, inciso XII do Decreto nº 9.310/18). Adaptar o modelo, conforme o direito real outorgado.

²⁰ Informação de caráter facultativo, mas que facilita o ato de registro imobiliário.

BENEFICIÁRIO(A)²¹: [inserir nome, preferencialmente da mulher], [inserir nacionalidade], [inserir profissão], filha de [inserir nome da mãe] e de [inserir nome do pai], RG [inserir número], órgão expedidor [inserir], CPF [inserir número], [inserir estado civil], casada em [inserir data], sob o regime [inserir tipo], com [inserir nome do cônjuge], [inserir nacionalidade do cônjuge], [inserir profissão do cônjuge], filho(a) de [inserir nome da mãe do cônjuge] e de [inserir nome do pai do cônjuge], RG [inserir número], órgão expedidor [inserir], CPF [inserir número], residentes e domiciliados em [inserir endereço completo com CEP].

DADOS DA POSSE:

1. Tempo da ocupação: _____
2. Natureza da posse: _____
3. () Legitimação de posse referente à hipótese prevista no art. 183 da CF/88²².
4. () Legitimação de posse das demais hipóteses não contempladas no art. 183 da CF/88.

CARACTERÍSTICAS DO TÍTULO (art. 18 e 19 do Decreto nº 9.310/2018):

1. A legitimação de posse poderá ser transferida por *causa mortis* ou por ato *inter vivos*;
2. A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do Poder Público;
3. O possuidor pode, para contar o tempo exigido pela legislação específica, acrescentar à posse o tempo dos seus antecessores, nos termos estabelecidos no art. 1.243 da Lei nº 10.406, de 2002 – Código Civil;
4. Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos, contado da data do registro, terá a conversão automática em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições previstos no art. 183 da Constituição, independentemente de provocação prévia ou da prática de ato registral;
5. Nas hipóteses não contempladas no art. 183 da Constituição, o título de legitimação de posse poderá ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos da usucapião, estabelecidos em lei, a requerimento do interessado, perante o cartório de Registro de Imóveis;

²¹ O Município deve se preocupar sempre em recolher a qualificação completa do ocupante. Ver qualificação mínima para REURB-S, promovida sobre bem público: art. 10, §1º do Decreto nº 9.310/2018 (nome do ocupante, CPF, estado civil); Qualificação mínima para as demais hipóteses de REURB: art. 38, VI do Decreto nº 9.310/2018 (nome do ocupante, o seu estado civil, a sua profissão, o seu número de inscrição no CPF, o número de sua carteira de identidade e a sua filiação.)

²² CF/88. Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

6. A legitimação de posse, após convertida em propriedade, constitui forma originária de aquisição de direito real, de modo que a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada restará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições existentes na matrícula ou transcrição de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário;
7. Poderão ser utilizados diferentes meios de prova para a comprovação dos prazos de tempo de posse necessários para a conversão do título de posse em título de propriedade;
8. O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo poder público emitente quando constatado que as condições estabelecidas na Lei nº 13.465, de 2017 e no Decreto nº 9.310/2018 deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

Em caso de Reurb-S, o registro dispensa o pagamento de emolumentos previsto na Lei nº 13.465/2017, se for apresentado ao oficial do cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo máximo de um ano, contado da data de emissão do título, nos termos do art. 56 do Decreto nº 9.310/2018.

Atribui-se ao imóvel o valor de R\$ *[inserir valor] [inserir valor por extenso]*.

[inserir cidade e UF], [inserir data]

ASSINATURA DO PREFEITO MUNICIPAL/SECRETÁRIO MUNICIPAL

TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO DE POSSE COLETIVA

Procedimento nº *[inserir]*²³

Classificação predominante da Reurb no núcleo: () Reurb-S () Reurb-E

O **Prefeito Municipal OU Secretário Municipal de *[inserir cidade e UF]***, nos termos da decisão do procedimento de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – Reurb-S, decorrente do Procedimento Administrativo em epígrafe, finalizado em *[inserir data]* e publicado em *[inserir data]*, **CONCEDE** o presente TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO DE POSSE, ficando reconhecida a posse de imóvel objeto caracterizado neste título ao beneficiário/ocupante qualificado abaixo, que poderá ser convertido em direito real de propriedade, na forma estabelecida na Lei nº 13.465/2017, e no art. 18 do Decreto nº 9.310/2018.

IMÓVEL OU DIREITO REAL OUTORGADO²⁴: os constantes da listagem anexa.

DADOS DA POSSE: constantes da listagem anexa.

CARACTERÍSTICAS DO TÍTULO (art. 18 e 19 do Decreto nº 9.310/2018):

1. A legitimação de posse poderá ser transferida por *causa mortis* ou por ato *inter vivos*;
2. A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do Poder Público;
3. O possuidor pode, para contar o tempo exigido pela legislação específica, acrescentar à posse o tempo dos seus antecessores, nos termos estabelecidos no art. 1.243 da Lei nº 10.406, de 2002 – Código Civil;

²³ A lei não autoriza o uso da Legitimação de Posse em Reurb cuja área seja pública (art. 25, §2º da Lei nº 13.465/2017, e art. 18, §2º do Decreto nº 9.310/2018).

²⁴ O Município poderá outorgar os seguintes direitos reais: 1) propriedade; 2) direito real de laje (art. 58 do Decreto nº 9.310/18; 3) unidade em condomínio de lotes (art. 64 do Decreto nº 9.310/18); 4) unidade decorrente de condomínio urbano simples (art. 69 do Decreto nº 9.310/18); 5) unidade decorrente de condomínio edilício (art. 46 do Decreto nº 9.310/18); 6) concessão de direito real de uso (art. 8º, inciso XIII do Decreto nº 9.310/18); 7) concessão de uso especial para fins de moradia (art. 8º, inciso XII do Decreto nº 9.310/18). Adaptar o modelo, conforme o direito real outorgado.

4. Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos, contado da data do registro, terá a conversão automática em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições previstos no art. 183 da Constituição, independentemente de provocação prévia ou da prática de ato registral;
5. Nas hipóteses não contempladas no art. 183 da Constituição, o título de legitimação de posse poderá ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos da usucapião, estabelecidos em lei, a requerimento do interessado, perante o cartório de Registro de Imóveis;
6. A legitimação de posse, após convertida em propriedade, constitui forma originária de aquisição de direito real, de modo que a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada restará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições existentes na matrícula ou transcrição de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário;
7. Poderão ser utilizados diferentes meios de prova para a comprovação dos prazos de tempo de posse necessários para a conversão do título de posse em título de propriedade;
8. O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo poder público emitente quando constatado que as condições estabelecidas na Lei nº 13.465, de 2017, e no Decreto deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

Em caso de Reurb-S, o registro dispensa o pagamento de emolumentos previsto na Lei nº 13.465/2017, se for apresentado ao oficial do cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo máximo de um ano, contado da data de emissão do título, nos termos do art. 56 do Decreto nº 9.310/2018.

Atribui-se ao imóvel o valor de R\$ [inserir valor] [inserir valor por extenso].

[inserir cidade e UF], [inserir data]

ASSINATURA DO PREFEITO MUNICIPAL/SECRETÁRIO MUNICIPAL

LISTAGEM DE OCUPANTES – LEGITIMAÇÃO DE POSSE COLETIVA

Unidade atribuída	Dados do ocupante ²⁵	Valor do lote e da edificação ²⁶	Classificação individual ²⁷	Direito outorgado ²⁸	Origem registral	Dados da posse
Lote 01, Quadra 01, conforme memorial descritivo	Maria do Socorro, (qualificação)	Lote: R\$ Edificação: R\$	Reurb-S	Posse a ser convertida em propriedade de lote	Matrícula 25.250	Aquisição em ___/___/___ Forma: recibo de compra e venda Legitimação de posse referente à hipótese prevista no art. 183 da CF/88

²⁵ O Município deve se preocupar em recolher a qualificação completa do ocupante. Ver qualificação mínima para Reurb-S, promovida sobre bem público: art. 10, §1º do Decreto nº 9.310/2018 (nome do ocupante, CPF, estado civil); Qualificação mínima para as demais hipóteses de Reurb: art. 38, VI do Decreto nº 9.310/2018 (nome do ocupante, estado civil, profissão, número de inscrição no CPF, número da carteira de identidade e filiação).

²⁶ A depender da Tabela de Emolumentos do Estado, pode ser necessário informar o valor atribuído ao lote e à construção para fins de cotação dos emolumentos.

²⁷ Atos registrais coletivos, tais como o registro do parcelamento, usam a modalidade PREDOMINANTE do núcleo para fins de cobrança de emolumentos. Os atos individuais, tais como o registro da titulação, usam a classificação INDIVIDUAL do ocupante, conforme a renda familiar. Todo procedimento de Reurb tem classificação pela predominância do núcleo e a individual do ocupante.

²⁸ O Município poderá outorgar os seguintes direitos reais: 1) propriedade; 2) direito real de laje (art. 58 do Decreto nº 9.310/18; 3) unidade em condomínio de lotes (art. 64 do Decreto nº 9.310/18); 4) unidade decorrente de condomínio urbano simples (art. 69 do Decreto nº 9.310/18); 5) unidade decorrente de condomínio edilício (art. 46 do Decreto nº 9.310/18); 6) concessão de direito real de uso (art. 8º, inciso XIII do Decreto nº 9.310/18); 7) concessão de uso especial para fins de moradia (art. 8º, inciso XII do Decreto nº 9.310/18). Adaptar o modelo, conforme o direito real outorgado.

Unidade atribuída	Dados do ocupante	Valor do lote e da edificação	Classificação individual	Direito outorgado	Origem registral ²⁹	Dados da posse
Lote 02, Quadra 01, com uma unidade construída de 45 m ² , unidade cadastrada sob o nº xxxxxx, conforme memorial descritivo	José da Silva, (qualificação)	Lote: R\$ Edificação: R\$	Reurb-E	Posse a ser convertida em propriedade de lote e construção	Matrícula 25.250	Aquisição em ___/___/___ Forma: recibo de compra e venda Legitimação de posse das demais hipóteses não contempladas no art. 183 da CF/88
Lote 03, Quadra 01, construção base de 200 m ² , cadastro sob o nº xxxx, conforme memorial descritivo e atestado de estabilidade do PRF	Cecília de Jesus, (qualificação)	Lote: R\$ Edificação: R\$	Reurb-E	Posse a ser convertida em propriedade de lote e construção base em direito real de laje	Matrícula 25.250	Aquisição em ___/___/___ Forma: recibo de compra e venda Legitimação de posse das demais hipóteses não contempladas no art. 183 da CF/88 ³⁰

²⁹ Sempre que possível, é importante vincular a unidade imobiliária à matrícula de origem do loteador/empreendedor/responsável pela formação do núcleo urbano informal, de modo a proporcionar a baixa da matrícula/transcrição no cartório de Registro de Imóveis competente. No caso de proprietário não responsável pela formação do núcleo, mas titular de matrícula atingida pelo perímetro interno da regularização, não é necessário expedir título individual ou coletivo, bastando mencionar essa circunstância no Projeto de Regularização Fundiária ou, na sua falta, no Requerimento. Neste caso, a matrícula usucapida ou existente no cartório em nome do proprietário não responsável pela formação do núcleo será encerrada e uma nova matrícula decorrente da regularização fundiária será aberta se o proprietário for devidamente notificado durante o processamento da Reurb.

³⁰ CF/88. Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta m², por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Unidade atribuída	Dados do ocupante	Valor do lote e da edificação	Classificação individual	Direito outorgado	Origem registral	Dados da posse
Lote 03, Quadra 01, laje 01 de 200 metros quadrados, cadastro sob o nº xxxxxx, conforme memorial descritivo do PRF	Vanusa da Silva, (qualificação)	Lote: R\$ Edificação: R\$	Reurb-S	Posse a ser convertida em propriedade de laje em direito real de laje	Matrícula 25.250	Aquisição em ___/___/___ Forma: recibo de compra e venda Legitimação de posse da hipótese contemplada no art. 183 da CF/88
Parte do Lote 04, Quadra 01, cadastro sob o número xxxxx, com construção térrea de 85 m ² , conforme memorial descritivo	Lucas José Pereira, (qualificação)	Lote: R\$ Edificação: R\$	Reurb-S	Posse a ser convertida em propriedade de unidade autônoma em condomínio urbano simples	Sem origem registral	Aquisição em ___/___/___ Forma: recibo de compra e venda Legitimação de posse das demais hipóteses não contempladas no art. 183 da CF/88
Parte do Lote 04, Quadra 01, cadastro sob o nº xxxx, com construção no primeiro pavimento de 85 m ² , conforme memorial descritivo	Edite Maria, (qualificação)	Lote: R\$ Edificação: R\$	Reurb-S	Posse a ser convertida em propriedade de unidade autônoma em condomínio urbano simples	Sem origem registral	Aquisição em ___/___/___ Forma: aquisição verbal documentada em justificção administrativa de posse Legitimação de posse das demais hipóteses não contempladas no art. 183 da CF/88

Unidade atribuída	Dados do ocupante	Valor do lote e da edificação	Classificação individual	Direito outorgado	Origem registral	Dados da posse
Apartamento 101, primeiro pavimento, de edificação realizada no Lote 05, Quadra 01, conforme memorial descritivo	Luiza Maria, (qualificação)	Lote: R\$ Edificação: R\$	Reurb-S	Posse a ser convertida em Unidade autônoma de Condomínio Edilício	Sem origem registral	Aquisição em ___/___/___ Forma: compromisso de compra e venda Legitimação de posse das demais hipóteses não contempladas no art. 183 da CF/88
Loja 01, comercial, térrea, integrante de edificação realizada no Lote 05, Quadra 01, conforme memorial descritivo	Suely Maria, (qualificação)	Lote: R\$ Edificação: R\$	Reurb-S	Posse a ser convertida em propriedade de Unidade Autônoma de Condomínio Edilício	Sem origem registral	Aquisição em ___/___/___ Forma: escritura pública de compra e venda Legitimação de Posse da hipótese contemplada no art. 183 da CF/88
Casa de 350 m ² , Lote 01, Quadra 02	Pedro José, (qualificação)	Lote: R\$ Edificação: R\$	Reurb-S	Não será titulado. É o proprietário atual da matrícula que foi adquirida por usucapião	Matrícula 7.250	Não se aplica

REQUERIMENTO PARA CONVERSÃO DE POSSE EM PROPRIEDADE E LISTA DE DOCUMENTOS

Após o registro da legitimação de posse, o interessado poderá pedir ao oficial do cartório de Registro de Imóveis que promova a conversão da posse em propriedade. Alguns documentos serão necessários para que isso ocorra. A seguir, o modelo de requerimento a ser dirigido ao cartório, seguido da lista de documentos padrão.

REQUERIMENTO PARA CONVERSÃO DA POSSE EM PROPRIEDADE

Ilustríssimo oficial de Registro de Imóveis da comarca de *[inserir nome]*

I – IDENTIFICAÇÃO DO(S) REQUERENTE(S)

1. Identificação para pessoa física

Ocupante 1

Nome completo: _____

RG: _____ Órgão expedidor: _____ CPF: _____

Estado civil: _____ Nacionalidade: _____

Endereço: _____

CEP: _____ Tel: _____ E-mail: _____

2. Identificação para pessoa jurídica

Ocupante 1

Dados da pessoa jurídica: _____

CNPJ: _____ Nome do representante: _____

CPF: _____ Estado civil: _____

Endereço da Pessoa Jurídica: _____

CEP: _____ Tel: _____ E-mail: _____

II – FATOS E FUNDAMENTOS DO PEDIDO

O requerente foi reconhecido possessor do imóvel *[descrever o imóvel]*, matriculado sob o número *[inserir número]* do Livro 02 desta comarca.

A posse do requerente teve início em *[inserir data]*. A forma de aquisição da posse foi: *[citar o documento que deu origem à posse do requerente]*.

Pretendo somar a posse dos possuidores anteriores para antecipar a conversão da posse em propriedade. Seguem os dados dos posseiros anteriores:

- Possuidor 1: *[inserir nome completo, CPF, RG e nome do cônjuge (incluir a maior quantidade de dados pessoais possíveis)]*, que adquiriu o imóvel em *[inserir data]*, vendendo-o para o requerente.
- Possuidor 2: *[inserir nome completo, CPF, RG e nome do cônjuge (incluir a maior quantidade de dados pessoais possíveis)]*, que adquiriu o imóvel em *[inserir data]*, vendendo-o para o possuidor 1 acima descrito.

No imóvel consta uma edificação de *[inserir metragem]* m² pendente de regularização no Município, conforme certidão anexa. O requerente enquadra-se na seguinte modalidade de usucapião para fins de análise da conversão:

() **Art. 183 da CF/88** – Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. § 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil. § 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

() **Art. 1.238** – Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no cartório de Registro de Imóveis.

() **Art. 1.238, PU** – Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

() **Art. 1.242** – Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

() **Art. 1.242, PU** – Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos. **Parágrafo único.** Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelado posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

As certidões negativas dos distribuidores anexadas ao presente requerimento provam que a posse é mansa, pacífica e ininterrupta. O *animus domini* ficou evidenciado pela forma de aquisição do imóvel devidamente reconhecida em procedimento de regularização fundiária, aliada à presença de edificação no imóvel.

O tempo de posse é de *[inserir número]* anos, somando-se a posse dos possuidores anteriores.

Atribui-se ao imóvel o valor de R\$ *[inserir valor]*.

III – PEDIDOS

Diante do exposto e dos documentos anexados, requer-se:

- A conversão da posse em propriedade, nos termos do art. 26 da Lei nº 13.465/17;
- O cancelamento de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes na matrícula, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário, por se tratar de aquisição originária da propriedade;
- Caso os documentos anexados não sejam suficientes para a conversão, requer-se a designação de data para oitiva das seguintes testemunhas vizinhas do imóvel: Nome e qualificação; Nome e qualificação.

Local, data, assinatura

IV – Lista de documentos anexos

1. Cópia de documentos pessoais, da certidão de casamento e de pacto antenupcial (se houver) para viabilizar a averbação de dados ausentes na matrícula do requerente;
2. Procuração, caso o requerente esteja representado;
3. Certidão dos distribuidores cíveis da Justiça Comum e da Justiça Federal da comarca de domicílio do requerente e do imóvel, em nome do requerente e dos posseiros anteriores;
4. Justo Título (caso a modalidade de usucapião exija);
5. Certidão negativa de propriedade imobiliária (caso a modalidade de usucapião exija a inexistência de outra propriedade urbana ou rural).

REQUERIMENTO PARA RETIFICAR O REGISTRO DO PARCELAMENTO, COM ANUÊNCIA DOS CONFRONTANTES E DO BENEFICIÁRIO TITULADO

É possível corrigir erros após o registro da CRF e da listagem de ocupantes. Caso o equívoco identificado seja na descrição objetiva de unidade já registrada, pode ser necessária a renovação de algumas notificações, além da reapresentação dos trabalhos técnicos com a devida correção. Se o erro foi atinente à titulação do ocupante em unidade diversa da que ocupa, a anuência dos ocupantes envolvidos é indispensável. Segue modelo.

Modelo de retificação

Ilustríssimo oficial de Registro de Imóveis da comarca de *[inserir]*

I – IDENTIFICAÇÃO DO(S) APRESENTANTE(S)

1. Identificação para pessoa física

Ocupante 1

Nome completo: _____
RG: _____ Órgão expedidor: _____ CPF: _____
Estado civil: _____ Nacionalidade: _____
Endereço: _____
CEP: _____ Tel: _____ E-mail: _____

2. Identificação para pessoa jurídica

Ocupante 1

Dados da pessoa jurídica: _____
CNPJ: _____ Nome do representante: _____
CPF: _____ Estado civil: _____
Endereço da Pessoa Jurídica: _____
CEP: _____ Tel: _____ E-mail: _____

II – FATOS E FUNDAMENTOS DO PEDIDO

O Município de *[inserir]* identificou alguns equívocos no levantamento georreferenciado dos lotes 01 a 04 da quadra 02 do núcleo *[inserir nome do núcleo]*, representados nas matrículas *[inserir]* a *[inserir]* do Livro 02 deste cartório, bem como promoveu a titulação de ocupantes nos lotes errados em todos os lotes da Quadra 03, nas matrículas *[inserir]* a *[inserir]*.

Foi realizado um procedimento administrativo para sanear os referidos erros com as notificações dos confrontantes referente aos novos levantamentos georreferenciados dos lotes e dos ocupantes titulados nos lotes da Quadra 03 descritos abaixo, sem que houvesse impugnação.

[Citar as pessoas notificadas]

III - PEDIDO

Diante do exposto, requer-se:

- Em relação à Quadra 03, todos os ocupantes foram titulados por legitimação fundiária e por legitimação de posse. Novos títulos foram expedidos com a indicação correta dos lotes, sendo necessário cancelar o registro da titulação anterior e o novo registro da titulação anexa.
- Quanto à descrição dos lotes da Quadra 02, requer-se o lançamento dessa informação na matrícula matriz da Reurb com a consequente abertura de matrícula nova e remissão do fato nas matrículas dos lotes com as descrições equivocadas.

Local, data, assinatura

IV – Lista de documentos anexos

1. CRF retificadora, acompanhada de memoriais descritivos e mapas;
2. Titulação coletiva e listagem de ocupantes.

TERMO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA ENTRE MUNICÍPIOS E CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

O modelo simplificado apresentado a seguir pode ser entabulado para que haja maior parceria entre o Município e o registrador de imóveis. Para um Termo de Cooperação mais complexo, é possível consultar o documento elaborado na comarca de Itabira-MG [neste link](#).

TERMO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA Nº *[inserir número]*

Termo de Cooperação Técnica celebrado entre o Município de *[inserir cidade e UF]* e o Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de *[inserir cidade e UF]*.

MUNICÍPIO DE *[inserir cidade e UF]*, pessoa jurídica de direito público, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o nº *[inserir CNPJ]*, com endereço na *[inserir endereço]*, nº *[inserir]*, bairro *[inserir]*, *[inserir cidade e UF]*, CEP *[inserir número]*, por seu representante legal, *[inserir nome do representante]*, e o Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de *[inserir cidade e UF]*, com sede na *[inserir endereço]*, nº *[inserir]*, bairro *[inserir]*, *[inserir cidade e UF]*, CEP *[inserir número]*, doravante denominado REGISTRO DE IMÓVEIS, e nos termos da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e da legislação complementar, resolvem celebrar o presente Termo de Cooperação Técnica mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

Constitui objeto deste Termo de Cooperação Técnica, entre os partícipes, o intercâmbio de informações territoriais, proporcionando maior eficácia nos procedimentos de regularização dos imóveis contidos nos limites do Município de *[inserir cidade e UF]*, na aplicação dos instrumentos de ordenação territorial, no combate à evasão fiscal e à irregularidade urbana e o atendimento aos beneficiários das políticas urbanas.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS ATRIBUIÇÕES DOS PARTICIPES

Para consecução do objeto do presente termo, os partícipes se propõem a:

- I. Promover o diálogo e a cooperação institucional, em prol da implementação de uma política municipal de regularização fundiária;
- II. Compartilhar as informações contidas nas matrículas imobiliárias do REGISTRO DE IMÓVEIS e nos cadastros municipais urbanísticos, fiscais, multifinalitários, suas bases cartográficas e de geoprocessamento, mediante os recursos tecnológicos disponíveis, respeitadas as leis e normas de regência;
- III. Promover a interlocução técnica do REGISTRO DE IMÓVEIS com os gestores públicos municipais envolvidos com a questão fundiária, tanto de forma preventiva quanto na solução de problemas já instalados;
- IV. Atuar de forma permanente na discussão conjunta e no aprimoramento das medidas de mitigação da irregularidade fundiária e da evasão fiscal;
- V. Buscar a interlocução institucional com os outros agentes envolvidos na questão fundiária;
- VI. Promover a participação efetiva do REGISTRO DE IMÓVEIS no Conselho Técnico Municipal de Regularização Fundiária;
- VII. Promover a facilitação e o acesso direto dos cidadãos aos procedimentos de transferência e Regularização Fundiária;
- VIII. Atuar na construção de uma base cadastral precisa para os imóveis situados no Município de *[inserir cidade e UF]*, promovendo a segurança jurídica para o cidadão e aproximando a realidade documental da realidade fática;
- IX. Permitir a disponibilização gratuita ao Município de ferramentas tecnológicas desenvolvidas pelo REGISTRO DE IMÓVEIS e por suas instituições parceiras ou contratadas, no sentido de aprimorar a gestão pública em questões fundiárias, fiscais, de meio ambiente, planejamento urbano e desenvolvimento social e econômico de *[inserir cidade e UF]*;
- X. Viabilizar a implementação do Sistema de Informações Territoriais (SIT) e os módulos Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM) e Sistema de Compartilhamento de dados com Registro de Imóveis (Sicart), todos previstos no Plano Diretor Municipal, bem como da base de dados do Sinter, em desenvolvimento pela Receita Federal do Brasil;
- XI. Apoiar, conjuntamente, iniciativas da sociedade civil organizada que visem à consecução de quaisquer dos propósitos acima elencados;
- XII. Congregar esforços para a obtenção de recursos financeiros e humanos junto a órgãos da administração pública indireta, em todos os seus níveis, bancos de fomento, nacionais ou internacionais, bem como junto às demais pessoas jurídicas de direito privado e pessoas físicas, sempre no intuito de viabilizar os propósitos de regularização fundiária urbana e rural,

convergência tecnológica e de compartilhamento de dados, em prol do desenvolvimento humano, social e econômico de *[inserir cidade e UF]*.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA RECIPROCIDADE

Não há hierarquia ou subordinação entre os gestores municipais e representantes do Ofício de Registro de Imóveis, devendo todos tratarem-se com respeito, consideração e colaboração mútuos.

CLÁUSULA QUARTA – DA FORMA DE EXECUÇÃO

A execução, por parte do Município, será realizada por meio da empresa credenciada junto à Prefeitura Municipal para fins de Regularização Fundiária, denominada *[inserir nome da empresa]*, **sem qualquer despesa para a municipalidade**. Já o REGISTRO DE IMÓVEIS designará os executores do presente Termo de Cooperação Técnica – com suas atribuições, ocupações e rotinas – para realizar o acompanhamento e a fiscalização das ações, bem como zelar pelo cumprimento das cláusulas.

CLÁUSULA QUINTA – DOS RECURSOS HUMANOS

Os recursos humanos utilizados por qualquer dos partícipes nas atividades inerentes ao presente Termo de Cooperação Técnica não sofrerão alterações em sua vinculação empregatícia e/ou funcional com as instituições de origem, às quais cabe a responsabilidade por todos os encargos de natureza trabalhista, previdenciária, fiscal e securitária decorrentes, inexistindo responsabilidade solidária, sendo, contudo, a participação dos agentes designados para a cooperação técnica e operacional prevista neste Termo considerada serviço público relevante.

CLÁUSULA SEXTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

O presente instrumento não acarreta ônus financeiro para o Município, motivo pelo qual não se consigna dotação orçamentária.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS MODIFICAÇÕES

Este termo poderá ser modificado a qualquer tempo, desde que com anuência de ambos os partícipes, por meio do termo aditivo, e com publicação oficial pelo Município.

CLÁUSULA OITAVA – DA VIGÊNCIA, DA DENÚNCIA E DA RESCISÃO

O presente instrumento vigorará por prazo indeterminado, a partir da assinatura, podendo ser denunciado pelos partícipes a qualquer tempo, mediante comunicação escrita ao outro com antecedência mínima de 30 (trinta) dias e formalização do respectivo termo de extinção sem prejuízo do trâmite regular dos trabalhos em curso, bem com rescindi-lo no caso de descumprimento de qualquer uma das cláusulas e condições.

CLÁUSULA NONA – DA PUBLICIDADE

O presente Termo será publicado pelo Município, nos termos da Lei Federal nº 8.666/93, e será remetida uma cópia ao Ministério Público Estadual, bem como à Direção do Foro da Comarca, para conhecimento dos termos e propósitos.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO FORO

É competente o foro da comarca de *[inserir cidade e UF]* para dirimir qualquer questão oriunda do presente Termo de Cooperação Técnica.

Assim ajustados, os partícipes celebram o presente instrumento, em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas.

[inserir cidade e UF], [inserir data]

PREFEITO MUNICIPAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

TESTEMUNHAS:

Nome: _____ CI: _____

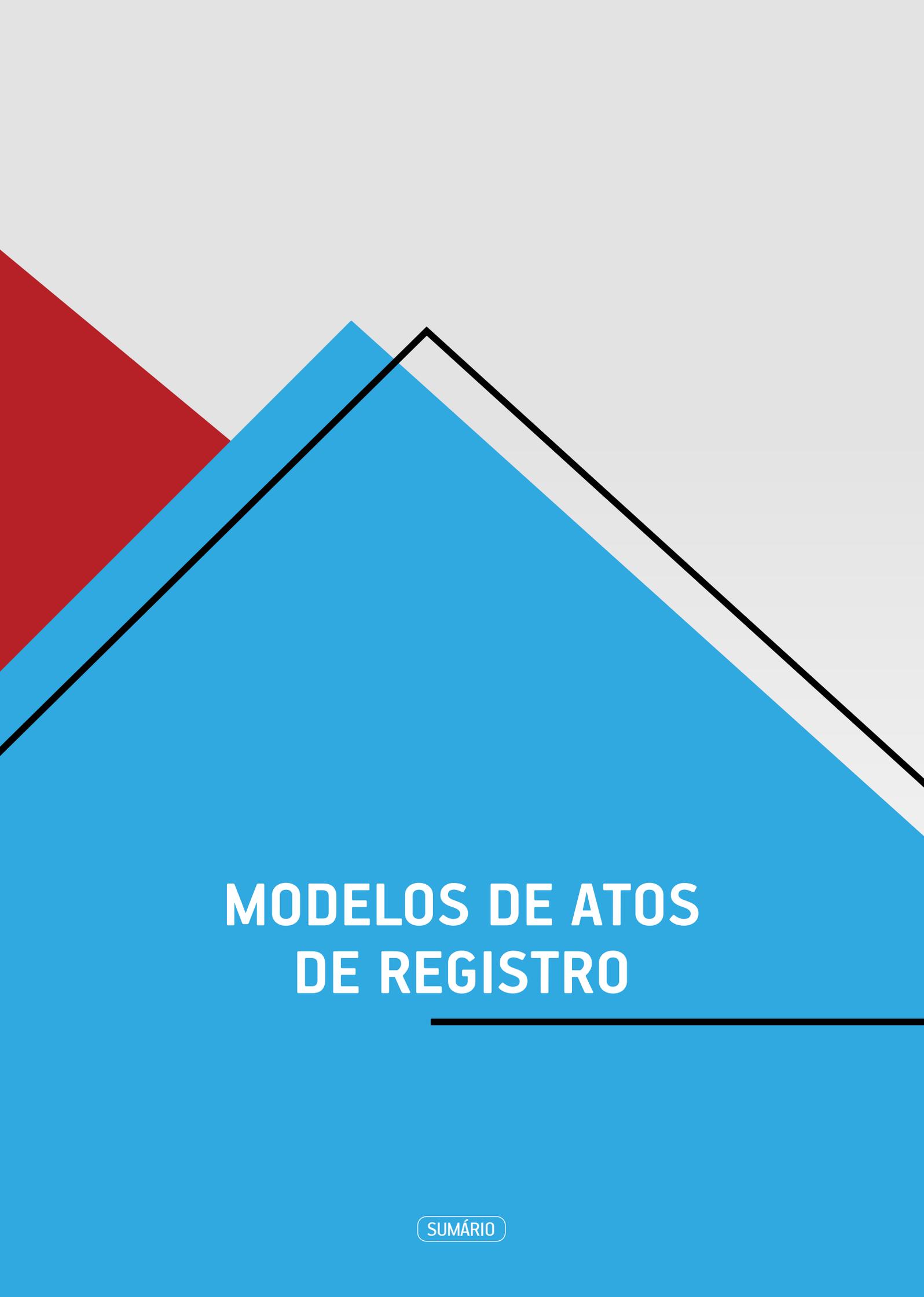
CPF: _____

Endereço _____

Nome: _____ CI: _____

CPF: _____

Endereço _____



MODELOS DE ATOS DE REGISTRO

SUMÁRIO

FASE REGISTRAL

Nos termos do artigo 28 da Lei nº 13.465/17, o registro da regularização fundiária é a sétima e última fase de uma Reurb, em qualquer de suas modalidades. A fase registral compreende as seguintes etapas:

1. Prenotação;
2. Qualificação;
3. Registro.

O passo a passo de cada uma dessas etapas, porém, varia de acordo com o grau de complexidade da Reurb – inferido a partir do grau de irregularidade do Núcleo Urbano Informal a ser regularizado. Isso significa que o caso será tão mais complexo quanto mais atos forem necessários para se obter a plena regularidade. A partir de um enquadramento didático livre, desenvolvido por Ana Cristina Maia e Michely Freire, uma Reurb pode ser:

1. Complexa;
2. Intermediária;
3. Titulatória;
4. Excepcional.

Procedimentos exigidos em cada tipo de Reurb

	A Reurb precisa de especialização da gleba?	A Reurb precisa de aprovação e registro do parcelamento?	A Reurb precisa titular os ocupantes?	A reurb precisa regularizar a edificação?
Reurb Complexa	X	X	X	X
Reurb Intermediária		X	X	X
Reurb Titulatória			X	X
Reurb Excepcional				X

Do ponto de vista registral, a identificação do grau de complexidade da Reurb impactará diretamente a qualificação da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e do Projeto de Regularização Fundiária (PRF) apresentados, bem como os atos registrais a serem praticados pelo cartório de Registro de Imóveis.

Os itens de qualificação da CRF e do PRF variam de acordo com o grau de complexidade da Reurb. Dessa forma, os itens constantes dos artigos 30, 31 e 38 do Decreto nº 9.310/18 são referenciais, devendo ser analisados pelo registrador de acordo com o caso concreto que lhe for apresentado, a fim de evitar exigências indevidas, como, por exemplo, solicitar a apresentação do PRF em uma Reurb Titulatória.

Títulos e itens exigidos em cada tipo de Reurb

	Título para registro	Itens integrantes da CRF
Reurb complexa ou Reurb Intermediária	CRF + PRF (PU)	I. Nome do NUI II. Localização do NUI III. Modalidade da Reurb IV. Cronograma de obras e serviços (se necessário) V. Indicação numérica da unidade VI. Lista dos ocupantes beneficiários Lista dos ocupantes beneficiários
Reurb Titulatória	CRF	I. Nome do NUI II. Localização do NUI III. Modalidade da Reurb IV. Lista dos ocupantes beneficiários
Reurb Excepcional	CRF	I. Nome do NUI II. Localização do NUI III. Modalidade da Reurb IV. Memorial das edificações a serem regularizadas

Nestes termos, o *checklist* apresentado neste livro não esgota as possibilidades de ocorrência, sendo indispensáveis a análise e a qualificação dos documentos apresentados pelo Registro de Imóveis competente.

O procedimento de registro da Reurb está detalhado nos artigos 40 a 51 do Decreto nº 9.310/18. Nos termos do artigo 42, uma vez recebida a CRF, o oficial do cartório de Registro de Imóveis deverá prenotá-la, autuá-la, instaurar o procedimento registral e, no prazo máximo de 15 dias, emitir a nota de exigência ou praticar os atos tendentes ao registro. O procedimento para registro deverá ser concluído no prazo de 60 dias, sendo prorrogável, no máximo, por igual período, mediante justificativa fundamentada pelo registrador.

• Passo 1 – Regularização do perímetro externo do NUI

Quando o NUI abranger mais de uma matrícula e/ou transcrição – ou uma matrícula/transcrição não especializada –, o oficial do Registro de Imóveis abrirá nova matrícula para a área objeto de regularização. Os atos registrais a serem praticados neste caso, de acordo com o artigo 42, § 4º, são:

- Abertura da matrícula matriz;
- Inserção das medidas perimetrais na matrícula matriz; e a averbação de destaque nas matrículas e/ou transcrições atingidas sem apuração de eventual remanescente.

Se o NUI englobar imóveis ainda não matriculados, como no caso de posses, também é necessária a abertura de matrícula matriz para o registro do parcelamento. Os atos registrais a serem praticados neste processo são: abertura da matrícula matriz e inserção de medidas perimetrais.

O memorial descritivo do perímetro que integra o PRF é o documento utilizado para abrir a matrícula matriz, não sendo necessário o seu registro nas matrículas/transcrições de origem – apenas o destaque da área, se conhecida.

A área destacada de cada matrícula será informada na averbação apenas se for possível. Caso contrário, faz-se uma averbação genérica do destaque. Em nenhuma hipótese será necessário retificação de área, unificação, fusão, desmembramento ou apuração da área remanescente das matrículas/transcrições atingidas.

• Passo 2 – Registro do parcelamento do solo

Uma vez aberta a matrícula matriz para o NUI, o passo seguinte é o registro do parcelamento do solo, de acordo com o PRF aprovado. Nesta etapa, os atos a serem praticados são:

- Registro do parcelamento, como já se procede com os loteamentos, mencionando os dados do PRF – tais como quantidade de lotes e de quadras, áreas públicas e instituto jurídico utilizado, se houver (laje, condomínio edilício, condomínio urbano simples etc.).
- Abertura das matrículas para as unidades imobiliárias criadas;
- Abertura das matrículas para as áreas públicas, conforme descrito no projeto de regularização fundiária.

No momento do registro do parcelamento do solo, a averbação da prévia descaracterização do imóvel rural é ato dispensado, pois a comunicação será efetuada posteriormente, segundo o Decreto nº 9.310/18.

Além disso, é preciso ficar atento a um detalhe. Os artigos 47 e 49 do Decreto nº 9.310/18 cometem uma pequena atecnia ao abordar a questão, pois não se registra a CRF nas matrículas/transcrições de origem, apenas se averbam o destaque e a informação de onde a CRF foi registrada.

• Passo 3 – Registro da titulação dos beneficiários finais

Registrado o parcelamento do solo, o oficial procederá ao registro da titulação dos beneficiários finais com a transmissão das unidades regularizadas aos moradores. Importante observar que a legislação autoriza que a titulação final se dê em momento posterior ou por etapas, conforme artigo 42, § 3º.

Em caso de registro coletivo, deve-se registrar a listagem dos beneficiários ainda na matrícula matriz, em ato único, abrindo-se matrículas para as unidades regularizadas, já em nome dos beneficiários. A cobrança é individual, ainda que o registro seja feito em ato único. Não sendo possível ou viável o registro coletivo na matrícula matriz, as transmissões serão registradas nas matrículas abertas para as unidades regularizadas no registro do parcelamento.

• Efeitos da CRF

A expedição da Certidão de Regularização Fundiária produz efeito saneador em relação aos trabalhos técnicos apresentados. Ou seja, consideram-se atendidos os padrões dos memoriais descritivos, das plantas e das demais representações gráficas, inclusive escalas adotadas e outros detalhes técnicos.

Quando os documentos que integram a Reurb são apresentados ao cartório de Registro de Imóveis pela União, pelos estados ou pelos municípios, dispensa-se o reconhecimento de firmas. Isso independe da natureza da propriedade da gleba sobre a qual se instalou o Núcleo Urbano Informal que está sendo regularizado.

A CRF produz também efeito de regularização dos institutos urbanísticos utilizados no procedimento, tais como direito de laje, condomínio edilício, condomínio de lotes, entre outros.

REGISTRO DE CRF REURB COMPLEXA/ INTERMEDIÁRIA

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (sem edificação). Nos termos da CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (CRF) expedida pelo Município de *[inserir]*, representado por *[inserir nome e qualificação do representante]* na data de *[inserir]*, extraída do Procedimento de Regularização Fundiária *[Social ou Específico]* do Núcleo Urbano Informal denominado *[inserir nome do NUI]*, situado no lugar denominado *[inserir nome do lugar]*, bairro *[inserir nome do bairro]*, nesta cidade de *[inserir nome e estado]*, o imóvel objeto da presente matrícula teve o parcelamento regularizado perante o poder público municipal conforme o PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA detalhado a seguir:

Área Total da Gleba: *[inserir área]* m². Área a ser regularizada: *[inserir área]* m². Área loteada: *[inserir área e percentual, se houver]*. Área verde/remanescente: *[inserir área e percentual, se houver]*. Área dos lotes regularizados: *[inserir área e percentual, se houver]*. Áreas públicas totais: *[inserir área e percentual, se houver]* – sendo, sistema viário: *[inserir área e percentual, se houver]*; áreas institucionais: *[inserir área e percentual, se houver]*; áreas públicas destinadas à infraestrutura: *[inserir área e percentual, se houver]*; áreas verdes fora de APP: *[inserir área e percentual, se houver]*; áreas verdes em APP: *[inserir área e percentual, se houver]*. Número de quadras: *[inserir]*. Número de lotes: *[inserir e, se quiser, especificar por quadra]*.

Foram abertas as matrículas *[inserir]* a *[inserir]* para os lotes, e as matrículas *[inserir]* a *[inserir]* para as áreas públicas. Não há unidades previamente usucapidas ou por outra forma regularizadas OU Deixou-se de proceder à abertura de matrículas para as unidades *[inserir lote e quadra de cada uma]*, por já estarem previamente regularizadas sob as matrículas *[inserir matrículas das unidades regularizadas]*. As edificações existentes nas unidades serão lançadas diretamente na matrícula do lote individualizado. O referido é verdade e dou fé. *[Cargo e assinatura]*

REGISTRO DE CRF DE REURB COMPLEXA/ INTERMEDIÁRIA (com e sem edificações)

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (com e sem edificações). Nos termos da CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (CRF) expedida pelo Município de *[inserir]*, representado por *[inserir nome e qualificação do representante]*, na data de *[inserir]*, extraída do Procedimento de Regularização Fundiária *[Social ou Específico]* do Núcleo Urbano Informal denominado *[inserir nome do NUI]*, situado no lugar denominado *[inserir nome do lugar]*, bairro *[inserir nome do bairro]*, nesta cidade de *[inserir nome e estado]*, o imóvel objeto da presente matrícula teve o parcelamento regularizado perante o poder público municipal, conforme o PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA aprovado e detalhado a seguir:

Área total da gleba: *[inserir área]* m². Área a ser regularizada: *[inserir área]*. Área loteada: *[inserir área e percentual, se houver]*. Área verde/remanescente: *[inserir área e percentual, se houver]*. Área dos lotes regularizados: *[inserir área e percentual, se houver]*. Áreas públicas totais: *[inserir área e percentual, se houver]* – sendo, sistema viário: *[inserir área e percentual, se houver]*; áreas institucionais: *[inserir área e percentual, se houver]*; área pública destinada à infraestrutura: *[inserir área e percentual, se houver]*; Áreas verdes fora de APP: *[inserir área e percentual, se houver]*; áreas verdes em APP: *[inserir área e percentual, se houver]*. Número de quadras: *[inserir]*. Número de unidades imobiliárias: *[inserir número total de unidades regularizadas]*.

As unidades imobiliárias existentes no Núcleo são as seguintes: unidades regularizadas sem construção: *[inserir número de unidades correspondentes aos lotes sem edificação ou cujas edificações não estejam sendo regularizadas no momento]*; unidades regularizadas com construção: *[inserir número de unidades correspondentes, se houver]*; unidades regularizadas sob a forma de condomínio edilício: *[inserir número de unidades correspondentes, se houver]*; unidades regularizadas sob a forma de conjunto habitacional: *[inserir número de unidades correspondentes, se houver]*; unidades regularizadas sob a forma de direito real de laje: *[inserir número de unidades correspondentes, se houver]*.

Foram abertas as matrículas *[inserir]* a *[inserir]* para as unidades imobiliárias regularizadas e as matrículas *[inserir]* a *[inserir]* para as áreas públicas. Não há unidades previamente usucapidas ou por outra forma regularizadas OU Deixou-se de proceder à abertura de matrículas para as unidades *[inserir lote e quadra de cada uma]*, por já estarem previamente regularizadas sob as matrículas *[inserir matrículas das unidades regularizadas]*. O referido é verdade e dou fé. *[Cargo e assinatura]*

REGISTRO DE CRF EM REURB TITULATÓRIA EM LISTA

Ato individual, tendo por base a listagem, a ser realizado nas matrículas filhas.

LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA EM REURB TITULATÓRIA [REURB-S ou REURB-E]. Nos termos da listagem constante da CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (CRF) expedida pelo Município de *[inserir]*, representado por *[inserir nome e qualificação do representante]*, na data de *[inserir]*, expedida nos termos do parágrafo único do artigo 38 do Decreto nº 9.310/18 e destinada à titulação dos ocupantes das unidades imobiliárias do Núcleo Urbano Informal denominado *[inserir nome do NUI]*, situado no lugar denominado *[inserir nome do lugar]*, bairro *[inserir nome do bairro]*, nesta cidade de *[inserir nome e estado]*, processo administrativo de nº *[inserir número e ano do processo]* – e publicado no Diário Oficial do Município em *[inserir data]*, a PROPRIEDADE PLENA sobre o imóvel objeto da presente matrícula foi atribuída ao BENEFICIÁRIO: *[inserir nome e qualificação do beneficiário, com os dados do artigo 10 § 2º ou artigo 38, VI do decreto 9.310/18, conforme o caso]*, nos termos dos artigos 11, V e VII, 23 e 41 da Lei Federal nº 13.465/17. Valor: imóvel avaliado pelo fisco municipal em R\$ *[inserir valor]*. Transação não sujeita ao recolhimento de imposto de transmissão por se tratar de aquisição originária. *[Cotar emolumentos ou mencionar a isenção, citando o artigo 14 da Lei nº 13.465/17, conforme o caso]*. O referido é verdade e dou fé. *[Cargo e assinatura]*

REGISTRO DE TÍTULO INDIVIDUAL EXPEDIDO EM REURB TITULATÓRIA

Ato individual, tendo por base título individual, a ser realizado nas matrículas filhas.

LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA INDIVIDUAL EM REURB TITULATÓRIA [REURB-S ou REURB-E]. Nos termos do Título de Legitimação Fundiária expedido de acordo com o parágrafo único do artigo 38 do Decreto nº 9.310/18, datado de *[inserir data]* e expedido pelo MUNICÍPIO DE *[inserir nome]*, representado por *[inserir nome, cargo e qualificação do representante]*, no Procedimento de Regularização Fundiária *[Social ou Específico]* do bairro *[inserir nome do bairro ou do Núcleo Urbano Informal que está sendo regularizado]* – processo administrativo de nº *[inserir número e ano do processo]*, publicado no Diário Oficial do Município em *[inserir data]* e nos termos do parágrafo único do artigo 38 do Decreto nº 9.310/18, a PROPRIEDADE PLENA sobre o imóvel objeto da presente matrícula foi atribuída ao BENEFICIÁRIO: *[inserir nome e qualificação do beneficiário, com os dados do artigo 10 § 2º ou artigo 38, VI do decreto 9.310/18, conforme o caso]*, nos termos dos artigos 11, V e VII, 23 e 41 da Lei Federal nº 13.465/17. Valor: imóvel avaliado pelo fisco municipal em R\$ *[inserir valor]*. Transação não sujeita ao recolhimento de imposto de transmissão por se tratar de aquisição originária. *[Cotar emolumentos ou mencionar a isenção, citando o artigo 14 da Lei nº 13.465/17, conforme o caso]*. O referido é verdade e dou fé. *[Cargo e assinatura]*

REGISTRO DE CRF EM REURB TITULATÓRIA POR LISTAGEM

Ato a ser realizado na matrícula mãe de um loteamento já registrado e para o qual não foram abertas as matrículas dos lotes.

LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA EM REURB TITULATÓRIA [REURB-S ou REURB-E]. Nos termos da listagem constante da CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (CRF) expedida pelo Município de *[inserir]*, representado por *[inserir nome e qualificação do representante]* na data de *[inserir]*, nos termos do parágrafo único do artigo 38 do Decreto nº 9.310/18, destinada à titulação dos ocupantes das unidades imobiliárias do Núcleo Urbano Informal denominado *[inserir nome do NUI]* situado no lugar denominado *[inserir nome do lugar]*, bairro *[inserir nome do bairro]*, nesta cidade de *[inserir nome e estado]*, processo administrativo de nº *[inserir número e ano do processo]* – e publicado no Diário Oficial do Município em *[inserir data]* –, a PROPRIEDADE PLENA sobre os *[inserir qualidade de lotes]* lotes derivados do Registro do Loteamento efetuado sob o R-*[inserir número do registro do loteamento]* retro foi atribuída ao seguintes BENEFICIÁRIO, conforme listagem a seguir:

QUADRA 01

1. Lote 01: *[inserir apenas os nomes dos beneficiários]*
2. Lote 02: *[inserir apenas os nomes dos beneficiários]*

QUADRA 02

1. Lote 01: *[inserir apenas os nomes dos beneficiários]*
2. Lote 02: *[inserir apenas os nomes dos beneficiários]*

Todos os ocupantes foram devidamente qualificados nas novas matrículas abertas para as unidades ora atribuídas. Os lotes foram avaliados da seguinte maneira: *[cotar os valores de cada lote separadamente, se forem diferentes entre si]*. Transação não sujeita ao recolhimento de imposto de transmissão, por se tratar de aquisição originária. *[Cotar emolumentos ou mencionar a isenção, citando o artigo 14 da Lei nº 13.465/17, conforme o caso]*. O referido é verdade e dou fé. *[Cargo e assinatura]*

AVERBAÇÃO DE CRF DE REURB EXCEPCIONAL

Edificações a serem averbadas nas matrículas filhas, pois o parcelamento já estará regularizado por Reurb ou por loteamento regular.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE CONSTRUÇÕES. Procede-se a esta averbação nos termos da CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (CRF) expedida pelo Município de *[inserir]*, representado por *[inserir nome e qualificação do representante]* na data de *[inserir]*, extraída do Procedimento de Regularização Fundiária *[Social ou Específica]* do Núcleo Urbano Informal denominado *[inserir nome do NUI]*, situado no lugar denominado *[inserir nome do lugar]*, bairro *[inserir nome do bairro]*, nesta cidade de *[inserir nome e estado]*, destinado à regularização das edificações do núcleo acima informado, para fazer constar que no lote objeto da presente matrícula encontra-se edificado um prédio de uso *[residencial, comercial, ou misto, conforme o caso]* com endereço na *[inserir endereço]*, nº *[inserir]*, com XX m², constante de X pavimentos *[descrever aqui a edificação conforme constar do documento enviado pelo interessado]*.

Apresentado o Habite-se de nº *[preencher os dados do Habite-se]* OU Dispensada a apresentação do Habite-se nos termos do artigo 247-A da Lei nº 6.015/73, alterada pela Lei nº 13.865/19. Apresentada a CND do INSS *[preencher dados básicos da CND]* OU Dispensada a apresentação da CND do INSS *[se for o caso de dispensa por previsão legal: condomínio urbano simples, direito real de laje, conjunto habitacional ou previsão em provimentos estaduais]*. Valor: imóvel avaliado em *[inserir valor – Cotar emolumentos ou mencionar a isenção, citando o artigo 14 da Lei 13.465/17, conforme o caso]*. O referido é verdade e dou fé. *[Cargo e assinatura]*

AVERBAÇÃO DE INSERÇÃO DE MEDIDAS PERIMETRAIS

INSERÇÃO DE MEDIDAS PERIMETRAIS. Procede-se a esta averbação, nos termos da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) datada de *[inserir data]*, expedida pelo Município de *[inserir]* no procedimento de Regularização Fundiária de Interesse *[Social ou específico]* do Núcleo Urbano Informal denominado *[inserir nome do NUI]*, situado no lugar denominado *[inserir nome do lugar]*, no bairro *[inserir nome do bairro]*, nesta cidade de *[inserir nome e estado]*, para fazer constar que as medidas e confrontações do perímetro externo do Núcleo Urbano acima mencionado, são aquelas constantes do preâmbulo desta matrícula, aberta nos termos do art. 44, §1º do Decreto nº 9.310/18. *[Cotar emolumentos ou mencionar a isenção, citando o artigo 14 da Lei 13.465/17, conforme o caso]*. O referido é verdade e dou fé. *[Cargo e assinatura]*

AVERBAÇÃO DE DESTAQUE GENÉRICO

Procede-se à presente averbação para fazer constar o **destaque de uma parte do imóvel** objeto desta matrícula (ou transcrição) para fins de abertura da matrícula **[inserir número da matrícula matriz no NUI]** desta serventia, necessária ao registro da CRF expedida em Regularização Fundiária **[Social ou Específica]** do Núcleo Urbano Informal denominado **[inserir nome do NUI]**, aprovada pelo Município de **[inserir município]**, na data de **[inserir data]**. Eventual remanescente, se houver, será apurado pelo proprietário. A presente averbação independe de provocação, retificação, notificação, unificação, apuração de disponibilidade ou de área remanescente e de prévia averbação da descaracterização no Incra, nos termos do art. 42, §4º, art. 44, *caput*, §§1º e 4º do Decreto nº 9.310/18, art. 43, §4º da Lei nº 13.465/17 e art. 42, §7º do Decreto nº 9.310/18).

AVERBAÇÃO DE DESTAQUE ESPECÍFICO

Procede-se à presente averbação para fazer constar o destaque de uma área de XX m² desta matrícula (ou transcrição) para fins de abertura da matrícula **[inserir número da matrícula matriz no NUI]** desta serventia, necessária ao registro da CRF expedida em Regularização Fundiária **[Social ou Específica]** do Núcleo Urbano Informal denominado **[inserir nome do NUI]**, aprovada pelo Município de **[inserir município]**, na data de **[inserir data]**. Eventual remanescente, se houver, será apurado pelo proprietário. A presente averbação independe de provocação, retificação, notificação, unificação, apuração de disponibilidade ou de área remanescente e de prévia averbação da descaracterização no Incra, nos termos do art. 42, §4º, art. 44, *caput*, §§1º e 4º do Decreto nº 9.310/18, art. 43, §4º da Lei nº 13.465/17 e art. 42, §7º do Decreto nº 9.310/18).

AVERBAÇÃO DE ABERTURA DE MATRÍCULA (LOTE) DECORRENTE DE REURB

Procede-se a esta averbação de ofício para fazer constar que a presente matrícula é aberta em razão de registro de procedimento de Regularização Fundiária efetuado no registro anterior, nos termos do art. 44, §1º, II da Lei nº 13.465/17, c/c art. 41 da Lei nº 8935/94. **[Cotar emolumentos ou mencionar a isenção, citando o artigo 14 da Lei 13.465/17, conforme o caso]**. O referido é verdade e dou fé. **[Cargo e assinatura]**

REGISTRO DE LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA EM LISTA

Ato único a ser praticado na matrícula matriz do núcleo.

LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA EM LISTA [REURB-S ou REURB-E]. Nos termos da CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (CRF) expedida pelo Município de *[inserir]*, representado por *[inserir nome e qualificação do representante]*, na data de *[inserir]*, extraída do Procedimento de Regularização Fundiária Social do Núcleo Urbano Informal denominado *[inserir nome do NUI]*, situado no lugar denominado *[inserir nome do lugar]*, bairro *[inserir nome do bairro]*, nesta cidade de *[inserir nome e estado]*, processo administrativo de nº *[inserir número e ano do processo]* e publicado no Diário Oficial do Município em *[inserir data]*, a PROPRIEDADE PLENA sobre as unidades imobiliárias regularizadas conforme R-*[inserir número do registro da Reurb]* retro, foram atribuídas aos seguintes OCUPANTES, conforme listagem a seguir:

QUADRA 01

1. Lote 01: *[inserir apenas os nomes dos beneficiários]*
2. Lote 02: *[inserir apenas os nomes dos beneficiários]*

QUADRA 02

1. Lote 01: *[inserir apenas os nomes dos beneficiários]*
2. Lote 02: *(fulano de tal)*.

Todos os ocupantes foram devidamente qualificados nas novas matrículas abertas para as unidades ora atribuídas ***[as matrículas-filhas serão abertas já em nome dos beneficiários, com dados do artigo 10 § 2º ou do artigo 38, VI do Decreto nº 9.310/18, conforme o caso]***, nos termos dos artigos 23 e 24 da Lei Federal nº 13.465/17. Valor: as unidades regularizadas foram avaliadas da seguinte maneira: ***[cotar os valores de cada lote separadamente, se forem diferentes entre si. Existe ainda a opção de cotar o valor de cada lote na própria lista]***. Transação não sujeita ao recolhimento de imposto de transmissão por se tratar de aquisição originária. ***[Cotar emolumentos ou mencionar a isenção, citando o artigo 14 da Lei 13.465/17, conforme o caso]***. O referido é verdade e dou fé. ***[Cargo e assinatura]***

REGISTRO DE LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA INDIVIDUAL

LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA INDIVIDUAL [REURB-S ou REURB-E]. Nos termos do Título de Legitimação Fundiária datado de *[inserir data]*, expedido pelo MUNICÍPIO DE *[inserir nome]*, representado por *[inserir nome, cargo e qualificação do representante]*, no Procedimento de Regularização Fundiária *[Social ou Específico]* do bairro *[inserir nome do bairro ou do Núcleo Urbano Informal que está sendo regularizado]* – processo administrativo de nº *[inserir número e ano do processo]*, publicado no Diário Oficial do Município em *[inserir data]* –, a PROPRIEDADE PLENA sobre o imóvel objeto da presente matrícula foi atribuída ao BENEFICIÁRIO: *[inserir nome e qualificação do beneficiário, com os dados do artigo 10 § 2º ou artigo 38, VI do decreto 9.310/18, conforme o caso]*, nos termos dos artigos 11, VII e 23 da Lei Federal nº 13.465/17. Valor: imóvel avaliado em R\$ *[inserir valor]*. Transação não sujeita ao recolhimento de imposto de transmissão, por se tratar de aquisição originária. *[Cotar emolumentos ou mencionar a isenção, citando o artigo 14 da Lei nº 13.465/17, conforme o caso]*. O referido é verdade e dou fé. *[Cargo e assinatura]*

REGISTRO DE LEGITIMAÇÃO DE POSSE EM LISTA

LEGITIMAÇÃO DE POSSE EM LISTA [REURB-S ou REURB-E]. Nos termos da CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (CRF) expedida pelo Município de *[inserir]*, representado por *[inserir nome e qualificação do representante]*, na data de *[inserir]*, extraída do Procedimento de Regularização Fundiária Social do Núcleo Urbano Informal denominado *[inserir nome do NUI]*, situado no lugar denominado *[inserir nome do lugar]*, bairro *[inserir nome do bairro]*, nesta cidade de *[inserir nome e estado]*, processo administrativo de nº *[inserir número e ano do processo]*, regularizado conforme R-*[inserir número do registro da Reurb]* retro, foi RECONHECIDA A POSSE dos seguintes OCUPANTES sobre os lotes a seguir, conforme lista abaixo:

QUADRA 01

1. Lote 01: *[inserir apenas os nomes dos beneficiários]*
2. Lote 02: *[inserir apenas os nomes dos beneficiários]*

QUADRA 02

1. Lote 01: *[inserir apenas os nomes dos beneficiários]*
2. Lote 02: *[inserir apenas os nomes dos beneficiários]*

Todos os ocupantes foram devidamente qualificados nas novas matrículas abertas para as unidades ora atribuídas *[as matrículas filhas serão abertas já em nome dos beneficiários, com os dados do artigo 10 § 2º ou artigo 38, VI do Decreto nº 9.310/18, conforme o caso]*, nos termos dos artigos 5 a 27 da Lei nº 13.465/17. Valor: as unidades regularizadas foram avaliadas da seguinte maneira: *[cotar os valores de cada lote separadamente, se forem diferentes entre si. Existe ainda a opção de cotar o valor de cada lote na própria lista]*. Transação não sujeita ao recolhimento de imposto de transmissão por se tratar de aquisição originária. *[Cotar emolumentos ou mencionar a isenção, citando o artigo 14 da Lei nº 13.465/17, conforme o caso]*. O referido é verdade e dou fé. *[Cargo e assinatura]*

REGISTRO DE LEGITIMAÇÃO DE POSSE INDIVIDUAL

LEGITIMAÇÃO DE POSSE INDIVIDUAL [REURB-S ou REURB-E]. Nos termos do Título de Legitimação de Posse, datado de *[inserir data]* e expedido pelo MUNICÍPIO DE *[inserir nome]*, representado por *[inserir nome, cargo e qualificação básica do representante]*, no Procedimento de Regularização Fundiária Social do bairro *[inserir nome do bairro ou do Núcleo Urbano Informal que está sendo regularizado]* – processo administrativo de nº *[inserir número e ano do processo]* e publicado no Diário Oficial do Município em *[inserir data]* –, foi RECONHECIDA A POSSE do OCUPANTE: *[inserir nome e qualificação do beneficiário, com os dados do artigo 10 § 2º ou artigo 38, VI do Decreto nº 9.310/18, conforme o caso]* sobre o imóvel objeto da presente matrícula, nos termos dos artigos 25 a 27 da Lei nº 13.465/17. Valor: imóvel avaliado pelo fisco municipal em *[inserir valor]*. Transação não sujeita ao recolhimento de imposto de transmissão por se tratar de aquisição originária. *[Cotar emolumentos ou mencionar a isenção, citando o artigo 14 da Lei 13.465/17, conforme o caso]*. O referido é verdade e dou fé. *[Cargo e assinatura]*

AVERBAÇÃO DE MERA NOTÍCIA

MERA NOTÍCIA DE EDIFICAÇÃO. Procede-se a esta averbação nos termos da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), datada de **[inserir data]**, para fazer constar que no curso do procedimento de Regularização Fundiária de Interesse Social do Núcleo Urbano informal denominado **[inserir nome do NUI]** foi noticiada a existência, no imóvel objeto da presente matrícula, de uma edificação de **[inserir área da edificação]** m², situada na **[inserir nome do logradouro e numeração da casa]**. Dispensado o Habite-se e a Certidão de Contribuições Previdenciárias, nos termos do artigo 63 da Lei nº 13.465/17. Isento de emolumentos e TFJ **[mera notícia só existe em Reurb-S]**. O referido é verdade e dou fé.
[Cargo e assinatura]

AVERBAÇÃO DE ENCERRAMENTO DE MATRÍCULA MATRIZ APÓS O REGISTRO DA CRF

ENCERRAMENTO DE MATRÍCULA MATRIZ. Procede-se a esta averbação de ofício para fazer constar que, em virtude do registro do procedimento de Regularização Fundiária registrado sob o R-*[inserir número do registro da Reurb]* retro, foram abertas as matrículas *[inserir]* a *[inserir]* para as unidades regularizadas e ainda as matrículas *[inserir]* a *[inserir]*, para as áreas públicas e, nada mais havendo de remanescente nesta matrícula, dá-se por encerrada a presente. O referido é verdade e dou fé. *[Cargo e assinatura]*

REGISTRO DE CRF DE GLEBA EM CONDOMÍNIO (especialização de unidades autônomas) QUANDO AS UNIDADES SÃO ATRIBUÍDAS POR LISTAGEM EXPEDIDA PELO MUNICÍPIO

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA ESPECIALIZAÇÃO DE UNIDADE (COLETIVA). Nos termos da CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (CRF) com especialização de unidades autônomas, expedida nos termos do artigo 45 da Lei nº 13.465/17 pelo Município de *[inserir]*, representado por *[inserir nome e qualificação do representante]* na data de *[inserir]*, extraída do Procedimento de Regularização Fundiária *[Social ou Específica]* do Núcleo Urbano Informal denominado *[inserir nome do NUI]*, situado no lugar denominado *[inserir nome do lugar]*, bairro *[inserir nome do bairro]*, nesta cidade de *[inserir nome e estado]*, o imóvel objeto da presente matrícula teve o parcelamento regularizado perante o poder público municipal, conforme PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA detalhado a seguir:

Área total da gleba: *[inserir área]* m². Área a ser regularizada: *[inserir área]*. Área loteada: *[inserir área e percentual, se houver]*. Área verde/remanescente: *[inserir área e percentual, se houver]*. Área dos lotes regularizados: *[inserir área e percentual, se houver]*. Áreas públicas totais: *[inserir área e percentual, se houver]* – sendo, sistema viário: *[inserir área e percentual, se houver]*; áreas institucionais: *[inserir área e percentual, se houver]*; área pública destinada à infraestrutura: *[inserir área e percentual, se houver]*; áreas verdes fora de APP: *[inserir área e percentual, se houver]*; áreas verdes em APP: *[inserir área e percentual, se houver]*. Número de quadras: *[inserir]*. Número de lotes: *[inserir e, se quiser, especificar por quadra]*.

As unidades autônomas decorrentes do parcelamento regularizado foram atribuídas aos seguintes CONDÔMINOS, conforme relação a seguir:

QUADRA 01

1. Lote 01: *[inserir apenas os nomes dos beneficiários]*
2. Lote 02: *[inserir apenas os nomes dos beneficiários]*

QUADRA 02

1. Lote 01: *[inserir apenas os nomes dos beneficiários]*
2. Lote 02: *[inserir apenas os nomes dos beneficiários]*

Todos os ocupantes foram devidamente qualificados nas novas matrículas abertas para as unidades ora atribuídas *[as matrículas filhas serão abertas já em nome dos beneficiários, com os dados do artigo 10 § 2º ou artigo 38, VI do Decreto nº 9.310/18, conforme o caso]*. Foram abertas as matrículas *[inserir]* a *[inserir]* para os lotes e as matrículas *[inserir]* a *[inserir]* para as áreas públicas. Não há unidades previamente usucapidas ou por outra forma regularizadas OU Deixou-se de proceder à abertura de matrículas para as unidades *[inserir lote e quadra de cada uma]*, por já estarem previamente regularizadas sob as matrículas *[inserir matrículas das unidades regularizadas]*. O referido é verdade e dou fé. *[Cargo e assinatura]*

REGISTRO DE CRF DE GLEBA EM CONDOMÍNIO (especialização de unidades autônomas) QUANDO AS UNIDADES SÃO ATRIBUÍDAS EM MOMENTO POSTERIOR

Ato que regulariza apenas o parcelamento do solo, sem atribuir as unidades aos beneficiários/condôminos.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA ESPECIALIZAÇÃO DE UNIDADE (INDIVIDUAL). Nos termos da CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (CRF) com especialização de unidades autônomas, expedida nos termos do artigo 45 da Lei nº 13.465/17 pelo Município de *[inserir]*, representado por *[inserir nome e qualificação do representante]*, na data de *[inserir]*, extraída do Procedimento de Regularização Fundiária *[Social ou Específica]* do Núcleo Urbano Informal denominado *[inserir nome do NUI]*, situado no lugar denominado *[inserir nome do lugar]*, bairro *[inserir nome do bairro]*, nesta cidade de *[inserir nome e estado]*, o imóvel objeto da presente matrícula teve o seu parcelamento regularizado perante o poder público municipal, conforme PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA detalhado a seguir:

Área total da gleba: *[inserir área]* m². Área a ser regularizada: *[inserir área]*. Área loteada: *[inserir área e percentual, se houver]*. Área verde/remanescente: *[inserir área e percentual, se houver]*. Área dos lotes regularizados: *[inserir área e percentual, se houver]*. Áreas públicas totais: *[inserir área e percentual, se houver]* – sendo, sistema viário: *[inserir área e percentual, se houver]*; áreas institucionais: *[inserir área e percentual, se houver]*; área pública destinada à infraestrutura: *[inserir área e percentual, se houver]*; áreas verdes fora de APP: *[inserir área e percentual, se houver]*; áreas verdes em APP: *[inserir área e percentual, se houver]*. Número de quadras: *[inserir]*. Número de lotes: *[inserir e se quiser especificar por quadra]*.

As matrículas das unidades imobiliárias ora regularizadas serão abertas por ocasião do registro do título de atribuição da respectiva unidade, nos termos do parágrafo único do artigo 45 da Lei nº 13.456/17. Não há unidades previamente usucapidas ou por outra forma regularizadas OU Deixou-se de proceder à abertura de matrículas para as unidades *[inserir lote e quadra de cada uma]*, por já estarem previamente regularizadas sob as matrículas *[inserir matrículas das unidades regularizadas]*. O referido é verdade e dou fé. *[Cargo e assinatura]*

REGISTRO DE ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA EM REURB DE GLEBA EM CONDOMÍNIO

Ato a ser praticado nas matrículas filhas abertas por ocasião do registro da CRF que regularizou o parcelamento do solo.

ESPECIALIZAÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA A REQUERIMENTO. Nos termos do Requerimento Particular de Especialização de Unidade Autônoma, datado de *[inserir data do requerimento]* e formulado conforme parágrafo único do art. 45 da Lei nº 13.465/17, o imóvel objeto da presente matrícula, regularizado no Procedimento de Regularização Fundiária *[Social ou Específica]* do Núcleo Urbano Informal denominado *[inserir nome do NUI]* e registrado conforme R-*[inserir número do registro e da matrícula onde foi registrada a Reurb]*, FOI ATRIBUÍDO AO CONDÔMINO *[inserir nome e qualificação do condômino titular de fração registrada na matrícula original da Reurb]*, titular da fração ideal de *[inserir a fração]*, registrada conforme R-*[inserir número do registro e da matrícula onde foi registrada a fração deste condômino]*. Apresentada declaração de localização de fração *[ou outro documento equivalente que comprove que o requerente é ocupante da unidade atribuída]*, expedida pelo Município de *[inserir município]* na data de *[inserir]*, que fica arquivada nesta serventia. Dispensada a outorga de escritura pública, nos termos do parágrafo único do art. 45 da Lei nº 13.465/17. Valor: imóvel avaliado em R\$ *[inserir valor]*. O referido é verdade e dou fé. *[Cargo e assinatura]*

AVERBAÇÃO DE CONVERSÃO AUTOMÁTICA DA POSSE EM PROPRIEDADE (de ofício)

CONVERSÃO AUTOMÁTICA DA POSSE EM PROPRIEDADE. Procede-se a esta averbação de ofício para fazer constar que, na data de **[inserir data de cinco anos após o registro da LP]**, decorreu o prazo de cinco anos do registro da legitimação da posse expedida em favor do beneficiário **[inserir nome dos beneficiários titulados por LP]**, razão pela qual fica convertido em PROPRIEDADE o direito de posse sobre o imóvel objeto da presente matrícula, em favor de **[inserir nome e qualificação do titular atual, que pode ser o beneficiário original ou algum sucessor registrado na matrícula, já que o direito de posse pode ter sido transacionado]**. O referido é verdade e dou fé. **[Cargo e assinatura]**

AVERBAÇÃO DA CONVERSÃO DA POSSE EM PROPRIEDADE A REQUERIMENTO DA PARTE INTERESSADA

CONVERSÃO DA POSSE EM PROPRIEDADE (A REQUERIMENTO). Procede-se a esta averbação a requerimento da parte interessada para fazer constar que foi reconhecida a CONVERSÃO DA POSSE sobre o imóvel objeto da presente matrícula em PROPRIEDADE em favor de *[inserir nome e qualificação do titular atual, que pode ser o beneficiário original ou algum sucessor registrado na matrícula, já que o direito de posse pode ter sido transacionado]*, por terem sido satisfeitos os requisitos legais para a declaração da USUCAPIÃO na modalidade *[inserir a modalidade utilizada]*, nos termos do § 1º do artigo 26 da Lei nº 13.465/17. Foram apresentados pelo requerente, para fins de comprovação do atendimento dos requisitos legais exigidos, os seguintes documentos: *[inserir aqui os documentos que comprovaram o tempo, o tipo, a continuidade e a atualidade da posse que permitiram o reconhecimento do direito]*. Valor: imóvel avaliado em R\$ *[inserir valor]*. O referido é verdade e dou fé. *[Cargo e assinatura]*

REGISTRO DE DIREITO DE LAJE

DIREITO REAL DE LAJE. Nos termos da CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (CRF) expedida pelo Município de *[inserir]*, representado por *[inserir nome e qualificação do representante]*, na data de *[inserir]*, extraída do Procedimento de Regularização Fundiária *[Social ou Específico]* do Núcleo Urbano Informal denominado *[inserir nome do NUI]*, situado no lugar denominado *[inserir nome do lugar]*, bairro *[inserir nome do bairro]*, nesta cidade de *[inserir nome e estado]* OU Nos termos do memorial descritivo que integra o Procedimento de Regularização Fundiária *[Social ou Específico]* do Núcleo Urbano Informal denominado *[inserir nome do NUI]*, situado no lugar denominado *[inserir nome do lugar]*, bairro *[inserir nome do bairro]*, nesta cidade de *[inserir nome e estado]*, fica instituído o DIREITO DE LAJE sobre a edificação constante da presente matrícula.

A construção-base é constituída pela edificação com área de *[inserir medida conforme documento apresentado]* m², que permanece na presente matrícula, e o direito de laje, denominado LAJE 01, é constituído pela construção com área de *[inserir medida conforme documento apresentado]*, situado no *[inserir o pavimento]*. O titular da construção-base reservou para si o direito de instituição de laje sucessiva OU O direito de instituição de laje foi atribuído ao titular da LAJE 01.

Apresentada declaração de estabilidade da edificação, dispensados o Habite-se e as certidões negativas de tributos e de contribuições previdenciárias *[se for Reurb-S]* OU Apresentadas a declaração de estabilidade da edificação e a certidão negativa de tributos e de contribuições previdenciárias e dispensado o Habite-se, nos termos do artigo 63 do Decreto nº 9.310/18. O referido é verdade e dou fé.
[Cargo e assinatura]

AVERBAÇÃO DE ABERTURA DE MATRÍCULA PARA LAJE

ABERTURA DE MATRÍCULA PARA LAJE. Certifico que na data de **[inserir data]** foi aberta a matrícula **[inserir número da matrícula]** para a LAJE 01, instituída no R-**[inserir número do registro do direito de laje]** supra, tendo sido concedida autorização prévia para que o titular da laje institua laje sucessiva, bem como tendo havido renúncia prévia ao direito de preferência **OU** tendo sido reservado o direito de instituição de laje sucessiva pelo titular da construção-base, independentemente de autorização prévia do titular da LAJE 01, existindo direito de preferência para o titular da construção-base, no caso de alienação da laje a terceiros. O referido é verdade e dou fé. **[Cargo e assinatura]**

MATRÍCULA DE LAJE

MATRÍCULA DE DIREITO REAL DE LAJE. IMÓVEL: urbano, constituído pela unidade denominada LAJE 01, situada na *[inserir logradouro]*, nº *[inserir]*, bairro *[inserir]*, do Município de *[inserir]*, com área construída de *[inserir]* m², composta por *[inserir a descrição da unidade, constando os cômodos existentes]*, edificada no *[inserir pavimento]*, sobre a superfície da construção existente no lote *[inserir]* da quadra *[inserir]*, no bairro *[inserir]*. Índice cadastral: *[inserir]*. PROPRIETÁRIO DA LAJE: *[inserir]*. REGISTRO ANTERIOR: matrícula *[inserir]* do Livro 02 RG, do Registro de Imóveis de *[inserir]*. O referido é verdade e dou fé. *[Cargo e assinatura]*

REGISTRO DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

Ato a ser praticado na matrícula do lote previamente regularizado, onde se localizam as edificações.

INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES COM ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA. Nos termos da CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (CRF) expedida pelo Município de *[inserir]*, representado por *[inserir nome e qualificação do representante]*, na data de *[inserir]*, extraída do Procedimento de Regularização Fundiária *[Social ou Específico]* do Núcleo Urbano Informal denominado *[inserir nome do NUI]*, situado no lugar denominado *[inserir nome do lugar]*, no bairro *[inserir nome do bairro]*, nesta cidade de *[inserir nome e estado]*, OU Nos termos do memorial descritivo que integra o Procedimento de Regularização Fundiária *[Social ou Específico]* do Núcleo Urbano Informal denominado *[inserir nome do NUI]*, situado no lugar denominado *[inserir nome do lugar]*, bairro *[inserir nome do bairro]*, nesta cidade de *[inserir nome e estado]*, foi instituído o CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES sobre o imóvel objeto da presente matrícula, constituído pelo lote *[inserir]* da quadra *[inserir]*, onde existem as seguintes edificações *[mencionar as edificações averbadas na matrícula, seja por mera notícia, seja pelos meios tradicionais]*, formado pelas unidades autônomas, a saber: Unidade 01: *[inserir descrição básica da unidade, como "casa de morada com um pavimento"]*, situada na *[inserir endereço]* e composta por *[inserir descrição da casa constando os cômodos existentes]*, com área construída de *[inserir metragem]* m² e fração ideal de *[inserir a fração em relação ao solo]*, com área privativa de *[inserir]* m² e área comum de *[inserir as partes comuns ao nível do solo e internas à edificação, se houver]*. *[Descrever as demais unidades autônomas conforme memorial constante da CRF ou de documento apartado, sempre atribuindo ao condômino respectivo]*. Dispensadas a apresentação de convenção de condomínio, do Habite-se e das certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias, nos termos do art. 63 da Lei nº 13.465/17. O referido é verdade e dou fé.
[Cargo e assinatura]

REGISTRO DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES COM ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA

Ato a ser praticado na matrícula do lote previamente regularizado, onde se localizam as edificações.

INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES COM ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA. Nos termos da CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (CRF) expedida pelo Município de *[inserir]*, representado por *[inserir nome e qualificação do representante]* na data de *[inserir]*, extraída do Procedimento de Regularização Fundiária *[Social ou Específico]* do Núcleo Urbano Informal denominado *[inserir nome do NUI]*, situado no lugar denominado *[inserir nome do lugar]*, bairro *[inserir nome do bairro]*, nesta cidade de *[inserir nome e estado]*, OU Nos termos do memorial descritivo que integra o Procedimento de Regularização Fundiária *[Social ou Específico]* do Núcleo Urbano Informal denominado *[inserir nome do NUI]*, situado no lugar denominado *[inserir nome do lugar]*, bairro *[inserir nome do bairro]*, nesta cidade de *[inserir nome e estado]*, foi instituído o CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES sobre o imóvel objeto da presente matrícula, constituído pelo lote *[inserir]* da quadra *[inserir]*, onde existem as seguintes edificações *[mencionar as edificações averbadas na matrícula, seja por mera notícia, seja pelos meios tradicionais]*, formado pelas unidades autônomas, a saber: Unidade 01: *[inserir descrição básica da unidade, como "casa de morada com um pavimento"]*, situada na *[inserir endereço]* e composta por *[inserir descrição da casa constando os cômodos existentes]*, com área construída de *[inserir metragem]* m² e fração ideal de *[inserir a fração em relação ao solo]*, com área privativa de *[inserir]* m² e área comum de *[inserir as partes comuns ao nível do solo e internas à edificação, se houver]*, unidade esta que passa a pertencer exclusivamente a *[inserir nome e qualificação do condômino a quem coube a unidade]*. *[Descrever as demais unidades autônomas conforme memorial constante da CRF ou de documento apartado, sempre atribuindo ao condômino respectivo]*. Dispensadas a apresentação de convenção de condomínio, do Habite-se e das certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias, nos termos do art. 63 da Lei nº 13.465/17. O referido é verdade e dou fé. *[Cargo e assinatura]*

AVERBAÇÃO DE ABERTURA DE MATRÍCULA PARA UNIDADE EM CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

ABERTURA DE MATRÍCULA PARA UNIDADE AUTÔNOMA EM CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES. Certifico que na data de *[inserir data]* foram abertas as matrículas *[inserir números das matrículas]* para as UNIDADES *[mencionar os números na ordem sequencial das matrículas]*, constituídas no R-*[inserir número do registro do condomínio]* supra, razão pela qual dá-se por encerrada a presente. O referido é verdade e dou fé. *[Cargo e assinatura]*

MATRÍCULA DE UNIDADE AUTÔNOMA EM CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

MATRÍCULA DE UNIDADE AUTÔNOMA DECORRENTE DE CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES. IMÓVEL: urbano, constituído pela unidade 01, casa de morada situada na *[inserir logradouro]*, nº *[inserir]*, bairro *[inserir]*, do Município de *[inserir]*, com área construída de *[inserir]* m², composta de *[inserir a descrição da unidade conforme registro]*. PROPRIETÁRIO: *[inserir nome e qualificação do condômino a quem coube a unidade]*. REGISTRO ANTERIOR: matrícula *[inserir]* do Livro 02 RG, do Registro de Imóveis de *[inserir]*. O referido é verdade e dou fé. *[Cargo e assinatura]*

REGISTRO DE CRF EM REURB DE CONDOMÍNIO DE LOTES

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE CONDOMÍNIO DE LOTES. Nos termos da CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (CRF) expedida pelo Município de *[inserir]*, representado por *[inserir nome e qualificação do representante]*, na data de *[inserir]*, extraída do Procedimento de Regularização Fundiária *[Social ou Específico]* do Núcleo Urbano Informal denominado *[inserir nome do NUI]*, situado no lugar denominado *[inserir nome do lugar]*, bairro *[inserir nome do bairro]*, nesta cidade de *[inserir nome e estado]*, o imóvel objeto da presente matrícula foi regularizado perante o poder público municipal por meio da **INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO DE LOTES**, conforme memorial de instituição de condomínio constante do PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA aprovado e detalhado a seguir:

Área total da gleba: *[inserir área privativa e área de uso comum]* m². Área de uso privativo: *[mencionar a área privativa total, conforme memorial]*, composta de X lotes, distribuídos em X quadras. Área de uso comum: *[mencionar aqui a área total de uso comum]*, composta de *[inserir a descrição de cada área comum, especificando a sua denominação: ruas, praças, salão de festas, portaria etc. – conforme memorial descritivo]*. Foram abertas as matrículas *[inserir]* a *[inserir]* para os lotes e as matrículas *[inserir]* a *[inserir]* para as áreas comuns. Não há unidades previamente usucapidas ou por outra forma regularizadas **OU** Deixou-se de proceder à abertura de matrículas para as unidades *[inserir lote e quadra de cada uma]*, por já estarem previamente regularizadas sob as matrículas *[inserir matrículas das unidades regularizadas]*. As edificações existentes nas unidades serão lançadas diretamente na matrícula do lote individualizado. O referido é verdade e dou fé. *[Cargo e assinatura]*

RETIFICAÇÃO DE TITULAÇÃO OU ESPECIALIZAÇÃO SUBJETIVA OU OBJETIVA

Modelo a ser utilizado caso haja solicitação de correção de erro na especialização objetiva de unidades imobiliárias regularizadas por Reurb. Esta averbação deverá ser feita na matrícula matriz onde foi registrado o parcelamento do solo.

RETIFICAÇÃO DE REGISTRO. Procede-se a esta averbação a requerimento do Município de *[inserir]*, representado por *[inserir nome e qualificação do representante]*, para fazer constar a **correção de dados [objetivos ou subjetivos]** constantes do registro da CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (CRF) expedida pelo Município de *[inserir]*, representado por *[inserir nome e qualificação do representante]*, na data de *[inserir]*, extraída do Procedimento de Regularização Fundiária *[Social ou Específico]* do Núcleo Urbano Informal denominado *[inserir nome do NUI]* realizado sob o R-*[inserir número do registro que se está corrigindo]* retro, conforme relação a seguir: *[inserir os dados a serem retificados que podem ser: áreas de um ou mais lotes, medidas perimetrais de um ou mais lotes, descrição perimetral de um ou mais lotes, grafia e/ou dados de qualificação de beneficiários etc.]*. O referido é verdade e dou fé. *[Cargo e assinatura]*



MODELOS DE PEÇAS DE PROCESSAMENTO DE REURB

SUMÁRIO

AUTOS DE REGISTRO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Aos *[inserir dia]* dias do mês de *[inserir mês]* do ano de *[inserir ano]*, nesta cidade e comarca de *[inserir cidade e estado]*, UF, no serviço de Registro de Imóveis a meu cargo, situado na *[inserir endereço do cartório]*, eu, *[inserir nome do titular ou funcionário responsável e cargo]*, protocolei sob o nº *[inserir número do protocolo]* e autuei o requerimento de registro, Certidão de Regularização Fundiária, Projeto de Regularização Fundiária, mapas, memoriais, estudos técnicos e demais documentos que adiante seguem, referentes ao registro da Regularização Fundiária *[Social ou Específico]* do Núcleo Urbano Informal denominado *[inserir nome do NUI]*, apresentado pelo Município de *[inserir]*, nos termos da Lei nº 13.465/17 e dos Decretos nº 9.310 e 9.597/18.

[Cidade] [Estado] [Data]

[nome do responsável pela autuação]

[Cargo do responsável pela autuação]

ROL DE DOCUMENTOS AUTUADOS

Aqui devem ser arrolados os documentos que forem apresentados e integram a CRF. O modelo abaixo é meramente exemplificativo.

- Requerimento de registro;
- Decisão de instauração e classificação da modalidade da Reurb (social);
- Certidão de Regularização Fundiária (CRF);
- Listagem de ocupantes;
- Cronograma de obras;
- Termo de compromisso;
- Análise da situação arquitetônica, urbanística e das desconformidades do NUI;
- Estudo socioeconômico e classificação da modalidade;
- Levantamento planialtimétrico e cadastral do NUI;
- Memorial descritivo do perímetro do NUI;
- Memoriais descritivos dos lotes;
- Memoriais descritivos das áreas institucionais, áreas verdes e vias;
- Anotação de responsabilidade técnica;
- Projeto urbanístico e proposta de soluções para questões urbanísticas;
- Projetos de infraestrutura essencial: sistema de esgotamento sanitário, rede de energia domiciliar e adequação da rede de abastecimento de água;
- Estudo técnico ambiental;
- Decisão de conclusão da Reurb.

[Cidade] [Estado] [Data]

[nome do responsável pela autuação]

[Cargo do responsável pela autuação]

CERTIDÃO DE REGISTRO DE REURB

CERTIFICO e dou fé de que, na data de *[inserir]*, efetuei o registro da Certidão de Regularização Fundiária e do Projeto de Regularização Fundiária do NÚCLEO URBANO INFORMAL *[inserir]* sob o R-*[inserir]* da matrícula *[inserir]* do Livro 02 RG desta serventia, tendo sido abertas as matrículas *[inserir intervalo]* para os *[quantidade de]* lotes e *[quantidade de]* áreas públicas constantes do projeto, que fica arquivado nesta serventia.

[Cidade] [Estado] [Data]

[nome do responsável pela autuação]

[Cargo do responsável pela autuação]

CHECKLIST BASE PARA REURB COMPLEXA OU INTERMEDIÁRIA

Este é um checklist básico, elaborado com fundamento nos dispositivos contidos na Lei nº 13.465/17, no Decreto nº 9.310/18 e nos arts. 1.105 a 1.148 do Provimento nº 93/2020/CGJ/MG. O documento deverá ser adaptado para situações específicas e não contempla a regularização das construções.

1. Requisitos gerais (arts. 30, 31, 38 e 40 do Decreto nº 9.310/18)

- CRF – Certidão de Regularização Fundiária
- PRF – Projeto de Regularização Fundiária
- PU – Projeto Urbanístico
- Requerimento do legitimado (pode estar embutido no texto da CRF)

2. Requisitos da CRF (art. 38 do Decreto nº 9.310/18)

- Nome do núcleo urbano regularizado;
- Localização do núcleo urbano regularizado;
- Documento expedido pelo município (pode ser decreto, portaria, ofício etc.) que comprove a classificação da modalidade da Reurb;
- Indicação (no corpo da CRF ou em documento apartado) dos responsáveis pelas obras e pelos serviços constantes do cronograma (Município, moradores, loteador etc., de acordo com o definido pelo Município no procedimento de regularização), sempre que houver necessidade da realização de obras de infraestrutura no núcleo;
- Indicação numérica de cada unidade regularizada, quando possível;
- Lista de ocupantes com a qualificação de cada beneficiário. Caso o Município não envie, deverá ser questionado se vai desejar titular em momento posterior, o que é expressamente permitido pela lei.

3. Requisitos do PRF (art. 30 do Decreto nº 9.310/18)

- Mapa georreferenciado do perímetro subscrito por profissional legalmente habilitado, indicando:
 - Os lotes a serem regularizados;
 - As construções existentes nos lotes (não precisa detalhar área, basta indicar se existem);

- O sistema viário do núcleo;
- As áreas públicas, caso existentes;
- Acidentes geográficos (rios, lagos etc.);
- Demais elementos caracterizadores do núcleo.
- ART ou RRT do responsável pelo levantamento;
- Planta de sobreposição do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou das transcrições atingidas, quando possível;
- Estudo preliminar das desconformidades e das situações jurídica, urbanística e ambiental;
- Projeto urbanístico (vide item específico abaixo);
- Memoriais descritivos:
 - Do perímetro;
 - Dos lotes;
 - Das áreas públicas, incluindo as vias e praças.
- Proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso (se não houver questões ambientais, urbanísticas ou de reassentamento a serem resolvidas, o Município deverá informar);
- Estudo técnico para situação de risco, quando for o caso (se não houver situação de risco, o Município deverá informar);
- Estudo técnico ambiental, quando for o caso (será o caso se o NUI tiver APP ou estiver em área ambientalmente protegida);
- Cronograma de serviços e obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária (se o NUI tiver toda a infraestrutura implantada e/ou não houver compensações urbanísticas ou ambientais a serem feitas, o Município deverá atestar este fato na CRF, no requerimento ou em documento apartado);
- Termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, para cumprimento do cronograma físico, apenas quando este tiver sido necessário.

4. Requisitos do PU (art. 31 do Decreto nº 9.310/18)

- Áreas ocupadas, sistema viário e unidades imobiliárias existentes e projetadas;
- Unidades imobiliárias a serem regularizadas, as características, a área, as confrontações, a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral, se houver (esse item só será exigido caso o interessado esteja regularizando também as edificações, o que não é obrigatório);

- Quadras e subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada, quando for o caso;
- Logradouros, espaços livres, áreas destinadas aos edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;
- Áreas já usucapidas ou regularizadas de outra forma (que tenham matrícula própria, para impedir a duplicidade);
- Medidas necessárias à adequação da mobilidade, da acessibilidade, da infraestrutura e da relocação de edificações, quando houver;
- Obras de infraestrutura essenciais, quando necessárias;
- Outros requisitos definidos pelo poder público municipal.

5. Requisitos de qualificação dos beneficiários

- Em Reurb-S sobre bem público (art. 10 do Decreto nº 9.310/18):
 - Nome completo;
 - Estado civil ;
 - CPF.
- Nos demais casos (art. 38 do Decreto nº 9.310/18):
 - Nome completo;
 - Estado civil;
 - Profissão;
 - RG e CPF;
 - Filiação.



/coriminas



@corimg_registrodeimoveis



/company/corimg



/corimg



CORI-MG

COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS