

## MANUAL PRÁTICO DA REURB/MA



## SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	4
2. BASE NORMATIVA	5
2.1. ASPECTOS CONSTITUCIONAIS	5
2.2. ASPECTOS INFRACONSTITUCIONAIS	6
3. CONCEITO	7
4. OBJETIVOS DA REURB	8
5. DEFINIÇÕES/CONCEITOS IMPORTANTES	9
5.1. Regularização fundiária de interesse social (Reurb - S)	9
5.2. Regularização fundiária de interesse específico (REURB-E)	10
6. IMPORTÂNCIA DA CLASSIFICAÇÃO DA MODALIDADE:	11
6.1. Identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial	11
6.2. Reconhecimento à gratuidade das custas e emolumentos	11
7. LEGITIMADOS PARA REQUERER A REURB	13
8. INSTRUMENTOS DA REURB	14
8.1. Legitimação fundiária	14
9. PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO	16
9.1. Requerimento dos legitimados.	17
9.2. Processamento administrativo do requerimento	17
9.3. Elaboração do projeto de regularização fundiária.	18
9.4. Saneamento do processo administrativo	21
9.5. Decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade	21
9.6. Expedição da CRF pelo Município.	21
9.7. Registro da CRF pelo Cartório de Registro de Imóveis	22
9.7.1. <i>Registro da CRF e do Projeto de Regularização Fundiária aprovado pelo Município, perante o oficial do cartório de registro de imóveis da circunscrição da unidade habitacional urbana regularizada, que deverá ser efetivado independentemente de determinação judicial ou do Ministério Público (arts. 42 a 54, da Lei Federal nº 13.465/2017).</i>	22
9.7.2. <i>Nota devolutiva/procedimento</i>	22
9.7.3. <i>Imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária.</i>	22
9.7.4. <i>Da notificação dos titulares de direitos reais e confrontantes pelo Cartório.</i>	23
9.7.5. <i>Da abertura das matrículas/registro do direito real</i>	23
9.7.6. <i>Dos Tributos</i>	25
9.7.7. <i>Cancelamento de Cadastros (Incra e outros)</i>	25
9.7.8. <i>Condomínio</i>	26
9.7.9. <i>Padrões técnicos de engenharia.</i>	26

9.7.10.	<i>Reconhecimento de firma.</i>	26
9.7.11.	<i>Imóveis de domínio público</i>	26
10.	<b>ENTREGA DE TÍTULOS AOS BENEFICIÁRIOS.</b>	28
10.1.	<b>OBSERVAÇÕES</b>	28
10.1.1.	<i>Tributos e penalidades tributárias</i>	28
10.2.	Imóveis públicos e desafetação	28
10.3.	Exigências da Lei de Licitações (Lei Federal nº 8.666/1993)	28
10.4.	Áreas não residenciais	29
10.5.	Dimensões dos lotes e requisitos urbanísticos	29
10.6.	Áreas de preservação permanente, áreas de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais	29
11.	<b>SETOR SOCIAL</b>	31
12.	<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS</b>	34
13.	<b>REFERÊNCIAS</b>	35
14.	<b>PASSO A PASSO DA REURB</b>	36
	<b>ANEXOS</b>	37
	<b>MODELO 1 - REQUERIMENTO DOS LEGITIMADOS</b>	37
	<b>MODELO 2 - OFÍCIO AO CARTÓRIO SOBRE A MODALIDADE</b>	38
	<b>MODELO 3 - BUSCAS CARTORÁRIAS</b>	39
	<b>MODELO 4 - NOTIFICAÇÕES</b>	40
	<b>MODELO 4 - B - NOTIFICAÇÃO POR EDITAL</b>	41
	<b>MODELO 5 - PROJETO DE REGULARIZAÇÃO</b>	42
	<b>MODELO 6 - CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA</b>	43
	<b>MODELO 7 - OFÍCIO DE ENVIO AO CARTÓRIO DO PROJETO, CRF E LISTAGEM DE BENEFICIÁRIOS</b>	44
	<b>MODELO 8 - MODELO DE TÍTULO</b>	45
	<b>MODELO 9 - POLIGONAL DO NÚCLEO URBANO</b>	47
	<b>MODELO 10 - MAPA DO NÚCLEO URBANO</b>	48
	<b>MODELO 11 - PLANTA INDIVIDUAL DO LOTE</b>	49
	<b>MODELO 12 - MEMORIAL DESCRITIVO DO LOTE</b>	50
	<b>MODELO 13 - CADASTRO SOCIOECONÔMICO</b>	51
	<b>MODELO 14 - DECLARAÇÃO DE BAIXA RENDA</b>	52
	<b>MODELO 15 - DECLARAÇÃO DE BEM ÚNICO</b>	53
	<b>MODELO 16 - DECLARAÇÃO DE UNIÃO ESTÁVEL</b>	54
	<b>MODELO 17 - DECLARAÇÃO DE SEPARAÇÃO DE CORPOS</b>	55

## 1. INTRODUÇÃO

Como forma de solucionar o problema habitacional surgido com as ocupações irregulares ao longo dos anos, a regularização fundiária é uma política pública completa, que se destina a reduzir as desigualdades decorrentes da ocupação irregular do solo. Por meio da titulação, retira-se o ocupante da informalidade, insegurança e reconhece o seu direito à propriedade, resgatando a sua cidadania e garantindo a sua integração ao convívio social.

O processo de implementação da regularização fundiária envolve abordagens interdisciplinares, que abrangem medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à garantia do direito à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer para as populações que estão localizadas nos assentamentos informais.

Os marcos legais da regularização fundiária foram as Lei Federal n.º 13.465/2017 e Decreto Federal n.º 9.310/2018, que modificaram sensivelmente o seu regime jurídico.

O presente E-book busca contribuir para a compreensão da recente legislação, que inovou com institutos jurídicos, como, por exemplo, a legitimação fundiária, o direito de laje, o condomínio de lotes e flexibilização das legislações urbanísticas e ambientais que constituem uma ferramenta jurídica importante na solução das irregularidades fundiárias.

Com conteúdo a ser apresentado, este E-book é um guia prático que auxiliará os Municípios no processo de regularização fundiária urbana. Será detalhado o passo a passo de todo procedimento desenvolvido pela Secretaria de Estado das Cidades e Desenvolvimento Urbano (SECID) nos termos das legislações vigentes, com a disponibilização de modelos de requerimentos, atos administrativos e peças técnicas utilizados que facilitará o desenvolvimento da política de regularização fundiária

Nesse contexto, vale mencionar que o Estado do Maranhão instituiu o Programa Estadual de Regularização Fundiária Urbana - REURB/MA, sob a gestão e execução da SECID, no qual concedeu cerca de 7.000 títulos de propriedade, executando a Meta n.º 14 do Plano de Governo do Governador Flávio Dino.

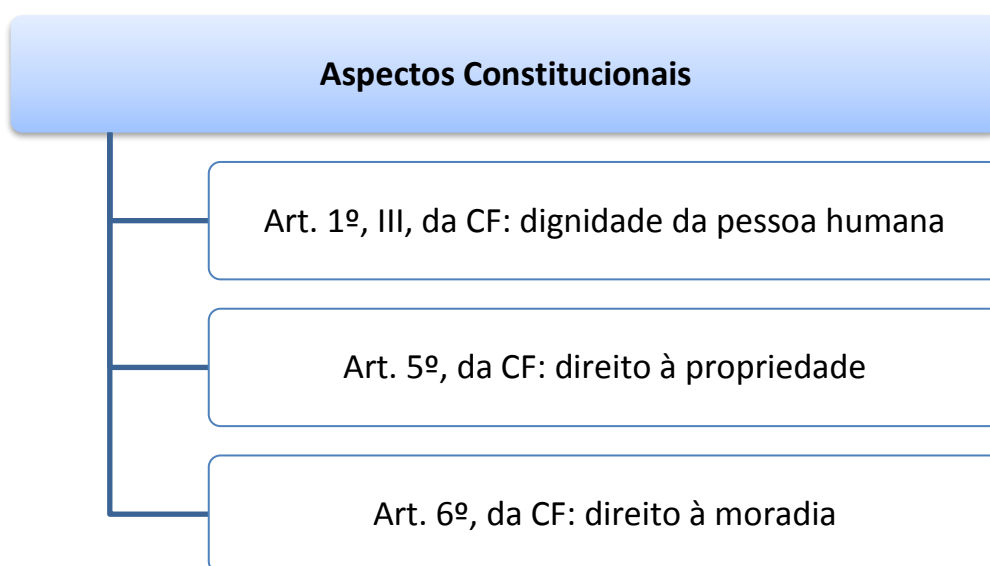
## 2. BASE NORMATIVA

A moradia é direito fundamental que busca instrumentalizar o acesso à justiça social e à igualdade material entre as pessoas. Para tanto, o poder público tem o dever de fomentar políticas públicas que tendem a efetivar esse direito fundamental que tão dignifica a pessoa humana.

Qual o maior sonho do brasileiro? Ter a sua casa própria, mais ainda o reconhecimento do direito à propriedade.

A concretização desse direito fundamental ganhou novos contornos com a edição da **Lei Federal nº 13.465/2017** (Dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana e Rural) e do **Decreto Federal nº. 9.310/2018** (Institui normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e estabelecem os procedimentos para avaliação e alienação dos imóveis da União).

### 2.1. ASPECTOS CONSTITUCIONAIS



A Lei de Regularização Fundiária está fundamentada nos dispositivos constitucionais: art. 1º (dignidade da pessoa humana), art. 5º (direito à propriedade) e art. 6º (direito social à moradia).

O objetivo principal da Regularização é reconhecer o direito do ocupante que vive em situação irregular. Não basta ter a moradia. Para alcançar a dignidade deve-se regularizar a ocupação por meio do reconhecimento do direito à propriedade. É retirar o ocupante da informalidade e garantir a sua cidadania, por meio da sua integração ao convívio social.

Fala-se em dignidade porque a regularização fundiária é um processo de transformação, que não se limita a entregar o título de propriedade. Essa é na verdade uma das fases desse longo processo. Isto porque, uma vez identificado um núcleo urbano informal consolidado caberá ao poder público organizá-lo e assegurá-lo a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas, ambientais e sociais em relação à ocupação anterior.

Portanto, a entrega do título de propriedade também deve ser acompanhada de saneamento básico, da implantação de infraestrutura e da instalação de equipamentos públicos, que estará contida no programa urbanístico delineado no Projeto de Regularização Fundiária.

## 2.2. ASPECTOS INFRACONSTITUCIONAIS



**Lei Federal nº 10.257/2001:** Dispõe sobre o Estatuto da Cidade.

**Lei Federal nº 13.465/2017:** Dispõe sobre as normas gerais de regularização fundiária rural e urbana.

**Decreto Federal nº 9.310/2018:** regulamenta as normas e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana.

**Lei Estadual nº 11.140/2019:** Institui o Programa de Regularização Fundiária Urbana no Estado do Maranhão - REURB/MA, sob gestão e execução da SECID.

**Provimento nº 29/2019 do Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão:** regulamenta e uniformiza os procedimentos adotados pelos cartórios no âmbito do Programa de Regularização Fundiária Urbana no Estado do Maranhão

### 3. CONCEITO

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (Reurb)** é o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia.

#### POLÍTICA URBANA COMPLETA



As **medidas jurídicas** dizem respeito a segurança jurídica da ocupação irregular do beneficiário. Ou seja, a emissão final do título de propriedade ou qualquer outro direito real concedido por meio da Reurb.

As **medidas urbanísticas** compreendem a implantação ou adequação da infraestrutura essencial (sistema de abastecimento de água potável, coleta e tratamento do esgotamento sanitário, rede de energia elétrica domiciliar) no núcleo urbano informal consolidado.

As **medidas ambientais** buscam superar o problema do núcleo urbano informal consolidado implantado em área de preservação permanente ou área de unidade de conservação permanente de uso sustentável ou de proteção de mananciais com a elaboração de estudos técnicos que justifique as melhorias ambientais em relação à situação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais.

As **medidas sociais**, por fim, compreendem as políticas de inclusão social, possibilitando à população de baixa renda a melhoria na sua condição de vida.

#### 4. OBJETIVOS DA REURB

Constituem objetivos da Reurb, a serem observados pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios:

##### OBJETIVO REURB

I - Identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes

II - Criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;

III - Ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;

IV - Promover a integração social e a geração de emprego e renda;

V - Estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre estado e sociedade;

VI - Garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

VII - Garantir a efetivação da função social da propriedade;

VIII - Ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;

IX - Concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

X - Prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;

XI - Conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;



## 5. DEFINIÇÕES/CONCEITOS IMPORTANTES

### DAS MODALIDADES DE REURB

A Lei Federal nº 13.465/2017 define duas modalidades de regularização fundiária urbana:

#### 5.1. Regularização fundiária de interesse social (Reurb - S)

A regularização fundiária de interesse social é aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente<sup>1</sup>, por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal ou distrital.

O art. 6º do Decreto Federal nº 9.310/2019 aduz que para a classificação da Reurb na modalidade Reurb-S, a composição ou a faixa da renda familiar considerará as peculiaridades locais e regionais de cada ente federativo. Todavia, a renda familiar não poderá ser superior ao quádruplo do salário mínimo vigente no país.

Outra forma de caracterização dos núcleos urbanos de interesse social se faz a partir do planejamento urbano das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), no âmbito da política municipal de ordenamento de seu território.

Para efeitos de Reurb, considera-se ZEIS a parcela de área urbana instituída pelo plano diretor ou definida por outra lei municipal, destinada preponderantemente à população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

De outro norte, como grande parte dos Municípios não possuem plano diretor urbano, as áreas objeto de Reurb-S também podem ser definidas por meio de ato do poder público que qualifique tais núcleos urbanos como de interesse social, a exemplo o decreto, o ofício ao cartório de imóveis, entre outros.

Destaca-se que, a classificação das áreas objeto de Reurb-S poderá ser revista a qualquer tempo pelo Município ou pelo Distrito Federal, mediante estudo técnico que a justifique (art. 30, § 3º, da Lei Federal nº 13.465/2017 e art. 23, § 3º, do Decreto Federal nº 9.310/2018).

A Reurb não ficará condicionada à existência de ZEIS.

---

<sup>1</sup> Quando a lei fala em predominância da ocupação utiliza-se o critério de 50% + 1 do assentamento urbano.

## 5.2. Regularização fundiária de interesse específico (REURB-E)

A regularização fundiária de interesse específico é aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese anterior.

A Reurb adotou um critério residual. Ou seja, todo núcleo urbano informal que não for considerado de interesse social, será de interesse específico.

A Reurb-E aplica-se ao núcleo urbano informal ocupado por beneficiários com melhores condições de vida, contudo não possuem uma moradia devidamente regularizada, não possuindo segurança jurídica.

A regularização fundiária de núcleos urbanos informais constituídos por unidades imobiliárias não residenciais poderá ser feita por meio de Reurb-E.

Por fim, no mesmo núcleo urbano informal poderá haver as duas modalidades de Reurb, desde que a parte ocupada predominantemente por população de baixa renda seja regularizada por meio de Reurb-S e o restante do núcleo por meio de Reurb-E.

## 6. IMPORTÂNCIA DA CLASSIFICAÇÃO DA MODALIDADE:

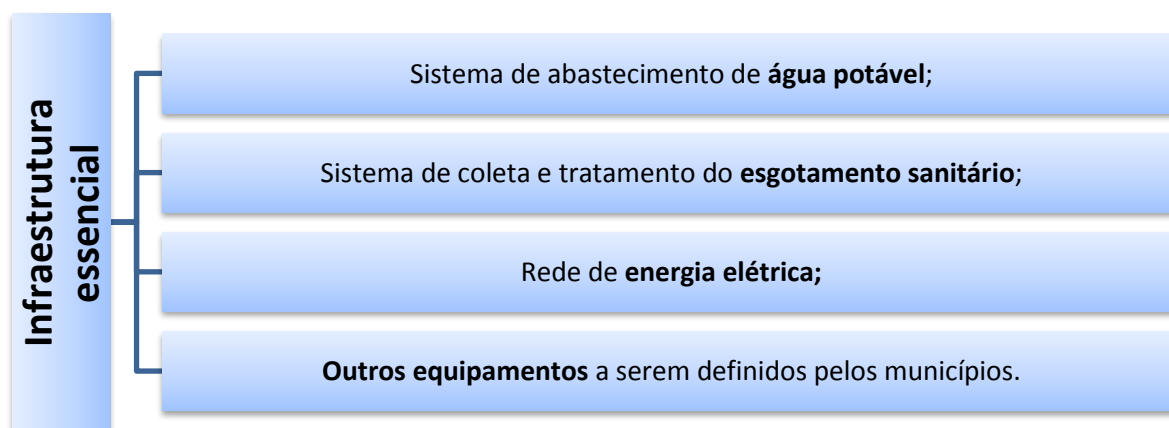
A classificação do interesse (Reurb-S ou Reurb-E) visa exclusivamente à:

### 6.1. Identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial

Na **Reurb-S**, caberá ao Poder Público competente, diretamente ou por meio da administração pública indireta, ou por meio das concessionárias e permissionárias de serviços públicos, implantar a infraestrutura essencial, os equipamentos públicos ou comunitários e as melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização fundiária, além de arcar com os custos de sua manutenção.

Na **Reurb-E**, o Distrito Federal ou o Município deverá definir, quando da aprovação dos projetos de regularização fundiária, os responsáveis pela implantação dos sistemas viários e implantação da infraestrutura essencial, que será o próprio poder público ou o particular que deu causa a criação do núcleo urbano informal.

A Lei Federal nº 13.465/2017 define, em seu art. 36, § 1º, que são considerados **infraestrutura essencial** os seguintes equipamentos:



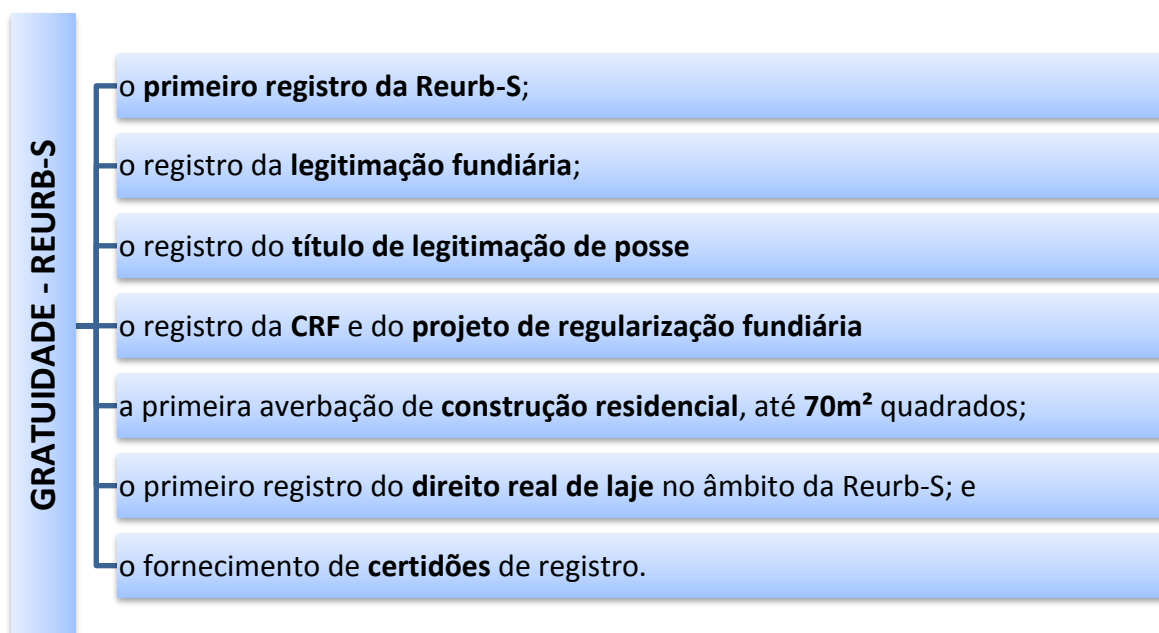
O projeto de regularização fundiária conterá o cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver.

### 6.2. Reconhecimento à gratuidade das custas e emolumentos

O reconhecimento do direito à **gratuidade das custas e emolumentos** notariais e

registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

Serão isentos **apenas** na **Reurb-S**:

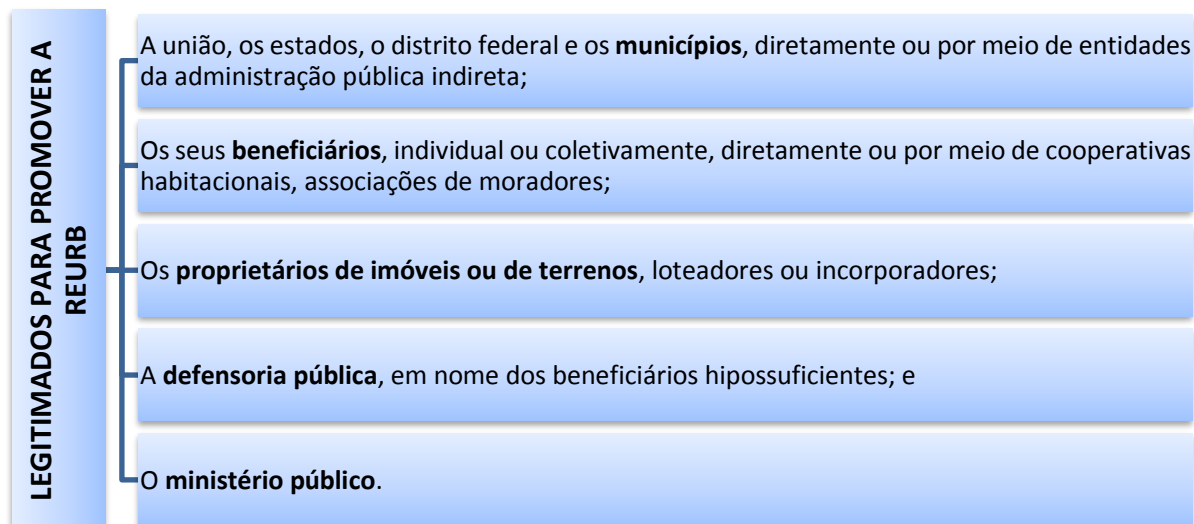


A isenção acima aplica-se também à Reurb-S que tenha por objeto conjuntos habitacionais ou condomínios de interesse social construídos pelo Poder Público, diretamente ou por meio da administração pública indireta, que já tenham sido implantados em 22 de dezembro de 2016.

Na Reurb-E há o pagamento de todas as custas do registro imobiliário pelo beneficiário.

## 7. LEGITIMADOS PARA REQUERER A REURB

Segundo a Lei Federal nº 13.465/2017 e Decreto Federal nº 9.310/2018, poderão requerer e promover a Reurb:



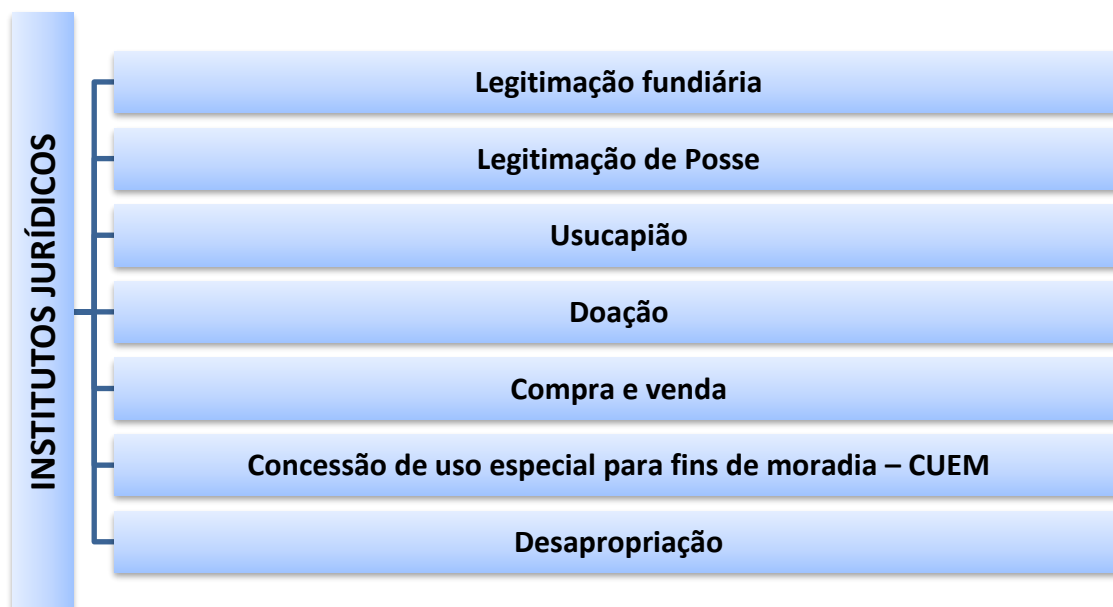
Todos os legitimados podem iniciar o procedimento e promover todos os demais atos da regularização fundiária, inclusive os atos cartorários. Todavia, alguns atos ficarão condicionados à aprovação do Município, a exemplo a classificação da modalidade de Reurb, a aprovação do projeto de regularização, a emissão da Certidão de Regularização Fundiária - CRF.

O Município é o principal ator da Reurb, uma vez que cabe a ele a execução da política de desenvolvimento urbano, conforme artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988.

A Reurb poderá ser promovida pelos proprietários de terreno, pelos loteadores ou pelos incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou por seus sucessores, ato que não os eximirá das responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

## 8. INSTRUMENTOS DA REURB

Os seguintes institutos jurídicos poderão ser empregados no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros considerados adequados (art. 15 da Lei Federal nº 13.465/2017 e art. 8º do Decreto Federal nº 9.310/2018):



### 8.1. Legitimação fundiária

Instrumento jurídico inovador criado pela Lei Federal nº 13.465/2017, a legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

#### I Requisitos da Legitimação Fundiária

- ☐ o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;
- ☐ 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
- ☐ em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

## II Aquisição Originária

Por meio da legitimação fundiária, em quaisquer das modalidades da Reurb, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula ou transcrição de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário.

Na **Reurb-S** de imóveis públicos, a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, e as suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio, ficam autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária.

A legitimação fundiária poderá ser aplicada no todo ou em parte do núcleo urbano informal e as unidades que não tenham sido regularizadas por meio da legitimação fundiária poderão ser regularizadas por meio de outro instrumento previsto em lei.

A lei não proíbe a legitimação fundiária na **Reurb-E**, no entanto, deverão ser aplicadas as mesmas condições da legitimação fundiária na **Reurb-S**, afim de se evitar eventuais ilegalidades.

## 9. PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Antes de adentrarmos nos procedimentos específicos de cada espécie de Reurb, é interessante informar que um planejamento para o processo de Reurb é essencial.

Uma equipe bem estruturada de servidores municipais será o primeiro passo para um projeto eficaz. Lembrando que várias secretarias municipais, de alguma forma, são envolvidas no processo – Secretaria de Planejamento, Secretaria de Obras, Secretaria de Assistência Social, Procuradoria, Secretaria de Finanças e Tributação, Secretaria de Meio Ambiente. Sugere-se que seja montada uma estrutura somente para a Reurb. A criação de comissões em que se divide a função atual do servidor com a Reurb pode dar certo, mas os resultados provavelmente serão mais demorados.

Outra orientação é que os servidores envolvidos na Reurb tenham contato com o Cartório de Registro de Imóveis do Município, de modo que o Registrador, acompanhe todo o processo, orientando a equipe municipal, na área de seu conhecimento, de modo que, ao final, toda documentação esteja apta para registro em cartório.

Cabe também ao Registrador de Imóveis uma atitude proativa neste processo, visto que o benefício será para todos, população, poder público, cartórios, bancos, etc.

Lembrando ainda que, embora o Município contrate alguns ou todos os serviços para a Reurb, isso não o isenta de ter servidores acompanhando todo o processo, sendo ele, o ator principal.

Outro aspecto a ser observado é a classificação dos núcleos urbanos informais para fins da Reurb. O Município deve editar ato que faça a distinção, conforme art. 30, I, da Lei Federal nº 13.465/2017:

“Art. 30. Compete aos Municípios nos quais estejam situados os núcleos urbanos informais a serem regularizados:  
I - classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;”  
(...)

Cabe ainda ressaltar que o processo de Reurb pode ser **realizado individualmente**, para um determinado imóvel. Se não houver iniciativa do Poder Público em realizar a Reurb de forma, coletiva, o beneficiário (ocupante) não pode ser prejudicado, mantendo seu imóvel na irregularidade.

Conforme já conceituado anteriormente, a **Reurb-S** trata da Regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal, e a **Reurb-E** trata dos demais casos.



Ressalte-se que aqui o critério é o da predominância (50% + 1) de população de baixa renda no núcleo urbano informal a ser regularizado, não impedindo que uma família de renda média ou alta que ocupe um imóvel naquele núcleo seja também favorecida. A observação também se estende aos imóveis comerciais existentes na área, com a ressalva de que o poder público deve demonstrar o interesse público de sua ocupação para a titulação com o Título de Legitimação Fundiária (art. 23, § 1º, III).

O § 4º do art. 13, da Lei Federal nº 13.465/2017 ainda dispõe que os Municípios poderão admitir o **uso misto de atividades** como forma de promover a **integração social e a geração de emprego e renda** no núcleo urbano informal regularizado, na Reurb, não fazendo distinção se na Reurb-S ou na Reurb-E.

Quanto ao procedimento administrativo, o art. 28 da Lei Federal nº 13.465/2017 dispõe de forma didática as fases a serem seguidas pelos legitimados e pelo poder público:

### **9.1. Requerimento dos legitimados.**

São os previstos no art. 14 da Lei Federal nº 13.465/2017 Lembrando que o ente público poderá também, de ofício, instaurar a Reurb.

No requerimento deverá constar em que tipo de Reurb se encaixa a área objeto de regularização. Se ainda não definido pelo poder público, este deverá fazê-lo no prazo de 180 (cento e oitenta dias), sob pena de prevalecer a modalidade que constar do requerimento (art. 30, § 3º, da Lei Federal nº 13.465/2017).

Na Reurb promovida pela União ou pelo Estado, a classificação da Reurb será de responsabilidade do ente federativo instaurador (art. 30, § 1º, da Lei Federal nº 13.465/2017).

Quando instaurado a Reurb em decorrência de requerimentos dos demais legitimados, na hipótese de indeferimento, a decisão do ente público deverá indicar as medidas a serem adotadas, com vistas à reformulação e à reavaliação do requerimento, quando for o caso (art. 32 e § único, da Lei Federal nº 13.465/2017).

### **9.2. Processamento administrativo do requerimento**

Instaurada a Reurb, o Município deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado, especialmente, verificando no Cartório de Registro de Imóveis, a origem do imóvel através de sua cadeia sucessória (art. 31, Lei Federal nº 13.465/2017).

Relembre-se que para fins da Reurb-S as certidões são gratuitas no Cartório de

Registro de Imóveis.

Tratando-se de imóveis públicos ou privados, caberá aos Municípios notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no **prazo de trinta dias**, contado da data de recebimento da notificação.

Tratando-se de imóveis **públicos municipais**, o Município deverá **notificar os confinantes e terceiros** eventualmente interessados, para, querendo, apresentar **impugnação no prazo de trinta dias**, contado da data de recebimento da notificação.

Se apresentada impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de que trata a Lei Federal nº 13.465/2017.

A notificação do proprietário e dos confinantes será feita **por via postal**, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, considerando-se **efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço**.

A notificação da Reurb também será feita por meio de **publicação de edital**, com prazo de **trinta dias**, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, quando o proprietário e os confinantes não forem encontrados e quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

A ausência de manifestação será interpretada **como concordância** com a Reurb. Caso algum dos imóveis atingidos ou confinantes **não esteja matriculado ou transcrito** na serventia, o Distrito Federal ou os Municípios realizarão diligências perante as serventias anteriormente competentes, mediante apresentação da planta do perímetro regularizado, a fim de que a sua situação jurídica atual seja certificada, caso possível.

O requerimento de instauração da Reurb ou, na forma de regulamento, a manifestação de interesse nesse sentido, por parte de qualquer dos legitimados, garante, perante o poder público, aos ocupantes dos núcleos urbanos informais situados em áreas públicas a serem regularizados, a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias, **preservando-se as situações de fato já existentes**, até o eventual arquivamento definitivo do procedimento.

Fica dispensado o procedimento de notificação, caso adotados os procedimentos da demarcação urbanística.

### 9.3. Elaboração do projeto de regularização fundiária.

Instaurada a Reurb, **competete ao Município** aprovar o projeto de regularização fundiária.

A **elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária** e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes critérios:

I - na Reurb-S:

a) operada sobre **área de titularidade de ente público**, caberá ao referido **ente público** ou ao **Município**, a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária nos termos do ajuste que venha a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária, nos termos do art. 33, I, a, da Lei Federal nº 13.465/2017; e

b) 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, nos termos do art. 33, I, b, da Lei Federal nº 13.465/2017;

II - na Reurb-E:

a) a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados, independente se em área pública ou privada, nos termos do art. 33, II, da Lei Federal nº 13.465/2017;

b) sobre **áreas públicas**, se houver interesse público, 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 beneficiário**, nos termos do art. 33, III, da Lei Federal nº 13.465/2017;

O art. 35 da Lei Federal nº 13.465/2017 enumera as informações mínimas que o projeto de regularização fundiária deve conter, conforme enumerado abaixo:

I- **levantamento planialtimétrico e cadastral**, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), dispensada quando o responsável técnico foi servidor ou empregado público, 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;

II- **planta do perímetro** do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;

III- estudo preliminar das **desconformidades** e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

IV- **projeto urbanístico**, que deverá conter, no mínimo, indicação:

PROJETO URBANÍSTICO	<p>Das <b>áreas ocupadas</b>, do <b>sistema viário</b> e das <b>unidades imobiliárias</b>, existentes ou projetadas;</p> <hr/> <p>Das <b>unidades imobiliárias a serem regularizadas</b>, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral</p> <hr/> <p>Quando for o caso, das <b>quadras e suas subdivisões em lotes</b> ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;</p> <hr/> <p>Dos <b>logradouros, espaços livres</b>, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;</p> <hr/> <p>De eventuais <b>áreas já usucapidas</b>;</p> <hr/> <p>Das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;</p> <hr/> <p>Das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;</p> <hr/> <p>Das obras de <b>infraestrutura essencial</b>, quando necessárias;</p> <hr/> <p>De outros requisitos que sejam definidos pelo município.</p>
------------------------	--

V- memoriais descritivos;

VI- **proposta de soluções** para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

VII- estudo técnico para **situação de risco**, quando for o caso;

VIII - estudo técnico **ambiental**, quando for o caso;

IX- **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; e

X- **termo de compromisso** a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico.

A fase de elaboração do projeto de regularização fundiária exige maior dedicação no processo da Reurb, visto que sua conclusão depende de levantamento social realizado em campo, com o cadastro socioeconômico, bem como levantamento de engenharia

(planialtimétrico), que irão subsidiar as etapas seguintes.

#### 9.4. Saneamento do processo administrativo

Como dispõe o art. 28, IV, da Lei Federal nº 13.465/2017, a próxima fase do processo administrativo é o seu saneamento. Trata-se de fase processual destinada a identificar possíveis falhas e vícios do processo, a fim de saná-las.

#### 9.5. Decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade

Trata-se de ato conclusivo da Reurb. O pronunciamento da autoridade competente que decidir o processamento administrativo da Reurb deverá:

- I - indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o projeto de regularização fundiária aprovado;
- II - aprovar o projeto de regularização fundiária resultante do processo de regularização fundiária; e
- III - identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada, e os respectivos direitos reais.

#### 9.6. Expedição da CRF pelo Município.

A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e a lista dos beneficiários. É de competência exclusiva do Município a sua emissão e conforme disposição do art. 41, da Lei Federal nº 13.465/2017, deverá conter, no mínimo:

- I - o **nome do núcleo urbano** regularizado;
- II - a **localização**;
- III - a **modalidade** da regularização;
- IV - as **responsabilidades** das obras e serviços constantes do cronograma;
- V - a **indicação numérica de cada unidade** regularizada, quando houver;
- VI - a listagem com **nomes dos ocupantes** que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem

como o **estado civil**, a **profissão**, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda (**CPF**) e do registro geral da cédula de identidade (**RG**) e a **filiação**.

## 9.7. Registro da CRF pelo Cartório de Registro de Imóveis

*9.7.1. Registro da CRF e do Projeto de Regularização Fundiária aprovado pelo Município, perante o oficial do cartório de registro de imóveis da circunscrição da unidade habitacional urbana regularizada, que deverá ser efetivado independentemente de determinação judicial ou do Ministério Público (arts. 42 a 54, da Lei Federal nº 13.465/2017).*

Trata-se da **última** etapa antes do ato de entrega dos títulos definitivos de propriedade aos beneficiários do programa de Reurb/MA. Isso porque, é nesse momento que se adquire de forma originária o direito real de propriedade, através do registro.

### *9.7.2. Nota devolutiva/procedimento*

Quando do recebimento da CRF, caberá ao notário registrador (oficial/tabelião) do cartório de registro de imóveis da circunscrição competente promover a prenotação e autuação, de modo a instaurar o procedimento registral, sendo que no prazo de 15 (quinze) dias poderá fazer exigências ou prosseguir com os atos de registro.

Conforme já mencionado tanto o registro da CRF como do projeto de regularização fundiária aprovado pelo Município, será requerido diretamente ao notário/oficial do cartório de registro de imóveis da situação da unidade imobiliária e deverá ser **efetivada independentemente de determinação judicial ou do Ministério Público**, conforme preconiza o art. 42 da Lei em comento.

Observe que, sendo caso de recusa do registro, o notário/oficial deverá expedir a respectiva nota devolutiva devidamente fundamentada, na qual deverá constar os motivos da recusa, formulando as respectivas exigências nos termos da lei.

De todo modo, nos termos da lei todo o procedimento registral deverá ser concluído no prazo **de sessenta dias, prorrogável por igual período**, desde que mediante justificativa fundamentada do notário/oficial do cartório competente.

### *9.7.3. Imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária.*

Na hipótese de a Reurb abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o procedimento será efetuado perante cada um dos oficiais dos cartórios de registro de imóveis.

Quando os imóveis objeto de intervenção por meio da Reurb estiverem situados na **divisa das circunscrições imobiliárias**, as novas matrículas das unidades imobiliárias serão de competência do oficial do cartório de registro de imóveis em cuja **circunscrição estiver situada a maior porção da unidade imobiliária regularizada**.

Observe que o critério aqui é o de que o registro será feito na circunscrição onde se concentra o maior número de imóveis.

#### *9.7.4. Da notificação dos titulares de direitos reais e confrontantes pelo Cartório.*

O oficial de registro fica dispensado de providenciar a notificação dos titulares de domínio, dos confinantes e de terceiros eventualmente interessados, uma vez cumprido esse rito pelo Município, isso porque o próprio Município quando da instauração da Reurb poderá promover desde logo essa notificação.

Com intuito de atender ao interesse público de forma célere, sempre que necessário, as **notificações** serão emitidas de forma simplificada, indicando os dados de identificação do núcleo urbano a ser regularizado, sem a anexação de plantas, projetos, memoriais ou outros documentos, **convidando o notificado a comparecer à sede da serventia** para tomar conhecimento da CRF com a advertência de que o não comparecimento e a não apresentação de impugnação, no prazo legal, importará em **anuência ao registro**.

#### *9.7.5. Da abertura das matrículas/registro do direito real*

Qualificada a CRF e não havendo exigências nem impedimentos, o oficial do cartório de registro de imóveis efetuará o seu registro na matrícula dos imóveis cujas áreas tenham sido atingidas, total ou parcialmente, a teor do art. 51 da Lei Federal nº 13.465/2017.

Se no caso não forem identificadas as transcrições ou as matrículas da área regularizada, o oficial do cartório de registro abrirá matrícula com a descrição do perímetro do núcleo urbano informal que constar da CRF e nela efetuará o respectivo registro.

Uma vez registrada a CRF, será aberta matrícula para cada uma das unidades imobiliárias regularizadas pertencentes ao núcleo.

Compete destacar nos termos da legislação específica que o registro do projeto de Reurb aprovado importa em:

- I- **abertura de nova matrícula**, quando for o caso;
- II- **abertura de matrículas individualizadas** para os lotes e áreas públicas resultantes do projeto de regularização aprovado; e
- III- **registro dos direitos reais indicados na CRF** junto às matrículas dos respectivos lotes, dispensada a apresentação de título individualizado.

Desse modo, quando o núcleo urbano regularizado **abranger mais de uma matrícula**, o oficial do registro de imóveis abrirá nova matrícula para a área objeto de regularização, destacando a área abrangida na matrícula de origem, **dispensada a apuração de remanescentes**, vide art. §2º do art. 43 da Lei Federal nº 13.465/2017.

Para atendimento ao **princípio da especialidade**, o oficial do cartório de registro de imóveis adotará o memorial descritivo da gleba apresentado com o projeto de regularização fundiária e deverá averbá-lo na matrícula existente, anteriormente ao registro do projeto, independentemente de provocação, retificação, notificação, unificação ou apuração de disponibilidade ou remanescente.

Existindo dúvida quanto à extensão da gleba matriculada, em razão da precariedade da descrição tabular, o oficial do cartório de registro de imóveis abrirá nova matrícula para a área destacada e averbará o referido destaque na matrícula matriz, vide § 1º do art. 46 da Lei Federal nº 13.465/2017.

Pode acontecer de o projeto de regularização fundiária não envolver a integralidade do imóvel matriculado, situação em que o registro será feito com base na planta e no memorial descritivo referentes à área objeto de regularização e o destaque na matrícula da área total deverá ser averbado.

Importante destacar que o registro da CRF será feito em todas as matrículas atingidas pelo projeto de regularização fundiária aprovado, devendo ser informada, quando possível, as parcelas correspondentes a cada matrícula. Nas matrículas abertas para cada parcela, deve constar os campos referentes ao **registro anterior** e ao **proprietário** nos seguintes termos:

- I- quando for possível, a identificação exata da origem da parcela matriculada, por meio de planta de sobreposição do parcelamento com os registros existentes, a matrícula anterior e o nome de seu proprietário;
- II- quando não for possível identificar a exata origem da parcela matriculada, todas as matrículas anteriores atingidas pela Reurb e a expressão “proprietário não identificado”,



dispensando-se nesse caso os requisitos dos itens 4 e 5 do inciso II do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Fundamentado no princípio da função social da propriedade, as unidades **desocupadas e não comercializadas** alcançadas pela Reurb terão as suas matrículas abertas em nome do titular originário do domínio da área.

Unidades **não edificadas que tenham sido comercializadas** a qualquer título terão suas matrículas abertas em nome do adquirente, conforme procedimento previsto nos arts. 84 e 99 da Lei Federal nº 13.465/2017.

Observe que, para os atuais ocupantes das unidades imobiliárias objeto da Reurb, o compromisso de compra e venda, a cessão e a promessa de cessão valerão como título hábil para a aquisição da propriedade, quando acompanhados da prova de quitação das obrigações do adquirente, e serão registrados nas matrículas das unidades imobiliárias correspondentes, resultantes da regularização fundiária.

#### *9.7.6. Dos Tributos*

Nos termos da lei de Reurb o **registro da CRF dispensa a comprovação do pagamento de quaisquer tributos ou penalidades tributárias de responsabilidade dos legitimados.**

Em razão desse poderoso regramento não utilizar nenhum critério diferenciador quanto às espécies de regularização, à dispensa de comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias, a CRF pode abranger tanto os legitimados de áreas de Reurb-S quanto de Reurb-E, sendo portanto, estendida a ambas as modalidades.

#### *9.7.7. Cancelamento de Cadastros (Incra e outros)*

Importante destacar que o **registro da CRF aprovado independe de averbação prévia do cancelamento do cadastro de imóvel rural no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra).**

Nessas situações o notário/oficial do cartório de registro de imóveis, após o registro da CRF, notificará o **Incra**, o **Ministério do Meio Ambiente** e a **Secretaria da Receita Federal do Brasil** para que esses órgãos cancelem, parcial ou totalmente, os respectivos registros existentes no Cadastro Ambiental Rural (CAR) e nos demais cadastros relacionados a imóvel rural, relativamente às unidades imobiliárias regularizadas.

*9.7.8. Condomínio*

Quando se tratar de imóvel sujeito a regime de condomínio geral a ser dividido em lotes com indicação, na matrícula, da área deferida a cada condômino, o Município poderá indicar, de forma individual ou coletiva, as unidades imobiliárias correspondentes às frações ideais registradas, sob sua exclusiva responsabilidade, para a especialização das áreas registradas em comum, a teor do art. 45 da Lei Federal nº 13.465/2017.

Caso aconteça de a informação de que se trata de condomínio de imóveis não constar do projeto de regularização fundiária aprovado pelo Município, as novas matrículas das unidades imobiliárias serão abertas mediante requerimento de especialização formulado pelos legitimados de que trata esta Lei, dispensada a outorga de escritura pública para indicação da quadra e do lote.

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 da lei, *vide* art. 48 da Lei Federal nº 13.465/2017.

*9.7.9. Padrões técnicos de engenharia.*

Todos os padrões de 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, *vide* art. 47 da Lei Federal nº 13.465/2017.

*9.7.10. Reconhecimento de firma.*

No procedimento de Regularização Fundiária **não será exigido reconhecimento de firma** nos documentos que compõem a CRF ou o termo individual de legitimação fundiária quando apresentados pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou entes da administração indireta.

*9.7.11. Imóveis de domínio público*

Uma vez promovido o registro da CRF, serão incorporados automaticamente ao patrimônio público as vias públicas, as áreas destinadas ao uso comum do povo, os prédios públicos e os equipamentos urbanos, na forma indicada no projeto de regularização fundiária

aprovado, vide art. 53 da Lei. Podendo a requerimento do Município, efetuar-se o registro de imóveis para as áreas que tenham ingressado no domínio público, abrindo-se para tanto matrícula.

## 10. ENTREGA DE TÍTULOS AOS BENEFICIÁRIOS.

Em termos gerais logo após o registro da Reurb na serventia, os títulos de direitos reais, seja qual for o instrumento utilizado: Título de Legitimação Fundiária, Escritura Pública de Compra e Venda, a Escritura Pública de Doação entre outros, deverá ser entregue aos beneficiários.

Salutar destacar que a titulação do beneficiário envolve ainda outros procedimentos. Até que se chegue nesta fase, deve se fazer todo um levantamento *in loco* da área e sua caracterização, de modo a promover uma reestruturação na área que será objeto de intervenção.

### 10.1. OBSERVAÇÕES

#### *10.1.1. Tributos e penalidades tributárias*

De acordo com o art. 13, § 2º, da Lei Federal nº 13.465/2017 os atos registrais da Reurb de interesse social e específico não dependem da comprovação do pagamento de tributos ou de penalidades tributárias, sendo vedado ao oficial de registro de imóveis exigir sua comprovação.

Os cartórios que não cumprirem, que retardarem ou não efetuarem o registro de acordo com as normas previstas em lei, por ato não justificado, ficarão sujeitos às sanções previstas no art. 44 da Lei Federal nº 11.977/2009.

### 10.2. Imóveis públicos e desafetação

O art. 71, da Lei Federal nº 13.465/2017 aduz que para fins da Reurb, ficam dispensadas a desafetação e as exigências previstas no inciso I do caput do art. 17 da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

### 10.3. Exigências da Lei de Licitações (Lei Federal nº 8.666/1993)

Os bens da Administração Pública em regra são subordinadas à existência de interesse público devidamente justificado, sendo precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas constantes em seu art. 17, da Lei Federal nº 8.666/1993.

No entanto, a Lei Federal nº 13.465/2017 dispensou estas exigências não sendo aplicável estas no âmbito da Reurb de interesse social e específico.

#### 10.4. Áreas não residenciais

A Lei Federal nº13.465/2017 tem o objetivo de regularizar os imóveis residenciais, no entanto é possível regularizar imóveis mistos, comércios, igrejas, associações, etc. Assim, os Municípios cumprirão um dos objetivos da Reurb que é promover a integração social e a geração de emprego e renda.

A referida norma ainda prevê que para a concessão da Legitimação Fundiária no âmbito da Reurb-S é necessário que o poder público reconheça o **interesse público** de sua ocupação nos termos do art. 23, § 1º, III, da Lei Federal nº13.465/2017.

Também é possível que o poder público no âmbito da Reurb-E demonstre o interesse público na ocupação e conceda o título de propriedade ao ocupante, garantindo o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e bem estar dos seus habitantes.

#### 10.5. Dimensões dos lotes e requisitos urbanísticos

O art. 11, § 1º, da Lei Federal nº 13.465/2017 prevê que para fins da Reurb, os Municípios poderão dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como os outros parâmetros urbanísticos e edílios.

Para que haja a mitigação das exigências urbanísticas, o Município poderá editar leis com essa finalidade.

#### 10.6. Áreas de preservação permanente, áreas de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais

Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em **área de preservação permanente** ou em **área de unidade de conservação de uso sustentável** ou de **proteção de mananciais** definidas pela União, Estados ou Municípios a qual se torna **obrigatória a elaboração de estudos técnicos**, no âmbito da Reurb, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

Se a área abranger unidade de conservação de uso sustentável é admitida regularização, sendo exigida também a anuência do órgão gestor da unidade, desde que estudo técnico comprove que essas intervenções de regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.

Na Reurb cuja ocupação tenha ocorrido às margens de reservatórios artificiais de água destinados à geração de energia ou ao abastecimento público, a faixa da área de preservação permanente consistirá na distância entre o nível máximo operativo normal e a cota máxima **maximorum**.

O estudo técnico deverá ser feito por órgão municipal capacitado. Caso o município não disponha do órgão, o estudo poderá ser feito pelo Estado ou União. Aplicam-se somente às parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de preservação permanente, nas unidades de conservação de uso sustentável ou nas áreas de proteção de mananciais e poderão ser feitos em fases ou etapas, sendo que a parte do núcleo urbano informal não afetada por esses estudos poderá ter seu projeto aprovado e levado a registro separadamente.

Ressalta-se ainda que o projeto de regularização fundiária deverá conter a implementação das medidas de mitigação e compensação ambientais.

## 11. SETOR SOCIAL

A concentração da riqueza tem se mantido praticamente intacta, atravessando a história do Brasil. Ao longo dos anos o país manteve um padrão excludente de repartição de renda e de riqueza que impõe dificuldades em combater a desigualdade social, já que ela é estrutural e histórica.

O trabalho social na habitação se inicia devido a desigualdade social e segregação socioespacial, decorrentes do modelo político e econômico adotados ao longo da história (PAZ, Taboada; 2010).

Com o urbanismo sanitarista, em que os mais pobres eram deslocados para as periferias, as cidades brasileiras começam a crescer marcadas pela ausência de planejamento urbano alavancando um intenso processo de precarização das condições de vida, com o crescimento do desemprego e do trabalho informal, a presença da violência e do crime organizado, a fragilização dos vínculos sociais, que somados à maneira como as cidades foram constituídas, expõem as famílias e indivíduos a situações de risco e vulnerabilidade sociais.

O trabalho social na Reurb busca a melhoria da qualidade de vida dos ocupantes, a defesa dos direitos sociais, o acesso à cidade, à moradia, aos serviços públicos, incentivo e fortalecimento da participação popular.

Para que a Reurb seja exitosa é necessária que se conheça o perfil social dos ocupantes, pois esses dados irão direcionar a formulação das ações do processo de regularização.

O setor social é formado por um por profissionais das Ciências Humanas e Sociais que utilizam instrumentos formulados e adequados aos objetivos do programa.

Para o desenvolvimento do trabalho social é fundamental a realização de reuniões com a comunidade para informá-la sobre o processo da Reurb, treinamento da equipe, mobilização em campo, acompanhamento e planejamento das rotinas do administrativo, realização dos cadastros, análise dos cadastros, retiradas de pendências, lançamento dos dados na planilha geral, arquivamento e desarquivamento dos processos, relatório técnico social e o atendimento aos beneficiários.

O cadastro socioeconômico tem o objetivo de coletar as informações pessoais dos ocupantes, a renda familiar, além de dados como o tipo de imóvel, os serviços públicos disponíveis próximos à moradia, a existência ou não de infraestrutura básica, entre outras.

Abaixo será descrito como deverá ser feito o preenchimento do cadastro socioeconômico e quais as documentações necessárias em cada caso, de acordo com o estado

civil do (a) chefe da família.

**DOCUMENTOS** - Cópias legíveis: comprovante de residência atualizado (máximo um ano) em nome do beneficiário ou cônjuge.

a. **SOLTEIRO** - RG e CPF do beneficiário, comprovante de residência. Assinar declarações de baixa renda e bem único/inexistência de oposição de posse.

b. **CASADO** - RG e CPF dos cônjuges, comprovante de residência no nome de um dos cônjuges e Certidão de Casamento. Assinar declarações de baixa renda e bem único/inexistência de oposição de posse.

***OBS:** Certificar que o número da certidão de casamento é o mesmo que consta na identidade. Caso não seja, vale o documento emitido por último.*

***OBS:** Os dois devem assinar todas as declarações.*

c. **VIÚVO** - RG, CPF, comprovante de residência, certidão de casamento averbada com o óbito. Caso não tenha sido feita averbação o beneficiário deve apresentar a certidão de óbito do cônjuge falecido. Assinar declarações de baixa renda e bem único/inexistência de oposição de posse.

***OBS:** Viúvo é exclusivamente quem casou no civil e o comprovante de residência não pode estar no nome do falecido.*

d. **UNIÃO ESTÁVEL** - RG e CPF dos companheiros, comprovante de residência no nome de um dos companheiros. Assinar declarações de baixa renda e bem único/inexistência de oposição de posse e de união estável.

***OBS:** Os dois devem assinar todas as declarações, inclusive de união estável.*

***OBS:** - União estável só é possível caso os dois sejam solteiros ou: - Caso já tenham averbado o divórcio - comprovar averbação na identidade e/ou na Certidão de Casamento.*

e. **DIVORCIADO** - RG e CPF do beneficiário, comprovante de residência, certidão de casamento com averbação do divórcio. Assinar declarações de baixa renda e bem único/inexistência de oposição de posse.

***OBS:** Quem já casou e separou nunca volta a ser solteiro, é divorciado.*

***OBS:** Casou e não mora mais junto com a pessoa, porém não averbou o divórcio, deve apresentar certidão de casamento e assinar declaração de separação de corpos. No título de propriedade virá a informação que a pessoa é casada, porém não virá o nome do cônjuge.*



f. **PROCURAÇÃO** - Toda documentação deve ser preenchida de acordo com os dados do beneficiário constante no seu RG e CPF, estado civil, comprovante de residência atualizado no nome do beneficiário, procuração devidamente registrada em cartório com validade e finalidade da procuração. Também deve ser coletado cópias do RG e CPF do procurador e assinatura do procurador em todas as declarações.

**FIQUE ATENTO!**

*OBSERVAR ANTES DE TUDO - TODOS OS DOCUMENTOS*

- Estado civil na identidade;
- Se o número da certidão de casamento na identidade é a mesma da certidão de casamento;
- Se o comprovante de endereço é atualizado e no nome do beneficiário;
- Se o endereço está completo.

## 12. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A regularização fundiária urbana traz inúmeros benefícios, pois promove o desenvolvimento urbano e social, incrementa a arrecadação do Município e impulsiona a economia, por meio da geração de créditos bancários e valorização do seu imóvel.

Nesse processo todos ganham, o beneficiário por reconhecido o seu direito de propriedade e o acesso a importantes políticas públicas, o Município com o aumento da arrecadação e o tabelião registrador em razão do aumento da sua “clientela”.

Deste modo, cabem aos atores do processo da Reurb (Prefeituras, Cartórios, população beneficiada, prestadores de serviços públicos, MP, Judiciário, Defensoria Pública) uma posição proativa a fim de concretizar o direito de propriedade pleno. Inúmeras dificuldades irão existir, mas se todos trabalharem juntos, com uma motivação correta - ter uma cidade melhor com seus imóveis regularizados e, especialmente, com uma melhor qualidade de vida, teremos sim o êxito.

Devem-se observar as peculiaridades de cada Município para que o processo de regularização fundiária urbana ocorra dentro da legalidade, o desenvolvimento de estratégias capazes de otimizar todo o procedimento, podendo ainda o Poder Executivo Municipal, atuar com a criação de normas que que atendam as particularidades locais.

O presente E-book é uma ferramenta de auxílio aos Municípios e está em permanente construção. Assim, na confiança de que este Manual seja bastante proveitoso, sugestões e críticas poderão ser enviadas para o endereço eletrônico: [juridico.regularizacao@gmail.com](mailto:juridico.regularizacao@gmail.com).

### 13. REFERÊNCIAS

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 06 outubro 2019.

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho 2017. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm). Acesso em: 06 outubro 2019.

BRASIL. Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2018/Decreto/D9310.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Decreto/D9310.htm). Acesso em: 05 outubro 2019.

BRASIL. Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L8666compilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8666compilado.htm). Acesso em: 07 outubro 2019.

CUNHA, Michely Freire Fonseca. **Manual de Regularização Fundiária Urbana - REURB**. Salvador: Editora JusPodvim, 2019.

LEITE, Luis Felipe Tegon Cerqueira; MENCIO, Mariana. **Regularização Fundiária Urbana**. São Paulo: Letras Jurídicas, 2019.

MOURA, Jocsã Araujo. **Cartilha - Regularização Fundiária Urbana -Aspectis Práticos da Lei 13.465/2017**. Disponível em: [https://www.sinoreg-es.org.br/\\_\\_Documentos/Upload\\_Conteudo/arquivos/CARTILHA\\_REGULARIZACAO\\_FUNDIARIA\\_URBANA\\_2017.pdf](https://www.sinoreg-es.org.br/__Documentos/Upload_Conteudo/arquivos/CARTILHA_REGULARIZACAO_FUNDIARIA_URBANA_2017.pdf). Acesso em: 06 outubro 2019.

PAZ, Rosângela Oliveira da; TABOADA, Kleyd Junqueira. **Trajetória do Trabalho Social em Habitação. Trabalho Social em Programas e Projetos de Habitação de Interesse Social**, p. 1-127, 2010. Brasília: Ministério das Cidades.

RICALDE, Mario do. **Regularização Fundiária Rural e Urbana - Impactos da Lei nº 13.465/2017**. Campo Grande: Editora Contemplar, 2018.

#### **14. PASSO A PASSO DA REURB**

**1º PASSO: REQUERIMENTO DOS LEGITIMADOS (art. 14 da Lei nº 13.465/2017) - MODELO 1;**

**2º PASSO: OFÍCIO AO CARTÓRIO SOBRE A MODALIDADE (art. 13, §1º, da Lei nº 13.465/2017) - MODELO 2;**

**3º PASSO: BUSCAS CARTORÁRIAS - MODELO 3;**

- Notificação do titular do domínio do imóvel, confrontantes e demais interessados - MODELO 04-A;

- Notificação por edital - MODELO 04- B;

**4ºPASSO: PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA- MODELO 5.**

**5ºPASSO: CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA- MODELO 6.**

**6º PASSO: MODELO OFÍCIO DE ENVIO AO CARTÓRIO DO PROJETO, CRF E LISTAGEM DE BENEFICIÁRIOS - MODELO 7.**

**7º PASSO: MODELO DE TÍTULO - MODELO 8.**

## ANEXOS

### MODELO 1 - REQUERIMENTO DOS LEGITIMADOS

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR PREFEITO MUNICIPAL DE XX-UF ou SENHOR SECRETÁRIO MUNICIPAL DE (POR EXEMPLO: URBANISMO)**

**LEGITIMADO** (art. 14 da Lei nº 13.465/2017), pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº XX, vem, requerer a instauração da **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA** na modalidade XX, na forma do art. 31 e seguintes da Lei nº 13.465/2017, esclarecendo os seguintes fatos:

1. Nome do núcleo
2. Tamanho da área
3. A titularidade pública ou privada
4. Número de ocupantes do núcleo (aproximadamente);
5. Tempo de ocupação;
6. Demais informações sobre o núcleo que facilite o processo de regularização.

Diante do exposto, requer-se a regularização do núcleo informal consolidado denominado XX.

Nestes termos, pede deferimento.

Cidade/UF, XX de XX de 2019.

Nome

Cargo

## MODELO 2 - OFÍCIO AO CARTÓRIO SOBRE A MODALIDADE

Ofício nº XX/2019

Cidade, XX de XX de 2019.

Ao (a) Senhor (a)  
(Nome do Oficial (a) de Registro de Imóveis)  
Oficial (a) de Registro de Imóveis da Comarca de XX - UF.  
Endereço

**ASSUNTO:** Classificação da REURB-S para fins de reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais.

Senhor (a) Oficial (a),

Comunico que, nos termos do art. 13, inciso I, da Lei Federal nº 13.465/2017 e art. 6º, parágrafo único, do Decreto Federal nº 9.310/2019, o Município de XX -UF classificou o núcleo urbano informal consolidado XX, na modalidade de **INTERESSE SOCIAL**, fazendo jus à isenção de todos os atos de registros enumerados no art. 13, §1º, da Lei Federal nº 13.465/2017 e arts. 5º, 53, 54, inc. XI, do Decreto Federal nº 9.310/2018.

Atenciosamente,

Nome da autoridade

Prefeito Municipal ou Secretário Municipal ou Responsável

### MODELO 3 - BUSCAS CARTORÁRIAS

Ofício nº XX/2019

Cidade, XX de XX DE 2019.

Ao (a) Senhor (a)  
(Nome do Oficial (a) de Registro de Imóveis)  
Oficial (a) de Registro de Imóveis da Comarca de XX - UF.

**ASSUNTO:** Solicitação da Certidão de Inteiro Teor do núcleo urbano informal consolidado denominado XX, localizado no Município XX/UF.

Senhor (a) Oficial (a),

O núcleo urbano informal consolidado denominado XX foi classificado de **INTERESSE SOCIAL**, de acordo com o art. 13, inciso I, da Lei Federal nº 13.465/2017 e art. 6º, parágrafo único, do Decreto Federal nº 9.310/2019, no Município de XX -UF fazendo jus à isenção de todos atos necessários ao processo de regularização fundiária.

Desse modo, com o objetivo de regularizar o referido núcleo urbano, solicita-se a emissão da Certidão de Inteiro Teor do Imóvel.

Com vistas a auxiliar o Oficial, segue em anexo o memorial descritivo da poligonal da área a ser regularizada.

Atenciosamente,

Nome da autoridade

Prefeito Municipal ou Secretário Municipal ou Responsável

## MODELO 4 - NOTIFICAÇÕES

**MODELO 04-A - Notificação titular do domínio do imóvel, confrontantes e demais interessados**

Ofício nº XX/2019

Cidade, XX de XX de 2019.

Ao (a) Senhor (a)

**NOME DO NOTIFICADO**

Av. XX, nº XX, Bairro XX, CEP XX, Município XX-UF (endereço constante na certidão de inteiro teor).

**ASSUNTO:** Notificação de abertura de procedimento administrativo para fins de Regularização Fundiária no núcleo urbano consolidado XX

Senhor (a),

Comunico que no dia XX do XX de 2019 iniciou-se o processo administrativo de regularização fundiária urbana do núcleo informal consolidado denominado XX, registrado sob nº XX, localizada no Bairro/Núcleo XX, conforme descrição da matrícula do imóvel abaixo transcrita:

(descrever dados da matrícula do imóvel)

Informamos que o imóvel de Vossa Senhoria é confrontante/proprietário/titular do domínio/responsável pela formação do núcleo da área a ser regularizada. Deste modo, NOTIFICO-O para que se manifeste, no prazo de 30 dias, de forma que a ausência de impugnação será tida como anuência do processo de regularização e na perda de eventual direito que titularize sobre o imóvel objeto da REURB.

Os documentos referentes à Regularização Fundiária estão à disposição para consulta na sede da Prefeitura Municipal/Coordenação ou Secretaria de Regularização Fundiária, localizada na rua XX, nº XX, bairro XX, deste Município.

Atenciosamente,

Nome da autoridade  
Prefeito Municipal ou Secretário Municipal ou Responsável



**MODELO 4 - B - NOTIFICAÇÃO POR EDITAL****EDITAL DE NOTIFICAÇÃO Nº XX/2019****REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL - REURB-S**

O Município de XX - UF, por intermédio da SECRETARIA XX, entidade de direito público, inscrita no CNPJ sob o nº XX, localizada na XX, Cidade/UF, neste ato representada pelo seu PREFEITO (OU SECRETÁRIO), XX, vem através deste edital **NOTIFICAR** a todos os titulares de domínio, confinantes e terceiros eventualmente interessados, que o núcleo urbano informal consolidado denominado de **XX**, encontra-se em processo de Regularização Fundiária, na modalidade **Interesse Social**, conforme Lei Federal nº 13.465/2017 e Decreto Federal nº 9.310/2018. A núcleo urbano denominado XX está em fase de regularização fundiária, na qual foi realizado o levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), a fim de emissão de matrículas individualizadas aos detentores da posse dos lotes no referido Loteamento, bem como, legalização das benfeitorias existentes, necessárias para fins de Regularização Fundiária, objeto de matrícula a ser registrada no respectivo Cartório de Registro de Imóveis de São Luís/MA.

**Artigo 1º.** A gleba onde foi edificado o loteamento denominado XX é localizada no município de XX - MA, com a seguinte descrição: (informações engenharia).

**Artigo 2º.** Os titulares de domínio, confinantes e terceiros eventualmente interessados são notificados por este edital, sendo que a ausência de impugnação implicará a perda do eventual direito de que os notificados titularizem sobre o imóvel objeto da Regularização Fundiária, de acordo com o art. 31, §1º, §5º e §6º, da Lei Federal nº 13.465/2017 e art. 24, §1º, §5º e §6º, do Decreto Federal nº 9.310/2018.

**Artigo 3º.** As eventuais impugnações cabíveis, contrárias ao objeto deste ato, deverão ser apresentadas no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data da última publicação do presente edital, sendo protocoladas na Secretaria XXX, com as devidas justificativas plausíveis que serão analisadas pelos setores responsáveis, priorizando o procedimento extrajudicial para solução dos conflitos, conforme art. 31, §3º, da Lei Federal nº 13.465/2017 e art. 24, §7º, do Decreto Federal nº 9.310/2018.

**Artigo 4º.** Não havendo manifestação em contrário no período de 30 (trinta) dias, considerar-se-á como aceite pelos notificados os elementos e teor deste edital.

**Artigo 5º.** O presente Edital entra em vigor na data de sua publicação.

Nome da autoridade  
Prefeito Municipal ou Secretário Municipal ou Responsável

## MODELO 5 - PROJETO DE REGULARIZAÇÃO

### INFORMAÇÕES JURÍDICAS ESSENCIAIS:

1. Breve resumo do processo de ocupação;
2. Localização em área urbana ou rural;
3. Legitimado;
4. Modalidade da REURB;
5. Instrumento Jurídico;
6. Direito real reconhecido; e
7. Cronograma de serviços e Termo de Compromisso, se houver.

## MODELO 6 - CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

### CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Eu, XX, Prefeito Municipal (ou Secretário Municipal) de XX, com amparo jurídico na XXX, combinado com art. 11, V, da Lei Federal nº 13.645/17, que autoriza a conclusão de procedimento da Reurb por meio da expedição de Certidão de Regularização Fundiária - CRF pelo órgão Municipal competente, para fins de Regularização Fundiária e Urbanística no bairro XXXX e reconhecimento o direito à propriedade por meio do instrumento jurídico XXX, expede-se a presente Certidão de Regularização Fundiária em favor de **XXXXXX**, neste Município, extraída dos **AUTOS DO PROCESSO ADMINISTRATIVO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA N.º. XXX**, informando os seguintes requisitos existentes no referido procedimento:

1. Nome do núcleo urbano informal consolidado regularizado;
2. Endereço;
3. Classificação da regularização;
4. Responsável das obras e serviços, se houver;
5. As unidades desocupadas e não comercializadas alcançadas pela REURB;
6. A indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;
7. Listagem com nome dos ocupantes;
8. 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 da Reurb.
9. A presente certidão contém a listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado devidamente qualificados, indicando-se os direitos reais conferidos, caracterizando uma única unidade documental. Nesta cidade de XX/UF, ao (data). Eu, XX, Secretário/Prefeito XX.

**MODELO 7 - OFÍCIO DE ENVIO AO CARTÓRIO DO PROJETO, CRF E  
LISTAGEM DE BENEFICIÁRIOS**

Ofício nº XX/2019

Cidade, XX de XX de 2019.

Ao (a) Senhor (a)  
(Nome do Oficial (a) de Registro de Imóveis)  
Oficial (a) de Registro de Imóveis da Comarca de XX - UF.

**ASSUNTO:** Relação dos beneficiários do Programa de Regularização Fundiária Urbana do núcleo urbano consolidado denominado “XX”

Senhor (a) Oficial (a),

O PREFEITO MUNICIPAL DE XX - UF, vem requerer a averbação das matrículas atingidas e elencadas abaixo.

Cumprimentando-o cordialmente, servimo-nos do presente para encaminhar a Vossa Senhoria os TÍTULOS DE PROPRIEDADE com a respectiva lista dos beneficiários do **programa de regularização fundiária urbana**.

Após cumprimento das disposições normativas e instauração de Processos Administrativos dos beneficiários, o Departamento Jurídico da XX concluiu pelo registro/averbação do loteamento, desmembramento, fracionamento ou desdobro em favor dos ocupantes de imóveis do Loteamento “XX”.

Diante do exposto e com objetivo de concretizar o processo de Regularização Fundiária Urbana de Interesse XX do município XX-UF solicita o registro dos Títulos de Propriedade dos beneficiários listados em anexo, nos termos do art. 17, parágrafo único da Lei n. 13.465/2017.

Nos colocamos à disposição para qualquer informação adicional que se faça necessária, renovamos os votos de apreço e distinta consideração.

Atenciosamente,

Nome da autoridade  
Prefeito Municipal ou Secretário Municipal ou Responsável

## MODELO 8 - MODELO DE TÍTULO

## TÍTULO DEFINITIVO

**IMÓVEL** - Constituído do Lote de terreno próprio nº XX, Casa nº XX, da Quadra XX, Avenida XX, Bloco XX, RESIDENCIAL XX, nesta cidade de XX-UF, com os seguintes dimensões, limites e área: Inicia a descrição deste perímetro do vértice **V1**, de coordenadas N: 9711876.4997 e E: 591035.3528, deste seguindo com azimute 79°13'55" e distância de 21,11m, limitando-se com a **IGREJA (LOTE 10)** - chega-se ao vértice **V2**, de coordenadas N: 9711880.4438 e E: 591056.0911, deste seguindo com azimute 169°13'55" e distância de 10,08m, limitando-se com a **CASA 24 (Lote 24)** - chega-se ao vértice **V3**, de coordenadas N: 9711870.5413 e E: 591057.9744, deste seguindo com azimute 259°13'55" e distância de 21,11m, limitando-se com a **CASA 12 (Lote 12)** - chega-se ao vértice **V4**, de coordenadas N: 9711866.5972 e E: 591037.2361, deste seguindo com azimute 349°13'55" e distância de 10,08m, limitando-se com a **AV. 29 DE DEZEMBRO** - chega-se ao vértice **V1** ponto inicial da descrição deste perímetro fechando assim esta poligonal definida. Esta poligonal irregular se constitui por 4 (quatro) Vértices e Lados, com perímetro de 62,38 m, totalizando uma área de 212,78 m<sup>2</sup>, com área construída de 74,44 m<sup>2</sup>, contendo 05 cômodos, sendo: 2 (dois) quartos, 1 (uma) sala, 1 (um) banheiro, 1 (uma) cozinha. Todas as Coordenadas aqui descritas estão Georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 45° EGr, tendo como Datum - SAD-69, todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros estão calculados no plano de projeção UTM. **PROPRIETÁRIO: XX, pessoa jurídico direito público, CNPJ: XX, com sede nesta Cidade de São Luís-MA.-REGISTRO ANTERIOR: - XX de Registro Geral, desta Serventia. O referido é verdade e dou fé. XX/MA, XX de XXXX de 2019. Eu, \_\_\_\_\_, XX, Registrador de Imóveis que confiro, subscrevo, dato e assino afinal em público e raso.**

R.01. MAT.

XX.XXX, PROT XXX.XXX - REURB-S: A Secretaria de Estado das Cidades e Desenvolvimento Urbano do Estado do Maranhão no uso de suas atribuições legais conferidas pela Medida Provisória nº 295/2019, instituiu o Programa de Regularização Fundiária no Estado do Maranhão (REURB-MA), nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017 e do Decreto Federal nº 9.310/2018 que preveem normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação dos seus ocupantes. O núcleo urbano informal consolidado denominada XXXX foi classificado de **INTERESSE SOCIAL (REURB-S)**, pois trata-se núcleo de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação, a presença de equipamentos públicos, ocupado predominantemente por população de baixa renda, entre outras circunstâncias avaliadas por esta prefeitura. A classificação do interesse visa o reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas, conforme inteligência do art. 13º, § 5º, Lei Federal nº 13.465/2017 e do Provimento do Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão nº 29/2019. Aplica-se o instituto jurídico da (XX -DEPENDE DE CADA NÚCLEO URBANO-ANÁLISE NO CASO CONCRETO), conferido por ato do poder público, expedindo o presente **TÍTULO DEFINITIVO DE PROPRIEDADE** em favor de NOME, nacionalidade, estado civil, portador (a) da carteira de identidade de nº XXXXX, Órgão Exp. XXX, inscrito (a) no CPF nº XXXXX e NOME, nacionalidade, estado civil, portador (a) da carteira de identidade de nº XXXXX, Órgão Exp. XXX, inscrito (a) no CPF nº XXXXX, residente (s) e domiciliado (s) (se for casado ou união estável) residente(s) e domiciliado(s) à **Rua XX, número XX, bairro XX, na cidade de São Luís/MA.** O referido é verdade e dou fé. São Luís/MA, XX de XXXX de 2019. Eu, \_\_\_\_\_, XX, Registrador de Imóveis que confiro,

REGULARIZAÇÃO  
FUNDIÁRIA

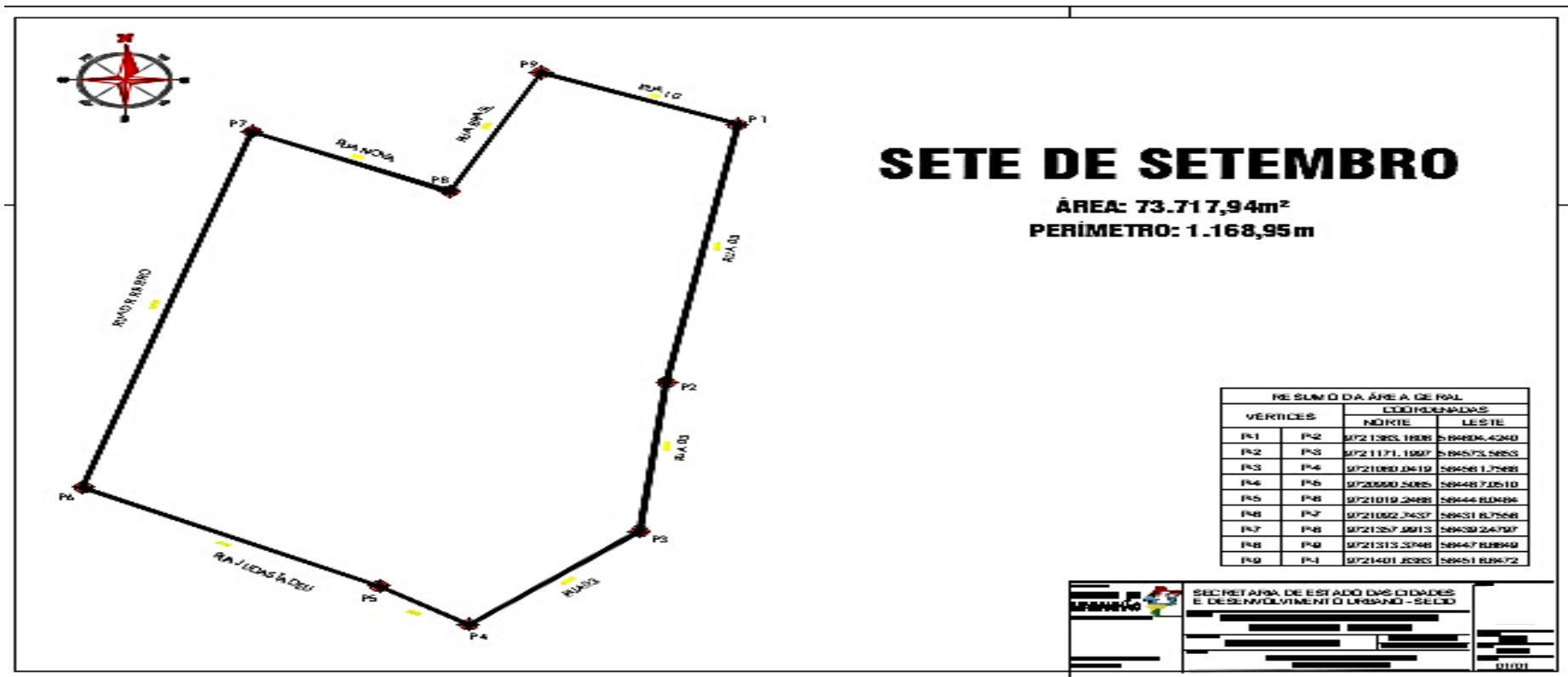


subcrevo, dato e assino afinal em público e raso.

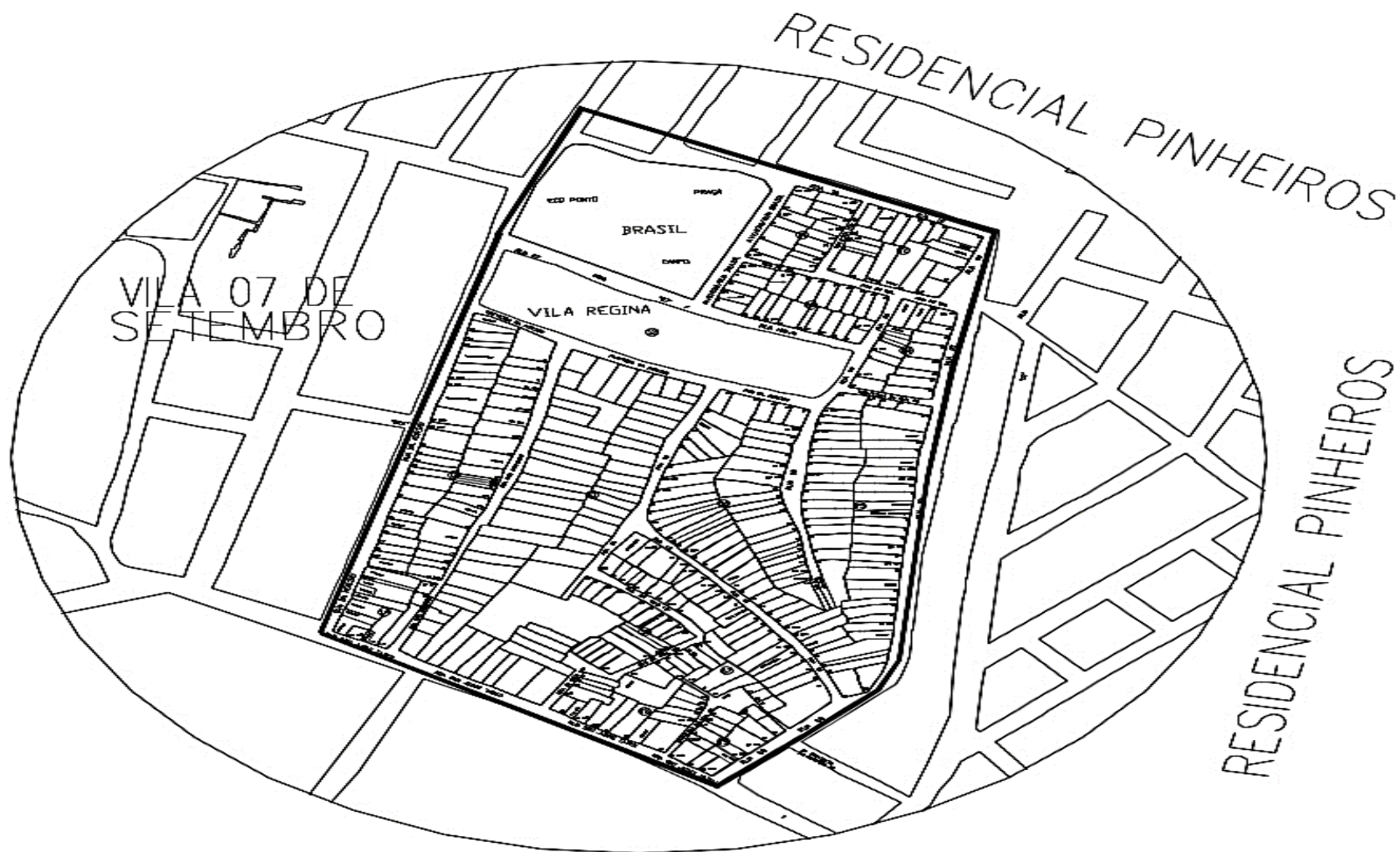
---

MODELO 9 - POLIGONAL DO NÚCLEO URBANO

# POLIGONAL

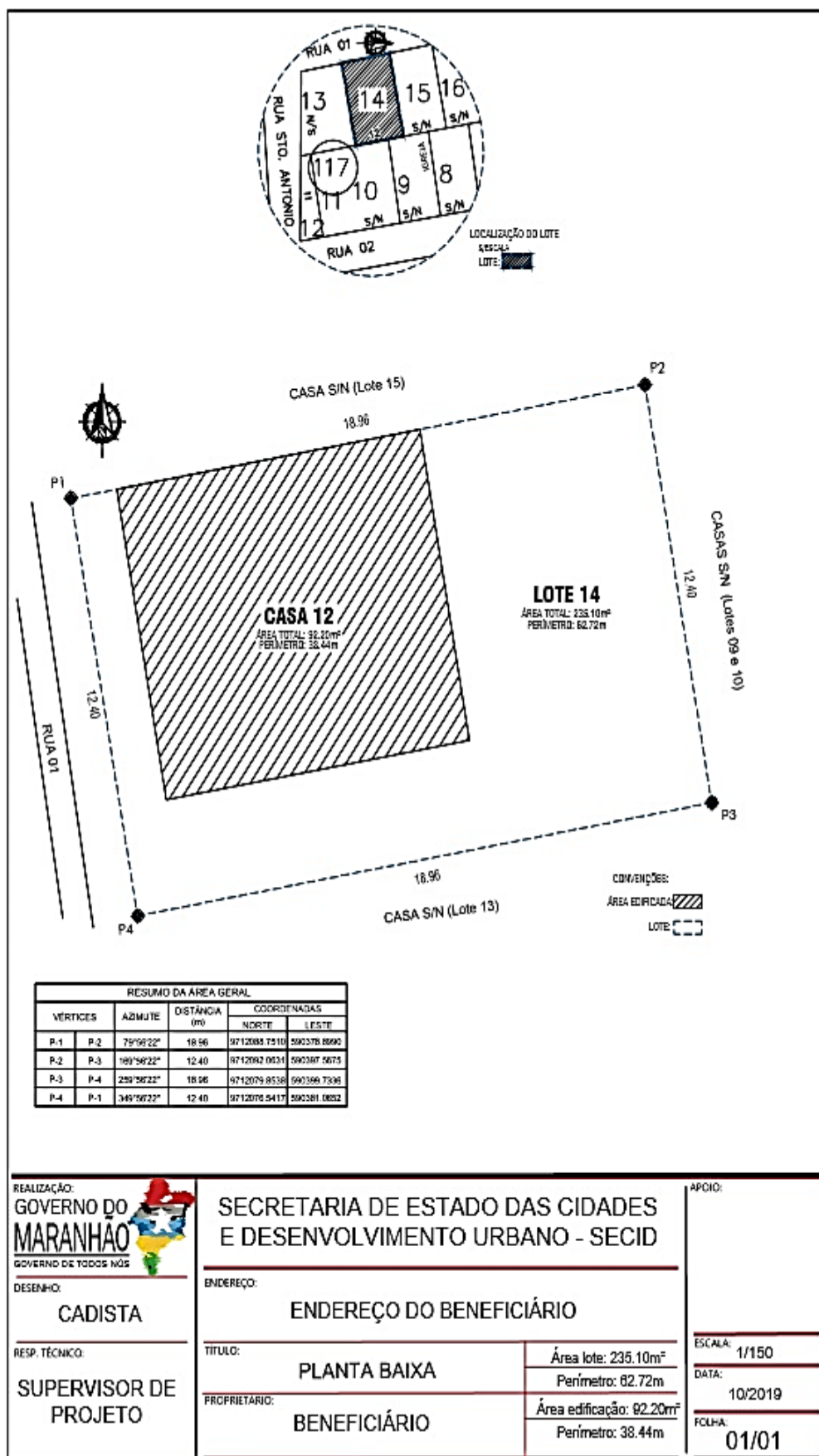


MODELO 10 - MAPA DO NÚCLEO URBANO





MODELO 11 - PLANTA INDIVIDUAL DO LOTE



REALIZAÇÃO:  
GOVERNO DO  
**MARANHÃO**  
GOVERNO DE TODOS NÓS

DESENHO:  
**CADISTA**

RESP. TÉCNICO:  
**SUPERVISOR DE PROJETO**

SECRETARIA DE ESTADO DAS CIDADES  
E DESENVOLVIMENTO URBANO - SECID

ENDEREÇO:  
**ENDEREÇO DO BENEFICIÁRIO**

TÍTULO:  
**PLANTA BAIXA**  
Área lote: 235,10m<sup>2</sup>  
Perímetro: 82,72m

PROPRIETÁRIO:  
**BENEFICIÁRIO**  
Área edificação: 92,20m<sup>2</sup>  
Perímetro: 38,44m

APC/O:

ESCALA: 1/150

DATA: 10/2019

FOLHA: 01/01

## MODELO 12 - MEMORIAL DESCRITIVO DO LOTE

SECRETARIA DE  
ESTADO DAS CIDADES E  
DESENVOLVIMENTO URBANO

## MEMORIAL DESCRITIVO DO BAIRRO SETE DE SETEMBRO

## ▪ DESCRIÇÃO

A gleba onde foi edificado o loteamento denominado Vila Sete de Setembro é localizada no município de São Luís – MA, com a seguinte descrição: Partindo do vértice P1, de coordenadas de 9720990.510-N e 584487.05-E; deste segue pela RUA SÃO JUDAS TADEU, com azimute 306°23'09" por uma distância de 48,45m, até o vértice P2, de coordenadas 9721019.25-N e 584448.05-E; deste segue pela RUA SÃO JUDAS TADEU, com azimute 299°36'58" por uma distância de 148,72m, até o vértice P3, de coordenadas 9721092.74-N e 584318.76-E; deste segue pela RUA DR. RIBEIRO, com azimute 15°31'59" por uma distância de 275,30m, até o vértice P4, de coordenadas 9721357.99-N e 584392.48-E; deste segue pela RUA NOVA, com azimute 117°18'56" por uma distância de 97,22m, até o vértice P5, de coordenadas 9721313.37-N e 584478.86-E; deste segue pela RUA BRASIL, com azimute 24°19'16" por uma distância de 97,09m, até o vértice P6, de coordenadas 9721401.84-N e 584518.85-E; deste segue pela RUA 10, com azimute 114°19'16" por uma distância de 93,91m, até o vértice P7, de coordenadas 9721363.16-N e 584604.42-E; deste segue pela RUA 03 com azimute 189°7'36" por uma distância 194,42m, até o vértice P8, de coordenadas 9721171.20-N e 584573.59-E; deste segue pela RUA 03 com azimute 186°04'27" por uma distância de 111,79m, até o vértice P9, de coordenadas 9721060.04-N e 584561.76-E; deste segue pela RUA 03, com azimute de 227°03'10" por uma distância de 102,06m, até o vértice P1; fechando-se assim a poligonal e perfazendo uma área total de 73.717,94m<sup>2</sup> e perímetro de 1.168,95m.

Conforme Planta em anexo.

São Luís - MA, 07 de julho de 2019

**Renato Braga de Carvalho**  
Engenheiro Civil  
CREA 10462DMA

## MODELO 13 - CADASTRO SOCIOECONÔMICO



SECRETARIA DE ESTADO DAS CIDADES E DESENVOLVIMENTO  
URBANO DO ESTADO DO MARANHÃO - SECID  
SETOR DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA  
Av. Getúlio Vargas, nº 2016, São Luís-MA.

CADASTRAMENTO SÓCIO ECONÔMICO E AVALIATÓRIO**IDENTIFICAÇÃO**

NOME: \_\_\_\_\_

ENDEREÇO: \_\_\_\_\_

RG: \_\_\_\_\_ CPF: \_\_\_\_\_

DATA DE NASC.: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ TELEFONE: \_\_\_\_\_

ESCOLARIDADE: \_\_\_\_\_ PROFISSÃO: \_\_\_\_\_

ESTADO CIVIL:

 SOLTEIRO  VIÚVO  UNIÃO ESTÁVEL  DIVORCIADO  CASADO  SEPARADO(A) DE CORPOS

CONJUGE: \_\_\_\_\_

RG: \_\_\_\_\_ CPF: \_\_\_\_\_

DATA DE NASC.: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ PROFISSÃO: \_\_\_\_\_

ESCOLARIDADE: \_\_\_\_\_

RENDA FAMILIAR:  MENOS DE 1 SALÁRIO  DE 1 A 3 SALÁRIOS  DE 3 A 5 SALÁRIOS  MAIS DE 5 SALÁRIOSACESSO A BENEFÍCIOS SOCIAIS:  SIM  NÃO QUAL? \_\_\_\_\_**COMPOSIÇÃO FAMILIAR**

NOME	PARENTESCO	DATA DE NASCIMENTO

PESSOA COM DEFICIÊNCIA NA FAMÍLIA? SIM  NÃO  QUEM? \_\_\_\_\_

QUAL TIPO DE DEFICIÊNCIA? \_\_\_\_\_

**SITUAÇÃO HABITACIONAL**CARACTERÍSTICA DA CONSTRUÇÃO:  ALVENARIA  TAIPA  MADEIRA  OUTROS: \_\_\_\_\_TEMPO DE RESIDÊNCIA:  MENOS DE 5 ANOS  MAIS DE 5 ANOSPOSSUI DOCUMENTO DO IMÓVEL?  SIM  NÃO Qual? \_\_\_\_\_TIPO DE IMÓVEL:  RESIDENCIAL  RESIDENCIAL E COMERCIAL  COMERCIAL**QUANTIDADE DE CÔMODOS NA RESIDÊNCIA**

QUARTOS \_\_\_\_\_ SALA \_\_\_\_\_ COZINHA \_\_\_\_\_ BANHEIRO \_\_\_\_\_

LAVANDERIA \_\_\_\_\_ OUTROS \_\_\_\_\_

DATA DE REALIZAÇÃO: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ RESPONSÁVEL PELO PREENCHIMENTO: \_\_\_\_\_

DATA DO PARECER SOCIAL: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ RESPONSÁVEL TÉCNICO SOCIAL: \_\_\_\_\_



## MODELO 15 - DECLARAÇÃO DE BEM ÚNICO



SECRETARIA DE ESTADO DAS CIDADES E DESENVOLVIMENTO  
URBANO DO ESTADO DO MARANHÃO - SECID  
SETOR DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA  
Av. Getúlio Vargas, nº 2016, São Luís-MA.

**DECLARAÇÃO DE BEM ÚNICO PARA FINS DE MORADIA E  
INEXISTÊNCIA DE OPOSIÇÃO DE POSSE**

Eu \_\_\_\_\_  
portador (a) da carteira de identidade nº \_\_\_\_\_, Órgão exp. \_\_\_\_\_  
UF \_\_\_\_\_ e CPF nº \_\_\_\_\_, ( ) solteiro(a), ( ) viúvo(a), ( ) unido  
estável, ( ) divorciado(a), ( ) casado(a) com \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, portador(a) da carteira de identidade nº \_\_\_\_\_,  
Órgão exp. \_\_\_\_\_ UF \_\_\_\_\_ e CPF \_\_\_\_\_, residente(s) e  
domiciliado(s) a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, DECLARO, não ser proprietário (a), a qualquer título, de outro imóvel  
urbano ou rural, bem como não sou beneficiário de legitimação de posse ou fundiária  
de imóvel urbano, ainda que em outro local, e inexistir oposição de posse ou  
requisição administrativa em face do imóvel ocupado, nos termos do art. 23, da Lei  
13.465/2017.

A presente declaração é verdadeira e de inteira responsabilidade, sujeitando-me às sanções contidas no Art. 2º da Lei nº 7.115, de 29 de agosto de 1983, que assim prescreve:

Art. 2º - Se comprovadamente falsa a declaração, sujeitar-se-á o declarante às sanções cívicas, administrativas e criminais previstas na legislação aplicável.

São Luís/MA, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_\_.

Morador (a) \_\_\_\_\_

Cônjuge/Companheiro (a) \_\_\_\_\_

MODELO 16 - DECLARAÇÃO DE UNIÃO ESTÁVEL



SECRETARIA DE ESTADO DAS CIDADES E DESENVOLVIMENTO  
URBANO DO ESTADO DO MARANHÃO - SECID  
SETOR DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA  
Av. Getúlio Vargas, nº 2016, São Luís-MA.

DECLARAÇÃO DE UNIÃO ESTÁVEL

Eu, \_\_\_\_\_, nacionalidade  
\_\_\_\_\_, profissão \_\_\_\_\_, portador(a) da carteira de identidade  
nº \_\_\_\_\_, Órgão exp. \_\_\_\_\_ UF \_\_\_\_\_ e CPF nº \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_, nacionalidade \_\_\_\_\_,  
profissão \_\_\_\_\_, portador(a) da carteira de identidade nº  
\_\_\_\_\_, Órgão exp. \_\_\_\_\_ UF \_\_\_\_\_ e CPF nº \_\_\_\_\_,  
ambos residentes e domiciliados a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, DECLARAMOS sob as penas da lei que convivemos em  
UNIÃO ESTÁVEL desde o ano de \_\_\_\_\_, de forma pública, contínua e duradoura  
com o objetivo de constituir família, nos termos dos art. 1.723 e seguintes do Código  
Civil.

São Luís/MA, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_

Morador (a) \_\_\_\_\_

Cônjuge/Companheiro (a) \_\_\_\_\_

Testemunhas:

1.  
Nome: \_\_\_\_\_  
RG nº: \_\_\_\_\_  
CPF: \_\_\_\_\_

2.  
Nome: \_\_\_\_\_  
RG nº: \_\_\_\_\_  
CPF: \_\_\_\_\_

MODELO 17 - DECLARAÇÃO DE SEPARAÇÃO DE CORPOS



SECRETARIA DE ESTADO DAS CIDADES E DESENVOLVIMENTO  
URBANO DO ESTADO DO MARANHÃO - SECID  
SETOR DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA  
Av. Getúlio Vargas, nº 2016, São Luís-MA

DECLARAÇÃO DE SEPARAÇÃO DE CORPOS

Eu, \_\_\_\_\_  
portador(a) da carteira de identidade nº \_\_\_\_\_, Órgão exp. \_\_\_\_\_  
UF \_\_\_\_\_ e CPF nº \_\_\_\_\_, DECLARO para os devidos fins que estou  
separado(a) de corpo de meu cônjuge desde o ano de \_\_\_\_\_, pelo seguinte  
motivo \_\_\_\_\_.

A presente declaração é verdadeira e de inteira responsabilidade, sujeitando-me às sanções previstas no Art. 2º, da Lei nº 7.115, de 29 de agosto de 1983, que assim prescreve:

"Art. 2º - Se comprovadamente falsa a declaração, sujeitar-se-á o Declarante às sanções cíveis, administrativas e criminais previstas na legislação aplicável. "

São Luís /MA, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_

Marçador(a) \_\_\_\_\_

**AUTORES:**

**Rubens Pereira e Silva Junior**

Secretário das Cidades e Desenvolvimento Urbano do Estado do Maranhão

**Luis Carlos Furtado Brito**

Gerente de Projetos

Contato - [luiscfbrito1958@gmail.com](mailto:luiscfbrito1958@gmail.com)

**José gabriel carneiro costa machado**

Coordenador Administrativo

Contato - [josegabrielcostacarneiomachad@gmail.com](mailto:josegabrielcostacarneiomachad@gmail.com)

**Ana Letícia Nepomuceno Léda**

Advogada OAB/MA 11.377

Contato - [analeticialeadaadv@gmail.com](mailto:analeticialeadaadv@gmail.com)

**Bruno Yuri do Nascimento Teixeira**

Advogado OAB/MA 13.318

Contato - [brunoyteixeira@gmail.com](mailto:brunoyteixeira@gmail.com)

**Jéssica Pereira Arruda Lima**

Advogada OAB/MA 14.839

Contato - [jepereiraarruda@gmail.com](mailto:jepereiraarruda@gmail.com)

**Tamires Pereira Melo**

Advogada OAB/MA 10.945

Contato - [tamiresmelo\\_14@hotmail.com](mailto:tamiresmelo_14@hotmail.com)

**Alysson Correia Monteiro**

Arquiteto

Contato - [alysson.monteiro@gmail.com](mailto:alysson.monteiro@gmail.com)

**Gustavo Dominices Baía Gomes de Souza**

Engenheiro Eletricista CREA - MA 111878303-4

Contato - [gustavo\\_dominices@hotmail.com](mailto:gustavo_dominices@hotmail.com)

**Thainara Braga Cordeiro**

Psicóloga

Contato - [t\\_braga16@hotmail.com](mailto:t_braga16@hotmail.com)