



REURB COMPLEXA OU INTERMEDIÁRIA

Este é um checklist básico, elaborado com fundamento nos dispositivos contidos na Lei nº 13.465/2017 e, no Decreto nº 9.310/2018 e nos arts. 901 e seguintes do CNCGF/SC e Provimento nº 46 de 05/10/2021.

O documento deverá ser adaptado para situações específicas.

Quanto ao procedimento, a REURB poderá ser (art. 905 do CNCGF/SC):

I – complexa: aquela em que não há matrícula com a descrição georreferenciada da área regularizada, e será necessário o Auto de Demarcação Urbanística (ADU), parcelamento do imóvel e titulação;

II – intermediária: aquela que já conta com matrícula aberta e georreferenciada, sendo necessário apenas o parcelamento e titulação;

III – titulatória: aquela que serve apenas para conceder títulos aquisitivos de direitos reais aos ocupantes; ou

IV – excepcional: destinada apenas à regularização das edificações.

O registro da regularização poderá ser feito em etapas, devendo a certidão de regularização fundiária (CRF) conter a descrição do núcleo urbano e da localização dos imóveis em regularização, independentemente do rito adotado e da modalidade eleita (art. 906 do CNCGF/SC).

Para a regularização parcial, é imprescindível a apresentação de título contendo a apresentação da descrição do núcleo urbano informal consolidado, salvo quando se tratar de regularização meramente titulatória (§ 1º).

O oficial poderá efetuar o parcelamento do solo apenas das áreas individualizadas naquele momento, dispensada a delimitação das demais, desde que descritas as áreas públicas e o remanescente do perímetro do núcleo (§ 2º).

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 e art. 909 do CNCGF/SC):

Para o registro da certidão de regularização fundiária (CRF), o oficial exigirá as seguintes informações:

I – o nome do núcleo urbano regularizado, e declaração de que está consolidado e é de difícil ou impossível reversão;

II – a sua localização;

III – a modalidade da regularização (social ou específica);

IV – forma e organização da REURB;

V – matrículas atingidas pela regularização;

VI – eventuais áreas já usucapidas ou regulares, se houver;

VII – informação de ter havido notificação dos proprietários tabulares, confrontantes externos e internos, e eventuais terceiros interessados;

VIII – existência ou não de impugnação;



**1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE TIMBÓ/SC**
Bel. Iara Maria dos Anjos – A Registradora
Rua: General Osório, nº 311, Sala 104 – Timbó – SC
Fone: (47) 3382-2804
Site: www.1ritimbo.com.br

- IX – informações sobre a publicação de edital;
X – existência de APPs, unidades de conservação e áreas de risco;
XI – listagem de ocupantes, com seus respectivos dados: filiação, estado civil, profissão, e número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda;
XII – mecanismo de titulação;
XIII – as responsabilidades das obras e serviços e respectivo cronograma ou a certificação de conformidade da infraestrutura básica do núcleo urbano informal, quando houver;
XIV – a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;
XV – a indicação do projeto de regularização fundiária e do projeto urbanístico;
XVI – a declaração de aprovação do ente municipal da regularização fundiária com a indicação se contempla, ou não, a regularidade ambiental; e
XVII – a planta e o memorial descritivo, indicando a área atingida, imóveis individualizados e respectiva matrícula ou transcrição, se for possível identificá-las, e planta de sobreposição, se a área divergir da até então registrada.

E a certidão de regularização fundiária (CRF) indicará a modalidade de organização do núcleo como (art. 921 do CNCGFE/SC):

- I – parcelamento do solo;
II – condomínio edilício;
III – condomínio de lotes; ou
IV – conjunto habitacional.

- Deverá indicar também a existência de lajes ou condomínios urbanos simples (§ 1º)
- A ausência de qualquer das informações poderá ser suprida por documento autônomo extraído do procedimento de regularização fundiária ou por declaração do Município (§ 2º)

Observação:

Art. 925 do CNCGFE/SC: A responsabilidade pelo cumprimento das notificações é do Município, constituindo-se tal providência por fase obrigatória do procedimento de REURB, devendo o ente público municipal declarar, expressamente, a ausência de impugnação.

Parágrafo único. Fica o oficial de registro de imóveis dispensado da verificação da ocorrência e da correção das notificações.

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 quitada;
- 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;



1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE TIMBÓ/SC
Bel. Iara Maria dos Anjos – A Registradora
Rua: General Osório, nº 311, Sala 104 – Timbó – SC
Fone: (47) 3382-2804
Site: www.1ritimbo.com.br

- 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.



**1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE TIMBÓ/SC**
Bel. Iara Maria dos Anjos – A Registradora
Rua: General Osório, nº 311, Sala 104 – Timbó – SC
Fone: (47) 3382-2804
Site: www.1ritimbo.com.br

ATENÇÃO (parcelamento solo):

“O memorial descritivo e a planta apresentados deverão estar em conformidade com as diretrizes fixadas na NBR 17047/22.

A norma traz as seguintes diretrizes: identificação e materialização dos vértices de limite do imóvel; registro com coordenadas georreferenciadas iguais em imóveis contíguos; registro com coordenadas geodésicas (latitude e longitude), conforme procedimento já consolidado nos atos envolvendo imóveis rurais; e padronização do memorial descritivo na forma de uma tabela de coordenadas com os vértices de limite do imóvel dispostos sequencialmente. O memorial descritivo deverá conter ainda a **descrição textual** para realização dos atos registrais, conforme dispõe o item 9.3, "f", da NBR 17047.”

Os requisitos listados acima são meramente informativos, sendo que a documentação apresentada estará sujeita à análise, nos termos do art. 198 da Lei Federal nº 6015/73 e demais legislações aplicáveis, podendo o registrador exigir outros documentos e comprovações.

1º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS TIMBÓ/SC