
PROVIMENTO-TJMT/CGJ N.º 5/2026-GAB-CGJ DE 13 DE FEVEREIRO DE 2026.

Regulamenta o procedimento de REURB perante os cartórios de registro de imóveis do Estado de Mato Grosso, inserindo dispositivos na CNGCE/MT.

O EXCELENTÍSSIMO SENHOR CORREGEDOR-GERAL DA JUSTIÇA, no uso de suas atribuições legais, regimentais e institucionais e, em conformidade com a decisão proferida nos autos do CIA n.º 0024712-42.2021.8.11.0000,

RESOLVE:

Art. 1º Acrescentar ao Capítulo XII - Da Regularização Fundiária, o procedimento de REURB perante os cartórios de registro de imóveis do Estado de Mato Grosso de Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial – CNGCE, passando a apresentar a seguinte redação:

CAPÍTULO XII
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
Seção I
Da regularização fundiária urbana

Art. 1.262. O procedimento de regularização fundiária urbana (REURB) no Estado de Mato Grosso observará as disposições previstas na Lei nº 13.465/2017 no Decreto nº 9.310/2018, e na legislação municipal pertinente.

Art. 1.262-A. O procedimento de REURB previsto na Lei nº 13.465/2017 e no Decreto nº 9.310/2018 abrange “medidas jurídicas”, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes (art. 9º), definição da qual se extrai o conceito de “regularização fundiária plena”, visando não apenas outorgar o título formal de propriedade ao ocupante, mas também assegurar a implementação de



instrumentos capazes de garantir o direito social de moradia e a instalação de uma infraestrutura urbana adequada que possa melhorar a qualidade de vida da população.

Art. 1.262-B. Em consonância com o art. 30, VIII, da CF/1988, compete ao Município promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, mediante a regularização de loteamentos clandestinos e/ou irregulares, sempre que o loteador não o fizer (art. 40 da Lei nº 6.766/79), podendo o ente público ser ressarcido dos custos da regularização (art. 40, §4º, da Lei nº 6.766/79).

§ 1º. Havendo loteamentos clandestinos e irregulares no território de atuação das serventias notariais e registrais de Mato Grosso, caberá ao responsável pela delegação comunicar tal fato ao Poder Executivo Municipal, Defensoria Pública e ao Ministério Público local, para fins de adoção das providências cabíveis, em cumprimento ao disposto no art. 30, VIII, da CF/1988.

Art. 1.262-C. Na forma do art. 11 da Lei nº 13.465/76, consideram-se:

I - núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

II - núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

III - núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

IV - demarcação urbanística: procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município;

V - Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse,



da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

VI - legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

VII - legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb;

VIII - ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais.

§ 1º 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 a outros parâmetros urbanísticos e edílios.

§ 2º 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 Reurb observará, também, o disposto nos arts. 64 e 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, hipótese na 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.

§ 3º A expressão “assentamento humano” pressupõe que o núcleo regularizado tenha, no mínimo, uma quadra, não sendo possível realizar a REURB de lote único.

Art. 1.262-E. A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada aos núcleos urbanos informais comprovadamente existentes até 22 de dezembro de 2016 (art. 9º, § 2º, da Lei nº 13.465/2017), exigindo-se, assim, que o início da ocupação do aglomerado urbano ocorreu antes desta data, não havendo necessidade de que todos os lotes tenham sido ocupados no mesmo período, para fins de regularização completa do núcleo urbano.

Art. 1.262-F. A existência de unidades não edificadas ou não comercializadas dentro do núcleo urbano consolidado não impede a regularização do lote vago pelo procedimento da Reurb (art. 54 da



Lei nº 13.465/2017).

§ 1º As unidades desocupadas e não comercializadas alcançadas pela Reurb terão as suas matrículas abertas em nome do titular originário do domínio da área.

§ 2º As 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 98 desta Lei.

§ 3º Com relação aos imóveis que, comprovadamente, mantiveram-se sob a ocupação e domínio do proprietário da matrícula do núcleo urbano, mediante a expedição de “Termo de Constatação e Reconhecimento de Domínio” firmado pelo Poder Público Municipal, proceder-se-á ato de averbação na matrícula da unidade imobiliária, informando a manutenção do domínio em nome do proprietário da matrícula, devendo constar a qualificação completa.

§ 4º Em caso de falecimento do proprietário dominial do imóvel objeto de regularização, as unidades não comercializadas e não ocupadas por terceiros, que se encontrem na posse dos legítimos herdeiros, poderão ser regularizadas em nome destes, por meio do registro do inventário, ou mediante expedição do título de legitimação fundiária, ou de outro instrumento correspondente, comprovado o preenchimento dos requisitos legais, resguardando-se os direitos sucessórios de todos os herdeiros.

Art. 1.262-G. Aplica-se a legislação da REURB aos núcleos urbanos consolidados situadas no período urbano do Município, na zona de expansão urbana, nos distritos urbanos, e aos imóveis localizados em área rural, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na [Lei nº 5.868/72](#).

§ 1º Em caso de formação de chácaras de recreio, geralmente construídas na beira de rios, lagos e represas, não se destinando a atividades extrativista, agrícola, pecuária ou agroindustrial, ausente, portanto, a destinação rural, poderá ser aplicada a legislação da Reurb para fins de regularização.

§ 2º Em se tratando de imóveis rurais destinados a atividades extrativista, agrícola, pecuária ou agroindustrial, que tenham sido incorporados à zona urbana do Município, ou cujos proprietários sejam enquadrados como agricultores familiares, na forma da Lei nº 11.326/2006, admite-se o desmembramento e a regularização abaixo da Fração Mínima de Parcelamento – FMP de imóvel rural, na forma do art. 8º, § 4º, inc. III e IV, da Lei nº 5.868/72.



Art. 1.262-H. Pelo procedimento da REURB, admite-se a regularização de lotes não-edificados, tendo em vista que tais beneficiários se enquadram no conceito de “ocupante” previsto no inciso VII, do art. 11, da Lei nº 13.465/17, na forma do art. 52 do Decreto nº 9.310/2018.

§ 1º Considera-se área urbana consolidada aquela: I - incluída no perímetro urbano ou em zona urbana pelo plano diretor ou por lei municipal específica; II - com sistema viário implantado e vias de circulação pavimentadas; III - organizada em quadras e lotes predominantemente edificados” (art. 16-C da Lei nº 9.636/98, introduzido pela Lei nº 13.465/2017).

Art. 1.262-I. Admite-se a regularização pela REURB-S de “unidades não residenciais”, ocupadas por pessoas físicas ou jurídicas, associações, igrejas etc, mediante o título de legitimação fundiária, havendo reconhecimento formal da utilidade pública por parte do Poder Público Municipal, presentes os requisitos estabelecidos no art. 23, §1º, da Lei nº 13.465/2017;

§ 1º Em caso de ocupações não residenciais, exercidas por pessoas jurídicas unipessoais e sociedades empresariais, não havendo o reconhecimento formal da utilidade pública, na forma o parágrafo anterior, a regularização será realizada na modalidade da REURB-E;

§ 2º Em caso de ocupações mistas, utilizadas para fins residências e para fins comerciais, admite-se a regularização pela modalidade da REURB-S, enquadrando-se o ocupante como “população de baixa renda”, na forma do art. 13, inc. I, da Lei nº 13.465/2017.

Art. 1.262-J. Não impedirá a Reurb a inexistência de lei municipal específica que trate de medidas ou posturas de interesse local aplicáveis a projetos de regularização fundiária urbana (art. 28, parágrafo único, Lei nº 13.465/2017), aplicando-se, neste caso, a Lei Federal da REURB.

Art. 1.262-K. Não se aplica o procedimento da REURB às situações abaixo relacionadas:

I - Núcleos urbanos informais situados em áreas indispensáveis à segurança nacional ou de interesse da defesa, assim reconhecidas em decreto do Poder Executivo federal (art. 11, §5º, da Lei nº 13.465/17);

II - Unidades situadas em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei em que não seja possível eliminar, corrigir ou administrar o risco na parcela por eles afetada, hipótese em que a realocação dos ocupantes é obrigatória (art. 39 da Lei nº 13.465/17);

III - Edificações localizadas na faixa de 15 (quinze) metros ao longo dos rios ou de qualquer curso



d'água que sejam ocupadas por pessoas classificadas como REURB-E (art. 65, §2º da Lei nº 12.651/12);

VI - Empreendimentos novos implantados após 22 de dezembro de 2016, que devem submeter-se à legislação aplicável como a Lei nº 4.591/64 e a Lei nº 6.766/79;

Art. 1.262-L. Na forma do art. 13 da Lei nº 13.465/2017, a Reurb compreende duas modalidades:

I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; e

II - Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

§ 1º Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os seguintes atos registrares relacionados à Reurb-S:

I - o primeiro registro da Reurb-S, o qual confere direitos reais aos seus beneficiários;

II - o registro da legitimação fundiária;

III - o registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade;

IV - o registro da CRF e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada;

V - a primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até setenta metros quadrados;

VI - a aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da Reurb-S;

VII - o primeiro registro do direito real de laje no âmbito da Reurb-S; e

VIII - o fornecimento de certidões de registro para os atos previstos neste artigo.

§ 2º Os atos de que trata este artigo independem da comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias, sendo vedado ao oficial de registro de imóveis exigir sua comprovação.

§ 3º O disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo 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 se encontrem implantados em 22



de dezembro de 2016.

§ 4º Na Reurb, os Municípios e o Distrito Federal 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.

§ 5º A classificação do interesse visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

§ 6º Os cartórios que não cumprirem o disposto neste artigo, que retardarem ou não efetuarem o registro de acordo com as normas previstas nesta Lei, por ato não justificado, ficarão sujeitos às sanções previstas no [art. 44 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009](#), observado o disposto nos [§§ 3º-A e 3º-B do art. 30 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973](#).

§ 7º A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, ou outros serviços públicos, é obrigatório aos beneficiários da Reurb realizar a conexão da edificação à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço, salvo disposição em contrário na legislação municipal.

§ 8º A REURB chamada de inominada não constitui uma terceira modalidade de classificação, mas sim um procedimento com rito específico disciplinado no art. 69 da Lei Federal nº 13.465/2017, destinando-se à regularização das glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuam registro.

Art. 1.262-M. 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 (art. 5º, § 4º, do Decreto nº 9.310/2018).

Art. 1.262-N. A REURB poderá ter graus de complexidade diferentes, dependendo do núcleo que se pretenda regularizar, sendo que o grau de complexidade irá definir a necessidade, ou não, de o Poder Público cumprir todas as fases do processamento ou apenas algumas delas.

§1º Para fins de enquadramento da REURB, quanto ao grau de complexidade de tramitação, adota-se



a seguinte classificação:

I - REURB COMPLEXA – aquela em que o núcleo tem origem em uma ou mais matrículas e/ou transcrições que não estejam georreferenciadas, ou ainda quando tem origem em área de posse não matriculada no Registro de Imóveis. Será feita a demarcação total do perímetro, o parcelamento do solo, a regularização das construções (se for o caso) e a atribuição de direitos aos ocupantes das unidades. Necessário o cumprimento de todas as fases.

II - REURB INTERMEDIÁRIA – o núcleo apresenta como origem uma matrícula que já está georreferenciada. Será realizado o parcelamento do solo, a regularização das construções (se for o caso) e a atribuição de direitos aos ocupantes. Não será necessário efetuar a demarcação do perímetro total, mas deverá ser elaborado o projeto de regularização fundiária com o parcelamento das unidades.

III - REURB TITULATÓRIA – aplica-se aos núcleos urbanos que possuem o parcelamento do solo aprovado pelo Município e consequente registro do loteamento no Registro de Imóveis. Ou seja, as unidades já foram criadas, mesmo que ainda não tenham sido abertas matrículas individuais. Será apenas atribuído direito ao ocupante por meio da titulação escolhida, dispensando a apresentação do projeto de regularização fundiária.

IV - REURB EXCEPCIONAL – aquela em que serão regularizadas apenas as edificações, pois já existe matrícula individual para o lote e correspondência com o proprietário. Deverá ser elaborada apenas a Certidão de Regularização Fundiária com as especificações das construções.

Art. 1.262-O Poderão ser empregados, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros, os seguintes institutos jurídicos (art. 15 da Lei nº 13.456/2017):

I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos desta Lei;

II - a usucapião, nos termos dos [arts. 1.238 a 1.244 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 \(Código Civil\)](#), dos [arts. 9º a 14 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001](#), e do [art. 216-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973](#);

III - a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos [§§ 4º e 5º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 \(Código Civil\)](#);

IV - a arrecadação de bem vago, nos termos do [art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de](#)



2002 (Código Civil) ;

V - o consórcio imobiliário, nos termos do [art. 46 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001](#) ;

VI - a desapropriação por interesse social, nos termos do [inciso IV do art. 2º da Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962](#);

VII - o direito de preempção, nos termos do [inciso I do art. 26 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001](#);

VIII - a transferência do direito de construir, nos termos do [inciso III do art. 35 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001](#) ;

IX - a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do [§ 3º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 \(Código Civil\)](#) ;

X - a intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do [art. 40 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#) ;

XI - a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos da [alínea f do inciso I do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993](#) ;

XII - a concessão de uso especial para fins de moradia;

XIII - a concessão de direito real de uso;

XIV - a doação; e

XV - a compra e venda.

Art. 1.262-P. 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. (art. 23, caput, da Lei nº 13.465/2017)

Art. 1.262-Q. Na Reurb-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições: I - o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de imóvel urbano ou rural; II - o beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e III - em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação. (art. 23, § 1º, Lei nº 13.465/2017).

§ 1º Por meio da legitimação fundiária, em qualquer 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 de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado (art. 23, § 2º, Lei nº 13.465/2017).

§ 2º 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 (art. 23, § 4º, Lei nº 13.465/2017)

§ 3º Para as terras de sua propriedade, os órgãos da administração direta e as entidades da administração indireta da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios ficam autorizados a instaurar, processar e aprovar a Reurb-S ou a Reurb-E e a utilizar os demais instrumentos previstos nesta Lei (art. 30, § 4º, Lei nº 13.465/2017).

§ 4º. A regularização de ocupações incidentes em terras públicas da União, situadas em áreas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, deverá observar o procedimento previsto no art. 21 e ss. da Lei nº 11.952/2009, podendo ser efetivada mediante doação dos núcleos urbanos aos Municípios interessados, para a qual fica o Poder Executivo autorizado, sob a condição de que sejam realizados pelas administrações locais os atos necessários à regularização das áreas ocupadas, nos termos desta Lei.

§ 5º Os imóveis da União objeto da Reurb-E que forem objeto de processo de parcelamento reconhecido pela autoridade pública poderão ser, no todo ou em parte, vendidos diretamente aos seus ocupantes, dispensados os procedimentos exigidos pela [Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993](#). (art. 84, Lei nº 13.465/2017)

§ 6º Fica facultado aos Estados, aos Municípios e ao Distrito Federal utilizar a prerrogativa de venda direta aos ocupantes de suas áreas públicas objeto da Reurb-E, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e desde que os imóveis se encontrem ocupados até 22 de dezembro de 2016, devendo regulamentar o processo em legislação própria nos moldes do disposto no art. 84 desta Lei (art. 98, Lei nº 13.465/2017).

§ 7º A regularização fundiária de imóveis urbanos situados em terras devolutas estaduais deverá observar os ditames da Lei Estadual nº 3.922/1977, em consonância com a Lei nº 12.796/2025, pressupondo anuência expressa do Instituto de Terras de Mato Grosso;

§ 8º Para fins da Reurb, ficam dispensadas a desafetação e as exigências previstas no [inciso I](#)



do caput do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993 (art. 71, Lei nº 13.465/2017).

Art. 1.262-R. Na forma do art. 14 da Lei nº 13.465/2017, poderão requerer a Reurb:

I - a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

III - os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

V - o Ministério Público.

§ 1º Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

§ 2º Nos casos de parcelamento do solo, de conjunto habitacional ou de condomínio informal, empreendidos por particular, a conclusão da Reurb confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

§ 3º O requerimento de instauração da Reurb por proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

Art. 1.262-S. O procedimento da REURB deve ser ordenado observando as seguintes fases:

I - requerimento dos legitimados;

II – instrução e análise do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;

III - elaboração do projeto de regularização fundiária;

IV - saneamento do processo administrativo;

V - decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;



VI - expedição da CRF pelo Município; e

VII - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

Art. 1.262-T. Instaurada a Reurb, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas (art. 33, Lei nº 13.465/2017).

§ 1º A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

I - na Reurb-S, caberá ao Município ou ao Distrito Federal a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária;

II - na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados; e

III - na Reurb-E 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 beneficiários.

§ 2º Na Reurb-S, fica facultado aos legitimados promover, a suas expensas, os projetos e os demais documentos técnicos necessários à regularização de seu imóvel, inclusive as obras de infraestrutura essencial nos termos do § 1º do art. 36 desta Lei.

Art. 1.262-U. Na Reurb-E, promovida sobre bem público, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do **justo valor da unidade imobiliária regularizada**, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Executivo titular do domínio, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

Art. 1.262-V. Na Reurb-S, promovida sobre bem público, o registro projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitas em ato único, a critério do Poder Público promovente (art. 17 da Lei nº 13.465/2017; art. 10 do Decreto nº 9.310/2018).



§ 1º Na hipótese a que se refere o caput, serão encaminhados ao cartório de registro de imóveis o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela Reurb e as suas qualificações, com a indicação de suas unidades, dispensada a apresentação de título cartorial individualizado e de cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário (art. 10, § 1º, do Decreto nº 9.310/2018).

§ 2º A qualificação dos beneficiários, a que se refere o § 1º, em nome do casal, se for o caso, será constituída de: I - nome completo; II - estado civil (solteiro, casado, divorciado, viúvo, convivente ou não em união estável); III - Cadastro de Pessoas Físicas – CPF, endereço, dentre outras informações que se mostrarem relevantes para a identificação do beneficiário.

§ 3º Poderá haver mais de um documento indicativo do direito real constituído em um núcleo urbano informal e caberá ao Poder Público titular do domínio indicar a qual direito real cada beneficiário faz jus.

§ 4º O procedimento previsto neste artigo poderá ser aplicado no todo ou em parte do núcleo urbano informal e as unidades que não se enquadrarem neste artigo poderão ser tituladas individualmente.

§ 5º A listagem dos ocupantes e o instrumento indicativo do direito real constituído, previstos no § 1º, poderão ser encaminhados ao cartório de registro de imóveis em momento posterior ao registro da CRF, admitindo-se, portanto, que primeiro seja registrado o projeto de regularização fundiária, com abertura de matrículas individuais, encaminhando-se em momento posterior ao cartório a lista de beneficiários, ou título de domínio individual, resguardando-se, assim, maior proximidade entre a data da elaboração do estudo social e a data do domínio em cartório, assegurando que a regularização do lote seja realizada em nome do ocupante atual.

§ 6º A prova da “ocupação” no procedimento da REURB, perante o Poder Público Municipal, pode ser realizada mediante a apresentação de contrato de compra e venda; recibos e comprovantes de pagamento do lote; pagamento do IPTU, declarações de vizinhos e testemunhas, estudo social, cadastro do ocupante em registros públicos (saúde, educação, assistência social), cadastro na exatoria municipal etc, proporcionando, assim, segurança jurídica na atribuição do direito de propriedade ao legítimo ocupante.

§ 7º Caso escoado o prazo de 6 (seis) meses entre a data da realização do estudo social e a data do



registro dos títulos de domínio em cartório, recomenda-se ao Poder Público Municipal que seja renovada a publicação de edital, com prazo de 30 (trinta) dias para manifestação de terceiros interessados (art. 31, § 5º, Lei nº 13.465/2017), visando a validação da situação dominial de todos os lotes, devendo o edital ser divulgado em repartições públicas existentes na comunidade (escolas, posto de saúde etc), bem como pela mídia digital;

§ 8º Em caso de venda de lotes, ou falecimento do ocupante, admite-se a alteração da lista de beneficiários, ou a retificação do título de domínio, por ato do Poder Público Municipal, havendo contrato formal firmado entre o ocupante originário e o cessionário, ou anuência de todos os herdeiros (em caso de sucessão), até a data do registro do título de domínio em cartório;

§ 9º Na Reurb-S promovida pela União, pelos Estados ou pelo Distrito Federal em áreas de suas propriedades, caberá a estes a definição do instrumento indicativo do direito real constituído e a listagem dos ocupantes a serem beneficiados, que poderão ser encaminhados ao cartório de registro de imóveis juntamente com a CRF ou em momento posterior, conforme previsto no § 5º.

Seção II

Núcleos Urbanos com incidência em APPs e Unidades de Conservação

Art. 1.262-W. 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 Reurb observará, também, o disposto nos [arts. 64 e 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012](#), hipótese na 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 (art. 11, §2º, Lei nº 13.465/2017).

§ 1º Os estudos técnicos poderão ser feitos pelos Municípios que disponham de órgão ambiental capacitado, nos exatos termos do art. 12, §1º, da Lei nº 13.465/2017. Na falta desse órgão, a aprovação ambiental necessariamente deverá se dar em âmbito Estadual.

§ 2º No caso da REURB abranger unidade de conservação será obrigatória a oitiva do órgão gestor da unidade.

§ 3º Nos casos em que o núcleo urbano tiver as características de consolidação e ocupação predominantemente por população de baixa renda, fica autorizada a regularização da ocupação



situada em áreas de preservação permanente, ficando condicionada à realização de estudos técnicos, com base no projeto de regularização fundiária.

§ 4º Os estudos técnicos acima referidos 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.

§ 5º Na REURB-S que envolvam áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, os Municípios deverão proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado (art. 39, §2º, Lei nº 13.465/17).

§ 6º A REURB não se aplica aos núcleos urbanos informais situados em áreas indispensáveis à segurança nacional ou de interesse da defesa, assim reconhecidas em decreto do Poder Executivo federal (art. 11, § 5º, Lei nº 13.465/2017).

§ 7º Não havendo incidência do núcleo urbano informal sobre áreas de preservação permanente, unidades de conservação de uso sustentável, de proteção de mananciais, ou áreas de risco geodésico, caberá ao Poder Executivo Municipal apresentar ao cartório de registro de imóveis **“Certidão de Não-Incidência da REURB sobre Áreas Protegidas e Áreas com Risco Geodésico”**, visando justificar a desnecessidade de realização de estudos técnicos ambientais.

Art. 1.262-X. Para que seja aprovada a Reurb de núcleos urbanos informais, ou de parcela deles, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, os estudos técnicos deverão ser realizados visando examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada, na forma do art. 39 da Lei nº 13.465/2017.

§ 1º Na hipótese do **caput** deste artigo, é condição indispensável à aprovação da Reurb a implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados.

§ 2º Na Reurb-S que envolva áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, os Municípios deverão proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado.

Art. 1.262-Y. Havendo incidência parcial do Núcleo Urbano sobre áreas de preservação



permanente, unidades de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais, ou em áreas com risco geodésico, a critério do Poder Público Municipal, poderá o Projeto de REURB ser subdividido (art. 36, § 2º, Lei nº 13.465/2017), tramitando de forma separada a parcela que não possua sobreposição às áreas ambientalmente protegidas, ficando dispensada, neste caso, a realização de estudos técnicos ambientais.

Seção III

Do Projeto de Regularização Fundiária

Art. 1.262-Z. O projeto de regularização fundiária conterà, no mínimo, a documentação relacionada no art. 35 da Lei nº 13.465/2017, conforme segue:

I - levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

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;

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, para os fins previstos nesta Lei, 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 definido no inciso IX deste artigo.



Parágrafo único. O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso.

Seção IV

Detalhamento Técnico do Projeto de Regularização Fundiária

Art. 1.262-AA. Deverá constar do projeto de regularização fundiária plantas de sobreposição, visando demonstrar graficamente como o núcleo urbano informal se posiciona em relação às propriedades registradas oficialmente em cartório, indicando claramente a localização e identificação dos lotes e quadras, conforme a ocupação atual, em cotejo com o parcelamento original aprovado, registrado, ou mesmo não registrado em cartório.

§ 1º As plantas de sobreposição deverão ser compostas pelo:

I - Perímetro Real: O levantamento georreferenciado da área como ela é ocupada hoje;

II - Malha Registral: O desenho das matrículas ou transcrições imobiliárias existentes no Cartório de Registro de Imóveis (CRI);

III - Confronto: A planta "sobrepõe" essas duas camadas para identificar exatamente quais terrenos (públicos ou privados) foram atingidos pela ocupação informal

IV – Imagens aéreas: A planta de sobreposição por imagem aérea do núcleo urbano, confrontada com o trabalho técnico de demarcação, visa identificar a assimetria entre o trabalho técnico de demarcação e a ocupação atual.

Quadro: Detalhamentos dos trabalhos técnicos

I - LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO E CADASTRAL: Será feito o registro e apresentação de todas as feições contidas na poligonal de Reurb (casas, vias, nomes, muros, curvas de nível, app, faixas de domínio), em formato de mapa. A poligonal aparece obrigatoriamente georreferenciada. Esse levantamento subsidia peças que aparecem em sequência;

II - PLANTA DO PERÍMETRO DO NÚCLEO URBANO INFORMAL COM DEMONSTRAÇÃO DAS MATRÍCULAS ATINGIDAS: Apresenta a união dos resultados das buscas cartoriais da matrícula do perímetro do Núcleo Urbano Informal a ser regularizado, e dos títulos individuais que já existirem dentro da área;



III - ESTUDO DE DESCONFORMIDADES: Estudo com a caracterização das questões urbanísticas, jurídicas, sociais e ambientais apresentadas pelo núcleo urbano. Exteriorizado através de um parecer que ateste a ausência de desconformidades, caso não houver, ou que indique quais itens precisarão de estudo específico para o seguimento do processo de Reurb;

IV - PROJETO URBANÍSTICO: Importante ferramenta de apresentação das melhorias a serem formatadas no núcleo urbano, de maneira a sanar as desconformidades encontradas na área. Caso o núcleo não necessite de obras ou projeto específico para áreas de risco, ele se assemelha a uma planta de parcelamento do solo tradicional;

V - MEMORIAL DESCRITIVO: Corresponde a descrição, em texto corrido, dos confrontantes, vértices, distâncias, azimutes e coordenadas das extremidades dos polígonos que compõem a área a ser regularizada, além do endereço que será registrado, e área total. Por exigência legal, faz-se necessário memorial de todo o perímetro da área regularizada (poligonal) com suas respectivas coordenadas georreferenciadas e, os individuais dos lotes e vias;

VI - PROPOSTA DE SOLUÇÕES PARA QUESTÕES AMBIENTAIS, URBANÍSTICAS E DE REASSENTAMENTO DOS OCUPANTES: Apresentada em forma de mapa ou em texto, quando a região a ser regularizada revela desconformidades, conforme levantamento;

VII - ESTUDO TÉCNICO PARA SITUAÇÃO DE RISCO: Realizado em casos de áreas de risco, para verificar a possibilidade e quais elementos precisam ser ajustados para que ocorra permanência dos moradores na área de maneira segura, ou que aponte os quipermanência dos mesmos na região.

VIII - ESTUDO TÉCNICO AMBIENTAL: Realizado para verificação dos motivos da possibilidade de manutenção das moradias de maneira que a permanência não os coloque em situação de risco, devendo-se também observar as melhorias e eventuais ações para compensação ambiental, quando for o caso. Não sendo possível a permanência dos moradores, em razão da situação de risco ou do comprometimento dos recursos naturais existentes, a área não poderá ser objeto da Reurb, ocasião em que os moradores devem ser adequadamente remanejados;

IX - CRONOGRAMA DE OBRAS: Consiste na descrição das obras de melhoria e adequação que o núcleo urbano necessitar, conforme estudo de desconformidades apresentado. Ressalte-se que, para que o núcleo urbano seja regularizado devem conter estruturas de infraestrutura essenciais



(abastecimento de água potável individual ou coletivo, rede de energia elétrica domiciliar), todavia elas podem ser realizadas antes, durante ou após o procedimento da Reurb,;

X - TERMO DE COMPROMISSO: O instrumento utilizado para formalizar as obrigações dos responsáveis públicos ou privados, de acordo com o domínio da área, garante o cumprimento do cronograma físico de serviços, implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais, dentre outras obrigações firmadas. Os itens que precisam ser acompanhados de documentos de responsabilidade técnica, como planta e memorial descritivo, podem ser dispensados se as atividades forem executadas por servidores do município.

Art. 1.262-AB. O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, os documentos relacionados no art. 36 da Lei nº 13.465/2017, dentre eles, constando as obras de infraestrutura essencial, quando necessárias.

§ 1º Considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos: I - sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual; II - sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual; III - rede de energia elétrica domiciliar; IV - soluções de drenagem, quando necessário; e V - outros equipamentos a serem definidos pelos Municípios em função das necessidades locais e características regionais (art. 36, § 1º, da Lei nº 13.465/2017).

§ 2º A Reurb pode ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial (art. 36, § 2º, Lei nº 13.465/2017).

§ 3º As obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Reurb, ressalvado o disposto no artigo seguinte.

§ 4º O Município definirá os requisitos para elaboração do projeto de regularização, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados, se for o caso (art. 36, § 4º, Lei nº 13.465/2017).

§ 5º A planta e o memorial descritivo deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.



§ 6º Na hipótese de utilização, pelo poder público, de peças técnicas e projetos de regularização fundiária elaborados por empresas privadas e particulares em geral, será necessária, para a emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), a anuência dos autores ou de quem detenha os direitos autorais.

§ 7º As unidades desocupadas e não comercializadas do titular originário do domínio das áreas alcançadas pela Reurb (na forma do inciso I do art. 36 da Lei nº 13.465/2017), poderão ser caucionadas ou averbadas em alienação fiduciária e colocadas em garantia para as obras de infraestrutura essenciais, consignando-se o poder público como beneficiário da garantia estabelecida (art. 36, § 7º, Lei nº 13.465/2017).

Art. 1.262-AC. Na Reurb-S, caberá ao poder público competente, diretamente ou por meio da administração pública indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção, podendo utilizar-se de recursos financeiros públicos e privados. (Art. 37, Lei nº 13.465/2017)

§ 1º Os projetos e as obras de infraestrutura essencial na Reurb-S ou Reurb-E, incluindo vias de acesso, iluminação pública, solução de esgotamento sanitário e de drenagem de águas pluviais, ligações domiciliares de abastecimento de água e de energia elétrica e valores despendidos com indenizações aos antigos proprietários, poderão ser financiados com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), bem como por outras fontes de financiamento públicas, privadas ou internacionais.

§ 2º Garantida a previsão de restituição integral dos valores disponibilizados, ficam autorizados a realizar as operações financeiras para as obras de infraestrutura referidas no § 1º os órgãos federais, estaduais e municipais, inclusive sociedades de economia mista, que operem na execução de política habitacional e de infraestruturas conexas.

§ 3º As garantias para as operações financeiras para as obras de infraestrutura e melhorias essenciais para a Reurb são as previstas no art. 17 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e deverão ser incluídas na Certidão de Regularização Fundiária (CRF)..

§ 4º O cálculo dos valores devidos pelos beneficiários da Reurb poderá ser realizado adotando-se



como critério as áreas dos imóveis regularizados, individualmente considerados.

Art. 1.262-AD. Fica autorizada a transferência do direito de construir correspondente ao potencial construtivo passível de ser utilizado em outro local, prevista no art. 35 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), para fins de viabilizar a elaboração de projetos, a indenização e a realização das obras de infraestrutura em projetos de Reurb-S (art. 37-A, Lei nº 13.465/2017).

Parágrafo único. As prefeituras poderão receber imóveis para o atendimento das finalidades previstas neste artigo, oferecendo como contrapartida ao proprietário a possibilidade de transferência do potencial construtivo do bem doado ou desapropriado amigavelmente.

Seção V

Fases da REURB

Art. 1.262-AE. O procedimento da REURB observará as seguintes fases: I - requerimento dos legitimados; II - processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes; III - elaboração do projeto de regularização fundiária; IV - saneamento do processo administrativo; V - decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade; VI - expedição da CRF pelo Município; e VII - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada (art. 28 da Lei nº 13.465/2017).

Parágrafo único. Não impedirá a Reurb, na forma estabelecida nesta Lei, a inexistência de lei municipal específica que trate de medidas ou posturas de interesse local aplicáveis a projetos de regularização fundiária urbana.

Art. 1.262-AF. Compete aos Municípios nos quais estejam situados os núcleos urbanos informais a serem regularizados: I - classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb; II - processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária; e III - emitir a CRF (art. 30, Lei nº 13.465/2017).

§ 1º Na Reurb requerida pela União ou pelos Estados, a classificação prevista no inciso I do **caput** deste artigo será de responsabilidade do ente federativo instaurador.

§ 2º O Município deverá classificar e fixar, no prazo de até cento e oitenta dias, uma das modalidades da Reurb ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento.

§ 3º A inércia do Município implica a automática fixação da modalidade de classificação da Reurb



indicada pelo legitimado em seu requerimento, bem como o prosseguimento do procedimento administrativo da Reurb, sem prejuízo de futura revisão dessa classificação pelo Município, mediante estudo técnico que a justifique.

§ 4º Para as terras de sua propriedade, os órgãos da administração direta e as entidades da administração indireta da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios ficam autorizados a instaurar, processar e aprovar a Reurb-S ou a Reurb-E e a utilizar os demais instrumentos previstos nesta Lei.

Seção VI

Identificação da matrícula e do titular de domínio para fins de notificação

Art. 1.262-AG. 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 (art. 31 da Lei nº 13.465/2017).

§ 1º A identificação da titularidade dos imóveis da área objeto de regularização, pelo Poder Executivo Municipal, observando o grau de complexidade da Reurb e as peculiaridades do caso em concreto, poderá ser realizada utilizando o seguinte procedimento:

(a) Primeiro, o Poder Público Municipal deverá verificar se a área é pública ou particular:

1. É terra particular? Se sim, a Reurb seguirá os trâmites normais, envolvendo o proprietário registral.
2. É terra pública federal? Exigirá procedimentos específicos junto à Secretaria de Patrimônio da União (SPU) ou ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).
3. É terra pública estadual ou municipal (muitas vezes devoluta)? Necessitará de um processo de arrecadação ou reconhecimento de domínio antes da abertura da matrícula em nome do ente público.

(b) Segundo, realizar o levantamento topográfico georreferenciado completo da área (gleba), com planta e memorial descritivo, seguindo as normas técnicas vigentes (INCRA/SIGEF e ABNT/NBR).

(c) Terceiro, solicitar perante o INTERMAT a Certidão para Fins de Usucapião, com amparo no art. 15, II, da Lei nº 13.465/2017, constituindo a usucapião um dos instrumentos da Reurb;



(d)Quarto, realizar estudo da cadeia dominial das matrículas/transcrições dos títulos de origem, identificando as matrículas atuais;

(e)Quinto, estudo dominial da matrícula dos ocupantes já regularizados, bem como dos confinantes do núcleo urbano, dada a probabilidade de possuírem origem comum;

(f) Sexto, identificação da matrícula atual sobre a qual incide o Núcleo Urbano consolidado;

§ 2º 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 (art. 31, § 5º, Lei nº 13.465/2017)

§ 3º Em caso de REURB-S, a extração de certidões pelos cartórios de registro de imóveis, necessárias para instruir o procedimento de regularização fundiária, deve ser realizada de forma gratuita;

§ 4º Não identificada ou não existindo matrículas da área regularizada, o Poder Público Municipal deverá ser adotar o procedimento de demarcação urbanística, na forma do § 2º do art. 19, c/c o § 2º do art. 22 da Lei nº 13.465/2017.

Seção VII

Do procedimento de notificação (ver Anexo I)

Art. 1.262-AH. 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, os titulares de direitos reais e de quaisquer outros direitos inscritos na matrícula, e os terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação (art. 31, § 1º, da Lei nº 13.465/2017)

§ 1º Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de que trata esta Lei.

§ 2º 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.

§ 3º 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, nos seguintes casos:

I - quando o proprietário e os confinantes não forem encontrados; e

II - quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

§ 4º A ausência de manifestação dos indicados referidos nos §§ 1º e 4º deste artigo será interpretada como concordância com a Reurb.

§ 5º O requerimento de instauração da Reurb ou, na forma de regulamento, a manifestação de interesse nesse sentido por parte de qualquer dos legitimados garantem 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.

§ 6º Fica dispensado o disposto neste artigo, caso adotados os procedimentos da demarcação urbanística.

§ 7º A notificação conterà a advertência de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da Reurb (art. 20, § 6º, Lei nº 13.465/2017).

§ 8º Tratando-se de imóvel pertencente a espólio, a notificação deverá ser realizada em nome deste, representado pelo inventariante; não existindo inventariante designado, a notificação será realizada em nome de todos os herdeiros, os quais poderão anuir de forma expressa ao procedimento da REURB.

§ 9º Ao final da fase de notificações, o Município deverá emitir certidão administrativa atestando: I - a identificação dos interessados; - os meios de notificação utilizados; III - a regularidade do procedimento; IV - a existência ou inexistência de impugnações. Deverá anexar na certidão os documentos comprobatórios da realização das notificações e aviso de recebimentos, sendo essa certidão documento obrigatório para compor o Projeto de Regularização Fundiária e a CRF.

Art. 1.262-AI. Em caso de REURB incidente sobre imóveis particulares, a ausência de impugnação dos titulares de domínio e de outros direitos será interpretada como anuência ao procedimento da REURB, ficando o Município autorizado a outorgar o título de legitimação



fundiária (ou outro instrumento equivalente) em nome do ocupante, dispensando-se, para tanto, que o imóvel esteja previamente registrado em nome do Município.

Art. 1.262-AJ. Em caso de inexistência ou irregularidade no procedimento de notificação realizado pelo Município (do titular de domínio, confinantes, e de eventuais terceiros interessados), caberá ao Cartório de Registro de Imóveis proceder a notificação pessoal dos mesmos, ou por edital, estando em local incerto e não sabido (art. 44, § 6º, da Lei nº 13.465/2017), cabendo ao Município os encargos inerentes à notificação.

Seção VII

Do Registro da Regularização Fundiária

Art. 1.262-AK. O registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado será requerido diretamente ao oficial do cartório de registro de imóveis da situação do imóvel e será efetivado independentemente de determinação judicial ou do Ministério Público (art. 42 da Lei nº 13.465/2017).

§ 1º Após o protocolo da CRF e do Projeto de Regularização Fundiária perante o cartório de registro de imóveis competente, realizada a qualificação registral, deverá verificar-se o cumprimento de todas as formalidades constantes do art. 35 a 41 da Lei nº 13.465/2017 pelo Poder Público Municipal;

§ 2º Na falta de indicação dos beneficiários e dos direitos reais na CRF, será feito o registro do projeto de regularização fundiária com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária e o direito real será registrado posteriormente, por meio de título individual ou conforme o disposto no art. 10 (Decreto nº 9.310/2018, art. 42, § 3º)

§ 3º Com relação aos memoriais descritivos que compõem o projeto de regularização fundiária, os profissionais técnicos habilitados lançarão diretamente no SIG-RI (MAPA ONR) as coordenadas geodésicas dos imóveis objeto de retificação administrativa, loteamento, desmembramento, desdobro, destaque, unificação, fusão e qualquer outra forma de parcelamento do solo ou de regularização fundiária, na forma do art. 343-G do CNN-CN-CNJ

§ 4º. Em caso de recusa do registro, o oficial do cartório do registro de imóveis expedirá nota devolutiva fundamentada, na qual indicará os motivos da recusa e formulará exigências nos termos desta Lei.



Art. 1.262-AL. 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 (art. 43 da Lei nº 13.465/73), observada a competência do Município de localização do imóvel, para instauração e aprovação da REURB (art. 30, Lei nº 13.465/2017).

§ 1º Tratando-se de núcleo urbano consolidado que esteja situado em mais de uma circunscrição territorial de registro de imóveis, poderá o Município proceder o desmembramento do projeto de regularização fundiária (plantas e memoriais descritivos), de forma que cada parte do núcleo urbano consolidado possa ser qualificada e registrada perante o cartório de registro de imóveis competente, de acordo com a localização territorial do imóvel objeto de regularização.

§ 2º Não havendo interesse do Município de proceder o desmembramento do projeto de REURB, o registro da CRF e do Projeto de Regularização Fundiária, com abertura de matrículas autônomas para cada lote, será realizado pelo Cartório de Registro de Imóveis que possuir a maior parte do Núcleo Urbano, cabendo ao cartório da situação do imóvel a competência para registro do domínio, sendo que o procedimento de transferência das matrículas à nova circunscrição imobiliária, será realizado sem qualquer custo para o Poder Público, naqueles casos em que o Núcleo Urbano for classificado como preponderante Social (Reurb-S).

§ 3º Quando os imóveis regularizados 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, para fins de registro dos títulos de domínio (art. 43, § único, Lei nº 13.465/2017).

Art. 1.262-AM. Recebida a CRF, cumprirá ao oficial do cartório de registro de imóveis prenotá-la, autuá-la, instaurar o procedimento registral e, no prazo de quinze dias, emitir a respectiva nota de exigência ou praticar os atos tendentes ao registro (art. 44, Lei nº 13.465/2017).

§ 1º O registro do projeto 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.



§ 2º 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, conforme previsto no inciso I do § 1º deste artigo, destacando a área abrangida na matrícula de origem, dispensada a apuração de remanescentes.

§ 3º O registro da CRF dispensa a comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias de responsabilidade dos legitimados.

§ 4º 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).

§ 5º O procedimento registral deverá ser concluído no prazo de 60 (sessenta) dias, prorrogável por até igual período, mediante justificativa fundamentada do oficial do cartório de registro de imóveis.

§ 6º 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, conforme o disposto no art. 31 desta Lei.

§ 7º O 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.

§ 8º O oficial do cartório de registro de imóveis, ao abrir as matrículas individuais decorrentes do projeto de regularização fundiária, deverá, nas matrículas de unidades imobiliárias cujo ocupante não venha a ser informado na lista de beneficiários da CRF, fazer constar o titular originário da matrícula na condição de proprietário anterior, não inserindo esse mesmo proprietário como titular atual da matrícula aberta, mas apenas inserindo, no campo relativo ao proprietário atual, texto informando que o futuro proprietário será oportunamente citado na matrícula quando do envio de listas complementares de beneficiários.

Art. 1.262-AN. Das matrículas abertas para cada parcela deverão constar, nos campos referentes ao registro anterior e ao proprietário (art. 48, Decreto nº 9.310/2018):

I - quando for possível identificá-la, 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; ou

II - quando não for possível identificar a origem exata da parcela matriculada, todas as matrículas anteriores atingidas pela Reurb e a expressão “proprietário não identificado”, dispensadas as especificações a que se referem os itens 4 e 5 do inciso II do caput do art. 167 da Lei nº 6.015, de 1973.

Art. 1.262-AO. 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 (art. 45, Lei nº 13.465/2017).

Parágrafo único. Na hipótese de a informação prevista no **caput** deste artigo 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.

Art. 1.262-AP. 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 (art. 46, Lei nº 13.465/2017).

§ 1º Se houver 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.

§ 2º 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.

§ 3º Na hipótese de o projeto de regularização fundiária não envolver a integralidade do imóvel matriculado, 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.

Art. 1.262-AQ. 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 (art. 47, Lei nº 13.465/2017).

Parágrafo único. Não serão exigidos reconhecimentos 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.

Art. 1.262-AR. 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 (art. 48, Lei nº 13.465/2017).

Art. 1.262-AS. O registro da CRF será feito em todas as matrículas atingidas pelo projeto de regularização fundiária aprovado, devendo ser informadas, quando possível, as parcelas correspondentes a cada matrícula (art. 49 Lei nº 13.465/2017).

Art. 1.262-AT. Nas matrículas abertas para cada parcela, deverão constar dos campos referentes ao registro anterior e ao proprietário (art. 50, Lei nº 13.465/2017).:

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.

Art. 1.262-AU. 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 (art. 51 Lei nº 13.465/2017).

Parágrafo único. Não 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 registro.

Art. 1.262-AV. Registrada a CRF, será aberta matrícula para cada uma das unidades imobiliárias regularizadas (art. 52 Lei nº 13.465/2017).

Parágrafo único. Para os atuais ocupantes das unidades imobiliárias objeto da Reurb, os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas 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.

Art. 1.262-AW. Com 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 (art. 53, Lei nº 13.465/2017)

Parágrafo único. A requerimento do Município, o oficial de registro de imóveis abrirá matrícula para as áreas que tenham ingressado no domínio público.

Art. 1.262-AX. As unidades desocupadas e não comercializadas alcançadas pela Reurb terão as suas matrículas abertas em nome do titular originário do domínio da área (art. 54 Lei nº 13.465/2017).

Parágrafo único. As 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 98 desta Lei.

Seção VIII

Diretrizes para a readequação do parcelamento do solo em casos de Reurb Complexa

Art. 1.262-AY. Havendo projeto de loteamento aprovado e registrado em cartório, cujas matrículas não possuam correspondência com as ocupações consolidadas em campo, proceder-se-á a elaboração de novo projeto técnico para todo o núcleo urbano consolidado, observando-se as seguintes condições:

§ 1º A individuação dos lotes conforme a ocupação, mediante elaboração de plantas e memoriais descritivos georreferenciados (art. 19, § 1º; c/c o art. 35, inc. I, da Lei nº 13.465/2017), seguindo as



diretrizes da NBR 17047:2022, deverá respeitar os limites e divisas materializados em campo, preservando-se, na medida do possível, a numeração dos lotes e quadras originárias;

§ 2º Existindo matrículas abertas com origem no loteamento primitivo, registradas em nome de particulares, estas deverão ser relacionadas no projeto de REURB em planilha própria, visando a identificação dos titulares de direitos reais (proprietários, credores etc), bem como de seus legítimos ocupantes;

§ 3º Não havendo identidade entre o titular de domínio e o ocupante, proceder-se-á a notificação dos titulares de direitos reais e outros direitos inscritos nas matrículas primitivas, na qualidade de terceiros interessados, na forma do art. 31, § 1º, da Lei nº 13.465/2017, para manifestação. Não havendo impugnação, após o registro do Projeto de Regularização Fundiária, a nova matrícula aberta para o lote ficará livre de qualquer ônus e obrigação.

§ 4º Havendo identidade entre o titular de domínio e o ocupante, após o registro do Projeto de Regularização Fundiária, com abertura de nova matrícula para o imóvel, proceder-se-á o registro da matrícula em nome do proprietário dominial (ocupante), com transposição de todos os ônus, direitos e obrigações da matrícula anterior à nova matrícula, com averbações remissivas, procedendo-se o encerramento da matrícula anterior.

Art. 1.262-AZ. Na forma do art. 221, inc. V, da Lei nº 6.015/73, são admitidos registro contratos ou termos administrativos, assinados com a União, Estados, Municípios ou o Distrito Federal, no âmbito de programas de regularização fundiária e de programas habitacionais de interesse social, dispensado o reconhecimento de firma.

§ 1º Serão registrados os contratos e termos mencionados no inciso V do art. 221 da Lei 6.015/73, assinados a rogo com a impressão dactiloscópica do beneficiário, quando este for analfabeto ou não puder assinar, acompanhados da assinatura de 2 (duas) testemunhas.

§ 2º Os contratos ou termos administrativos mencionados no inciso V do caput poderão ser celebrados constando apenas o nome e o número de documento oficial do beneficiário, podendo sua qualificação completa ser efetuada posteriormente, no momento do registro do termo ou contrato, mediante simples requerimento do interessado dirigido ao registro de imóveis.

Seção IX

Procedimento de transferência do procedimento de REURB, em caso de alteração da



competência territorial para o registro

Art. 1.262-BA. Ocorrendo a alteração da competência territorial para registro da REURB, seja pela criação de novo Município, seja pela criação ou alteração da circunscrição imobiliária, a transferência do projeto de regularização fundiária (REURB), ainda pendente de conclusão na Comarca de origem, deverá observar os seguintes procedimentos:

§ 1º Em caso de alteração da competência territorial para o registro, havendo projeto de REURB pendente de registro, caberá ao Cartório de Registro de Imóveis de origem, mediante “requerimento formal de transferência” firmado pelo Município competente, realizar a digitalização completa e a extração de cópia de toda a documentação relacionada ao projeto de REURB, para fins de arquivamento, encaminhando ao Registro de Imóveis da situação do imóvel toda a documentação (original) que compõe o projeto de REURB, mediante recibo de entrega que ateste a relação completa dos documentos encaminhados;

§ 2º Para REURB com registro parcial em cartório (Projeto de Regularização Fundiária e CRF registrados), com abertura de matrículas autônomas para cada lote, havendo pendência de registro apenas dos títulos de domínio, mediante requerimento formal do Município competente, caberá ao Cartório de Registro de Imóveis de origem encaminhar ao Registro de Imóveis da situação do imóvel, a seguinte documentação:

- a) Ofício de encaminhamento de toda a documentação relacionada ao projeto de REURB, acompanhada do ofício solicitando a transferência firmada pelo Poder Executivo Municipal;
- b) Cópia da documentação completa relativa ao projeto de REURB, relacionada na Lei nº 13.465/2017, arquivada no cartório de origem;
- c) Certidão de inteiro teor da matrícula de registro do projeto de regularização fundiária e da CRF, com a informação se está ativa ou encerrada, e de eventual área remanescente, para fins de transferência de circunscrição, estando ativa;
- d) Certidão de inteiro teor de todas as matrículas individuais abertas no cartório de origem, ainda pendente de regularização, para fins de transferência de circunscrição;
- d) Certidão de inteiro teor de todas as matrículas pertencentes ao Poder Público, referente aos equipamentos públicos, áreas verdes etc, para fins de transferência de circunscrição;



d) “Planilha de Controle” contendo a relação de todos os lotes pertencentes ao núcleo urbano, com as informações abaixo discriminadas:

Denominação do Núcleo Urbano:							
Nº Lote	Qd.	Nº matrícula	Beneficiário 1	CPF	Beneficiário 2	CPF	Situação domínio
01	01	1000	Fulano	00.000.00	Beltrana	00.000.00	TD RG
02	01	1001	Fulano	00.000.00	Beltrana	00.000.00	Sem RG

§ 3º Caso a serventia originária tenha registrado na matrícula mãe o Projeto de Regularização Fundiária e a CRF, mas não tenha aberto na Comarca de origem as matrículas individuais para cada lote, deverá comunicar referida situação ao Cartório competente, para fins de abertura de todas as matrículas na nova circunscrição, encaminhando todos os documentos relacionados ao projeto de Reurb, referidos no item anterior, bem como a “Ficha de Controle de Abertura de Matrículas e Registro de Domínio” do Núcleo Urbano, para fins de abertura de matrícula na circunscrição competente;

§ 4º Caberá ao Registro de Imóveis competente comunicar o Cartório de origem a realização do ato de transferência de todas as matrículas para a nova circunscrição territorial, mediante “Planilha de Controle” que contenha informações sobre o número do lote, quadra, matrícula anterior, bem como o número da nova matrícula, acompanhado de cópia das novas matrículas, para fins averbação de encerramento de matrícula na comarca anterior.

§ 5º Após receber a comunicação de transferência das matrículas para a nova circunscrição imobiliária, caberá ao Cartório de Registro de Imóveis de origem proceder a averbação de encerramento de referidas matrículas, com a informação da nova matrícula correspondente;

§ 6º Em se tratando de Núcleo Urbano classificado com preponderância na Reurb-S, o procedimento de transferência do projeto de REURB, de matrículas pendentes de regularização, bem como das matrículas pertencentes ao Poder Público, para a serventia registral competente, será realizado sem qualquer custo para o Poder Público;

§ 7º Com relação às matrículas já regularizadas em nome de particulares, o procedimento de



transferência de matrícula deverá ser realizado mediante requerimento formal da parte interessada, acompanhada de certidão de inteiro teor da matrícula, ficando a cargo do proprietário do imóvel os custos inerentes à transferência.

Seção X

Da regularização de imóveis públicos

Art. 1.262-BB. O Município poderá solicitar ao cartório de registro de imóveis competente a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis públicos oriundos de parcelamento do solo urbano implantado, ainda que não inscrito ou registrado, por meio de requerimento acompanhado dos seguintes documentos, seguindo o procedimento previsto no art. 195-A da Lei nº 6.015/73.

§ 1º O disposto neste artigo aplica-se, em especial, às áreas de uso público utilizadas pelo sistema viário do parcelamento urbano irregular.

Art. 1.262-BC. A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão solicitar ao registro de imóveis competente a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis urbanos sem registro anterior, cujo domínio lhe tenha sido assegurado pela legislação, por meio de requerimento acompanhado dos documentos previstos nos incisos I, II e III do caput do art. 195-A, conforme determina o art. 195-B da Lei nº 6.015/73.

Do Condomínio de Lotes

Art. 1.262-BD. Para ocupações exercidas na forma de condomínio sobre um mesmo lote, existentes antes de 22 de dezembro de 2016, poderá ser utilizado o procedimento de regularização das unidades autônomas na forma de condomínio de lotes, mediante abertura de matrículas autônomas para cada unidade imobiliária, podendo haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos (art. 1.358-A do Código Civil, inserido pela Lei nº 13.465/2017).

§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

§ 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes: (redação dada pela Lei nº 14.382/2022)

I - o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística; e



II - o regime jurídico das incorporações imobiliárias de que trata o Capítulo I do Título II da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, equiparando-se o empreendedor ao incorporador quanto aos aspectos civis e registrários.

§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

§4º A existência de duas ou mais edificações sobre um mesmo terreno poderá ser comprovada mediante apresentação de certidão de cadastro imobiliário, Guias de pagamento de IPTU e ITBI autônomas; contas de água separadas; contratos de compra e venda, dentre outras formas.

§ 5º O “projeto de condomínio de lotes”, devidamente aprovado pelo Poder Público Municipal, deverá especificar a dimensão e as medidas perimetrais do lote, e de cada uma das unidades autônomas (frações), bem como as áreas comuns e as áreas privativas de cada unidade imobiliária.

§ 6º Deverá acompanhar o “projeto de condomínio de lotes” o projeto de construção devidamente aprovado, o habitec, bem como a CND específica da obra do INSS;

Seção XI

Da arrecadação de imóveis abandonados

Art. 1.262-BE. Os imóveis urbanos privados abandonados cujos proprietários não possuam a intenção de conservá-los em seu patrimônio ficam sujeitos à arrecadação pelo Município ou pelo Distrito Federal na condição de bem vago, na forma do art. 64 da Lei nº 13.465/2017.

§ 1º A intenção referida no **caput** deste artigo será presumida quando o proprietário, cessados os atos de posse sobre o imóvel, não adimplir os ônus fiscais instituídos sobre a propriedade predial e territorial urbana, por cinco anos.

§ 2º O procedimento de arrecadação de imóveis urbanos abandonados obedecerá ao disposto em ato do Poder Executivo municipal ou distrital e observará, no mínimo:

I - abertura de processo administrativo para tratar da arrecadação;

II - comprovação do tempo de abandono e de inadimplência fiscal;

III - notificação ao titular do domínio para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 3º A ausência de manifestação do titular do domínio será interpretada como concordância com a



arrecadação.

§ 4º Respeitado o procedimento de arrecadação, o Município poderá realizar, diretamente ou por meio de terceiros, os investimentos necessários para que o imóvel urbano arrecadado atinja prontamente os objetivos sociais a que se destina.

§ 5º Na hipótese de o proprietário reivindicar a posse do imóvel declarado abandonado, no transcorrer do triênio a que alude o art. 1.276 do Código Civil, fica assegurado ao Poder Executivo municipal ou distrital o direito ao ressarcimento prévio, e em valor atualizado, de todas as despesas em que eventualmente houver incorrido, inclusive tributárias, em razão do exercício da posse provisória.

§ 6º Os imóveis arrecadados pelos Municípios ou pelo Distrito Federal poderão ser destinados aos programas habitacionais, à prestação de serviços públicos, ao fomento da Reurb-S ou serão objeto de concessão de direito real de uso a entidades civis que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos, esportivos ou outros, no interesse do Município ou do Distrito Federal.

Art. 1.262-BF. O Anexo I - A do presente Provimento será incluído no Anexo I do Provimento TJMT/CGJ nº 37/2024.

ANEXO I -A

A - Critérios para Identificação e Notificação dos Interessados em Processos de Regularização Fundiária Urbana – Reurb

1. INTRODUÇÃO

A. A Regularização Fundiária Urbana (REURB), instituída pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, configura importante política pública destinada à incorporação de núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano, assegurando o direito social à moradia, o cumprimento da função social da propriedade e a segurança jurídica aos ocupantes e titulares de direitos reais.

No âmbito do procedimento administrativo da REURB, a correta identificação e notificação dos interessados é etapa indispensável, pois garante a observância do devido processo legal, do contraditório e da ampla defesa, além de constituir requisito essencial para a validade do registro imobiliário.



2. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

O presente estudo fundamenta-se, especialmente, nos seguintes diplomas legais:

- Constituição Federal, arts. 5º, LIV e LV, e art. 182;
- Lei nº 13.465/2017;
- Decreto nº 9.310/2018;
- Lei nº 6.015/1973.

3. DOS INTERESSADOS A SEREM IDENTIFICADOS:

(art. 31 da Lei 13.467/17)

Consideram-se interessados, para fins de REURB:

3.1 Proprietários do imóvel

Pessoa(s) física(s) ou jurídica titular(es) do domínio, conforme matrícula ou transcrição no Registro de Imóveis competente.

Havendo mais de um proprietário tabular, todos deverão ser notificados.

3.2 Titulares de direitos reais

Incluem-se usufrutuários, superficiários, compromissários compradores com registro, titulares de direito real de uso e demais direitos reais previstos no art. 1.225 do Código Civil.

3.3 Credores fiduciários

Nos casos de alienação fiduciária em garantia, o credor fiduciário detém direito real sobre o imóvel, sendo obrigatória sua notificação no procedimento de REURB.

3.4 Terceiros interessados

Compreendem confrontantes, entes públicos eventualmente afetados, titulares de ações ou ônus registrados e outros interessados identificados no curso do processo administrativo.

4. FLUXO PADRONIZADO PARA IDENTIFICAÇÃO DOS INTERESSADOS

4.1 Levantamento registral

Consulta à matrícula ou transcrição imobiliária atualizada, com identificação de titularidade, ônus e



gravames.

4.2 Análise jurídica e cadastral

Cruzamento de dados registrais com cadastros municipais e análise da situação dominial do imóvel.

4.3 Consolidação do rol de interessados

Elaboração de lista formal contendo identificação completa, natureza do direito e endereço para notificação.

5. PROCEDIMENTO DE NOTIFICAÇÃO PELO PRÓPRIO MUNICÍPIO (art. 31 da Lei 13.467/17)

5.1 Notificação pessoal ou por AR

Forma preferencial, realizada por servidor designado ou por carta registrada com Aviso de Recebimento.

5.3 Notificação por edital

Utilizada quando o interessado estiver em local incerto ou não sabido, ou quando frustradas as tentativas de notificação pessoal, mediante publicação em órgão oficial ou jornal de circulação local, podendo se dar por meio eletrônico, caso o município tenha regulamentado esta forma opção;

6. DA IMPUGNAÇÃO (art. 31, § 3º da Lei 13.465/17)

Os interessados deverão ser informados quanto ao prazo para apresentação de impugnação administrativa, assegurando-se o contraditório e a ampla defesa. A ausência de manifestação no prazo legal autoriza o prosseguimento do procedimento de REURB, o que deverá constar expressamente na notificação.

Apresentada impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de que trata a Lei.

7. DA CERTIDÃO MUNICIPAL DE COMPROVAÇÃO DA NOTIFICAÇÃO

Ao final da fase de notificações, o Município deverá emitir certidão administrativa atestando:

- a identificação dos interessados;
- os meios de notificação utilizados;



- a regularidade do procedimento;
- a existência ou inexistência de impugnações.

Tal certidão constitui documento essencial para instrução do pedido de registro da REURB perante o Cartório de Registro de Imóveis.

8. DA NOTIFICAÇÃO VIA CARTÓRIO (a Requerimento do Município)

8.1 Notificação pessoal ou por AR

Forma preferencial, realizada por Escrevente designado ou 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, nos termos do § 4ª do Art.31 da Lei 13.465/17.

8.2 Notificação por edital

Utilizada quando o interessado estiver em local incerto ou não sabido, ou quando frustradas as tentativas de notificação pessoal, mediante publicação em órgão oficial ou jornal de circulação local, podendo se dar por meio eletrônico, nos termos do Provimento 23/2019 da CGJ/MT;

9. DA IMPUGNAÇÃO

Os interessados deverão ser informados quanto ao prazo para apresentação de impugnação administrativa, assegurando-se o contraditório e a ampla defesa. A ausência de manifestação no prazo legal autoriza o prosseguimento do procedimento de REURB, o que deverá constar expressamente na notificação. Havendo impugnação, será iniciado o procedimento de mediação previsto em lei.

10. DA CERTIDÃO DE COMPROVAÇÃO DA NOTIFICAÇÃO

Ao final da fase de notificações, o Cartório deverá emitir certidão atestando:

- a notificação dos interessados, bem como o decurso do prazo para impugnação do procedimento;
- a regularidade do procedimento, encaminhando os documentos ao município para instrução do processo e encaminhamento do projeto ao Cartório para protocolo, análise e registro.

B - MODELO NOTIFICAÇÃO VIA CORREIO COM AR – EXPEDIDA PELO CARTÓRIO

(Notificação do(s) titular(es) do domínio do imóvel, confrontantes e demais interessados)



Ofício nº XX/XXXX Cidade, XX de XX DE XXXX.

ASSUNTO: Notificação de abertura de procedimento administrativo de Regularização Fundiária Urbana

Senhor XX,

Comunico que no dia XX do XX de XXXX foi protocolado perante este RGI o requerimento de processamento de regularização fundiária urbana do núcleo informal consolidado denominado XX, registrado sob nº XX, da área XX m², localizada no Bairro/Núcleo XX, com descrição georreferenciada a seguir (descrição do imóvel).

O perímetro acima está inserido na área das seguintes matrículas no Cartório de Registro de Imóveis de XX: Matrícula XX, com área XX, de propriedade de XX do Município de XX/UF.

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

Os documentos referentes à demarcação urbanística estão à disposição para consultar na sede da Prefeitura Municipal, localizada na rua XX, nº XX, bairro XX, deste Município.

Oficial(a) Registrador(a)

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).

(documento assinado digitalmente)

Desembargador **JOSÉ LUIZ LEITE LINDOTE**





Protocolo de Assinatura(s)

O documento acima foi assinado eletronicamente, na plataforma de assinaturas do Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso.

Para assegurar a autenticidade e validar as assinaturas, utilize o endereço abaixo.

<https://validador.tjmt.jus.br/codigo/AD:03620000-0AA5-0A58-AD9A-08DE6B5A9FB4>

Código verificador - AD:03620000-0AA5-0A58-AD9A-08DE6B5A9FB4



Documento assinado por meio eletrônico, conforme MP 2200-2 de 24/08/2001.