



Rumo ao MP
@cursorumoaomp



Pós- edital

Reta Final

MP/MG

Lei de Regularização Fundiária
(Lei nº 13.465/17)

MINISTERIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS



www.rumoaomp.com



@cursorumoaomp



@grupoeducacionalrdp



LEI DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

(Pontos mais importantes)

Lei nº 13.465/2017

TÍTULO II

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I

Da Regularização Fundiária Urbana

Art. 9º Ficam instituídas no território nacional normas gerais e procedimentos aplicáveis à **Regularização Fundiária Urbana (Reurb)**, a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

CAIU NO MPE-MG-2018-FUNDEP: A Regularização Fundiária Urbana abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.¹

§ 1º Os poderes públicos formularão e desenvolverão no espaço urbano as políticas de suas competências de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional.

CAIU NO MPE-MG-2018-FUNDEP: Os poderes públicos formularão e desenvolverão no espaço urbano as políticas de suas competências de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional.²

§ 2º A Reurb promovida mediante **legitimação fundiária** somente poderá ser aplicada para os **núcleos urbanos informais** comprovadamente existentes, na forma desta Lei, **até 22 de dezembro de 2016**.

Art. 10. Constituem **objetivos** da Reurb, a serem observados pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios:

I - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

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

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

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

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

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

VII - garantir a efetivação **da função social da propriedade;**

CAIU NO MPE-MG-2018-FUNDEP: Constitui um dos objetivos da Regularização Fundiária Urbana, a ser observado pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios, garantir a efetivação da função social da propriedade.³

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

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

¹ CERTO.

² CERTO.

³ CERTO.



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

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

XII - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Art. 11. Para fins desta Lei, 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;

CAIU NO MPE-RS-2021-Banca Própria: Constituem forma originária de aquisição do direito real de propriedade tanto a legitimação fundiária quanto a conversão da legitimação de posse em propriedade, de modo que o beneficiário recebe o bem livre de ônus, direitos reais e gravames existentes sobre a matrícula de origem.⁴

CAIU NO MPE-MG-2018-FUNDEP: A legitimação fundiária é mecanismo de reconhecimento da aquisição derivada do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Regularização Fundiária Urbana.⁵

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 edifícios.

CAIU NO MPE-RS-2021-Banca Própria: A permanência dos ocupantes nos núcleos urbanos informais regularizados é uma prioridade legal, razão pela qual 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 edifícios.⁶

§ 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**

⁴ CERTO.

⁵ ERRADO.

⁶ CERTO.



ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

§ 3º No caso de a Reurb abranger área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, admita regularização, **será exigida também a anuência do órgão gestor da unidade**, desde que estudo técnico comprove que essas intervenções de regularização fundiária **implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.**

§ 4º Na Reurb cuja ocupação tenha ocorrido às margens de reservatórios artificiais de água destinados à geração de energia ou ao abastecimento público, a faixa da área de preservação permanente consistirá na distância entre o nível máximo operativo normal e a cota máxima **maximorum**.

§ 5º Esta Lei 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.

§ 6º Aplicam-se as disposições desta Lei 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, de 12 de dezembro de 1972.

NOVIDADE

Art. 12. A aprovação municipal da Reurb corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária e, na hipótese de o Município ter órgão ambiental capacitado, à aprovação ambiental. **(Redação dada pela Lei nº 14.118, de 2021)**

§ 1º Considera-se órgão ambiental capacitado o órgão municipal que possua em seus quadros ou à sua disposição profissionais com atribuição técnica para a análise e a aprovação dos estudos referidos no art. 11, independentemente da existência de convênio com os Estados ou a União.

§ 2º Os estudos referidos no art. 11 deverão ser elaborados por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, conforme o caso, os elementos constantes dos arts. 64 ou 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

§ 3º Os estudos técnicos referidos no art. 11 **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.

§ 4º A aprovação ambiental da **Reurb** prevista neste artigo poderá ser feita pelos **Estados** na hipótese de o Município não dispor de capacidade técnica para a aprovação dos estudos referidos no art. 11.

IMPORTANTE

Art. 13. 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.**

4

MODALIDADES DA REURB	
REURB-S (a mais importante para prova de Defensoria)	- Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais <u>ocupados predominantemente por população de baixa renda</u> , assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; e
REURB-E	Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados <u>por população não qualificada</u> na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

IMPORTANTE

§ 1º Serão **isentos** de custas e emolumentos, entre outros, os seguintes **atos registraes 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.

Seção II

Dos Legitimados para Requerer a Reurb

Art. 14. **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

 **IMPORTANTE**

V - o Ministério Público.

CAIU NO MPE-MG-2023-FUNDEP: Poderão requerer a Reurb a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta; 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; os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores; e a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes.⁷

⁷ **ERRADO.** A alternativa foi considerada como errada, pois não constou o MP.



§ 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.**

CAPÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS DA REURB

Seção I

Disposições Gerais



Art. 15. Poderão ser empregados, no âmbito da **Reurb**, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos:

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. 16. 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.

Parágrafo único. As áreas de propriedade do poder público registradas no Registro de Imóveis, que sejam objeto de ação judicial versando sobre a sua titularidade, poderão ser objeto da Reurb, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, na forma desta Lei, homologado pelo juiz.

Art. 17. Na Reurb-S promovida sobre bem público, o registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitos em ato único, a critério do ente público promovente.

Parágrafo único. Nos casos previstos no **caput** deste artigo, serão encaminhados ao cartório o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela Reurb e



respectivas qualificações, com indicação das respectivas unidades, ficando dispensadas a apresentação de título cartorial individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário.

Art. 18. O Município e o Distrito Federal poderão instituir como instrumento de planejamento urbano Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), no âmbito da política municipal de ordenamento de seu território.

§ 1º Para efeitos desta Lei, considera-se ZEIS a parcela de área urbana instituída pelo plano diretor ou definida por outra lei municipal, destinada preponderantemente à população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

§ 2º A Reurb não está condicionada à existência de ZEIS (**Zonas Especiais de Interesse Social**)

Seção II

Da Demarcação Urbanística

Art. 19. O poder público poderá utilizar o procedimento de **demarcação urbanística**, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do **núcleo urbano informal** a ser regularizado.

§ 1º O **auto de demarcação urbanística** deve ser instruído com os **seguintes documentos**:

I - **planta e memorial descritivo da área a ser regularizada**, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, números das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações de domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

II - **planta de sobreposição do imóvel** demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis.

§ 2º O auto de demarcação urbanística **poderá abranger uma parte ou a totalidade de um ou mais imóveis** inseridos em uma ou mais das seguintes situações:

I - domínio privado com proprietários **não identificados**, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

II - **domínio privado** objeto do devido registro no registro de imóveis competente, **ainda que de proprietários distintos**; ou

III - domínio **público**.

§ 3º Os **procedimentos da demarcação urbanística não constituem condição para o processamento e a efetivação da Reurb**.

Art. 20. O poder público **notificará os titulares de domínio e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente** ou por **via postal**, com **AR**, no endereço que constar da **matrícula ou da transcrição**, para que estes, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias.

(...)

Seção III

Da Legitimação Fundiária

Art. 23. 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**.

CAIU NO MPE-RS-2021-Banca Própria: A legitimação fundiária é instrumento de regularização fundiária por meio do qual o poder público outorga a ocupante de núcleo urbano informal consolidado o direito real de propriedade sobre área pública ou privada.⁸

§ 1º Apenas 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; (**Redação dada pela Lei nº 14.118, de 2021**)

⁸ CERTO.



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.

§ 2º 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**.

§ 3º Deverão ser transportadas as inscrições, as indisponibilidades ou os gravames existentes no registro da área maior originária para as matrículas das unidades imobiliárias que não houverem sido adquiridas por legitimação fundiária.

§ 4º 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.

§ 5º Nos casos previstos neste artigo, o poder público encaminhará a CRF para registro imediato da aquisição de propriedade, dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário, o projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e sua devida qualificação e a identificação das áreas que ocupam.

§ 6º Poderá o poder público atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, mediante cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos de quem haja constado na listagem inicial.

Art. 24. Nos casos de regularização fundiária urbana previstos na Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009, **os Municípios poderão utilizar a legitimação fundiária e demais instrumentos previstos nesta Lei para conferir propriedade aos ocupantes**.

Seção IV

Da Legitimação de Posse

Art. 25. A **legitimação de posse**, instrumento de uso exclusivo para fins de **regularização fundiária**, constitui ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, **o qual é conversível em direito real de propriedade**, na forma desta Lei.

CAIU NO MPE-MG-2023-FUNDEP: A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse do imóvel objeto da Reurb, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma da lei.⁹

§ 1º A legitimação de posse poderá ser transferida por **causa mortis** ou por ato **inter vivos**.

§ 2º A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do poder público.

Art. 26. Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de **5 (cinco) anos de seu registro, terá a conversão automática dele em título de propriedade**, desde que atendidos os termos e as condições do art. 183 da Constituição Federal, **independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral**.

CAIU NO MPE-RS-2021-Banca Própria: A legitimação de posse é instrumento de regularização fundiária por meio do qual o poder público confere título a ocupante de imóvel urbano particular, reconhecendo a posse do imóvel objeto da Reurb, sendo o respectivo título conversível em direito real de propriedade após cinco anos de seu registro.¹⁰

§ 1º Nos casos não contemplados pelo art. 183 da Constituição Federal, o título de legitimação de posse poderá ser convertido em título de propriedade, **desde que satisfeitos os requisitos de usucapião estabelecidos na legislação em vigor, a requerimento do interessado, perante o registro de imóveis competente**.

⁹ CERTO.

¹⁰ CERTO.



§ 2º A legitimação de posse, após convertida em propriedade, constitui forma originária de aquisição de direito real, de modo que a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada restará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário.

Art. 27. O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo poder público emitente quando constatado que as condições estipuladas nesta Lei deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

CAPÍTULO III

DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Seção I

Disposições Gerais

Art. 28. A Reurb obedecerá às 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.



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. 29. A fim de fomentar a efetiva implantação das medidas da Reurb, os entes federativos **poderão celebrar convênios ou outros instrumentos congêneres com o Ministério das Cidades**, com vistas a cooperar para a fiel execução do disposto nesta Lei.

Art. 30. Compete aos **Municípios** nos quais estejam situados os núcleos **urbanos informais** a serem regularizados:

I - classificar, caso a caso, as **modalidades da Reurb**;

II - processar, analisar e aprovar os **projetos de regularização fundiária**; e

III - emitir a CRF.

§ 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 **180 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. [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)

Art. 31. 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.

§ 1º Tratando-se de imóveis públicos ou privados, caberá aos Municípios notificar os titulares de domínio, **os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente**



interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de **30 dias**, contado da data de recebimento da notificação.

§ 2º Tratando-se de imóveis públicos municipais, o **Município deverá notificar os confinantes e terceiros eventualmente interessados**, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de **30 dias**, contado da data de recebimento da notificação.

§ 3º Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de que trata esta Lei.

§ 4º 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.

§ 5º A notificação da **Reurb** também será feita por meio de **publicação de edital**, com prazo de **30 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.

§ 6º A ausência de manifestação dos indicados referidos nos §§ 1º e 4º deste artigo será interpretada como concordância com a Reurb.

§ 7º 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.

§ 8º 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.

§ 9º Fica dispensado o disposto neste artigo, caso adotados os procedimentos da demarcação urbanística.

Art. 32. A Reurb será instaurada por decisão do Município, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata esta Lei.

Parágrafo único. Na hipótese de indeferimento do requerimento de instauração da Reurb, a decisão do Município deverá indicar as medidas a serem adotadas, com vistas à reformulação e à reavaliação do requerimento, quando for o caso.

Art. 33. Instaurada a Reurb, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

NOVIDADES

~~Parágrafo único. A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos: [\(Revogado pela Medida Provisória nº 996, de 2020\)](#)~~

~~I - na Reurb S: [\(Revogado pela Medida Provisória nº 996, de 2020\)](#)~~

~~a) operada sobre área de titularidade de ente público, caberão ao referido ente público ou ao Município promotor ou ao Distrito Federal a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária nos termos do ajuste que venha a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; e [\(Revogado pela Medida Provisória nº 996, de 2020\)](#) [\(Revogado pela Lei nº 14.118, de 2021\)](#)~~

~~b) operada sobre área titularizada por particular, caberão 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; [\(Revogado pela Medida Provisória nº 996, de 2020\)](#) [\(Revogado pela Lei nº 14.118, de 2021\)](#)~~

~~II - na Reurb E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados; e [\(Revogado pela Medida Provisória nº 996, de 2020\)](#)~~

~~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. [\(Revogado pela Medida Provisória nº 996, de 2020\)](#)~~



§ 1º A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos: [\(Incluído pela Lei nº 14.118, de 2021\)](#)

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; [\(Redação dada pela Lei nº 14.118, de 2021\)](#)

a) (revogada); [\(Redação dada pela Lei nº 14.118, de 2021\)](#)

b) (revogada); [\(Redação dada pela Lei nº 14.118, de 2021\)](#)

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, às suas expensas, os projetos e os demais documentos técnicos necessários à regularização de seu imóvel. [\(Incluído pela Medida Provisória nº 996, de 2020\)](#)

§ 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. [\(Incluído pela Lei nº 14.118, de 2021\)](#)

Seção II

Do Projeto de Regularização Fundiária

Art. 35. O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

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.

Art. 36. O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação:

I - das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;

II - das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;

III - quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;



IV - dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

V - de eventuais áreas já usucapidas;

VI - das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;

VII - das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;

VIII - das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;

IX - de outros requisitos que sejam definidos pelo Município.

§ 1º Para fins desta Lei, 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.

§ 2º A Reurb pode ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.

§ 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.

§ 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.

§ 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.

**NOVIDADES**

§ 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. [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)

§ 7º As unidades desocupadas e não comercializadas do titular originário do domínio da área alcançadas pela Reurb, na forma do inciso I do caput deste artigo, 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. [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)

Art. 37. 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. [\(Redação dada pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)

§ 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. [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)

§ 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. [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)



§ 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). [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)

§ 4º O cálculo dos valores devidos pelos beneficiários da Reurb poderá ser realizado adotando-se como critério as áreas dos imóveis regularizados, individualmente considerados. [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)

Art. 37-A. 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. [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)

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. [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)

Art. 38. Na Reurb-E, o Distrito Federal ou os Municípios deverão definir, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela:

- I - implantação dos sistemas viários;
- II - implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e
- III - implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

CAIU NO MPE-MG-2023-FUNDEP: Na Reurb-E, o Distrito Federal ou os Municípios deverão definir, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela implantação dos sistemas viários; pela implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e pela implementação das medidas de mitigação e

compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.¹¹

§ 1º As responsabilidades de que trata o caput deste artigo poderão ser atribuídas aos beneficiários da Reurb-E.

§ 2º Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental deverão celebrar termo de compromisso com as autoridades competentes como condição de aprovação da Reurb-E.

Art. 39. 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, **estudos técnicos deverão ser realizados, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada.**

§ 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.

CAIU NO MPE-GO-2022-FGV: Provocado por diversas representações, o Ministério Público instaurou inquérito civil para apurar a notícia de ocupação irregular do solo urbano nas imediações do centro da cidade de Goiânia. Com o auxílio de seu grupo de apoio técnico, o Parquet constatou a existência de um núcleo urbano informal erigido em terreno pertencente ao Município de Goiânia, sem qualquer oposição do poder público municipal. O relatório técnico aponta que a ocupação, situada em área de preservação permanente com risco geotécnico, consolidou-se há aproximadamente 15 anos e se encontra em estágio avançado de urbanização, o que se depreende da localização de vias de circulação e da presença de equipamentos públicos – calçamento, arruamento, iluminação pública etc. –, tudo a revelar a dificuldade de reversão daquela situação irregular. Apurou-se, ainda, que a associação de moradores da comunidade requereu a regularização fundiária urbana de interesse social (Reurb-S) da área em questão, pleito que se encontra pendente de exame pela municipalidade. Diante da situação hipotética narrada, e em face das normas gerais aplicáveis à regularização fundiária

¹¹ CERTO.



urbana – Reurb (Lei nº 13.465/2017), é correto afirmar que:

A) a omissão municipal deve ser suprida mediante a desocupação do terreno público, a realocação dos moradores e a demolição das construções irregulares, porquanto a teoria do fato consumado não tem o condão de justificar a perpetuação de um quadro de ocupação irregular do solo urbano, sobretudo quando se trata de bem público;

B) a omissão municipal deve ser suprida mediante a desocupação do terreno público, a realocação dos moradores, a demolição das construções irregulares e a recuperação da área degradada, porquanto vedada a regularização fundiária urbana de ocupação situada em área de preservação permanente ou de risco geotécnico;

C) o requerimento de instauração da regularização fundiária urbana por parte da associação de moradores não garante aos ocupantes do núcleo urbano informal situado em área pública a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias até o arquivamento do procedimento nem obsta a adoção pelo município de medidas possessórias ou demolitórias;

D) implementadas todas as medidas de eliminação de risco geotécnico e de mitigação ou compensação urbanística e ambiental indicadas pelos estudos técnicos, é possível a aprovação da regularização fundiária urbana, afastado, contudo, o reconhecimento do direito de propriedade aos ocupantes, já que a mera detenção de bem público não configura posse ad usucapionem;

E) implementadas todas as medidas de eliminação de risco geotécnico e de mitigação ou compensação urbanística e ambiental indicadas pelos estudos técnicos, é possível a aprovação da regularização fundiária urbana, inclusive com o reconhecimento do direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária.¹²

Seção III

Da Conclusão da Reurb

Art. 40. O pronunciamento da autoridade competente que decidir o processamento administrativo da Reurb deverá:

I - indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o projeto de regularização fundiária aprovado;

II - aprovar o projeto de regularização fundiária resultante do processo de regularização fundiária; e

III - identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada, e os respectivos direitos reais.

Art. 41. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:

I - o nome do núcleo urbano regularizado;

II - a localização;

III - a modalidade da regularização;

IV - as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;

V - a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;

VI - a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação.

CAPÍTULO IV

DO REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 42. 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.

CAIU NO MPE-MG-2023-FUNDEP: O registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado será requerido diretamente ao oficial de registro de imóveis da situação do imóvel e será efetivado independentemente de determinação judicial ou do Ministério Público.¹³

Parágrafo único. 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.

¹² Gabarito: E.

¹³ CERTO.



Art. 43. 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.

Parágrafo único. 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.

Art. 44. 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.

§ 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 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. [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)

Art. 45. 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.

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. 46. 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.

§ 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. 47. 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.

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. 48. 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. 49. 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. 50. Nas matrículas abertas para cada parcela, deverão constar dos campos referentes ao registro anterior e ao proprietário:

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. 51. 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.

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. 52. Registrada a CRF, será aberta matrícula para cada uma das unidades imobiliárias regularizadas.

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. 53. 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.

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

Art. 54. As unidades desocupadas e não comercializadas alcançadas pela Reurb terão as suas matrículas abertas em nome do titular originário do domínio da área.

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. [\(Redação dada pela Lei nº 14.118, de 2021\)](#)