

# SUMÁRIO

<b>NOTA À SEGUNDA EDIÇÃO</b> .....	5
<b>APRESENTAÇÃO</b> .....	7
<b>PREFÁCIO</b> .....	9
<b>I - INTRODUÇÃO</b> .....	19

## DA TEORIA

<b>I   Espécies de Regularização Fundiária</b> .....	23
--	----

✓ Objetivos: .....	23
✓ Núcleo urbano – Núcleo urbano informal consolidado. Seus requisitos. Necessidade ou não de Lei Municipal.....	24
✓ Marco temporal da Reurb se o instrumento for a legitimação fundiária. ....	26
✓ Espécies de Reurb.....	26
✓ Critérios para a classificação da Reurb. ....	27
✓ Necessidade ou não de lei municipal tratando da REURB. ....	30
✓ Importância da classificação da Reurb em S ou E: Direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais – quem pode eventualmente impugnar a classificação da REURB em S.....	30
✓ Qual a natureza do ato de classificação da Reurb. ....	32
✓ O que se entende por infraestrutura essencial - Responsáveis pela implantação/adequação das obras de infraestrutura. ....	33
✓ Reurb Inominada. ....	35
✓ Reurb Titulatória. ....	38
✓ Reurb total ou faseada. ....	40

<b>II   O que pode ser regularizado pela REURB</b> .....	40
--	----

✓ Imóvel privado sem levar em consideração sua destinação (rural ou urbano).....	40
✓ Imóvel público .....	42
✓ Forma diferenciada de se regularizar o imóvel público e o privado. ....	43
✓ Lei de ocupação do solo urbano (uso residencial ou misto).....	43
✓ Imóveis situados em áreas de risco. ....	44
✓ Imóveis situados em áreas de proteção ambiental (APP – Unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais).....	47
✓ Áreas indispensáveis à segurança nacional – áreas situadas na faixa de fronteira.....	58

✓ Imóveis anteriormente usucapidos e integrantes do núcleo urbano em fase de regularização.....	59
✓ Um único imóvel inserido no contexto de núcleo urbano informal .....	61
✓ Núcleo urbano informal localizado em mais de um Município.....	62
✓ Questões tributárias.....	64
✓ Haveria ou não a necessidade do recolhimento do ITBI no âmbito da Reurb?.....	69

### **III | Instrumentos da REURB..... 69**

✓ Unidades regularizadas pela Reurb e compromissadas à venda. Compromissos particulares que valerão como título hábil.....	71
--	----

### **IV | Da Legitimação Fundiária..... 74**

✓ Legitimação de posse.....	74
✓ Legitimação fundiária- sua natureza jurídica .....	78
✓ Requisitos da Legitimação Fundiária.....	84
✓ Imóvel deve estar inserido em núcleo urbano informal consolidado. ....	85
✓ O titulado não pode ser concessionário, foreiro ou proprietário de outro imóvel urbano ou rural.....	86
✓ Caso 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.....	89
✓ Em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.....	90

### **V | Quem pode requerer a REURB..... 91**

## **DA PRÁTICA**

### **VI | Do procedimento administrativo..... 95**

## **PARTE I**

### **VII | Das fases do procedimento administrativo ..... 97**

✓ Necessidade de lei municipal – Dispensa das condicionantes urbanísticas.....	97
✓ Requerimento.....	99
✓ Instauração da Reurb. Despacho inicial. Prazo. Indeferimento. Publicidade.....	102
✓ Notificação dos Titulares.....	105
✓ Anuência do proprietário titular. Anuência dos confrontantes. ....	108
✓ Do Projeto de Regularização Fundiária .....	111
✓ Requisitos do projeto de regularização fundiária. ....	111
✓ Levantamento topográfico georreferenciado. ....	112
✓ Projeto urbanístico.....	116
✓ Dispensa do projeto urbanístico. ....	121

✓ Desnecessidade de retificação da matrícula.	
Desnecessidade de unificação. Abertura de nova matrícula.....	121
✓ Implementação de obras de infraestrutura –	
Termo de compromisso. ....	127
✓ Dispensa do Termo de Compromisso. ....	133
✓ Regularização das construções .....	133
✓ Memorial Descritivo. ....	135
✓ Proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de	
reassentamento dos ocupantes, quando for o caso.....	140
✓ Estudo preliminar das desconformidades e das situações jurídicas,	
urbanística e ambiental – proposta de soluções para questões	
ambientais, urbanísticas e reassentamento dos ocupantes,	
quando for o caso.....	141
✓ Do Despacho saneador ou de aprovação.....	141
✓ Conteúdo mínimo da Certidão de Regularização Fundiária – CRF.....	150
✓ CRF emitida em nome do município. ....	152
✓ Fluxograma Geral.....	162

## **PARTE II**

### **VIII | REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

#### **NO REGISTRO DE IMÓVEIS. .... 163**

✓ Dos Serviços de Notas e de Registro de Imóveis. ....	163
✓ Relembrando os princípios regentes dos Registros Públicos. ....	164
✓ Princípio da territorialidade.....	164
✓ Princípio da legalidade. ....	165
✓ Princípio da instância ou da rogação. ....	166
✓ Princípio da prioridade. ....	167
✓ Princípio da especialidade objetiva. ....	167
✓ Princípio da especialidade subjetiva.....	168
✓ Princípio da continuidade. ....	168
✓ Princípio da unitariedade da matrícula. ....	169
✓ Princípio da Publicidade. ....	169
✓ Princípio da concentração registrária. ....	169
✓ Da qualificação registrária .....	169
✓ Da recusa da qualificação pela presença de óbice.	
Da suscitação de dúvidas. ....	170
✓ Da qualificação positiva. Do registro.....	173
✓ Do Procedimento do Registro.....	173
✓ Necessidade(s) de notificação dos titulares de domínio, dos	
confrontantes, titulares de outros direitos reais e terceiros	
interessados.....	174
✓ Impugnação ao pedido da Reurb. ....	175
✓ Do Registro da CRF.....	175
✓ Questão dos gravames, inscrições e indisponibilidades.....	176
✓ Notificação do INCRA, Ministério do Meio Ambiente, Secretaria da	
Receita Federal do Brasil. ....	176
✓ Desnecessidade de unificação, retificação ou apuração da área	
remanescente. ....	177

✓ Necessidade(s) de comprovação do recolhimento dos tributos devidos.....	177
✓ Dispensa de apresentação de título individual.....	178
✓ Unidades imobiliárias não tituladas.....	178
✓ Áreas públicas – abertura das matrículas.....	178
✓ Atributos da CRF.....	180
✓ Registro da Reurb e abertura de nova matrícula.....	181
✓ Averbação das construções.....	199
✓ Efeitos do Registro da Reurb.....	201
✓ Chek list para auxiliar o Oficial do Registro de Imóveis:.....	202
✓ Da estremação.....	206

## **IX | HISTÓRIA DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

### **EM ITUPEVA – O PÓS-REURB .....207**

✓ Surge o programa de regularização fundiária A Casa é Sua.....	209
✓ Regularizar sim, mas sem omissão da necessária ação fiscalizadora.....	217
✓ Instrumentos de regularização fundiária utilizados pelo programa A Casa é Sua.....	217
✓ O pioneirismo do programa A Casa é Sua.....	218
✓ A titulação é o primeiro passo para o resgate da dignidade humana.....	218
✓ A titulação é a inserção do imóvel regularizado no mercado imobiliário.....	218
✓ A regularização fundiária e seus reflexos na economia municipal.....	219
✓ A regularização fundiária e seus reflexos no comércio jurídico.....	220
✓ A regularização fundiária é ferramenta para a alocação de recursos públicos.....	220
✓ O programa A Casa É Sua como ferramenta de políticas públicas.....	221

### **EPÍLOGO .....223**

### **REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....231**