**MODELO Nº 2**

**REQUERIMENTO PARA INSTAURAÇÃO DO PROCEDIMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

**MODELO Nº 2**

**REQUERIMENTO PARA INSTAURAÇÃO DO PROCEDIMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

**OBSERVAÇÕES: O requerimento pode ser apresentado pelas pessoas indicadas no artigo 14, da Lei nº 13.465/2017. Deve estar fundamentado com os argumentos explicando que o assentamento/loteamento se qualifica como núcleo urbano informal consolidado.**

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ........................**

A **SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS**, neste ato representada por seu titular, vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência **REQUERER** a instauração de procedimento administrativo de Regularização Fundiária Urbana – Reurb, do “núcleo urbano informal consolidado” denominado ........................... localizado na ..................................., com fundamento legal nos artigos 14, inciso I, 28, inciso I e 32, *caput,* todos da Lei nº 13.465/2017, pelos motivos que passo a expor:...............................................

Termos em que, pede deferimento.

Cidade de .................., 20 de fevereiro de 2025.

Assinatura do Secretário de Obras

**MODELO Nº 3**

**DECISÃO DE INSTAURAÇÃO DO PROCEDIMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

**MODELO Nº 3**

**DECISÃO DE INSTAURAÇÃO DO PROCEDIMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

**OBSERVAÇÕES: Esta é a decisão que “instaura” a Reurb. Haverá outras decisões caso haja impugnação e recurso, além da decisão “final” de aprovação do projeto. A decisão tem dois propósitos: a) qualificar e declarar o assentamento como “consolidado”; b) classificar a modalidade (Reurb-S ou Reurb-E). O Município deve definir quem será a autoridade municipal responsável por proferir a decisão que instaura o procedimento. Fundamentar as razões que indicam ser o assentamento/loteamento um núcleo urbano informal consolidado.**

**Processo administrativo n \_\_\_/2025**

Foi protocolado nesta Prefeitura requerimento de instauração de procedimento administrativo de Regularização Fundiária Urbana – Reurb, conforme a Lei nº 13.465/2017, do “núcleo urbano informal consolidado”, denominado ..........................., localizado na .............................................. Após a manifestação dos órgãos técnicos desta Prefeitura, concluímos que:

a) a análise do requerimento foi realizada dentro do prazo legal de 180 dias contados do seu protocolo;

b) trata-se de “núcleo urbano informal consolidado”, nos termos do que é conceituado pelo artigo 11, incisos I, II e III, da Lei nº 13.465/2017, porque restou provado que.....................

c) restou inicialmente comprovado a inexistência de decisão judicial específica que impeça a análise, aprovação e registro do projeto de regularização fundiária urbana, conforme o artigo 74, da Lei nº 13.465/2017;

d) o “núcleo urbano informal consolidado” teve início de sua implantação em meados e 1998, continuando até ser totalmente ocupado em meados de 2010, sendo, portanto, anterior a 22/12/2016 para fins de “legitimação fundiária”, “doação”, “venda direta aos ocupantes”, “concessão de uso especial para fins de moradia” ou “autorização de uso”;

e) ficou demonstrado após cadastro social realizado pelo Departamento de Promoção Social que o “núcleo urbano informal consolidado” é ocupado por população predominantemente de baixa renda, qualificando a regularização como de interesse social - Reurb-S, segundo o artigo 13, I, da Lei nº 13.465/2017;

f) sendo um assentamento com população predominantemente de baixa renda, com poucos equipamentos públicos executados e uma grande demanda da população pela infraestrutura pública, reconheço o “interesse público” na regularização deste núcleo.

Nestes termos e na forma do artigo 32, da Lei nº 13.465/2017, **DECIDO** autorizar a instauração do procedimento administrativo de Regularização Fundiária Urbana – Reurb.

Para este fim, “qualifico” e “declaro” o assentamento como “núcleo urbano informal consolidado” e o “classifico” na categoria Reurb-S (regularização de interesse social).

Cidade de .................., 20 de fevereiro de 2025.

Assinatura do Prefeito

**MODELO Nº 4**

**DECRETO REGULAMENTANDO A CLASSIFICAÇÃO DA MODALIDADE DE REURB**

**MODELO Nº 4**

**DECRETO REGULAMENTANDO A CLASSIFICAÇÃO DA MODALIDADE DE REURB**

**OBSERVAÇÕES: Este Decreto não é obrigatório. A finalidade dele é definir o que se entende como “predominantemente de baixa renda”. Não cabe a esse decreto classificar a modalidade de Reurb de cada núcleo, mas “regulamentar” de modo geral. O que “classifica” a modalidade de Reurb é a “decisão” que “instaura” a Reurb. O Decreto nº 9.310/18 dispôs de modo mais amplo do que a Lei nº 13.465/2017, para autorizar que a Prefeitura opte pela classificação integral, parcial ou individual. Além disso, estabelece a Lei nº 13.465/2017 que o núcleo não classificado como Reurb-S, será classificado, por exclusão, como Reurb-E.**

**DECRETO Nº ...**

**CONSIDERANDO** o disposto no artigo 5º, §7º e no artigo 6º, ambos do Decreto nº 9.310/18 e para que haja um parâmetro na classificação das modalidades de regularização, dando precisa identificação aos núcleos considerados como de interesse social;

**DECRETA**

**Art. 1º** Para fins de regularização fundiária urbana, nos termos do artigo 13, I, da Lei nº 13.465/2017, será classificado como Reurb-S (Regularização de Interesse Social) o núcleo urbano informal consolidado ocupado por 70% ou mais de famílias com renda mensal familiar de até cinco salários-mínimos vigentes no país.

**§1º.** Será classificado como Reurb-E (Regularização de Interesse Específico) o núcleo urbano informal consolidado que não preencher os critérios de interesse social.

**§2º.** A classificação poderá ser de forma integral, parcial ou isolada por unidade imobiliária.

**Art. 2º.** Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Cidade, 20 de fevereiro de 2025.

**Prefeito**

**MODELO Nº 5**

**NOTIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL PELA IMPLANTAÇÃO DO NÚCLEO INFORMAL**

**MODELO Nº 5**

**NOTIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL PELA IMPLANTAÇÃO DO NÚCLEO INFORMAL**

**OBSERVAÇÕES:**

**Modelo dirigido aos responsáveis pela implantação do “núcleo urbano informal consolidado” (loteador ou incorporador). Porém, nem todo “núcleo urbano informal consolidado” possui um loteador ou incorporador, pois pode se tratar de um assentamento formado ao longo dos anos ou das décadas através de invasões/ocupações individuais, eventuais e constantes, sem a iniciativa do dono do terreno em formar um loteamento ou condomínio, com venda de lotes ou casas.**

**Na Reurb-S, de área particular ou área pública, se houver loteador ou incorporador, ele será notificado a regularizar. Não existindo o responsável pelo núcleo ou recusando-se a cumprir sua obrigação, a regularização será custeada pelo Município, a não ser que, voluntariamente, os ocupantes assumam as despesas.**

**Na Reurb-E de área particular, se houver loteador ou incorporador, ele será notificado a regularizar. Não existindo o responsável pelo núcleo ou recusando-se a cumprir sua obrigação, a regularização será custeada pelos ocupantes. Havendo a recusa dos ocupantes, deverá o Município providenciar imediatamente a propositura de Ação Civil Pública, com pedido de obrigação de fazer (infraestrutura, equipamentos) para restabelecimento da ordem urbanística.**

**Na Reurb-E de área pública se houver, loteador ou incorporador, ele será notificado a regularizar. Não existindo o responsável pelo núcleo ou recusando-se a cumprir sua obrigação, a regularização será custeada pelos ocupantes. Havendo a recusa dos ocupantes, deverá o Município providenciar imediatamente a ação judicial de reintegração de posse do bem público municipal ou a propositura de Ação Civil Pública (quando os bens públicos forem da União ou do Estado) para restabelecimento da ordem urbanística.**

**Desse modo, o modelo apresentado na sequência, para notificação do responsável pelo núcleo urbano informal consolidado, deve ser adaptado conforme a modalidade de classificação (Reurb-S ou Reurb-E) e a titularidade do terreno (público ou particular).**

**NOTIFICAÇÃO**

**Ilustríssimo Senhor:**

O **MUNICÍPIO DE ...........................**, na forma do artigo 31, § 1°, da Lei n° 13.465/2017, através da Secretaria Municipal de Habitação, neste ato representada pelo seu titular....................................., vem por meio da presente **NOTIFICAR** o Senhor **....................................**, portador do CPF nº ..................................., **para, querendo, apresentar impugnação no prazo de 30 (trinta) dias corridos**, contados da data do recebimento desta Notificação, referente ao procedimento administrativo de Regularização Fundiária Urbana – Reurb, previsto na Lei nº 13.465/2017, que foi instaurado por decisão do Excelentíssimo Senhor Prefeito, visando regularizar o “núcleo urbano informal consolidado” denominado.............................. e localizado na.........................................................

Segundo consta do processo administrativo nº ......... o senhor é o responsável pela implantação do “núcleo urbano informal consolidado”. É ilegal a implantação de parcelamento do solo sem aprovação do Município, sem registro no Cartório de Imóveis ou em descumprimento a legislação urbanística.

A impugnação deverá ser devidamente motivada e deverá ser apresentada na Secretaria Municipal de Habitação.

É responsabilidade do loteador ou incorporador suportar as despesas com o custeio do “núcleo urbano informal consolidado” que deu causa. O artigo 50, da Lei nº 6.766/1979 estabelece que é crime contra a Administração Pública a implantação de parcelamento do solo clandestino ou irregular, assim como a alienação de lotes em parcelamento sem o registro imobiliário. É “poder-dever” do Município realizar o procedimento de regularização e é obrigação legal do loteador ou incorporador adotar as medidas necessárias para a execução dos equipamentos públicos e demais requisitos indispensáveis ao parcelamento, sob pena de ser responsabilizado de forma administrativa, civil e criminal.

Não sendo apresentada impugnação, haverá o prosseguimento do procedimento de Regularização Fundiária Urbana – Reurb do mencionado “núcleo urbano informal consolidado”, para evitar lesão aos padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos ocupantes, inclusive com a entrega de títulos de “legitimação fundiária” e “legitimação de posse”, reservando-se a Administração o direito de pleitear judicialmente em face dos eventuais responsáveis pela implantação do “núcleo urbano informal consolidado” indenizações pelas despesas com a regularização, conforme artigo 14, §2º, da Lei nº 13.465/2017.

A ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito de que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da Reurb (artigo 24, §8º, do Decreto nº 9.310/2018).

Cidade de ..................., 20 de fevereiro de 2025.

Secretário Municipal de Habitação

**MODELO Nº 6**

**NOTIFICAÇÃO DOS CONFINANTES**

**MODELO Nº 6**

**NOTIFICAÇÃO DOS CONFINANTES**

OBSERVAÇÕES:

Modelo dirigido aos confinantes/confrontantes do “núcleo urbano informal consolidado”. Pode ser que o confinante/confrontante seja o proprietário da gleba, quando o núcleo possuir área menor do que a da matrícula e estiver inserido no centro dessa matrícula, de modo que seu perímetro é vizinho ao terreno remanescente do dono da gleba. A Notificação não é dos vizinhos da matrícula, mas dos vizinhos ao perímetro do núcleo.

**NOTIFICAÇÃO**

Ilustríssimo Senhor:

O **MUNICÍPIO DE ...........................**, na forma do artigo 31, § 1°, da Lei Federal n° 13.465/2017, através da Secretaria Municipal de Habitação, neste ato representada pelo seu titular....................................., vem por meio da presente **NOTIFICAR** o Senhor **....................................**, portador do CPF nº ..................................., **para, querendo, apresentar impugnação no prazo de 30 (trinta) dias corridos**, contados da data do recebimento desta Notificação, referente ao procedimento administrativo de Regularização Fundiária Urbana – Reurb, previsto na Lei nº 13.465/2017, que foi instaurado por decisão do Excelentíssimo Senhor Prefeito, visando regularizar o “núcleo urbano informal consolidado” denominado.............................. e localizado na.........................................................

Conforme consta dos autos do processo administrativo nº ......... o senhor é notificado na qualidade de o seu imóvel ser “confinante” (vizinho) ao “núcleo urbano informal consolidado”.

A impugnação deverá ser devidamente motivada e deverá ser apresentada na Secretaria Municipal de Habitação.

Não sendo apresentada impugnação, haverá o prosseguimento do procedimento de Regularização Fundiária Urbana – Reurb em relação a área ocupada pelo “núcleo urbano informal consolidado”, para evitar lesão aos padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos ocupantes, inclusive com a entrega de títulos de “legitimação fundiária” e “legitimação de posse”, reservando-se a Administração o direito de pleitear judicialmente em face dos eventuais responsáveis pela implantação do “núcleo urbano informal consolidado” indenizações pelas despesas com a regularização, conforme artigo 14, §2º, da Lei nº 13.465/2017.

A ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito de que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da Reurb (artigo 24, §8º, do Decreto nº 9.310/2018).

Cidade de ..................., 20 de fevereiro de 2025.

Secretário Municipal de Habitação

**MODELO Nº 7**

**NOTIFICAÇÃO DA UNIÃO OU DO ESTADO**

**MODELO Nº 7**

**NOTIFICAÇÃO DA UNIÃO OU DO ESTADO**

**OBSERVAÇÕES:**

**Modelo dirigido à União ou ao Estado, quando estes forem os titulares de domínio do núcleo. O problema é que quando eles não respondem a notificação ou não há um acordo, não será possível dar solução a questão da titulação dos ocupantes, pois o Município não pode dispor dos bens que pertencem a outros entes federativos. Ademais, o artigo 23, §4º, estabeleceu que a “legitimação fundiária” sobre bem público somente pode ser outorgada pelo respectivo titular de domínio público (União, Estado, Distrito Federal ou Município).**

**Geralmente o terreno público federal ou estadual ocupado é resultado de invasões clandestinas. Entretanto, o terreno público da União ou do Estado pode estar ocupado irregularmente em razão de um parcelamento do solo implantado por um desses entes federativos, que da mesma forma que o loteador particular é responsável pelo custeio da Reurb, o loteador público, que deu causa ao núcleo informal, também é responsável pelo custeio. Por isso, pode ser que o Município notifique a União ou o Estado por duas razões: a) para anuência com a Reurb e compromisso de posterior outorga das legitimações fundiárias ou outros institutos jurídicos admitidos; b) para execução da infraestrutura e equipamentos em cumprimento à legislação urbanística.**

**NOTIFICAÇÃO**

Ilustríssimo Senhor:

O **MUNICÍPIO DE ...........................**, na forma do artigo 31, § 1°, da Lei Federal n° 13.465/2017, através da Secretaria Municipal de Habitação, neste ato representada pelo seu titular....................................., vem por meio da presente **NOTIFICAR** o (**UNIÃO** ou **ESTADO)** **para, querendo, apresentar impugnação no prazo de 30 (trinta) dias corridos**, contados da data do recebimento desta Notificação, referente ao processo administrativo de Regularização Fundiária Urbana – Reurb, previsto na Lei nº 13.465/2017, que foi instaurado por decisão do Excelentíssimo Senhor Prefeito, visando regularizar o “núcleo urbano informal consolidado” denominado.............................. e localizado na.........................................................

Conforme consta dos autos do processo administrativo nº ......... (a União ou o Estado) é notificado na qualidade de titular do imóvel onde está inserido o “núcleo urbano informal consolidado”, para que seja definida a responsabilidade pelo custeio da regularização urbana e implantação das obras de infraestrutura essencial, bem como a titulação dos ocupantes através de “legitimação fundiária”, doação, venda direta, concessão de direito real de uso ou concessão de uso para fins de moradia, dando uma solução definitiva a situação de irregularidade e assegurando moradia e dignidade na vida das pessoas que ali vivem, nos termos do artigo 23, §4º, da Lei nº 13.465/2017.

A impugnação deverá ser devidamente motivada e deverá ser apresentada na Secretaria Municipal de Habitação.

Reserva-se a Administração o direito de pleitear judicialmente em face dos eventuais responsáveis pela implantação do “núcleo urbano informal consolidado” indenizações pelas despesas com a regularização, conforme artigo 14, §2º, da Lei nº 13.465/2017.

Cidade de ..................., 20 de fevereiro de 2025.

**Secretário Municipal de Habitação**

**MODELO Nº 8**

**NOTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO DE TERRENO PARTICULAR**

**MODELO Nº 8**

**NOTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO DE TERRENO PARTICULAR**

**OBSERVAÇÕES:**

**A Notificação do proprietário onde está inserido o “núcleo urbano informal consolidado” é obrigatória. A ausência de impugnação resultará no prosseguimento da Reurb. Havendo impugnação, esta não poderá ser infundada. Cabe ao proprietário demonstrar que adotou as medidas legais necessárias para proteger sua propriedade, com eventual ação reivindicatória ou possessória, com decisão judicial específica que impeça a análise, aprovação e registro da Reurb (art. 74, Lei nº 13.465/2017).**

NOTIFICAÇÃO

Ilustríssimo Senhor:

O **MUNICÍPIO DE ...........................**, na forma do artigo 31, § 1°, da Lei n° 13.465/2017, através da Secretaria Municipal de Habitação, neste ato representada pelo seu titular....................................., vem por meio da presente **NOTIFICAR** o Senhor **....................................**, portador do CPF nº ..................................., **para, querendo, apresentar impugnação no prazo de 30 (trinta) dias corridos**, contados da data do recebimento desta Notificação, referente ao procedimento administrativo de Regularização Fundiária Urbana – Reurb, previsto na Lei nº 13.465/2017, que foi instaurado por decisão do Excelentíssimo Senhor Prefeito, visando regularizar o “núcleo urbano informal consolidado” denominado.............................. e localizado na.........................................................

Conforme consta dos autos do processo administrativo nº ......... e da matrícula imobiliária nº ................. o senhor é notificado na qualidade de proprietário do terreno onde está inserido o “núcleo urbano informal consolidado”.

A impugnação deverá ser devidamente motivada e deverá ser apresentada na Secretaria Municipal de Habitação.

Se a impugnação for infundada ou não for apresentada pelo Notificado, haverá o prosseguimento do procedimento de Regularização Fundiária Urbana – Reurb do mencionado “núcleo urbano informal consolidado”, para evitar lesão aos padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos ocupantes, inclusive com a entrega de títulos de “legitimação fundiária” ou “legitimação de posse”.

A impugnação será acolhida se houver decisão judicial específica que impeça a análise, aprovação e registro da regularização fundiária, nos termos do artigo 74, da Lei nº 13.465/2017.

Reserva-se a Administração o direito de pleitear judicialmente em face dos eventuais responsáveis pela implantação do “núcleo urbano informal consolidado” indenizações pelas despesas com a regularização, conforme artigo 14, §2º, da Lei nº 13.465/2017.

A ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito de que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da Reurb (artigo 24, §8º, do Decreto nº 9.310/2018).

Cidade de ..................., 20 de fevereiro de 2025.

Secretário Municipal de Habitação

**MODELO Nº 9**

**NOTIFICAÇÃO DO TERCEIRO EVENTUALMENTE INTERESSADO**

**MODELO Nº 9**

**NOTIFICAÇÃO DO TERCEIRO EVENTUALMENTE INTERESSADO**

**OBSERVAÇÕES: Modelo dirigido a um “terceiro interessado”, que aqui sugerimos que poderá ser o Ministério Público, caso haja uma Ação Civil Pública, sem decisão específica impedindo regularizações, ou tenha sido o próprio Ministério Público o requerente da Reurb, nos termos do artigo 14, inciso V, da Lei nº 13.465/2017. Também poderá ser o “terceiro interessado” uma associação civil (de moradores), que também tenha requerido a Reurb, com fundamento no artigo 14, inciso II. Além disso, a PETROBRAS (no caso de dutos de óleo ou gás) ou as empresas concessionárias de energia (no caso de linhas de transmissão) também demandam esta Notificação.**

**NOTIFICAÇÃO**

Ilustríssimo Senhor:

O **MUNICÍPIO DE ...........................**, na forma do artigo 31, § 1°, da Lei Federal n° 13.465/2017, através da Secretaria Municipal de Habitação, neste ato representada pelo seu titular....................................., vem por meio da presente **NOTIFICAR** o (**UNIÃO** ou **ESTADO)** **para, querendo, apresentar impugnação no prazo de 30 (trinta) dias corridos**, contados da data do recebimento desta Notificação, referente ao processo administrativo de Regularização Fundiária Urbana – Reurb, previsto na Lei nº 13.465/2017, que foi instaurado por decisão do Excelentíssimo Senhor Prefeito, visando regularizar o “núcleo urbano informal consolidado” denominado.............................. e localizado na................................................

Conforme consta dos autos do processo administrativo nº ......... o Ministério Público é notificado na qualidade de “terceiro interessado”, porque ..............................

A impugnação deverá ser devidamente motivada e deverá ser apresentada na Secretaria Municipal de Habitação.

Não sendo apresentada impugnação, haverá o prosseguimento do processo de Regularização Fundiária Urbana – Reurb em relação a área ocupada pelo “núcleo urbano informal consolidado”, para evitar lesão aos padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos ocupantes, inclusive com a entrega de títulos de “legitimação fundiária” e “legitimação de posse”, reservando-se a Administração o direito de pleitear judicialmente em face dos eventuais responsáveis pela implantação do “núcleo urbano informal consolidado” indenizações pelas despesas com a regularização, conforme artigo 14, §2º, da Lei nº 13.465/2017.

A ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito de que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da Reurb (artigo 24, §8º, do Decreto nº 9.310/2018).

Cidade de ..................., 20 de fevereiro de 2025.

Secretário Municipal de Habitação

**MODELO Nº 10**

**DECISÃO SOBRE A IMPUGNAÇÃO OU O RECURSO**

**MODELO Nº 10**

**DECISÃO SOBRE A IMPUGNAÇÃO OU O RECURSO**

**Processo administrativo n \_\_\_/2025**

**DECISÃO**

O Município de ............. realizou a notificação de fls. ....., sendo impugnada às fls. ......, pelos seguintes motivos aduzidos pelo Impugnante:

**EXEMPLOS DE MOTIVO:**

a) alega que a propriedade é particular e ele possui a matrícula do imóvel;

b) questiona a competência do Município em outorgar legitimação fundiária de terreno particular, sem que o dono seja indenizado;

Passamos a decidir. A propriedade deve atender a função social. No caso do “núcleo urbano informal consolidado” objeto desta regularização a função social é plenamente atendida com a garantia à moradia. Com a decisão que instaura a regularização fundiária urbana, o Município qualifica e declara o assentamento como consolidado, passando a ter uma destinação de ordem pública. O Município não tem mera faculdade em regularizar, mas o “poder-dever”. Não é possível que a ordem pública fique submetida a vontade do interesse individual privado, que deveria no momento oportuno ter tomado as medidas judiciais adequadas para preservação da sua posse sobre o imóvel. A omissão do proprietário é reconhecida como abandono da propriedade, exigindo que o Poder Público atue para garantir os direitos coletivos dos moradores e os direitos difusos que impeçam, reduzam ou eliminem os danos à ordem urbana e ao meio ambiente.

Isto posto, **DECIDO** pela **IMPROCEDÊNCIA** da impugnação.

Providencie a publicação do extrato desta decisão e notifique o Impugnante, por carta, com aviso de recebimento, para recorrer no prazo de 15 (quinze) dias, se desejar.

Cidade de .................., 20 de fevereiro de 2025.

**Assinatura da autoridade competente**

**MODELO Nº 11**

**PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

**MODELO Nº 11**

**PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

**SÍNTESE DOS DOCUMENTOS QUE COMPÕEM O PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

Pela análise dos artigos 35 (MODELO 10) e 36 (MODELO 11) da Lei nº 13.465/2017, considerando que o “projeto urbanístico” é parte integrante do “projeto de regularização fundiária”, podemos reunir abaixo os documentos obrigatórios que compõem o “projeto de regularização fundiária”:

a) levantamento planialtimétrico cadastral, com georreferenciamento;

b) planta e memorial descritivo do perímetro do núcleo urbano informal consolidado;

c) estudo preliminar das desconformidades, estudo preliminar da situação jurídica, estudo preliminar da situação ambiental e estudo preliminar da situação urbanística.

d) estudo técnico para as áreas de risco, caso o Município ainda não possua;

e) estudo técnico ambiental, quando for o caso, isto é, para núcleo situado em Área de Preservação Permanente, Unidade de Conservação de Uso Sustentável ou Área de Proteção de Mananciais;

f) cronograma de execução das obras de infraestrutura essencial, equipamentos comunitários e eventuais compensações;

g) termo de compromisso (ocupantes) ou termo de ajustamento de conduta (loteador ou incorporador);

h) descrição técnica das unidades imobiliárias e das áreas públicas, se houver;

i) lista com os nomes dos ocupantes, onde para cada unidade imobiliária será identificada a chefe de família, além de cônjuge (se houver), qualificação e direito real conferido (nesta mesma lista, poderão ser indicadas eventuais unidades usucapidas).

Com a apresentação dos documentos indicados acima, estará completo o conteúdo que constitui esses dois projetos, o de regularização e o urbanístico. De qualquer forma, é preciso que o estudante tenha profunda atenção no conteúdo exigido em seu Estado, isto porque, algumas Corregedorias Gerais de Justiça estabelecem um conjunto de documentos que pode ser em alguns casos diferente.

**MODELO Nº 12**

**REQUERIMENTO PARA REGISTRO**

**MODELO Nº 12**

**DESPACHO DE SANEAMENTO DO PROCESSO**

**Excelentíssimo Senhor Prefeito**

Analisando o processo administrativo de regularização fundiária, notadamente as notificações, impugnações, recursos e projeto, constata-se que os atos administrativos e documentos deles decorrentes foram produzidos em conformidade com a legislação.

Nos termos do artigo 28, IV, da Lei nº 13.465/2017, declaro saneado o processo administrativo. O processo administrativo está em termos para a decisão final de Vossa Excelência.

Cidade de .................., 20 de fevereiro de 2025.

**Assinatura**

**MODELO Nº 13**

**DECISÃO APROVANDO OU INDEFERINDO A REURB**

**MODELO Nº 13**

**DECISÃO APROVANDO OU INDEFERINDO A REURB**

**Processo administrativo n \_\_\_/2025**

**DECISÃO APROVANDO A CONCLUSÃO DA REURB**

Trata-se de processo administrativo de Regularização Fundiária Urbana – Reurb, instaurado em conformidade com a Lei nº 13.465/2017, com o objetivo de regularizar o “núcleo urbano informal consolidado”, denominado ......................, localizado na ..................................... e nos termos do artigo 40, da Lei nº 13.465/2017:

1) Serão executadas as seguintes obras de infraestrutura essencial:

2) Fica aprovado o projeto de regularização fundiária resultante do procedimento de regularização fundiária instaurado nos autos do processo administrativo nº.............; e

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

Foi realizado o “estudo preliminar da situação ambiental”, parte integrante do projeto de regularização fundiária, o “núcleo urbano informal consolidado” está totalmente implantado, constituindo situação de fato, reunindo os pressupostos legais para ser aprovado ambientalmente.

Isto posto, **DECIDO** pela **APROVAÇÃO AMBIENTAL E URBANÍSTICA** da Regularização Fundiária Urbana – Reurb e determino a expedição da Certidão de Regularização Fundiária – CRF e o seu encaminhamento para registro no Cartório de Registro de Imóveis, acompanhada do projeto de regularização fundiária, tudo com fundamento legal nos artigos 40, 41 e 42 da Lei nº 13.465/2017.

Cidade de .................., 19 de fevereiro de 2025.

**Assinatura do Prefeito**

**MODELO Nº 14**

**CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA**

**MODELO Nº 14**

**CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA**

**CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – CRF**

O MUNICÍPIO DE ........................, inscrito no CNPJ sob o nº, com sede na ..........................., neste ato representado pelo seu Excelentíssimo Senhor Prefeito e por tudo que ficou decidido no processo administrativo nº ............../2022 CERTIFICA que foi APROVADA a Regularização Fundiária Urbana – Reurb nos seguintes termos:

1. O núcleo urbano regularizado é denominado de...................;

2. Está localizado na.....................................;

3. Foi classificado como Reurb-S (regularização de interesse social);

4. São responsáveis pelas obras e serviços constantes do cronograma:

5. Os lotes regularizados possuem a seguinte identificação numérica;

6. 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.

Em conformidade com o artigo 12, da Lei nº 13.456/17 declara a análise e aprovação ambiental do “núcleo urbano informal consolidado”, o qual não está inserido em “área de preservação permanente”, “unidade de conservação de uso sustentável” ou “área de proteção de mananciais” que demande elaboração de “estudo técnico ambiental”, nem em “unidade de conservação de proteção integral” ou em “áreas de risco”. Aprova-se ambientalmente o assentamento para reconhecer a consolidação da situação de fato, com a ocupação humana.

Cidade de .................., 20 de fevereiro de 2025.

**Assinatura do Prefeito**

**MODELO Nº 15**

**TERMO DE COMPROMISSO DE REURB-S**

**MODELO Nº 15**

**Termo de Compromisso de Reurb-S**

**OBSERVAÇÕES:**

**O artigo 33, §2º, da Lei nº 13.465/2017 aceita que os ocupantes, voluntariamente, assumam as despesas com a regularização fundiária de núcleo classificado como Reurb-S, embora essa responsabilidade seja originalmente do loteador, se houver, e do Município.**

**Se o “núcleo urbano informal consolidado” estiver classificado como Reurb-S, sendo o terreno de domínio particular, os ocupantes podem “executar” (obrigação de fazer) a infraestrutura essencial e os equipamentos comunitários de modo direto, através de empresa por eles contratada.**

**Se o “núcleo urbano informal consolidado” estiver classificado como Reurb-S, sendo o terreno de domínio público, os ocupantes podem apenas entregar ao Poder Público o valor correspondente as despesas com a infraestrutura essencial e os equipamentos comunitários (obrigação de dar). Compete ao Poder Público executar a urbanização em terreno público.**

**A exigência de garantia no Termo de Compromisso não é um requisito previsto na Lei nº 13.465/2017, ao contrário da Lei nº 6.766/1979 que exige essa garantia. Porém, a Lei nº 6.766/1979 não se aplica na regularização de núcleos urbanos consolidados. Optando o Administrador em exigir a garantia, pode adotar qualquer forma de garantia prevista em Direito, inclusive fiança bancária.**

**TERMO DE COMPROMISSO**

**p/ Reurb-S de gleba particular ou pública**

Pelo presente Termo de Compromisso, de um lado o Município de ......................................., CNPJ/MF nº ..........................., com sede na Rua .................... nº ......, na cidade de ..............., representado pelo Secretário Municipal de ..............................., denominado neste ato apenas como MUNICÍPIO e, de outro lado, a Associação dos Moradores do Jardim Bela Vista, representada pela Sr.ª. ......, portadora da Carteira de Identidade nº .......... , inscrita no CPF/MF sob o nº ..........e na Ordem dos Advogados sob o nº , residente e domiciliada na.........., denominado apenas como BENEFICIÁRIO, firmam este instrumento, nos termos dos artigos 33 e 35, X, da Lei nº 13.465/2017, com as seguintes cláusulas:

***Cláusula Primeira***

***Do objeto***

O Termo de Compromisso celebrado entre as partes tem por finalidade a execução das obras de infraestrutura essencial no “núcleo urbano informal consolidado” denominado......... e localizado na.................................

***Cláusula Segunda***

***Das obrigações do Beneficiário***

Executar a infraestrutura essencial conforme o cronograma físico de execução das obras, que é parte integrante do projeto de regularização fundiária.

***Cláusula Terceira***

***Das obrigações do Município***

Exercer o seu poder de polícia para acompanhar e fiscalizar a execução das obras de infraestrutura essencial, para identificar se estão sendo executadas em conformidade com o projeto aprovado e dentro dos prazos estabelecidos no cronograma mencionado na cláusula anterior deste Termo de Compromisso.

***Cláusula Quarta***

***Da garantia***

Para garantia da execução das obras de infraestrutura essencial de que trata o presente instrumento, o **BENEFICIÁRIO** caucionará ao **MUNICÍPIO** 10 (dez) lotes urbanos, assim identificados: (identificar os lotes)

Esses lotes não serãoobjeto de comercialização até o Termo de Recebimento das Obras de Urbanização, aser emitido pelo **MUNICÍPIO**.

Caso o **BENEFICIÁRIO** deixe de cumprir as obrigações, assumidas no presente instrumento o **MUNICÍPIO** formalizará o processo de venda judicial dos lotes caucionados, e aplicará o seuproduto na necessária correção das obras de infraestrutura mencionadas neste instrumento.

***Cláusula Quinta***

***Das penalidades***

O descumprimento do disposto neste Termo de Compromisso ensejará que o **MUNICÍPIO** aplique as penalidades previstas na legislação municipal urbanística ou edilícia, tal como multa, embargo, demolição, bem como a execução da garantia prevista na cláusula anterior deste Termo de Compromisso.

***Cláusula Sexta***

***Da vigência***

Este Termo de Compromisso inicia sua vigência a partir da data de sua assinatura, encerrando-se pelo Termo de Aceitação e Recebimento das Obras de Urbanização pelo **MUNICÍPIO**.

***Cláusula Sétima***

***Disposições Finais***

As partes, neste ato, elegem o Foro ........................., Comarca de ................, para dirimir qualquer dúvida ou litígio que porventura possa surgir da execução deste Termo de Compromisso, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Como prova do compromisso, firmam as partes este instrumento de livre e espontânea vontade, cientes de seu inteiro teor, extraindo-se duas cópias do mesmo teor, uma para cada parte.

........................., 20 de fevereiro de 2025.

MUNICÍPIO

Assinatura do responsável

BENEFICIÁRIO

Assinatura do responsável

TESTEMUNHAS

**MODELO Nº 16**

**TERMO DE COMPROMISSO DE REURB-E EM ÁREA PARTICULAR**

**MODELO Nº 16**

**Termo de Compromisso de Reurb-E em área particular**

**OBSERVAÇÃO: A exigência de garantia no Termo de Compromisso não é um requisito previsto na Lei nº 13.465/2017, ao contrário da Lei nº 6.766/1979 que exige essa garantia, mas a Lei nº 6.766/1979 não se aplica na regularização de núcleos urbanos consolidados. Optando o Administrador em exigir a garantia, pode adotar qualquer forma de garantia prevista em Direito, inclusive fiança bancária.**

**TERMO DE COMPROMISSO**

**p/ Reurb-E de gleba particular (obrigação de fazer)**[[1]](#footnote-1)

Pelo presente Termo de Compromisso, de um lado o Município de ......................................., CNPJ/MF nº ..........................., com sede na Rua .................... nº ......, na cidade de ..............., representado pelo Secretário Municipal de ..............................., denominado neste ato apenas como MUNICÍPIO e, de outro lado, a Associação dos Moradores do Jardim Bela Vista, representada pela Sr.ª. ......, portadora da Carteira de Identidade nº .......... , inscrita no CPF/MF sob o nº ..........e na Ordem dos Advogados sob o nº , residente e domiciliada na.........., denominado apenas como BENEFICIÁRIO, firmam este instrumento, nos termos dos artigos 33 e 35, X, da Lei nº 13.465/2017, com as seguintes cláusulas:

***Cláusula Primeira***

***Do objeto***

O Termo de Compromisso celebrado entre as partes tem por finalidade a execução das obras de infraestrutura essencial no “núcleo urbano informal consolidado” denominado......... e localizado na.................................

***Cláusula Segunda***

***Das obrigações do Beneficiário***

Executar a infraestrutura essencial conforme o cronograma físico de execução das obras, que é parte integrante do projeto de regularização fundiária.

***Cláusula Terceira***

***Das obrigações do Município***

Exercer o seu poder de polícia para acompanhar e fiscalizar a execução das obras de infraestrutura essencial, para identificar se estão sendo executadas em conformidade com o projeto aprovado e dentro dos prazos estabelecidos no cronograma mencionado na cláusula anterior deste Termo de Compromisso.

***Cláusula Quarta***

***Da garantia***

Para garantia da execução das obras de infraestrutura essencial de que trata o presente instrumento, o **BENEFICIÁRIO** caucionará ao **MUNICÍPIO** 10 (dez) lotes urbanos, assim identificados: (identificar os lotes)

Esses lotes não serãoobjeto de comercialização até o Termo de Recebimento das Obras de Urbanização, aser emitido pelo **MUNICÍPIO**.

Caso o **BENEFICIÁRIO** deixe de cumprir as obrigações, assumidas no presente instrumento o **MUNICÍPIO** formalizará o processo de venda judicial dos lotes caucionados, e aplicará o seuproduto na necessária correção das obras de infraestrutura mencionadas neste instrumento.

***Cláusula Quinta***

***Das penalidades***

O descumprimento do disposto neste Termo de Compromisso ensejará que o **MUNICÍPIO** aplique as penalidades previstas na legislação municipal urbanística ou edilícia, tal como multa, embargo, demolição, bem como a execução da garantia prevista na cláusula anterior deste Termo de Compromisso.

***Cláusula Sexta***

***Da vigência***

Este Termo de Compromisso inicia sua vigência a partir da data de sua assinatura, encerrando-se pelo Termo de Aceitação e Recebimento das Obras de Urbanização pelo **MUNICÍPIO**.

***Cláusula Sétima***

***Disposições Finais***

As partes, neste ato, elegem o Foro ........................., Comarca de ................, para dirimir qualquer dúvida ou litígio que porventura possa surgir da execução deste Termo de Compromisso, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Como prova do compromisso, firmam as partes este instrumento de livre e espontânea vontade, cientes de seu inteiro teor, extraindo-se duas cópias do mesmo teor, uma para cada parte.

........................., 20 de fevereiro de 2025.

MUNICÍPIO

Assinatura do responsável

BENEFICIÁRIO

Assinatura do responsável

TESTEMUNHAS

**MODELO Nº 17**

**TERMO DE COMPROMISSO DE REURB-E EM ÁREA DE DOMÍNIO PÚBLICO**

**MODELO Nº 17**

**Termo de Compromisso de Reurb-E em área de domínio público**

**OBSERVAÇÃO: O artigo 33, §1º, III, da Lei nº 13.465/2017 estabelece que o Município será indenizado “posteriormente” à regularização, no caso de Reurb-E, de área pública. Entretanto, nosso entendimento é que a indenização somente poderá ser posterior se neste Termo de Compromisso houver uma cláusula fixando uma “garantia” equivalente as despesas que serão suportadas pelo Poder Público (em terrenos ou fiança bancária). Sem “garantia”, é preciso antecipar o pagamento, como proposto nesta cláusula segunda, para preservar o erário público de possíveis inadimplementos.**

**TERMO DE COMPROMISSO**

**p/ Reurb-E de terrenos de domínio público (obrigação de dar)**[[2]](#footnote-2)

Pelo presente Termo de Compromisso, de um lado o Município de ......................................., CNPJ/MF nº ..........................., com sede na Rua .................... nº ......, na cidade de ..............., representado pelo Secretário Municipal de ..............................., denominado neste ato apenas como MUNICÍPIO e, de outro lado, a Associação dos Moradores do Jardim Bela Vista, representada pela Sr.ª......., portadora da Carteira de Identidade nº .......... , inscrita no CPF/MF sob o nº ..........e na Ordem dos Advogados sob o nº , residente e domiciliada na.........., denominado apenas como BENEFICIÁRIO, firmam este instrumento, nos termos dos artigos 33 e 35, X, da Lei nº 13.465/2017, com as seguintes cláusulas:

***Cláusula Primeira***

***Do objeto***

O Termo de Compromisso celebrado entre as partes tem por finalidade entregar ao **MUNÍCIPIO** quantia certa em dinheiro destinadaao custeio do projeto de regularização fundiária e execução das obras de infraestrutura essencial, conforme planilha orçamentária em anexo, no “núcleo urbano informal consolidado” denominado......... e localizado na.................................

***Cláusula Segunda***

***Das obrigações do Beneficiário***

Depositar em conta específica o valor referente ao custeio do projeto de regularização fundiária e da infraestrutura essencial, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da assinatura deste Termo de Compromisso.

***Cláusula Terceira***

***Das obrigações do Município***

Utilizar os valores recebidos exclusivamente no custeio para elaborar o projeto de regularização fundiária e executar a infraestrutura essencial, dentro do cronograma físico de obras previsto no projeto de regularização fundiária, de acordo com as especificações do projeto urbanístico e respeitando a Lei de Licitações.

***Cláusula Quarta***

***Da rescisão***

O descumprimento do disposto na Cláusula Segunda deste Termo de Compromisso resultará na sua rescisão, independentemente de notificação do **BENEFICIÁRIO**.

***Cláusula Quinta***

***Da vigência***

Este Termo de Compromisso inicia sua vigência a partir da data de sua assinatura, encerrando-se pelo Termo de Conclusão e Entrega das Obras de Urbanização executadas pelo **MUNICÍPIO**.

***Cláusula Sexta***

***Disposições Finais***

As partes, neste ato, elegem o Foro ........................., Comarca de ................, para dirimir qualquer dúvida ou litígio que porventura possa surgir da execução deste Termo de Compromisso, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Como prova do compromisso, firmam as partes este instrumento de livre e espontânea vontade, cientes de seu inteiro teor, extraindo-se duas cópias do mesmo teor, uma para cada parte.

........................., 20 de fevereiro de 2025.

MUNICÍPIO

Assinatura do responsável

BENEFICIÁRIO

Assinatura do responsável

TESTEMUNHAS

**MODELO Nº 18**

**TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA**

**MODELO Nº 18**

**TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA**

**TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA**

O Município de ......................................., CNPJ/MF nº ..........................., com sede na Rua .................... nº ......, na cidade de ..............., através da Secretaria Municipal de ......................................, representada pelo seu titular Sr. ................................................., devidamente autorizado pelo Excelentíssimo Senhor Prefeito através do Decreto ou Lei nº......, CONFERE à Srª. ........................, brasileira, operadora de caixa, portadora da Carteira de Identidade nº .......... , inscrita no CPF/MF sob o nº .........., casada como o Sr........................., brasileiro, autônomo, portador da Carteira de Identidade nº .......... , inscrito no CPF/MF sob o nº .........., residentes e domiciliados na.............., TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA, reconhecendo a aquisição originária do direito real de propriedade dos ocupantes nos termos dos artigos 11, inciso VII, 15, inciso I e 23 da Lei nº 13.465/2017, referente ao imóvel que possui a seguinte descrição.................................................................................

Cidade de .................., 20 de fevereiro de 2025.

**Assinatura do Prefeito**

**MODELO Nº 19**

**TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO DE POSSE**

**MODELO Nº 19**

**TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO DE POSSE**

**TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO DE POSSE**

O Município de ......................................., CNPJ/MF nº ..........................., com sede na Rua .................... nº ......, na cidade de ..............., através da Secretaria Municipal de ......................................, representada pelo seu titular Sr. ................................................., devidamente autorizado pelo Excelentíssimo Senhor Prefeito através do Decreto ou Lei nº......, CONFERE à Srª. ........................, brasileira, operadora de caixa, portadora da Carteira de Identidade nº .......... , inscrita no CPF/MF sob o nº .........., casada como o Sr........................., brasileiro, autônomo, portador da Carteira de Identidade nº .......... , inscrito no CPF/MF sob o nº .........., residentes e domiciliados na.............., TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO DE POSSE, reconhecendo a posse dos ocupantes nos termos dos artigos 15, inciso I e 25 da Lei nº 13.465/2017, podendo a posse ser convertida em título de propriedade, após cinco anos do registro deste título e se atendidos os requisitos do artigo 183, da Constituição Federal, referente ao imóvel que possui a seguinte descrição............................

Cidade de .................., 20 de fevereiro de 2025.

Assinatura do Prefeito

**MODELO Nº 20**

**CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA**

**MODELO Nº 20**

**CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA**

**OBSERVAÇÃO: A “concessão de uso especial para fins de moradia” será substituída pela “autorização de uso”, quando a unidade imobiliária for destinada a finalidade não residencial. A “autorização de uso” está prevista no artigo 9º, da Medida Provisória nº 2.220/2001[[3]](#footnote-3).**

**OBSERVAÇÃO: Mesmo a Medida Provisória determinando que “é transferível por ato inter vivos ou causa mortis”, precisa ver se a pessoa que está comprando a concessão de uso especial para fins de moradia ou aquela que está recebendo como herdeira atende os requisitos da Medida Provisória nº 2.220/2001, pois assim como quem está comprando, quem está recebendo como herança pode ser proprietário ou concessionário de outros imóveis, não havendo qualquer razão para que torne-se concessionário de um imóvel público, que somente poderá ser usado para fins de moradia do ocupante ou de sua família.**

**TERMO DE CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA**

O Município de ......................................., CNPJ/MF nº ..........................., com sede na Rua .................... nº ......, na cidade de ..............., através da Secretaria Municipal de ......................................, representada pelo seu titular Sr. ................................................., devidamente autorizado pelo Excelentíssimo Senhor Prefeito através do Decreto ou Lei nº......, denominado neste ato apenas como CONCEDENTE e, de outro lado, a Srª. ........................, brasileira, operadora de caixa, portadora da Carteira de Identidade nº .......... , inscrita no CPF/MF sob o nº .........., casada como o Sr........................., brasileiro, autônomo, portador da Carteira de Identidade nº .......... , inscrito no CPF/MF sob o nº .........., residentes e domiciliados na.............., denominado apenas como CONCESSIONÁRIO, assinam o presente “Termo de Concessão de Uso Especial para fins de moradia“, a título gratuito, nos termos do artigo 15, XII, da Lei nº 13.465/2017[[4]](#footnote-4) e do artigo 1º, da Medida Provisória nº 2.220/2001[[5]](#footnote-5), com as seguintes cláusulas:

***Cláusula Primeira***

***Do objeto***

O **CONCEDENTE** é proprietário do imóvel que possui a seguinte descrição e número de matrícula:....................................................................................

Por este Termo e na melhor forma de direito, o **CONCEDENTE** outorga ao **CONCESSIONÁRIO** o uso e gozo do imóvel acima identificado, com natureza de concessão de uso especial para fins de moradia, por prazo indeterminado.

***Cláusula Segunda***

***Das obrigações do Município***

O **CONCEDENTE** cede ao **CONCESSIONÁRIO** o direito de uso do imóvel descrito na Cláusula Primeira, devendo exercer o seu Poder de Polícia para coibir novas construções irregulares ou o descumprimento deste Termo.

***Cláusula Terceira***

***Das obrigações do Concessionário***

Exercer o uso sobre o imóvel, adotando todas as medidas para sua proteção, conservação e manutenção, comunicando a **CONCEDENTE,** proprietária do imóvel, dos fatos relativos à sua ocupação e responderá por todos os encargos civis, administrativos e tributários que venham a incidir sobre o imóvel e suas rendas.

***Cláusula Quarta***

***Do uso***

O **CONCESSIONÁRIO** a partir do registro da Concessão de Uso Especial para fins de Moradia no competente Cartório de Registro de Imóveis, fruirá plenamente do terreno para fins de sua moradia ou de sua família, proibida a utilização do imóvel para fins não residenciais.

É vedado o fracionamento do imóvel objeto desta Concessão, devendo o **CONCESSIONÁRIO**, no uso, observar todas as normas urbanísticas pertinentes.

***Cláusula Quinta***

***Das penalidades***

O descumprimento do disposto neste Termo ensejará que o **CONCEDENTE** aplique as penalidades previstas na legislação municipal urbanística ou edilícia, tal como multa, embargo, demolição.

***Cláusula Sexta***

***Da extinção***

A concessão de uso especial para fins de moradia extingue-se, conforme o artigo 8º, da Medida Provisória nº 2.220/2001, no caso de:

I - o concessionário dar ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para sua família; ou

II - o concessionário adquirir a propriedade ou a concessão de uso de outro imóvel urbano ou rural.

A extinção será averbada no cartório de registro de imóveis, por meio de declaração do Poder Público concedente, conforme o artigo 8º, parágrafo único, da Medida Provisória nº 2.220/2001.

***Cláusula Sétima***

***Da Transferência***

A transferência da “Concessão de Uso Especial para fins de Moradia” ocorre por ato “inter vivos” ou “causa mortis”, conforme o artigo 7º, da Medida Provisória nº 2.220/2001.

A transferência por ato “inter vivos” somente tem validade se houver a anuência do **CONCEDENTE**, sendo nulo qualquer termo de transferência que não tenha sido lavrado e assinado pelo **CONCEDENTE**.

A transferência por “causa mortis” deverá ser comunicada a **CONCEDENTE** no prazo de trinta dias após o falecimento do **CONCESSIONÁRIO**, para anuência da **CONCEDENTE** na transferência do imóvel aos herdeiros. O herdeiro legítimo continua, de pleno direito, na posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão, conforme artigo 2º, §3º, da Medida Provisória nº 2.220/2001.

***Cláusula Oitava***

***Da vigência***

Este Termo inicia sua vigência a partir da data de sua assinatura, por prazo indeterminado.

***Cláusula Non***

***Disposições Finais***

As partes, neste ato, elegem o Foro ......................, Comarca de ......................, para dirimir qualquer dúvida ou litígio que porventura possa surgir da execução deste Termo de Compromisso, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Como prova do compromisso, firmam as partes este instrumento de livre e espontânea vontade, cientes de seu inteiro teor, extraindo-se duas cópias do mesmo teor, uma para cada parte.

....................................., 20 de fevereiro de 2025.

MUNICÍPIO

Assinatura do responsável

CONCESSIONÁRIO

Assinatura do responsável

**MODELO Nº 21**

**CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO**

**MODELO Nº 21**

**CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO**

**OBSERVAÇÃO: A Prefeitura pode recusar ou desde já proibir as transferências, evitando que seja estabelecido um comércio de lotes que pertencem, a rigor, ao Município. Pelo artigo 7º, §4º, do Decreto-lei nº 271/1967 a transferência é facultativa, “salvo disposição contratual em contrário”, pois pode ser que a pessoa que esteja comprando não seja família de baixa renda e possua outros imóveis, circunstância que a impede de receber a concessão de direito real de uso de bem público. Do mesmo modo, pode ser que os herdeiros já tenham cada um suas casas, não sejam qualificados como população de baixa renda e também não vão conseguir atender aos requisitos: de ser uma ocupação de interesse social, destinada a moradia do ocupante ou dele e de sua família.**

**TERMO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO**

O Município de ......................................., CNPJ/MF nº ..........................., com sede na Rua .................... nº ......, na cidade de ..............., através da Secretaria Municipal de ......................................, representada pelo seu titular Sr. ................................................., devidamente autorizado pelo Excelentíssimo Senhor Prefeito através do Decreto ou Lei nº......, denominado neste ato apenas como CONCEDENTE e, de outro lado, a Srª. ........................, brasileira, operadora de caixa, portadora da Carteira de Identidade nº .......... , inscrita no CPF/MF sob o nº .........., casada como o Sr........................., brasileiro, autônomo, portador da Carteira de Identidade nº .......... , inscrito no CPF/MF sob o nº .........., residentes e domiciliados na.............., denominado apenas como CONCESSIONÁRIO, assinam o presente “Termo de Concessão de Direito Real de Uso”, a título gratuito, nos termos do artigo 15, XIII, da Lei nº 13.465/2017[[6]](#footnote-6) e do artigo 7º, do Decreto-lei nº 271/1967[[7]](#footnote-7), com as seguintes cláusulas:

***Cláusula Primeira***

***Do objeto***

O **CONCEDENTE** é proprietário do imóvel que possui a seguinte descrição e número de matrícula:....................................................................................

Por este Termo e na melhor forma de direito, o **CONCEDENTE** outorga ao **CONCESSIONÁRIO** o uso e gozo do imóvel acima identificado, com natureza de concessão de direito real de uso, como direito real resolúvel, por prazo indeterminado.

***Cláusula Segunda***

***Das obrigações do Município***

O **CONCEDENTE** cede ao **CONCESSIONÁRIO** o direito real de uso do imóvel descrito na Cláusula Primeira, devendo exercer o seu Poder de Polícia para coibir novas construções irregulares ou o descumprimento deste Termo.

***Cláusula Terceira***

***Das obrigações do Concessionário***

Exercer o uso sobre o imóvel, adotando todas as medidas para sua proteção, conservação e manutenção, comunicando a **CONCEDENTE,** proprietária do imóvel, dos fatos relativos à sua ocupação e responderá por todos os encargos civis, administrativos e tributários que venham a incidir sobre o imóvel e suas rendas.

***Cláusula Quarta***

***Do uso***

O **CONCESSIONÁRIO** a partir do registro da Concessão de Direito Real do Uso do imóvel no competente Cartório de Registro de Imóveis, fruirá plenamente do terreno para fins de sua moradia ou de sua família, proibida a utilização do imóvel para fins não residenciais.

É vedado o fracionamento do imóvel objeto desta Concessão, devendo o **CONCESSIONÁRIO**, no uso, observar todas as normas urbanísticas pertinentes.

***Cláusula Quinta***

***Das penalidades***

O descumprimento do disposto neste Termo ensejará que o **CONCEDENTE** aplique as penalidades previstas na legislação municipal urbanística ou edilícia, tal como multa, embargo, demolição.

***Cláusula Sexta***

***Da rescisão***

O mau uso com grave perturbação a ordem pública ou a reincidência no descumprimento do uso do imóvel para fins de moradia e das demais cláusulas deste Termo autoriza que o **CONCEDENTE** resolva a concessão, rescindindo o Termo, conforme o artigo 7º, §3º, do Decreto-lei nº 271/1967.

***Cláusula Sétima***

***Da Transferência***

A transferência da “Concessão de Direito Real de Uso” ocorre por ato entre vivos ou por sucessão legítima ou testamentária, conforme o artigo 7º, §4º, do Decreto-lei nº 271/1967.

A transferência por ato entre vivos somente tem validade se houver a anuência do **CONCEDENTE**, sendo nulo qualquer termo de transferência que não tenha sido lavrado e assinado pelo **CONCEDENTE**.

A transferência por sucessão legítima ou testamentária deverá ser comunicada a **CONCEDENTE** no prazo de trinta dias após o falecimento do **CONCESSIONÁRIO**, para anuência da **CONCEDENTE** na transferência do imóvel aos herdeiros.

***Cláusula Oitava***

***Da vigência***

Este Termo inicia sua vigência a partir da data de sua assinatura, por prazo indeterminado.

Por ser um direito real resolúvel, a **CONCEDENTE** reserva-se no direito de retomar o imóvel a qualquer tempo e sempre que o interesse público assim o determinar, sem pagamento de indenização por eventuais benfeitorias realizada no imóvel, notificando o **CONCESSIONÁRIO** para desocupar o imóvel no prazo de trinta dias contados do recebimento da notificação ou de sua publicação por edital.

***Cláusula Nona***

***Disposições Finais***

As partes, neste ato, elegem o Foro ......................, Comarca de ......................, para dirimir qualquer dúvida ou litígio que porventura possa surgir da execução deste Termo de Compromisso, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Como prova do compromisso, firmam as partes este instrumento de livre e espontânea vontade, cientes de seu inteiro teor, extraindo-se duas cópias do mesmo teor, uma para cada parte.

....................................., 20 de fevereiro de 2025.

MUNICÍPIO

Assinatura do responsável

CONCESSIONÁRIO

Assinatura do responsável

**MODELO Nº 22**

**MINUTA DE PROJETO DE LEI REGULAMENTANDO O PROCEDIMENTO DE VENDA DIRETA AOS OCUPANTES DE IMÓVEL PÚBLICO REURB-E**

**MODELO Nº 22**

**PROJETO DE LEI QUE REGULAMENTA O PROCEDIMENTO DE VENDA DIRETA AOS OCUPANTES DE TERRENO PÚBLICO**

**OBSERVAÇÕES: Exigência do artigo 98, da Lei nº 13.465/2017. O Administrator Municipal ao executar a venda direta aos ocupantes deverá observar principalmente o disposto nos artigos 22 ao 33, da Lei nº 9.514/97, que regulamenta a alienação fiduciária de coisa imóvel.**

***Regulamenta o procedimento de venda direta aos ocupantes de terreno público.***

**Art. 1º.** Esta Lei regulamenta o processo administrativo de venda direta aos ocupantes de suas áreas públicas objeto da Reurb-E, conforme o artigo 98, *n fine,* da Lei nº 13.465/2017.

**Art. 2º.** Os imóveis do Município 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 14.133/2021.

§ 1º. A venda aplica-se unicamente aos imóveis ocupados até 22 de dezembro de 2016, exigindo-se que o usuário seja regularmente inscrito e esteja em dia com suas obrigações fiscais para com o Município.

§ 2º. A venda direta de que trata este artigo somente poderá ser concedida para, no máximo, dois imóveis, um residencial e um não residencial, regularmente cadastrados em nome do beneficiário na Prefeitura.

§ 3º. A venda direta de que trata este artigo deverá obedecer à Lei nº 9.514/1997, ficando o Município com a propriedade fiduciária dos bens alienados até a quitação integral, na forma dos §§ 4º e 5º deste artigo.

§ 4º. Para ocupantes com renda familiar situada entre cinco e dez salários mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até duzentas e quarenta parcelas mensais e consecutivas, mediante sinal de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor da avaliação, e o valor da parcela mensal não poderá ser inferior ao valor equivalente ao devido pelo usuário a título de taxa de foro ou ocupação, quando requerido pelo interessado.

§ 5º. Para ocupantes com renda familiar acima de dez salários mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até cento e vinte parcelas mensais e consecutivas, mediante um sinal de, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da avaliação, e o valor da parcela mensal não poderá ser inferior ao valor equivalente ao devido pelo usuário a título de taxa de foro ou ocupação, quando requerido pelo interessado.

**Art. 3º.** O preço de venda será fixado com base no valor de mercado do imóvel, segundo os critérios de avaliação previstos no art. 11-C da Lei no 9.636/98, excluídas as acessões e as benfeitorias realizadas pelo ocupante.

§ 1º. O prazo de validade da avaliação a que se refere o *caput* deste artigo será de, no máximo, doze meses.

§ 2º. Nos casos de condomínio edilício privado, as áreas comuns, excluídas suas benfeitorias, serão adicionadas na fração ideal da unidade privativa correspondente.

**Art. 4º.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Cidade de .................., 19 de fevereiro de 2025.

Assinatura do Prefeito

**MODELO Nº 23**

**MINUTA DE PROJETO DE LEI SOBRE A DISPENSA DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS E EDILÍCIOS**

**MODELO Nº 23**

MINUTA DE PROJETO DE LEI SOBRE A DISPENSA DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS E EDILÍCIOS

***Dispensa os parâmetros urbanísticos e edilícios de unidade imobiliária inserida em núcleo urbano informal consolidado, para fins de regularização urbanística.***

**Art. 1º.** As unidades imobiliárias inseridas em “núcleo urbano informal consolidado”, que apresentem “desconformidades” em relação aos parâmetros urbanísticos e edilícios exigidos na legislação municipal, ficam dispensadas de cumpri-los, conforme o artigo 11, §1º, da Lei nº 13.465/2017, para fins de regularização urbanística.

**§1º.** São parâmetros urbanísticos e edilícios o percentual e a dimensão das áreas públicas, o tamanho dos lotes, o zoneamento, a taxa de ocupação, o coeficiente de aproveitamento, os recuos, o alinhamento e a altura das edificações.

**§2º.** As desconformidades a serem dispensadas são aquelas identificadas no “estudo preliminar das desconformidades”, parte integrante do “projeto de regularização fundiária”, registrado no Cartório de Imóveis.

**§3º.** A unidade imobiliária não poderá obter a regularização urbanística se a edificação apresentar problemas estruturais, em risco à segurança dos ocupantes.

**Art. 2º.** A regularização urbanística das unidades imobiliárias ocorrerá após o registro da regularização fundiária urbana e será formalizada mediante a expedição de “Licença de Habitação” (Habite-se) ou de “Licença de Ocupação” (Ocupe-se).

**§1º.** Não será elaborado “projeto de construção”, sendo suficiente a descrição técnica da unidade imobiliária constante do “estudo preliminar das desconformidades”.

**§2º.** A licença será expedida de ofício pelo Município, independentemente de requerimento do interessado, e seu extrato será publicado no Diário Oficial do Município.

**§3º.** O titular da unidade imobiliária regularizada será notificado por carta e edital a providenciar, no prazo de 60 (sessenta) dias, o recolhimento da respectiva taxa municipal de expedição da licença, sob pena de inscrição em Dívida Ativa.

**Art. 3º.** Após expedida a licença, futuras modificações, no uso do terreno ou na edificação, dependerão de projeto aprovado no setor competente da Prefeitura e deverão cumprir as normas urbanísticas e edilícias vigentes.

**Parágrafo único.** A execução de novas desconformidades na unidade imobiliária regularizada sujeitará os infratores às penalidades previstas na legislação municipal.

**Art. 4º.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Cidade de .................., 20 de fevereiro de 2025.

Assinatura do Prefeito

**MODELO Nº 24**

**REQUERIMENTO PARA REGISTRO**

**MODELO Nº 24**

**REQUERIMENTO PARA REGISTRO**

**Ilustríssimo Senhor Oficial de Cartório de Imóveis**

O **MUNICÍPIO DE** ................................, vem respeitosamente a presença de Vossa Senhoria, nos termos do artigo 42 e 44 da Lei nº 13.465/2017, **REQUERER O REGISTRO** do “Projeto de Regularização Fundiária” e da “Certidão de Regularização Fundiária”, referente ao “núcleo urbano informal consolidado” localizado na Avenida Anchieta, nº 3547, nesta cidade, inscrito na matrícula de nº ..........................................

Declara que realizou as notificações exigidas pelo artigo 31, da Lei nº 13.465/2017, bem como analisou e decidiu sobre as impugnações e recursos apresentados (art. 44, §6º, Lei nº 13.465/2017).

Requer a abertura das matrículas individuais das áreas públicas, conforme identificação e descrição técnica que compõe o “projeto de regularização fundiária”, nos termos do artigo 53, parágrafo único, da Lei nº 13.465/2017.

Por fim, informa que reserva-se no direito de apresentar listagem complementar com a identificação dos ocupantes das unidades imobiliárias nº 35, 48 e 53, as quais devem ter a abertura de suas matrículas individuais postergadas até a apresentação da referida listagem ao Cartório de Imóveis (art. 23, §6º, Lei nº 13.465/2017).

Termos em que, pede deferimento.

Cidade de .................., 20 de fevereiro de 2025.

**Assinatura**

1. **Lei nº 13.465/2017:**

   **Art. 33 (...)**

   **II - na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados;** [↑](#footnote-ref-1)
2. **Lei nº 13.465/2017:**

   **Art. 33 (...)**

   **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.** [↑](#footnote-ref-2)
3. **Medida Provisória nº 2.220/2001:**

   Art. 9º É facultado ao poder público competente conceder autorização de uso àquele que, até 22 de dezembro de 2016, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área com características e finalidade urbanas para fins comerciais. (Redação dada pela lei nº 13.465, de 2017)

   § 1º A autorização de uso de que trata este artigo será conferida de forma gratuita.

   § 2º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

   § 3º Aplica-se à autorização de uso prevista no caput deste artigo, no que couber, o disposto nos arts. 4º e 5º desta Medida Provisória. [↑](#footnote-ref-3)
4. **Lei nº 13.465/2017:**

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

   (...)

   XII - a concessão de uso especial para fins de moradia; [↑](#footnote-ref-4)
5. **Medida Provisória nº 2.220/2001:**

   Art. 1º Aquele que, até 22 de dezembro de 2016, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área com características e finalidade urbanas, e que o utilize para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural. (Redação dada pela lei nº 13.465, de 2017) [↑](#footnote-ref-5)
6. **Lei nº 13.465/2017:**

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

   (...)

   XIII - a concessão de direito real de uso; [↑](#footnote-ref-6)
7. **Decreto-lei nº 271/1967:**

   Art. 7º É instituída a concessão de uso de terrenos públicos ou particulares remunerada ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado, como direito real resolúvel, para fins específicos de regularização fundiária de interesse social, urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra, aproveitamento sustentável das várzeas, preservação das comunidades tradicionais e seus meios de subsistência ou outras modalidades de interesse social em áreas urbanas. (Redação dada pela Lei nº 11.481, de 2007)

   § 1º A concessão de uso poderá ser contratada, por instrumento público ou particular, ou por simples têrmo administrativo, e será inscrita e cancelada em livro especial.

   § 2º Desde a inscrição da concessão de uso, o concessionário fruirá plenamente do terreno para os fins estabelecidos no contrato e responderá por todos os encargos civis, administrativos e tributários que venham a incidir sôbre o imóvel e suas rendas.

   § 3º Resolve-se a concessão antes de seu têrmo, desde que o concessionário dê ao imóvel destinação diversa da estabelecida no contrato ou têrmo, ou descumpra cláusula resolutória do ajuste, perdendo, neste caso, as benfeitorias de qualquer natureza.

   § 4º A concessão de uso, salvo disposição contratual em contrário, transfere-se por ato inter vivos, ou por sucessão legítima ou testamentária, como os demais direitos reais sôbre coisas alheias, registrando-se a transferência.

   § 5º Para efeito de aplicação do disposto no caput deste artigo, deverá ser observada a anuência prévia: (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

   I - do Ministério da Defesa e dos Comandos da Marinha, do Exército ou da Aeronáutica, quando se tratar de imóveis que estejam sob sua administração; e (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

   II - do Gabinete de Segurança Institucional da Presidência de República, observados os termos do inciso III do § 1o do art. 91 da Constituição Federal. (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007) [↑](#footnote-ref-7)