

COMISSÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – REURB-S E REURB-E
Lei Federal nº 13.465/2027, regulamentada pelo Decreto Federal nº 9.310/2018
Decreto Executivo nº 12.036, de 10 de maio de 2024
Portaria nº 35.105, de 21 de dezembro de 2023

Referente: Procedimento nº 01/2024 – Requerimento para Instauração de Processo de Regularização Fundiária Urbana – REURB, de imóvel matriculado sob o nº 15.176 do Ofício de Registro de Imóvel da Comarca de Santa Cruz do Sul – RS.

Trata-se de requerimento apresentado pelo legitimado **CARLOS DELMAR OLDENBURG**, inscrito no CPF sob o nº 205.130.460-20, residente e domiciliado na Rua Ella Horn nº 138, mo Município de Estrela – RS, para fins de regularização do imóvel adquirido matriculado sob o nº 15.176 do Ofício de Registro de Imóvel da Comarca de Santa Cruz do Sul – RS, o qual postula a instauração de Processo de Regularização Fundiária Urbana no Município de Santa Cruz do Sul/RS.

Tal requerimento foi recebido pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária em 23 de julho de 2024, no qual requer individualização de matrícula de sua propriedade perante o Registro de Imóveis desta Comarca.

Em consonância com o disposto no § 1º do art. 2º do Decreto nº 12.036, de 10 de maio de 2024 a Comissão de Regularização Fundiária – REURB-S e REURB-E, momeada pela Portaria nº 35.105, de 21 de dezembro de 2023, passa a tecer considerações acerca da viabilidade da regularização fundiária proposta pelo requerente.

O art. 9º da Lei Federal nº 13.465/2017 e o art. 1º do Decreto Federal nº 9.310, de 15 de dezembro de 2018, respectivamente disciplinam o conceito da REURB, *in verbis*:

Art. 9º. Ficam instituídas nos territórios nacionais 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.

Art. 1º. Ficam instituídas nos territórios nacionais 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.

Considerando os dispositivos legais em comento, a regularização fundiária, por meio do procedimento previsto em lei, propõe incorporar **núcleos urbanos informais**, visando integrá-los ao ordenamento territorial urbano, através de medidas que conferem segurança jurídica às relações

constituídas. A regularização, ressalta-se, contempla uma série de medidas que buscam tratar da irregularidade não somente na esfera registral, mas também no aspecto urbanístico, ambiental e social.

A Lei Federal e o Decreto Regulamentador, também estabeleceu a definição de núcleo urbano informal, no art. 11, II, III c/c art. 3º, II, III:

Art. 11. Para fins desta Lei, consideram-se:

I - (...)

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;

Art. 3º Para fins do disposto na Lei nº 13.465, de 2017 e neste Decreto, considera-se:

I – (..)

II – núcleo urbano informal – aquele clandestino, irregular ou no qual não tenha sido possível realizar 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 ou pelo Distrito Federal;

Há possibilidade de extrair 04 (quatro) características, cumulativas ou não, dos conceitos previstos nas normativas supracitadas que conferem feição aos núcleos urbanos informais, conforme enumerado a seguir:

1) Clandestino: compreendem áreas invadidas, ou ainda áreas onde se edificou sem autorização do Município. Não houve prévio loteamento e/ou aprovação;

2) Irregular: embora tenha havido algum loteamento, este por algum motivo não foi implantado e/ou aprovado pelo órgão público, ocorrendo uma ocupação desordenada da área;

3) Sem titulação dos ocupantes: neste caso houve a aprovação do loteamento pelo município. Houve até mesmo a abertura de matrícula geral da área loteada, contudo, não houve titulação dos ocupantes dos lotes;

4) Consolidação da área: trata-se de casos onde a ocupação é antiga, e não pode ser revertida para enquadramento nos índices urbanísticos atuais, ou seja, o traçado das ruas e as características das edificações, não permitem que seja aplicada a legislação urbanística;

Vislumbrou-se no requerimento do interessado, bem como no cadastramento executado pelo Município de Santa Cruz do Sul, que existem mais de 50 (cinquenta) municípios na localidade, subdivididos entre possuidores e proprietários. Na área em análise há uma via pública consolidada, todavia esta não foi reconhecida pelo ente público municipal, assim como não está descrita na matrícula nº 15.176 do Livro 2 – Registro Geral, sendo que a referida via propicia acesso aos diversos lotes existentes no local.

De acordo com informações do Departamento de Cadastro Técnico, vinculado a Secretaria Municipal de Planejamento e Governança, no local do pleito do requerente **CARLOS DELMAR OLDENBURG**, no ano de 2017 diversos imóveis foram cadastrados, por meio do “Provimento More Legal”, como observado na Planta Planimétrica do Loteamento 252, cadastro original nº 99759. Entretanto, naquela oportunidade os requisitos deste provimento não foram preenchidos, por conseguinte, não foi dado sequência aos trâmites procedimentais.

Preliminarmente, cumpre-nos informar que na instauração de processo de REURB deve-se levar em conta se a área em questão foi ocupada de maneira informal, já que por império da lei, a área objeto de regularização fundiária urbana é denominada de Núcleo Urbano Informal. A natureza da ocupação decorre da desobediência aos critérios legais relativos ao parcelamento de solo e/ou do cometimento de alguma outra irregularidade, estando através deste procedimento ausente a aprovação do Município o que impossibilita da titulação de seus ocupantes, inexistindo o registro imobiliário.

Outro fator preponderante a ser considerado é a área de regularização estar consolidada, ou seja, de difícil ou impossível reversão, em razão do tempo de ocupação, a natureza das edificações, entre outras circunstâncias que serão avaliadas pelo Município.

Importante destacar que o núcleo em análise é afetado pela linha de Distribuição denominada 532 – LT 69 Santa Cruz - Cachoeira do Sul, devendo ser respeitado os limites da faixa de servidão para ocupação.

Nesta senda, a Lei Federal nº 13.465/2017, regulamentada pelo Decreto Federal nº 9.310/2018, bem como no âmbito municipal pelo Decreto Municipal nº 12.036, de 10 de maio de 2024 se coadunam com os interesses da coletividade, uma vez que a REURB é instrumento destinado aos núcleos urbanos informais consolidados devidamente identificados, não sendo cabível a sua aplicação para a regularização em edificações isoladas, haja vista que a ideia de regularização de imóveis envolve assentamentos humanos, projetos que englobem uma região, com melhorias urbanísticas, ambientais e sociais que ultrapassam a simples titulação.

Em face do exposto, a Comissão de Regularização Fundiária – REURB-S e REURB-E, decide pelo indeferimento do pedido de instauração da Reurb, mediante a individualização da



matrícula nº 15.176 do Ofício de Registro de Imóvel da Comarca de Santa Cruz do Sul – RS, tendo em vista que deverão ser identificados os demais ocupantes, com a finalidade de realizar o processamento em benefício do núcleo.

Por derradeiro, o requerente é o proprietário do imóvel, conforme consta na fl. 13, R-37 da matrícula nº 15.176, estando descrito a compra e venda parcial de fração ideal do imóvel situado no lugar denominado Dona Carlota, com área superficial de 50.000,00 m² (cinquenta mil metros quadrados), cuja aquisição corresponde a área de 10.977,43 m² (dez mil, novecentos e setenta e sete metros e quarenta e três décimos quadrados).

Publica-se esta decisão no site <https://www.santacruz.rs.gov.br/conteudo/regularizacao-fundiaria-urbana> e no Diário Oficial do Municípios – FAMURS, proporcionando transparência aos envolvidos e demais interessados.

Santa Cruz do Sul, 12 de setembro de 2024.

KARIANNE TADIEL PACHECO

Presidente da Comissão de Regularização Fundiária Urbana – REURB-S E REURB-E