

REURB em Sirinhaém

Guia completo para a Prefeitura Municipal implantar a
Regularização Fundiária Urbana

Roteiro passo a passo — da estruturação da equipe municipal ao registro das matrículas e à entrega dos títulos — com fundamentação na Lei nº 13.465/2017, no Decreto nº 9.310/2018, no Código de Normas do TJPE e no Programa Moradia Legal Pernambuco, acompanhado de modelos reais de decretos, portarias, editais e CRF, extraídos de regularizações já concluídas.

Material produzido por Márcio Gonzalez Leite — Tabelião e Registrador de Imóveis de Sirinhaém-PE

Serventia Registral e Notarial de Sirinhaém — CNS 15.082-1

COMO LER ESTE MATERIAL — ETIQUETAS DE FONTE

LEI dispositivo de lei federal (em especial a Lei nº 13.465/2017)

DECRETO Decreto federal nº 9.310/2018 (regulamento da Reurb)

CN-PE Código de Normas dos Serviços Notariais e Registrais de Pernambuco (Prov. nº 11/2023 – CGJ, arts. 1.659 a 1.699)

MORADIA LEGAL Provimento Conjunto TJPE/CGJ nº 01/2018 e atos do Programa Moradia Legal Pernambuco

MODELO minuta baseada em documento real de regularização já concluída e registrada em município da região, aprimorada e adaptada a Sirinhaém

CARTÓRIO orientação prática da Serventia de Sirinhaém

Advertência: este guia é material orientativo produzido pela serventia registral para apoiar a gestão municipal. Não substitui a assessoria jurídica do Município, a análise caso a caso, nem as normas oficiais. Em caso de divergência, prevalecem sempre a lei, o decreto regulamentador e o Código de Normas do TJPE.

Sumário

Como percorrer este material

01	Por que este guia existe	4
02	O que é a Reurb	5
03	Reurb-S — a modalidade de Sirinhaém	7
04	Base normativa completa	9
05	O Programa Moradia Legal Pernambuco	11
06	Estruturando o Município para a Reurb	13
07	Escolhendo a área: o diagnóstico e a priorização	15
08	Visão geral: as fases do procedimento	17
09	Fase 1 — Instauração e classificação	19
10	Fase 2 — Levantamentos técnicos, sociais e ambientais	21
11	Fase 3 — O Projeto de Regularização Fundiária	23
12	Fase 4 — Notificações, impugnações e saneamento	26
13	Fase 5 — Saneamento, decisão e aprovação do projeto	28
14	Fase 6 — A Certidão de Regularização Fundiária (CRF)	29
15	Fase 7 — O registro da CRF no Cartório de Sirinhaém	31
16	A titulação dos beneficiários — qual instrumento usar	33
17	Depois do registro — entrega, bairro oficial e gestão	35
18	Situações especiais em Sirinhaém	36
19	Reurb em terrenos de marinha	37
20	Domínio, notificações e conciliação	42
21	Erros comuns — e como evitá-los	48
22	Modelos de documentos	49
23	Cronograma de referência	60
24	Checklist geral do procedimento	61
25	Perguntas frequentes	63
26	Exemplo prático em Sirinhaém	65
27	Contato do cartório e fontes	66

01

Por que este guia existe

O convite do cartório à Prefeitura de Sirinhaém

O Município de Sirinhaém convive com uma realidade comum a quase todos os municípios brasileiros — e especialmente visível na Zona da Mata Sul e no litoral: bairros inteiros, vilas, comunidades pesqueiras e loteamentos consolidados há décadas em que as famílias moram, constroem, vendem e herdaram imóveis sem que exista qualquer matrícula no Registro de Imóveis. São os chamados núcleos urbanos informais consolidados.

A Lei nº 13.465/2017 criou um instrumento poderoso, rápido e integralmente administrativo para resolver esse problema em escala: a Regularização Fundiária Urbana — Reurb. Nela, o protagonista é o Município. É a Prefeitura quem instaura o procedimento, classifica a modalidade, faz os levantamentos, aprova o projeto e emite a Certidão de Regularização Fundiária (CRF). O cartório entra ao final, registrando a CRF, abrindo as matrículas e titulando cada família — na Reurb de interesse social, com isenção total de custas e emolumentos.

Esta serventia já acompanhou e registrou regularizações fundiárias na região — procedimentos de Reurb-S concluídos pelo Programa Moradia Legal Pernambuco — e reuniu neste guia toda a experiência prática acumulada: legislação comentada, o passo a passo completo, os levantamentos técnicos, sociais e ambientais, e, sobretudo, modelos reais de decreto, portarias, edital de notificação, CRF e lei de criação de bairro que já funcionaram na prática e podem ser adaptados a Sirinhaém.

OBJETIVOS DESTA MATERIAL

- ▶ **Capacitar a equipe municipal** que ainda não conhece o procedimento, explicando cada fase em linguagem acessível, com a base normativa de cada passo.
- ▶ **Entregar um roteiro executável** — quem faz o quê, em que ordem, com que documento — do primeiro decreto à entrega dos títulos às famílias.
- ▶ **Fornecer minutas prontas** de todos os atos administrativos necessários, baseadas em documentos reais de regularização já concluída e registrada.
- ▶ **Alinhar Prefeitura e cartório** desde o início, para que a CRF chegue ao Registro de Imóveis pronta para registro, sem devoluções e sem retrabalho.

A premissa deste material

A Reurb bem executada é a política pública de maior impacto patrimonial que um município pequeno pode realizar: com custo baixo e sem desapropriações, ela transforma posse precária em propriedade registrada, valoriza os imóveis, organiza o cadastro municipal, recompõe a arrecadação de IPTU e ITBI e devolve dignidade e segurança jurídica a milhares de famílias. O cartório de Sirinhaém se coloca como parceiro técnico permanente da Prefeitura nessa missão.

02

O que é a Reurb

Conceito, objetivos e vocabulário essencial

A Regularização Fundiária Urbana (Reurb) é o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes. A definição é do art. 9º da Lei nº 13.465/2017, regulamentada pelo Decreto nº 9.310/2018.

LEI LEI Nº 13.465/2017 — ART. 9º, CAPUT E §2º

"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." (...) "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."

Repare no que a lei faz: ela não pergunta como o bairro surgiu, se o loteamento foi aprovado, se há escritura ou se os lotes respeitam o tamanho mínimo. Ela parte da realidade consolidada e cria um caminho administrativo para formalizá-la, com ampla flexibilização de exigências urbanísticas e registrais.

VOCABULÁRIO ESSENCIAL (ART. 11 DA LEI Nº 13.465/2017)

Termo	O que significa na prática
Núcleo urbano	Assentamento humano com uso e características urbanas, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural, e independentemente do tamanho dos lotes.
Núcleo urbano informal	Aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar a titulação dos ocupantes — ou seja, o bairro, a vila ou o loteamento sem registro.
Núcleo urbano informal consolidado	O núcleo de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias e a presença de equipamentos públicos, entre outros. É sobre ele que a Reurb incide.
Ocupante	Quem mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleo urbano informal. É o destinatário da titulação.
Demarcação urbanística	Procedimento facultativo destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo e obter a anuência dos titulares, com averbação do auto na matrícula.
CRF — Certidão de Regularização Fundiária	Documento final expedido pelo Município ao término do procedimento administrativo: é o título que o cartório registra, constituindo direitos reais

Termo	O que significa na prática
	em favor dos beneficiários.
Legitimação fundiária	Forma originária de aquisição da propriedade plena, conferida por ato do poder público ao ocupante de núcleo consolidado existente em 22/12/2016. É o instrumento-padrão da Reurb-S.
Legitimação de posse	Ato do poder público que reconhece a posse do ocupante; convertida automaticamente em propriedade após 5 anos do registro (art. 26).

OBJETIVOS DA REURB (ART. 10)

- ▶ Identificar os núcleos urbanos informais, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes;
- ▶ Criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;
- ▶ Ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, priorizando a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos regularizados;
- ▶ Promover a integração social e a geração de emprego e renda;
- ▶ Franquear a participação dos interessados nas etapas do processo;
- ▶ Garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;
- ▶ Garantir a efetivação da função social da propriedade;
- ▶ Ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;
- ▶ Concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;
- ▶ Prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;
- ▶ Conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;
- ▶ Franquear participação dos interessados e estimular a resolução extrajudicial de conflitos.

O QUE A REURB NÃO É

- **Não é usucapião:** a titulação decorre de ato do poder público (legitimação fundiária), não de reconhecimento judicial ou extrajudicial de posse qualificada no tempo.
- **Não é loteamento novo:** a Reurb regulariza o que já existe; por isso a lei dispensa os percentuais de áreas públicas e os parâmetros da Lei nº 6.766/1979 (art. 11, §1º).
- **Não é anistia urbanística automática:** o projeto deve enfrentar as desconformidades e prever, quando necessário, medidas de compensação, infraestrutura e correção — inclusive ambientais.
- **Não é programa habitacional de construção de casas:** a Reurb titula ocupações existentes; não constrói unidades novas (embora dialogue com programas habitacionais).

03

Reurb-S — a modalidade de Sirinhaém

Interesse social: quem se enquadra, quem paga e a gratuidade registral

A Lei nº 13.465/2017 prevê modalidades de Reurb conforme o perfil do núcleo. Em Sirinhaém, a realidade fundiária é de ocupação por população de baixa renda — e, por isso, toda a política municipal e todo este guia são construídos sobre a Reurb-S (Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social). A classificação como Reurb-S é feita pelo Município, por ato formal, e produz três efeitos decisivos:

O que define a Reurb-S	Como funciona
Público	Núcleos ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarada em ato do Poder Executivo municipal.
Critério de renda	Definido em ato do Município, limitado a 5 salários mínimos de renda familiar mensal (art. 6º, I, do Decreto nº 9.310/2018).
Quem elabora e custeia o projeto	O poder público (Município), inclusive a infraestrutura essencial, quando necessária (art. 33 do Decreto).
Custas e emolumentos no cartório	ISENÇÃO TOTAL dos atos registrais (art. 13, §1º, da Lei; art. 1.665, §1º, CN-PE) — as famílias não pagam nada.
Comprovação de tributos	Dispensada para o registro (art. 13, §2º) — débitos de IPTU não travam a titulação.
Instrumento típico de titulação	Legitimação fundiária gratuita, atendidos os requisitos do art. 23, §1º — propriedade plena, livre de ônus.

CN-PE CÓDIGO DE NORMAS DO TJPE — ART. 1.665, §§1º E 2º

"§1º Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os atos registrais relacionados à REURB-S. §2º O registro dos atos de que trata §1º deste Artigo independe da comprovação do pagamento de tributos ou de penalidades tributárias."

PONTOS PRÁTICOS SOBRE A CLASSIFICAÇÃO

- ▶ **A classificação pode ser integral, por partes ou por unidade** (art. 1.665, §7º, CN-PE), a critério do Município — o que permite ajustar o perímetro da Reurb-S à realidade social de cada núcleo.
- ▶ **A classificação serve a dois fins apenas:** identificar o responsável pelas obras de infraestrutura essencial e reconhecer a gratuidade registral (art. 13, §10; art. 1.665, §8º, CN-PE). Não altera o procedimento em si.

- ▶ **Uso misto residencial/comercial é admitido** como forma de promover integração social e geração de renda (art. 13, §4º); unidades não residenciais entram na Reurb-S mediante reconhecimento, pelo poder público, do interesse público de sua ocupação (art. 23, §1º, III).
- ▶ **Conjuntos habitacionais públicos** implantados até 22/12/2016 também podem ser regularizados como Reurb-S com gratuidade (art. 1.665, §3º, CN-PE).
- ▶ **Prazo de classificação:** até 180 dias do requerimento (art. 30, §2º); a inércia municipal implica a fixação automática da modalidade indicada pelo legitimado (§3º).

RECOMENDAÇÃO PRÁTICA PARA SIRINHAÉM

Editar decreto municipal fixando, de uma vez, o critério geral de baixa renda do Município (renda familiar mensal de até 5 salários mínimos), de modo que cada decreto de instauração de núcleo apenas declare o enquadramento como Reurb-S. Isso padroniza a política municipal e blinda a classificação contra questionamentos.

04

Base normativa completa

O arcabouço federal, estadual e municipal que sustenta cada ato

LEGISLAÇÃO FEDERAL

- ▶ **LEI** **Lei nº 13.465, de 11/07/2017** — a Lei da Reurb: conceitos (arts. 9º a 11), modalidades (art. 13), legitimados (art. 14), instrumentos (art. 15), legitimação fundiária (art. 23) e de posse (arts. 25 a 27), procedimento (arts. 28 a 34), projeto (arts. 35 a 39), CRF (art. 41), registro (arts. 42 a 54) e capítulos ambientais (arts. 64 e 65).
- ▶ **DECRETO** **Decreto nº 9.310, de 15/03/2018** — regulamenta a Reurb em nível nacional, detalhando fases, requisitos do projeto (arts. 30 a 37), CRF (art. 38) e registro (arts. 42 a 54, especialmente o art. 44 sobre notificações).
- ▶ **Lei nº 14.620/2023** — entre outras alterações, incluiu o §4º ao art. 30 da Lei nº 13.465/2017, autorizando a União a instaurar, processar e aprovar diretamente a Reurb em terras de sua propriedade — relevantíssimo para as áreas de marinha do litoral de Sirinhaém.
- ▶ **Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos)** — base geral do registro imobiliário; a Reurb dialoga com ela em abertura de matrículas, retificações (art. 213) e averbações.
- ▶ **Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade)** — diretrizes gerais de política urbana; art. 42-B sobre ampliação de perímetro urbano (dispensada para fins de Reurb — art. 11, §6º, da Lei nº 13.465/2017).
- ▶ **Lei nº 12.651/2012 (Código Florestal)** — arts. 64 e 65: regularização fundiária em Áreas de Preservação Permanente urbanas, mediante estudo técnico ambiental.
- ▶ **Lei nº 11.977/2009** — regime anterior (Minha Casa Minha Vida); relevante para procedimentos iniciados sob sua vigência (art. 1.674, CN-PE) e para o registro eletrônico (arts. 37 a 41, referidos pelo art. 1.678, CN-PE).

NORMAS ESTADUAIS (PERNAMBUCO)

- ▶ **CN-PE** **Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro de PE (Provimento nº 11/2023 - CGJ), arts. 1.659 a 1.699** — capítulo específico do registro da Reurb: competência, documentos, qualificação (controle meramente formal), procedimento registral, prazos, notificações complementares, matrícula matriz e titulação.
- ▶ **MORADIA LEGAL** **Provimento Conjunto TJPE/CGJ nº 01, de 31/05/2018** — institui o Programa Moradia Legal Pernambuco, parceria entre TJPE, Corregedoria, ARIPE e municípios para coordenar e acelerar a Reurb-S no Estado.
- ▶ **Termo de Adesão municipal ao Moradia Legal** — instrumento pelo qual o município ingressa no programa (ver Seção 05, com as cláusulas-padrão do termo utilizado pelo programa).

ATOS MUNICIPAIS A EDITAR EM SIRINHAÉM

Ato	Finalidade	Modelo neste guia
Termo de Adesão ao Moradia Legal	Ingressar no programa estadual e receber apoio técnico do TJPE/ARIPE	Seção 05
Decreto de critério de baixa renda (opcional, recomendado)	Fixar de forma geral o parâmetro de renda da Reurb-S no Município	Seção 03 e Modelo K
Decreto de instauração da Reurb por núcleo	Instaurar o procedimento, delimitar o núcleo e classificar a modalidade	Seção 22 — Modelo A
Portaria da Comissão de Regularização Fundiária	Instituir a comissão gestora do procedimento	Seção 22 — Modelo B
Portaria da equipe técnica multidisciplinar	Nomear engenheiro, assistente social, advogado e apoio	Seção 22 — Modelo C
Edital e notificações	Cientificar titulares, confinantes e terceiros	Seção 22 — Modelos E e F
CRF	Concluir o procedimento e levar a registro	Seção 22 — Modelo H
Lei de criação/delimitação de bairro (opcional)	Oficializar o bairro regularizado e seus logradouros	Seção 22 — Modelo J

05

O Programa Moradia Legal Pernambuco

A porta de entrada recomendada: adesão, responsabilidades e vantagens

Antes de iniciar qualquer procedimento, a recomendação desta serventia é que Sirinhaém formalize sua adesão ao Programa Moradia Legal Pernambuco, instituído pelo Provimento Conjunto TJPE/CGJ nº 01, de 31/05/2018 (DJe de 05/06/2018). O programa é uma parceria entre o Tribunal de Justiça de Pernambuco, a Corregedoria Geral da Justiça, a Associação dos Registradores Imobiliários de Pernambuco (ARIPE) e os municípios aderentes, com a finalidade de definir, coordenar, orientar, implementar e dar celeridade às medidas de Reurb-S no Estado.

MORADIA LEGAL TERMO DE ADESÃO — CLÁUSULA PRIMEIRA (MODELO REAL DO PROGRAMA)

"O presente termo tem por objetivo estabelecer parceria entre os partícipes, para o desenvolvimento do PROGRAMA MORADIA LEGAL PERNAMBUCO, instituído no âmbito do Tribunal de Justiça de Pernambuco por meio do Provimento Conjunto nº 01, de 31 de maio de 2018 (...), com a finalidade de definir, coordenar, orientar, implementar e dar celeridade às medidas relativas à Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S prevista no Inciso I, do art. 13 da Lei 13.465, de 11.07.2017, assegurando o direito à titulação dos imóveis públicos ou particulares, ocupados pela população de baixa renda no estado de Pernambuco."

O QUE O TJPE, A CGJ E A ARIPE OFERECEM AO MUNICÍPIO

- ▶ Apoio técnico e jurídico, com as parcerias formalizadas, para a efetiva execução das etapas da regularização;
- ▶ Acompanhamento da execução por meio da Comissão Executiva do Programa;
- ▶ Programa de formação continuada para a equipe municipal;
- ▶ Participação institucional nas cerimônias de entrega dos títulos.

O QUE O MUNICÍPIO ASSUME (CLÁUSULA TERCEIRA DO TERMO DE ADESÃO)

1. **Instituir e manter equipe municipal interdisciplinar** executora do Programa, designando um coordenador que manterá contato permanente com a Comissão Executiva;
2. **Promover o procedimento administrativo de regularização fundiária**, observando a Lei nº 13.465/2017;
3. **Participar da formação continuada** e das atividades do Programa;
4. **Comunicar à Comissão Executiva** a finalização do procedimento e o encaminhamento da CRF ao Cartório de Registro de Imóveis;
5. **Presidir, com a Comissão Executiva, a entrega dos títulos** aos beneficiários.

COMO ADERIR, NA PRÁTICA

1	Ofício do Prefeito ao TJPE O Gabinete do Prefeito encaminha ofício à Presidência do TJPE / Comissão Executiva do Programa Moradia Legal, manifestando interesse na adesão e indicando o coordenador municipal.
2	Tramitação no SEI/TJPE O Tribunal instrui o processo eletrônico no SEI/TJPE e disponibiliza o Termo de Adesão para assinatura eletrônica do Prefeito.
3	Assinaturas e publicação Assinam o Presidente do TJPE, o Corregedor Geral, o Presidente da ARIPE e o Prefeito; o extrato é publicado no Diário de Justiça Eletrônico.
4	Instalação da equipe municipal Publicadas as portarias municipais (Seção 06), a equipe passa a interagir com a Comissão Executiva e inicia a escolha do primeiro núcleo.

A ADESÃO É OBRIGATÓRIA?

Não. A Reurb é competência própria do Município e pode ser conduzida de forma autônoma, diretamente com este cartório. Mas a adesão ao Moradia Legal é fortemente recomendada para Sirinhaém: agrega apoio técnico e institucional do TJPE, capacita a equipe local recém-formada, dá visibilidade às entregas e segue exatamente o mesmo procedimento da Lei nº 13.465/2017 descrito neste guia.

06

Estruturando o Município para a Reurb

Equipe técnica, comissão, atos de nomeação e orçamento

A Prefeitura de Sirinhaém ainda não possui equipe dedicada — e isso não é impedimento. A experiência dos municípios da região mostra que uma estrutura enxuta, formalizada por duas portarias e apoiada por contratações pontuais (topografia/georreferenciamento), é suficiente para tocar um núcleo por vez. Em procedimento recente da Zona da Mata Sul, estruturou-se exatamente assim: uma portaria instituiu a Comissão de Regularização Fundiária e outra nomeou a equipe técnica multidisciplinar que conduziu a Reurb-S de um núcleo inteiro até a CRF e o registro.

EQUIPE TÉCNICA MÍNIMA RECOMENDADA

Função	Perfil / vínculo	Principais atribuições
Coordenador municipal da Reurb	Servidor de confiança do Prefeito (Secretaria de Obras, Planejamento ou Administração)	Interlocução com o cartório e com a Comissão Executiva do Moradia Legal; gestão do cronograma; assinatura dos expedientes.
Engenheiro civil, agrimensor ou arquiteto urbanista	Servidor efetivo, comissionado ou contratado; obrigatoriamente com registro no CREA/CAU e emissão de ART/RRT	Levantamento planialtimétrico e cadastral georreferenciado; planta do perímetro; projeto urbanístico; memoriais descritivos; caracterização das unidades.
Assistente social	Servidor da Secretaria de Assistência Social (CRAS)	Cadastro socioeconômico das famílias; caracterização da baixa renda; mediação comunitária; identificação de vulnerabilidades.
Advogado / procurador	Procuradoria municipal ou assessoria jurídica	Minutas de decretos, portarias, editais e notificações; análise da situação dominial; condução das impugnações; interlocução jurídica com o cartório.
Apoio administrativo	Servidores de apoio	Protocolo, digitalização, organização do processo administrativo, agendamento das visitas de campo.
Órgão ambiental (quando houver APP/risco)	Secretaria municipal de meio ambiente ou apoio da CPRH	Estudo técnico ambiental (arts. 64/65 do Código Florestal) e manifestação sobre áreas de risco.

OS DOIS ATOS DE ESTRUTURAÇÃO (MODELOS REAIS)

MODELO PORTARIA DA COMISSÃO — SÍNTESE DE ATO REAL DA REGIÃO

Institui a Comissão Municipal de Regularização Fundiária Urbana, órgão colegiado responsável por coordenar, acompanhar e decidir as questões administrativas do procedimento de Reurb no Município, composta por representantes das Secretarias de Administração, Obras/Infraestrutura, Assistência Social e da Procuradoria, sob presidência do coordenador municipal designado. A minuta completa adaptada a Sirinhaém está na Seção 22 — Modelo B.

MODELO PORTARIA DA EQUIPE TÉCNICA — SÍNTESE DE ATO REAL DA REGIÃO

Nomeia a equipe técnica multidisciplinar executora da Reurb (engenheiro responsável técnico, assistente social, advogado e apoio administrativo), com atribuições específicas de campo: levantamentos topográfico e cadastral, cadastro social das famílias, instrução do processo administrativo e elaboração do projeto de regularização fundiária. Minuta completa na Seção 22 — Modelo C.

ORÇAMENTO E CONTRATAÇÕES

- ▶ **Reurb-S:** o projeto e a infraestrutura essencial são custeados pelo Município (art. 33 do Decreto nº 9.310/2018). O maior custo costuma ser o levantamento topográfico georreferenciado — que pode ser executado por servidor habilitado, contratado por licitação, ou obtido via convênios (CREA-PE, universidades, programas estaduais).
- ▶ **Cartório:** na Reurb-S não há nenhum custo registral — a isenção de custas e emolumentos é legal e integral.
- ▶ **Fontes de apoio:** emendas parlamentares, programas estaduais de regularização, Ministério das Cidades e parcerias com o Moradia Legal.

07

Escolhendo a área: o diagnóstico e a priorização

Requisitos legais do núcleo e critérios práticos para começar bem

REQUISITOS LEGAIS DO NÚCLEO

- **Uso e características urbanas** — ainda que a área esteja formalmente inscrita como rural (art. 11, II e §6º): a Reurb dispensa a alteração do perímetro urbano e admite lotes menores que a fração mínima de parcelamento (art. 1.664, CN-PE).
- **Informalidade** — ausência de titulação regular dos ocupantes (clandestinidade ou irregularidade do parcelamento).
- **Consolidação** — ocupação de difícil reversão: tempo, edificações permanentes, vias definidas, equipamentos públicos.
- **Existência em 22/12/2016** — para titulação por legitimação fundiária, o núcleo deve comprovadamente existir nessa data (art. 9º, §2º). Provas usuais: imagens de satélite históricas (Google Earth Pro), ortofotos, cadastros de IPTU, contas de água/luz, fotografias datadas.

CRITÉRIOS PRÁTICOS DE PRIORIZAÇÃO DO PRIMEIRO NÚCLEO

Critério	Por que importa
Situação dominial simples	Área pública municipal ou gleba particular com matrícula única e proprietário identificado tornam o procedimento muito mais rápido do que mosaicos de transcrições antigas.
Infraestrutura essencial já implantada	Dispensa cronograma de obras e termo de compromisso na CRF (art. 1.671, §2º, CN-PE) — o registro sai mais rápido.
Ausência de APP e de área de risco	Evita estudos técnicos ambientais e de risco na primeira experiência da equipe.
Demanda social organizada	Comunidade coesa (associação de moradores) facilita cadastro, notificações e adesão.
Tamanho administrável	Um núcleo de 100 a 300 unidades é ideal para o primeiro ciclo; núcleos maiores podem ser divididos em etapas.
Impacto simbólico e fiscal	Núcleos centrais e visíveis geram adesão política e retorno de IPTU/ITBI, sustentando as etapas seguintes.

O DIAGNÓSTICO MUNICIPAL DA INFORMALIDADE

Recomenda-se que, em paralelo ao primeiro núcleo, a equipe produza um mapa geral da informalidade em Sirinhaém: relação de todos os núcleos urbanos informais (sede, distritos e praias), estimativa de unidades sem registro por bairro, situação dominial presumida de cada um e ordem de prioridade. Esse

diagnóstico transforma a Reurb de ação isolada em política pública permanente — e é exatamente a informação que a Comissão Executiva do Moradia Legal solicita aos municípios aderentes.

Atenção especial no litoral

Nas praias de Sirinhaém (Barra de Sirinhaém, Guaiamum, A Ver o Mar e Guadalupe), parte expressiva do território está sob presunção de terreno de marinha — domínio da União. Nessas áreas, a Reurb municipal não pode simplesmente titular: é indispensável a articulação com a SPU, e a própria União pode instaurar a Reurb em suas terras (art. 30, §4º, da Lei nº 13.465/2017, incluído pela Lei nº 14.620/2023). A Seção 18 trata do tema, que também é objeto de cartilha específica desta serventia sobre os imóveis sem matrícula nas praias.

08

Visão geral: as fases do procedimento

O mapa completo, do requerimento ao registro

LEI LEI Nº 13.465/2017 — ART. 28 (FASES DA REURB)

"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; 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."

FLUXOGRAMA OPERACIONAL COMPLETO

A	Preparação institucional Adesão ao Moradia Legal; portarias da comissão e da equipe técnica; escolha do núcleo prioritário; comunicação à comunidade.
B	Instauração e classificação Requerimento (ou instauração de ofício) e decreto municipal instaurando a Reurb, delimitando o núcleo e classificando a modalidade (S ou E). Prazo de 180 dias para classificar, contado do requerimento (art. 30, §1º).
C	Buscas dominiais no cartório O Município oficia esta serventia solicitando certidões das matrículas e transcrições atingidas pelo perímetro, e certidão negativa quando nada houver. É a fotografia jurídica da área.
D	Levantamentos de campo Levantamento planialtimétrico e cadastral georreferenciado; cadastro físico das edificações; cadastro socioeconômico das famílias; levantamento ambiental e de risco.
E	Notificações Titulares de domínio, confinantes e terceiros interessados são notificados para impugnar em 30 dias; não localizados, por edital. O silêncio vale como anuência (art. 31).
F	Projeto de regularização fundiária Peça técnica central (art. 35): plantas, memoriais, estudo das desconformidades, projeto urbanístico, estudos ambiental e de risco quando necessários, cronograma e termo de compromisso.

G	Saneamento e decisão Resolvidas as impugnações (conciliação/mediação) e completada a instrução, a autoridade municipal aprova o projeto por ato formal e publicado — que já vale como aprovação urbanística e, quando o Município tem órgão ambiental capacitado, também ambiental (art. 12).
H	Emissão da CRF O Município expede a Certidão de Regularização Fundiária com os requisitos do art. 41: identificação do núcleo, modalidade, responsáveis pelas obras, e a listagem completa dos ocupantes com qualificação e o direito real atribuído.
I	Registro no cartório A CRF é protocolada nesta serventia; em prenotação única e sem necessidade de outros requerimentos, o oficial qualifica (controle meramente formal), abre a matrícula matriz do núcleo, registra a CRF e abre as matrículas individualizadas de cada unidade, registrando a titulação de cada beneficiário. Na Reurb-S, tudo gratuito.
J	Entrega dos títulos e pós-registro Cerimônia de entrega das certidões de matrícula às famílias (com o Moradia Legal, presidida em conjunto com o TJPE); atualização do cadastro municipal e do IPTU; execução do cronograma de obras; criação do bairro por lei; novas etapas.

QUEM PODE REQUERER A REURB (ART. 14)

- ▶ A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por suas entidades da administração indireta;
- ▶ Os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, OSCIPs ou outras associações civis;
- ▶ Os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;
- ▶ A Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes;
- ▶ O Ministério Público.

PONTO DE ATENÇÃO

O requerimento dos legitimados não obriga o Município a aprovar: instaurada a Reurb, compete ao Município classificar a modalidade e processar o pedido; a inércia do Município em classificar no prazo de 180 dias implica a fixação automática da modalidade indicada pelo legitimado no requerimento (art. 30, §§1º e 2º). Por isso, o ideal é que o próprio Município tome a iniciativa, no seu ritmo e planejamento.

09

Fase 1 — Instauração e classificação

O decreto que dá início a tudo, com o modelo real que funcionou

A instauração é o ato formal que inaugura o procedimento administrativo. Na prática pernambucana consolidada no Moradia Legal, ela se faz por decreto do Prefeito que, num só ato: (i) instaura a Reurb sobre o núcleo delimitado; (ii) classifica a modalidade (Reurb-S, no caso típico); (iii) declara o interesse social da ocupação; e (iv) determina a abertura do processo administrativo e a atuação da comissão e da equipe técnica.

MODELO DECRETO DE INSTAURAÇÃO — SÍNTESE DE ATO REAL DA REGIÃO

Decreto do Poder Executivo que instaurou o procedimento de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social — Reurb-S de núcleo urbano informal consolidado, delimitando seu perímetro conforme planta e memorial anexos, classificando a modalidade nos termos do art. 13, I, da Lei nº 13.465/2017, reconhecendo a ocupação predominante por população de baixa renda e determinando o processamento administrativo pela comissão municipal. Foi com base nesse decreto que o procedimento correu até a CRF e o registro das matrículas. Minuta completa adaptada a Sirinhaém: Seção 22 — Modelo A.

CONTEÚDO MÍNIMO DO DECRETO DE INSTAURAÇÃO

6. Identificação do núcleo (nome pelo qual é conhecido, localização, bairro/distrito);
7. Delimitação do perímetro (remissão à planta e ao memorial descritivo anexos, ainda que preliminares);
8. Classificação da modalidade como Reurb-S, com a motivação — a declaração de ocupação predominante por população de baixa renda;
9. Fundamentação legal (arts. 9º, 13, 14, 28 a 30 da Lei nº 13.465/2017; Decreto nº 9.310/2018);
10. Determinação de autuação do processo administrativo e designação da comissão/equipe técnica;
11. Determinação de comunicação ao Registro de Imóveis e, quando aderente, à Comissão Executiva do Moradia Legal.

EFEITOS JURÍDICOS DA INSTAURAÇÃO

- **Interrompe prazos prescricionais? Não** — mas a instauração da Reurb, por si, já autoriza o Município a requerer ao cartório todos os atos preparatórios, gratuitamente na Reurb-S.
- **Suspende ações?** A aprovação municipal da Reurb (fase de decisão) não depende de processos judiciais em curso, mas litígios sobre a área devem ser mapeados desde já na fase de buscas.
- **Fixa a modalidade** para fins de custeio e gratuidade, podendo ser revista fundamentadamente até a emissão da CRF.

AS BUSCAS DOMINIAIS NO CARTÓRIO (ATO IMEDIATO APÓS O DECRETO)

Com o decreto publicado, o primeiro expediente prático é oficiar esta serventia (Modelo D, Seção 22) solicitando: certidão de inteiro teor de todas as matrículas e transcrições que possam ser atingidas pelo perímetro; certidão de buscas pelo nome dos supostos proprietários e loteadores; e certidão negativa, se nada for localizado. Este cartório realiza as buscas e fornece as certidões, orientando a equipe sobre a situação encontrada — inclusive nas hipóteses mais comuns da região:

Situação dominial encontrada	Consequência prática no procedimento
Gleba com matrícula única, proprietário identificado	Caso ideal: notificação direta do titular; a matrícula matriz da Reurb será destacada dela.
Transcrições antigas, imprecisas ou sobrepostas	A CRF poderá ser registrada com a expressão "os proprietários indicados nas matrículas de origem" (art. 1.687, §1º, CN-PE); notificação dos titulares conhecidos e edital para os demais.
Nenhum registro localizado (área "sem matrícula")	A matrícula matriz é aberta com "proprietários não identificados" (art. 1.687, §2º, CN-PE); notificação por edital.
Área pública municipal	O próprio Município figura como titular; a legitimação fundiária incide sobre bem público sem necessidade de desafetação (art. 23, §4º).
Área da União (marinha) ou do Estado	Articulação obrigatória com SPU/Estado — ver Seções 19 e 20.

10

Fase 2 — Levantamentos técnicos, sociais e ambientais

O trabalho de campo que sustenta todo o projeto

É a fase mais trabalhosa — e a mais importante. Tudo o que vier depois (projeto, CRF, matrículas) depende da qualidade destes levantamentos. São quatro frentes, que podem correr em paralelo.

10.1 — LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO E CADASTRAL GEORREFERENCIADO

Executado por profissional habilitado (engenheiro, agrimensor ou arquiteto), com emissão de ART/RRT, compreende o levantamento topográfico completo do núcleo: perímetro, sistema viário, quadras, lotes, edificações, equipamentos públicos e acidentes relevantes (cursos d'água, encostas). Diretrizes práticas:

- ▶ **Sistema de referência:** SIRGAS 2000, com coordenadas UTM dos vértices do perímetro e, idealmente, de cada lote — padrão aceito pelo registro e compatível com o cadastro nacional.
- ▶ **Produtos:** planta geral georreferenciada do núcleo; plantas de quadras; memorial descritivo do perímetro (azimutes, distâncias, confrontações, área total); memoriais individuais dos lotes (área, medidas perimetrais, confrontações, logradouro, número e designação cadastral — art. 1.675, CN-PE).
- ▶ **Precisão:** a Lei não exige o rigor do georreferenciamento rural do INCRA; os padrões de plantas e memoriais seguem as diretrizes do próprio Município, consideradas atendidas com a emissão da CRF (art. 1.673, CN-PE) — mas quanto melhor a base, menos problemas futuros de sobreposição.
- ▶ **Numeração das unidades:** cada lote recebe indicação numérica única (quadra/lote), que acompanhará a unidade até a matrícula.
- ▶ **Ferramentas de apoio:** drone/aerofotogrametria para ortofoto do núcleo; imagens históricas de satélite para comprovar a existência em 22/12/2016.

10.2 — CADASTRO FÍSICO DAS EDIFICAÇÕES

Visita casa a casa registrando: tipo de edificação (alvenaria, taipa, madeira), número de pavimentos, uso (residencial, comercial, misto), estado de conservação, ligações de água/energia, testada e área construída aproximada. As edificações existentes poderão ser regularizadas, a critério do Município, em momento posterior, de forma coletiva ou individual (art. 1.676, CN-PE) — ou seja, a falta de "habite-se" não trava a Reurb.

10.3 — CADASTRO SOCIOECONÔMICO DAS FAMÍLIAS

Conduzido pela assistência social, é a espinha dorsal da Reurb-S: identifica cada beneficiário, comprova a predominância de baixa renda e alimenta a listagem da CRF. A ficha (Modelo I, Seção 22) deve colher, no mínimo:

- ▶ Qualificação completa do ocupante e do cônjuge/companheiro: nome, nacionalidade, estado civil (com regime de bens e data do casamento/união), profissão, RG, CPF, filiação — os mesmos dados que constarão da CRF e da matrícula (art. 41, VI);

- ▶ Composição familiar e renda familiar mensal declarada, com documentos de suporte (CadÚnico, contracheques, declaração);
- ▶ Tempo de ocupação e forma de aquisição (construção própria, "compra de papel", herança, cessão), com documentos informais existentes — recibos, contratos de gaveta, contas antigas;
- ▶ Indicação do lote ocupado (quadra/lote do levantamento topográfico) — o vínculo pessoa-lote é o coração do cadastro;
- ▶ Declaração de que não é proprietário, foreiro ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural e de que não foi beneficiado em outra Reurb (requisitos do art. 23, §1º, para a legitimação fundiária na Reurb-S);
- ▶ Preferência de titulação em nome da mulher (art. 10, XI) e situações especiais (idosos, pessoas com deficiência, inventários em curso).

PRÁTICA QUE FUNCIONA: O SELO DE CADASTRO

Na experiência do programa municipal de regularização acompanhado por esta serventia (NUREF), cada residência cadastrada recebe um selo numerado afixado na fachada, vinculando visualmente o imóvel ao número do cadastro. O selo evita duplicidades, facilita a conferência em campo e dá visibilidade pública ao programa — a comunidade vê o trabalho acontecendo.

10.4 — LEVANTAMENTO AMBIENTAL E DE RISCO

- ▶ **APP urbana:** mapear cursos d'água, nascentes, manguezais e restingas no núcleo e o que está edificado em faixa de preservação. Havendo ocupação em APP, o projeto exigirá estudo técnico ambiental (arts. 64/65 do Código Florestal — ver Seção 11).
- ▶ **Áreas de risco:** identificar setores de encosta, alagamento ou erosão. A Reurb em área de risco exige estudos e, conforme o caso, obras de eliminação/mitigação ou realocação das famílias (arts. 39 e 40 da Lei).
- ▶ **Uso comum do povo:** praias, mangues e várzeas não são passíveis de titulação individual — o perímetro do projeto deve excluí-los ou tratá-los como áreas públicas.

11

Fase 3 — O Projeto de Regularização Fundiária

A peça técnica central: conteúdo obrigatório, item por item

LEI LEI Nº 13.465/2017 — ART. 35 (CONTEÚDO DO PROJETO)

"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; e X – termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo."

O PROJETO URBANÍSTICO (ART. 36)

Núcleo do projeto, deve indicar, no mínimo: as áreas ocupadas, o sistema viário e as unidades imobiliárias existentes ou projetadas; as unidades destinadas ao uso público e ao uso comum, quando houver; as medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias; as medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias; as obras de infraestrutura essencial, quando necessárias; e outros requisitos definidos pelo Município.

LEI ART. 36, §1º — O QUE É INFRAESTRUTURA ESSENCIAL

"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."

O COMPROMISSO DO MUNICÍPIO COM AS MELHORIAS NA ÁREA

Aqui está uma das obrigações centrais da Reurb-S — e a que mais interessa às famílias: regularizar não é só entregar título, é também urbanizar. A Lei impõe ao Município, de forma expressa, o dever de implantar e manter a infraestrutura essencial do núcleo:

LEI LEI Nº 13.465/2017 — ART. 37 (REDAÇÃO DA LEI Nº 14.620/2023)

"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."

- ▶ **O que entra no compromisso:** abastecimento de água potável, coleta e tratamento de esgoto (saneamento), rede de energia elétrica domiciliar e drenagem (art. 36, §1º) — e ainda iluminação pública, vias de acesso, calçamento/pavimentação e outros equipamentos que o próprio Município definir em função das necessidades locais (art. 36, §1º, V; art. 37, §1º, que menciona expressamente vias de acesso, iluminação pública, esgotamento e drenagem);
- ▶ **Onde o compromisso se formaliza:** no cronograma físico de serviços e obras (art. 35, IX) e no termo de compromisso assinado pelos responsáveis (art. 35, X) — Modelo G deste guia —, peças que integram o projeto aprovado e acompanham a CRF levada a registro. Registrada a CRF, o compromisso ganha publicidade e vincula a Administração;
- ▶ **A titulação não espera as obras:** as obras de infraestrutura essencial, equipamentos comunitários e melhorias habitacionais podem ser realizadas antes, durante ou depois da conclusão da Reurb (art. 36, §3º), e a Reurb pode ser implementada por etapas (art. 36, §2º) — as famílias recebem o título enquanto o cronograma é executado;
- ▶ **Manutenção é obrigação permanente:** o art. 37 impõe ao Município não só implantar, mas arcar com os ônus de manutenção da infraestrutura e dos equipamentos;
- ▶ **De onde pode vir o dinheiro:** além do orçamento próprio e de emendas, o art. 37, §1º, autoriza o financiamento das obras — vias de acesso, iluminação pública, esgotamento, drenagem e ligações domiciliares de água e energia — com recursos do SBPE, do FGTS, do FAR e do FDS, entre outras fontes públicas, privadas ou internacionais;
- ▶ **Descumprimento tem consequência:** o termo de compromisso é título formal de obrigação assumida pelo gestor — seu descumprimento sujeita o Município a cobrança pelos beneficiários e pelo Ministério Público e o gestor às responsabilizações cabíveis. Por isso, o cronograma deve ser realista.

Regularizar é titular E urbanizar

Na Reurb-S, o Município assume, por lei, o compromisso de levar saneamento, água, energia, drenagem, iluminação e acesso adequado à área regularizada — formalizado em cronograma e termo de compromisso que acompanham a CRF registrada. A única hipótese em que esse compromisso é dispensado é quando o núcleo já dispõe da infraestrutura essencial implantada — e é exatamente por isso que este guia recomenda começar por um núcleo já urbanizado.

NÚCLEO JÁ URBANIZADO = PROJETO MAIS SIMPLES

Quando o núcleo já possui a infraestrutura essencial implantada e não há compensações ou obras a executar, ficam dispensados o cronograma físico e o termo de compromisso (art. 1.671, §2º, CN-PE). É mais um motivo para escolher, como primeiro núcleo, uma área já consolidada e servida — o projeto se resume aos levantamentos, plantas, memoriais e estudo das desconformidades.

FLEXIBILIZAÇÕES URBANÍSTICAS QUE O MUNICÍPIO PODE USAR

- ▶ Dispensar percentuais e dimensões de áreas públicas, tamanho mínimo de lotes e outros parâmetros urbanísticos e edifícios, independentemente da legislação municipal (art. 11, §1º; art. 1.663, CN-PE) — as exigências do loteamento formal não se aplicam;
- ▶ Regularizar núcleo situado em área rural ou com lotes menores que a fração mínima de parcelamento (art. 11, §6º; art. 1.664, CN-PE);
- ▶ Admitir uso misto (residencial + comércio) como fator de integração e renda (art. 13, §4º);
- ▶ Regularizar as edificações depois, de forma coletiva ou individual (art. 1.676, CN-PE).

ESTUDO TÉCNICO AMBIENTAL — OCUPAÇÕES EM APP (ARTS. 64 E 65 DA LEI Nº 12.651/2012)

A Reurb pode alcançar ocupações consolidadas em Área de Preservação Permanente urbana, desde que estudo técnico comprove que a regularização implica melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior. Na Reurb-S (art. 64), o estudo abrange, entre outros: caracterização físico-ambiental e da ocupação, especificação dos sistemas de saneamento, proposta de recuperação das áreas degradadas e não ocupadas, comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental e das condições de habitabilidade. O estudo é aprovado pelo órgão ambiental competente e integra o projeto.

ÁREAS DE RISCO (ARTS. 39 E 40 DA LEI)

É vedado regularizar unidades em área de risco sem antes realizar estudos técnicos que apontem a possibilidade de eliminação, correção ou administração do risco; implantadas as medidas indicadas, a regularização prossegue. Não sendo possível eliminar o risco, os ocupantes do setor devem ser realocados — e o Município deve prever a solução de reassentamento no próprio projeto (art. 35, VI).

12

Fase 4 — Notificações, impugnações e saneamento

O contraditório administrativo que blinda o procedimento

LEI LEI Nº 13.465/2017 — ART. 31, CAPUT E §§

"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. (...) os titulares de domínio, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados serão notificados do processamento administrativo, por via postal com aviso de recebimento (...) para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias. §1º A notificação por edital aplica-se quando o notificando não for localizado ou recusar o recebimento. (...) A ausência de manifestação dos indicados neste artigo será interpretada como concordância com a Reurb."

QUEM DEVE SER NOTIFICADO

- ▶ Os titulares de domínio das matrículas/transcrições atingidas (identificados nas buscas do cartório);
- ▶ Os confinantes do perímetro do núcleo;
- ▶ Os terceiros eventualmente interessados (credores com garantias inscritas, promitentes compradores registrados, responsáveis pelo parcelamento original);
- ▶ Os entes públicos titulares, quando a área for pública de outro ente (União/Estado).

COMO NOTIFICAR — ROTEIRO OPERACIONAL

1	Notificação postal com AR Enviada ao endereço constante da matrícula/transcrição ou ao endereço conhecido, com resumo do procedimento, identificação do núcleo e advertência de que o silêncio em 30 dias importa concordância. Considera-se cumprida com a entrega no endereço (art. 44 do Decreto nº 9.310/2018).
2	Notificação por edital Para titulares não identificados, não localizados ou que recusarem o AR. O edital resume o procedimento, descreve o núcleo e abre o mesmo prazo de 30 dias. Publica-se na imprensa oficial e/ou em jornal de circulação local, afixando-se também na sede da Prefeitura.
3	Certificação nos autos Todos os ARs, editais e certidões de publicação são juntados ao processo administrativo — são eles que permitirão ao Município declarar, na CRF, o cumprimento da fase (art. 1.671, §5º, CN-PE), dispensando nova comprovação perante o cartório.
4	Impugnação e conciliação

Havendo impugnação, o Município abre procedimento de conciliação/mediação (art. 32); o acordo integra o processo. A impugnação parcial não impede o prosseguimento quanto à parte incontroversa.

MODELO EDITAL DE NOTIFICAÇÃO — PRÁTICA REAL DA REGIÃO

Em procedimento concluído na região, a notificação dos titulares não localizados e de terceiros interessados foi feita por edital publicado em jornal de circulação regional, contendo: identificação do procedimento administrativo e do decreto de instauração; nome e delimitação do núcleo; convite para conhecer o processo na sede da Prefeitura; e a advertência expressa de que a ausência de impugnação no prazo de 30 (trinta) dias seria interpretada como concordância com a Reurb. O comprovante da publicação (página do jornal) foi juntado aos autos e referido na CRF. Minuta adaptável: Seção 22 — Modelo F.

Por que caprichar nesta fase

A fase de notificação é o único momento de contraditório do procedimento — é ela que protege a Reurb contra anulações futuras. Bem documentada, permite ao Município apenas declarar seu cumprimento na CRF, sem que o cartório precise repetir nenhuma diligência (art. 1.683, I, CN-PE). Mal documentada, obriga o oficial a devolver o título para notificações complementares, atrasando o registro (art. 1.682, parágrafo único, CN-PE).

13

Fase 5 — Saneamento, decisão e aprovação do projeto

O ato formal que aprova a Reurb e vale como licenciamento

Superadas as notificações e resolvidas eventuais impugnações, a equipe técnica certifica o saneamento do processo: todos os levantamentos concluídos, projeto finalizado, estudos anexados, pareceres emitidos. Segue-se a decisão da autoridade competente — na prática, decreto ou ato do Prefeito (ou do Secretário delegatário) aprovando o projeto de regularização fundiária, com publicidade oficial (art. 28, V).

LEI LEI Nº 13.465/2017 — ART. 12 E ART. 30, §§

A aprovação municipal da Reurb corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária e, nos Municípios com órgão ambiental capacitado, também à aprovação ambiental (art. 12, caput e §1º). Não dispondo o Município de órgão ambiental capacitado, a aprovação ambiental cabe ao órgão estadual (em Pernambuco, a CPRH). O Município notificará o titular do domínio e os confinantes apenas se ainda não notificados, e decidirá fundamentadamente o processamento administrativo.

CHECKLIST DO SANEAMENTO ANTES DA DECISÃO

- ▶ Decreto de instauração publicado e processo administrativo autuado;
- ▶ Certidões do Registro de Imóveis (matrículas/transcrições atingidas ou negativa) juntadas;
- ▶ Levantamento topográfico georreferenciado com ART/RRT; plantas e memoriais conferidos;
- ▶ Cadastro socioeconômico completo, com o vínculo pessoa-lote fechado e sem duplicidades;
- ▶ Notificações comprovadas (ARs, edital publicado, certidões);
- ▶ Impugnações resolvidas ou destacada a parte incontroversa;
- ▶ Estudos ambiental e de risco aprovados, quando o caso;
- ▶ Cronograma físico e termo de compromisso assinados, quando houver obras;
- ▶ Parecer jurídico final da Procuradoria.

14

Fase 6 — A Certidão de Regularização Fundiária (CRF)

O título que o cartório registra: requisitos e modelo real

LEI LEI Nº 13.465/2017 — 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."

CN-PE CÓDIGO DE NORMAS DO TIPE — ART. 1.671 (FACILITAÇÕES AO REGISTRO)

Para o registro, basta que a CRF contenha, em breve relato, os requisitos do art. 41 da Lei e do art. 38 do Decreto, acompanhada do projeto. A ausência de requisito pode ser suprida por documento autônomo do procedimento ou por declaração do Município. Dispensam-se: cronograma e termo de compromisso quando a infraestrutura já existe; título individualizado e cópias da documentação de cada beneficiário; comprovação de tributos; e a comprovação das notificações, bastando que o Município ateste na CRF o cumprimento da fase nos termos do art. 31 da Lei.

MODELO CRF REGISTRADA — ESTRUTURA DE DOCUMENTO REAL DA REGIÃO

Uma CRF real, registrada por serventia da região, seguiu exatamente essa estrutura: preâmbulo identificando o Município e o procedimento administrativo; indicação do núcleo e sua localização; classificação como Reurb-S (com remissão ao decreto de instauração); declaração do cumprimento das notificações do art. 31; aprovação do projeto de regularização com suas plantas e memoriais; declaração sobre infraestrutura e responsabilidades; indicação numérica das unidades (quadras e lotes); e a listagem nominal dos beneficiários com estado civil, profissão, CPF, RG e filiação, atribuindo a cada um a legitimação fundiária da respectiva unidade. Estrutura completa comentada: Seção 22 — Modelo H.

ERROS QUE FAZEM A CRF VOLTAR DO CARTÓRIO

- ▶ Listagem de beneficiários com qualificação incompleta (sem filiação, sem estado civil ou sem CPF) ou divergente do cadastro social;
- ▶ Falta de vínculo claro entre beneficiário e unidade (nome sem quadra/lote);
- ▶ Perímetro da planta divergente do memorial descritivo;

- ▶ Ausência da declaração de cumprimento das notificações (quando não houve demarcação urbanística prévia);
- ▶ Omissão da modalidade de organização do núcleo — parcelamento, condomínio, conjunto habitacional (art. 1.672, CN-PE) — sanável por declaração do Município;
- ▶ CRF assinada por autoridade sem delegação formal.

DICA DE OURO

Antes da emissão oficial, envie a minuta da CRF e a listagem de beneficiários a esta serventia para pré-análise informal. O cartório confere a estrutura, a qualificação e os memoriais e devolve apontamentos em poucos dias — na prática, isso elimina a nota de exigência e faz o registro sair na primeira apresentação.

15

Fase 7 — O registro da CRF no Cartório de Sirinhaém

O que acontece dentro da serventia, passo a passo, e em que prazos

Recebida a CRF com o projeto aprovado, o procedimento registral é uno e tramita em prenotação única, independentemente de requerimento (art. 1.679, CN-PE). A apresentação da CRF legitima e autoriza a prática de todos os atos necessários ao registro da Reurb e à titulação dos beneficiários. O oficial realiza controle de legalidade meramente formal sobre as aprovações, notificações e titulação feitas pelo Município (art. 1.661) — não reexamina o mérito urbanístico nem verifica se a área é de risco ou ambientalmente protegida (art. 1.662).

LINHA DO TEMPO DENTRO DO CARTÓRIO

1	Prenotação e autuação A CRF é prenotada e autuada. Na Reurb-S, os efeitos da prenotação duram 40 dias úteis (art. 1.686, CN-PE), tempo suficiente para todo o ciclo.
2	Qualificação em 15 dias No prazo de 15 dias, o oficial emite nota de exigência única ou pratica os atos tendentes ao registro (art. 1.680). A qualificação negativa de um ou alguns beneficiários não impede o registro da CRF e das demais aquisições (art. 1.680, parágrafo único).
3	Buscas complementares O oficial faz buscas pelos nomes dos responsáveis pelo núcleo, confrontantes, titulares inscritos e terceiros indicados nos documentos (art. 1.682). Encontrando interessado não relacionado na CRF, devolve para notificações faltantes — ou as realiza, a pedido e às expensas do interessado.
4	Notificações complementares (se necessárias) Feitas de forma simplificada pelo próprio cartório, por via pessoal ou postal com AR, com prazo comum de 30 dias e advertência de que o silêncio importa anuência e perda de eventual direito (art. 1.684). Dispensadas quando o Município declarou o cumprimento da fase, quando houve demarcação urbanística averbada, ou em parcelamentos anteriores a dezembro/1979 (art. 1.683).
5	Abertura da matrícula matriz Qualificada a CRF, abre-se matrícula para a área do núcleo com a descrição do perímetro do projeto (art. 1.687), indicando os proprietários dos registros de origem ou, quando não identificáveis, a expressão "proprietários não identificados". A área é destacada das matrículas de origem por averbação, de ofício, sem retificação, unificação ou apuração de remanescente (art. 1.688, parágrafo único).

6	Registro da CRF na matriz Registra-se a Reurb na matrícula matriz, tendo a CRF como título, com a indicação do requerente e a descrição de todas as unidades em suas tipologias — lote, casa, unidade em condomínio, equipamento público etc. (art. 1.688).
7	Matrículas individualizadas e titulação Abre-se uma matrícula para cada unidade e nela se registra o direito real outorgado ao ocupante, conforme a listagem da CRF (art. 1.689). Direitos reais ou constrições nas matrículas atingidas não obstam a fusão, o registro da CRF e a titulação, salvo decisão judicial específica (art. 1.690).
8	Entrega digital ao Município Finalizado o registro, o cartório entrega ao Município, em arquivo digital, as certidões eletrônicas de inteiro teor da matrícula matriz e de todas as matrículas individualizadas, assinadas eletronicamente e com selo digital (art. 1.678, parágrafo único) — prontas para a cerimônia de entrega.

GRATUIDADE E TRIBUTOS

- ▶ **Reurb-S:** isenção total de custas e emolumentos em todos os atos registrais relacionados (art. 13, §1º, da Lei; art. 1.665, §1º, CN-PE).
- ▶ **Sem prova de tributos:** o registro da CRF e dos atos correlatos independe da comprovação de pagamento de tributos ou penalidades (art. 13, §2º; art. 1.665, §2º).
- ▶ **Sem ITBI na legitimação fundiária:** por ser aquisição originária, não incide imposto de transmissão sobre a titulação do beneficiário.
- ▶ **Sem reconhecimento de firma:** não se exige reconhecimento de firma em documentos apresentados pelos entes públicos (art. 1.677, CN-PE).

SE HOUVER DIVERGÊNCIA

Não se conformando o Município com exigência do oficial, ou não podendo satisfazê-la, poderá requerer a suscitação de dúvida (art. 1.681, parágrafo único), decidida pelo juízo competente em registros públicos. Impugnação de ente público sobre direito indisponível também segue ao juízo (art. 1.685, parágrafo único). Na prática, com a pré-análise recomendada na Seção 14, esses incidentes simplesmente não acontecem.

16

A titulação dos beneficiários — qual instrumento usar

Legitimação fundiária, legitimação de posse e os demais títulos do art. 15

A Reurb não tem um título único: o art. 15 da Lei nº 13.465/2017 lista um cardápio de instrumentos, que podem ser combinados no mesmo núcleo. Na Reurb-S típica de núcleos consolidados antigos — o caso de Sirinhaém — o instrumento por excelência é a legitimação fundiária.

LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA (ART. 23) — O INSTRUMENTO-PADRÃO

CN-PE CÓDIGO DE NORMAS DO TJPE — ART. 1.691

"O registro da legitimação fundiária atribui propriedade plena e 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."

Por ser aquisição originária, a propriedade nasce livre e desembaraçada de ônus anteriores: hipotecas, penhoras e demais gravames inscritos nas matrículas de origem não acompanham a unidade titulada (art. 23, §2º). Na Reurb-S, o beneficiário deve atender três condições (art. 23, §1º; art. 1.691, §1º, CN-PE):

- 12.** Não ser concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de outro imóvel urbano ou rural;
- 13.** Não ter sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que em núcleo distinto;
- 14.** Quanto a imóvel não residencial, haver reconhecimento pelo poder público do interesse público da ocupação.

A verificação dessas condições é feita pelo Município no cadastro social — o cartório não a refaz.

LEGITIMAÇÃO DE POSSE (ARTS. 25 A 27) — QUANDO USAR

Aplicável apenas a áreas privadas (vedada em área pública — art. 25, §2º), a legitimação de posse é o reconhecimento formal da posse do ocupante. Registrada, converte-se automaticamente em propriedade após 5 anos, atendidos os requisitos do art. 183 da Constituição, independentemente de novo ato (art. 26; art. 1.693, CN-PE) — e o oficial pode registrar a conversão de ofício. O possuidor pode ainda somar posse anterior para antecipar a conversão pelos requisitos da usucapião (art. 1.695). É útil quando o Município prefere um caminho gradual em áreas privadas litigiosas.

QUADRO COMPARATIVO DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS

Instrumento	Natureza	Quando usar
Legitimação fundiária	Propriedade plena, aquisição originária, por ato do poder público	Instrumento-padrão da Reurb-S em núcleos existentes em 22/12/2016, em área pública ou privada.
Legitimação de posse	Reconhecimento de posse, conversível em propriedade em 5 anos	Áreas privadas; estratégia gradual; núcleos posteriores a 22/12/2016.
CUEM — concessão de uso especial para moradia	Direito real de uso, em área pública, para moradia (MP 2.220/2001)	Ocupações de área pública até 22/06/2001 que atendam aos requisitos próprios.
CDRU — concessão de direito real de uso	Direito real resolúvel de uso	Áreas públicas em que o ente prefira manter o domínio (orlas, áreas sensíveis).
Direito real de laje	Unidade autônoma sobreposta (arts. 1.510-A a 1.510-E do CC)	Puxadinhos e sobrados autônomos sobre a construção-base — comum em núcleos densos.
Condomínio urbano simples	Divisão de lote com casas independentes e áreas comuns (arts. 61 a 63 da Lei)	Vários núcleos familiares no mesmo lote; institui-se pelo próprio registro da CRF aprovada (arts. 61 a 63 da Lei; CN-PE).

DEPOIS DA TITULAÇÃO: A VIDA CIVIL DO IMÓVEL

- ▶ O beneficiário pode vender, doar, hipotecar/alienar fiduciariamente e deixar por herança — o imóvel entra definitivamente no mercado formal;
- ▶ Compradores por contrato de gaveta em unidades ainda não tituladas podem registrar seus contratos diretamente, com prova de quitação, inclusive reconstituindo a cadeia de cessões informais (art. 1.697, §§1º a 9º, CN-PE) — um poderoso instrumento de regularização de segunda geração;
- ▶ O ente público pode apresentar listagens complementares, a qualquer tempo, para titular unidades remanescentes (art. 1.696, CN-PE).

17

Depois do registro — entrega, bairro oficial e gestão

Transformando matrículas em cidadania e receita

A CERIMÔNIA DE ENTREGA DOS TÍTULOS

No Moradia Legal, a entrega das certidões de matrícula às famílias é presidida em conjunto pelo TJPE, pela Comissão Executiva, pelo Prefeito e pelos parceiros (cláusulas 2.3 e 3.5 do Termo de Adesão). É o momento de maior visibilidade do programa — recomenda-se convidar a comunidade, a Câmara, o cartório e a imprensa, e aproveitar o evento para lançar a etapa seguinte.

CRIAÇÃO E DELIMITAÇÃO OFICIAL DO BAIRRO

MODELO LEI DE CRIAÇÃO DE BAIRRO — SÍNTESE DE ATO REAL DA REGIÃO

Concluída a regularização do núcleo, o Município editou lei criando e delimitando oficialmente o novo bairro, com memorial descritivo do perímetro (coordenadas georreferenciadas), integrando-o à divisão territorial urbana. A lei oficializa a denominação dos logradouros, permite numeração predial e CEP próprios, organiza os serviços públicos e consolida a identidade da comunidade regularizada. Estrutura da lei: Seção 22 — Modelo J.

GESTÃO CADASTRAL E FISCAL

- ▶ Atualizar o cadastro imobiliário municipal com as novas matrículas, áreas e titulares — base para o IPTU justo e para o controle urbanístico;
- ▶ Implantar rotina de comunicação entre cartório e Prefeitura: este cartório informa as transmissões posteriores das unidades (ITBI) e o Município mantém o cadastro vivo;
- ▶ Executar e fiscalizar o cronograma de obras assumido no termo de compromisso, quando houver;
- ▶ Monitorar a contenção de novas ocupações irregulares (art. 10, X): a Reurb regulariza o passado, mas o Município deve impedir que o problema se reproduza;
- ▶ Planejar as etapas seguintes com o diagnóstico da Seção 07 — a estrutura montada para o primeiro núcleo se paga nos seguintes.

18

Situações especiais em Sirinhaém

Terrenos de marinha, APP, áreas de risco e outras hipóteses sensíveis

TERRENOS DE MARINHA E ÁREAS DA UNIÃO (O LITORAL)

Boa parte das ocupações do litoral de Sirinhaém situa-se em faixa com presunção de terreno de marinha — bens da União (art. 20, VII, CF). É o tema mais sensível de toda a política municipal de Reurb e, por isso, recebe neste guia uma seção inteira e dedicada, logo a seguir: o que a legislação permite, o que veda, quais são as rotas jurídicas disponíveis e o que responder quando a dúvida surgir na mesa de reunião. Em síntese antecipada: a Reurb pode alcançar essas áreas — mas nunca sem a participação formal da União, por meio da SPU.

APP E ÁREAS DE USO COMUM

- ▶ Ocupações consolidadas em APP urbana: regularizáveis mediante estudo técnico que comprove melhoria ambiental (arts. 64/65 do Código Florestal — Seção 11);
- ▶ Praias, manguezais, várzeas e espelhos d'água (uso comum do povo): não são tituláveis individualmente; o projeto deve excluí-los do perímetro de titulação ou destiná-los a uso público.

ÁREAS DE RISCO

Setores de risco identificados no levantamento seguem o regime dos arts. 39 e 40: estudos técnicos, obras de eliminação/mitigação quando viáveis, ou realocação das famílias com previsão no projeto. O oficial de registro não fiscaliza esse mérito (art. 1.662, CN-PE) — a responsabilidade é integralmente do Município, o que exige rigor técnico redobrado.

OUTRAS HIPÓTESES

- ▶ **Área rural com destinação urbana:** regularizável independentemente de alteração do perímetro urbano (art. 11, §6º).
- ▶ **Núcleo em mais de uma circunscrição:** procedimento perante cada oficial; unidades na divisa registram-se onde estiver a maior porção (art. 1.668, CN-PE).
- ▶ **Imóveis já objeto de demarcação urbanística averbada:** dispensa-se qualquer menção às notificações no registro da CRF (art. 1.671, §6º).
- ▶ **Procedimentos antigos da Lei nº 11.977/2009:** dispensada planta e memorial georreferenciados no projeto (art. 1.674, CN-PE).

DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA — QUANDO VALE A PENA

A demarcação urbanística (arts. 19 a 22 da Lei) é procedimento facultativo e prévio: o poder público lavra auto de demarcação identificando os imóveis atingidos, notifica os titulares pelo Registro de Imóveis e averba o auto nas matrículas. Sua grande utilidade é antecipar e esgotar a fase de notificações em núcleos com dominialidade muito confusa — depois dela, o registro da CRF dispensa novas notificações (art. 1.683, II, CN-PE). Para núcleos com situação dominial simples, é etapa desnecessária: a notificação da fase administrativa comum basta.

19

Reurb em terrenos de marinha

A resposta completa à pergunta da Prefeitura: pode ou não pode regularizar no litoral?

Em toda reunião sobre Reurb no litoral pernambucano, a mesma pergunta aparece logo nos primeiros minutos: "mas essas áreas não são terreno de marinha? Então não dá para regularizar, certo?". A pergunta é legítima — e a resposta, ao contrário do que muitos imaginam, é favorável à regularização. Esta seção reúne, dispositivo por dispositivo, tudo o que a legislação federal, o regulamento, o Programa Moradia Legal e o Código de Normas do TJPE dizem sobre o tema.

A resposta em uma frase

Pode — a Lei nº 13.465/2017 foi desenhada também para as áreas da União. O que a Constituição veda é a usucapião de bem público; a Reurb não é usucapião: a titulação decorre de ato do próprio poder público titular do domínio (legitimação fundiária — aquisição originária), e não de posse exercida contra ele. A condição inegociável é uma só: em área da União, nada acontece sem a participação formal da SPU.

POR QUE A REURB PODE ONDE A USUCAPIÃO NÃO PODE

A distinção é estrutural. Na usucapião, o particular adquire contra o titular, pela posse prolongada — e isso a Constituição proíbe de forma absoluta para bens públicos (art. 183, §3º; art. 191, parágrafo único), vedação reafirmada pelo Código Civil (art. 102) e, no plano extrajudicial, pelos arts. 1.700, §1º, e 1.705, IV, do CN-PE — tema desenvolvido na cartilha desta serventia sobre os imóveis sem matrícula nas praias de Sirinhaém. Na Reurb, o movimento é o inverso: é o titular do domínio — a própria União — quem pratica o ato de reconhecer ou transferir o direito ao ocupante. Não há prescrição aquisitiva contra o ente público; há disposição voluntária autorizada e disciplinada por lei federal.

LEI Lei nº 13.465/2017 — art. 23, caput

"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."

LEI Lei nº 13.465/2017 — art. 23, §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."

A expressão decisiva é "quando titulares do domínio": em terreno de marinha, quem reconhece a propriedade — ou define outro instrumento de titulação — é a União. O Município jamais titula sozinho área federal; mas pode conduzir o procedimento em parceria com ela, como se verá adiante.

O QUE DIZ CADA NORMA APLICÁVEL

Lei nº 13.465/2017 — o desenho federal completo

- ▶ **Art. 9º** — a Reurb incide sobre núcleos urbanos informais em áreas públicas ou privadas: os bens da União estão dentro, não fora, do sistema;
- ▶ **Art. 30, §4º (incluído pela Lei nº 14.620/2023)** — a própria União, por seus órgãos e entidades, pode instaurar, processar e aprovar a Reurb-S em terras de sua propriedade; e, quando a Reurb é requerida pela União, a classificação da modalidade cabe a ela (art. 30, §1º);
- ▶ **Art. 83** — os procedimentos da Reurb em áreas de domínio da União são regulamentados em ato específico da SPU, sem prejuízo dos instrumentos gerais da Reurb;
- ▶ **Art. 86** — pessoa física de baixa renda que use imóvel da União para moradia até 22/12/2016 pode requerer diretamente ao Registro de Imóveis, com a Certidão de Autorização de Transferência (CAT) da SPU, a transferência gratuita da propriedade;
- ▶ **Art. 87** — a CAT-Reurb-S, expedida pela SPU, vale como título hábil para aquisição gratuita da concessão de direito real de uso ou do próprio domínio pleno, mediante registro nesta serventia — que, efetivado o registro, notifica a SPU em 30 dias com o número da matrícula e o RIP;
- ▶ **Art. 88** — quando a propriedade da União ainda não está regularizada no cartório, a matrícula é aberta por simples requerimento da SPU, instruído com planta e memorial (ART/RRT) e com o ato de discriminação administrativa do imóvel para fins de Reurb-S;
- ▶ **Art. 90** — a União, suas autarquias e fundações ficam autorizadas a transferir aos Estados e Municípios as áreas federais ocupadas por núcleos urbanos informais, exatamente para que eles promovam a Reurb.

Decreto nº 9.310/2018 — a regra de ouro do art. 93-A

DECRETO Decreto nº 9.310/2018 — art. 93-A (incluído pelo Decreto nº 9.597/2018)

"Para que o Município promova a Reurb em áreas da União sob a gestão da Secretaria do Patrimônio da União (...), é necessária a prévia formalização da transferência da área ou a celebração de acordo de cooperação técnica ou de instrumento congênere com a referida Secretaria."

Este é o dispositivo que responde, com todas as letras, à pergunta feita na reunião: o Município pode promover a Reurb em área da União — desde que, antes, (i) receba formalmente a área ou (ii) firme acordo de cooperação técnica com a SPU. Completa o quadro o art. 10, §6º, do mesmo Decreto: na Reurb-S promovida pela própria União em áreas suas, cabe a ela definir o instrumento de titulação e a listagem dos beneficiários, encaminhados ao cartório com a CRF ou depois dela.

Moradia Legal Pernambuco — participação obrigatória da SPU

MORADIA LEGAL Provimento Conjunto TJPE/CGJ nº 01/2018 — art. 2º, §5º

"Será obrigatória a participação da Secretaria do Patrimônio da União (SPU) quando a área a ser regularizada tratar-se de bens de domínio público da União, Terrenos de Marinha, bem como dos acrescidos de marinha."

Repare: o Programa Moradia Legal não exclui o litoral — ao contrário, ele já previu expressamente a hipótese e a resolveu exigindo a presença formal da SPU no procedimento. As exclusões do programa são outras (art. 3º, §4º): áreas de risco, áreas de preservação permanente, unidades de conservação de proteção integral e terras indígenas.

Código de Normas do TJPE — o capítulo próprio (arts. 1.511 a 1.526)

O CN-PE dedica o Capítulo XI do livro de Registro de Imóveis aos terrenos de marinha e demais imóveis da União, com quatro blocos que interessam diretamente à Reurb litorânea:

- ▶ **Art. 1.511** — títulos sobre imóveis da União só ingressam no registro com a identificação completa do laudêmio recolhido e da CAT; aforamento e ocupação são registrados na matrícula, bem como suas transferências (§5º);
- ▶ **Art. 1.512** — usucapião do domínio útil só se registra se o contrato de aforamento estiver previamente registrado — regra coerente com a vedação do art. 1.705, IV;
- ▶ **Arts. 1.513 a 1.518** — a regularização dos imóveis da União perante o registro é promovida pela SPU (com a PGFN e, se necessário, a CEF); concluída a identificação e demarcação, a SPU lavra termo com força de escritura pública, registrado nesta serventia com plantas e documentos técnicos;
- ▶ **Arts. 1.519 a 1.526** — a demarcação para regularização fundiária de interesse social: a União lavra auto de demarcação em seus imóveis ocupados por famílias com renda de até 5 salários mínimos, instruído com planta e memorial, certidões e — em terreno de marinha — a planta de demarcação da LPM; prenotado o pedido, o oficial realiza buscas em 30 dias, abre matrícula em nome da União quando não houver registro anterior, ou notifica titulares e confinantes quando houver, com prazo de impugnação de 15 dias e anuência presumida no silêncio.

QUEM PODE FAZER O QUÊ — QUADRO DE COMPETÊNCIAS

Situação	Pode?	Fundamento
Município titular, sozinho e sem a União, unidades em faixa de marinha	Não — titulação nula sobre bem alheio	Art. 23, §4º, da Lei (só o titular reconhece); D. 9.310, art. 93-A
Município conduzir a Reurb após transferência da área pela União	Sim — Reurb municipal plena	Lei, art. 90; D. 9.310, art. 93-A, 1ª parte
Município conduzir a Reurb mediante acordo de cooperação técnica com a SPU	Sim — a União participa e titula suas áreas	D. 9.310, art. 93-A, parte final; Prov. Conj. 01/2018, art. 2º, §5º
A própria União instaurar, processar e aprovar a Reurb no litoral	Sim	Lei, art. 30, §§1º e 4º; D. 9.310, art. 10, §6º
SPU titular baixa renda por CAT / CAT-Reurb-S, com registro direto	Sim — gratuito para o beneficiário	Lei, arts. 86 e 87
Abrir matrícula da União sem registro anterior, para fins de Reurb-S	Sim — via administrativa e registral	Lei, art. 88; CN-PE, arts. 1.514, 1.519 a 1.523
Usucapião (judicial ou extrajudicial) de marinha sem registro anterior de aforamento/ocupação	Não — vedação absoluta	CF, art. 183, §3º; CN-PE, arts. 1.700, §1º, e 1.705, IV
Titular praias, manguezais e demais	Não — em nenhuma via	Bens de uso comum; Prov. Conj.

Situação	Pode?	Fundamento
áreas de uso comum do povo		01/2018, art. 3º, §4º

AS QUATRO ROTAS PARA O LITORAL DE SIRINHAÉM

1	Transferência da área ao Município (rota da autonomia) O Município requer à União a transferência da área ocupada (art. 90 da Lei). Formalizada a transferência, a Reurb segue o rito comum deste guia, e a legitimação fundiária é concedida pelo próprio Município, agora titular do domínio. É a rota mais lenta no início — e a mais simples depois.
2	Acordo de cooperação técnica com a SPU (rota do art. 93-A) O Município instaura e conduz o procedimento; a União, parte do acordo, participa das fases, anui e reconhece a titulação sobre suas áreas na CRF, definindo-se em conjunto o instrumento (legitimação fundiária, CDRU e afins). É a rota recomendada como padrão para Sirinhaém: preserva o protagonismo municipal sem esperar a transferência dominial.
3	Reurb federal (rota do art. 30, §4º) A própria União instaura, processa, classifica e aprova a Reurb, emitindo a CRF, que é registrada nesta serventia. O Município colabora com o cadastro social, os dados urbanísticos e a infraestrutura. Indicada para núcleos integralmente situados em área federal.
4	Instrumentos diretos da SPU (rota individual e complementar) CAT (art. 86), CAT-Reurb-S (art. 87), demarcação de interesse social com auto de demarcação (CN-PE, arts. 1.519 a 1.526) e, para imóveis isolados fora de núcleo, o trinômio incorporação, matrícula em nome da União e inscrição de ocupação, tratado na cartilha das praias.

E QUANDO A UNIÃO NÃO TEM MATRÍCULA NENHUMA?

É a situação predominante no litoral de Sirinhaém — e não trava a Reurb. O art. 88 da Lei resolve pela via administrativa e registral: a SPU requer a abertura da matrícula ao oficial, com planta e memorial assinados por profissional habilitado e com o ato de discriminação administrativa do imóvel para fins de Reurb-S; o oficial tem 30 dias para abrir a matrícula ou fundamentar exigências. No mesmo sentido, o CN-PE: o termo de incorporação lavrado pela SPU tem força de escritura pública (art. 1.514) e, no procedimento do auto de demarcação de interesse social, o oficial abre matrícula em nome da União quando inexistente registro anterior (arts. 1.521 e 1.523). Não é preciso nenhum processo judicial prévio para "regularizar a União primeiro".

O PAPEL DA LPM NA REURB LITORÂNEA

A presunção de terreno de marinha depende da Linha do Preamar Médio de 1831. Sem LPM ao menos posicionada, a própria classificação dominial do núcleo fica indefinida — e o auto de demarcação de interesse social exige expressamente a planta de demarcação da LPM quando se tratar de marinha (art. 1.519, §2º, V, CN-PE). Por isso, a primeira providência concreta da Prefeitura deve ser um ofício conjunto com este cartório à SPU-PE pedindo (i) a informação oficial do status da LPM em cada praia do Município e (ii) a inclusão de Sirinhaém na programação de demarcação — justificada pela existência de núcleos consolidados e pela política municipal de Reurb em estruturação.

ESTRATÉGIA RECOMENDADA PARA SIRINHAÉM

Iniciar a política municipal pelos núcleos da sede e das áreas interiores (dominialidade municipal ou privada), que seguem o rito comum sem depender de terceiros, enquanto se abre, em paralelo, a articulação com a SPU-PE para o litoral: ofício sobre a LPM, proposta de acordo de cooperação técnica e, para os núcleos mais consolidados, pedido de transferência da área. Assim a equipe ganha experiência nos casos simples enquanto a via litorânea amadurece institucionalmente.

O que responder na reunião da Prefeitura

A Reurb alcança, sim, os terrenos de marinha. A Lei nº 13.465/2017 prevê expressamente a regularização de áreas da União (arts. 23, 30, §4º, 83 a 90), o Decreto nº 9.310/2018 diz como o Município pode conduzi-la (art. 93-A: transferência da área ou acordo de cooperação técnica com a SPU), o Programa Moradia Legal já disciplinou a hipótese exigindo a participação obrigatória da SPU (Prov. Conjunto 01/2018, art. 2º, §5º) e o Código de Normas do TJPE tem capítulo próprio para registrar tudo isso (arts. 1.511 a 1.526). O que não existe é atalho: sem a União formalmente no procedimento, nenhuma titulação em faixa de marinha é válida — e com a União no procedimento, todas as famílias do litoral podem ser tituladas.

ESTE GUIA E A CARTILHA DAS PRAIAS

As duas publicações desta serventia se completam: a cartilha "Imóveis sem matrícula nas praias de Sirinhaém" trata da via individual (incorporação, matrícula em nome da União e inscrição de ocupação na SPU), adequada a imóveis isolados; este guia trata da via coletiva — a Reurb —, adequada a núcleos urbanos inteiros, com titulação definitiva e gratuita para as famílias de baixa renda. As duas vias coexistem e podem ser usadas em paralelo no mesmo território.

20

Domínio, notificações e conciliação

Arts. 19 a 22 e 31 da Lei em profundidade: gleba com dono, área sem registro e matrícula com risco de marinha

Depois da dúvida sobre a marinha, a segunda pergunta que sempre aparece é sobre o domínio: "e se o núcleo estiver dentro de uma gleba particular? E se não houver dono nenhum? E se houver matrícula, mas o imóvel estiver numa área que pode ser de marinha?". Os três cenários existem em Sirinhaém — muitas vezes dentro do mesmo núcleo — e a Lei nº 13.465/2017 tem resposta específica para cada um. Esta seção esgota o tema: as buscas, as notificações exigidas, a demarcação urbanística e a conciliação.

O QUE MANDA O ART. 31 — BUSCAS E NOTIFICAÇÕES, PASSO A PASSO

LEI Lei nº 13.465/2017 — art. 31, caput e §1º

"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 trinta dias, contado da data de recebimento da notificação."

- ▶ **Quem é notificado (§§1º e 2º):** titulares de domínio, responsáveis pela implantação do núcleo (o loteador informal, quando identificável), confinantes e terceiros interessados — credores com garantia real, promitentes compradores, espólios. Em área pública municipal, notificam-se confinantes e terceiros;
- ▶ **Como (§4º):** por via postal com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou transcrição — a notificação se considera efetuada com a comprovação da entrega nesse endereço, ainda que recebida por terceiro;
- ▶ **Edital (§5º):** quando o proprietário ou confinante não for encontrado, ou houver recusa por qualquer motivo, publica-se edital com prazo de 30 dias e descrição resumida da área (Modelo F deste guia, baseado em edital real publicado na região);
- ▶ **Silêncio (§6º):** a ausência de manifestação é interpretada como concordância com a Reurb — anuência tácita prevista em lei, que deve ser certificada nos autos;
- ▶ **Imóveis sem matrícula nesta serventia (§7º):** o Município diligencia perante as serventias anteriormente competentes, com a planta do perímetro, para certificar a situação jurídica atual, quando possível;
- ▶ **Proteção dos ocupantes (§8º):** desde o requerimento da Reurb, os ocupantes de áreas públicas têm garantida a permanência em suas unidades até eventual arquivamento definitivo;
- ▶ **Dispensa (§9º):** todo o artigo fica dispensado se já houve demarcação urbanística — porque suas notificações já esgotaram a fase (v. adiante);

- **Impugnação (§3º):** havendo impugnação, abre-se o procedimento extrajudicial de composição de conflitos — e apenas a parcela controvertida fica retida.

CENÁRIO A — NÚCLEO DENTRO DE GLEBA PRIVADA COM PROPRIETÁRIO

É o caso típico da Zona da Mata: vilas e bairros formados dentro de antigas glebas de engenho, com transcrição ou matrícula em nome de particulares, espólios ou usinas. A Reurb foi feita exatamente para isso — e não depende da concordância ativa do proprietário, mas depende rigorosamente da sua notificação válida.

15. Obter certidão atualizada da matrícula ou transcrição da gleba (e das anteriores, se a cadeia recuar), identificando titulares, cônjuges e ônus inscritos;
16. Notificar todos os titulares de domínio pelo endereço do registro — e, por prudência, também pelo endereço fiscal (cadastro de IPTU/ITR) quando divergente, documentando cada tentativa;
17. Notificar credores com garantia real e demais terceiros com direitos inscritos: as constrições não obstam o registro da CRF (art. 1.690, CN-PE), mas a notificação os traz ao procedimento e evita nulidades;
18. Transcorrido o prazo de 30 dias sem impugnação, certificar a anuência tácita nos autos e declará-la na CRF (art. 1.671, §5º, CN-PE);
19. Com a legitimação fundiária, cada unidade nasce livre e desembaraçada dos ônus da matrícula de origem (art. 23, §2º), transportando-se os gravames apenas para as unidades não legitimadas (§3º).

E SE O PROPRIETÁRIO IMPUGNAR?

A impugnação não mata o procedimento: abre a etapa de composição de conflitos (mediada pela câmara municipal ou pelo CEJUSC conveniado), e o Município pode prosseguir desde logo na parcela incontroversa. Vale lembrar ao proprietário, na própria mesa de conciliação, que a ocupação consolidada anterior a 22/12/2016 dificilmente seria revertida judicialmente — e que a Reurb lhe dá saída organizada para um passivo que hoje só gera ônus.

CENÁRIO B — ÁREA "SEM DONO" (SEM MATRÍCULA NEM TRANSCRIÇÃO)

Juridicamente, não existe terra sem dono no Brasil: o que existe é terra sem registro localizado. Por trás da ausência de matrícula pode haver (i) domínio privado com registro antigo, impreciso ou lavrado em circunscrição anterior; (ii) terra devoluta — que pertence ao Estado de Pernambuco; ou (iii) domínio da União, especialmente na faixa litorânea. A conduta prudente é esgotar as buscas antes de concluir pela inexistência de titular:

20. Buscas certificadas nesta serventia, por nome, por localização e pelos confrontantes conhecidos, alcançando transcrições e livros antigos;
21. Diligência nas serventias anteriormente competentes (art. 31, §7º), com a planta do perímetro;
22. Consulta ao Estado (terras devolutas) e à SPU (domínio federal) quando a localização ou o histórico indicarem possibilidade de domínio público;
23. Notificação por edital dos proprietários desconhecidos, confinantes não localizados e terceiros (art. 31, §5º), com a descrição resumida da área;

24. No registro, a matrícula matriz do núcleo é aberta com a menção "proprietários não identificados", indicada a origem quando conhecida (art. 1.687, §2º, CN-PE) — a ausência de registro anterior não trava nada.

CENÁRIO C — MATRÍCULA ABERTA, SEM MENÇÃO A MARINHA, MAS COM RISCO PELA LOCALIZAÇÃO

É o cenário mais traiçoeiro. A dominialidade da União sobre os terrenos de marinha decorre da Constituição e da posição da LPM/1831 — não do que está escrito na matrícula. Uma matrícula silente, aberta décadas atrás sem qualquer referência a marinha, aforamento ou imóvel próprio, não "purifica" o imóvel: se a faixa estiver dentro dos 33 metros contados da LPM (ou dos acrescidos), o domínio é da União, e a titulação municipal que ignorar isso nasce nula. O CN-PE até dispensa a certidão da SPU quando o assentamento declara tratar-se de imóvel próprio (art. 1.511, §4º) — mas essa é regra para transmissões comuns; na Reurb, em que o Município titulará dezenas de famílias de uma vez, a prudência registral exige mais:

25. Sobrepor a planta do núcleo à LPM existente (ou à faixa presumida, na ausência de demarcação), identificando graficamente as unidades em zona de risco dominial;
26. Formular consulta formal à SPU-PE sobre a incidência de marinha ou acrescidos no perímetro, juntando a resposta aos autos;
27. Notificar a SPU, desde logo, como possível titular e terceira interessada (art. 31, §1º) — notificar a mais nunca anula; deixar de notificar o verdadeiro titular anula tudo;
28. Confirmada a incidência, tratar a faixa pelas rotas da seção anterior (transferência, acordo de cooperação técnica, Reurb federal ou instrumentos da SPU);
29. Afastada a incidência, prosseguir no rito comum, com a manifestação da SPU arquivada como prova da regularidade;
30. Enquanto não houver resposta, jamais titular a faixa duvidosa: destaca-se a parcela incontroversa do núcleo e prossegue-se nela — a Reurb admite processamento por partes.

A regra de ouro das notificações

Notificar demais nunca anulou uma Reurb; notificar de menos devolve o título, exige notificações complementares (art. 1.684, CN-PE) e pode custar a nulidade da titulação. Em caso de dúvida sobre quem é o titular — particular, Estado ou União —, notificam-se todos os possíveis interessados e documenta-se cada diligência. O processo administrativo bem instruído é o que permite ao registrador praticar o registro com tranquilidade e às famílias receber títulos definitivos.

A DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA (ARTS. 19 A 22) — A FERRAMENTA PARA DOMINIALIDADE CONFUSA

Quando o núcleo mistura os três cenários — parte em gleba registrada, parte sem registro, parte duvidosa —, a Lei oferece um procedimento prévio e facultativo desenhado exatamente para organizar o domínio antes do projeto: a demarcação urbanística.

LEI Lei nº 13.465/2017 — art. 19, §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."

- ▶ **O auto (art. 19, §1º):** é instruído com planta e memorial georreferenciados do perímetro, indicando matrículas e transcrições atingidas, proprietários identificados e as situações de domínio privado não identificado — mais a planta de sobreposição com o registro;
- ▶ **Notificações (art. 20):** titulares e confinantes são notificados pessoalmente ou por via postal com AR, no endereço do registro, com prazo comum de 30 dias; não identificados, não encontrados ou que recusarem são notificados por edital com resumo do auto e desenho simplificado; a notificação contém advertência expressa de que o silêncio implica a perda de eventual direito sobre o imóvel (§6º) — e o silêncio vale como concordância (§3º);
- ▶ **Fracionamento (art. 20, §4º):** impugnada apenas parte da área, o poder público prossegue na parcela não impugnada;
- ▶ **Pelo cartório (art. 20, §5º):** a critério do Município, todas essas notificações podem ser realizadas por esta serventia — com a segurança formal dos procedimentos registrais;
- ▶ **Impugnação (art. 21):** abre-se a composição extrajudicial: levantamento de passivos e das posses existentes (inclusive para identificar prescrição aquisitiva já consumada em favor de ocupantes, quando o imóvel é privado), mediação pela Lei nº 13.140/2015, possibilidade de alterar o auto para acomodar a oposição e, persistindo o impasse, arbitragem;
- ▶ **Averbação (art. 22):** superada ou ausente a oposição, o auto é averbado nas matrículas alcançadas; imóveis não matriculados ganham matrícula refletindo a situação registrada, dispensadas a retificação do memorial e a apuração de remanescente (§§2º e 6º); certidões de circunscrições anteriores são requeridas de ofício (§3º); e a averbação se faz ainda que a área demarcada supere a disponível nos registros (§5º);
- ▶ **O prêmio (art. 31, §9º; art. 1.683, II, e art. 1.671, §6º, CN-PE):** feita a demarcação, ficam dispensadas as notificações da fase administrativa comum e qualquer menção a elas no registro da CRF — a fase mais litigiosa da Reurb já estará vencida e averbada.

QUANDO USAR — E QUANDO NÃO USAR

A demarcação urbanística vale o esforço nos núcleos de dominialidade confusa ou mista, porque antecipa e esgota as notificações com efeito registral. Em núcleo de situação dominial simples — gleba única, titular conhecido —, ela é etapa desnecessária: as notificações comuns do art. 31 resolvem em trinta dias.

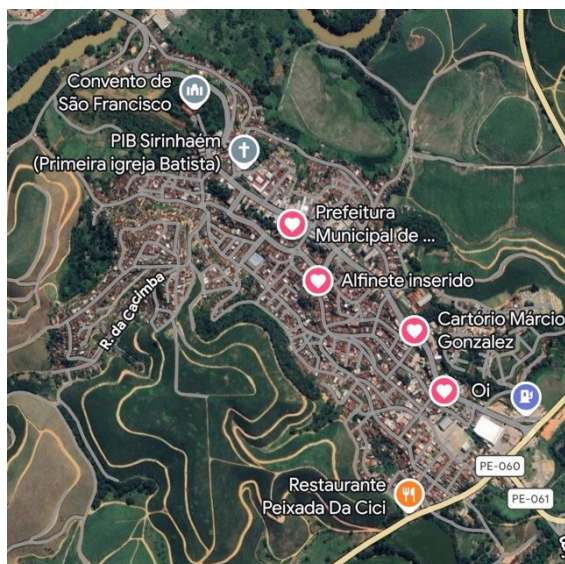
CONCILIAÇÃO E MEDIAÇÃO (ARTS. 21 E 34)

A Lei aposta na solução consensual. O Município pode criar câmara de prevenção e resolução administrativa de conflitos da Reurb (art. 34), com funcionamento definido em ato do Executivo ou, na falta dele, pela Lei de Mediação (Lei nº 13.140/2015). O acordo obtido é reduzido a termo e constitui condição para a conclusão da Reurb e a expedição da CRF (§2º); a instauração do procedimento consensual suspende a prescrição (§4º); e o Município pode instaurar mediação coletiva de conflitos, de ofício ou por provocação (§3º). Alternativa prática para Sirinhaém: convênio para uso do CEJUSC ou das

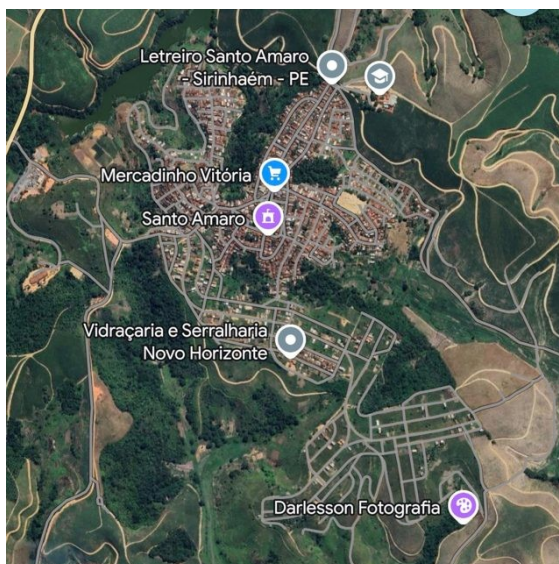
câmaras credenciadas no TJPE (art. 34, §5º) — caminho natural para quem já estará dentro do Programa Moradia Legal.

OS CENÁRIOS NO TERRITÓRIO DE SIRINHAÉM

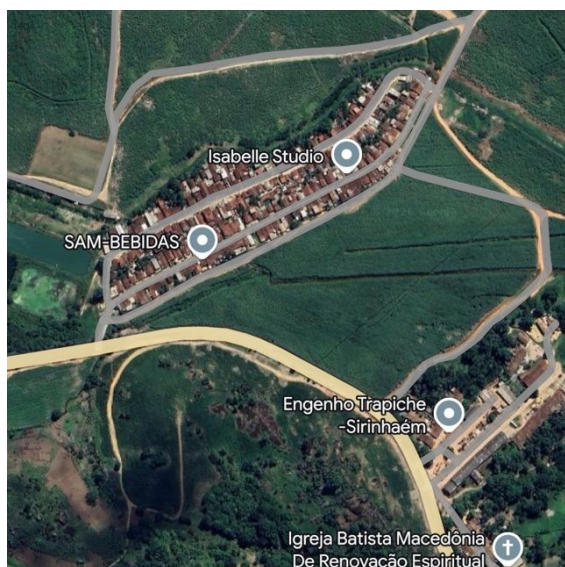
As imagens a seguir (ilustrativas, obtidas de serviço público de imagens de satélite) mostram como os três cenários se distribuem pelo Município — do interior canavieiro à orla:



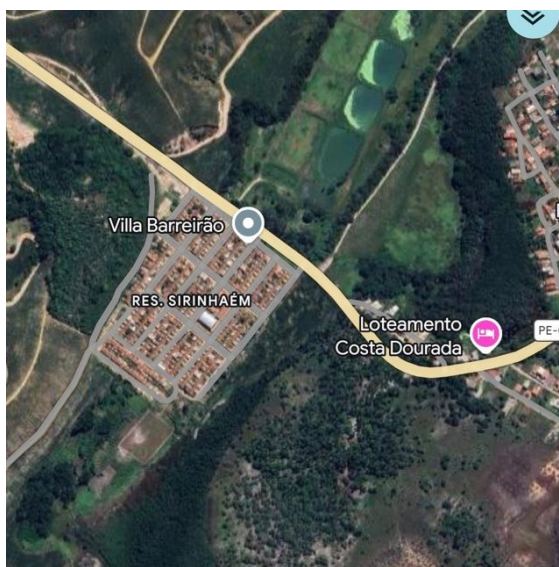
Sede de Sirinhaém — centro histórico com transcrições antigas e bairros periféricos sem registro (Cenários A e B)



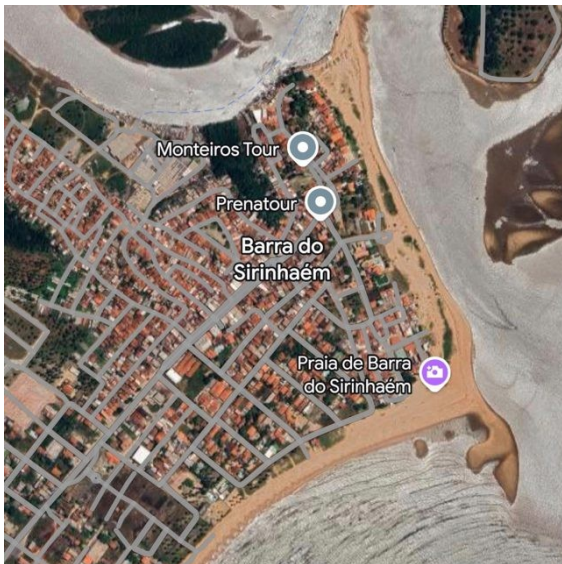
Santo Amaro — distrito interior consolidado, com expansões recentes que exigem atenção ao marco de 22/12/2016



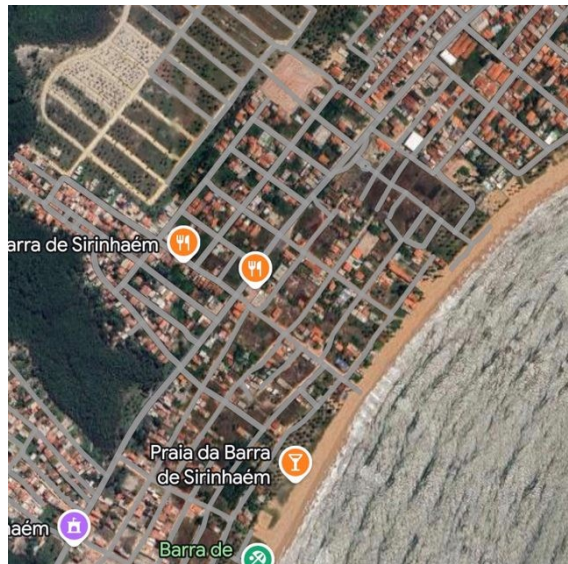
Vila operaria junto ao Engenho Trapiche — núcleo encravado em gleba rural privada (Cenário A típico)



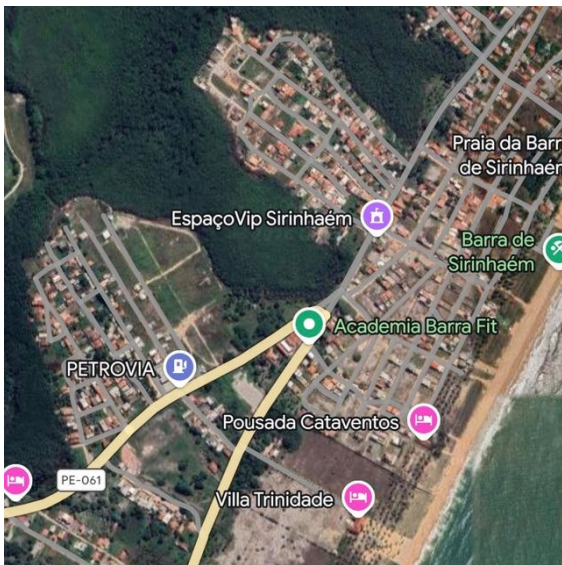
Residencial Sirinhaém / Villa Barreirão — loteamentos à margem da PE-061: verificar aprovação, registro e data de consolidação



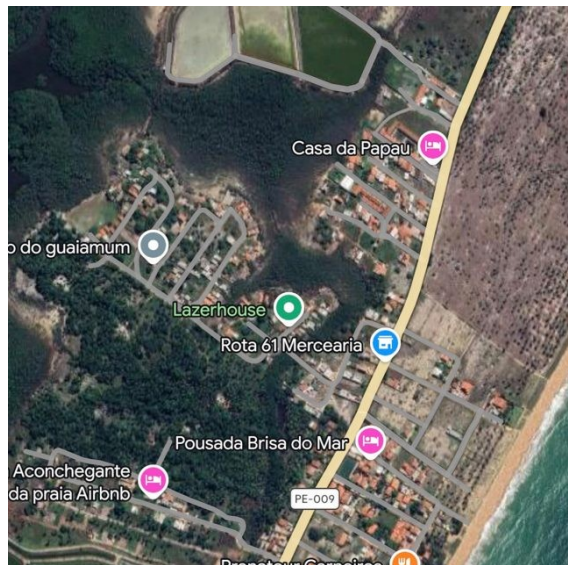
Barra do Sirinhaém, junto à foz do rio — malha consolidada em faixa com presunção de marinha (Cenário C)



Orla da Barra — quadras à beira-mar: sobreposição com a LPM é o primeiro estudo a fazer (Cenário C)



Expansão da Barra ao longo da PE-061 — dominialidades misturadas: privado, sem registro e faixa federal



Guaiaumum — ocupação junto ao estuário e ao manguezal: APP e áreas de uso comum exigem estudo técnico e exclusões do perímetro

21

Erros comuns — e como evitá-los

A lista de tropeços que atrasam ou anulam procedimentos

Erro	Consequência	Como evitar
Começar pelo núcleo mais difícil (dominialidade confusa, APP, risco)	Equipe inexperiente trava no primeiro projeto e o programa perde fôlego político	Priorizar núcleo simples e já urbanizado (Seção 07)
Cadastro social sem vínculo pessoa-lote	Listagem da CRF inconsistente; nota de exigência; famílias sem título	Selo de cadastro + conferência cruzada topografia × social
Qualificação incompleta dos beneficiários	Qualificação negativa individual no registro	Colher RG, CPF, estado civil, profissão e filiação na própria visita, com cópia dos documentos
Notificações mal documentadas	Devolução do título para notificações complementares	Juntar todo AR/edital e declarar o cumprimento na CRF (art. 1.671, §5º)
Planta e memorial divergentes	Impossibilidade de abrir a matrícula matriz	Conferência final do responsável técnico e pré-análise no cartório
Prometer titulação em área de uso comum ou de risco não tratado	Frustração social e responsabilização do gestor	Excluir do perímetro de titulação; tratar o risco antes (arts. 39/40)
Ignorar a União/Estado em área pública alheia	Nulidade da titulação sobre bem de outro ente	Buscas dominiais completas e articulação prévia (Seções 19 e 20)
Deixar a CRF genérica ("regularize-se o bairro X")	CRF não é registrável sem os requisitos do art. 41	Usar a estrutura do Modelo H, com listagem completa
Não comunicar o Moradia Legal	Perda do apoio institucional e da cerimônia conjunta	Cumprir a cláusula 3.4 do Termo de Adesão

22

Modelos de documentos

Minutas completas, prontas para adaptar — baseadas em atos reais registrados

Todas as minutas abaixo seguem a estrutura de documentos efetivamente utilizados em procedimento de Reurb-S concluído e registrado em município da Zona da Mata Sul — decreto de instauração, portarias, edital publicado, CRF registrada e lei de criação de bairro —, revisadas, aprimoradas e adaptadas a Sirinhaém. Os campos entre colchetes devem ser preenchidos pela Procuradoria. São 21 minutas (A a U): decretos, portarias, leis, ofícios, notificações, edital, auto de demarcação, laudos técnicos, termos e a estrutura comentada da CRF — o pacote completo para a Prefeitura começar amanhã.

Modelo A — Decreto de instauração da Reurb-S

MODELO A — DECRETO DE INSTAURAÇÃO

DECRETO Nº [___]/[ANO]

Instaura o procedimento de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S do núcleo urbano informal consolidado "[NOME DO NÚCLEO]", classifica a modalidade e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SIRINHAÉM, Estado de Pernambuco, no uso das atribuições que lhe confere a Lei Orgânica Municipal, e com fundamento nos arts. 9º, 13, inciso I, 14, 28 a 30 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e no Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018;

CONSIDERANDO a existência, no território do Município, do núcleo urbano informal consolidado conhecido como "[NOME]", situado em [localização], com ocupação de difícil reversão, consolidada anteriormente a 22 de dezembro de 2016, conforme evidências constantes do processo administrativo;

CONSIDERANDO que a ocupação do referido núcleo se dá predominantemente por população de baixa renda, assim compreendida aquela com renda familiar mensal de até [5 (cinco)] salários mínimos;

CONSIDERANDO o interesse público na regularização fundiária, na titulação dos ocupantes e na integração do núcleo ao ordenamento territorial urbano;

DECRETA:

Art. 1º Fica instaurado o procedimento administrativo de Regularização Fundiária Urbana – REURB do núcleo urbano informal consolidado "[NOME]", delimitado conforme planta e memorial descritivo constantes do Anexo Único deste Decreto.

Art. 2º O procedimento fica classificado na modalidade de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S, nos termos do art. 13, inciso I, da Lei nº 13.465/2017, declarando-se que o núcleo é ocupado predominantemente por população de baixa renda.

Art. 3º Ficam assegurados aos beneficiários os efeitos da classificação, em especial a gratuidade do projeto e da infraestrutura essencial a cargo do Município e a isenção de custas e emolumentos dos atos registrais, na forma do art. 13, §1º, da Lei nº 13.465/2017.

Art. 4º A Secretaria Municipal de [___] autuará o processo administrativo respectivo, cabendo à Comissão Municipal de Regularização Fundiária e à equipe técnica multidisciplinar a condução do procedimento, na forma das Portarias nº [___] e nº [___].

Art. 5º Comunique-se a instauração ao Ofício de Registro de Imóveis de Sirinhaém, para fins de buscas

dominiais, e à Comissão Executiva do Programa Moradia Legal Pernambuco.

Art. 6º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Sirinhaém-PE, [data]. — [NOME], Prefeito do Município de Sirinhaém.

Modelo B — Portaria da Comissão de Regularização Fundiária

MODELO B — PORTARIA DA COMISSÃO

PORTARIA Nº [___]/[ANO]

Institui a Comissão Municipal de Regularização Fundiária Urbana – REURB e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SIRINHAÉM, no uso de suas atribuições legais, RESOLVE:

Art. 1º Fica instituída a Comissão Municipal de Regularização Fundiária Urbana – REURB, com a finalidade de coordenar, acompanhar e deliberar sobre os procedimentos administrativos de Reurb no Município, composta pelos seguintes membros: I – [nome], representante da Secretaria de [Administração], que a presidirá, na qualidade de Coordenador Municipal da Reurb; II – [nome], representante da Secretaria de [Obras/Infraestrutura]; III – [nome], representante da Secretaria de [Assistência Social]; IV – [nome], representante da Procuradoria-Geral do Município.

Art. 2º Compete à Comissão: I – deliberar sobre a escolha e a priorização dos núcleos; II – supervisionar os levantamentos e a instrução dos processos; III – promover a articulação com o Registro de Imóveis, a Comissão Executiva do Programa Moradia Legal Pernambuco e demais órgãos; IV – submeter à decisão do Prefeito a aprovação dos projetos de regularização fundiária; V – propor a expedição das Certidões de Regularização Fundiária – CRF.

Art. 3º A participação na Comissão é considerada serviço público relevante, não remunerada.

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

Modelo C — Portaria da equipe técnica multidisciplinar

MODELO C — PORTARIA DA EQUIPE TÉCNICA

PORTARIA Nº [___]/[ANO]

Nomeia a equipe técnica multidisciplinar executora dos procedimentos de Regularização Fundiária Urbana – REURB.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SIRINHAÉM, no uso de suas atribuições legais, e considerando o compromisso assumido no Termo de Adesão ao Programa Moradia Legal Pernambuco (cláusula 3.1), RESOLVE:

Art. 1º Fica nomeada a equipe técnica multidisciplinar executora da REURB, assim composta: I – [nome], Engenheiro(a) [Civil/Agrimensor], CREA nº [___], responsável técnico pelos levantamentos planialtimétrico e cadastral, plantas, memoriais e projeto urbanístico, com emissão da respectiva ART; II – [nome], Assistente Social, CRESS nº [___], responsável pelo cadastro socioeconômico das famílias e pela caracterização da população beneficiária; III – [nome], Advogado(a)/Procurador(a), OAB/PE nº [___], responsável pela instrução jurídica, notificações, editais e minutas dos atos; IV – [nomes], servidores de apoio administrativo.

Art. 2º A equipe atuará sob a supervisão da Comissão Municipal de Regularização Fundiária, mantendo

interlocução permanente com o Office de Registro de Imóveis de Sirinhaém e com a Comissão Executiva do Programa Moradia Legal Pernambuco.

Art. 3º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

Modelo D — Office ao cartório para buscas dominiais

MODELO D — OFÍCIO DE BUSCAS

OFÍCIO Nº [___]/[ANO] — GABINETE DO PREFEITO / COMISSÃO DE REURB

Ao Ilmo. Sr. Oficial do Registro de Imóveis de Sirinhaém-PE

Assunto: Reurb-S do núcleo "[NOME]" — Decreto nº [___]/[ANO] — solicitação de buscas e certidões (art. 31 da Lei nº 13.465/2017).

Senhor Oficial, comunicamos a instauração do procedimento de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social do núcleo em epígrafe, conforme decreto anexo, e solicitamos, com a gratuidade do art. 13, §1º, da Lei nº 13.465/2017: (i) certidão de inteiro teor das matrículas e transcrições eventualmente atingidas pelo perímetro descrito na planta e memorial anexos; (ii) certidão de buscas pelos nomes de [supostos proprietários/lotecedores]; (iii) certidão negativa, caso nenhum registro seja localizado. Seguem anexos: Decreto nº [___], planta e memorial descritivo preliminares do perímetro.

Atenciosamente, [Coordenador Municipal da Reurb].

Modelo E — Notificação individual (titular de domínio / confinante)

MODELO E — NOTIFICAÇÃO INDIVIDUAL

NOTIFICAÇÃO — REURB-S DO NÚCLEO "[NOME]" — PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº [___]

O MUNICÍPIO DE SIRINHAÉM, nos termos do art. 31 da Lei Federal nº 13.465/2017 e do art. 44 do Decreto Federal nº 9.310/2018, NOTIFICA V.Sa., na qualidade de [titular de domínio da matrícula nº ___ / confinante / terceiro interessado], acerca do processamento administrativo da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social do núcleo urbano informal consolidado "[NOME]", instaurado pelo Decreto nº [___]/[ANO], cujo perímetro abrange [descrição resumida].

O processo encontra-se disponível para consulta na sede da Prefeitura, [endereço], em dias úteis, das [horário].

Querendo, poderá V.Sa. apresentar IMPUGNAÇÃO, por escrito, no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento desta, dirigida à Comissão Municipal de Regularização Fundiária.

ADVERTÊNCIA: a ausência de manifestação no prazo assinalado será interpretada como concordância com a Reurb (art. 31, §§5º e 6º, da Lei nº 13.465/2017).

Modelo F — Edital de notificação (não localizados e terceiros)

MODELO F — EDITAL DE NOTIFICAÇÃO

EDITAL DE NOTIFICAÇÃO — REURB-S — NÚCLEO "[NOME]"

O MUNICÍPIO DE SIRINHAÉM-PE, por sua Comissão Municipal de Regularização Fundiária, no procedimento administrativo nº [___], instaurado pelo Decreto nº [___]/[ANO], FAZ SABER a todos quantos o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem, em especial aos titulares de domínio não identificados ou não localizados, aos confinantes e a terceiros eventualmente interessados, que se processa a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S do núcleo urbano informal consolidado "[NOME]", situado em [localização], com perímetro assim descrito: [descrição resumida do memorial, com área total].

Ficam os interessados NOTIFICADOS a, querendo, apresentar impugnação no prazo de 30 (trinta) dias contados da publicação deste edital, perante a Comissão, na sede da Prefeitura, [endereço], onde o processo está disponível para consulta.

A ausência de impugnação no prazo assinalado implicará concordância com a Reurb e prosseguimento do procedimento até a emissão da Certidão de Regularização Fundiária e seu registro no Ofício de Registro de Imóveis, com a titulação dos ocupantes (arts. 31 e 41 a 44 da Lei nº 13.465/2017).

Sirinhaém-PE, [data]. — [nome], Presidente da Comissão Municipal de Regularização Fundiária.

Publicar na imprensa oficial e em jornal de circulação local, juntando-se aos autos os comprovantes (prática validada em procedimento concluído na região).

Modelo G — Termo de compromisso (quando houver obras)

MODELO G — TERMO DE COMPROMISSO

TERMO DE COMPROMISSO — CRONOGRAMA DE OBRAS DA REURB-S "[NOME]"

O MUNICÍPIO DE SIRINHAÉM, por seu Prefeito, na forma do art. 35, incisos IX e X, da Lei nº 13.465/2017, COMPROMETE-SE a executar as obras e serviços de infraestrutura essencial e as medidas de adequação indicadas no projeto de regularização fundiária aprovado, conforme cronograma físico anexo, a saber: [obra 1 — prazo]; [obra 2 — prazo]; [medidas de compensação urbanística/ambiental — prazos].

O descumprimento injustificado do cronograma sujeitará o comprometente às medidas administrativas e judiciais cabíveis, sem prejuízo da validade dos atos de registro e da titulação já efetivados.

[Local, data, assinaturas: Prefeito; responsável técnico; testemunhas. Quando houver concessionárias envolvidas (COMPESA, NEOENERGIA), colher também seus compromissos específicos.]

Modelo H — Estrutura da CRF (espelho comentado de CRF real registrada)

MODELO H — CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – CRF Nº [___]/[ANO]

1. PREÂMBULO — O Município de Sirinhaém-PE, CNPJ nº [___], por seu Prefeito, no procedimento administrativo nº [___], CERTIFICA a aprovação da regularização fundiária do núcleo abaixo, nos termos dos arts. 41 e 42 da Lei nº 13.465/2017 e do art. 38 do Decreto nº 9.310/2018.

2. NÚCLEO URBANO REGULARIZADO — Nome: "[NOME]". Localização: [bairro/distrito, município, com remissão à planta e memorial do perímetro anexos, área total, coordenadas].

3. MODALIDADE — REURB-S, conforme classificação do Decreto nº [___]/[ANO], declarando-se a ocupação predominante por população de baixa renda e a consolidação do núcleo anteriormente a 22/12/2016.
4. NOTIFICAÇÕES — O Município DECLARA cumprida a fase de notificação dos titulares de domínio, confinantes e terceiros interessados, nos exatos termos do art. 31 da Lei nº 13.465/2017 e do art. 44 do Decreto nº 9.310/2018, sem impugnações pendentes [ou: com impugnações resolvidas conforme termos de conciliação anexos].
5. PROJETO E ORGANIZAÇÃO DO NÚCLEO — Fica aprovado o Projeto de Regularização Fundiária anexo (plantas, memoriais, ART nº [___]), organizando-se o núcleo sob a forma de [parcelamento do solo / condomínio / conjunto habitacional], com [nº] quadras e [nº] unidades imobiliárias, além das áreas públicas indicadas.
6. INFRAESTRUTURA E RESPONSABILIDADES — O núcleo [já dispõe da infraestrutura essencial implantada, ficando dispensados cronograma e termo de compromisso / as obras de ___ serão executadas pelo Município conforme cronograma e termo de compromisso anexos].
7. UNIDADES E TITULAÇÃO — Ficam atribuídas aos ocupantes listados no Anexo I, por LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA (art. 23 da Lei nº 13.465/2017), as unidades ali indicadas por quadra e lote, com descrição individual (área, medidas, confrontações e logradouro) constante dos memoriais anexos.
8. ANEXO I — LISTAGEM DOS BENEFICIÁRIOS — Para cada unidade: quadra/lote; nome completo do(s) beneficiário(s); nacionalidade; estado civil (com regime de bens e cônjuge/companheiro, quando o caso); profissão; RG e órgão expedidor; CPF; filiação. [Titulação preferencial em nome da mulher — art. 10, XI.]
9. FECHO — Sirinhaém-PE, [data]. [Prefeito] — [Presidente da Comissão]. Encaminhe-se ao Ofício de Registro de Imóveis de Sirinhaém para registro, com isenção de custas e emolumentos (art. 13, §1º, da Lei nº 13.465/2017).

Modelo I — Ficha de cadastro socioeconômico (campos mínimos)

MODELO I — FICHA DE CADASTRO

CADASTRO SOCIOECONÔMICO — REURB-S "[NOME]" — FICHA Nº [___] (SELO Nº [___])

A. UNIDADE — Quadra: ___ Lote: ___ Logradouro/nº: ___ Uso: () residencial () misto () comercial. Tipo de edificação/pavimentos: ___

B. OCUPANTE TITULAR — Nome: ___ Nacionalidade: ___ Data de nascimento: ___ Estado civil: ___ (regime de bens/data: ___) Profissão: ___ RG/órgão: ___ CPF: ___ Filiação: ___ Telefone: ___

C. CÔNJUGE/COMPANHEIRO(A) — [mesma qualificação completa]

D. COMPOSIÇÃO FAMILIAR E RENDA — Nº de moradores: ___ Renda familiar mensal: R\$ ___ () CadÚnico nº ___ Documentos de renda anexos: ___

E. OCUPAÇÃO — Desde (ano): ___ Forma de aquisição: () construção própria () compra informal () herança () cessão. Documentos informais anexos (recibos, contratos, contas antigas): ___

F. DECLARAÇÕES (art. 23, §1º, da Lei nº 13.465/2017) — Declaro, sob as penas da lei, que: (i) não sou concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de outro imóvel urbano ou rural; (ii) não fui contemplado(a) com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade. Assinatura: ___ Data: ___

G. USO INTERNO — Entrevistador: ___ Conferência topografia × cadastro: () ok. Observações (inventário em curso, litígio, vulnerabilidades): ___

Modelo J — Lei de criação e delimitação do bairro (estrutura)

MODELO J — LEI DE CRIAÇÃO DE BAIRRO

LEI Nº [___]/[ANO]

Cria e delimita o bairro "[NOME]", no perímetro urbano do Município de Sirinhaém, e dá outras providências.

Art. 1º Fica criado o bairro "[NOME]", integrante da zona urbana do Município de Sirinhaém, correspondente à área do núcleo urbano regularizado pela CRF nº [___]/[ANO], registrada no Ofício de Registro de Imóveis sob a matrícula nº [___].

Art. 2º O perímetro do bairro é o descrito no memorial georreferenciado do Anexo Único (vértices, coordenadas UTM/SIRGAS 2000, azimutes, distâncias, confrontações e área total).

Art. 3º Ficam oficializadas as denominações dos logradouros constantes do Anexo II, autorizado o Executivo a implantar a numeração predial e a promover as comunicações aos órgãos competentes (Correios/CEP, concessionárias, IBGE, Justiça Eleitoral).

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

Estrutura espelhada em lei municipal real que criou e delimitou o novo bairro após a conclusão da Reurb do núcleo.

Modelo K — Lei municipal da política de regularização fundiária (estrutura)

MODELO K — LEI MUNICIPAL DA REURB

LEI Nº [___]/[ANO]

Institui a Política Municipal de Regularização Fundiária Urbana de Sirinhaém, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017, e dá outras providências.

Art. 1º Fica instituída a Política Municipal de Regularização Fundiária Urbana — Reurb, destinada à incorporação dos núcleos urbanos informais consolidados ao ordenamento territorial e à titulação de seus ocupantes, observadas a Lei Federal nº 13.465/2017 e o Decreto Federal nº 9.310/2018.

Art. 2º A Reurb-S será promovida em favor de famílias com renda mensal de até [5 (cinco)] salários mínimos, com gratuidade do projeto, da infraestrutura essencial, quando necessária, e dos atos registrares, na forma da lei federal.

Art. 3º Nos projetos de Reurb-S, ficam dispensadas, nos termos do art. 11, §1º, da Lei Federal nº 13.465/2017, as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público, ao tamanho mínimo dos lotes e a outros parâmetros urbanísticos e edílios da legislação municipal.

Art. 4º O Poder Executivo instaurará a Reurb por decreto, classificará a modalidade caso a caso e aprovará os projetos de regularização fundiária, expedindo a Certidão de Regularização Fundiária — CRF.

Art. 5º Fica o Executivo autorizado a: I – celebrar convênios e acordos de cooperação técnica com a União (SPU), o Estado, o TJPE (Programa Moradia Legal) e demais entes; II – receber, por transferência ou doação, áreas públicas federais ou estaduais ocupadas por núcleos informais, para fins de Reurb; III – utilizar a demarcação urbanística e a legitimação fundiária e de posse.

Art. 6º Fica criada a Câmara Municipal de Prevenção e Resolução Administrativa de Conflitos da Reurb (art. 34 da Lei Federal nº 13.465/2017), com composição e funcionamento definidos em decreto.

Art. 7º As despesas correrão por conta de dotações próprias do orçamento, suplementadas se necessário.

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Modelo L — Decreto de aprovação do projeto de regularização fundiária

MODELO L — DECRETO DE APROVAÇÃO DO PROJETO (FASE 5)

DECRETO Nº [___]/[ANO]

Aprova o Projeto de Regularização Fundiária do núcleo urbano informal consolidado "[NOME]", no âmbito do processo administrativo de Reurb-S nº [___]/[ANO], e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SIRINHAÉM, no uso de suas atribuições, com fundamento nos arts. 12, 30, II, e 33 da Lei Federal nº 13.465/2017;

CONSIDERANDO que o processo administrativo nº [___] encontra-se instruído com o levantamento planialtimétrico e cadastral georreferenciado, o cadastro socioeconômico dos ocupantes, os estudos técnicos [ambiental e de risco, quando o caso] e a proposta de soluções urbanísticas;

CONSIDERANDO que foram realizadas as notificações do art. 31 da Lei Federal nº 13.465/2017, [sem impugnação / com impugnações resolvidas por acordo reduzido a termo];

DECRETA:

Art. 1º Fica aprovado o Projeto de Regularização Fundiária do núcleo "[NOME]", composto pelas peças técnicas relacionadas no Anexo Único, correspondendo esta aprovação à aprovação urbanística do projeto [e, nos termos do art. 12, §1º, também à aprovação ambiental, ante a existência de órgão ambiental municipal capacitado / encaminhando-se a aprovação ambiental à CPRH].

Art. 2º [Havendo obras:] Fica aprovado o cronograma físico de serviços e obras de infraestrutura essencial do Anexo II, firmado o respectivo termo de compromisso.

Art. 3º Fica o [órgão competente] autorizado a emitir a Certidão de Regularização Fundiária — CRF e a encaminhá-la ao Ofício de Registro de Imóveis, com a listagem dos beneficiários e os instrumentos de titulação.

Art. 4º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Modelo M — Decreto da Câmara de Conciliação da Reurb

MODELO M — CÂMARA DE PREVENÇÃO E RESOLUÇÃO DE CONFLITOS (ART. 34)

DECRETO Nº [___]/[ANO]

Institui a Câmara Municipal de Prevenção e Resolução Administrativa de Conflitos da Reurb e dá outras providências.

Art. 1º Fica instituída a Câmara Municipal de Prevenção e Resolução Administrativa de Conflitos da Reurb, com competência para dirimir, por solução consensual, os conflitos relacionados aos procedimentos de regularização fundiária urbana (art. 34 da Lei Federal nº 13.465/2017).

Art. 2º A Câmara será composta por: I – um representante da Procuradoria; II – um representante da Secretaria de [Assistência Social/Obras]; III – um mediador designado [ou cedido mediante convênio com o CEJUSC/TJPE, na forma do art. 34, §5º].

Art. 3º Aplicam-se aos procedimentos a Lei Federal nº 13.140/2015 e, no que couber, o regulamento interno aprovado pela Câmara.

Art. 4º O acordo será reduzido a termo e constituirá condição para a conclusão da Reurb na parcela controvertida, com a consequente expedição da CRF (art. 34, §2º); a instauração do procedimento suspende a prescrição (art. 34, §4º).

Art. 5º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Modelo N — Requerimento de instauração da Reurb (legitimado)

MODELO N — REQUERIMENTO DE INSTAURAÇÃO (ARTS. 14 E 32)

AO EXCELENTÍSSIMO SENHOR PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SIRINHAÉM

[NOME/ENTIDADE], [qualificação — beneficiário individual ou em grupo, associação de moradores regularmente constituída, ente público etc.], na condição de legitimado nos termos do art. 14 da Lei Federal nº 13.465/2017, vem requerer a INSTAURAÇÃO DA REURB do núcleo urbano informal denominado "[NOME]", situado em [localização], indicando desde logo a modalidade Reurb-S.

Informa que o núcleo encontra-se consolidado desde [ano/década], anteriormente a 22 de dezembro de 2016, conforme [imagens de satélite, cadastros públicos, contas de serviços], abrigando aproximadamente [] famílias.

Requer, ainda, que, nos termos do art. 30, §2º, da Lei, o Município classifique a modalidade no prazo legal de 180 dias, cientificando-se de que o requerimento garante aos ocupantes de área pública a permanência em suas unidades (art. 31, §8º).

Termos em que pede deferimento. [Local, data, assinatura]

Modelo O — Ofício conjunto à SPU-PE (LPM e cooperação técnica)

MODELO O — OFÍCIO À SPU-PE

OFÍCIO Nº []/[ANO] — GABINETE DO PREFEITO

À Superintendência do Patrimônio da União em Pernambuco — SPU/PE — Av. Alfredo Lisboa, 1168, Recife Antigo, Recife/PE.

Assunto: Regularização fundiária urbana no litoral de Sirinhaém — consulta sobre a LPM e proposta de acordo de cooperação técnica (art. 93-A do Decreto nº 9.310/2018).

1. O Município de Sirinhaém instituiu sua política de Regularização Fundiária Urbana e identificou núcleos urbanos informais consolidados na faixa litorânea ([Barra de Sirinhaém, Guaiaum, A Ver o Mar, Guadalupe]), em áreas com possível incidência de terrenos de marinha e acrescidos.

2. Solicita-se informar: (i) o status da Linha do Preamar Médio/1831 em cada localidade (ausente, posicionada ou homologada); (ii) a existência de RIPs, aforamentos ou inscrições de ocupação nos perímetros anexos; (iii) a programação de demarcação da LPM, requerendo-se a inclusão do Município, ante a existência de núcleos consolidados.

3. Propõe-se, desde logo, a celebração de ACORDO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA, nos termos do art. 93-A do Decreto nº 9.310/2018, para que o Município promova a Reurb-S nos núcleos litorâneos com a participação dessa Superintendência, definindo-se em conjunto os instrumentos de titulação das áreas de domínio da União — alternativamente, a transferência das áreas ao Município (art. 90 da Lei nº 13.465/2017).

4. Seguem anexos: plantas dos perímetros, termo de adesão ao Programa Moradia Legal Pernambuco e

manifestação de apoio técnico da Serventia Registral e Notarial de Sirinhaém (CNS 15.082-1).

[Local, data] — [Prefeito(a)] — [Tabelião e Registrador de Imóveis, em apoio]

Modelo P — Ofício-notificação à SPU (área com risco de marinha)

MODELO P — NOTIFICAÇÃO DA SPU COMO POSSÍVEL TITULAR

OFÍCIO Nº [__]/[ANO] — PROCESSO DE REURB-S Nº [__]

À Superintendência do Patrimônio da União em Pernambuco — SPU/PE.

Assunto: Notificação — art. 31, §1º, da Lei nº 13.465/2017 — Reurb-S do núcleo "[NOME]".

1. Nos autos do processo administrativo em epígrafe, o Município de Sirinhaém NOTIFICA essa Superintendência, na condição de possível titular de domínio e terceira interessada, acerca da instauração da Reurb-S do núcleo "[NOME]", cujo perímetro georreferenciado segue anexo, por localizar-se em faixa com possível incidência de terrenos de marinha e acrescidos.
2. Faculta-se a apresentação de impugnação no prazo de 30 (trinta) dias, contado do recebimento (art. 31, §1º e 6º, da Lei nº 13.465/2017), solicitando-se, ainda, manifestação sobre a efetiva incidência de domínio da União no perímetro, à vista da LPM.
3. O Município registra que nenhuma unidade situada em faixa de possível domínio federal será titulada antes da manifestação dessa SPU ou da celebração do instrumento de cooperação cabível.

[Local, data, assinatura da autoridade municipal]

Modelo Q — Ofício ao órgão fundiário estadual (terras devolutas)

MODELO Q — CONSULTA SOBRE TERRAS DEVOLUTAS

OFÍCIO Nº [__]/[ANO]

Ao órgão fundiário do Estado de Pernambuco [órgão competente da administração estadual].

Assunto: Reurb-S do núcleo "[NOME]" — consulta sobre eventual domínio estadual (terras devolutas) e notificação.

1. No processo administrativo de Reurb-S nº [__], as buscas realizadas no Ofício de Registro de Imóveis de Sirinhaém não localizaram matrícula ou transcrição para a área do perímetro anexo.
2. Diante da possibilidade de tratar-se de terra devoluta estadual, consulta-se esse órgão sobre a existência de discriminação, arrecadação ou registro em nome do Estado, NOTIFICANDO-O, por cautela, na forma do art. 31, §1º, da Lei nº 13.465/2017, para, querendo, impugnar no prazo de 30 dias.
3. Em caso de confirmação do domínio estadual, propõe-se a articulação para a titulação dos ocupantes pelo próprio Estado (art. 23, §4º) ou a transferência/cooperação cabível.

[Local, data, assinatura]

Modelo R — Auto de demarcação urbanística (arts. 19 a 22)

MODELO R — AUTO DE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA

AUTO DE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA Nº [___]/[ANO]

O MUNICÍPIO DE SIRINHAÉM, com fundamento nos arts. 19 a 22 da Lei Federal nº 13.465/2017, LAVRA o presente auto de demarcação urbanística do núcleo urbano informal "[NOME]", com base no levantamento da situação da área e na caracterização do núcleo.

1. PERÍMETRO: descrito na planta e memorial georreferenciados anexos (medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas dos vértices — SIRGAS 2000), subscritos por profissional habilitado, com ART/RRT.

2. REGISTROS ATINGIDOS: matrículas/transcrições nº [___], deste Ofício [e da circunscrição anterior], com indicação dos proprietários identificados; e [áreas de domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores / áreas de domínio público].

3. PLANTA DE SOBREPOSIÇÃO: anexa, confrontando a área demarcada com a situação constante do registro de imóveis.

4. NOTIFICAÇÕES: os titulares de domínio e confinantes serão notificados pessoalmente ou por via postal com AR, no endereço do registro, e, quando não identificados, não encontrados ou em caso de recusa, por edital, para impugnação no prazo comum de 30 dias, COM A ADVERTÊNCIA de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito sobre o imóvel objeto da Reurb (art. 20, §6º) e será interpretada como concordância (art. 20, §3º).

5. Superada ou ausente a oposição, o presente auto será encaminhado ao Ofício de Registro de Imóveis para averbação nas matrículas alcançadas, abrindo-se matrícula para os imóveis não matriculados (art. 22, §2º).

[Local, data] — [Autoridade municipal] — [Responsável técnico]

Modelo S — Laudo de caracterização e consolidação do núcleo (roteiro)

MODELO S — LAUDO TÉCNICO DE CARACTERIZAÇÃO (ESTRUTURA MÍNIMA)

LAUDO TÉCNICO DE CARACTERIZAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO — NÚCLEO "[NOME]"

1. IDENTIFICAÇÃO: núcleo, localização, perímetro georreferenciado, área total, número de quadras, lotes e edificações; responsável técnico e ART/RRT.

2. CARACTERIZAÇÃO URBANÍSTICA: sistema viário (aberto/pavimentado), infraestrutura essencial existente (água, energia, drenagem, esgotamento), equipamentos públicos, usos predominantes.

3. CONSOLIDAÇÃO E MARCO TEMPORAL: demonstração da existência do núcleo em 22/12/2016 e do tempo de ocupação, mediante imagens de satélite datadas [Google Earth Pro — histórico], ortofotos, cadastros de IPTU, contas de concessionárias e registros fotográficos, concluindo pela irreversibilidade da ocupação.

4. SITUAÇÃO DOMINIAL APARENTE: matrículas/transcrições identificadas nas buscas, sobreposições, áreas sem registro localizado e faixas com possível domínio público (União/Estado), com planta de sobreposição.

5. CONCLUSÃO: enquadramento como núcleo urbano informal consolidado (art. 11, I a III, da Lei nº 13.465/2017), aptidão para a Reurb e recomendações (modalidade sugerida, estudos complementares, exclusões de perímetro).

[Local, data, assinatura e registro profissional]

Modelo T — Laudo de vistoria ambiental e de áreas de risco (roteiro)

MODELO T — LAUDO AMBIENTAL E DE RISCO (ESTRUTURA MÍNIMA)

LAUDO DE VISTORIA AMBIENTAL E DE RISCO — NÚCLEO "[NOME]"

1. OBJETO E MÉTODO: vistoria de campo em [data], bases cartográficas e ambientais consultadas, responsável técnico e ART/RRT.
2. ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE: identificação de cursos d'água, nascentes, manguezais e respectivas faixas; unidades ocupadas em APP; e, quando o caso, elementos para o estudo técnico dos arts. 64 e 65 da Lei nº 12.651/2012, demonstrando a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior.
3. ÁREAS DE RISCO: setorização de riscos geológico-geotécnicos e de inundação (arts. 39 e 40 da Lei nº 13.465/2017), classificação [R1 a R4], unidades atingidas, medidas de eliminação/mitigação viáveis ou indicação de realocação.
4. ÁREAS DE USO COMUM: praias, várzeas e espelhos d'água a excluir do perímetro de titulação.
5. CONCLUSÃO: aptidão ambiental do núcleo, condicionantes ao projeto de regularização fundiária e recomendações de monitoramento.

[Local, data, assinatura e registro profissional]

Modelo U — Termo de declarações do beneficiário (art. 23, §1º)

MODELO U — TERMO DE DECLARAÇÕES DO BENEFICIÁRIO

TERMO DE DECLARAÇÕES — REURB-S — NÚCLEO "[NOME]" — LOTE [QD/LT]

Eu, [NOME], [nacionalidade, estado civil, profissão], RG nº [___], CPF nº [___], [e cônjuge/companheiro(a), qualificação], residente na [endereço do lote], DECLARO, sob as penas da lei, para os fins do art. 23, §1º, da Lei Federal nº 13.465/2017, que:

1. Ocupo a unidade acima desde [ano], para fins de [moradia/atividade], integrante de núcleo existente antes de 22/12/2016;
2. Não sou concessionário(a), foreiro(a) nem proprietário(a) exclusivo(a) de outro imóvel urbano ou rural;
3. Não fui contemplado(a) anteriormente com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade;
4. Minha renda familiar mensal é de [___] salários mínimos;
5. Autorizo o uso dos meus dados para o processo administrativo de Reurb e o registro imobiliário, nos termos da legislação de proteção de dados.

Estou ciente de que a titulação será conferida preferencialmente em nome da mulher (art. 10, XI) e de que declarações falsas sujeitam o declarante às sanções penais e à perda do benefício.

[Local, data] — Assinatura do(a) declarante — Assinatura do(a) cadastrador(a)

23

Cronograma de referência

Prazos realistas para o primeiro núcleo em Sirinhaém

Etapa	Prazo estimado	Observações
Adesão ao Moradia Legal + portarias	30 a 60 dias	Tramitação no SEI/TJPE em paralelo à edição das portarias municipais.
Escolha do núcleo e decreto de instauração	15 a 30 dias	Com o diagnóstico preliminar pronto.
Buscas dominiais no cartório	15 a 30 dias	Este cartório prioriza os expedientes da Reurb.
Levantamento topográfico georreferenciado	60 a 120 dias	Depende do porte do núcleo e da contratação; drone acelera.
Cadastro socioeconômico	45 a 90 dias	Pode correr em paralelo à topografia.
Notificações (postal + edital)	45 a 60 dias	Prazo legal de impugnação: 30 dias.
Projeto de regularização fundiária	30 a 60 dias	Mais rápido em núcleo já urbanizado (sem cronograma de obras).
Saneamento, decisão e emissão da CRF	30 dias	Incluída a pré-análise informal no cartório.
Registro no cartório	15 a 40 dias úteis	Qualificação em 15 dias; prenotação da Reurb-S vige por 40 dias úteis.
TOTAL do primeiro ciclo	9 a 14 meses	Ciclos seguintes tendem a cair para 6 a 9 meses com a equipe rodada.

PRAZO LEGAL DE REFERÊNCIA

O Decreto nº 9.310/2018 sinaliza a diretriz de conclusão do processamento administrativo; e a classificação da modalidade deve ocorrer em até 180 dias do requerimento (art. 30, §1º, da Lei). Os prazos acima são estimativas conservadoras da prática regional — núcleos pequenos, simples e já urbanizados podem andar bem mais rápido.

24

Checklist geral do procedimento

A lista de verificação completa, fase a fase

PREPARAÇÃO

- ▶ Termo de Adesão ao Moradia Legal assinado e publicado;
- ▶ Portaria da Comissão publicada; Portaria da equipe técnica publicada;
- ▶ Coordenador municipal designado e apresentado ao cartório e à Comissão Executiva;
- ▶ Diagnóstico preliminar da informalidade e escolha do núcleo prioritário.

INSTAURAÇÃO

- ▶ Decreto de instauração publicado, com perímetro anexo e modalidade classificada;
- ▶ Processo administrativo autuado;
- ▶ Ofício de buscas protocolado no cartório; certidões juntadas;
- ▶ Comunicações feitas (cartório; Moradia Legal).

LEVANTAMENTOS

- ▶ Levantamento planialtimétrico e cadastral georreferenciado concluído, com ART/RRT;
- ▶ Planta geral, plantas de quadras, memorial do perímetro e memoriais das unidades conferidos;
- ▶ Prova da existência do núcleo em 22/12/2016 juntada (imagens de satélite, cadastros);
- ▶ Cadastro socioeconômico completo, com declarações do art. 23, §1º, assinadas e vínculo pessoa-lote fechado;
- ▶ Levantamento ambiental e de risco concluído; estudos técnicos elaborados quando o caso.

NOTIFICAÇÕES E PROJETO

- ▶ Titulares, confinantes e terceiros notificados (ARs juntados); edital publicado para os não localizados;
- ▶ Prazo de 30 dias transcorrido; impugnações resolvidas ou parte incontroversa destacada;
- ▶ Projeto de regularização fundiária completo (art. 35), com projeto urbanístico (art. 36);
- ▶ Cronograma físico e termo de compromisso assinados, quando houver obras.

DECISÃO, CRF E REGISTRO

- ▶ Ato formal de aprovação publicado (aprovação urbanística e, se capacitado o órgão municipal, ambiental);
- ▶ Minuta da CRF pré-analisada pelo cartório;
- ▶ CRF emitida com todos os requisitos do art. 41 e listagem completa dos beneficiários;
- ▶ CRF e projeto protocolados no Registro de Imóveis;

- ▶ Matrícula matriz aberta; CRF registrada; matrículas individualizadas abertas com a titulação;
- ▶ Certidões digitais recebidas pelo Município; cerimônia de entrega agendada.

PÓS-REGISTRO

- ▶ Cadastro imobiliário e IPTU atualizados;
- ▶ Obras do termo de compromisso em execução e fiscalizadas;
- ▶ Lei de criação do bairro e oficialização dos logradouros encaminhadas à Câmara;
- ▶ Próximo núcleo selecionado — o programa vira política permanente.

25

Perguntas frequentes

As dúvidas que as equipes municipais mais trazem ao cartório

"A Prefeitura precisa ser dona da área para regularizar?"

Não. A Reurb incide sobre áreas públicas ou privadas, e o Município é legitimado a promovê-la independentemente de ser titular do domínio (art. 14; art. 1.666, CN-PE). Em área privada, o titular é notificado e seu silêncio vale como anuência; a legitimação fundiária transfere a propriedade ao ocupante de forma originária.

"E se não existir matrícula nenhuma da área?"

É a hipótese mais comum — e não impede nada. A matrícula matriz do núcleo será aberta pelo próprio registro da CRF, com a expressão "proprietários não identificados" quando for o caso (art. 1.687, §2º, CN-PE). A Reurb é, na prática, o instrumento que cria o registro onde ele nunca existiu.

"O morador vai pagar alguma coisa?"

Na Reurb-S, não: o projeto é custeado pelo Município e todos os atos registrais são isentos de custas e emolumentos, sem exigência de comprovação de tributos e sem ITBI na legitimação fundiária. O beneficiário recebe a certidão da matrícula em seu nome sem nenhum custo cartorário.

"Dívidas de IPTU impedem a titulação?"

Não. O registro da CRF e dos atos dela decorrentes independe da comprovação do pagamento de tributos ou penalidades (art. 13, §2º, da Lei; art. 1.665, §2º, CN-PE). A dívida subsiste como crédito fiscal, mas não trava a regularização — e, regularizado o imóvel, a arrecadação futura tende a melhorar.

"Quem está de contrato de gaveta entra como beneficiário?"

Sim — o ocupante atual é o destinatário da titulação, independentemente da cadeia informal anterior. E mesmo depois de registrada a CRF, compradores de unidades não tituladas podem registrar seus contratos particulares com prova de quitação, reconstituindo a cadeia possessória (art. 1.697, CN-PE).

"O que acontece com hipotecas e penhoras antigas sobre a gleba?"

Não impedem o registro nem a titulação (art. 1.690, CN-PE), salvo decisão judicial específica. E, como a legitimação fundiária é aquisição originária, a unidade do beneficiário nasce livre dos gravames que pesavam sobre o registro de origem.

"O núcleo cresceu depois de 2016 — e agora?"

A legitimação fundiária alcança apenas o núcleo comprovadamente existente em 22/12/2016. A parte posterior pode ser regularizada na mesma Reurb com outros instrumentos (legitimação de posse, CDRU, compra e venda), a critério do Município — por isso as imagens de satélite históricas são tão importantes para delimitar o que entra em cada regime.

"Quanto tempo demora e quantas famílias dá para atender?"

Um primeiro ciclo bem conduzido leva de 9 a 14 meses (Seção 23) e atende confortavelmente 100 a 300 famílias. Com a equipe experiente, os ciclos seguintes encurtam — municípios vizinhos titularam centenas de famílias por ano após o primeiro núcleo.

"O cartório pode ajudar antes de a CRF ficar pronta?"

Sim — e deve. Esta serventia realiza as buscas dominiais, orienta a estrutura dos memoriais, faz a pré-análise da minuta da CRF e da listagem de beneficiários e mantém canal direto com a equipe municipal durante todo o procedimento. O que o cartório não pode é substituir a equipe municipal na condução do processo administrativo, que é competência da Prefeitura.

26

Exemplo prático em Sirinhaém

Um caso ilustrativo, do decreto à entrega dos títulos

Caso ilustrativo — "Comunidade do Alto da Esperança"

Situação inicial. Núcleo com 180 casas na periferia da sede de Sirinhaém, formado nos anos 1980 sobre gleba particular cuja transcrição, dos anos 1950, não permite identificar herdeiros do antigo proprietário. Ruas definidas, água, luz e escola municipal ao lado. Nenhuma casa tem matrícula; as vendas se fazem por recibo.

Preparação. O Município adere ao Moradia Legal, publica as Portarias da Comissão e da equipe técnica e escolhe o núcleo como piloto, por ser urbanizado e de dominialidade simples. Decreto de instauração classifica como Reurb-S (Modelo A).

Buscas e levantamentos. O cartório certifica a transcrição de origem e a inexistência de matrículas. A topografia contratada entrega planta georreferenciada com 12 quadras e 183 lotes; imagens do Google Earth de 2010 e 2016 comprovam a consolidação. A assistência social cadastra 179 famílias (4 lotes vagos ficam para listagem complementar), colhendo qualificação completa e as declarações do art. 23, §1º.

Notificações. Herdeiros desconhecidos e confinantes não localizados são notificados por edital publicado no jornal regional e na imprensa oficial; 30 dias se passam sem impugnação — anuência presumida, tudo certificado nos autos.

Projeto e CRF. Como a infraestrutura essencial já existe, o projeto dispensa cronograma e termo de compromisso. Aprovado por decreto, o Município emite a CRF nº 01, com a listagem das 179 famílias e legitimação fundiária de cada lote — após pré-análise da minuta pelo cartório.

Registro. Em prenotação única e gratuita, o cartório abre a matrícula matriz ("proprietários não identificados", mencionada a transcrição de origem), registra a CRF e abre 183 matrículas — 179 já com a titulação registrada, preferencialmente em nome das mulheres. As certidões digitais são entregues ao Município em 30 dias.

Entrega e consolidação. Cerimônia com o TJPE entrega os títulos; a Câmara aprova a lei criando o bairro Alto da Esperança com seus logradouros oficiais; o cadastro do IPTU é atualizado; e a Comissão já instaura a Reurb do segundo núcleo — agora em metade do tempo.

O QUE ESSE CASO ILUSTRA

Que a Reurb é executável por um município pequeno, sem desapropriação, sem processo judicial e sem custo cartorário para as famílias — desde que se comece pelo núcleo certo, com cadastro rigoroso e interlocução permanente com o Registro de Imóveis. Cento e setenta e nove famílias saem da informalidade em cerca de um ano.

27

Contato do cartório e fontes

Para esclarecimentos adicionais e referências completas

SERVENTIA REGISTRAL E NOTARIAL DE SIRINHAÉM

Cartório Márcio Gonzalez — Sirinhaém/PE

Márcio Gonzalez Leite — Tabelião e Registrador de Imóveis — CNS 15.082-1

Endereço: Rua Marquês de Olinda, 479 — Centro — Sirinhaém/PE

Telefone: (81) 3180-2121

E-mail: atendimento@cartoriodesirinhaem.com.br

Site: cartoriodesirinhaem.com.br

Atendimento: dias úteis, em horário regular. A serventia se coloca à disposição da Prefeitura para reuniões técnicas, capacitação da equipe municipal, buscas dominiais e pré-análise dos documentos da Reurb.

FONTES NORMATIVAS CONSULTADAS

- ▶ Constituição Federal de 1988 — arts. 20, VII; 182 e 183;
- ▶ Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 — Regularização Fundiária Urbana e Rural (com as alterações da Lei nº 14.620/2023);
- ▶ Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018 — regulamento da Reurb;
- ▶ Lei nº 6.015/1973 — Lei de Registros Públicos;
- ▶ Lei nº 10.257/2001 — Estatuto da Cidade;
- ▶ Lei nº 12.651/2012 — Código Florestal, arts. 64 e 65;
- ▶ Lei nº 11.977/2009 — regime anterior e registro eletrônico (arts. 37 a 41);
- ▶ Medida Provisória nº 2.220/2001 — concessão de uso especial para fins de moradia;
- ▶ Lei nº 13.140/2015 — mediação entre particulares e no âmbito da administração pública;
- ▶ Decreto-Lei nº 9.760/1946 e Lei nº 9.636/1998 — regime patrimonial dos bens imóveis da União, com as alterações da Lei nº 11.481/2007 e da própria Lei nº 13.465/2017;
- ▶ Decreto nº 9.597/2018 — inclui o art. 93-A no Decreto nº 9.310/2018 (Reurb municipal em áreas da União);
- ▶ Provimento Conjunto TJPE/CGJ nº 01, de 31/05/2018 — Programa Moradia Legal Pernambuco (DJe 05/06/2018);
- ▶ Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro de Pernambuco — Provimento nº 11/2023 – CGJ, arts. 1.511 a 1.526 (terrenos de marinha, demarcações e imóveis da União) e 1.659 a 1.699 (Reurb);

- ▶ Termo de Adesão-padrão ao Programa Moradia Legal Pernambuco e atos municipais de procedimento de Reurb-S concluído e registrado na Zona da Mata Sul (decreto de instauração, portarias, edital de notificação, CRF e lei de criação de bairro), integrantes do acervo deste projeto;
- ▶ Cartilhas e manuais técnicos de Reurb (CREA, cartilhas estaduais e doutrina) integrantes do acervo deste projeto.

Observação final

Este guia é material orientativo e vivo: será atualizado conforme a evolução normativa e a experiência dos procedimentos em Sirinhaém. Cada núcleo concreto deve ser analisado individualmente, com atenção à sua situação dominial, urbanística, ambiental e social. Regularizar é fazer justiça registral — e, feita em parceria entre Prefeitura e cartório, a Reurb beneficiará milhares de famílias sirinhaenses.