

DIÁRIO **OFICIAL**



Prefeitura Municipal
de
Monte Santo



ÍNDICE DO DIÁRIO

OUTROS

OUTROS.....



OUTROS

Nota Técnica 001/2024 - REURB-E, de 8 de agosto de 2024

Tema: **Documentação para o procedimento administrativo da REURB-E**

1. A Prefeitura Municipal de Monte Santo – BA, apresenta, para fins da REURB-E, os atos e rotinas necessários para aquisição do Título de Legitimação Fundiária, destinado à Regularização Fundiária Urbana Específica - REURB-E, do Programa “Escritura Legal”, disciplinada na Lei Federal nº 13.465/17, de 11 de julho de 2017, Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018, e Lei Municipal nº 067/19, de 25 de outubro de 2019.
2. Para os interessados em adquirir a titulação da sua posse/aquisição, faz-se necessário apresentar os documentos abaixo relacionados:
 - a) Requerimento; (anexo 1, modelo);
 - b) Ficha Cadastral do ocupante e do imóvel; (anexo 2, modelo);
 - c) Documentação pessoa física:
 - I. Registro Geral – RG (Carteira de Identidade);
 - II. Cadastro Pessoa Física - CPF/MF;
 - III. Certidão de casamento ou equivalente, caso tenha;
 - IV. Comprovante de endereço;
 - V. Certidão Negativa de Débitos Municipais – CND, pessoa física;
 - VI. Procuração, caso o requerente não seja o beneficiário/ocupante.
 - d) Documentação pessoa jurídica, para quem pretende obter o registro da escritura em nome da empresa:
 - I. Contrato social ou outro instrumento de constituição da empresa;
 - II. Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ;
 - III. Certidão simplificada da JUCEB;
 - IV. Certidão Negativa de Débitos Municipais (CND);
 - V. Documentação dos sócios, idem item “c”;
 - VI. Procuração, caso o requerente não seja sócio administrador isolado.
 - e) Documentos para o imóvel:
 - I. Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI;
 - II. Certidão Negativa de Débitos Municipais (CND);
 - III. Comprovação de ocupação do imóvel, apresentar pelo menos um dos documentos;
 1. Histórico do consumo de água fornecido pela EMBASA, dos últimos 5 anos; (será aceito o tempo dos consumidores antecedentes, dentro do período indicado);
 2. Histórico do consumo do fornecimento de energia elétrica fornecido pela COELBA, dos últimos cinco anos; (será aceito o tempo dos antecedentes, dentro do período indicado);
 3. Declaração de dois ou mais vizinhos ou confrontantes, com firma reconhecida, atestando a ocupação por mais de 5 (cinco) anos, caso não possua os documentos dos itens 1 ou 2;
 4. Recibo, Contrato de Compra e Venda, ou similares do imóvel.



5. Anuência dos confrontantes (Declaração de que concorda com o procedimento para fins de Reurb
- VII. Certidão negativa de indicador real, do Cartório de Registro Imobiliário de Monte Santo, atestando que o imóvel não possui registro (caso possua, solicitar certidão de inteiro teor).
- VIII. Certidão do TJBA que comprove que o imóvel não está em litígio (fornecida pelo Cartório dos Feitos Cíveis da Comarca de Monte Santo – Bahia;
- IX. O projeto topográfico ou de engenharia, deverá ser seguido da apresentação dos seguintes documentos:**
 - 1. Levantamento Planialtimétrico e Cadastral com Georreferenciamento:**
 - a. Deve ser realizado por profissional legalmente habilitado;**
 - b. Projeção e Datum:**
 - I. O levantamento deve ser realizado na projeção UTM, utilizando o Datum SIRGAS 2000 para as coordenadas horizontais e o Datum vertical de Imbituba para as altitudes.
 - c. Acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Termo de Responsabilidade Técnica (TRT).**
 - d. Este levantamento deve detalhar:**
 - I. Unidades
 - II. Construções existentes;
 - III. Sistema viário;
 - IV. Áreas públicas;
 - V. Acidentes geográficos;
 - VI. Outros elementos que caracterizam o núcleo urbano informal;
 - VII. Incluir planta e memorial descritivo da área a ser regularizada;
 - e. Detalhes da Planta e Memorial Descritivo:**
 - I. Medidas perimetrais;
 - II. Área total;
 - III. Confrontantes;
 - IV. Coordenadas georreferenciadas;
 - V. Altitude dos vértices e pontos de referência;
 - VI. Vértices definidores dos limites;
 - VII. Nome dos logradouros, número de porta e inscrição municipal imobiliária;
 - VIII. Identificação do(s) proprietário(s).
 - IX. Identificação e assinatura do(s) responsável(is) técnico(s) pelo projeto, acompanhado da ART ou TRT.
 - f. Documentos Adicionais:**
 - I. Planta de sobreposição do imóvel demarcado, caso a situação da área possua registro no Cartório de Registro de Imóvel.
 - 2. Planta de localização;**
 - 3. Planta de situação (caso necessário),** deverá informar a área da quadra e identificação do imóvel, ambos georreferenciados,



- contendo o levantamento do terreno e/ou da área construída (caso possua), com suas respectivas medidas;
4. **Estudo Preliminar das Desconformidades e das Situações Jurídica, Urbanística e Ambiental:** Fundamental para a compreensão das condições atuais e planejamento das intervenções necessárias;
 5. **Projeto Urbanístico e Memorial Descritivo (caso necessário):** Descreverá detalhadamente o layout proposto para o desenvolvimento ou reestruturação do núcleo, incluindo descrições das áreas de uso público e privado;
 6. **Estudo Técnico para Situação de Risco, quando aplicável:** Avaliar e propor medidas para áreas que apresentam riscos potenciais aos ocupantes;
 7. **Cronograma Físico de Serviços e Implantação de Obras de Infraestrutura Essencial quando aplicável:** Incluirá um planejamento detalhado para a implementação das obras necessárias, compensações urbanísticas e ambientais, entre outras intervenções;
 8. A regularização fundiária de lote(s), gleba(s), loteamento(s) e condomínios(s) está(ão) condicionada(s) a aprovação do departamento de meio ambiente.
 9. Cópia digital do projeto em SHP ou outra compatível com o sistema GIS.
 10. **Comprovante de pagamento das taxas municipais, conforme Decreto nº 260, de 30 de agosto de 2021;**
 11. **Comprovante de pagamento das taxas ambientais, quando houver;**
3. Dúvidas, esclarecimentos e encaminhamento de documentos poderão ser enviados para o e-mail: escrituralegal@montesanto.ba.gov.br.



EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE DA COMISSÃO DA REURB DE
MONTE SANTO - BA

REQUERIMENTO Nº / (ano)/REURB-E

Eu, (nome completo), Nacionalidade, (filiação), portador da carteira de identidade nº (número), órgão expedidor (órgão expedidor), inscrito n CPF nº (número de CPF), (estado civil), (situação conjugal, caso possua), com registro em (data do registro do casamento, caso tenha), com (nome do cônjuge), (nacionalidade), (filiação), portador(a) da carteira de identidade (número), órgão expedidor (órgão expedidor), inscrito(a) no CPF nº (número de CPF), residente(s) e domiciliado(s) na (nome do logradouro), nº (número de porta), Bairro (nome do bairro), município de (nome do município)/(Unidade Federativa), CEP: (número do CEP), Venho Requerer, conforme art. 14 da Lei Federal nº 13.465, de 2017, a instauração da REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA, na modalidade de interesse específico – REURB-E, conforme artigo 30 e seguintes da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Trata-se de um imóvel, localizado na (logradouro de imóvel), nº (número de porta), Quadra (número de quadra), Lote (número de lote), Bairro (nome do bairro).

Diante o exposto, requer

- a) A instauração da Reurb na modalidade de interesse específico, na forma do inciso I, do art. 13, da Lei Federal nº 13.465, de 2017 e incise I, do art. 5º, do Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018;
- b) O deferimento ou indeferimento do pedido apresentado, o prosseguimento do procedimento administrativo da REURB, sem prejuízo de futura revisão dessa classificação pelo município, mediante estudo técnico que a justifique; (§§2º e 3º, do art. 30, da Lei Federal nº 13.465, de 2017 e §§2º e 3º, do art. 23, do Decreto Federal nº 9.310, de 2018);
- c) A elaboração do projeto de regularização fundiária, com a definição do responsável pela infraestrutura, pois o bairro onde encontra-se o imóvel pode ser formado por área de titularidade de ente público e de particular, na forma do inciso III, do art. 28, C/ C do art. 33, da Lei Federal nº 13.465, de 2017 e art. 26, do Decreto Federal nº 9.310, de 2018;
- d) a elaboração de estudos técnicos, se for o caso, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos caso existam alguns desses casos, ou de inundações, na forma do art. 39, da Lei nº. 13.465, de 2017 e do art. 36, do Decreto Federal nº 9.310, de 2018 e a implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados com condição para aprovação da REURB;
- e) A elaboração de estudo técnico, se for o caso, que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior com a adoção de medidas nele preconizadas, na forma do art. 64 ou 65, da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012;



REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA
URBANA



f) A emissão da CRF, se for o caso, e do título de legitimação fundiária, encaminhando-o com o Projeto de Regularização, caso tenha, para o oficial do cartório de registro imobiliário (inciso VII, do art. 28, da Lei Federal nº 13.465, de 2017). O PRF - Projeto de regularização fundiária não será necessário caso se trate da hipótese prevista no art. 69, da Lei Federal nº 13.465, de 2017, e quando se tratar de núcleos urbanos já regularizados e registrados em que as titulações de seus ocupantes se encontrem pendentes (§2º, art. 21, do Decreto Federal nº 9.310, de 2018);

g) Seguem anexos:

Documentos relacionados a Nota Técnica a 001 de 2024/ REURB-E.

h) Novas informações poderão ser realizadas pelo e-mail: (endereço eletrônico) e telefone: (número de telefone).

Nestes termos, pede deferimento.

Monte Santo, (dia) de (mês) de (ano)

(nome completo)
CPF: (número de CPF)



REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA
URBANA



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO
OCUPANTE/ IMÓVEL

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº / (ano) - REURB

UNIDADE IMOBILIÁRIA: Terreno - Lote: (número do lote) - Quadra: (número da quadra) - Bairro: (nome do bairro), (número de porta), Monte Santo/BA. Inscrição imobiliária: (00.00.000.0000.000), contendo uma área de, (área em metros quadrados) ((área por extenso)), CEP: (número do CEP). O valor venal do imóvel é de R\$: 00.000,00 ((valor venal por extenso)).



Descrição georreferenciada e, se possível o mapa para facilitar a identificação do imóvel pelo ocupante.

(Anexar a planta do imóvel)	Anexar memorial descritivo
Exemplo	

CONSTRUÇÃO: (descrever a construção, se houver. Atribuir valor à construção)¹

IDENTIFICAÇÃO DO(S) OCUPANTE(S)/ POSSUIDOR(ES): (nome completo), Nacionalidade, (filiação), portador da carteira de identidade nº (número), órgão expedidor (órgão expedidor), inscrito n CPF nº (número de CPF), (estado civil), (situação conjugal, caso possua), com registro em (data do registro do casamento, caso tenha), com (nome do cônjuge), (nacionalidade), (filiação), portador(a) da carteira de identidade (número), órgão expedidor (órgão expedidor), inscrito(a) no CPF nº (número de CPF),

¹ A unidade deve conter a avaliação para que seja possível lançar os códigos de cobrança de emolumentos, ainda que se trate de REURB-S.

² O município deve se preocupar em sempre recolher a qualificação completa do ocupante. Ver qualificação mínima para REURB-S, promovida sobre bem público: §1º, art. 10, do Decreto Federal nº 9.310, de 2018 (nome do ocupante, CPF, estado civil); qualificação mínima para as demais hipóteses de REURB: inciso VI, art. 38, do Decreto Federal nº 9.310, de 2018 (nome do ocupante, estado civil, profissão, CPF/MF, o número da carteira de identidade e filiação.)



REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA
URBANA



residente(s) e domiciliado(s) na (nome do logradouro), nº (número de porta), Bairro (nome do bairro), município de (nome do município)/(Unidade Federativa), CEP: (número do CEP).

Origem da unidade: sem identificação da Matrícula: sem registro do Cartório de Imóveis de Monte Santo, de sem identificação (ou, não localizado o registro anterior em razão da precariedade dos registros; ou Registro nº sem registro do Livro sem registro, da Transcrição das Transmissões, de titularidade). (Sempre que possível, devemos vincular a unidade imobiliária à matrícula de origem do loteador/empreendedor/responsável pela formação do núcleo urbano informal para proporcionar a baixa da matrícula/ transcrição no cartório de imóveis competente. É importante mencionar que o beneficiário já pode ser proprietário da matrícula no caso de ter sido deferida usucapião antes da finalização do procedimento de regularização. A matrícula usucapida ou existente no cartório em nome do proprietário não responsável pela formação do núcleo será encerrada com a abertura da nova matrícula decorrente da regularização fundiária se o proprietário for devidamente notificado durante o processo da REURB).



DECLARAÇÕES ADICIONAIS SOBRE A POSSE/ OCUPAÇÃO DO IMÓVEL:

- O ocupante/possuidor acima adquiriu a unidade mobiliária por:
 - compra e venda particular/recibo
 - doação particular/recibo
 - herança de inventário pendente de abertura
 - herança de inventário concluído e não registrado
 - escritura pública de cessão de direitos hereditários
 - outros, qual: _____.
- Data de início da posse/ocupação: _____.
- Titulação a ser ao ocupante: legitimação fundiária, conforme art. 23, da Lei Federal nº 13.465, de 2017 [núcleo existente antes de 22/12/2016].
- Declaro que identifiquei o meu imóvel acima retratado, manifestando minha concordância com as descrições, os confrontantes e a titulação final.
- Declaro-me ciente que a partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público, estou obrigado(a) a realizar a conexão da edificação que ocupo à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço, exceto se houver disposição em contrário na legislação municipal, conforme § 10, do art. 5, do Decreto nº 9.310, de 2018.
- Declaro serem verdadeiras as informações acima, responsabilizando-me, civil e criminalmente, nos termos do art. 299, do CPP. Art. 299 – Omitir, em documento público ou particular, declaração que dele devia constar, ou nele inserir ou fazer inserir declaração falsa ou diversa da que devia ser escrita, com o fim de prejudicar direito, criar obrigação ou alterar a verdade sobre fato juridicamente relevante: Pena – reclusão de um a cinco anos, e multa, se o documento é público e reclusão de um a três anos, e multa, se o documento é particular. Parágrafo único – Se o agente é funcionário público, e comete o crime prevalecendo-se do cargo, ou se a falsificação ou alteração é de assentamento de registro civil, aumenta-se a pena de sexta parte. A omissão de informações pode gerar uma falsa certidão negativa e sob responsabilidade do solicitante se for instruído procedimento de



REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA
URBANA



regularização fundiária em que a titulação final for usucapião, legitimação fundiária ou legitimação de posse.

7. Anuência: além de ser proprietário do imóvel, também figuro como confrontante de outros, desde já declaro, neste manifesto de anuência expressa, que não há prejuízos nos limites tabulares em meu imóvel ou qualquer investida em direito real de minha titularidade, por fim autorizo o município a outorgar como titular final a Legitimação Fundiária, dispensando a renovação da notificação descrita no § 2º, do art. 2016-A, da Lei Federal nº 6.015, de 1973.

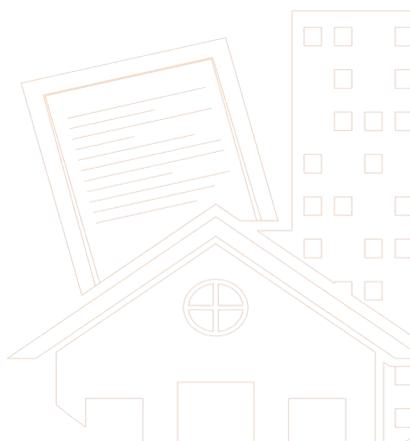
Monte Santo, (dia) de (mês) de (ano).

(nome completo)
CPF/MF: (número de CPF)

Prefeitura Municipal de Monte Santo
Comissão da REURB – membro revisor



REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA
URBANA





Ofício nº 00/(ano)/(nome do requerente)

Monte Santo, (dia) de (mês) de (ano).

Ao Senhor
Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Monte Santo-Ba
(Nome do Oficial do cartório)
(Endereço do cartório)
48.800-000 - Monte Santo – BA

Assunto: **Certidão de Titularidade de Domínio**

Senhor oficial,

Informamos que está em tramite neste município o processo administrativo para fins de Regularização Fundiária Urbana – REURB, denominado “Escritura Legal”, conforme a Lei Federal nº 13.465, de 2017; Lei nº 67, de 2019, Decreto nº 256, de 2021, que dispõe de normas gerais e procedimentos aplicáveis à Reurb de Monte Santo.

À vista disso, solicitamos a(s) certidão(ões) que comprove(m) a titularidade de domínio da área localizada no (endereço), (número de porta), (bairro), (inscrição municipal), (localidade/região) e (CEP), conforme determina o § 15, do art. 24, do Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018. Segue em anexo a planta georreferenciada e memorial descritivo.

“ § 15. Na Reurb-E, compete ao requerente legitimado fornecer as certidões que comprovem a titularidade de domínio da área, providenciar o levantamento topográfico georreferenciado e apresentar o memorial descritivo da área e a planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração, quando possível, das matrículas ou das transcrições atingidas.” (grifo nosso)

Atenciosamente,

(Nome completo/assinatura)
CPF/MF: (número)



REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA
URBANA