



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

PORTARIA Nº 010, DE 02 DE MARÇO DE 2023

ESTABELECE OS PROCEDIMENTOS E DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA INSTAURAÇÃO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE ESPECÍFICO (REURB-E), NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE MARATAÍZES, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

PREFEITO MUNICIPAL DE MARATAÍZES, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, no uso de suas atribuições legais que lhe confere a Lei Orgânica do Município,

CONSIDERANDO ser poder-dever do Poder Executivo Municipal implantar e desenvolver o procedimento de regularização fundiária urbana, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017 e Decreto Federal nº 9.310/2018;

CONSIDERANDO a necessidade de padronizar o protocolo e processamento dos pedidos de reconhecimento de legitimação fundiária e/ou outros instrumentos jurídicos da REURB-E, perante à Prefeitura Municipal de Maratáizes;

RESOLVE:

SEÇÃO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. Ficam aprovados os seguintes documentos, a serem observados nos procedimentos de REURB-E no município de Maratáizes/ES:

I – Lista de documentos da REURB-E (check list) (ANEXO I);

II – Requerimento/Declaração de posse (ANEXO II);

III – Procuração (ANEXO III);

IV – Declaração de residência (ANEXO IV);

V – Carta de anuência/Declaração de respeito de limites das confrontações (ANEXO V).

Art. 2º. Os requerentes e seus procuradores poderão apresentar documentos confeccionados pelos próprios, inclusive feitos em computador, desde que observados os modelos-padrões desta Portaria.

Art. 3º. Os protocolos dos processos administrativos de REURB-E no Setor competente da Prefeitura Municipal (PM) serão realizados somente quando apresentada toda a documentação constante do check



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

list, competindo ao requerente ou seu procurador observar e organizar esta de acordo com a estrita ordem da lista de documentos.

Art. 4º. Somente poderão fazer carga do processo administrativo junto à PM e ao Ofício de Registro de Imóveis (RI) o próprio requerente ou seu procurador com poderes específicos, desde que tenha sido juntada a procuração no processo administrativo apresentado no Setor competente da PM.

SEÇÃO II

DOS DOCUMENTOS A SEREM APRESENTADOS

SUBSEÇÃO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 5º. Os documentos deverão estar digitalizados (no caso de documentos físicos) ou em via eletrônica original (no caso de documentos digitais), devendo estar em formato PDF, em um arquivo para cada item do check list, nomeando cada PDF do seguinte modo:

I – 001 – REQUERIMENTO;

II – 002 – PROCURAÇÃO E DOCUMENTOS PESSOAIS DO PROCURADOR;

III – 003 – DOCUMENTOS PESSOAIS DO REQUERENTE;

IV – 004 – CERTIDÃO DE REGISTRO CIVIL DO REQUERENTE;

V – 005 – COMPROVANTE DE RESIDÊNCIA DO REQUERENTE;

VI – 006 – JUSTO TÍTULO EM NOME DO REQUERENTE;

VII – 007 – CERTIDÃO DE BUSCA NO REGISTRO DE IMÓVEIS SE HÁ OU NÃO MATRÍCULA;

VIII - 008 – CERTIDÃO DE CONFRONTAÇÃO EMITIDA PELA SERVENTIA DE REGISTRO DE IMÓVEIS;

IX - 009 – LEVANTAMENTOS TOPOGRÁFICOS GEORREFERENCIADOS EM PDF E VIA FÍSICA, MEMORIAL DESCRITIVO EM FOLHA SEPARADA, ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART) OU REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (RRT);

X – 010 - CARTAS DE ANUÊNCIA DOS CONFRONTANTES OU ANUÊNCIA DESTES NA PLANTA, AMBOS COM RECONHECIMENTO DE FIRMA;

XI – 011 – COMPROVANTES DE POSSE E PROPRIEDADE DOS CONFRONTANTES;

XII – 012 - CERTIDÕES NEGATIVAS DA JUSTIÇA;

XIII – 013 – CERTIDÃO NEGATIVA DA INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA (IPTU) OU CERTIDÃO DE QUE O IMÓVEL NÃO POSSUI INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA;

XIV – 014 – CERTIDÃO DO 1º LANÇAMENTO DO IPTU;

XV – 015 – LAUDO TÉCNICO URBANÍSTICO OU PROJETO URBANÍSTICO;

XVI -016- ESTUDOS TÉCNICOS AMBIENTAIS COMPROVANDO QUE AS INTERVENÇÕES DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA IMPLICAM EM MELHORIA DAS CONDIÇÕES AMBIENTAIS EM



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

RELAÇÃO À SITUAÇÃO DE OCUPAÇÃO INFORMAL ANTERIOR OU ATESTADO DE DISPENSA AMBIENTAL;

XVII – 017 – COMPROVAÇÃO QUE A ÁREA É CONSOLIDADA ANTES DE 22/12/2016;

XVIII- 018 – COMPROVAÇÃO DA IRREVERSIBILIDADE DA ÁREA PARA FINS DE REGULAR PARCELAMENTO DO SOLO NA FORMA DA LEI Nº 306/2000, LEI Nº 6766/1979 E PDM;

§ 1º. O laudo técnico urbanístico deverá atestar que o núcleo urbano informal já possui infraestrutura essencial, tais como sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual, sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual; rede de energia elétrica domiciliar; soluções de drenagem, quando necessário na forma do art. 36, §1º da lei nº 13.465/2017, bem como trazer o histórico da ocupação, tempo de ocupação, indicar o tipo de irregularidade, a exemplo:

I - o **loteamento é irregular com desconformidade na implantação**: aquele que foi aprovado pela Prefeitura, mas foi implantado em desconformidade com a planta aprovada ou por outro motivo;

II - o **loteamento é clandestino**: aquele que NÃO possui a aprovação do poder público;

Art. 6º. A apresentação dos estudos técnicos ambientais que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior é obrigatória caso o núcleo urbano informal esteja inserido, total ou parcialmente, em:

I - Área de Preservação Permanente (APP), conforme caracterizações dispostas no Art. 4º da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012;

II – Unidade de Conservação de Uso Sustentável que admita regularização fundiária, conforme caracterizações dispostas na Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000;

III – Área de proteção de mananciais definidas pela União, Estados ou Municípios.

§ 1º - . Conforme previsto no § 1º do Art. 65 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, os estudos técnicos que demonstrem a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior devem ser instruídos com, no mínimo, os seguintes elementos:

I - a caracterização físico-ambiental, social, cultural e econômica da área;

II - a identificação dos recursos ambientais, dos passivos e fragilidades ambientais e das restrições e potencialidades da área;

III - a especificação e a avaliação dos sistemas de infraestrutura urbana e de saneamento básico implantados, outros serviços e equipamentos públicos;

IV - a identificação das unidades de conservação e das áreas de proteção de mananciais na área de influência direta da ocupação, sejam elas águas superficiais ou subterrâneas;

V - a especificação da ocupação consolidada existente na área;

VI - a identificação das áreas consideradas de risco de inundações e de movimentos de massa rochosa, tais como deslizamento, queda e rolamento de blocos, corrida de lama e outras definidas como de risco geotécnico;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

VII - a indicação das faixas ou áreas em que devem ser resguardadas as características típicas da Área de Preservação Permanente com a devida proposta de recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;

VIII - a avaliação dos riscos ambientais;

IX - a comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental e de habitabilidade dos moradores a partir da regularização;

X - a demonstração de garantia de acesso livre e gratuito pela população às praias e aos corpos d'água, quando couber.

§ 2º - Os estudos técnicos ambientais deverão ser submetidos à Secretaria Municipal de Meio Ambiente de Marataízes/ES para a devida autorização ambiental, conforme preconiza o Art. 12 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

I - Caso o núcleo urbano informal esteja inserido total ou parcialmente em Unidade de Conservação de Uso Sustentável, os estudos técnicos ambientais deverão ser submetidos, também, ao órgão gestor da Unidade de Conservação para a devida anuência, conforme previsto no § 3º do Art. 11 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

II - Deverá ser mantida faixa não edificável com largura mínima de 15 (quinze) metros de cada lado ao longo de rios ou de qualquer outro curso d'água, conforme previsto no § 2º do Art. 65 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

III - Conforme prevê o inciso III do Art. 38 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, compete ao ente municipal, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, a definição dos responsáveis pela implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

IV - Com base no parágrafo § 2º do Art. 38 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação urbanística e ambiental deverão celebrar termo de compromisso com as autoridades competentes como condição de aprovação da Reurb-E.

Art. 7º. Os documentos originais deverão ser apresentados em 1 (uma) única via física, na mesma ordem do check list, conforme consta do artigo anterior.

§ 1º. Os documentos apresentados de forma repetida ou em mais de 1 (uma) via serão devolvidos ao requerente ou ao seu procurador.

§ 2º. Ao final do procedimento os documentos físicos serão devolvidos ao requerente ou seu procurador.

Art. 8º. Mediante petição fundamentada pelo requerente, havendo justa causa, a Comissão de REURB poderá, fundamentadamente, dispensar algum documento constante do check list, substituindo por outro que faça igual prova.

Parágrafo único. Da análise do processo e do projeto apresentado, pode a autoridade competente exigir novas documentações necessárias ao regular processamento da Reurb não constante no rol do check list do art. 5º.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

SUBSEÇÃO II

DOS REQUERIMENTOS E DEMAIS DECLARAÇÕES

Art. 9º. Os requerimentos, declarações e demais documentos deverão estar preenchidos corretamente, de forma legível, integral e sem rasuras.

Art. 10º. Os requerimentos, declarações e demais documentos assinados fisicamente deverão conter reconhecimento de firma no Tabelionato de Notas.

Art. 11. Os requerimentos, declarações e demais documentos assinados eletronicamente pelo padrão ICP-Brasil serão aceitos, desde que garantida a identificação inequívoca de seu signatário, independentemente de reconhecimento de firma da assinatura eletrônica.

Parágrafo único. Para fins de padronização, recomenda-se que as partes, procuradores e profissionais técnicos, preferentemente, realizem a sua assinatura eletrônica no portal do Registro de Imóveis do Brasil (<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/>).

SUBSEÇÃO III

DA PROCURAÇÃO

Art. 12. Será aceita procuração particular, com reconhecimento de firma, ou procuração pública, devendo constar poderes específicos para atuar no procedimento de REURB.

Parágrafo único. O procurador deverá juntar ao arquivo da procuração cópia simples de seus documentos de identificação.

SUBSEÇÃO IV

DOS DOCUMENTOS PESSOAIS DO REQUERENTE

Art. 13. Os documentos oficiais de identificação civil (RG, CNH, CTPS, passaporte etc.) serão aceitos desde que contenham foto e possibilitem identificar as partes e os dados nele inscritos, ainda que estejam fora do seu prazo de validade.

SUBSEÇÃO V

DA CERTIDÕES DE NASCIMENTO, CASAMENTO E ÓBITO

Art. 14. O requerente e seu procurador responsabilizam-se civil e criminalmente pela veracidade e atualidade das informações contidas nas certidões de registro civil apresentadas.

SUBSEÇÃO VI

DO COMPROVANTE DE RESIDÊNCIA

Art. 15. O requerente deverá apresentar, preferencialmente, comprovantes de residência emitidos por terceiros (SAAE, EDP, Prefeitura, empresas de telefonia, serviços de internet e etc.) e sempre que possível deve apresentar documentos novos e também mais antigos, a fim de comprovar a existência e o tempo de sua posse sobre o imóvel.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

Parágrafo único. Não tendo comprovante de residência na forma do caput, deverá apresentar declaração(ões) de residência, assinada(s) por todos os confrontantes, com reconhecimento de firma.

SUBSEÇÃO VII

DO JUSTO TÍTULO

Art. 16. O requerente deverá apresentar, no momento do protocolo perante o Setor competente da PM, o documento formal que comprova a sua posse (justo título), devendo estar anexada a prova do registro do justo título no Registro de Títulos e Documentos (RTD).

§ 1º O justo título deverá conter, no mínimo, de forma inequívoca, a localização (rua, número da residência, bairro) e a área do imóvel (medida de frente, fundos, lateral direita, lateral esquerda e área total em m²), a fim de que se possa ter certeza de qual o imóvel objeto do pedido de regularização fundiária.

§ 2º. Os justos títulos de posse que não contenham as informações mínimas de que trata o § 1º deste artigo deverão ser aditados ou constar deles declaração anexa do requerente quanto a descrição completa do imóvel.

Art. 17. Não havendo justo título, em razão de a aquisição do imóvel ter sido realizada verbalmente; ou por ter o requerente extraviado a sua via; ou por outro motivo justificado, o requerente poderá apresentar escritura pública declaratória de posse ou ata notarial, com declaração de, no mínimo, 2 (duas) testemunhas, atestando conhecer o requerente e informando o tempo de posse deste, registrada no RTD.

Art. 18. O registro do justo título ou da escritura declaratória de posse no RTD deverá conter a descrição mínima do imóvel, conforme artigo anterior, e havendo matrícula deverá esta ser informada no justo título ou documento complementar, bem como será instruído com:

I – a certidão de 1º lançamento do IPTU do imóvel, expedida pelo Setor de Tributos;

SUBSEÇÃO VIII

DAS CERTIDÕES DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Art. 19. Em caso de imóvel com matrícula ou transcrição, deverá ser apresentada a competente certidão de inteiro teor, emitida pelo CRI.

Art. 20. Em caso de imóvel não registrado, deverá ser apresentada as competentes certidões negativas de busca, emitidas pelo CRI.

Parágrafo único. Em caso de se descobrir que o imóvel possui registro, em razão de emissão de certidão positiva de busca que se refira ao imóvel objeto de Reurb, deverá ser apresentada a competente certidão de inteiro teor.

Art. 21. A apresentação parcial das certidões de busca exigidas no check list será considerada não conformidade, sendo indeferido o pedido do requerente.

SUBSEÇÃO IX

DA PLANTA, MEMORIAL DESCRITIVO, ART E



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

DOS DEMAIS TRABALHOS TÉCNICOS

Art. 22. As plantas e memoriais descritivos, bem como os demais trabalhos técnicos de georreferenciamento apresentados, deverão ser expedidos por profissionais habilitados que utilizem aparelho GPS GNSS L1/L2 e/ou GPS RTK e/ou estação total, devendo ter precisão posicional absoluta e comprovação da utilização do aparelho adequado por meio de laudo técnico e arquivo RINEX da base geodésica local que foi utilizada pelo profissional para correção dos trabalhos técnicos.

§ 1º. O arquivo RINEX apresentado deverá permitir a verificação da conformidade dos trabalhos técnicos pelo sistema IBGE-PPP.

§ 2º. Considera-se precisão posicional absoluta aquela que contemple a exata localização do imóvel no globo terrestre, observadas as especificações de conformidade da ABNT NBR 13.133/2021.

§ 3º. Somente serão aceitos trabalhos técnicos de coordenadas geodésicas que observem o Sistema Geodésico Brasileiro (SGB), cujo sistema de referência (datum) será obrigatoriamente o SIRGAS2000 (Resolução IBGE nº 1/2005).

Art. 23. Uma única Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) poderá ser emitida para o trabalho técnico de georreferenciamento e de construção, desde que constem os respectivos serviços realizados no campo "Atividade Técnica". Sugere-se que conste no campo "Observações" a matrícula do imóvel objeto do trabalho técnico e/ou demais dados essenciais para identificação do serviço prestado e do seu objeto.

§ 1º. Equipara-se à ART, de acordo com as competências técnicas estabelecidas em lei, o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), emitida pelo CAU, e o Termo de Responsabilidade Técnica (TRT), emitido pela CFT.

§ 2º. Não será exigido reconhecimento de firma nos documentos de que trata esse artigo quando for possível aferir a autenticidade em sistema eletrônico.

SUBSEÇÃO X

DAS CARTAS DE ANUÊNCIA DOS CONFRONTANTES

Art. 24. Fica dispensada a apresentação de carta de anuência quando as assinaturas dos confrontantes constarem da planta ou do memorial descritivo, com reconhecimento de firma.

Art. 25. A anuência do município poderá ser dada mediante aposição de assinatura e carimbo do servidor público competente, na própria planta ou memorial descritivo.

Art. 26. Aplicam-se às anuências dos confrontantes o disposto na Lei Federal nº 13.465/2017 e no art. 213 da Lei de Registros Públicos, inclusive em caso de necessidade de notificação.

SUBSEÇÃO XI

DOS COMPROVANTES DE PROPRIEDADE OU POSSE DOS CONFRONTANTES

Art. 27. Os comprovantes de propriedade ou posse estão enumerados, de forma exemplificativa, no check list anexo a esta norma.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

SUBSEÇÃO XII

DAS CERTIDÕES CÍVEIS DA JUSTIÇA ESTADUAL E FEDERAL

Art. 28. A apresentação parcial das certidões negativas cíveis da Justiça Estadual e Federal exigidas no check list será considerada não conformidade.

Art. 29. Em caso de certidão positiva deverá ser apresentada a competente certidão narratória (objeto e pé) que demonstre tratar-se de ação judicial sem relação com o imóvel e que, portanto, não há litígio quanto à posse e propriedade deste.

SUBSEÇÃO XIII

DA CERTIDÃO NEGATIVA DE IPTU

Art. 30. Para a conformidade do procedimento, o requerente deverá quitar previamente todos os débitos de IPTU do imóvel objeto de Reurb, apresentando a respectiva certidão negativa de IPTU, emitida pelo setor de tributos.

Parágrafo único. Eventuais débitos de IPTU em nome do requerente, relativos a imóveis estranhos ao imóvel objeto do procedimento, não impedem a realização da Reurb.

SUBSEÇÃO XIV

DA CERTIDÃO DE 1º LANÇAMENTO

Art. 31. O requerente deverá apresentar a certidão de 1º lançamento do imóvel, constando o número de inscrição imobiliária, a área total do terreno, a área total construída, as inscrições imobiliárias dos imóveis confrontantes e demais dados cadastrais.

Art. 32. O cadastro dos dados da área do terreno e de área construída, constantes da certidão de 1º lançamento, deverão estar de acordo com as áreas descritas na planta e no memorial descritivo do terreno e na planta baixa da edificação, se houver.

SEÇÃO III

DO PROCEDIMENTO

SUBSEÇÃO I

ETAPA 1 - DO PROTOCOLO NA PREFEITURA MUNICIPAL

Art. 33. O protocolo do procedimento administrativo de REURB será realizado no Setor Protocolo Municipal mediante a apresentação completa e em ordem dos documentos exigidos no check list, assim entendidos:

I – processo físico (via física dos documentos) e CD (via eletrônica dos documentos) daqueles contantes no art. 5º;

II – comprovante de quitação da taxa relativa a abertura do procedimento administrativo;

Art. 34. Realizada a análise, a conferência e a triagem dos documentos pelo servidor do Setor de Protocolo e estando completa e organizada na ordem do check list do art. 5º, será formalizado o protocolo na PM, recebendo o requerente o número do seu processo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

Parágrafo único. O CD e o processo físico ficarão retidos na prefeitura municipal até a finalização do processo, salvo a retirada para carga do processo físico pelo requerente ou seu procurador.

Art. 35. Ato contínuo ao protocolo, o Setor de Reurb encaminhará eletronicamente, via e-mail interno, a íntegra do processo eletrônico para exame e cálculo pelo CRI.

Parágrafo único. Do e-mail encaminhado pela PM ao CRI constará obrigatoriamente os dados para contato (telefone, Whatsapp e e-mail) do requerente e também de seu procurador.

SUBSEÇÃO II

ETAPA 3 – DA DECISÃO DE DEFERIMENTO E DA

EXPEDIÇÃO DO TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA PELA PREFEITURA MUNICIPAL

Art. 36. Tendo sido deferido o exame e cálculo no CRI será realizada análise e decisão pela Coordenação da Reurb se o imóvel se enquadra como núcleo urbano informal consolidado, bem como quanto à classificação na respectiva modalidade de Reurb, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, conforme art. 30, § 2º, da Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 37. Em caso de indeferimento, será emitida decisão fundamentada.

Art. 38. Havendo deferimento, será realizada a expedição da CRF em favor do legitimado.

Parágrafo único. A CRF será expedida fisicamente e será entregue ao requerente ou seu procurador juntamente com o processo físico.

Art. 39. O requerente e/ou seu procurador são responsáveis por retirar a CRF e promover o seu registro e demais averbações necessárias junto ao CRI, recolhendo as respectivas custas e emolumentos fixadas na legislação.

SUBSEÇÃO III

ETAPA 4 – DO REGISTRO DO TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

PELO REGISTRO DE IMÓVEIS

Art. 40. Protocolada a CRF no CRI, o procedimento de registro deverá ser concluído no prazo de até 60 (sessenta) dias, prorrogável por até igual período, mediante justificativa fundamentada do Oficial de Registro de Imóveis, em aplicação do art. 44, § 5º, da Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 41. Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se todas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito
Maratáizes/ES, 02 de março de 2023.

ROBERTINO BATISTA DA SILVA
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

ANEXO I

CHECK LIST

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE ESPECÍFICO (REURB-E)

LISTA DE DOCUMENTOS

*	1. REQUERIMENTO ENDEREÇADO AO PREFEITO MUNICIPAL, COM FIRMA RECONHECIDA (MODELO 1).
*	2. PROCURAÇÃO, COM FIRMA RECONHECIDA + RG E CPF DO PROCURADOR (MODELO 2).
*	3. RG E CPF DO REQUERENTE E RESPECTIVO CÔNJUGE/COMPANHEIRO, SE HOVER, EM CASO DE PESSOA FÍSICA; OU COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO NO CNPJ E ATO CONSTITUTIVO ATUALIZADO, EM CASO DE PESSOA JURÍDICA (CÓPIAS AUTENTICADAS). * O RG PODE SER SUBSTITUÍDO PELA CNH, CTPS, PASSAPORTE OU CARTEIRA PROFISSIONAL. * A PESSOA JURÍDICA DEVE ESTAR REGULAR NA JUNTA COMERCIAL OU NO CARTÓRIO DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS, CONFORME O CASO, PARA QUE POSSA REQUERER A REURB EM SEU NOME.
*	4. CERTIDÃO DE CASAMENTO, SE CASADO, SEPARADO OU DIVORCIADO; CERTIDÃO DE NASCIMENTO, SE SOLTEIRO; CERTIDÃO DE CASAMENTO E RESPECTIVA CERTIDÃO DE ÓBITO DO CÔNJUGE FALECIDO, SE VIÚVO; EM RELAÇÃO AO REQUERENTE (CÓPIAS AUTENTICADAS). * SE O REQUERENTE QUISER QUE CONSTE NO TÍTULO QUE É CONVIVENTE EM UNIÃO ESTÁVEL, DEVE APRESENTAR CONJUNTAMENTE COM AS CERTIDÕES ACIMA, A COMPETENTE CERTIDÃO DE UNIÃO ESTÁVEL, EMITIDA PELO CARTÓRIO DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS.
*	5. COMPROVANTE DE RESIDÊNCIA (RECIBO DE ÁGUA, LUZ, TELEFONE, INTERNET, IPTU ETC.), RELATIVO AO IMÓVEL OBJETO DE REURB; OU DECLARAÇÃO DE RESIDÊNCIA DO REQUERENTE, COM RECONHECIMENTO DE FIRMA (MODELO 3)
*	6. JUSTO TÍTULO: CONTRATO(S), TÍTULO(S) OU DOCUMENTO(S) COMPROBATÓRIO(S) DA POSSE DO IMÓVEL, COM FIRMA RECONHECIDA, REGISTRADO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS : * EXEMPLOS: I – COMPROMISSO OU RECIBO DE COMPRA E VENDA; II – CESSÃO DE DIREITOS E PROMESSA DE CESSÃO; III – PRÉ-CONTRATO; IV – PROPOSTA DE COMPRA; V – RESERVA DE LOTE; VI – PROCURAÇÃO PÚBLICA EM CAUSA PRÓPRIA OU COM PODERES DE ALIENAÇÃO PARA SI OU PARA OUTREM, ESPECIFICANDO O IMÓVEL; VII – ESCRITURA PÚBLICA DE CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS, ESPECIFICANDO O IMÓVEL; VIII – DOCUMENTOS JUDICIAIS DE PARTILHA, ARREMATACÃO OU ADJUDICAÇÃO; IX – TÍTULO ANTIGO DE POSSE OU PROPRIEDADE EMITIDO PELA PREFEITURA. * NÃO HAVENDO DOCUMENTO COMPROBATÓRIO DA POSSE, APRESENTAR ESCRITURA PÚBLICA DECLARATÓRIA DE POSSE OU ATA NOTARIAL,



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

	CONTENDO DECLARAÇÃO DE, NO MÍNIMO, 2 (DUAS) TESTEMUNHAS, ATESTANDO CONHECER O REQUERENTE E INFORMANDO O TEMPO DE POSSE DESTE, REGISTRADA NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS (MODELO 4).
*	7. CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DA TRANSCRIÇÃO OU MATRÍCULA DO IMÓVEL, OU CERTIDÃO NEGATIVA DE PROPRIEDADE, MEDIANTE BUSCA PELO INDICADOR REAL E PESSOAL, INDICANDO QUE O IMÓVEL NÃO POSSUI MATRÍCULA, EXPEDIDA PELO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS. * CASO O IMÓVEL NÃO POSSUA REGISTRO OU A PARTE INTERESSADA NÃO SAIBA INDICÁ-LO, PARA A REALIZAÇÃO DAS BUSCAS, DEVE-SE REQUERER A PESQUISA PELOS SEGUINTE OBJETOS: a. NOME E CPF REQUERENTE(S) E RESPECTIVO CÔNJUGE/COMPANHEIRO, SE HOUVER; b. NOME E CPF TITULAR(ES) DE DOMÍNIO E RESPECTIVO CÔNJUGE/COMPANHEIRO, SE HOUVER; c. NOME E CPF POSSUIDOR(ES) ANTERIOR(ES) E RESPECTIVO CÔNJUGE/COMPANHEIRO, SE HOUVER; d. NÚMERO DO LOTE, QUADRA E NOME DO LOTEAMENTO, EM CASO DE PARCELAMENTO DO SOLO; NÚMERO DA UNIDADE AUTÔNOMA, BLOCO E CONDOMÍNIO, EM CASO DE CONDOMÍNIOS; DESCRIÇÃO DO IMÓVEL, NOS DEMAIS CASOS; E e. ENDEREÇO DO IMÓVEL (RUA, Nº PREDIAL, BAIRRO). f. INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA MUNICIPAL.
*	8. PLANTA E MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL, COM A APROVAÇÃO DO PODER PÚBLICO MUNICIPAL, E ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART), ACOMPANHADO DO RESPECTIVO COMPROVANTE DE QUITAÇÃO, ASSINADOS PELO PROFISSIONAL TÉCNICO RESPONSÁVEL E PELO REQUERENTE, COM RECONHECIMENTO DE FIRMA (1 ÚNICA VIA). * TODOS OS TRABALHOS TÉCNICOS DEVERÃO CONTER COORDENADAS GEODÉSICAS, UTILIZANDO-SE DE APARELHO TOPOGRÁFICO DE PRECISÃO POSICIONAL ABSOLUTA (GPS/GNSS RTK). TRABALHOS TÉCNICOS REALIZADOS EM OUTROS PADRÕES OU SEM PRECISÃO POSICIONAL NÃO SERÃO ACEITOS, SENDO INDEFERIDO O PEDIDO, APLICANDO-SE, DENTRE OUTRAS, AS SEGUINTE NORMAS: NBR 13.133 E RES. IBGE 1/2005 E NORMA TÉCNICA DO INCRA PARA GEORREFERENCIAMENTO DE IMÓVEIS RURAIS – 3ª EDIÇÃO. * CASO EXISTAM BENFEITORIAS OU ACESSÕES NO IMÓVEL, DEVERÃO SER APRESENTADOS TAMBÉM OS DOCUMENTOS REFERENTES À AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO, OBSERVADA A LEGISLAÇÃO. * A ART, RRT OU TRT DEVERÃO CONSTAR O PROCEDIMENTO REALIZADO (GEORREFERENCIAMENTO E REURB), NÚMERO DA MATRÍCULA, LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E/OU INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA.
*	9. CARTA DE ANUÊNCIA ASSINADA PELOS TITULARES DE DOMÍNIO E PELOS CONFRONTANTES, COM RECONHECIMENTO DE FIRMA (MODELO 5). * A CARTA DE ANUÊNCIA FICA DISPENSADA CASO OS ANUENTES ASSINEM A PLANTA OU O MEMORIAL DESCRITIVO, COM RECONHECIMENTO DE FIRMA. * NÃO SENDO POSSÍVEL A APRESENTAÇÃO DAS CARTAS DE ANUÊNCIA, PODERÁ SER APRESENTADO COMPROVANTE DE NOTIFICAÇÃO E/OU EDITAL PELO CARTÓRIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS.
*	10. COMPROVANTE DE PROPRIEDADE OU POSSE DOS CONFRONTANTES. * EXEMPLOS: I -



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

	CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO DO IMÓVEL CONFRONTANTE, EXPEDIDA PELO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS; II – LISTA DOS CONFRONTANTES POSSUIDORES, EXPEDIDA PELO SETOR DE TRIBUTOS DA PREFEITURA MUNICIPAL; III - ESCRITURA PÚBLICA, CONTRATO DE COMPRA E VENDA, RECIBO DE COMPRA E VENDA, IPTU, CCIR, ITR, CAR ETC, DO IMÓVEL CONFRONTANTE.
*	11. CERTIDÕES NEGATIVAS CÍVEIS DOS DISTRIBUIDORES DA JUSTIÇA ESTADUAL E DA JUSTIÇA FEDERAL DO LOCAL DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL E DO DOMICÍLIO DO(S) REQUERENTE(S), EM NOME DAS SEGUINTESS PESSOAS: a. REQUERENTE E RESPECTIVO CÔNJUGE/COMPANHEIRO, SE HOUVER; b. TITULAR(ES) DE DOMÍNIO DO IMÓVEL OBJETO DE REURB E RESPECTIVO CÔNJUGE/COMPANHEIRO, SE HOUVER; c. TODOS OS DEMAIS POSSUIDORES ANTERIORES E RESPECTIVOS CÔNJUGES/COMPANHEIROS, SE HOUVER, EM CASO DE SUCESSÃO DE POSSE.
*	12. CERTIDÃO NEGATIVA DE IPTU, EXPEDIDA PELO SETOR DE TRIBUTOS DA PREFEITURA.
*	13. CERTIDÃO DE 1º LANÇAMENTO DO IPTU, EXPEDIDA PELO SETOR DE TRIBUTOS DA PREFEITURA.
*	14. CERTIDÃO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (TERRENO E CONSTRUÇÃO), EXPEDIDA PELO SETOR DE TRIBUTOS DA PREFEITURA.
*	15. MÍDIA COM OS ARQUIVOS ELETRÔNICOS (PENDRIVE OU CD), CONTENDO: A) A INTEGRA DOS DOCUMENTOS DIGITALIZADOS, EM RESOLUÇÃO MÍNIMA DE 300 DPI, FORMATO PDF/A, ORGANIZADOS NA ESTRITA ORDEM DESTE CHECK LIST; B) ARQUIVO .DOCX (WORD) E .DWG OU .KML, REFERENTE AO MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL; C) ARQUIVO RINEX E LAUDO TÉCNICO COM FOTOS DO APARELHO UTILIZADO EM CAMPO DURANTE O LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO NO IMÓVEL.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS:

Todos os documentos constantes deste check list devem ser apresentados junto à Prefeitura Municipal. - Poderá ser requisitada a apresentação de outros documentos complementares, para a prova do direito que pleiteia o Requerente ou comprovação da conformidade dos trabalhos técnicos. - Os documentos devem ser apresentados na ordem do check list e perfurados em padrão A4. - Somente poderão fazer carga do processo o próprio Requerente e seu procurador. - Estando completos e corretos os documentos apresentados, a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) será emitida após a quitação da Taxa referente junto ao Setor de Tributos da Prefeitura.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

ANEXO II

REQUERIMENTO

DECLARAÇÃO DE POSSE (REURB)

Dados do Requerente:

Nome: _____

nacionalidade: _____, profissão: _____, estado civil: _____,
portador(a) da carteira de identidade (RG) nº _____, expedida por _____
(órgão), inscrito(a) no CPF nº _____, Telefone nº _____,
E-mail: _____

Dados do cônjuge ou companheiro do Requerente, se houver:

Nome: _____,
nacionalidade: _____, profissão: _____, estado civil: _____,
portador(a) da carteira de identidade (RG) nº _____, expedida por _____ (órgão),
inscrito(a) no CPF nº _____, Telefone nº _____,
E-mail: _____

REQUEIRO ao PREFEITO MUNICIPAL a regularização fundiária urbana (Reurb) relativa ao(s) seguinte imóvel(is)

Lote urbano nº _____, quadra _____, do Loteamento _____,
zona urbana, localizado no seguinte endereço (logradouro, número predial, bairro e município):

com as seguintes confrontações: Frente: _____, Lado
Direito, _____ Lado Esquerdo _____,
Fundo _____, com uma área total de _____ m².

Inscrição imobiliária municipal nº _____

Existe benfeitoria no imóvel () sim () não, valor da benfeitoria R\$: _____

BENFEITORIA (Descrever a benfeitoria, caso tenha marcado "Sim"):

O imóvel possui matrícula () sim () não, caso possui, encontra-se registrado na Matrícula ou Transcrição
nº _____ no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de _____.
Observações:



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

O(a) Requerente, na qualidade de possuidor(a)/ocupante, DECLARA, para os devidos fins e direitos que:

- É o(a) legítimo(a) possuidor(a) do imóvel acima descrito e que detém sobre dito imóvel o domínio fático, com posse mansa, pacífica, ininterrupta, contínua, duradoura, justa, de boa-fé e com justo título, como coisa de sua propriedade (animus domini), desde a data de ____/____/____;
- Foram respeitados os direitos dos confrontantes e de terceiros;
- O imóvel enquadra-se como núcleo urbano informal consolidado, sendo que se solicita o reconhecimento da Reurb na seguinte modalidade: REURB-S (), REURB-E ();
- não existe litígio em relação à posse do imóvel e este encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais ou pessoais e de ações pessoais reipersecutórias, gravames ou indisponibilidades;
- As testemunhas atestam que conhecem o(s) Requerente(s) e que têm conhecimento da posse que este exerce sobre o imóvel descrito neste instrumento;

Município: _____, ____ de _____ de 20____.

Assinatura do Requerente

(reconhecimento de firma)

Assinatura do cônjuge/companheiro, se houver

(reconhecimento de firma)

Assinatura da Testemunha 1

Nome: _____

CPF: _____

(reconhecimento de firma)

Assinatura da Testemunha 2

Nome: _____

CPF: _____

(reconhecimento de firma)



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

ANEXO III

PROCURAÇÃO

Outorgante Mandante:

Nome: _____
nacionalidade: _____, profissão: _____, estado civil: _____,
portador(a) da carteira de identidade (RG) nº _____, expedida por _____ (órgão),
inscrito(a) no CPF nº _____, Telefone nº _____, E-mail: _____
Outorgado _____ Mandatário: _____ Nome: _____

nacionalidade: _____, profissão: _____, estado civil: _____,
portador(a) da carteira de identidade (RG) nº _____, expedida por _____ (órgão),
inscrito(a) no CPF nº _____, Telefone nº _____, E-mail: _____

Poderes:

Pelo presente instrumento particular de procuração, o Outorgante nomeia e constitui seu bastante procurador, o Outorgado, conferindo-lhe os poderes para requer em seu nome a regularização fundiária urbana perante a Prefeitura Municipal, em relação ao imóvel: _____

_____ (dados do imóvel).
Concede-se também poderes para representar os interesses do Outorgante perante qualquer Juízo ou Tribunal, Tabelionato de Notas, Cartório de Registro de Imóveis, Receita Federal, Estadual ou Municipal, ou quaisquer outros órgãos ou entidades que se fizerem necessários, podendo ainda transigir, assinar títulos, documentos e protocolos, fazer carga de processos administrativos, firmar compromissos ou acordos, realizar a quitação de tributos e outros débitos, requer quaisquer certidões ou documentos de seu interesse, retirar Certidão de Regularização Fundiária (CRF), cumprir exigências previstas em nota devolutiva ou em expediente administrativo, requerer a realização de qualquer procedimento para regularização do imóvel, podendo ainda substabelecer no todo ou em parte. Enfim, praticar todos os atos em direitos necessários e exigidos para o fiel cumprimento do presente mandato.

Município: _____, _____ de _____ de 20____.

Assinatura do Outorgante

(reconhecimento de firma)



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DE RESIDÊNCIA

Eu, _____,
nacionalidade: _____, profissão: _____, estado civil: _____,
portador(a) da carteira de identidade (RG) nº _____, expedida por _____ (órgão),
inscrito(a) no CPF nº _____, Telefone nº _____,

DECLARO, para os devidos fins e direitos, sob responsabilidade civil e criminal, que tenho residência e
domicílio no seguinte endereço: _____

Município: _____, _____ de _____ de 20____.

Assinatura do Responsável

(reconhecimento de firma)



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

ANEXO V

CARTA DE ANUÊNCIA DECLARAÇÃO DE RESPEITO DOS LIMITES DOS IMÓVEIS CONFRONTANTES

Dados do Requerente:

Nome: _____, inscrito(a) no
CPF nº _____, Telefone nº _____,

Dados do Profissional Técnico que realizou o levantamento topográfico:

Nome: _____,
inscrito(a) no CPF nº _____, Telefone nº _____,

Confrontante 1 (Frente):

Nome: _____, inscrito(a) no
CPF/CNPJ nº _____, Telefone nº _____,

Confrontante 2 (Lado Direito):

Nome: _____, inscrito(a) no
CPF/CNPJ nº _____, Telefone nº _____,

Confrontante 3 (Lado Esquerdo):

Nome: _____, inscrito(a) no
CPF/CNPJ nº _____, Telefone nº _____,

Confrontante 4 (Fundos):

Nome: _____, inscrito(a) no
CPF/CNPJ nº _____, Telefone nº _____,

Dados do imóvel:

Lote urbano nº _____, quadra _____, do Loteamento _____, zona urbana,
localizado no seguinte endereço (logradouro, número predial, bairro e município):

_____, com as
seguintes confrontações: Frente: _____, Lado Direito,
_____, Lado Esquerdo,
_____, Fundo,
_____, com uma área total
de _____ m². Inscrição imobiliária municipal nº _____.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

O referido imóvel encontra-se registrado na:

Matrícula () Matrícula ou Transcrição nº _____ () Não possui registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Declaração do requerente: DECLARO, para os devidos fins e direitos, sob pena de responsabilidade civil e criminal, que: a. Foram respeitados os limites e confrontações do imóvel quando do levantamento técnico e georreferenciamento do imóvel acima descrito e que estes são apenas aqueles indicados na planta e no memorial descritivo apresentados; b. A realização dos trabalhos técnicos não enseja alteração das divisas, localização, limites e confrontações fisicamente existentes do imóvel. c. As informações ora prestadas são verdadeiras em todos os seus termos, pelo que estamos cientes dos efeitos decorrentes de eventual nulidade de atos jurídicos realizados mediante simulação (art. 167 do Código Civil c/c art. 214 da Lei de Registros Públicos) e da responsabilização criminal por declaração falsa, falsidade ideológica ou outras tipificações legais (art. 297 a 299 do Código Penal).

Declaração do profissional técnico: DECLARO, para os devidos fins e direitos, sob pena de responsabilidade administrativa, civil e criminal, que: a. Os trabalhos técnicos de georreferenciamento foram realizados de acordo com as informações e especificações do Requerente, seguindo as expressas orientações e especificações quanto à localização e os limites do imóvel, bem como em relação aos confrontantes indicados; b. O levantamento topográfico foi efetuado intramuros, de acordo com verificação in loco realizada; c. De acordo com as especificações do Requerente, todas as confrontações com imóveis públicos e privados foram respeitadas, observando-se plenamente as divisas com as referidas áreas, de modo a inexistir sobreposição entre imóveis; d. Foi utilizado aparelho de GPS/GNSS RTK, tendo os trabalhos técnicos precisão posicional absoluta.

Declaração dos confrontantes:

DECLARAMOS, para os devidos fins e direitos: a. não existir nenhuma disputa ou discordância sobre os limites comuns existentes entre os imóveis lindeiros, conforme trabalhos técnicos em anexo; b. Concordamos com essa demarcação expressa na planta e no memorial descritivo, e reconhecemos esta descrição como o limite legal entre as nossas propriedades.

Município: _____, _____ de _____ de 20____.

Assinatura do Requerente

(reconhecimento de firma)

Assinatura do profissional técnico

(reconhecimento de firma)

Assinatura do Confrontante 1 (Frente)

(reconhecimento de firma)

Assinatura do Confrontante 2 (Lado Direito)

(reconhecimento de firma)

Assinatura do Confrontante 3 (Lado Esquerdo) Assinatura do Confrontante 4 (Fundos)



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARATAÍZES

- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO -

(reconhecimento de firma)

(reconhecimento de firma)