



REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - REURB

CHECKLIST PARA ABERTURA DE PROCESSO REURB

O REURB - Regularização Fundiária Urbana - é um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas a integrar núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial das cidades e garantir a titulação dos seus ocupantes.

Foi instituído pela Lei Federal nº 13.465/2017, com o objetivo de transformar áreas ocupadas irregularmente (como loteamentos sem registro, favelas ou bairros informais) em espaços legalizados, com direito à propriedade e acesso à infraestrutura pública.

A lei prevê duas formas de regularização:

REURB-S (Social): Famílias de baixa renda, Isenção de taxas cartorárias, ITBI e emolumentos; infraestrutura custeada pelo poder público.

REURB-E (Específica): Ocupações sem perfil social, Custos assumidos pelos ocupantes; regras urbanísticas mais flexíveis.

ANEXAR NO PROCESSO ADMINISTRATIVO

☐ REQUERIMENTO.

☐ CÓPIA DA RG E CPF.

☐ COMPROVANTE ATUALIZADO DE RESIDÊNCIA.

☐ INFORMAÇÃO CADASTRAL

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA ABERTURA DE PROCESSO ADMINISTRATIVO

☐ PLANTA E MEMORIAL DESCRITIVO

Quando se trata de um imóvel invadido - ou seja, ocupado sem autorização do proprietário - e há interesse em obter planta e memorial descritivo, especialmente para fins de regularização ou usucapião, o caminho envolve algumas etapas técnicas e jurídicas.

1. Contratação de Profissional Habilitado

Mesmo que o imóvel esteja invadido, você deve contratar um:

Engenheiro (CREA) ou Arquiteto (CAU)



Para elaborar:

Planta de situação e planta baixa Memorial descritivo técnico

ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica)

Esse profissional fará uma vistoria técnica no local, medirá o terreno, identificará confrontações e redigirá o memorial com base nas características físicas do imóvel.

2. Finalidade: Usucapião Extrajudicial ou Judicial

Se você ocupa o imóvel há anos e deseja regularizar a posse, pode iniciar um processo de usucapião, e esses documentos são essenciais.

Usucapião Extrajudicial (em cartório):

Exige planta e memorial descritivo obrigatoriamente, conforme o Provimento CNJ nº 65/2017.



ESTUDO SÓCIO ECONÔMICO – RESPONSÁVEL TÉCNICO

O que é o Estudo Socioeconômico?

É um levantamento técnico que avalia:

- Renda familiar dos ocupantes
- Condições de moradia
- Acesso a serviços públicos (água, esgoto, energia, saúde, educação)
- Vulnerabilidades sociais
- Tempo de ocupação e vínculo com o território

Esse estudo embasa a declaração oficial do município de que o núcleo urbano é de interesse social, conforme exige a Lei nº 13.465/2017 e o Decreto nº 9.310/2018.

Quem é o Responsável Técnico?

O responsável técnico pelo Estudo Socioeconômico deve ser um profissional habilitado, geralmente:

- Assistente Social: Elaboração de diagnósticos sociais e entrevistas domiciliares;
- Sociólogo: Análise de perfil comunitário e estrutura social;
- Arquiteto ou Urbanista: Integração com aspectos urbanísticos e habitacionais;
- Engenheiro Civil: Quando o estudo é integrado ao projeto físico da REURB.

Documentos que compõem o Estudo

- Relatório técnico com metodologia e resultados



- Tabelas de renda e perfil familiar
- Fotografias e mapas da área
- Entrevistas com moradores
- Declaração de interesse social (emitida pelo município)

☐ **LAUDOS PRELIMINARES**

Para fins de REURB (Regularização Fundiária Urbana), os laudos preliminares são documentos técnicos essenciais que ajudam a embasar o processo de regularização, especialmente na fase inicial de diagnóstico do núcleo urbano informal. Eles são exigidos tanto pela Lei Federal nº 13.465/2017 quanto pelo Decreto nº 9.310/2018, que regulamenta os procedimentos da REURB.

Tipos de Laudos Preliminares para REURB

Aqui estão os principais laudos que podem ser exigidos ou recomendados:

1. Estudo Técnico Ambiental (ETA)

Avalia os impactos ambientais da área a ser regularizada:

- Caracterização física, biológica e social da área
- Identificação de áreas de preservação permanente (APPs), nascentes, cursos d'água
- Propostas de medidas mitigadoras e compensatórias
- Plano de monitoramento ambiental

Exigido quando há sobreposição com áreas de interesse ambiental ou risco.

Obrigatório apresentar as seguintes declarações:

- ESTUDO PRELIMINAR DAS DESCONFORMIDADES E DA SITUAÇÃO AMBIENTAL;
- CERTIDÃO EM OBSERVÂNCIA AO ARTIGO 35, INCISOS VI, VII E VIII DA LEI FEDERAL Nº 13.465/2017

2. Laudo Urbanístico

Analisa a conformidade da ocupação com normas urbanísticas:

- Parcelamento do solo
- Sistema viário existente
- Equipamentos públicos e infraestrutura



– Compatibilidade com o plano diretor e zoneamento

Pode ser elaborado por arquitetos ou urbanistas habilitados.

3. Laudo Social ou Estudo Socioeconômico

- Fundamental para REURB-S (interesse social)
- Perfil de renda dos ocupantes
- Tempo de ocupação
- Condições de moradia
- Acesso a serviços públicos

Geralmente elaborado por assistentes sociais ou equipes multidisciplinares.

4. Laudo Técnico de Engenharia

Complementa os demais com informações estruturais:

- Estado das edificações
- Riscos geotécnicos ou estruturais
- Viabilidade de implantação de infraestrutura

Pode ser exigido em áreas com risco de desabamento, alagamento ou instabilidade.

Quem elabora os laudos?

Tipo de Laudo	Profissional Responsável
Ambiental	Engenheiro ambiental ou biólogo
Urbanístico	Arquiteto urbanista
Socioeconômico	Assistente social ou sociólogo
Engenharia	Engenheiro civil ou geotécnico

Todos devem estar devidamente registrados em seus conselhos profissionais (CREA, CAU, CRESS, etc.) e emitir ART ou RRT, conforme o caso.



COMPROVAÇÃO DE TEMPO DE MORADIA NO LOCAL

Para fins de REURB (Regularização Fundiária Urbana), a comprovação de tempo de moradia é um dos elementos fundamentais para demonstrar a posse legítima e contínua do imóvel, especialmente



em processos que envolvem legitimação fundiária ou usucapião. A legislação exige que o núcleo urbano informal esteja consolidado até 22 de dezembro de 2016, conforme o Decreto nº 9.310/2018.

Documentos que podem comprovar tempo de moradia:

A comprovação pode ser feita por meio de documentos e testemunhos, como:

Documentos pessoais e administrativos:

- Contas de água, luz, telefone ou internet em nome do ocupante
- Correspondências oficiais (bancárias, judiciais, escolares) com endereço do imóvel
- Declaração de residência emitida por autoridade local (como agente de saúde ou líder comunitário)
- Cadastro em programas sociais (Bolsa Família, CadÚnico, etc.)
- Ficha escolar de filhos com endereço residencial
- Comprovantes de pagamento de IPTU ou taxas municipais, mesmo que não sejam em nome do ocupante

Documentos específicos para REURB:

- Cadastro de ocupante elaborado pela prefeitura
- Termo de oitiva de testemunhas que confirmem a posse contínua
- Declaração de tempo de ocupação assinada pelo próprio morador
- Laudo social ou estudo socioeconômico que mencione a permanência no local

Quem valida essa comprovação?

- A Prefeitura Municipal, por meio da Secretaria de Planejamento ou Habitação, é responsável por analisar e validar os documentos.
- Em alguns casos, o Cartório de Registro de Imóveis também exige comprovação para registrar a Certidão de Regularização Fundiária (CRF).



CONTRATO DE COMPRA E VENDA ou COMPROVANTE DE POSSE

Para fins de REURB (Regularização Fundiária Urbana), tanto o contrato de compra e venda quanto o comprovante de posse são documentos válidos para demonstrar a ocupação legítima do imóvel, especialmente quando não há escritura pública registrada. Eles ajudam a comprovar a posse contínua e pacífica, requisito essencial para a regularização.



Diferença entre os documentos

Documento	Finalidade principal	Validade para REURB
Contrato de Compra e Venda	Demonstra a intenção de transferência de propriedade	Sim, se assinado pelas partes e com data certa
Comprovante de Posse	Demonstra a ocupação de fato, mesmo sem título formal	Sim, especialmente em REURB-S (interesse social)

O que pode ser usado como comprovante de posse?

Além do contrato, outros documentos também são aceitos como prova de posse:

- Recibos de pagamento (inclusive manuscritos)
- Carnês de IPTU ou taxas municipais
- Contas de água, luz ou telefone no endereço
- Declaração de terceiros ou testemunhas
- Termo de oitiva

PORQUE ESTÃO SENDO FEITOS OS PEDIDOS DE REURB FIRMADO NO TAC COM O MINISTÉRIO PÚBLICO, DE FORMA PRIORITÁRIA?

Ótima pergunta — e ela toca num ponto essencial da política urbana brasileira. Os pedidos de REURB firmados em Termos de Ajustamento de Conduta (TAC) com o Ministério Público geralmente decorrem de situações em que há ocupações irregulares consolidadas, mas que envolvem direitos difusos ou coletivos, como o direito à moradia, à dignidade e ao meio ambiente equilibrado.

Por que o TAC é usado na REURB?

O TAC (Termo de Ajustamento de Conduta) é um instrumento jurídico previsto na Lei da Ação Civil Pública (Lei nº 7.347/1985) que permite ao Ministério Público celebrar acordos com entes públicos ou privados para corrigir condutas ilegais ou lesivas a direitos coletivos, sem necessidade de ação judicial.

Na REURB, o TAC é utilizado quando:

- Há núcleos urbanos informais que precisam ser regularizados, mas enfrentam entraves legais, ambientais ou administrativos.
- O Ministério Público identifica que a omissão do poder público ou a ocupação irregular está violando direitos fundamentais.
- É necessário garantir que a regularização seja feita com segurança jurídica, respeito ao meio ambiente e inclusão social.



O que o TAC estabelece?

Um TAC firmado entre o Ministério Público e o Município pode determinar:

- A obrigação da prefeitura de iniciar o processo de REURB em áreas específicas.
- Prazos para elaboração de laudos técnicos, estudos socioeconômicos, plantas e memoriais descritivos.
- A priorização da REURB-S (de interesse social), com isenção de taxas e apoio técnico.
- A preservação de áreas ambientais e a compensação por danos já causados.
- A titulação dos ocupantes conforme critérios legais.

Exemplo prático:

Imagine um bairro informal com centenas de famílias vivendo há décadas sem escritura, saneamento ou infraestrutura. O Ministério Público, ao receber denúncias ou constatar a situação, pode propor um TAC com o município para:

- Evitar ações judiciais demoradas
- Garantir que a regularização ocorra com responsabilidade técnica
- Proteger os direitos dos moradores e do meio ambiente

Esse TAC se torna um compromisso legal vinculante, e o município passa a ter o dever de cumprir as etapas da REURB conforme o acordo.

APÓS ABERTURA DO PROCESSO SERÁ SOLICITADO OS DEMAIS DOCUMENTOS
NECESSÁRIOS JUNTO À SECRETARIA DE PLANEJAMENTO SETOR – REURB

OBS: SE FOR ÁREA DO TAC ENCAMINHAR NA SECRETARIA DE PLANEJAMENTO
Telefone: (54) 3520-7010 – Whats (54) 99398-4231 Rua Comandante Salomoni,S/N