



REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA
TANGARÁ DA SERRA

Departamento de Habitação
e Interesse Social

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

REURB

Jardim Mirante II

Jardim São José

Jardim Primavera II

Área Gutierrez

Área Bosque Municipal

Vila Real

Área Industrial Rolanda



PREFEITURA MUNICIPAL DE
TANGARÁ DA SERRA

SEPLAN
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO





JARDIM PRIMAVERA

2

Av. Paraná

R. José Garsó

R. 3a

R. Cinco A

R. Cinco A

R. 3a

R. Arlindo Lora











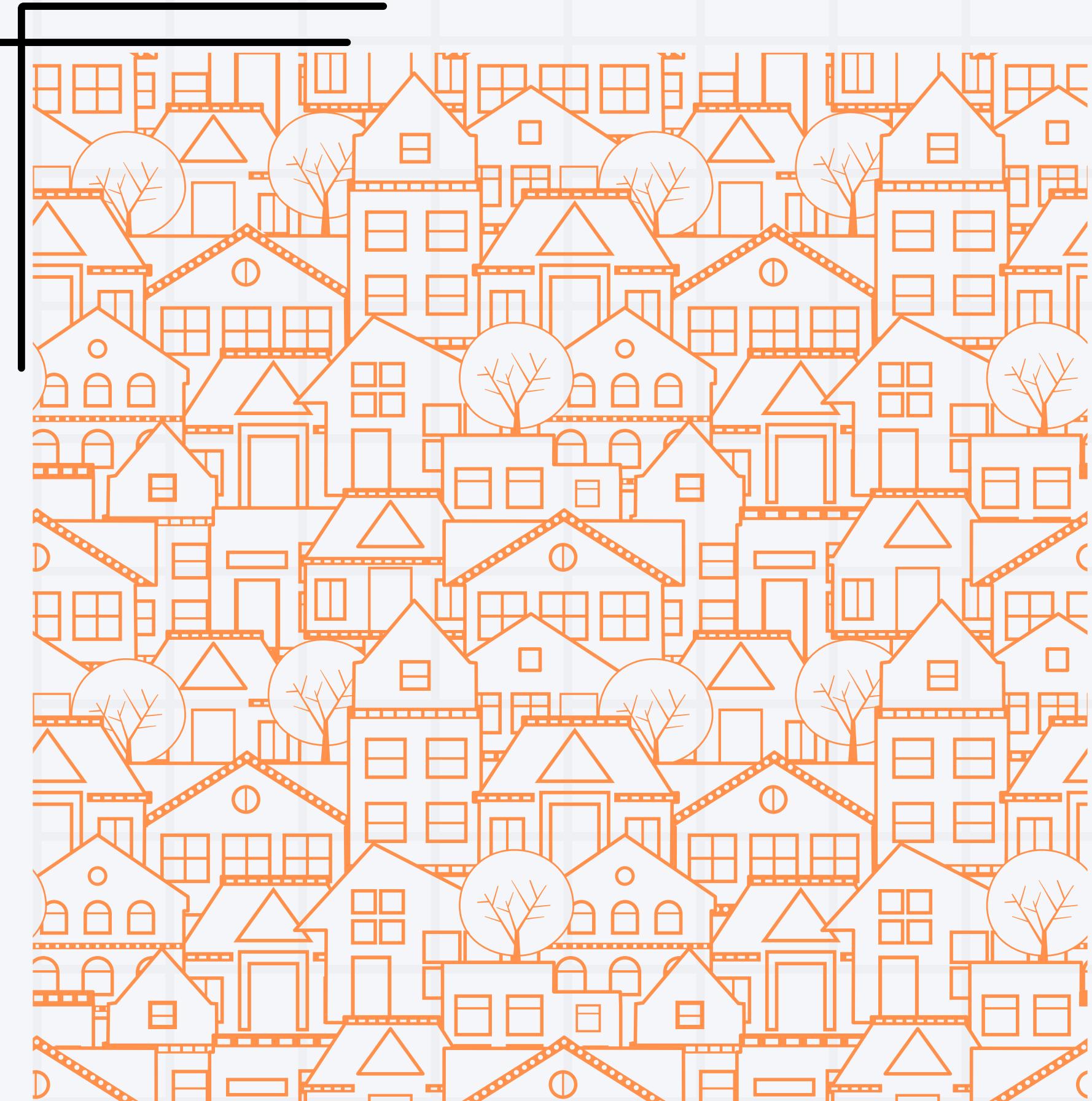
REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA
TANGARÁ DA SERRA

Departamento de Habitação
e Interesse Social

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

REURB

Presented by LEONARDO NUNES E BIANKA LARHR



PREFEITURA MUNICIPAL DE
TANGARÁ DA SERRA

SEPLAN
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO

O que é a Regularização Fundiária Urbana (REURB)?

De acordo com a Lei nº 13.465/2017, a REURB é o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas a:

- Incorporar núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano;
- Regularizar a situação dos ocupantes, por meio da titulação de seus imóveis.



Núcleos urbanos informais são aqueles que:

- Clandestinos, irregulares ou
- Não possuem titulação formal dos seus ocupantes, mesmo que tenham sido implantados ou regularizados de acordo com as normas da época de sua criação.

Titulação é o processo por meio do qual o poder público reconhece formalmente o direito dos ocupantes de permanecerem em suas propriedades ou edificações, regularizando-as perante a lei.

- Objetivo da Titulação: garantir direitos de permanência e propriedade.
- Para que a titulação tenha validade jurídica, precisa ser registrada no cartório de registro de imóveis.



Atuação e Modalidades

01

Papel dos entes federados:

A maior parte das medidas previstas na REURB ocorre no nível administrativo, normalmente, no órgão do Poder Municipal responsável pela regularização fundiária urbana. Por isso, é o Município o principal agente da REURB, uma vez que também compete a este o planejamento e a gestão da ocupação urbana.

02

Modalidade de REURB:

O procedimento de regularização fundiária urbana depende da definição de uma entre duas modalidades possíveis:

03

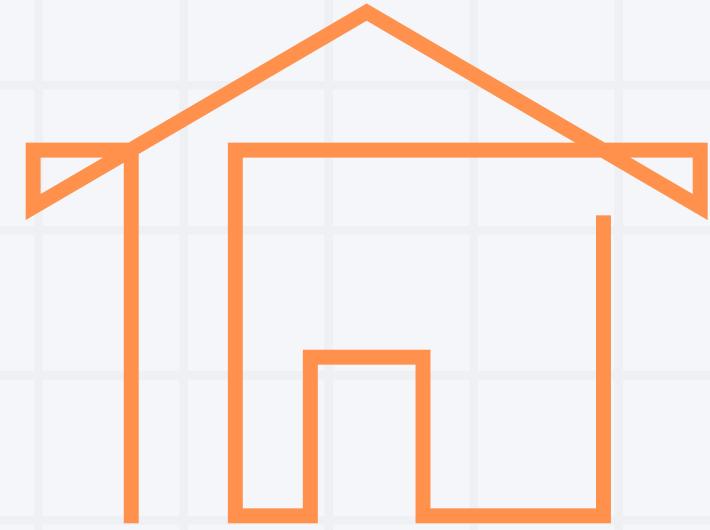
- REURB-S: Regularização fundiária de Interesse Social

Aplica-se aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal.

04

REURB-E: Regularização Fundiária de Interesse Específico

Aplica-se aos demais casos.



Classificação, Custos e Responsabilidades



01

Critério de Renda – REURB-S

- O Decreto nº 9.310/2018 estabelece como teto máximo:
 - Até 5 (cinco) salários mínimos por família
- O Município pode reduzir esse teto, por ato próprio, considerando:
 - peculiaridades locais e regionais;
 - realidade socioeconômica da população.

👉 Essa classificação é essencial, pois define direitos e obrigações dos beneficiários.

02

Gratuidade de Custas e Emolumentos

A classificação da REURB define se haverá gratuidade:

- **REURB-S:**

- Gratuidade de custas e emolumentos cartoriais;
- Isenção de taxas de registro e titulação;
- Direito garantido por lei.
- Independentemente de a área ser pública ou privada:

Os custos recaem sobre o Poder Público;

- **REURB-E:**

- Não há gratuidade;
- Custas e emolumentos são pagos pelos beneficiários
- haverá posterior cobrança dos beneficiários, conforme previsto em lei.

03

A classificação da REURB:

- define gratuidade ou não;
- define quem paga o projeto e a infraestrutura;
- garante segurança jurídica e transparência no processo.



Passo a passo da Regularização Fundiária

01

Abertura do Processo na Prefeitura

- Início do processo administrativo: O processo é iniciado com a solicitação formal de regularização, que pode ser feita por meio de requerimento formal da comunidade ou do poder público.
- Documentação necessária: O requerente deve apresentar a documentação exigida pela Prefeitura, que pode

02

Análise Preliminar da Solicitação

- Verificação da documentação apresentada para garantir que tudo está conforme as exigências legais.
- Classificação inicial do núcleo para determinar se se encaixa na modalidade REURB-S ou REURB-E.
- Levantamento preliminar sobre as características do terreno e sua viabilidade de regularização.

03

Abertura do Processo Interno

- Abertura formal do processo administrativo na Secretaria Municipal de Planejamento ou órgão responsável pela regularização fundiária.
- Cadastro do processo no sistema da Prefeitura, com a criação de um número de protocolo para acompanhamento.

04

Designação da Equipe Técnica

- Nomeação de profissionais técnicos para análise do processo, incluindo engenheiros, urbanistas, assistentes sociais e advogados especializados.
- Definição da equipe responsável pela elaboração do diagnóstico, levantamentos e projetos urbanísticos.

05

Convocação para Audiência Pública

- Convocação da comunidade para a audiência pública.
 - A audiência tem como objetivo informar a população sobre o processo, tirar dúvidas e permitir que a comunidade participe do planejamento e aprovação das intervenções.

Passo a passo da Regularização Fundiária

06

Diagnóstico Preliminar do Núcleo

- Objetivo: Identificar as condições e características do núcleo urbano informal.
- Atividades:
 - Levantamento social e econômico dos ocupantes.
 - Identificação de imóveis públicos e privados.
 - Verificação das condições urbanísticas, ambientais e jurídicas da área.



07

Delimitação da Área de Regularização

- Objetivo: Definir o perímetro exato da área que será regularizada.
- Atividades:
 - Georreferenciamento da área ocupada (levantamento topográfico).
 - Delimitação do perímetro da área urbana informal.

08

Levantamento Topográfico e Cadastral

- Objetivo: Obter dados técnicos detalhados para base do projeto.
- Atividades:
 - Levantamento planialtimétrico e cadastral com georreferenciamento.
 - Definição de unidades imobiliárias e áreas públicas.
 - Identificação das desconformidades no parcelamento.

09

Pesquisa Cartorária

- Objetivo: Verificar a situação registral dos imóveis no Cartório de Registro de Imóveis.

10

Elaboração do Projeto Urbanístico

- Objetivo: Desenvolver o projeto que organizará o núcleo urbano e implementará a infraestrutura.
- Atividades:
 - Elaboração do projeto de parcelamento do solo.

Passa a passo da Regularização Fundiária

11

Emissão do Decreto de Regularização Fundiária

- Objetivo: Formalizar o processo de regularização.
- Atividades:
 - Elaboração e assinatura do Decreto Municipal de Regularização Fundiária.
 - Publicação do Decreto no Diário Oficial do Município.

12

Cadastro dos Moradores

- Objetivo: Formalizar e registrar as informações dos moradores para titulação.
- Atividades:
 - Elaboração do cadastro individual de cada morador

13

Análise de Conformidade

- Objetivo: Validar as informações coletadas e assegurar que atendem aos requisitos legais.
- Atividades:
 - Verificação documental: análise da legalidade da posse, veracidade das informações e comprovação de tempo de residência.

14

Emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF)

- Objetivo: Finalizar a regularização e garantir a titulação legal dos moradores.
- Atividades:
 - Emissão das certidões de regularização fundiária para os ocupantes que foram cadastrados e cumpriram todos os requisitos legais.
 - Registro das certidões no Cartório de Registro de Imóveis, garantindo a propriedade oficial dos imóveis.





Passa a passo da Regularização Fundiária

15

Objetivo do Ato Público

- Entrega formal dos títulos de propriedade aos ocupantes regularizados, reconhecendo a titularidade do imóvel.
- Cerimônia pública que simboliza a conquista do direito à moradia e a segurança jurídica dos moradores.
-



O Ato Público de Entrega de Títulos é o momento simbólico e formal da regularização fundiária. Ele oficializa a titulação, dá segurança jurídica aos moradores e permite que todos os ocupantes regularizados tenham direitos legais sobre os imóveis, além de ser um momento de celebração comunitária e conquista de cidadania.