



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

Presented by LEONARDO NUNES E BIANKA LARHR



PREFEITURA MUNICIPAL DE
TANGARÁ DA SERRA





1
GUTIERRES





VILA REAL

BOSQUE MUNICIPAL/ AMILCAR



JARDIM MIRANTE II

3





MT-480

MT-480

Jardim Industrial, Area Rolanda Reese

Av. Inacio Bittencourt Cardoso

MT-480

MT-358

MT-358



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



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.

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.

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.

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.

09

Pesquisa Cartorária

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

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.

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.