

ALBERT MOREIRA, PHD

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA MUNICIPAL REURB NA PRÁTICA

COMO PRESTAR CONSULTORIA E GERAR RESULTADOS



VIVA
ACADEMY

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA MUNICIPAL (REURB) NA PRÁTICA

Como Prestar Consultoria e Gerar Resultados

Autor:

Dr. Albert Moreira, PhD

Edição:

Primeira Edição – 2025

Editora:

Viva Academy



CATALOGAÇÃO NA PUBLICAÇÃO (CIP)

Moreira, Albert.

Regularização Fundiária Municipal (REURB) na Prática - Como Prestar Consultoria e Gerar Resultados/ Albert Moreira. — 1. ed. — Viva Academy, 2025. p. cm.

1. Consultoria em gestão pública. 2. Inteligência artificial. 3. Licitações e contratos administrativos. 4. Empreendedorismo público. 5. Prompt engineering. 6. Lei 14.133/21.



AGRADECIMENTOS

Este guia é fruto de anos de pesquisa e prática na interseção entre a inteligência artificial e a modernização do setor público. Expresso minha sincera gratidão aos consultores, servidores públicos, especialistas jurídicos e inovadores em IA que seguem impulsionando a transformação responsável da gestão pública no Brasil.



AVISO LEGAL

Esta publicação tem finalidade exclusivamente informativa e educacional. Não constitui aconselhamento jurídico, financeiro ou técnico relacionado a licitações públicas. O autor e a editora não se responsabilizam por quaisquer decisões ou ações tomadas com base no conteúdo apresentado. Conteúdos gerados por inteligência artificial devem sempre ser revisados e validados por profissionais qualificados. É responsabilidade do usuário assegurar o cumprimento das legislações, normativos e políticas institucionais vigentes, incluindo, mas não se limitando, à Lei nº 14.133/2021, decretos e regulamentos locais. O uso ético e responsável de ferramentas de IA é essencial nas aplicações voltadas ao setor público.



SUMÁRIO

• Introdução	8
• Capítulo 1 – Fundamentos da REURB	14
• Capítulo 2 – Estrutura Legal e Administrativa	20
• Capítulo 3 – Diagnóstico e Planejamento	27
• Capítulo 4 – Execução Técnica da REURB	33
• Capítulo 5 – Aspectos Urbanísticos e Ambientais	46
• Capítulo 6 – Como Prestar Consultoria em REURB	52
• Capítulo 7 – Casos Reais e Exemplos Práticos	57
• Capítulo 8 – Ferramentas e Materiais de Apoio	62
• Capítulo 9 – Próximos Passos: Como Crescer na Área	68



SUMÁRIO

- Conclusão 73
- Sobre Albert Moreira 77



CAPÍTULO 1 - FUNDAMENTOS DA REURB

- **Marco Legal: Lei Federal nº 13.465/2017**

A Regularização Fundiária Urbana tem como base legal a Lei Federal nº 13.465/2017, sancionada em 11 de julho de 2017. Essa legislação representou um avanço significativo para a política fundiária no Brasil, pois unificou e simplificou os procedimentos legais relacionados à regularização de núcleos urbanos informais, consolidando diretrizes que antes se encontravam dispersas em várias normas.



A Lei 13.465/2017 surgiu em resposta à necessidade de oferecer um instrumento jurídico eficiente e acessível que pudesse enfrentar o grande desafio da informalidade fundiária, presente em praticamente todos os municípios brasileiros. Antes dela, os processos de regularização eram, em geral, lentos, burocráticos e pouco efetivos, o que contribuía para a perpetuação de áreas irregulares e da insegurança jurídica dos ocupantes.

Um dos grandes méritos dessa lei foi institucionalizar a REURB como política pública nacional, além de dividir a regularização em dois tipos: a REURB de Interesse Social (REURB-S) e a REURB de Interesse Específico (REURB-E), o que será detalhado no próximo tópico. Essa diferenciação foi essencial para permitir que políticas públicas mais inclusivas fossem aplicadas, respeitando as diferentes realidades socioeconômicas das ocupações urbanas.



A lei também definiu que os municípios são os principais responsáveis pela condução dos processos de regularização fundiária em seus territórios, embora possam contar com o apoio de consultorias especializadas e órgãos estaduais ou federais. Isso deu grande protagonismo às gestões locais, que passaram a ter instrumentos legais claros e procedimentos padronizados para atuar.

Outro avanço importante trazido pela Lei 13.465/2017 é a simplificação dos procedimentos de registro no cartório de imóveis. A partir dela, tornou-se possível promover a regularização fundiária com menos entraves, inclusive prevendo a emissão de CRF (Certidão de Regularização Fundiária), que substitui diversos documentos anteriormente exigidos e agiliza o processo de averbação e matrícula dos imóveis.

A lei ainda prevê mecanismos de legitimação fundiária, como a “legitimação da posse”, que permite transformar a posse mansa e pacífica em direito real de propriedade, garantindo mais segurança para as famílias ocupantes dos núcleos urbanos informais.

Com essa base legal robusta e atualizada, a REURB passou a ser não apenas uma obrigação legal, mas uma oportunidade concreta de desenvolvimento urbano, justiça social e fortalecimento da gestão pública municipal. O papel do consultor, nesse contexto, torna-se crucial, pois ele pode auxiliar os municípios a entenderem e aplicarem a legislação de forma estratégica, desburocratizada e eficiente.

- **Diferença entre REURB-S e REURB-E**

A Lei nº 13.465/2017 estabeleceu duas modalidades distintas de regularização fundiária: a REURB de Interesse Social (REURB-S) e a REURB de Interesse Específico (REURB-E). Essa distinção é fundamental para que o processo de regularização seja conduzido de forma justa, adequada à realidade econômica dos ocupantes e condizente com o interesse público.

A REURB-S é voltada para a regularização de núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda. Essa modalidade



tem um caráter social mais evidente e busca assegurar o direito à moradia digna, reconhecendo a função social da propriedade e promovendo a inclusão social dos moradores. Entre os principais benefícios da REURB-S estão a possibilidade de isenção de taxas cartorárias e de custas judiciais, a doação de imóveis públicos aos ocupantes e a atuação integrada entre município, estado e União para viabilizar infraestrutura e serviços públicos.

Já a REURB-E, ou Regularização de Interesse Específico, aplica-se aos núcleos informais ocupados por população com maior capacidade financeira ou que não se enquadram nos critérios da REURB-S. Nesse caso, os custos do processo – como elaboração de projetos, registro cartorial, licenciamento e eventual pagamento por áreas públicas – são de responsabilidade dos próprios ocupantes ou de empreendedores privados. É comum que loteamentos de classe média, condomínios fechados ou empreendimentos irregulares sejam incluídos nessa modalidade.

Apesar das diferenças, ambas as modalidades compartilham a mesma estrutura processual básica e estão sujeitas às mesmas exigências legais em termos de sustentabilidade, respeito ao meio ambiente, normas urbanísticas e garantia da função social da propriedade. O que muda é a forma de financiamento e o papel do poder público em cada uma delas.

Para o consultor em REURB, entender essa diferenciação é essencial. A correta classificação do núcleo urbano como REURB-S ou REURB-E influencia diretamente na estratégia a ser adotada, na documentação necessária, nos prazos e nos agentes que deverão ser mobilizados. Além disso, é importante considerar que em um mesmo núcleo podem coexistir áreas classificáveis como REURB-S e REURB-E, permitindo uma abordagem híbrida, desde que cada segmento seja tratado conforme sua tipologia.

Em suma, a diferenciação entre REURB-S e REURB-E permite que a política de regularização fundiária seja flexível e adaptável à realidade brasileira, ampliando o acesso à moradia legal e promovendo o ordenamento territorial com justiça social.



• Quem Pode Ser Beneficiado

A Regularização Fundiária Urbana, conforme prevista na Lei 13.465/2017, tem um caráter inclusivo e foi desenhada para beneficiar uma ampla gama de pessoas físicas e jurídicas, desde que estejam inseridas em núcleos urbanos informais consolidados até 22 de dezembro de 2016 — data de corte estabelecida pela legislação.



Podem ser beneficiadas pela REURB famílias de baixa renda, pessoas que moram há muitos anos em áreas sem documentação formal, ocupantes de áreas públicas ou privadas que não possuam título de propriedade, e até mesmo condomínios ou loteamentos com algum grau de irregularidade jurídica ou urbanística. O essencial é que a ocupação seja legítima, pacífica e de boa-fé, e que a área esteja inserida na malha urbana ou em expansão urbana do município.

No caso da REURB-S, os beneficiários são, predominantemente, famílias de baixa renda que utilizam o imóvel para fins de moradia. Para essa classificação, o município pode definir critérios de renda familiar, observando parâmetros do Governo Federal ou estabelecendo normas próprias por meio de decreto ou regulamento municipal. Além das famílias, também podem ser incluídas associações comunitárias, cooperativas habitacionais e entidades assistenciais que prestem serviços à comunidade local.

Na REURB-E, os beneficiários são aqueles que ocupam áreas irregulares, mas que não se enquadram nos critérios de baixa renda. Esses ocupantes podem ser pessoas físicas ou jurídicas, desde que possam arcar com os custos e se comprometam a cumprir os requisitos legais. Isso inclui, por exemplo, loteamentos fechados, conjuntos habitacionais privados ou imóveis urbanos com construções fora dos parâmetros legais.

Importante frisar que a REURB também pode beneficiar o próprio poder público. Com a regularização, áreas antes invisíveis ao sistema formal passam a ser incluídas no cadastro imobiliário municipal, possibilitando a cobrança de

IPTU, planejamento de políticas públicas, integração a redes de infraestrutura e valorização do solo urbano.

Ao identificar quem pode ser beneficiado, o papel do consultor é essencial. Ele deve auxiliar na triagem dos ocupantes, na análise da documentação existente, no diagnóstico socioeconômico da comunidade e na proposição de soluções que estejam alinhadas com a legislação e com a realidade local. Esse processo exige sensibilidade social, domínio técnico e compromisso com os objetivos da regularização.

- **Etapas Básicas da Regularização**

A REURB segue um processo estruturado que permite transformar áreas irregulares em espaços urbanos legalizados, com segurança jurídica e acesso à infraestrutura. Embora a complexidade varie conforme o caso, as etapas básicas previstas na Lei nº 13.465/2017 podem ser organizadas da seguinte forma:

- 1. Identificação e Delimitação do Núcleo Urbano Informal**

Essa etapa consiste no reconhecimento da ocupação irregular e sua delimitação geográfica. É importante comprovar que a ocupação ocorreu antes de 22 de dezembro de 2016. O levantamento pode incluir imagens de satélite, visitas técnicas, mapas e documentos que comprovem a ocupação consolidada.

- 2. Classificação como REURB-S ou REURB-E**

Com base nas características socioeconômicas dos ocupantes e nas condições da área, define-se se a regularização será de Interesse Social ou Específico. Essa decisão impacta nos trâmites administrativos, custos e direitos dos beneficiários.

- 3. Requerimento e Instauração do Processo Administrativo**

O processo pode ser iniciado pelo poder público, por associação de moradores, cooperativas ou até por ocupantes individuais. Após o protocolo, o município deve instaurar o processo administrativo de regularização fundiária.



4. Elaboração do Projeto de Regularização Fundiária (PRF)

O PRF é o principal documento técnico do processo e deve conter levantamento topográfico, identificação de confrontantes, proposta de parcelamento, diretrizes urbanísticas e ambientais, soluções para infraestrutura, entre outros.

5. Manifestação dos Órgãos Competentes

Dependendo da localização e das características da área, será necessário obter anuência de órgãos como o Ministério Público, o órgão ambiental, a concessionária de serviços públicos e outros.

6. Análise e Aprovação pelo Município

Cabe ao município aprovar o PRF e emitir a Certidão de Regularização Fundiária (CRF), documento que consolida a legalização da área perante os órgãos cartoriais e demais entidades.

7. Registro no Cartório de Registro de Imóveis

Com a CRF em mãos, é possível registrar o parcelamento, emitir matrículas individuais e, quando for o caso, legitimar a posse dos ocupantes, transformando-a em propriedade plena.

8. Execução de Obras Complementares

Caso o projeto preveja melhorias na infraestrutura (como drenagem, pavimentação, redes de água e esgoto), essas obras podem ser executadas em etapas, de acordo com a disponibilidade financeira do município ou dos beneficiários.

9. Entrega dos Títulos e Encerramento do Processo

A última etapa é a entrega dos títulos de propriedade aos ocupantes e a formalização do encerramento administrativo da REURB, com o município incluindo a área regularizada no seu cadastro territorial.

O sucesso da REURB depende do planejamento, da articulação institucional e da participação dos beneficiários. Para o consultor, dominar cada uma dessas etapas é essencial para oferecer soluções práticas e eficientes aos municípios.

