

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



INTRODUÇÃO

- **O que é a Regularização Fundiária Urbana (REURB)**

A Regularização Fundiária Urbana (REURB) é um instrumento jurídico, urbanístico, ambiental e social que busca integrar os assentamentos irregulares ao contexto legal das cidades brasileiras. Instituída pela Lei Federal nº 13.465/2017, a REURB representa um grande avanço na política urbana, ao consolidar em um único marco legal as diretrizes e procedimentos para tornar legais milhares de moradias informais espalhadas pelo país.



Essa regularização não apenas resolve questões relacionadas à posse e ao domínio dos imóveis, mas também é um passo fundamental para o



planejamento urbano eficiente, garantindo acesso a serviços essenciais como água, energia, saneamento e transporte. Além disso, promove cidadania, dignidade e segurança jurídica para milhões de brasileiros que vivem em condições de vulnerabilidade.

A REURB é dividida em duas modalidades: REURB-S, de interesse social, voltada a populações de baixa renda; e REURB-E, de interesse específico, aplicada a áreas ocupadas por pessoas que não se enquadram nos critérios da REURB-S. Ambas têm como objetivo a titulação dos ocupantes, a regularização do parcelamento do solo e a adequação às normas urbanísticas e ambientais vigentes.

A regularização fundiária é essencial para consolidar a inclusão social e combater a desigualdade. Cidadãos que passam a ter a titularidade de suas casas se sentem parte da cidade e desenvolvem um senso de pertencimento mais forte. Isso também se reflete em melhorias urbanas, pois a formalização do solo estimula investimentos e valoriza a região.

Para os gestores públicos, a REURB é uma oportunidade de reduzir passivos urbanísticos e regularizar áreas que por vezes não recebem serviços por falta de situação legal. Também significa a possibilidade de ampliar a arrecadação municipal por meio do IPTU e outras receitas ligadas à regularização.

Portanto, a REURB é muito mais do que uma questão jurídica ou burocrática. Ela é um instrumento de desenvolvimento urbano inclusivo, que promove direitos, transforma realidades e fortalece as bases para uma sociedade mais justa. Neste eBook, você aprenderá como atuar com eficiência nesse processo, oferecendo consultoria para prefeituras e contribuindo diretamente para a construção de cidades mais humanas e organizadas.

- **Por que a REURB é uma oportunidade para consultores**

A Regularização Fundiária Urbana não é apenas uma política pública de impacto social, mas também uma das maiores oportunidades de atuação para consultores e profissionais que desejam gerar resultados concretos junto a prefeituras. Ao aliar conhecimento jurídico, técnico e estratégico, o consultor pode assumir um papel protagonista na implantação e na gestão de processos de REURB em diversos municípios do país.



INTRODUÇÃO

A maioria das prefeituras brasileiras, sobretudo de pequeno e médio porte, carece de estrutura técnica e de equipes especializadas para conduzir um processo de regularização fundiária. Isso abre um espaço importante para a atuação de consultores externos, que podem prestar serviços de assessoria, elaborar documentos técnicos, acompanhar processos junto ao cartório e orientar a gestão municipal sobre os caminhos legais e práticos.

Ao oferecer um serviço de valor, o consultor se torna um facilitador entre a prefeitura, os moradores, o cartório de registro de imóveis e outros órgãos envolvidos. Mais do que um técnico, o consultor é um agente de soluções. Com a crescente demanda por regularização e a pressão popular por melhorias urbanas, a figura do consultor ganha relevância e reconhecimento.



Outro ponto relevante é a previsibilidade de receita. Diferente de outros tipos de consultoria, a REURB permite contratos de médio a longo prazo, com escopos bem definidos e possibilidade de renovação conforme a quantidade de núcleos a serem regularizados. Isso torna o trabalho mais estável e permite que o profissional desenvolva relações duradouras com a gestão municipal.

Também é importante destacar que a atuação em REURB é multidisciplinar. Consultores das áreas de arquitetura, urbanismo, engenharia, direito, geoprocessamento, assistência social e gestão pública podem atuar de forma integrada, aumentando o alcance e a qualidade dos serviços prestados.



Para quem deseja se posicionar como especialista, a REURB oferece um nicho promissor e ainda pouco explorado.

Assim, este eBook visa orientar você que deseja entrar nesse mercado com confiança e segurança. Você entenderá como montar propostas, como oferecer serviços com clareza, quais são os principais desafios e como superá-los. Em um cenário de crise econômica e necessidade de gestão eficiente, a REURB é uma porta aberta para quem quer atuar com propósito, transformar cidades e ainda gerar renda de forma lícita e estruturada.

- **Visão geral do papel do município na REURB**

A Regularização Fundiária Urbana é, por definição legal, uma política pública que se estrutura e se concretiza, principalmente, a partir da atuação do poder público municipal. A Lei Federal nº 13.465/2017, que instituiu o novo marco legal da REURB no Brasil, reconhece que é no município onde se concentram as competências práticas e decisivas para conduzir e implementar os processos de regularização. Assim, compreender o papel da administração municipal é essencial para qualquer profissional ou consultor que deseje atuar de forma estratégica e eficiente na área.

Os municípios são os entes responsáveis por iniciar, coordenar, aprovar e, em muitos casos, executar as ações de regularização fundiária. São eles que têm o domínio do território, o conhecimento direto sobre os núcleos urbanos informais existentes e a capacidade legal de aprovar projetos de parcelamento do solo, zoneamento e uso do solo. É por meio da Prefeitura — especialmente dos setores de planejamento urbano, habitação, assistência social, meio ambiente e jurídico — que a REURB toma corpo e avança.

O primeiro passo municipal geralmente envolve a criação de um marco regulatório local. Isso pode ser feito por meio de decreto, portaria ou até de uma lei municipal específica, que estabeleça as diretrizes, competências internas, formação de comissões ou núcleos responsáveis, bem como os procedimentos que serão seguidos. Isso é importante porque, apesar da regulamentação federal, muitos aspectos da execução variam conforme a realidade e os instrumentos normativos de cada cidade.

Além disso, cabe ao município identificar e delimitar os núcleos urbanos



informais, com base em levantamentos técnicos, registros históricos, demandas comunitárias ou denúncias. Após essa delimitação, é preciso classificar o tipo de REURB aplicável – Social (REURB-S), voltada para população de baixa renda, ou Específica (REURB-E), aplicável nos demais casos. Essa classificação é feita por ato do Poder Executivo municipal, com base em critérios socioeconômicos estabelecidos localmente, muitas vezes com apoio de assistentes sociais ou órgãos de habitação.

Outro papel fundamental do município é o licenciamento e a aprovação dos projetos urbanísticos relacionados à regularização. Isso envolve analisar e aprovar planta de parcelamento, memorial descritivo, levantamento topográfico, diretrizes ambientais, entre outros documentos. Muitas dessas etapas dependem de setores técnicos e jurídicos municipais, o que demanda pessoal qualificado ou, quando não disponível, a contratação de consultores especializados, o que abre uma oportunidade clara para profissionais que desejam atuar na área.

A Prefeitura também é responsável por notificar os ocupantes da área e garantir a participação comunitária no processo, o que fortalece o caráter social da REURB. Inclusive, em processos de REURB-S, é comum que os municípios promovam mutirões para cadastramento dos moradores e articulem ações conjuntas com lideranças locais, defensoria pública, ONGs e universidades.

Além disso, o município atua como elo entre a população e outros entes da administração pública e privada, como cartórios de registro de imóveis, órgãos ambientais, empresas de saneamento e concessionárias de energia. Muitas vezes, é o próprio município que irá expedir a CRF (Certidão de Regularização Fundiária) – documento que substitui a matrícula individual anterior e que, uma vez registrada, regulariza juridicamente o imóvel do morador.

Por fim, é importante destacar que, ao conduzir um processo de REURB, o município não apenas soluciona questões fundiárias – ele também promove dignidade, inclusão social e desenvolvimento urbano ordenado, reduzindo desigualdades históricas e consolidando o direito à moradia. Ao mesmo tempo, a REURB permite ao município ampliar sua base territorial legalizada, melhorar o planejamento urbano e aumentar a arrecadação futura com IPTU e taxas diversas.

Portanto, todo consultor que deseja atuar na REURB precisa compreender



INTRODUÇÃO

que o papel do município é central, articulador e decisivo. Sem ele, o processo simplesmente não anda. Saber dialogar com o poder público, entender seus desafios e oferecer soluções práticas e legais é o que diferencia um consultor eficiente de um mero prestador de serviço. Quanto mais o profissional conhecer as atribuições municipais e os mecanismos de gestão pública, maior será sua capacidade de gerar resultados concretos na regularização fundiária urbana.



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.



CAPÍTULO 2 - ESTRUTURA LEGAL E ADMINISTRATIVA

- **Papéis do Município, Cartório e Outros Órgãos**

A Regularização Fundiária Urbana, conforme disciplinada pela Lei Federal nº 13.465/2017, exige uma estrutura administrativa clara e a articulação entre diferentes atores institucionais. Cada ente envolvido desempenha papéis distintos e complementares ao longo do processo, sendo fundamental que todos compreendam suas responsabilidades para garantir fluidez, segurança jurídica e eficácia.

O Município é o principal protagonista da REURB. Cabe a ele coordenar e conduzir os processos administrativos de regularização fundiária dentro de seu território, seja diretamente por meio de uma secretaria específica, seja por um núcleo de REURB (como veremos mais adiante). O município deve receber os requerimentos de regularização, instaurar processos, analisar documentos, aprovar projetos, emitir a Certidão de Regularização Fundiária (CRF), fiscalizar a execução do projeto e promover a articulação com os demais órgãos competentes. Além disso, é do município a responsabilidade de definir os critérios de enquadramento na modalidade REURB-S, podendo utilizar indicadores próprios de renda, vulnerabilidade social ou ocupação.

Já o Cartório de Registro de Imóveis entra em cena na fase final da REURB. Após a emissão da CRF, o cartório tem o papel de registrar o parcelamento regularizado e abrir as matrículas individuais dos lotes ou unidades. Com base no Projeto de Regularização Fundiária e na documentação apresentada, o cartório pode, inclusive, legitimar a posse, promover a averbação de edificações e reconhecer a titularidade dos beneficiários. A atuação do cartório, portanto, é determinante para que os efeitos jurídicos da REURB se concretizem. É importante que o cartório esteja alinhado com os procedimentos definidos pelo município e que haja diálogo constante entre os técnicos responsáveis.





Além desses dois atores centrais, outros órgãos podem ser envolvidos, dependendo das características do núcleo a ser regularizado. Órgãos ambientais estaduais ou municipais podem se manifestar quando houver áreas de preservação permanente (APPs) ou outros passivos ambientais. O Ministério Público também pode acompanhar o processo, especialmente quando há conflitos fundiários ou impactos sociais relevantes. Empresas concessionárias de serviços públicos, como fornecedoras de água, energia elétrica, saneamento e transporte, precisam ser integradas ao processo para que os serviços possam ser implantados ou regularizados.

Em alguns casos, instituições como o INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária), a SPU (Secretaria do Patrimônio da União) ou o Iphan (Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional) também devem ser consultados, como nos casos de ocupações sobre terrenos da União, áreas rurais ou zonas tombadas.

Portanto, a REURB não é apenas um processo jurídico e urbanístico, mas uma operação interinstitucional complexa. O papel do consultor é auxiliar o município a identificar e articular todos os agentes necessários, promovendo

uma condução técnica, legal e estratégica dos processos de regularização.

Já o decreto municipal é o instrumento ideal para regulamentar a aplicação da lei federal ou da lei municipal já existente. Ele permite detalhar procedimentos técnicos, indicar prazos, formalizar modelos de documentos, estabelecer rotinas administrativas e esclarecer dúvidas interpretativas. Um decreto pode, por exemplo, definir o passo a passo para abertura de um processo de REURB, os documentos obrigatórios, os critérios para a emissão da CRF e a tramitação entre os setores internos da prefeitura.

Por sua vez, a portaria é um ato administrativo de menor hierarquia, normalmente expedido por secretários municipais, que serve para operacionalizar detalhes práticos da execução da REURB. Com uma portaria, a secretaria responsável pode nomear servidores, organizar comissões, definir normas internas de trabalho e adaptar rotinas conforme a demanda.

A adoção desses instrumentos traz mais clareza aos munícipes, mais segurança para os cartórios e mais controle para a própria administração pública. Além disso, ajuda a padronizar os procedimentos, o que é especialmente importante para municípios que receberão apoio de consultorias ou que lidam com grande volume de processos.

Portanto, é altamente recomendável que todo município interessado em implementar ou fortalecer a REURB elabore, no mínimo, um decreto municipal regulamentando a Lei nº 13.465/2017 e institua uma estrutura normativa complementar (lei e/ou portaria) conforme sua capacidade e realidade. A consultoria pode desempenhar um papel essencial na redação desses instrumentos legais, trazendo modelos, adaptando à realidade local e promovendo segurança jurídica.

- **Decreto, Lei Municipal ou Portaria: o que o Município Precisa Ter ?**

Para implementar a REURB de forma eficiente, segura e transparente, o município precisa contar com um arcabouço normativo próprio que complemente a Lei Federal nº 13.465/2017. Esse arcabouço pode se materializar por meio de decreto, portaria ou lei municipal, cada um com sua finalidade e grau de abrangência. Ter esses instrumentos locais é essencial para padronizar



procedimentos, definir critérios sociais e urbanísticos, garantir segurança jurídica e dar legitimidade aos atos administrativos.

Uma lei municipal é o instrumento mais robusto e apropriado quando o município deseja institucionalizar a política de regularização fundiária de forma permanente. Essa lei pode definir as diretrizes locais da REURB, estabelecer critérios para enquadramento em REURB-S, organizar a estrutura administrativa responsável pelo tema, prever incentivos fiscais ou sociais, e indicar as fontes de recursos para custeio das atividades. Uma boa lei municipal também deve prever a possibilidade de parcerias com consultorias, convênios com órgãos públicos e mecanismos de controle social.

Já o decreto municipal é o instrumento ideal para regulamentar a aplicação da lei federal ou da lei municipal já existente. Ele permite detalhar procedimentos técnicos, indicar prazos, formalizar modelos de documentos, estabelecer rotinas administrativas e esclarecer dúvidas interpretativas. Um decreto pode, por exemplo, definir o passo a passo para abertura de um processo de REURB, os documentos obrigatórios, os critérios para a emissão da CRF e a tramitação entre os setores internos da prefeitura.

Por sua vez, a portaria é um ato administrativo de menor hierarquia, normalmente expedido por secretários municipais, que serve para operacionalizar detalhes práticos da execução da REURB. Com uma portaria, a secretaria responsável pode nomear servidores, organizar comissões, definir normas internas de trabalho e adaptar rotinas conforme a demanda.

A adoção desses instrumentos traz mais clareza aos munícipes, mais segurança para os cartórios e mais controle para a própria administração pública. Além disso, ajuda a padronizar os procedimentos, o que é especialmente importante para municípios que receberão apoio de consultorias ou que lidam com grande volume de processos.

Portanto, é altamente recomendável que todo município interessado em implementar ou fortalecer a REURB elabore, no mínimo, um decreto municipal regulamentando a Lei nº 13.465/2017 e institua uma estrutura normativa complementar (lei e/ou portaria) conforme sua capacidade e realidade. A consultoria pode desempenhar um papel essencial na redação



desses instrumentos legais, trazendo modelos, adaptando à realidade local e promovendo segurança jurídica.

- **Criação de Núcleo de REURB na Gestão Pública**

A criação de um núcleo de REURB na administração municipal é uma das estratégias mais eficazes para garantir a continuidade, organização e eficiência dos processos de regularização fundiária. Esse núcleo pode ser estruturado como uma unidade dentro de uma secretaria (geralmente Urbanismo, Habitação, Meio Ambiente ou Planejamento), ou como um grupo intersetorial vinculado diretamente ao gabinete do prefeito.



O núcleo de REURB tem como função centralizar as ações de regularização no município, garantindo que haja uma equipe técnica dedicada, capacitada e comprometida com o tema. Entre suas atribuições estão: receber e analisar requerimentos, coordenar os levantamentos técnicos e sociais, interagir com os cartórios e demais órgãos públicos, elaborar ou aprovar projetos de regularização, emitir pareceres e garantir o cumprimento da legislação vigente.

Ao criar um núcleo de REURB, o município promove uma governança técnica especializada, evitando que o tema fique disperso entre várias secretarias e que os processos sejam conduzidos de forma improvisada. Isso reduz o risco de retrabalho, acelera as etapas da regularização e fortalece a imagem institucional da prefeitura perante os moradores, órgãos externos e potenciais parceiros.

Para funcionar de forma plena, o núcleo deve contar com uma equipe multidisciplinar, composta por engenheiros, arquitetos, advogados, assistentes sociais, analistas ambientais e profissionais administrativos. A estrutura pode variar conforme o porte do município, mas o ideal é que haja pelo menos um servidor responsável por cada etapa essencial da REURB.

Além disso, é importante que o núcleo de REURB atue de forma colaborativa com outras políticas públicas, como habitação, saneamento, meio ambiente e planejamento urbano, de modo a integrar a regularização ao processo de desenvolvimento sustentável da cidade.

O apoio técnico externo, por meio de consultorias, pode ser contratado para auxiliar nos projetos mais complexos, na capacitação dos servidores e na elaboração de produtos técnicos especializados. Nesse sentido, o núcleo se torna o elo entre o conhecimento técnico contratado e a aplicação prática no território.

Em resumo, o núcleo de REURB é o coração administrativo da regularização fundiária no município. Sua criação é um passo estratégico para garantir continuidade, eficiência e legalidade nos processos, contribuindo diretamente para os resultados concretos da política de regularização.

- **Formação de Comissões e Grupos de Trabalho**

Além da estruturação de um núcleo técnico permanente, muitos municípios optam por formar comissões e grupos de trabalho para viabilizar e acompanhar os processos de REURB. Esses mecanismos são formas ágeis e flexíveis de envolver diferentes setores da administração pública e garantir que as decisões tenham respaldo técnico e político.

As comissões podem ser instituídas por decreto, portaria ou outro ato administrativo, e geralmente são compostas por representantes de secretarias envolvidas no tema, como Urbanismo, Meio Ambiente, Assistência Social, Habitação, Obras, Jurídico, entre outras. Também é possível incluir representantes da sociedade civil, de conselhos municipais ou de associações de moradores, assegurando maior transparência e controle social.



Os grupos de trabalho são especialmente úteis para tratar de núcleos urbanos específicos ou de demandas pontuais da regularização. Eles podem ser temporários, com prazo definido, e têm como missão identificar soluções técnicas e administrativas para casos complexos, como ocupações em áreas de risco, sobreposição com áreas públicas, conflitos fundiários ou ausência de infraestrutura.

As principais vantagens da formação de comissões e grupos de trabalho são:

- » Integração de saberes e competências entre diferentes setores da gestão pública;
- » Apropriação institucional do processo de REURB, promovendo envolvimento político e técnico;
- » Resolução mais ágil de entraves, por meio do diálogo e da articulação direta entre os órgãos;
- » Transparência e legitimidade nas decisões, principalmente quando há envolvimento da comunidade.

Para funcionar bem, esses grupos devem ter reuniões periódicas, atas registradas, cronograma de atividades e metas claras. A presença de um coordenador técnico (preferencialmente ligado ao núcleo de REURB) é essencial para manter o foco e garantir a qualidade dos encaminhamentos.

Ao lado do núcleo técnico, essas comissões representam uma camada estratégica de governança colaborativa, que torna a REURB mais participativa, eficiente e alinhada às necessidades reais do território.



CAPÍTULO 3 - LEVANTAMENTO INICIAL DA ÁREA E SITUAÇÃO JURÍDICA

- **Levantamento Inicial da Área e Situação Jurídica**

O primeiro passo efetivo em qualquer processo de REURB é a realização do levantamento inicial da área e a análise da situação jurídica do núcleo urbano informal. Essa etapa é fundamental para que o município e os profissionais envolvidos compreendam com clareza as condições físicas, legais e cartoriais da ocupação, permitindo o delineamento das estratégias de regularização mais adequadas.



O levantamento físico consiste na identificação precisa dos limites do núcleo informal, sua localização geográfica, acesso, extensão e características urbanas. Isso pode ser feito com base em imagens de satélite, mapas oficiais, visitas de campo, fotografias e, preferencialmente, um levantamento topográfico georreferenciado. É nesse momento que se verifica a presença de ruas, vielas, casas, equipamentos públicos, áreas livres e eventuais obstáculos naturais ou construções irregulares.

Paralelamente, deve-se realizar uma análise jurídica da área. Essa análise tem o objetivo de verificar a titularidade do imóvel (público ou privado), a existência de matrícula no cartório de registro de imóveis, a presença de restrições ambientais, sobreposições com terrenos da União ou do Estado, áreas de risco ou de preservação permanente, e conflitos de posse ou propriedade. Também

é essencial verificar se há ações judiciais em curso, pendências administrativas ou registros desatualizados.

A data de ocupação também deve ser considerada: para ser passível de regularização pela REURB, o núcleo deve estar consolidado até 22 de dezembro de 2016. Provas dessa ocupação podem incluir imagens históricas, contas de consumo, cadastros municipais ou declarações de moradores.

Esse diagnóstico inicial ajuda a responder questões-chave:

- » A área pode ser regularizada?
- » Em qual modalidade se encaixa (REURB-S ou REURB-E)?
- » Há entraves legais ou técnicos que precisam ser resolvidos previamente?

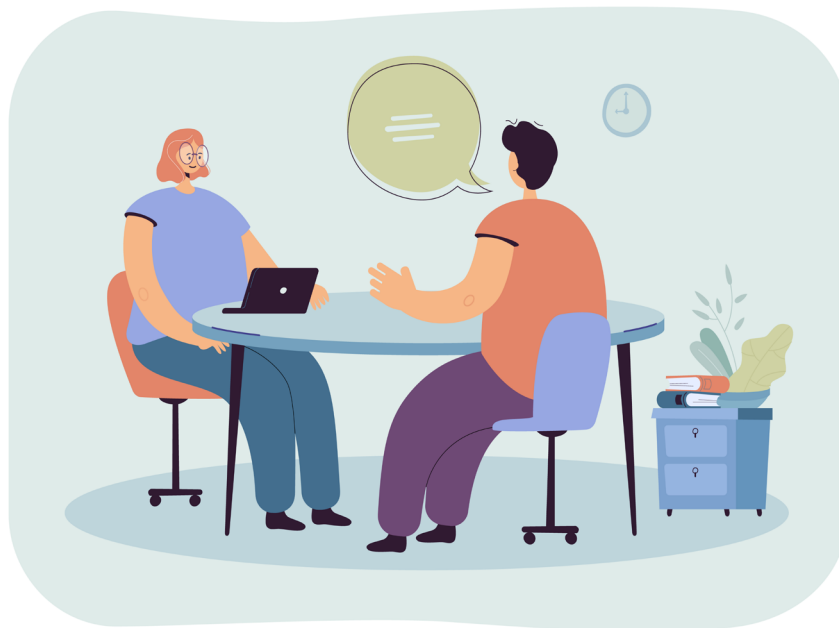
Com essas informações em mãos, o consultor ou equipe técnica poderá estruturar um plano coerente, realista e juridicamente seguro, alinhando o processo de REURB com as condições legais e urbanísticas do território.

• **Diagnóstico Socioeconômico e Ambiental**

Após o levantamento da área e da situação jurídica, é necessário aprofundar o conhecimento sobre as condições socioeconômicas e ambientais do núcleo. Esse diagnóstico complementa a análise inicial e fornece as bases para a definição da modalidade da REURB, das medidas de urbanização e dos critérios de titulação.

O diagnóstico socioeconômico envolve a aplicação de questionários, entrevistas e visitas domiciliares, com o objetivo de coletar informações sobre renda familiar, composição familiar, tempo de moradia, condições de trabalho, acesso a serviços públicos e infraestrutura urbana. Também é importante identificar vulnerabilidades sociais, como presença de idosos, pessoas com deficiência, famílias monoparentais, desemprego ou baixa escolaridade.





Esses dados não apenas embasam a classificação como REURB-S ou REURB-E, como também auxiliam na formulação de políticas públicas integradas, como programas de habitação, assistência social e geração de renda. Em alguns municípios, esse diagnóstico é conduzido em parceria com o CRAS (Centro de Referência de Assistência Social) ou outras instâncias da rede socioassistencial.

Já o diagnóstico ambiental visa identificar a presença de áreas de preservação permanente (APPs), corpos hídricos, encostas, vegetação nativa e outras características ambientais relevantes. Também se avalia o grau de impacto da ocupação sobre o meio ambiente, a existência de passivos ambientais e a necessidade de recuperação ou compensação.

É importante destacar que, conforme a Lei nº 13.465/2017, áreas inseridas em APPs podem ser regularizadas desde que a ocupação seja de interesse social e preencha os requisitos legais, inclusive com medidas de compensação ou mitigação dos impactos.

A coleta dessas informações permite:

- » Fundamentar a escolha da modalidade da REURB;



- » Avaliar a necessidade de obras de infraestrutura;
- » Planejar soluções ambientais adequadas;
- » Estabelecer critérios para titulação e priorização dos beneficiários.

O consultor pode desempenhar um papel essencial nessa etapa ao coordenar os trabalhos de campo, padronizar os instrumentos de coleta de dados e consolidar as informações em relatórios técnicos claros e objetivos.

- **Definição das Estratégias de Atuação por Tipo de Núcleo**

Com os dados levantados nas etapas anteriores, é possível partir para a definição das estratégias de atuação conforme o tipo de núcleo urbano informal identificado. Cada área possui particularidades que exigem abordagens diferentes — técnica, jurídica, social e institucionalmente.

A primeira distinção fundamental é entre núcleos enquadráveis como REURB-S e aqueles classificados como REURB-E. Núcleos de interesse social exigem maior atuação do poder público, com foco na inclusão e na proteção da moradia de famílias vulneráveis. Já núcleos de interesse específico podem seguir um caminho mais autônomo, com maior responsabilidade técnica e financeira dos ocupantes ou empreendedores.

Além da modalidade, outros critérios influenciam a estratégia:

- » **Origem da ocupação:** ocupações espontâneas, loteamentos irregulares, parcelamentos informais, condomínios fechados etc.
- » **Propriedade da terra:** áreas públicas (municipais, estaduais, federais) ou privadas.
- » **Conflitos fundiários existentes:** áreas com disputa judicial, reintegração de posse ou litígios.
- » **Condições urbanísticas:** presença ou ausência de infraestrutura básica,



risco geológico, adensamento, acessibilidade.

Para cada tipo de núcleo, a atuação do município e da consultoria deve ser planejada de maneira personalizada. Por exemplo:

- » Em áreas públicas ocupadas por famílias de baixa renda, pode-se optar pela legitimação da posse ou doação direta, com isenção de taxas.
- » Em loteamentos com infraestrutura consolidada, mas sem registro, a regularização pode ocorrer por legitimação fundiária com apoio técnico privado.
- » Em áreas ambientalmente sensíveis, será necessário compatibilizar a permanência com medidas de recuperação ambiental, além de consultar os órgãos ambientais competentes.

A matriz de estratégias por tipo de núcleo é uma ferramenta útil que o consultor pode desenvolver para orientar o município, listando as medidas técnicas, jurídicas, sociais e institucionais a serem adotadas em cada situação.

Essa definição estratégica também ajuda a priorizar as áreas mais viáveis, otimizando recursos, gerando resultados concretos no curto prazo e criando uma cultura de continuidade para os processos mais complexos.

• **Cronograma Prático para Implantação da REURB**

Para que a REURB saia do papel e gere resultados concretos, é necessário elaborar um cronograma prático e realista de implantação, que considere os recursos humanos, técnicos, financeiros e jurídicos disponíveis. Um bom cronograma é aquele que organiza o processo em etapas, com prazos definidos, responsáveis designados e metas claras a serem alcançadas.

O cronograma deve iniciar com a estruturação interna, que inclui a criação ou fortalecimento do núcleo de REURB, a definição de normas locais (decreto, portaria ou lei) e a formação de equipes técnicas ou contratação de consultorias. Essa fase inicial pode levar de 30 a 60 dias, dependendo da capacidade administrativa do município.



CAPÍTULO 3 - LEVANTAMENTO INICIAL DA ÁREA E SITUAÇÃO JURÍDICA

A segunda etapa é o diagnóstico das áreas prioritárias, com levantamento topográfico, situação jurídica, diagnóstico socioeconômico e ambiental. Esse processo pode variar de 1 a 3 meses por núcleo, conforme a complexidade e o tamanho da área.

Em seguida, parte-se para a elaboração do Projeto de Regularização Fundiária (PRF), que inclui planta do parcelamento, estudos técnicos, memoriais descritivos, proposta urbanística e cronograma de obras (quando necessário). Essa fase pode ser concluída entre 60 e 90 dias por núcleo, especialmente se houver estrutura técnica disponível.

Após a finalização do PRF, inicia-se a tramitação interna e emissão da CRF, o que pode levar de 30 a 60 dias, considerando análise, eventuais ajustes e assinaturas.

Na sequência, o processo segue para o registro no cartório, onde ocorre a abertura das matrículas, legitimação da posse ou titulação dos ocupantes. Esse trâmite depende da agilidade do cartório, mas geralmente é concluído em até 30 dias após a entrega da documentação completa.

Por fim, deve-se prever a etapa de entrega dos títulos e encerramento administrativo, que envolve o cadastramento final no município, atualização dos registros públicos e comunicação à população.

Um modelo de cronograma resumido por núcleo pode se apresentar assim:

Etapa	Prazo Estimado
Estruturação interna	30 a 60 dias
Levantamentos e diagnósticos	30 a 90 dias
Elaboração do PRF	60 a 90 dias
Análise e emissão da CRF	30 a 60 dias
Registro cartorial	30 dias
Entrega de títulos e encerramento	15 a 30 dias

O papel da consultoria é auxiliar na elaboração e execução desse cronograma, adaptando-o à realidade do município e garantindo que os prazos sejam cumpridos com qualidade técnica e segurança jurídica.



CAPÍTULO 4 - EXECUÇÃO TÉCNICA DA REURB

- **Documentação Necessária para Cada Etapa**

A execução técnica da Regularização Fundiária Urbana exige organização documental rigorosa. A ausência ou inconsistência de documentos gera retrabalho, atrasos e insegurança jurídica. Assim, a consultoria ou o núcleo municipal de REURB deve estruturar um checklist dinâmico, atualizado conforme peculiaridades de cada núcleo. A seguir, descrevem-se os principais grupos documentais por fase.

a. Instauração do Processo

- » Requerimento formal (poder público, associação, legítimo interessado ou ofício de instauração).
- » Delimitação preliminar do núcleo (croqui, shapefile ou mapa em PDF).
- » Justificativa técnica e social (exposição sucinta de motivos).
- » Declaração de data de consolidação (até 22/12/2016), acompanhada de evidências: imagens aéreas históricas (Google Earth Pro ou bases públicas), contas de água/energia antigas, cadastros fiscais, fotografias, declarações de moradores.

b. Levantamentos e Diagnósticos

- » **Levantamento topográfico georreferenciado** (sistema de referência oficial – SIRGAS2000, precisão compatível; memorial da poligonal



externa e quadras).

- » Planta de situação com inserção urbana e confrontantes.
- » **Relatório jurídico de domínio:** matrícula(s) original(is), certidões de ônus reais, cadeia dominial resumida, situação de titularidade (pública/privada/União/Estado).
- » **Relatório socioeconômico:** fichas cadastrais, planilha consolidada de indicadores (renda média, composição familiar, vulnerabilidades).
- » **Diagnóstico ambiental:** mapa de APPs, uso e cobertura do solo, áreas de risco (geológico/hidrológico), passivos e medidas mitigadoras.
- » **Relatório de infraestrutura:** abastecimento de água, esgotamento, drenagem, energia, iluminação, resíduos sólidos, acessibilidade, equipamentos comunitários.

c. Classificação e Enquadramento (REURB-S ou REURB-E)

- » Parecer socioeconômico justificando o enquadramento.
- » Ato administrativo (portaria/decreto) reconhecendo a modalidade e instaurando formalmente a REURB.
- » Lista consolidada de beneficiários preliminares

d. Projeto de Regularização Fundiária (PRF)

- » Planta de regularização (parcelamento definitivo: quadras, lotes, áreas públicas, sistema viário, áreas institucionais e de preservação).
- » Memorial descritivo do parcelamento e de cada poligonal (área total, confrontações, coordenadas vértices).
- » Quadro de áreas (soma de lotes, vias, áreas públicas, remanescentes).



- » Diretrizes urbanísticas propostas (larguras viárias, recuos, índices, soluções de infraestrutura).
- » Estudo ambiental e plano de recuperação/mitigação quando aplicável.
- » Plano de implementação de infraestrutura (prioridades, custos estimados, cronograma).
- » Termos de anuência de concessionárias (água, energia, saneamento, gás, telecom – conforme necessidade local).
- » Pareceres técnicos internos (jurídico, urbanismo, meio ambiente, assistência social).

e. Participação e Controle Social

- » Atas de reuniões comunitárias.
- » Listas de presença (com CPF/assinatura).
- » Material de divulgação (convocações, editais, comunicados).
- » Registro fotográfico das audiências.

f. Emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF)

- » **Minuta da CRF contendo:** identificação do núcleo, modalidade, relação de beneficiários, planta aprovada, descrição técnica, diretrizes e condicionantes.
- » Despacho de aprovação pelo órgão competente / autoridade municipal designada.



g. Registro Imobiliário

- » Requerimento ao cartório de registro de imóveis.
- » CRF e anexos (planta, memoriais, quadro de áreas, lista de beneficiários).
- » Documentos de domínio (ou justificativa de legitimação fundiária/ legitimação da posse).
- » Procurações, quando houver representantes.
- » Certidões negativas exigíveis (conforme caso).

h. Titulação e Pós-Regularização

- » Matrículas individualizadas / averbações emitidas.
- » Termos de entrega dos títulos (com assinatura do beneficiário).
- » Inclusão cadastral fiscal (IPTU) e atualização do cadastro técnico multifinalitário.
- » Plano de monitoramento (prevenir grilagem, novas ocupações irregulares ou especulação).

• Boas Práticas Transversais:

1. Versionamento digital (controle de revisões de plantas e memoriais).
2. Repositório central seguro (cloud ou servidor municipal).
3. Padronização de nomenclaturas (ex.: Núcleo_X_Planta_v03).
4. Checklist evolutivo compartilhado com cartório e equipe técnica.



5. Matriz de riscos documentais (identifica lacunas e responsáveis por suprir).

Uma documentação robusta reduz contestações posteriores, assegura transparência e acelera a fase registral, conferindo credibilidade ao processo e aos consultores envolvidos.

- **Elaboração da Planta e do Memorial Descritivo**

A planta de regularização e o memorial descritivo constituem o núcleo técnico-formal do Projeto de Regularização Fundiária (PRF). Sua qualidade determina a fluidez da análise municipal e a rapidez do registro cartorial. A elaboração deve observar padrões de precisão geodésica, clareza gráfica, conformidade legal e compatibilidade com as exigências do cartório de registro de imóveis competente.

- 1. Levantamento Topográfico Base**

O processo inicia com levantamento planialtimétrico georreferenciado (SIRGAS2000), preferencialmente com equipamentos GNSS de dupla frequência e apoio terrestre (poligonais fechadas) ou estação total em áreas densamente edificadas. O levantamento deve capturar: limites consolidados da ocupação, eixos viários, edificações principais, elementos naturais relevantes (cursos d'água, taludes, vegetação significativa), infraestruturas existentes (postes, redes aparentes), e pontos de controle (marcos). Em áreas extensas, considerar divisão em setores para facilitar conferência e minimizar distorções.

- 2. Tratamento e Consolidação dos Dados**

Após a coleta, os dados brutos passam por processamento (ajuste de redes, eliminação de outliers, checagem de consistência). Deve-se gerar arquivo vetorial estruturado (layers: limites externos, quadras, lotes, vias, APP, áreas institucionais). A compatibilidade com formatos exigidos pelo cartório (geralmente PDF e DWG/DXF) e por sistemas de geoprocessamento municipais (SHP, GeoJSON) agiliza a interoperabilidade.



3. Concepção Urbanística e Regularização

A planta não deve simplesmente “congelar” a ocupação existente. É o momento de propor ajustes mínimos para segurança, acessibilidade, drenagem e circulação. Podem ser necessárias correções de alinhamento viário, fusão ou desmembramento de lotes irregulares, criação de áreas públicas (equipamentos, praças) e delimitação de faixas não edificáveis (ex.: margens de córregos). Sempre justificar tecnicamente intervenções que alterem ocupações consolidadas para evitar resistência social.

4. Conteúdo Mínimo da Planta

- » Título (Núcleo / Modalidade REURB-S ou E).
- » Escala gráfica e numérica adequada (1:500 a 1:2.000 conforme extensão).
- » Sistema de coordenadas e datum (SIRGAS2000 / UTM fuso).
- » Legenda completa (lotes, quadras, vias, APP, áreas institucionais, remanescentes).
- » Norte verdadeiro.
- » Quadro de áreas detalhado (total, pública, privada, áreas verdes, APP, institucional).
- » Numeração de lotes e identificação das quadras.
- » Eixos e larguras viárias propostas e existentes.
- » Indicação de edificações de interesse coletivo (escola, posto de saúde, associação).
- » Assinaturas responsáveis técnicos (ART/RRT) e responsável municipal.
- » Carimbo com revisões e datas.



5. Memorial Descritivo (Estrutura)

O memorial descreve: a) identificação do núcleo; b) base cartográfica e metodologia; c) descrição perimetral (curso e distância de cada segmento com azimutes/rumos, coordenadas dos vértices); d) confrontações (limites com proprietários, vias, áreas públicas); e) quadro de áreas; f) justificativa de eventuais ajustes; g) condicionantes ambientais e urbanísticas; h) indicação da modalidade REURB e referência à CRF futura. Em alguns cartórios, exige-se subdivisão: memorial perimetral geral + memoriais individuais de quadras ou lotes.

6. Precisão e Controle de Qualidade

Manter tolerâncias adequadas (erros lineares abaixo de limites normativos; controle com redundância de vértices). Criar checklist interno de QA: conferência de fechos, consistência de áreas (somatório dos lotes = área líquida), coerência entre planta e memorial (numeração e metragens). Ferramentas de GIS podem automatizar validações topológicas (sobreposição, gaps, slivers).

7. Integração com Aspectos Ambientais e de Risco

A planta deve explicitar APPs, faixas de drenagem, talvegues, áreas de risco geotécnico e soluções propostas (contenções, áreas de recuperação). A ausência dessa camada gera exigências posteriores. Em REURB-S, justificar permanências mitigadas em APP conforme legislação; em REURB-E, exigir adequações mais estritas.

8. Anuências e Compatibilidades

Para evitar retrabalho, colher previamente pareceres/anuências de concessionárias sobre traçados de redes e possíveis servidões. As faixas técnicas (ex.: 5m ou 10m para adutoras) devem constar na planta. Compatibilizar com Plano Diretor, Lei de Uso e Ocupação do Solo e zoneamento ambiental. Registrar eventuais flexibilizações amparadas pela legislação de REURB (função social da propriedade, interesse social).

9. Documentação Técnica Final

Gerar dossiê composto por: planta assinada (PDF), memorial (PDF + editável), arquivos vetoriais, quadro de áreas, ART/RRT, relatórios de



validação, pareceres anexos. A rastreabilidade (versão final datada) é chave para a fase cartorial.

Uma planta clara e um memorial tecnicamente robusto reduzem exigências, fortalecem a segurança jurídica e aceleram a titulação, refletindo diretamente na confiança da comunidade e na credibilidade do projeto.

- **Cadastro dos Ocupantes e Coleta de Assinaturas**

O cadastro dos ocupantes constitui a base social e jurídica da REURB; define beneficiários, comprova a ocupação mansa e pacífica e sustenta o enquadramento em REURB-S ou REURB-E. A execução deve equilibrar rigor técnico, sensibilidade social e proteção de dados pessoais (LGPD). A seguir, descrevem-se etapas e boas práticas.

1. Planejamento e Instrumentos

Antes de ir a campo, elaborar protocolo: (i) ficha cadastral padrão; (ii) roteiro de entrevista; (iii) termo de consentimento para uso dos dados; (iv) matriz de codificação dos lotes (ID único vinculando lote, família e coordenada geográfica). Capacitar a equipe (entrevistadores, digitadores, supervisores) quanto à abordagem, ética e checagem documental.

2. Estrutura da Ficha Cadastral

Campos essenciais: identificação do responsável (nome completo, CPF, RG, estado civil), co-responsáveis, composição familiar (idade, escolaridade, vínculo), tempo de permanência, origem da moradia (compra informal, autoconstrução, cessão), renda familiar bruta, atividades econômicas no lote, presença de pessoas em situação de vulnerabilidade (PCD, idosos, crianças), infraestrutura disponível (água, esgoto, energia, coleta lixo), percepção de riscos (alagamentos, escorregamentos), uso principal (residencial, misto, comercial de apoio local), consentimento para inclusão na REURB. Registrar se há outra propriedade urbana/rural em nome do beneficiário (critério relevante para alguns municípios limitarem titulação múltipla em REURB-S).



3. Coleta em Campo e Georreferenciamento

Utilizar tablets ou smartphones com formulários digitais (ex.: KoboToolbox, ODK) reduz erros de transcrição e agrega coordenadas GPS. Associar cada registro ao polígono/lote no SIG do projeto. Para áreas de difícil acesso, permitir coleta offline com sincronização posterior. Fotografar fachada (com consentimento) para conferência futura. Registrar, quando possível, contas antigas ou documentos que demonstrem a ocupação anterior a 22/12/2016. Em casos delicados (conflito), complementar com declarações testemunhais.

4. Validação e Qualidade dos Dados

Implementar dupla checagem: (i) revisão automática (campos obrigatórios, faixas de renda plausíveis); (ii) auditoria amostral em campo (supervisor revisita 5–10% dos domicílios). Gerar relatórios periódicos: número de fichas coletadas vs. estimado; distribuição por renda; identificação de duplicidades (mesmo CPF em diferentes lotes). Corrigir inconsistências antes de consolidar.

5. Lista de Beneficiários e Publicidade

Após consolidação, gerar lista preliminar de beneficiários (ID lote, nome do responsável, modalidade proposta). Publicar em mural municipal, site oficial ou edital para impugnações em prazo definido (ex.: 15 dias). Tratar contestações com procedimento transparente (análise documental, visita complementar). Encerrar com homologação da lista definitiva que subsidiará a emissão da CRF.

6. Coleta de Assinaturas

As assinaturas podem ser necessárias em: (i) ficha cadastral; (ii) termos de anuência com ajustes urbanísticos (desmembramentos/fusões); (iii) declarações de não titularidade de outro imóvel; (iv) autorização para uso de dados; (v) atas de reuniões. Adotar solução de assinatura eletrônica qualificada ou avançada acelera fluxo em municípios digitais, mas prever alternativas físicas para inclusão. Organizar repositório: cada lote possui pasta digital (PDFs indexados por metadados).



7. Proteção de Dados (LGPD)

Classificar dados pessoais sensíveis (renda, saúde). Restringir acesso apenas a equipe autorizada. Minimizar coleta (somente o necessário). Inserir cláusulas de finalidade (“uso exclusivo para fins de regularização fundiária e políticas correlatas”). Prever política de descarte/arquivamento segurando cadeia de custódia documental.

8. Indicadores e Inteligência

Do cadastro derivam indicadores para gestão: taxa de vulnerabilidade, média de renda, percentual de lotes com atividade econômica local, déficit de infraestrutura. Esses dados alimentam priorização de investimentos e justificam captação de recursos externos (emendas, programas federais). A construção de dashboards (SIG + BI) torna o acompanhamento contínuo e melhora a transparência pública.

9. Engajamento Comunitário

A coleta de dados deve ser momento pedagógico: explicar etapas da REURB, direitos e deveres, limites (ex.: vedação de venda especulativa imediata em alguns regimes). Isso reduz boatos, resistência a ajustes e fortalece confiança social.

Ao final, um cadastro robusto legitima a modalidade, suporta a CRF e diminui contestações pós-titulação, elevando a credibilidade da consultoria e do município.

• Procedimentos Junto ao Cartório de Registro de Imóveis

A etapa registral concretiza juridicamente a REURB, transformando o trabalho técnico e social em segurança documental. Entender a lógica procedimental do cartório de registro de imóveis (CRI) e alinhar previamente expectativas evita exigências e devoluções. A seguir, descrevem-se fases, documentos e boas práticas.

1. Preparação Prévia e Due Diligence

Antes de protocolar, realizar checklist cruzado: planta e memorial consistentes; CRF emitida e assinada; cadeia dominial elucidada;



modalidade (S ou E) claramente indicada; lista definitiva de beneficiários; pareceres ambientais/urbanísticos anexos; ART/RRT válidas. Verificar se há gravames ou ônus reais que exijam tratamento (hipotecas, penhoras). Nos casos de imóveis públicos, incluir ato que autorize a destinação (doação, legitimação fundiária, concessão). Para áreas da União, anexar documentos da SPU ou termo de cessão/aforamento quando cabível.

2. Protocolo no Cartório

O ingresso formal ocorre mediante apresentação do requerimento (assinado pelo município ou representante legal) e do dossiê técnico-jurídico. O CRI autua o processo, atribui número de protocolo e inicia exame de qualificação registral. Prazo varia conforme legislação estadual e volume do cartório. Importante manter canal direto para respostas ágeis a exigências.

3. Qualificação Registral

O oficial (ou substituto) verifica: (i) legalidade formal dos documentos; (ii) continuidade e especialidade objetiva (descrição técnica suficiente) e subjetiva (identificação de titulares/beneficiários); (iii) inexistência de sobreposição com outros registros; (iv) conformidade com a CRF. Eventuais dúvidas geram nota devolutiva (exigências). A consultoria deve responder tecnicamente, anexando complementos ou retificando plantas/memorais (emitindo versões revisadas e claramente identificadas).

4. Registros e Aberturas de Matrículas

Superadas exigências, o cartório: (a) registra o parcelamento/regularização na matrícula-mãe (averbação); (b) abre matrículas individualizadas para cada lote/unidade; (c) pratica atos de legitimação fundiária ou legitimação de posse convertendo em propriedade conforme a modalidade e instrumentos legais; (d) procede às averbações de áreas públicas (vias, áreas institucionais, APP). Em REURB-S podem incidir isenções de emolumentos conforme legislação estadual; garantir documentação comprobatória da condição de interesse social.

5. Legitimação Fundiária e Titulação

Nos casos de ocupação consolidada, a legitimação de posse pode ser convertida automaticamente em propriedade após cumpridos requisitos.



Registrar expressamente na matrícula cláusulas resolutivas ou condições (ex.: proibição de alienação por determinado período – onde legislação local aplicar). Em núcleos com ajustes urbanísticos futuros, é possível averbá-los como condicionantes para posterior regularização complementar (ex.: execução de drenagem).

6. Tratamento de Áreas Especiais

Se houver APP, faixa non aedificandi, servidão administrativa ou área de risco, registrar anotações e restrições para evitar ocupação irregular futura. Áreas remanescentes ou excedentes de domínio público devem ter matrícula separada, facilitando gestão e futuras destinações (habitação, equipamento, parque).

7. Transparência e Comunicação

Após a abertura de matrículas, organizar banco digital de PDFs contendo certidões simplificadas ou espelhos para conferência interna. Produzir relatório final: número de matrículas abertas, área regularizada, tempo transcorrido, custos (emolumentos pagos/isenções). Divulgar resultados em portal da transparência e reuniões comunitárias, reforçando confiança.

8. Integração Cadastral e Fiscal

Encaminhar ao setor de cadastro imobiliário municipal a base georreferenciada e a lista de matrículas, alimentando sistema de IPTU e Cadastro Técnico Multifinalitário. Atualizar numeração predial quando necessário. Integrar com concessionárias de serviços para regularização de ligações e formalização de contratos individuais (água, energia, esgoto), fortalecendo permanência digna.

9. Gestão Pós-Registro

Monitorar por 12–24 meses riscos de especulação (venda imediata de lotes REURB-S) ou reocupações em áreas não edificáveis. Implementar campanhas educativas sobre uso responsável do solo e direitos/deveres dos novos titulares. Criar canal para sanar divergências (ex.: erros de grafia em nomes, numeração de lotes).



10. Boas Práticas Estratégicas

- » Reunião de alinhamento pré-protocolo com o oficial registrador.
- » Dossiê eletrônico indexado e entregue em mídia ou portal compartilhado.
- » Tabelas de correlação: ID do cadastro - número da matrícula.
- » Controle de versões de plantas com hash ou assinatura digital.
- » Respostas a exigências em prazo máximo de 10 dias (ou justificar extensão).

Uma atuação proativa junto ao cartório eleva a previsibilidade, reduz custos indiretos e fortalece a reputação institucional do município e da consultoria perante a comunidade e órgãos de controle.



CAPÍTULO 5 - ASPECTOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

A Regularização Fundiária Urbana não se limita à entrega de títulos ou ao registro cartorial. Ela também requer atenção criteriosa aos aspectos urbanísticos e ambientais, que garantem a segurança, a sustentabilidade e a integração dos núcleos informais à cidade. Nesta seção, abordaremos os parâmetros urbanísticos exigidos, a regularização de áreas de risco ou proteção ambiental, as medidas de mitigação e compensação, além da relação entre a REURB, o Plano Diretor e a legislação local. Para consultores, compreender e aplicar esses elementos é essencial para a legalidade e viabilidade dos projetos.

- **Parâmetros urbanísticos exigidos**

A Regularização Fundiária Urbana, embora essencialmente voltada à segurança jurídica, também precisa atender às exigências urbanísticas previstas em normas municipais e federais. Assim, mesmo quando se aplica uma abordagem simplificada — particularmente nos casos de REURB-S — os parâmetros urbanísticos prevalecem. São eles os critérios que garantem a integração dos núcleos informais com a cidade formal, promovendo mobilidade, salubridade, segurança e qualidade de vida.

Entre os parâmetros mínimos obrigatórios, destacam-se a largura das vias, essencial para garantir o acesso de veículos de emergência, coleta de lixo e serviços públicos; as dimensões mínimas dos lotes, que asseguram condições mínimas de ventilação, iluminação e circulação; a taxa de ocupação e o índice de aproveitamento, que definem quanto da área pode ser construída e quantos pavimentos são permitidos; os recuos frontais e laterais, para proteção entre edificações e conservação de áreas livres; e a destinação de áreas públicas, voltadas a lazer, equipamentos coletivos e espaços de preservação ambiental.



A Lei Federal nº 13.465/2017 autoriza certa flexibilização desses parâmetros em ocupações consolidadas de interesse social — a chamada REURB-S. Isso significa que municípios podem rever o mínimo exigido para aprovar núcleos com mais de dez anos de ocupação, desde que garantam salubridade, segurança à população e mobilidade urbana. Essa flexibilização deve ser regulamentada por decreto ou normatização municipal, com respaldo técnico e justificativa urbanística consistente.

Essa avaliação técnica exige uma equipe multidisciplinar (engenheiro, urbanista e arquiteto), que possa analisar o contexto local e propor adaptações justificadas. Por exemplo, uma via com menos de 8 metros de largura pode ser aceita se houver um corredor paralelo para socorro, contanto que haja segurança e viabilidade técnica. Da mesma forma, lotes menores que o mínimo legal podem ser admitidos se coletivamente garantirem ventilação, luz natural e vias pedonais adequadas.

Importante ressaltar que a flexibilização não pode se traduzir em insegurança. Deve preservar condições mínimas de salubridade, ventilação, mobilidade e convivência urbana. É responsabilidade do município definir os limites dessa flexibilização de forma clara e transparente, preferencialmente por norma interna (decreto) e respaldada por equipe técnica.

Dessa forma, o consultor tem papel estratégico: auxiliar o município a revisar seus parâmetros urbanísticos locais, propor instrumentos normativos — seja decreto, portaria ou lei — e garantir que a flexibilização seja acompanhada de estudos embasados e de contrapartidas fixas. Ao agir assim, protege tanto o município quanto os moradores beneficiários, evitando passivos futuros e garantindo que a REURB seja, de fato, uma política pública eficaz e segura.

- **Regularização de áreas de risco ou proteção ambiental**

Em muitas cidades brasileiras, ocupações informais surgem em áreas de risco geológico, hidrológico ou ambiental — como encostas instáveis, zonas de inundação, terrenos contaminados ou áreas de preservação permanente (APPs). Para que uma REURB seja viável nesses casos, é imprescindível promover diagnósticos rigorosos e adotar soluções técnicas adequadas que garantam a



segurança das famílias e a legalidade do processo.



O primeiro passo é realizar avaliações de risco geotécnico, que incluem análise de estabilidade de solos, mapeamento de escorregamentos e adoção de medidas de contenção quando necessário. Essas avaliações devem ser realizadas por engenheiros geotécnicos, com coleta de amostras, ensaios e laudo técnico formal.

Paralelamente, estudos hidrológicos e hidráulicos são fundamentais em áreas suscetíveis a inundações ou alagamentos. Eles identificam os caminhos de escoamento da água, as áreas de risco e as causas dos alagamentos, propondo intervenções como canaletas, drenagens ou reassentamentos. Esses estudos devem integrar a proposta de regularização para garantir segurança e sustentabilidade.

Nos casos em que a manutenção da ocupação não é viável — por alto risco à vida ou à saúde — deve-se considerar o resgate dos moradores para locais seguros, com oferta de alternativas habitacionais e assistência social. Por outro lado, quando tecnicamente permitida, a manutenção da ocupação pode ocorrer por meio de obras estruturais, drenagens, contenções e requalificação ambiental.

Quando a área estiver em zona de proteção ambiental, como APPs, áreas

de unidades de conservação ou ambientes de preservação nativa, a REURB depende de estudos de restrição baixa ou média, conforme previsto pelo Código Florestal e regulamentações estaduais e municipais. Nesses casos, a regularização somente é aceita se houver manifestação formal dos órgãos ambientais competentes, como secretarias de meio ambiente, ICMBio ou órgãos estaduais, atestando que a ocupação cumpre requisitos legais ou será mitigada adequadamente.

Esses processos exigem que o consultor articule a participação dos órgãos responsáveis, comunique antecipadamente sobre riscos e intervenções, e inclua as medidas no projeto de regularização urbana. Além disso, é essencial que o consultor elabore laudos ambientais e técnicos amplamente justificados, de modo a assegurar respaldo legal e impedir contestações futuras.

Em suma, a regularização de áreas de risco ou proteção ambiental exige material técnico robusto, capacidade de negociação institucional e foco na segurança das pessoas. O consultor técnico-jurídico que domina essa etapa assegura que a REURB não apenas legalize a posse, mas também preserve vidas e reduza passivos ambientais.

- **Mitigação de impactos e compensações**

A regularização de núcleos informais pode gerar impactos urbanos e ambientais — como alteração no regime de drenagem, supressão de vegetação, pressão sobre infraestrutura local ou alteração na hidrologia. Por isso, um plano de regularização eficaz deve incluir medidas estruturadas de mitigação e compensação, garantindo que o uso do solo seja equilibrado com as funções urbanas e ambientais.



Entre as ações mitigadoras mais comuns estão: implantação de sistemas de drenagem pluvial para conter alagamentos, readequação de redes de água e esgoto, instalação ou regularização de energia elétrica, adequação de acessos e calçadas para garantir mobilidade, e organização de áreas livres de convivência

urbana. Essas intervenções melhoram a qualidade de vida, reduzem riscos e proporcionam urbanização sustentável.

Quando há supressão de vegetação nativa, mesmo em áreas consolidadas, é necessário prever reflorestamento compensatório — geralmente em áreas definidas no território municipal ou junto a unidades de conservação ou APPs. Esse reflorestamento custeado pela própria REURB ou por contrapartes pode ser parte de contrapartidas exigidas nos termos de compromisso firmados entre o município, morador ou empreendedor.

Em alguns casos, a compensação urbana pode envolver a doação de áreas públicas urbanas destinadas a equipamentos comunitários, vias ou praças. Tais contrapartidas são formalizadas por meio de termos de compromisso ou cláusulas nos atos de regularização, e sua execução pode ser condição para o registro definitivo no cartório.

O papel do consultor é essencial na identificação dos impactos — por meio de relatórios técnicos — e na proposição de medidas adequadas, com base em normas urbanísticas e ambientais. A consultoria deve ainda acompanhar a execução dessas obras, registrar e certificar o cumprimento das compensações e emitir relatórios finais como entrega técnica ao município e à comunidade.

- **Relação com o Plano Diretor e legislação local**

A REURB deve estar profundamente alinhada com o Plano Diretor Municipal (PDM), com os códigos de obras, as leis de uso e ocupação do solo e demais instrumentos urbanísticos vigentes. Isso garante que a regularização contribua ao ordenamento territorial, à função social da propriedade e ao crescimento urbano equilibrado.

É indispensável verificar se a ocupação está localizada em zonas compatíveis com uso residencial, conforme o perímetro urbano definido no Plano Diretor. Caso contrário, será necessário promover a reclassificação do zoneamento para viabilizar a regularização. Esse procedimento exige licenciamento urbanístico ou alteração legislativa, com participação popular e respaldo técnico.



Além disso, é importante avaliar se o bairro possui acesso adequado a infraestruturas, como rede de água, esgoto, eletricidade, transporte e equipamentos urbanos. O consultor deve verificar se o Plano Diretor prevê diretrizes para inclusão dessas áreas informais na malha urbana formal, e se há instrumentos legais que facilitem essa integração.

Se o Plano Diretor estiver desatualizado ou não incluir mecanismos específicos para REURB, o consultor pode contribuir com leis complementares, decretos ou ajustes pontuais, criando marcos regulatórios locais que viabilizem a regularização. Essas normas devem garantir harmonização entre a legislação federal, os parâmetros urbanísticos e as diretrizes municipais existentes.

Por fim, o consultor deve promover a articulação institucional para garantir que o processo de REURB seja reconhecido como política urbana municipal, com apoio de secretarias envolvidas e governança institucional. Isso fortalece a legalidade, amplia o controle social e assegura continuidade da política.



CAPÍTULO 6 - COMO PRESTAR CONSULTORIA EM REURB

- **Como ofertar seu serviço ao município**

Oferecer serviços de consultoria em REURB a municípios exige uma abordagem estratégica, transparente e fundamentada na legislação vigente. Como prestador de serviços, é essencial entender que as prefeituras têm rotinas administrativas próprias, demandas específicas e, muitas vezes, limitações de recursos humanos e técnicos. Por isso, o primeiro passo é mapear os municípios que têm maior necessidade e menor capacidade técnica interna para implementar a REURB, como cidades pequenas ou médias com áreas consolidadas sem titulação fundiária.



A abordagem inicial pode se dar por meio de apresentações institucionais direcionadas à equipe técnica da prefeitura, ao gabinete do prefeito ou às secretarias diretamente envolvidas (como urbanismo, habitação ou planejamento). Essas apresentações devem ser objetivas, mostrando os benefícios da REURB — como incremento de arrecadação via IPTU, valorização imobiliária e melhoria da infraestrutura — e destacando a conformidade com a Lei nº 13.465/2017.

Participar de eventos regionais, encontros de gestores públicos ou fóruns municipais também é uma estratégia eficaz para criar conexões e divulgar seu trabalho. Além disso, plataformas de contratação pública e redes sociais

profissionais podem ajudar a posicionar sua atuação como referência no tema.

Outro ponto importante é ter materiais prontos e didáticos, como portfólios com estudos de caso, simulações de regularização e explicações visuais do processo. Esses materiais facilitam o convencimento dos gestores e demonstram sua capacidade técnica.

É fundamental também se familiarizar com os trâmites de contratação pública, pois muitos municípios optam por processos licitatórios ou chamamentos públicos. Conhecer modalidades como inexigibilidade ou dispensa de licitação pode ser estratégico, sobretudo quando há notória especialização do consultor ou inviabilidade de competição, conforme os requisitos da Lei nº 14.133/2021.

Por fim, é crucial cultivar uma postura ética e colaborativa, evitando promessas irreais e sempre alinhando expectativas com as reais possibilidades jurídicas, administrativas e financeiras do município.

- **O que entregar: escopo técnico, jurídico e administrativo**

A consultoria em REURB exige um escopo multidisciplinar, pois envolve atividades técnicas, jurídicas e administrativas. A entrega deve ser detalhada, organizada e adaptada ao porte e à estrutura do município contratante. O escopo precisa estar claramente descrito no projeto ou proposta técnica para evitar ambiguidades quanto às obrigações do consultor.

No aspecto técnico, as entregas normalmente incluem: levantamento topográfico georreferenciado da área, plantas e memoriais descritivos, classificação do núcleo (REURB-S ou REURB-E), delimitação dos lotes, proposta de regularização urbanística e compatibilidade com o Plano Diretor. Também é comum a elaboração de diagnósticos ambientais e indicação de soluções urbanísticas compatíveis com os parâmetros legais.

No campo jurídico, o consultor deve estruturar todos os documentos necessários à legalização fundiária. Isso inclui a minuta do projeto de lei de legitimação fundiária (quando necessário), elaboração dos termos de legitimação de posse, orientações sobre registros junto ao cartório, notificações



de confrontantes, relatórios jurídicos da situação fundiária e assessoria sobre o enquadramento legal da área e dos ocupantes.

Na frente administrativa, cabem ações como a organização dos cadastros dos moradores, apoio na formação da comissão municipal de REURB, instrução dos processos administrativos, montagem dos dossiês de regularização e interlocução com os órgãos externos (cartório de registro de imóveis, Ministério Público, órgãos ambientais, entre outros). A consultoria pode também incluir treinamentos para a equipe da prefeitura, repasse de modelos padronizados de documentos e instruções para continuidade da política pública.

Ao final, todos os produtos devem ser entregues de forma digital (preferencialmente em repositório online, como Google Drive ou pasta oficial do município) e com protocolo físico, se solicitado. Ter um check-list de entregas facilita o acompanhamento de prazos e evita retrabalhos.

- **Propostas, contratos e modelo de prestação de serviço**

A elaboração de uma proposta clara e bem estruturada é o primeiro passo para conquistar a confiança da gestão pública. A proposta deve conter uma introdução com breve diagnóstico do problema fundiário local, objetivos da consultoria, escopo detalhado das atividades (técnicas, jurídicas e administrativas), cronograma de execução, equipe envolvida, e, claro, o valor e forma de pagamento. Incluir cases anteriores, certificações, e referências técnicas fortalece a credibilidade.



Os contratos devem seguir a legislação de licitações vigente, atualmente regida pela Lei nº 14.133/2021. É essencial que o consultor conheça os mecanismos de contratação direta, como inexigibilidade (quando o serviço é singular e o consultor tem notória especialização) ou dispensa de licitação por valores abaixo dos limites legais.

O modelo de prestação pode variar. Alguns consultores atuam como pessoas físicas, outros como microempresas ou consultorias jurídicas e urbanísticas. A formalização correta da prestação é essencial para garantir segurança jurídica e conformidade fiscal. Deve-se sempre emitir nota fiscal e cumprir com obrigações previdenciárias, inclusive em casos de contrato como MEI, observando os limites permitidos.

O contrato também deve prever cláusulas de confidencialidade, prazos de entrega, responsabilidades de cada parte, e mecanismos de encerramento ou rescisão contratual. A inclusão de cláusulas de prestação por etapas (com entregas parciais) é uma boa prática, pois permite avaliar o avanço do trabalho e facilita o fluxo de pagamento.

É importante também especificar quais são os produtos finais da consultoria: relatórios, mapas, cadastros, plantas, memoriais, assessoria jurídica etc. Isso evita dúvidas ou cobranças futuras por entregas que não estavam no escopo inicial.

- **Boas práticas de comunicação com a gestão pública**

A comunicação é uma das chaves do sucesso na prestação de consultoria em REURB. O consultor precisa saber se posicionar como parceiro estratégico do município, mantendo uma postura propositiva, acessível e transparente. Boas práticas nesse aspecto ajudam a consolidar confiança, garantir fluidez na execução e abrir portas para futuras contratações.



Uma das primeiras boas práticas é alinhar expectativas logo no início do projeto. Deixe claro o que será entregue, em quais prazos e de que forma o município deve colaborar (fornecimento de documentos, designação de servidores, viabilização de reuniões etc.). Reuniões de alinhamento iniciais são essenciais para esse processo.

Estabelecer um canal direto de contato com os técnicos responsáveis e com o gestor político (como o prefeito ou secretário) facilita a resolução de entraves e reduz o risco de mal-entendidos. E-mails institucionais, grupos de WhatsApp com registro profissional e reuniões semanais (presenciais ou por videoconferência) são ferramentas que devem ser usadas com equilíbrio e profissionalismo.

Outro ponto fundamental é manter registros formais de todas as interações importantes, como entregas de relatórios, pareceres e documentos. Isso evita conflitos de responsabilidade e garante segurança para ambas as partes. Um cronograma atualizado e compartilhado ajuda a manter a equipe da prefeitura ciente do andamento dos trabalhos.

Além disso, o consultor deve se preparar para comunicar tecnicamente assuntos complexos em linguagem acessível para gestores não especializados. Evitar jargões jurídicos ou técnicos e, sempre que possível, usar imagens, esquemas e exemplos práticos para explicar o processo.

Por fim, esteja preparado para lidar com mudanças de gestão. Eleições municipais, trocas de secretariado ou alterações na equipe podem acontecer durante a execução da REURB. Manter uma comunicação institucionalizada e bem documentada ajuda a dar continuidade ao trabalho, mesmo diante de mudanças políticas.



CAPÍTULO 7 - CASOS REAIS E EXEMPLOS PRÁTICOS

- **Exemplos de REURB-S e REURB-E bem-sucedidos**

A aplicação prática da REURB tem apresentado resultados expressivos em diversas regiões do Brasil, tanto em áreas classificadas como de interesse social (REURB-S), quanto em áreas de interesse específico (REURB-E). Em ambos os casos, a atuação eficiente dos municípios, associada ao suporte técnico de consultores especializados, tem garantido segurança jurídica, valorização imobiliária e integração urbanística.

Um exemplo emblemático de REURB-S vem do município de Itapevi (SP), onde a regularização fundiária beneficiou mais de 1.200 famílias residentes em um núcleo informal consolidado há mais de 30 anos. A área apresentava ausência de infraestrutura básica e nenhum morador possuía o título de propriedade. A atuação integrada entre prefeitura, cartório, Defensoria Pública e técnicos externos possibilitou a realização do levantamento topográfico, diagnóstico social, elaboração do projeto de regularização e emissão dos títulos. A transparência e o engajamento comunitário foram fatores determinantes para o sucesso da operação.

Já em Uberaba (MG), uma REURB-E foi conduzida em um condomínio fechado que apresentava problemas no registro cartorial, ausência de parcelamento regular e conflitos com a legislação urbanística local. Por meio de um esforço conjunto entre os moradores, a prefeitura e a consultoria contratada, foram elaboradas planta e memorial descritivo, revisados os parâmetros urbanísticos e realizada a regularização junto ao cartório. O processo, que durou cerca de um ano, garantiu o desmembramento correto dos lotes e o registro das unidades, viabilizando financiamento bancário para melhorias e vendas.



Esses exemplos ilustram que, independentemente do tipo de núcleo, a REURB exige planejamento, articulação institucional e acompanhamento técnico qualificado. Tanto na REURB-S quanto na REURB-E, o papel do consultor é essencial para coordenar etapas, orientar juridicamente e garantir a efetividade do processo.

- **Lições aprendidas na atuação como consultor**

A experiência prática na prestação de consultoria em REURB permite identificar lições valiosas que podem orientar novos profissionais e otimizar a atuação nos municípios. A primeira delas é a importância da comunicação clara com a gestão pública. Muitos gestores têm conhecimento limitado sobre a legislação da REURB, o que exige do consultor não apenas competência técnica, mas também capacidade de explicar o processo em linguagem acessível.

Outra lição recorrente é o valor da articulação interinstitucional. Processos de REURB envolvem diversos atores: prefeitura, cartório, Ministério Público, Defensoria Pública, órgãos ambientais, entre outros. Saber transitar entre essas instâncias e manter um diálogo produtivo é fundamental para evitar entraves jurídicos e acelerar a tramitação dos procedimentos.

A flexibilidade para adaptar metodologias às realidades locais também é essencial. Não existe uma fórmula única para aplicar a REURB. Cada núcleo irregular tem particularidades sociais, jurídicas e geográficas que demandam soluções específicas. Por isso, o consultor precisa estar preparado para propor ajustes ao cronograma, aos instrumentos legais e às estratégias de mobilização comunitária.

Uma quarta lição importante é a necessidade de planejamento financeiro claro. Muitos municípios enfrentam limitações orçamentárias, e o consultor deve propor modelos de contrato e execução que sejam viáveis, como pagamentos por etapa ou captação de recursos via emendas parlamentares, convênios ou parcerias.

Por fim, destaca-se a relevância da capacitação contínua da equipe técnica. A legislação da REURB é dinâmica e complexa. Manter-se atualizado sobre jurisprudência, novos normativos e experiências bem-sucedidas é indispensável para oferecer um serviço de excelência.



• Erros comuns e como evitá-los

Apesar do potencial transformador da REURB, muitos processos enfrentam dificuldades por conta de erros recorrentes, que poderiam ser evitados com um bom planejamento e orientação técnica.

Um dos equívocos mais comuns é a inexistência de diagnóstico inicial aprofundado. Muitos municípios iniciam processos de regularização sem um levantamento completo da situação fundiária, jurídica e socioambiental da área. Isso leva a retrabalho, atrasos e, em alguns casos, inviabilidade da regularização. O correto é realizar um diagnóstico técnico detalhado como primeira etapa do processo.



Outro erro frequente é a ausência de legislação municipal específica, como decreto ou portaria que regule a aplicação da REURB no âmbito local. Isso pode gerar insegurança jurídica e até impedir o registro das regularizações no cartório. Cabe ao consultor orientar o município quanto à necessidade de normatização local.

A falta de diálogo com o cartório de registro de imóveis também pode comprometer o andamento do processo. É essencial que o oficial responsável acompanhe desde o início as etapas da REURB, garantindo que os documentos produzidos atendam às exigências legais e formais.

Do ponto de vista social, a não realização de audiências públicas ou reuniões com os moradores é um erro estratégico. A ausência de participação popular enfraquece o processo, gera resistência e dificulta a coleta de assinaturas e documentos. A mobilização comunitária deve ser contínua e transparente.

Por fim, destaca-se o erro de subestimar a complexidade jurídica de determinadas áreas, especialmente quando envolvem litígios, áreas de proteção ambiental ou imóveis públicos. Nestes casos, é essencial contar com apoio jurídico especializado e, quando necessário, com a Defensoria Pública ou

Ministério Público para conduzir a negociação e resolução de conflitos.

- **Soluções criativas aplicadas na prática**

A atuação em REURB exige, frequentemente, soluções criativas e inovadoras para contornar obstáculos legais, administrativos e sociais. Ao longo de diversos projetos, consultores e gestores têm adotado estratégias inteligentes para viabilizar a regularização fundiária.



Uma dessas soluções é a criação de mutirões de atendimento jurídico e técnico em comunidades. Em municípios com estrutura reduzida, esses mutirões permitem concentrar esforços, coletar documentos, fazer cadastros e esclarecer dúvidas da população de forma ágil. Além disso, fortalecem o vínculo entre poder público e moradores.

Outra estratégia eficaz é a digitalização dos processos de REURB. Alguns municípios desenvolveram sistemas próprios ou utilizaram plataformas digitais para agilizar o trâmite documental, permitir o acompanhamento das etapas pelos técnicos e facilitar a interlocução com os cartórios. Isso reduz o tempo de tramitação e melhora a transparência.

A utilização de geotecnologias também tem se mostrado uma aliada poderosa. Ferramentas de georreferenciamento, drones e mapeamento por imagens aéreas auxiliam na produção de plantas e memoriais descritivos com alta precisão, além de facilitar a identificação de áreas de risco ou de preservação ambiental.

Em áreas com baixa adesão da população, uma solução criativa foi a capacitação de líderes comunitários como agentes multiplicadores da REURB. Essas lideranças ajudam a disseminar informações, mobilizar os moradores e apoiar na coleta de assinaturas e documentos. Essa abordagem participativa reduz resistências e acelera a execução do projeto.

Por fim, em municípios com dificuldade de financiamento, alguns consultores adotaram o modelo de parcerias com universidades e ONGs, que contribuem com mão de obra técnica (como alunos de engenharia, arquitetura ou direito), ampliando a capacidade de atendimento sem onerar o orçamento municipal.

Essas soluções demonstram que a criatividade, quando aliada ao conhecimento técnico, pode ser determinante para o sucesso da regularização fundiária, mesmo em cenários adversos.



CAPÍTULO 8 - FERRAMENTAS E MATERIAIS DE APOIO

- **Modelos de documentos (requerimentos, decretos, notificações)**

Na prática da consultoria em REURB, os modelos de documentos são recursos essenciais para garantir padronização, agilidade e segurança jurídica em todo o processo. A complexidade da regularização fundiária exige a elaboração e o uso constante de diversos instrumentos legais e administrativos que, se bem organizados, contribuem significativamente para o sucesso da execução.



Um dos documentos mais utilizados é o requerimento de instauração da REURB, que pode ser protocolado por moradores, associações, entidades públicas ou privadas. Esse documento precisa conter informações básicas sobre o núcleo urbano informal, como localização, número aproximado de ocupações, tempo de existência e, quando possível, a motivação do pedido. Um modelo bem estruturado ajuda a guiar o solicitante e evita retrabalho por parte da equipe técnica e jurídica do município.

Além do requerimento, o decreto municipal de instauração da REURB é um instrumento fundamental. Esse decreto oficializa a abertura do procedimento administrativo e delimita a área a ser regularizada. Seu conteúdo deve atender aos requisitos legais, indicando o tipo de REURB (S ou E), os objetivos do processo e as responsabilidades da administração pública. Contar com modelos adaptáveis a diferentes contextos territoriais acelera a atuação da consultoria junto aos gestores municipais.

Outro conjunto importante de documentos são as notificações administrativas, como as enviadas aos proprietários de imóveis, aos ocupantes,

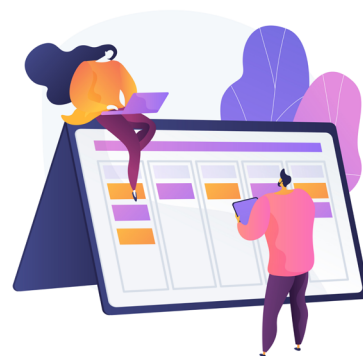
ao cartório de registro de imóveis e aos órgãos ambientais. Notificações devem conter linguagem clara e adequada, com prazos definidos e embasamento legal. Ter modelos prontos desses documentos permite maior eficiência, pois evita erros técnicos que poderiam comprometer prazos ou gerar contestações.

Além disso, vale ressaltar a importância de modelos de termos de ciência, termos de compromisso ambiental, autos de constatação, editais de convocação de audiências públicas e certidões específicas, como a certidão de regularização fundiária. A consultoria que oferece esses materiais facilita a atuação da gestão pública e demonstra domínio técnico sobre a matéria.

Esses modelos devem ser organizados em um banco de dados acessível, com espaço para personalização conforme as especificidades locais. Para tornar o uso mais prático, é recomendável que estejam acompanhados de observações sobre os momentos adequados de uso e requisitos obrigatórios em cada um. Em resumo, dominar e disponibilizar modelos de documentos não é apenas um diferencial competitivo — é uma exigência de qualidade na consultoria em REURB.

- **Planilhas para diagnóstico e controle**

As planilhas são ferramentas estratégicas indispensáveis na rotina de uma consultoria em REURB. Elas permitem não apenas o diagnóstico detalhado do núcleo urbano informal, como também o controle rigoroso das atividades, dos prazos e dos documentos envolvidos em cada etapa do processo. Organizadas corretamente, elas transformam dados brutos em informações úteis para tomada de decisão, planejamento e prestação de contas.



Uma das planilhas mais relevantes é a de levantamento inicial da área, que reúne dados como localização, número de lotes, tipos de ocupação, titularidade do imóvel e aspectos geográficos e ambientais. Com esse instrumento, o consultor tem uma visão clara do território, facilitando o planejamento das ações futuras.

Outra planilha essencial é a de diagnóstico socioeconômico dos

ocupantes. Nela, são registrados dados como quantidade de famílias, renda média, situação de vulnerabilidade, acesso a serviços públicos e existência de lideranças comunitárias. Essa análise é decisiva para definir se a REURB será classificada como Social (REURB-S) ou Específica (REURB-E), e também para ajustar a comunicação e o atendimento às necessidades locais.

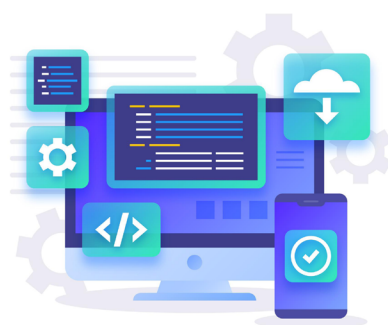
No acompanhamento das atividades, planilhas de controle de prazos e tarefas ajudam a manter a organização da equipe técnica e jurídica. É possível listar os documentos pendentes, os responsáveis por cada entrega, datas de protocolização, eventos públicos agendados, status de notificações e andamento de processos cartorários. Isso reduz riscos de atrasos e melhora a gestão do projeto.

Também se destacam as planilhas de controle de custos e orçamento estimado, que facilitam a transparência com o município contratante e garantem que a consultoria opere dentro dos limites acordados. Para consultores independentes ou pequenas equipes, essa ferramenta é essencial para manter a sustentabilidade do serviço.

A personalização das planilhas conforme a realidade do território é um fator-chave. Com o tempo, é possível criar um modelo-padrão para cada tipo de núcleo urbano (com maior ou menor complexidade), otimizando tempo e melhorando a qualidade da entrega. Em síntese, planilhas bem construídas são aliadas indispensáveis para a eficiência da consultoria e o sucesso da REURB.

- **Softwares e recursos úteis na consultoria**

A tecnologia é uma aliada cada vez mais presente na execução da REURB. Consultores que dominam ferramentas digitais ganham agilidade, precisão técnica e maior poder de análise. Diversos softwares — muitos deles gratuitos ou de baixo custo — podem ser integrados à rotina da consultoria para automatizar tarefas e elevar a qualidade do serviço prestado.



No campo do georreferenciamento e cartografia, ferramentas como o QGIS (Quantum GIS) são altamente recomendadas. Trata-se de um software

livre e robusto, ideal para criação de plantas georreferenciadas, sobreposição de imagens de satélite e análise de uso do solo. A partir do QGIS, o consultor pode mapear os lotes, identificar áreas de APP, delimitar vias e gerar o memorial descritivo de forma precisa.

Para organização de dados e gestão do processo, plataformas como o Google Workspace (com Google Sheets, Docs, Drive e Calendar) oferecem soluções em nuvem que permitem o trabalho colaborativo e o compartilhamento com a equipe técnica, o município e até mesmo com moradores, quando apropriado.

Na área de processos administrativos, softwares de gestão de projetos, como Trello, Notion ou ClickUp, podem ser adaptados para organizar etapas da REURB, controlar a tramitação de documentos e acompanhar a evolução dos trabalhos em tempo real. Eles são especialmente úteis quando a consultoria atende vários municípios ou núcleos simultaneamente.

Para levantamentos de campo, o uso de aplicativos de coleta de dados georreferenciados, como o KoboToolbox, pode ser uma solução eficaz. Ele permite a criação de formulários personalizados com GPS integrado, facilitando o registro das informações de ocupação e infraestrutura diretamente no local. Ainda na parte de documentos, o uso de assinatura eletrônica com validade jurídica, por meio de plataformas como Gov.br Assina ou Clicksign, otimiza a coleta de assinaturas em requerimentos, termos e notificações, tornando o processo mais seguro e rápido.

Por fim, ferramentas de edição de imagem e diagramação, como Canva ou PowerPoint, podem ser úteis para preparar materiais de apresentação visual para audiências públicas, reuniões técnicas ou treinamentos com a equipe da prefeitura.

O uso inteligente dessas ferramentas transforma a atuação da consultoria em um serviço mais profissional, ágil e adaptado às exigências atuais da gestão pública.



- **Checklists para cada etapa da REURB**

Os checklists são recursos valiosos para garantir que nenhum passo seja negligenciado durante a execução da REURB. A complexidade e o volume de detalhes envolvidos em cada fase do processo exigem atenção redobrada e organização constante. Ao incorporar checklists à rotina da consultoria, aumenta-se a previsibilidade, reduz-se o risco de falhas e promove-se uma maior segurança jurídica e técnica.



Um checklist inicial importante é o da fase preparatória, que deve incluir itens como: reunião com a equipe da prefeitura, identificação do núcleo urbano informal, obtenção de base cartográfica, verificação da matrícula no cartório, levantamento da legislação urbanística e ambiental local, entre outros. Essa etapa assegura que o processo comece de forma estruturada e com informações mínimas para a tomada de decisões.

Na fase de diagnóstico e planejamento, o checklist pode conter: realização do levantamento socioeconômico, visitas técnicas ao local, consultas ao plano diretor, definição do tipo de REURB, elaboração do cronograma e mapeamento dos atores envolvidos. Cada item cumprido evita retrabalhos e falhas na definição da estratégia.

Já na fase de execução técnica, o checklist abrange: coleta de documentos dos ocupantes, elaboração da planta e do memorial descritivo, emissão de pareceres técnicos, notificações aos entes públicos e privados, elaboração dos relatórios técnicos e jurídicos e preparação do dossiê para envio ao cartório. É essencial que a consultoria crie um checklist personalizado para cada núcleo, considerando suas peculiaridades.

Na etapa final, de registro e encerramento, o checklist pode incluir: protocolo no cartório de registro de imóveis, acompanhamento da análise registral, entrega da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), atualização da base territorial do município e entrega do relatório final da consultoria.

Além disso, um checklist de comunicação com a prefeitura e com os moradores também é recomendável, prevendo ações como realização de audiências públicas, entrega de informativos, reuniões técnicas, treinamentos e esclarecimentos sobre os efeitos da regularização.

Ao utilizar checklists, o consultor aumenta seu controle sobre cada fase e transmite maior segurança à gestão pública. Mais do que simples listas, eles representam uma metodologia eficaz para alcançar resultados concretos com qualidade e responsabilidade.



CAPÍTULO 9 - PRÓXIMOS PASSOS: COMO CRESCER NA ÁREA

- **Como fidelizar prefeituras e expandir sua atuação**

Fidelizar prefeituras é um passo estratégico fundamental para consultores que desejam consolidar e expandir sua atuação em regularização fundiária. Mais do que executar um bom trabalho técnico, é preciso construir uma relação de confiança, resultado e continuidade com os gestores públicos.



O primeiro ponto é a entrega consistente de resultados. Muitos municípios enfrentam desconfiança quanto à efetividade da REURB. Demonstrar que o trabalho gera títulos, melhora a arrecadação municipal e beneficia comunidades é essencial. Use relatórios técnicos e resultados visuais para mostrar avanços concretos: mapas, fotos de antes e depois, número de famílias beneficiadas, entre outros dados.

Outro fator importante é manter um acompanhamento pós-entrega. Mesmo após a conclusão de uma REURB, mantenha contato com os gestores, forneça atualizações de legislação, envie boletins informativos e se disponha para eventuais dúvidas. Isso demonstra profissionalismo e compromisso de longo prazo.

Estreite laços com equipes técnicas das prefeituras, como engenheiros, procuradores e secretários. Muitas vezes, são eles que recomendam ou barram a contratação de serviços externos. Participe de eventos da administração pública e associações municipalistas, como encontros de prefeitos e fóruns regionais.



Ofereça também pacotes de serviços complementares, como capacitação de servidores, atualização do banco de dados fundiários do município e assessoria para revisão do Plano Diretor. Isso reforça sua utilidade e amplia sua permanência como parceiro da gestão pública.

Por fim, incentive a recomendação boca a boca. Peça depoimentos de prefeitos e secretários satisfeitos, registre os resultados em portfólio profissional e invista em marketing direcionado ao setor público. Assim, seu nome se torna referência em REURB na região e novas portas se abrem naturalmente.

- **Oportunidades em consórcios públicos e municípios pequenos**

Muitos consultores iniciam sua atuação em REURB focando apenas em grandes prefeituras. No entanto, os maiores potenciais de mercado estão justamente nos municípios pequenos e nos consórcios intermunicipais, que reúnem diversas cidades com baixa capacidade técnica.

Municípios com menos de 50 mil habitantes frequentemente não possuem equipes próprias para conduzir projetos de regularização fundiária. Isso os torna abertos a contratar consultorias externas que ofereçam soluções completas. Como os recursos são escassos, propostas com cronogramas enxutos e foco em núcleos prioritários aumentam a chance de aprovação.

Os consórcios públicos são uma excelente estratégia de expansão. Esses arranjos permitem que um único contrato atenda vários municípios simultaneamente, otimizando seu tempo e recursos. Além disso, o custeio dos projetos pode ser compartilhado, facilitando a contratação.

Muitos consórcios já atuam com programas de infraestrutura, resíduos sólidos e saúde — a regularização fundiária pode ser uma nova frente de trabalho integrada. O consultor pode se oferecer para estruturar esse núcleo de REURB dentro do consórcio, inclusive capacitando servidores locais.

Uma abordagem eficaz é mapear consórcios existentes na sua região e agendar reuniões com os coordenadores executivos. Leve propostas prontas,



com modelo de parceria técnica e estimativa de benefícios sociais e financeiros. Explique como a REURB pode melhorar o acesso a políticas públicas, aumentar a arrecadação do IPTU e promover desenvolvimento urbano.

Por fim, cidades pequenas valorizam relacionamento direto e humanizado. Visitas presenciais, compreensão das particularidades locais e disponibilidade para orientar a gestão são diferenciais que ampliam sua reputação e geram novas indicações.

- **Certificações e formação complementar**

A formação técnica é essencial para garantir excelência na consultoria em REURB. Embora a legislação não exija uma certificação obrigatória para atuar, profissionais que buscam se destacar devem investir em formações complementares e certificações específicas.



Comece por cursos voltados à legislação fundiária, urbanismo e regularização. Diversas instituições oferecem capacitações presenciais e online sobre a Lei 13.465/2017, elaboração de projetos urbanísticos, uso de georreferenciamento e aspectos jurídicos da REURB. A Escola Nacional de Administração Pública (ENAP), o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB) e universidades públicas são boas referências.

Certificações em geotecnologias e SIG (Sistema de Informação Geográfica) também são um diferencial importante, pois o uso dessas ferramentas é cada vez mais comum na elaboração de plantas, diagnósticos e levantamentos topográficos.

Além disso, cursos de gestão pública, licitações e contratos administrativos ajudam o consultor a entender a lógica da administração municipal e facilitar sua contratação, principalmente em municípios menores.

Outro ponto relevante é dominar softwares específicos, como AutoCAD, QGIS, Google Earth Pro e sistemas de regularização fundiária como o REURB-



Fácil ou plataformas estaduais integradas. Ter domínio dessas ferramentas aumenta a agilidade na execução dos projetos.

Participe de eventos e congressos nacionais, como o Encontro Nacional de Regularização Fundiária e os fóruns promovidos pela CNM (Confederação Nacional de Municípios). Eles ajudam a manter-se atualizado e a criar networking com gestores e outros consultores.

Por fim, invista em habilidades interpessoais: comunicação com gestores públicos, negociação e educação popular. A REURB é também um trabalho social, e o sucesso da consultoria depende da sua capacidade de dialogar com lideranças comunitárias e técnicos da prefeitura com clareza e empatia.

- **Como gerar impacto social com a REURB**

A regularização fundiária vai muito além de uma simples entrega de documentos. Ela representa a transformação concreta na vida das pessoas, trazendo dignidade, segurança jurídica e acesso a direitos. Por isso, consultores que compreendem o impacto social da REURB podem direcionar seu trabalho para promover mudanças estruturais positivas.



Ao atuar em comunidades vulneráveis, é fundamental enxergar o território como um organismo vivo. Muitas famílias vivem há décadas em ocupações sem título, com medo de remoções e exclusão. Ao receberem o registro do imóvel, passam a ter segurança para investir em melhorias, acessar financiamento e sentir-se pertencentes à cidade.

A REURB também promove a inclusão social e urbana. Com a legalização do lote, o poder público pode ampliar a oferta de infraestrutura básica, como água, esgoto, iluminação e transporte. Isso eleva a qualidade de vida e reduz desigualdades históricas.

Como consultor, você pode ampliar esse impacto social ao envolver a comunidade no processo. Promova reuniões informativas, escute lideranças

CAPÍTULO 9 - PRÓXIMO PASSOS: COMO CRESCER NA ÁREA

locais, produza materiais explicativos acessíveis e crie canais de comunicação com os moradores. Isso fortalece a legitimidade do projeto e reduz resistências.

Além disso, há espaço para projetos integrados: junto com a REURB, podem ser desenvolvidas ações de educação ambiental, planejamento participativo e economia solidária. Em algumas regiões, o título de propriedade foi o primeiro passo para o surgimento de cooperativas habitacionais e hortas comunitárias.

Você também pode atuar como ponte entre o município e outras políticas públicas, conectando o território regularizado a programas de habitação, assistência social e urbanismo. O impacto se multiplica quando há sinergia entre diferentes áreas da gestão pública.

Ao medir o impacto da REURB, registre não só o número de títulos emitidos, mas também indicadores sociais: acesso a crédito, melhoria das moradias, regularização de comércios locais e satisfação dos moradores. Isso enriquece seu portfólio e atrai novos contratos.

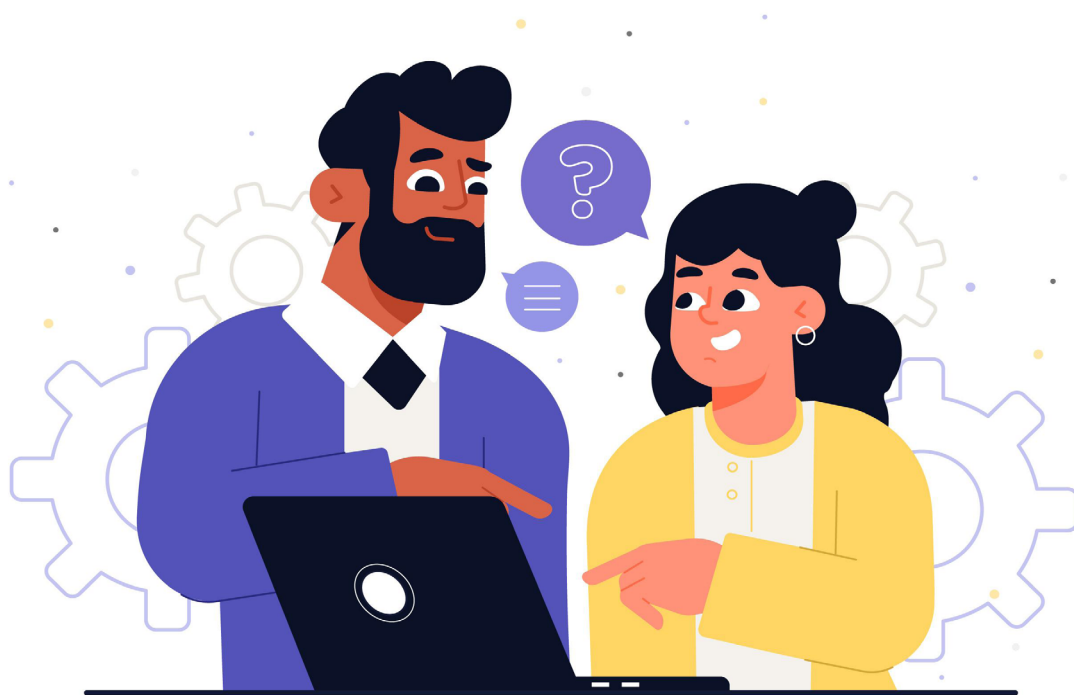
No fim, prestar consultoria em REURB é ser parte de um processo de justiça social. É dar nome, endereço e dignidade a milhares de brasileiros esquecidos pelo Estado. E é possível crescer profissionalmente enquanto se gera transformação real na vida das pessoas.



CONCLUSÃO

- **A Importância do Consultor para o Sucesso da REURB**

A Regularização Fundiária Urbana é um processo técnico, jurídico, urbanístico e social que demanda planejamento, articulação institucional e domínio das normativas legais. Nesse contexto, o consultor de REURB assume um papel fundamental: ser o elo entre o município, os moradores, os órgãos públicos e os cartórios. A atuação desse profissional pode ser decisiva para o sucesso (ou o fracasso) de um processo de regularização.



O consultor atua como um facilitador. Ele orienta a administração pública sobre os procedimentos adequados, estrutura os documentos exigidos pela Lei nº 13.465/2017, propõe soluções técnicas e constrói pontes entre os agentes envolvidos. Sem esse apoio especializado, é comum que os processos fiquem travados em erros formais, falhas de comunicação ou entraves burocráticos.



CONCLUSÃO

Além disso, o consultor tem o papel de traduzir a complexidade jurídica e técnica da REURB em ações práticas. É ele quem ajuda o município a identificar os núcleos urbanos informais passíveis de regularização, a definir se o processo se enquadra como REURB-S ou REURB-E, a montar os dossiês para o cartório, e a cumprir todas as etapas previstas na legislação. Sua atuação deve estar alinhada ao interesse público e ao desenvolvimento urbano sustentável.

A presença do consultor também traz segurança jurídica. Muitas prefeituras têm receio de iniciar processos de REURB por não saberem como fazê-lo sem riscos de responsabilização futura. Um consultor bem preparado pode minimizar esses riscos, oferecendo pareceres técnicos, auxiliando na elaboração de leis e decretos locais e atuando como referência junto ao Ministério Público e ao Tribunal de Contas.

Outro ponto relevante é que o consultor costuma reunir competências multidisciplinares — ou montar uma equipe com tais habilidades. Direito urbanístico, engenharia, topografia, gestão pública, assistência social e meio ambiente são áreas que dialogam dentro de um processo de REURB. Um bom consultor compreende essa diversidade e atua de forma integrada, colaborando para que o processo seja célere, legal e eficaz.

Por fim, o consultor é também um agente de transformação social. Por meio de sua atuação, ele ajuda a promover o direito à moradia, à dignidade e à inclusão urbana. É comum que, após uma regularização bem-sucedida, a comunidade passe a ter acesso a serviços básicos, infraestrutura e valorização imobiliária — e isso se inicia com a atuação qualificada de um consultor comprometido.

- **Transformando Vidas e Cidades Através da Regularização**

A REURB não é apenas uma ação técnico-jurídica. Ela é, sobretudo, um instrumento de transformação de realidades. Ao garantir a segurança jurídica da posse, viabilizar o acesso ao registro de imóveis e possibilitar a chegada de infraestrutura urbana, a regularização fundiária muda vidas — e, por consequência, muda cidades.

As comunidades que vivem em áreas irregulares geralmente estão à margem das políticas públicas. Falta asfalto, rede de esgoto, energia regular,



CONCLUSÃO

acesso a financiamento habitacional. Muitas vezes, os moradores vivem sob constante medo de serem removidos ou perderem o que construíram com esforço ao longo de anos. A REURB traz alívio, dignidade e esperança. Ela reconhece o direito de quem já está ali, há muito tempo, construindo sua história.

Para os municípios, a regularização fundiária representa uma oportunidade de reorganizar o espaço urbano e corrigir distorções históricas. Com os imóveis regularizados, a prefeitura pode planejar melhor as políticas públicas, ampliar a arrecadação com IPTU, direcionar investimentos em obras e ampliar a integração de bairros antes considerados “invisíveis”.

Além disso, a regularização contribui para a preservação ambiental e para o ordenamento do território. Em muitos casos, os núcleos surgem em áreas ambientalmente sensíveis ou sem infraestrutura adequada. A REURB permite mitigar esses impactos, estabelecer medidas de compensação e planejar intervenções urbanísticas que tragam segurança e qualidade de vida à população.

Do ponto de vista humano, é emocionante observar os efeitos de uma regularização. Famílias que passam a ter o registro da casa em seus nomes, idosos que finalmente podem acessar programas sociais vinculados à moradia, jovens que herdaram um bem legalizado, mulheres que conquistam a titularidade de seus imóveis. Cada documento emitido representa um avanço civilizatório.

Nesse sentido, a REURB é um instrumento de cidadania. Ela dá voz e vez às pessoas que por muito tempo foram esquecidas pelas políticas públicas. E é nesse processo que o trabalho do consultor ganha um valor ainda mais profundo: não é apenas sobre cumprir normas, mas sobre cumprir um papel social. Regularizar não é apenas mapear, cadastrar e protocolar. É transformar.

• Caminhos para Atuação Ética, Eficiente e Lucrativa

A consultoria em REURB, quando feita com ética, planejamento e comprometimento, pode ser uma atividade extremamente gratificante — tanto no aspecto pessoal quanto profissional e financeiro. No entanto, para trilhar esse caminho de forma sustentável, é necessário seguir alguns princípios fundamentais.

A ética deve ser o alicerce. O consultor de REURB lida diretamente com



CONCLUSÃO

comunidades vulneráveis, interesses públicos e decisões administrativas que impactam vidas. É essencial manter a transparência, agir com imparcialidade e evitar qualquer prática que comprometa a confiança do município ou da população. A ética também envolve respeitar os limites legais, não oferecer atalhos duvidosos e sempre zelar pela legalidade dos processos.

Além disso, a eficiência é crucial. Prefeituras esperam resultados concretos e visíveis. Para se destacar, o consultor deve dominar os fluxos administrativos, os trâmites junto aos cartórios, as exigências legais e os caminhos para acelerar os processos sem comprometer sua qualidade. Ferramentas como checklists, sistemas de acompanhamento e equipes multidisciplinares são aliados importantes.

A lucratividade, por sua vez, está diretamente ligada à entrega de valor. Ao propor soluções práticas, criar pacotes de serviços bem definidos e apresentar cases de sucesso, o consultor se torna mais competitivo. Uma boa precificação, contratos claros e uma comunicação profissional com os gestores públicos são elementos que fortalecem a credibilidade e facilitam a negociação.

Outro fator importante é a capacitação contínua. A legislação está em constante evolução, e novas diretrizes ambientais, cartorárias ou urbanísticas podem surgir. Participar de cursos, eventos e redes de troca de experiências é uma forma de se manter atualizado e ampliar a qualidade do serviço prestado.

Parcerias estratégicas também fortalecem a atuação. Ao criar redes com advogados, engenheiros, arquitetos e outros especialistas, o consultor pode oferecer uma solução completa ao município. Isso agrega valor à proposta e facilita a operacionalização da REURB em larga escala.

Por fim, a postura empreendedora deve estar presente. A REURB é um campo fértil, com milhares de municípios que ainda precisam implementar políticas de regularização. Com visão de longo prazo, uso de tecnologia, organização e empatia, é possível não apenas construir uma carreira sólida, mas também contribuir ativamente para um Brasil mais justo, ordenado e humano.



SOBRE ALBERT MOREIRA



Albert Moreira (@albert.moreira) é doutor em Computação de Alto Desempenho e possui MBA em Comércio Internacional. Ele é um consultor estratégico dedicado à modernização da gestão pública por meio da inteligência artificial e de soluções orientadas pela eficiência.

É fundador da Viva Innovation, uma empresa que capacita governos com tecnologias inteligentes para acelerar processos de compras públicas, planejamento e tomada de decisões baseadas em dados. Sob sua liderança, a empresa implementou sistemas avançados com inteligência artificial que automatizam compras públicas, conformidade e planejamento institucional com precisão e escala.

Albert também é fundador da Viva Academy, uma plataforma educacional que oferece a líderes públicos e consultores ferramentas práticas para aplicar a inteligência artificial na governança, resiliência urbana e transformação regulatória.

Com sólida experiência em inovação, tecnologia e modernização do setor público, Albert liderou iniciativas de impacto em diversas instituições.



SOBRE ALBERT MOREIRA

Seu trabalho ajuda cidades e governos a simplificarem a complexidade, garantirem conformidade legal e alcançarem resultados de alto desempenho em áreas críticas como infraestrutura, orçamento e sustentabilidade.

Ele é autor de dois livros influentes:

- **Cidades Inteligentes:** Um Guia Prático para Gestores Públicos, Consultores Independentes e Cidadãos Conscientes.
- **Mudanças Climáticas:** Planejando Cidades Resilientes com Inteligência Artificial.

Sua missão é inspirar uma nova era de transformação digital e tomada de decisão inteligente na administração pública em todo o mundo.

