

# REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Passos e informações relativas à Reurb-S:

*Quem* pede?

*Como* pedir?

*Quais direitos* resguarda?



**MACKCIDADE:DIREITO E ESPAÇO URBANO**

*Coordenação:*

Lilian Regina Gabriel Moreira Pires

*Execução:*

Lilian Regina Gabriel Moreira Pires

Renato Leite Ribeiro

*Participação:*

**NÚCLEO ESPECIALIZADO DE HABITAÇÃO E URBANISMO  
DA DEFENSORIA PÚBLICA DE SÃO PAULO**

Allan Ramalho Ferreira

Marilene Alberini

Rafael Negreiros Dantas de Lima

Vanessa Chalegre de Andrade França

**ESCOLA DA DEFENSORIA DO ESTADO DE SÃO PAULO -  
EDEPE**

Erica de Souza

*Colaboração:*

Rosane de Almeida Tierno

**Discentes do Curso de Direito:**

João Pedro Funiscello de Sousa

Gabriella Vasconcellos Carvalho

*Diagramação:*

Escola da Defensoria do Estado de São Paulo

*Foto de capa:* Néstor Morales em Unsplash.com

# ÍNDICE

<i>Introdução</i> .....	4
<b>Moradia digna</b> , o que é isso? .....	6
O que é <b>regularização fundiária</b> ? .....	10
<b>Quem</b> pode requerer Reurb? .....	12
<b>Como</b> pedir? .....	14
Quais <b>direitos</b> resguarda? .....	16
Como a <b>Defensoria Pública</b> pode ajudar? .....	19



# INTRODUÇÃO

Atender à demanda por moradia é um problema que assola nosso país há décadas. Apesar dos esforços previamente realizados, nunca houve a promoção efetiva de políticas habitacionais que pudessem agir de modo sistêmico para dar solução à questão, nem foi possível para grande maioria dos 5.570 Municípios brasileiros regular efetivamente a ocupação e o crescimento das construções em seu horizonte.

A equação formada pelas características descritas acima produz efeitos negativos, com grande número de loteamentos informais, ocupações, ou mesmo conjuntos habitacionais promovidos pelo Poder Público. É comum que nesses bairros irregulares não haja até mesmo serviços essenciais, como coleta de lixo e saneamento básico. Esses núcleos informais não oferecem aos seus ocupantes segurança na posse ou infraestrutura adequada, afetando diretamente a qualidade de vida de quem os habita.

A Lei Federal nº 13.465/2017, fruto da conversão da Medida Provisória nº 759/2016,



não oferece solução definitiva ao problema. Embora não resolva de uma vez por todas a questão da regularização fundiária urbana, ela apresenta novas ferramentas para atender a esta demanda dos Municípios brasileiros: a **Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S)** e a de **Interesse Específico (Reurb-E)**.

A finalidade da cartilha é orientar pessoas que se encontrem em terrenos irregulares a solicitar a **implementação de seu direito à moradia** por meio dos institutos previstos na Lei nº 13.465/2017 (“Lei de Regularização Fundiária”).

Para isso, elaboramos um informativo de caráter objetivo e que apresenta os três institutos aplicáveis à Reurb-S (Regularização Urbana de Interesse Social) disciplinados pela Lei nº 13.465/2017. Sistematizamos os esclarecimentos da seguinte forma:

- I - Quem pede
- II - Como pede
- III - Quais direitos resguarda



# MORADIA DIGNA, *o que é isso?*



**Um teto e um documento apenas não bastam** para garantir à população o direito à moradia digna, na forma prevista pela Constituição Federal. Conforme os **comentários gerais da Comissão de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais da ONU<sup>1</sup>** sobre o tema, para que se promova a moradia digna de maneira efetiva na sociedade, é necessário observar algumas características, como as que veremos a seguir.

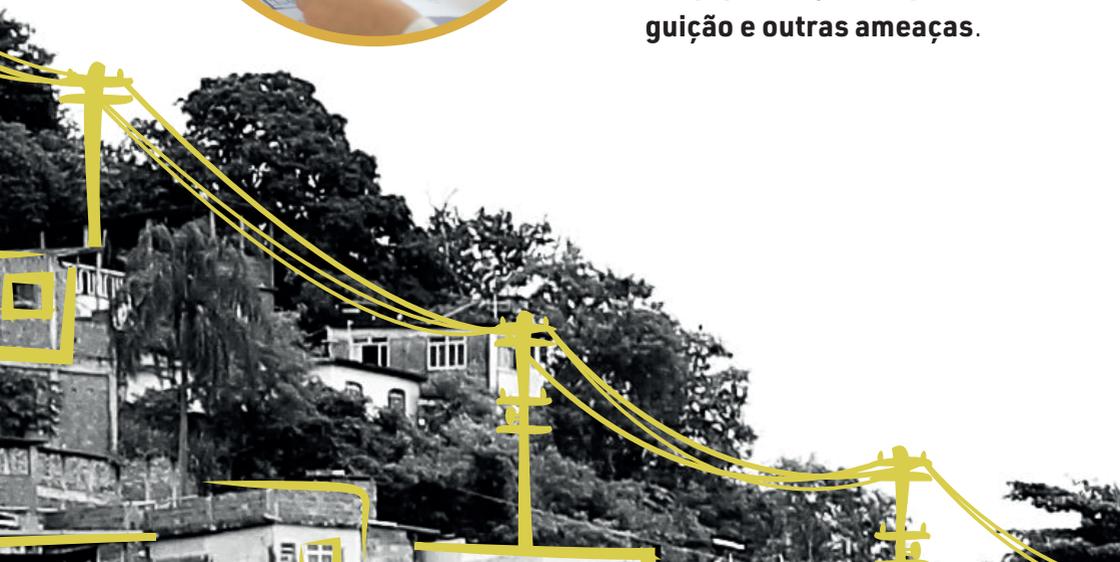
1 Comentário nº 4 do Comitê sobre os Direitos Econômicos, Sociais e Culturais



### **Segurança da posse:**

a moradia não é adequada se os seus ocupantes não têm um grau de segurança de posse que garanta a **proteção legal contra despejos forçados, perseguição e outras ameaças.**

7



## Disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura:

a moradia não é adequada se os seus ocupantes não têm **água potável, saneamento básico, energia para cozinhar, aquecimento, iluminação, armazenamento de alimentos ou coleta de lixo.**



## Economicidade:

a moradia não é adequada se o seu **custo ameaça ou compromete o exercício de outros direitos humanos dos ocupantes**, como, por exemplo, quando o aluguel é tão alto que acaba comprometendo mais de 30% do orçamento familiar.



## Habitabilidade:

a moradia não é adequada se não **garantir a segurança física e estrutural**, proporcionando um espaço adequado, que **proteja seus ocupantes contra o frio, umidade, calor, chuva, vento e outras ameaças à saúde** que, no limite, podem gerar risco à vida de seus moradores.





### **Acessibilidade:**

a moradia não é adequada se as **necessidades específicas dos grupos desfavorecidos, marginalizados e vulneráveis** não são levados em conta.



### **Localização:**

a moradia não é adequada se for isolada de **oportunidades de emprego, serviços de saúde, escolas, creches** e outras instalações sociais, ou se localizados em **áreas poluídas ou perigosas**.



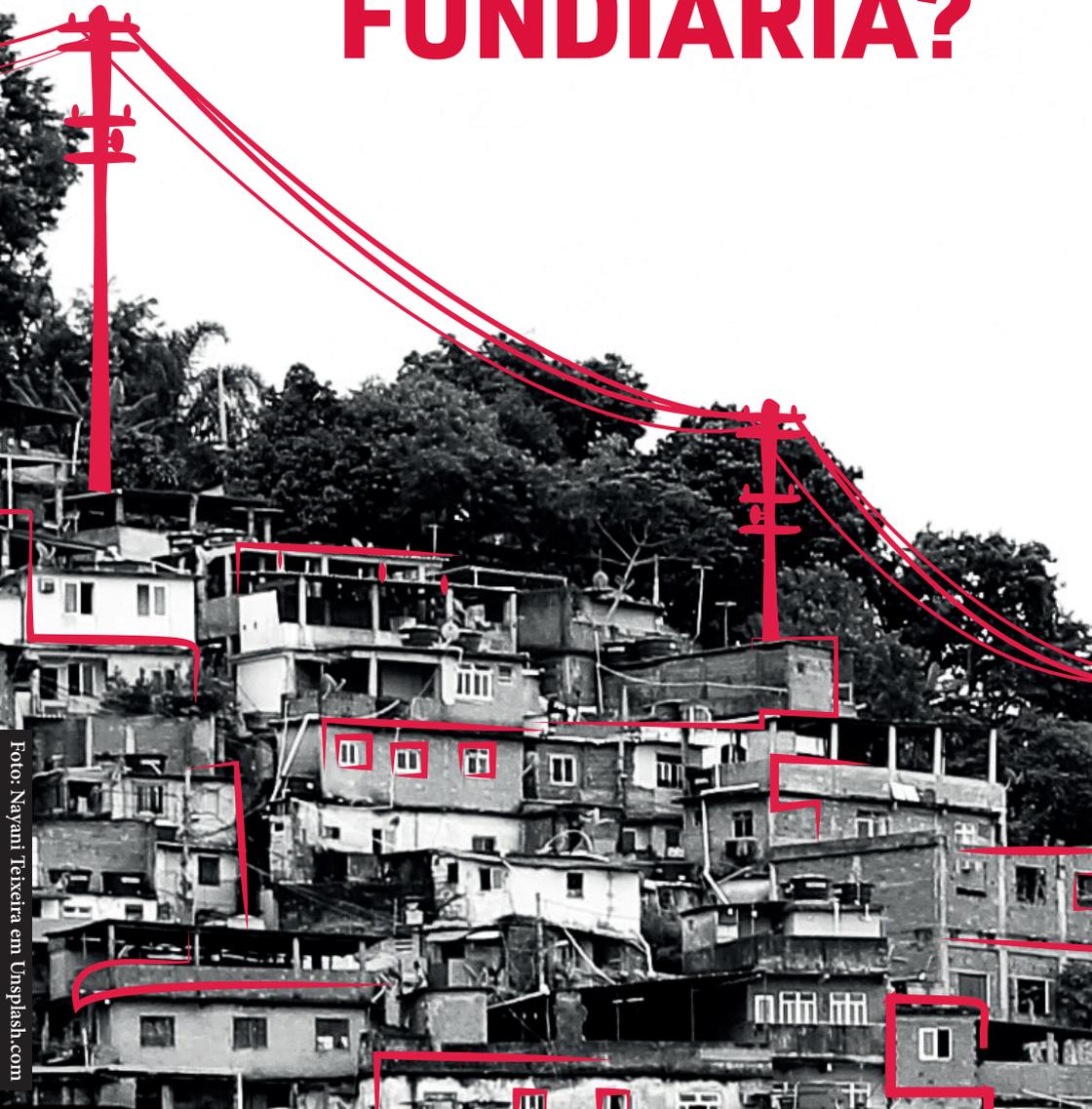
### **Adequação cultural:**

a moradia não é adequada se não respeitar e levar em conta a **expressão da identidade cultural**.



*O que é*

# **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA?**



A Regularização Fundiária é a **transformação de uma moradia irregular em regular**, garantindo assim a segurança de posse. Existem dois tipos de regularização fundiária:

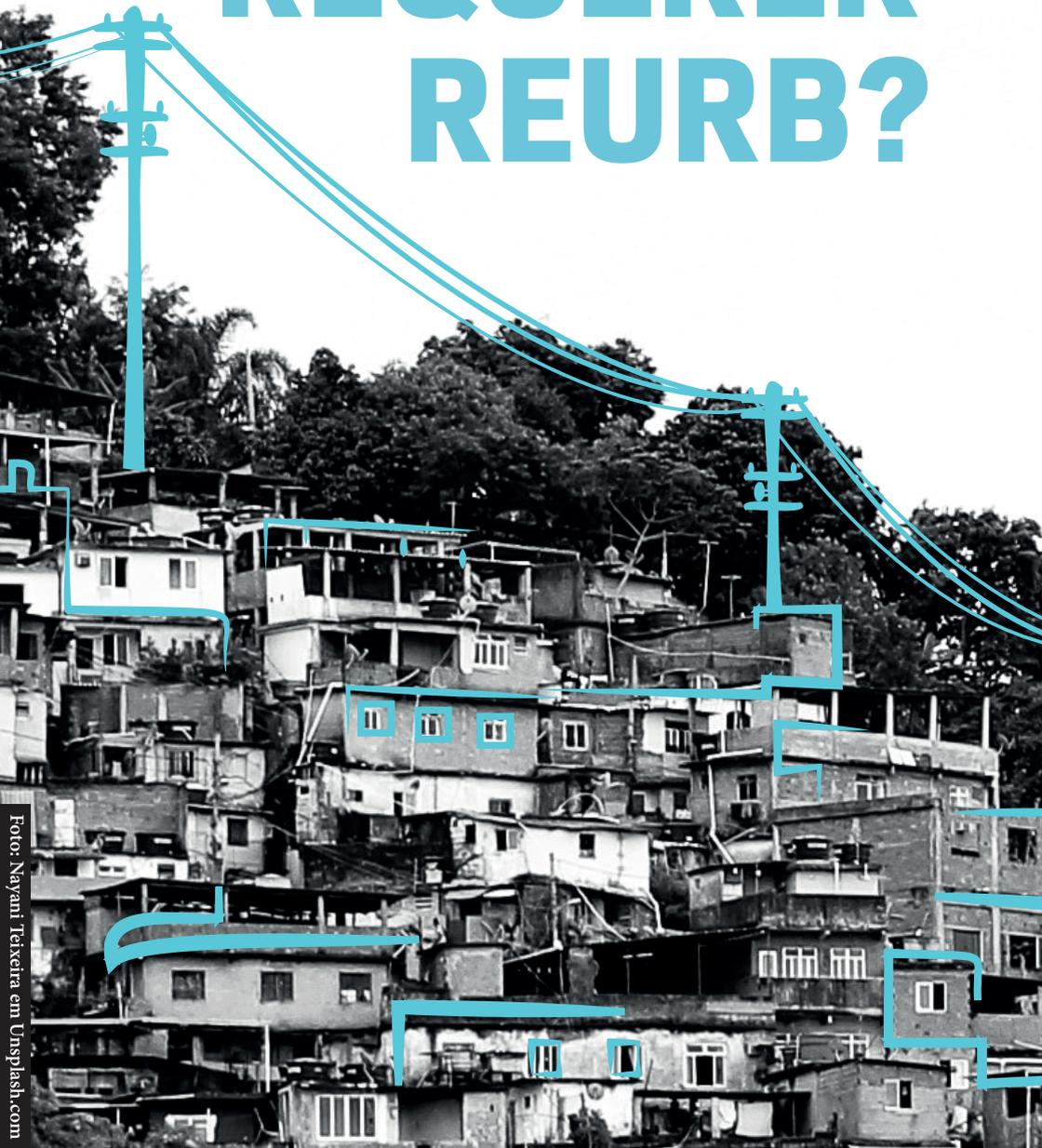
A **Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S)** é destinada aos núcleos urbanos informais consolidados ocupados predominantemente por **população de baixa renda**. A determinação de que a área de uma cidade deve ser alvo de uma Reurb-S **se dá por meio de declaração da Prefeitura** competente (ato discricionário). Portanto, não é apenas a renda específica de uma das famílias ocupantes do núcleo que viabilizará a implantação de uma Reurb de interesse social, mas sim as **características de todo o núcleo urbano informal consolidado**. As obras, levantamentos, estudos, taxas e tributos próprios do procedimento serão **pagos pelo Município** em se tratando de Reurb-S.

11

**Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E)** é aquela que não se encaixa no caso anterior, ou seja, **para quem pode pagar!** A regularização da propriedade deverá ser integralmente custeada pelos proprietários interessados.



*Quem pode*  
**REQUERER  
REURB?**



- ✓ **Os moradores**, individual ou coletivamente, diretamente ou com ajuda de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana.
- ✓ **A União**, os estados e os municípios.
- ✓ **A Defensoria Pública**, para aqueles que não podem pagar.
- ✓ **O Ministério Público.**



# COMO PEDIR?

Formalizar o pedido de **Reurb junto à Prefeitura do Município**, em documento que deve indicar a modalidade (**S**, de **interesse social**, ou **E**, de **interesse específico**) que se enquadra a área destinatária da regularização.



prazo:

**180 dias**

Passo

**01**



Passo

**02**



**Reurb-S**  
interesse **social**



**Reurb-E**  
interesse **específico**

Aguardar a **resposta da Prefeitura em até 180 dias** para que se confirme a modalidade indicada no requerimento, sob pena de deferimento caso não haja uma resposta oficial dentro deste prazo.

Instaurada a Reurb, o **Município deverá proceder às buscas** necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado, para a posterior **elaboração de um projeto** até a entrega dos **certificados de regularização fundiária (CRF)** em favor dos ocupantes do núcleo informal urbano consolidado.

E se o pedido for **indeferido**?



Passo

03



**Elaboração do Projeto**



**Certificados de Regularização Fundiária (CRF)**

Passo

04

Em **caso de indeferimento**, cabe ao Município fundamentar a decisão **indicando as medidas** a serem adotadas pelos requerentes que permitam um novo pedido que possa ser bem-sucedido.

*Quais*  
**DIREITOS  
RESGUARDA?**



O simples **protocolo do pedido de Reurb** já garante aos ocupantes do núcleo, quando este pertencer ao Poder Público, a ser regularizado o direito de **permanência enquanto perdure o processo administrativo junto à prefeitura**, o que garante a segurança da posse dos moradores dessas áreas até o eventual arquivamento do pedido (art. 31, § 8º, Lei 13.465/17).

O direito à **moradia digna** é o que norteia todo o processo, para que, após a análise inicial do requerimento de legitimação de posse, se preenchidos os requisitos, o Município confira título ao possuidor, que deixa de estar em situação de irregularidade e passa a ter **posse plenamente legal, garantida, concretizando-se, assim, o direito à existência digna**, um dos fundamentos da República (artigo 1º, III, da CF/88).



# OBTENÇÃO DA CRF

## *Certidão de Regularização Fundiária*

A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é **“documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos.**



# Como a DEFENSORIA PÚBLICA PODE AJUDAR?

A **Defensoria Pública do Estado de São Paulo** é uma instituição permanente cuja função, como expressão e instrumento do regime democrático, é **oferecer, às pessoas necessitadas**, de forma integral e gratuita, a **orientação jurídica, a promoção dos direitos humanos e a defesa, em todos os graus, judicial e extrajudicial, dos direitos individuais e coletivos**.

Dessa forma, **pessoas que não têm condição financeira** podem buscar **auxílio da Defensoria Pública para obter orientação jurídica mais detalhada sobre o processo de regularização fundiária**.

A Defensoria possui unidades em várias cidades do Estado de São Paulo e conta com convênios para atender as cidades onde não possui unidade própria.

O atendimento é realizado pessoalmente nas unidades de atendimento. Nas cidades de São Paulo, Guarulhos e Campinas, o primeiro atendimento deve ser previamente agendado, pelo telefone **0800 773 4340**. As ligações são gratuitas e podem ser feitas **diariamente entre 7h e 19h**, de segunda a sexta-feira.



**DEFENSORIA PÚBLICA**  
DO ESTADO DE SÃO PAULO



**DEFENSORIA PÚBLICA**  
DO ESTADO DE SÃO PAULO

**EDEPE** Escola  
da Defensoria Pública  
do Estado de São Paulo

 Núcleo Especializado de  
**Habitação e Urbanismo**

 **Mack**  
**Pesquisa**



 **Universidade Presbiteriana**  
**Mackenzie**

