



REURB: Transformando Posse em Cidadania e Desenvolvimento

Um roteiro prático para gestores municipais





O CAPITAL MORTO

Imóveis irregulares travam a cidade

Invisibilidade jurídica

Cidadãos sem acesso a crédito

Perda de arrecadação municipal



A GERAÇÃO DE RIQUEZA

A Reurb destrava o valor da terra

Inserção no mercado formal

Geração imediata de crédito

Aquecimento da economia local



O Custo da Informalidade vs. O Motor da Riqueza



Invisibilidade Jurídica.

Sem escritura, sem crédito, sem proteção. O município não arrecada, a família não investe.



Cidadania Econômica.

Segurança jurídica atrai investimento local, gera crédito e consolida riqueza (Fonte: Hernando de Soto/FGV).

**REURB não é burocracia.
É reparação histórica.**



O Custo da Irregularidade: O Fim do Capital Morto

Segundo o economista Hernando de Soto, imóveis sem registro são capital morto. Eles existem fisicamente, mas não geram riqueza formal.



O Impacto Direto no Território

20% a 32%

de aumento na renda familiar.

“Com o título, a insegurança sumiu. Então, esse morador começou a sair mais para trabalhar e viu a renda subir.”

Redução drástica

do trabalho infantil.

“Quando a família recebe o título e a necessidade de vigília da posse desaparece, os pais saem mais para o trabalho e livram as crianças.”



A Propriedade como Pilar da Cidadania



A propriedade formal é a chave que abre as portas para os direitos fundamentais.
A cidade só existe plenamente onde há registro.



As 4 Dimensões da Reurb

Urbanística

Organiza o espaço. Define ruas, acessos e equipamentos públicos onde antes havia ocupação espontânea.

Jurídica

Transforma o ocupante informal em proprietário legal, garantindo segurança total total da posse.

Ambiental

Busca soluções sustentáveis, respeita APPs e propõe compensações em áreas sensíveis.

Social

Muda vidas. Cria pertencimento, leva dignidade e permite o acesso a políticas públicas.



O Caminho Seguro: Método e Amparo Legal

O método está disponível.
O caminho está traçado.
Falta apenas a prática.

Lei Federal nº 13.465/2017

A base legal sólida que modernizou e destravou a regularização fundiária no Brasil.

Decreto Federal nº 9.310/2018

O manual de operações claro que regulamenta e guia todos os procedimentos práticos da Reurbta Reurb.

A prefeitura tem hoje o maior e mais seguro arcabouço jurídico da história para agir sem medo.



Modalidades e Custeio: Matriz de Responsabilidades

REURB-S (Interesse Social)	REURB-E (Interesse Específico)
• Público-Alvo: População de baixa renda (definida por ato do Executivo). • Projetos e Infraestrutura: Responsabilidade de execução e custeio do Poder Público (Município). • Custos no Registro de Imóveis: Totalmente isentos (Gratuidade).	• Público-Alvo: População que não se enquadra nos critérios de baixa renda. • Projetos e Infraestrutura: Contratada e custeada pelos próprios beneficiários/requerentes privados. • Custos no Registro de Imóveis: Pagos pelos requerentes diretamente ao cartório.



Fluxo Operacional: Do Requerimento à Matrícula



O Erro Comum na Gestão Pública

A CRF é ponto de chegada, **não de partida.**



Emitir a **Certidão de Regularização Fundiária (CRF)** antes de resolver os problemas do terreno.

1. Diagnóstico Técnico

2. **SANEAMENTO**
das Deficiências

3. Emissão e Registro da CRF.



A Base da Segurança: Identificação Clara

O rigor inegociável das Buscas e Notificações



Conhecer a Origem

É fundamental identificar quem são os proprietários tabulares originais (quem consta na matrícula antiga). Não se regulariza o vazio jurídico.



Respeitar Direitos

Notificar os confrontantes (vizinhos) é obrigatório. Isso garante que os limites topográficos estão corretos e elimina o risco de litígios futuros.

Prevenção de Conflitos: Tentar pular ou acelerar essas etapas invalida todo o processo de Reurb e cria passivos jurídicos imensos para a sua gestão.



Buscas e o Mosaico Registral

É preciso conhecer o território juridicamente antes de medir fisicamente.



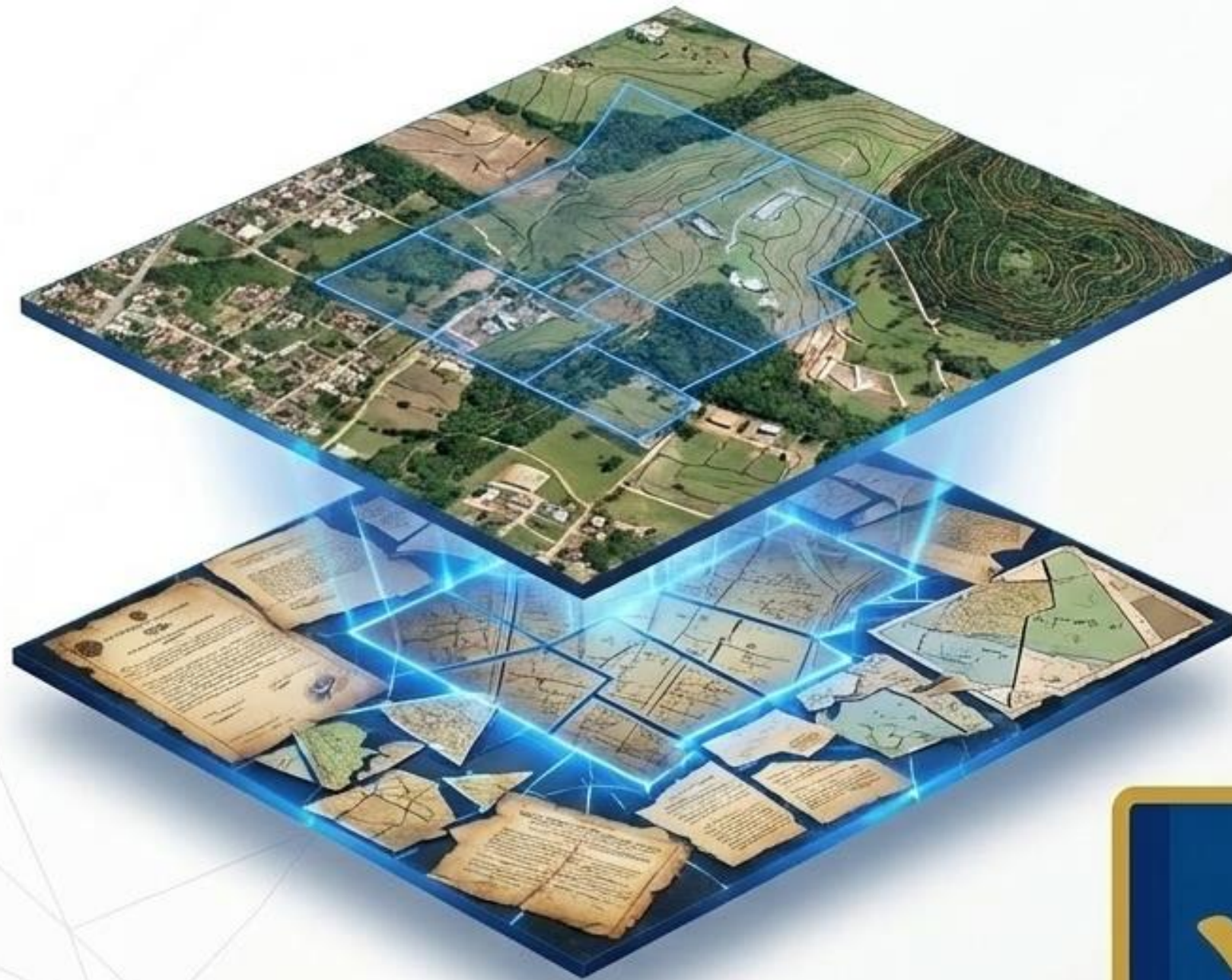
Cruzar a realidade física com a realidade registral (RI).

Identificar a origem e as matrículas atingidas.

Prevenir sobreposição de áreas públicas/privadas e evitar litígios futuros.



Ferramentas Técnicas: Conhecendo o Território



Planta de Sobreposição (O Encontro com a Realidade) - A checagem física. Sobrepor a realidade do terreno (fotografia aérea e topografia atual) sobre a planta jurídica do Cartório de Imóveis.

Mosaico Registral (A Realidade Jurídica) - A montagem do quebra-cabeça jurídico. Significa mapear e unir todas as matrículas, transcrições e áreas de origem que incidem sobre o polígono da ocupação irregular.



O Princípio de Ouro: O Município só pode regularizar aquilo que conhece perfeitamente de fato (no chão) e de direito (no papel).



O Grande Facilitador: Isenção de Emolumentos

A gratuidade como motor de transformação na Reurb-S



A lei federal garante que o primeiro registro da Reurb-S (Interesse Social) é totalmente isento de custas e emolumentos no Registro de Imóveis para os beneficiários originais.

Isso viabiliza a execução da política pública de ponta a ponta, entregando a escritura sem onerar as famílias que mais precisam.

O Registrador de Imóveis atua aqui não apenas como qualificador técnico, mas como um verdadeiro agente de transformação social e garantidor do direito à moradia.



O Papel dos Atores: O Prefeito como Maestro

O município não faz tudo sozinho, mas a inércia trava a cidade. Cabe ao **Poder Público** classificar, notificar e liderar.

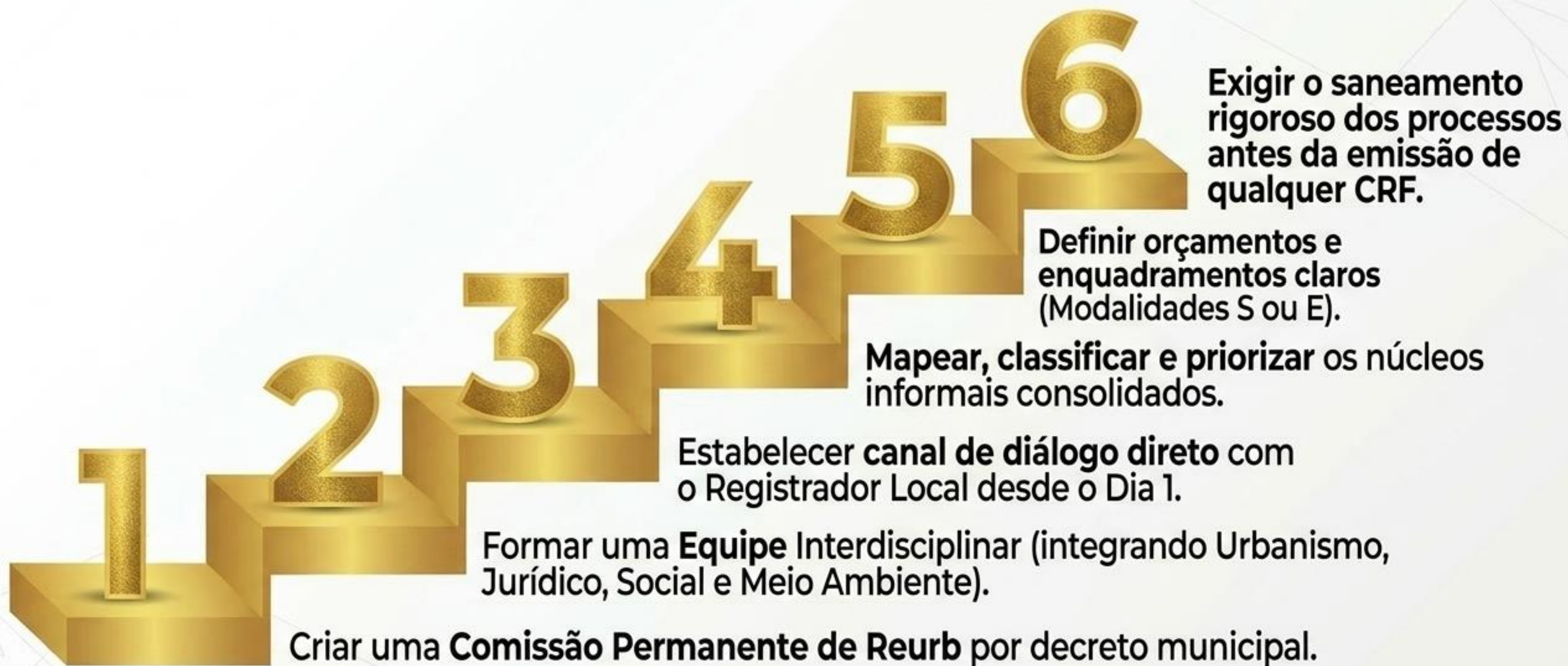


Um Pacto pelo Desenvolvimento.

Todos os atores engajados com um único propósito: **ordenar** a cidade e garantir o bem-estar.



Ação: 6 Passos para Destruavar Sua Cidade





O Convite à Caravana

O método está disponível.
O caminho legal está traçado.
A transformação depende apenas
da técnica e da vontade política.

Mobilize sua região. Junte-se à Caravana da Reurb e transforme a posse informal em cidadania, dignidade e desenvolvimento econômico para o seu município.



Faça Parte da Transformação

Baixe agora o material completo de apoio aos Municípios



Cartilha Oficial da Reurb

Manual Prático para Municípios

Fluxograma Operacional Detalhado

