



Projeto de Regularização Fundiária

Riviera da Barra
Vila Velha/ES

CARTILHA

Índice

O que é Regularização Fundiária?  3

Quais são seus principais benefícios?  4

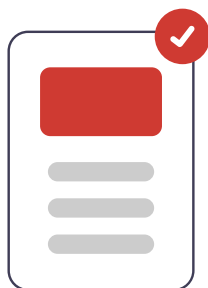
Quais as modalidades da REURB?  5

Quais as etapas necessárias para a realização da Regularização Fundiária?  6

Documentos necessários para o cadastro social  9

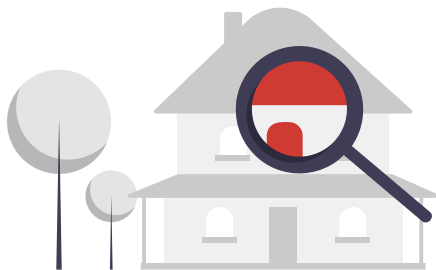
Área/poligonal a ser regularizada  10

Considerações finais  11



O que é Regularização Fundiária?

O município de Vila Velha/ES tem avançado muito na política fundiária. Através da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Mobilidade (SEMDU) a Prefeitura vem executando a regularização fundiária em diversos bairros do município.



No dia 24/03/2023 a Prefeitura de Vila Velha, por meio da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Mobilidade, publicou a Lei nº 6.801/2023, trazendo uma grande evolução na política habitacional de Regularização Fundiária Urbana (REURB). A nova lei veio desburocratizar e agilizar os processos de REURB na cidade.

A regularização fundiária é um procedimento legal e administrativo que tem como objetivo legalizar a posse de terras em situação irregular, garantindo aos ocupantes o direito de propriedade e o acesso a documentação formal do imóvel.

A regularização fundiária busca solucionar problemas relacionados a falta de segurança jurídica e social dos ocupantes dessas áreas, permitindo que eles se tornem proprietários legais dos imóveis que ocupam. Isso envolve a identificação e demarcação das áreas ocupadas, a elaboração de projetos urbanísticos, a regularização dos documentos de propriedade e a promoção de melhorias nas condições de infraestrutura e serviços públicos na região.

A regularização fundiária é importante porque proporciona segurança jurídica aos ocupantes, permitindo-lhes empregar melhorias em suas propriedades através de acesso a financiamentos para a construção ou reforma de suas moradias, além de possibilitar o acesso a serviços públicos, como água, energia elétrica, saneamento básico e transporte. Também contribui para a redução de conflitos sociais e para o desenvolvimento urbano sustentável, melhorando a qualidade de vida das comunidades, promovendo a inclusão social.



Quais são seus principais benefícios?

A regularização fundiária é um processo que visa legalizar e regularizar a situação de propriedades e núcleos urbanos informais, concedendo aos ocupantes o direito legal sobre a terra que ocupam. São inúmeros benefícios para os indivíduos, para a comunidade e para o município.

Abaixo estão alguns dos principais **benefícios da regularização fundiária**:



Segurança jurídica

Garante aos moradores o direito legal sobre a propriedade. Isso protege os proprietários contra despejos arbitrários e dá a eles a confiança de que suas terras não serão tomadas sem justa causa.



Acesso a serviços e infraestrutura

Facilita o acesso a serviços básicos, como água potável, esgotamento sanitário, rede de drenagem, iluminação pública, coleta de resíduos sólidos e transporte público.



Valorização do imóvel

A legalização da propriedade por meio da regularização fundiária tende a aumentar o valor dos imóveis, uma vez que eles se tornam ativos reconhecidos legalmente. Isso permite que os proprietários tenham acesso a financiamentos e empréstimos com mais facilidade, incentivando o investimento na melhoria e manutenção das propriedades.



Inclusão social e redução da pobreza

Contribui para a inclusão social, uma vez que os moradores passam a ter documentos legais de propriedade. Além disso, a regularização fundiária também ajuda a reduzir a pobreza, uma vez que o acesso à terra legalizada permite que as pessoas tenham uma base estável para construir suas vidas e desenvolver atividades econômicas.



Ordenamento urbano e planejamento sustentável

A regularização fundiária permite que as autoridades urbanas planejem e implementem políticas de ordenamento territorial mais eficazes, tornando possível uma melhor integração ao planejamento urbano e a implementação de medidas de sustentabilidade, como desenvolvimento de áreas verdes, construção de espaços públicos e melhoria da infraestrutura.



Estímulo ao desenvolvimento econômico

Impulsiona o desenvolvimento econômico, estimulando o investimento nas áreas regularizadas. Os proprietários legalizados têm mais incentivos para melhorar suas propriedades, abrir negócios e empreendimentos, o que contribui para a geração de empregos e o crescimento econômico local.

Quais as modalidades da REURB?

O procedimento para regularização fundiária pode ser realizado em duas modalidades:

REURB-S (Interesse Social)

Essa modalidade é voltada para núcleos urbanos informais (bairros) ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados pelo Poder Público. A Lei Municipal 6.801/2023 trouxe algumas exigências para que o imóvel regularizado possa ser enquadrado como REURB-S, a saber:

1. Famílias que tenham renda bruta mensal de até cinco salários-mínimos, bem como aposentados e pensionistas que possuam renda equivalente;
2. Tratar-se de imóvel com a finalidade residencial ou mista de subsistência;
3. Lote com metragem igual ou inferior a 400 (quatrocentos) metros quadrados;
4. O beneficiário não pode ter sido beneficiado por mais de uma legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano;
5. Imóvel com a finalidade não residencial com área inferior a 100 (cem) metros quadrados.

Na REURB-S, independente de quem seja o proprietário da área, os custos serão de responsabilidade do Poder Público. Os imóveis e famílias enquadradas como REURB-S terão direito a gratuidade.

REURB-E (Específico)

Aplica-se aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada como de Interesse Social.

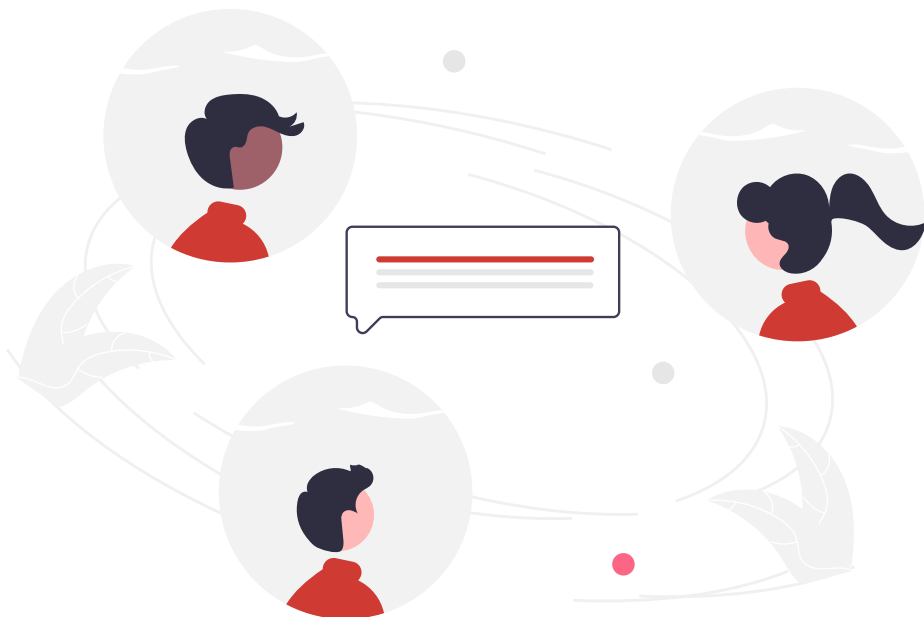
Na REURB-E a regularização será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados.



Quais as etapas necessárias para a realização da Regularização Fundiária?

1 Mobilização Comunitária

Realização de reuniões com moradores e lideranças locais para explicar todos os procedimentos inerentes à regularização fundiária bem como para estimular o engajamento e participação da comunidade.



2 Levantamento Topográfico Georreferenciado

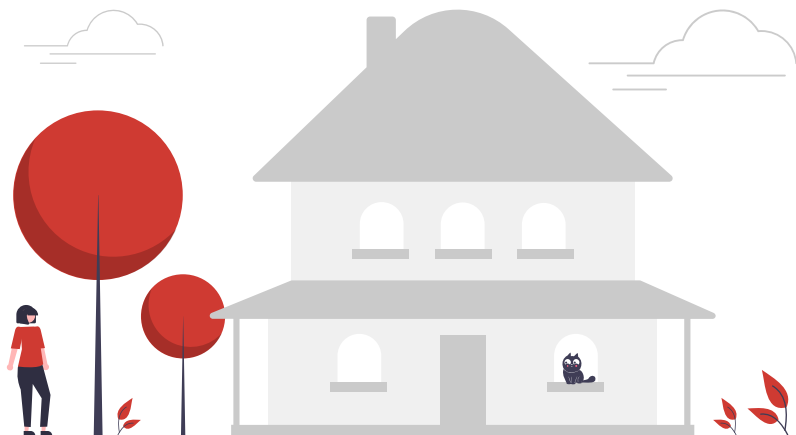
Esse trabalho é realizado por técnicos, medindo todas as áreas a serem regularizadas, sejam elas lotes, casas, comércios, templos religiosos, ruas, equipamentos públicos ou outras construções existentes no bairro. No final é emitida uma planta do perímetro e a descrição técnica de cada unidade imobiliária encontrada.

3 **Elaboração de Relatórios Técnicos**

São elaborados estudos preliminares (ambiental, jurídico, social e urbanístico) e relatórios técnicos urbanísticos que identificarão as áreas ocupadas, o sistema viário e as unidades imobiliárias existentes. Referidos estudos e relatórios fazem um diagnóstico geral da situação do bairro, além das medidas necessárias para adequação e correção de alguma desconformidade que eventualmente seja encontrada no local.

4 **Aprovação do Projeto de Regularização Fundiária**

Após a realização do levantamento topográfico, dos estudos preliminares e dos relatórios técnicos urbanísticos (ambiental, jurídico, urbanístico e social), tudo será encaminhado à Prefeitura Municipal para aprovação do Projeto de Regularização Fundiária e do Parcelamento do Solo.



5 **Cadastramento Social**

Será realizado o cadastro social das famílias que ocupam a área a ser regularizada. Para isso, serão levantadas as informações dos ocupantes beneficiados pela REURB, com visitas de forma presencial nos imóveis, ocasião em que ocorrerá uma entrevista e a coleta dos dados / documentos dos moradores. Essa etapa de cadastro social será realizada pela empresa contratada e acontecerá de forma digital, não sendo necessário que os moradores tirem cópia ou xerox dos seus documentos. Esse processo é mais seguro e ágil.

6 Emissão do Título de Legitimação (Escritura Pública)

Após a aprovação do projeto de regularização fundiária e o cadastramento social, com a coleta da documentação dos moradores e dos imóveis, a Prefeitura emitirá o Título de Legitimação Fundiária (Escritura Pública).

7 Registro da Área e do Título de Legitimação

Para a conclusão da Regularização Fundiária a Prefeitura Municipal de Vila Velha encaminhará ao Cartório de Registro de Imóveis o novo parcelamento e a Certidão de Regularização Fundiária (CRF).



8

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA O CADASTRO SOCIAL

- ✓ Nome Completo do(a) Beneficiário(a)
 - ✓ RG | CPF
 - ✓ Filiação Materna e Paterna
 - ✓ Nacionalidade
 - ✓ Telefone | E-mail
- SE CASADO**
- ✓ Nome do cônjuge
 - ✓ RG | CPF do conjuge
 - ✓ Nacionalidade
 - ✓ Certidão de casamento (data e regime de bens)
- ✓ Renda Familiar
 - ✓ Profissão
 - ✓ NIS | CADÚnico
 - ✓ Estado Civil (Solteiro, Casado, União Estável e Viúvo)
 - ✓ Tempo que reside no imóvel
- SE UNIÃO ESTÁVEL**
- ✓ Nome do cônjuge
 - ✓ RG | CPF do cônjuge
 - ✓ Declaração de União Estável
- SE VIÚVO**
- ✓ Certidão de óbito

Observações:

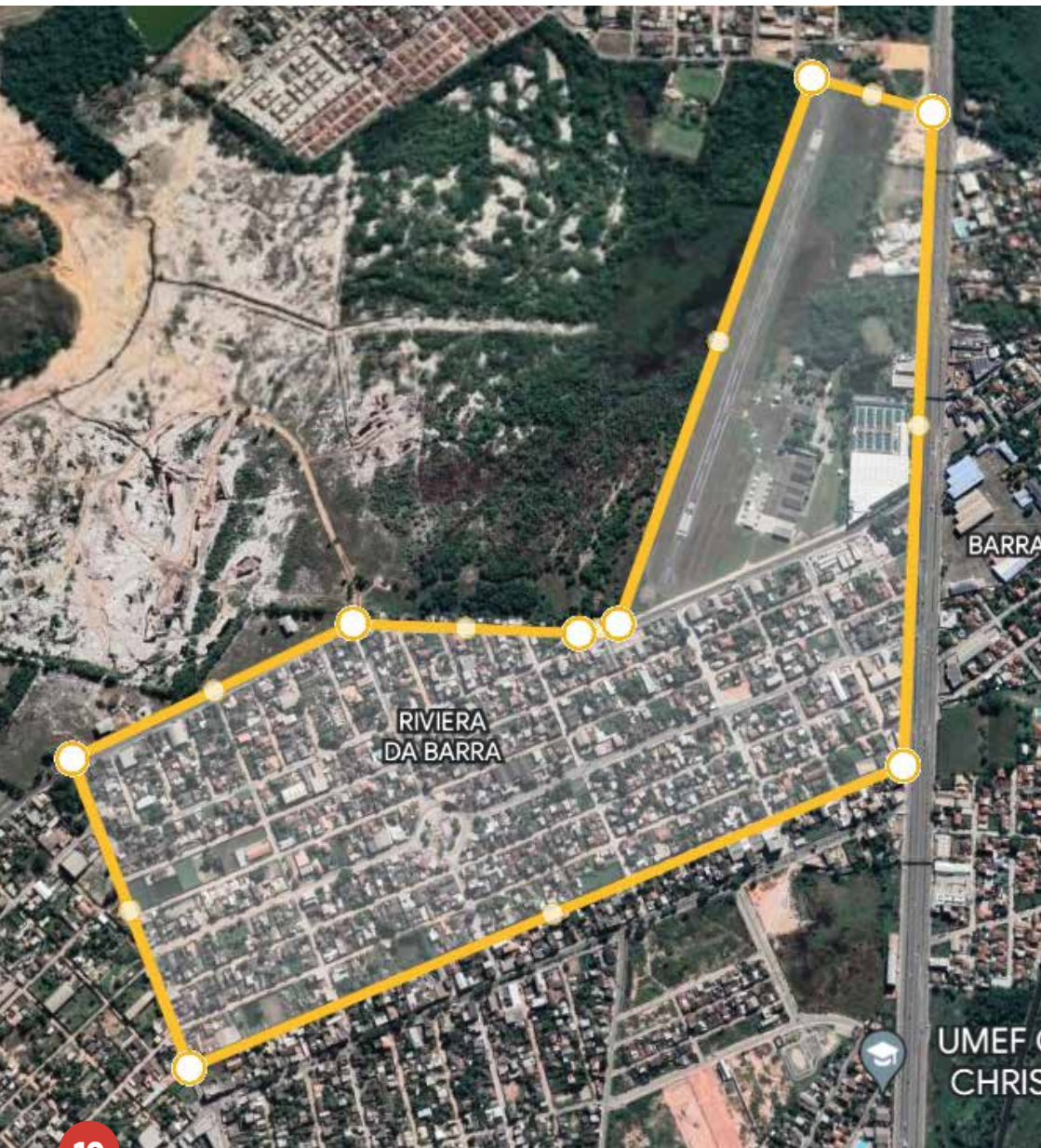
O cadastro do(a) beneficiário(a) será feito preferencialmente no nome da mulher. O cadastramento será realizado por meio digital, com a coleta de informações dos moradores e digitalização dos documentos. Para comprovação do estado civil deverá ser apresentado as certidões de estado civil (casamento, declaração de união estável, divórcio ou óbito).



Para mais informações aponte a câmera do seu smartphone e acesse o site.



Área/poligonal a ser regularizada



10



REURBVV
Regularização Fundiária de Vila Velha



**PREFEITURA DE
VILA VELHA**

Considerações finais

Diante de todo o exposto, não restam dúvidas de que a regularização fundiária traz benefícios significativos, como segurança jurídica, acesso a serviços básicos, inclusão social, valorização de imóveis, ordenamento urbano e estímulo ao desenvolvimento econômico.



Esses benefícios contribuem para a melhoria da qualidade de vida das pessoas e para a construção de cidades mais justas, sustentáveis e equitativas.

Saiba mais em www.reurb.com.br/riviera-da-barra



PREFEITURA DE **VILA VELHA**

Para mais
informações
aponte a câmera
do seu smartphone
e acesse o site.

