



# Projeto de Regularização Fundiária

CARTILHA



# Índice

O que é Regularização Fundiária?	3
Quais os 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
Considerações finais	10



# O que é Regularização Fundiária?

A publicação da Lei nº 17.734/2022, em 11/01/2024, que desburocratiza e agiliza os processos de regularização fundiária (Reurb), tem contribuído para um avanço expressivo na política habitacional no município de São Paulo.



A regularização fundiária constitui um processo jurídico e administrativo cujo propósito é regularizar a posse de terras, assegurando aos ocupantes o direito de propriedade e facilitando o acesso à documentação formal do imóvel. 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.



Com a posse assegurada, os proprietários têm acesso a financiamentos para a construção ou reforma de suas moradias, além de serviços públicos como água, energia elétrica, saneamento básico e transporte. A Reurb também contribui para a redução de conflitos sociais e para o desenvolvimento urbano sustentável, melhorando a qualidade de vida das comunidades e promovendo a inclusão social.

# Quais são seus principais benefícios?

A regularização fundiária é um procedimento que busca legalizar e regularizar a condição de propriedades e áreas urbanas informais, outorgando aos ocupantes o direito legal sobre o terreno que habitam. Essa iniciativa proporciona uma série de vantagens tanto para os indivíduos quanto para a comunidade e o município, por exemplo:



## Segurança jurídica

Garante aos moradores o direito legal sobre a propriedade, protegendo-os contra despejos arbitrários.



## Acesso a serviços e infraestrutura

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



## 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 de suas moradias.



## 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 e abrir negócios e empreendimentos, o que contribui para a geração de empregos e o crescimento econômico local.

# Quais as modalidades de Regularização Fundiária?

## Reurb-S (Interesse Social)

Essa modalidade é voltada para núcleos urbanos (bairros) ocupados predominantemente por população de baixa renda e classificados pelo município como de interesse social, conforme a Lei Municipal 17.734/2022.

Na Reurb-S, os imóveis e famílias terão direito à gratuidade e os custos caberão ao Poder Público, independentemente de quem detenha a propriedade da área.

## Reurb-E (Específico)

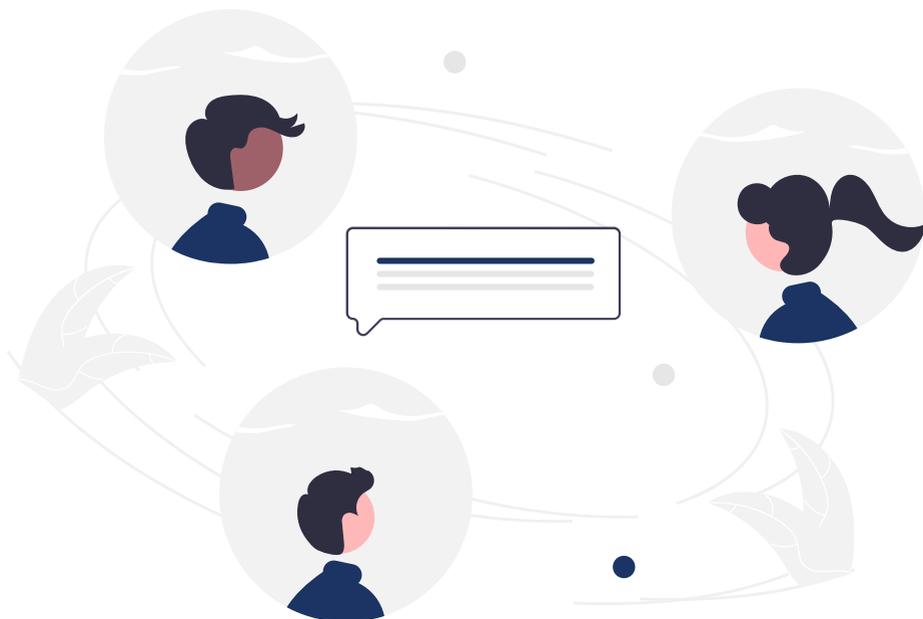
Aplica-se aos núcleos urbanos informais ocupados por população não-qualificada como de Interesse Social. Na Reurb-E, a regularização será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados.



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

## 1 Mobilização Comunitária

Realização de reuniões com lideranças e moradores locais para explicar todos os procedimentos inerentes à regularização fundiária e estimular seu engajamento e participação.



## 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 etc. No final, é emitida uma planta do perímetro e a descrição técnica de cada unidade imobiliária encontrada.

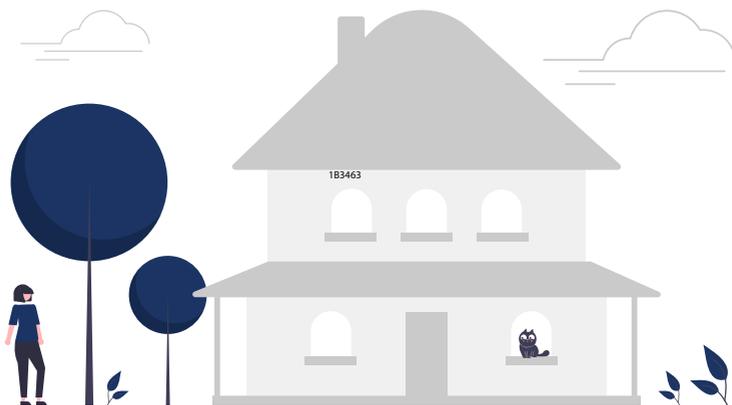
### 3 Elaboração de Relatórios Técnicos

Para garantir um desenvolvimento urbano sustentável e adequado, serão realizados estudos preliminares nas áreas ambiental, jurídica, social e urbanística. Estes estudos fornecerão informações cruciais sobre as áreas ocupadas, o sistema viário e as unidades imobiliárias.

Com base nos dados coletados, será elaborado um diagnóstico completo da situação do bairro, incluindo a definição de ações para corrigir possíveis desconformidades e a elaboração de um plano estratégico que oriente o crescimento futuro do bairro de forma sustentável e integrada.

### 4 Aprovação do Projeto de Regularização Fundiária

Após a conclusão do levantamento topográfico e a análise dos estudos preliminares, incluindo relatórios técnicos nas áreas ambiental, jurídica, urbanística e social, toda a documentação será submetida à Prefeitura Municipal para a aprovação do Projeto de Regularização Fundiária e do Parcelamento do Solo.



### 5 Cadastramento Social

Será efetuado o cadastro social das famílias que ocupam a área a ser regularizada. Para isso, serão realizadas entrevistas presenciais com os ocupantes beneficiados pela Reurb, bem como a coleta de dados/documentos. A ação caberá à empresa contratada e acontecerá de forma digital, dispensando a cópia física dos documentos dos moradores, o que gera mais segurança e agilidade.

## 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 Municipal de São Paulo 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 São Paulo 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

✓ Renda Familiar

✓ Profissão

✓ NIS | CADÚnico

✓ Estado Civil (Solteiro, Casado, União Estável e Viúvo)

✓ Tempo que reside no imóvel

✓ Declaração de legitimação

### SE CASADO

✓ Nome do cônjuge

✓ RG | CPF do conjuge

✓ Nacionalidade

✓ Certidão de casamento (data e regime de bens)

### 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.

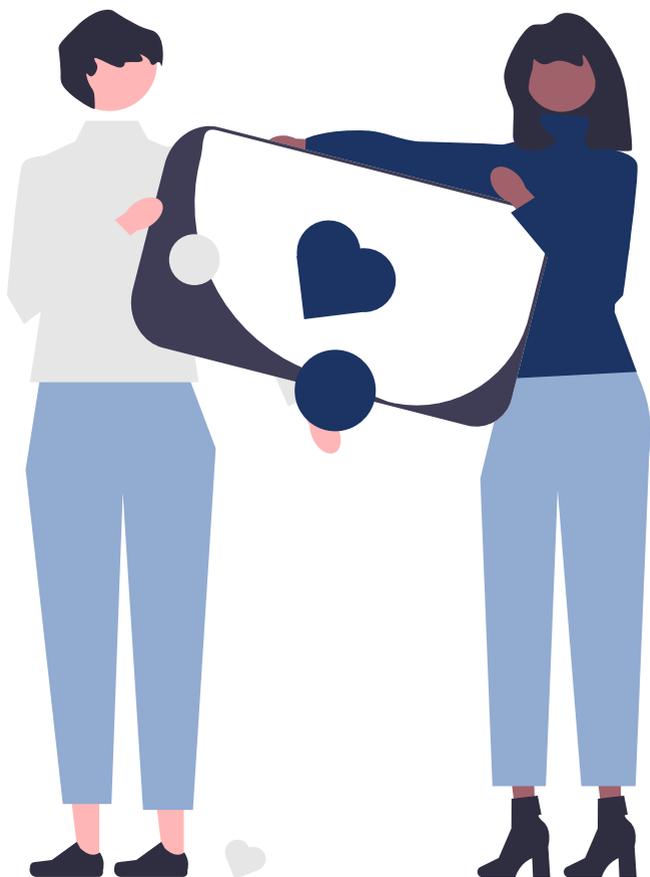


Para mais informações aponte a câmera do seu smartphone e acesse o site.



## Considerações finais

Considerando tudo o que foi mencionado, fica claro que a regularização fundiária proporciona benefícios substanciais, como segurança jurídica, acesso a serviços básicos, inclusão social, valorização de imóveis, ordenamento urbano e estímulo ao desenvolvimento econômico.



Esses ganhos contribuem para aprimorar a qualidade de vida das pessoas e promover a construção de cidades mais justas, sustentáveis e equitativas.

**Saiba mais** em:





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

