



INSTITUTO BRASILEIRO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

NOTA TÉCNICO-EXECUTIVA

Reurb executada pelo poder público

As sete fases legais em dezoito marcos operacionais de prefeitura

7 fases legais • 18 marcos municipais • 5 cenários de custeio • 3 funções públicas

CRÉDITO DA METODOLOGIA

A leitura em dezoito marcos tem origem no fluxograma de Reurb executada pelo poder público elaborado por **Marcela Pupin**, Diretora do IBRF para o Setor Público. Todos os fundamentos foram conferidos contra os textos compilados oficiais da Lei nº 13.465/2017 e dos Decretos nº 9.310/2018 e nº 9.597/2018.

LEIA ANTES DE USAR

Os dezoito marcos organizam o trabalho interno do Município: são metodologia de gestão, não requisitos legais. O conteúdo mínimo exigível do projeto de regularização é o do art. 35 da Lei nº 13.465/2017 — e vários dos produtos listados aqui só existem quando o núcleo apresenta área de preservação permanente, risco, conflito dominial, obra ou reassentamento. Nenhum marco deste documento cria documento exigível do administrado.

Este material é técnico-informativo. Não constitui parecer jurídico, orientação sobre caso concreto nem chancela institucional, e não substitui a análise do profissional habilitado nem a decisão da autoridade administrativa competente.

BASE NORMATIVA. Lei nº 13.465/2017, texto vigente; Decreto nº 9.310/2018, alterado pelo Decreto nº 9.597/2018 e lido em conformidade com as Leis nº 14.118/2021 e nº 14.620/2023; Lei nº 12.651/2012, quando aplicável.

CONSOLIDAÇÃO. 10 de agosto de 2026 • v1.0 — agosto/2026

1. Síntese executiva

O fluxograma de Marcela Pupin é uma boa metodologia municipal porque transforma as sete fases legais da REURB em dezoito marcos operacionais. A Lei nº 13.465/2017 descreve o procedimento em termos amplos: requerimento, processamento administrativo, projeto, saneamento, decisão, CRF e registro. O fluxograma abre essas fases em tarefas concretas de diagnóstico, busca registral, cadastro social e físico, topografia, projeto, aprovação, titulação, registro e gestão pós-registro.

Ele deve, contudo, ser lido como uma metodologia de gestão, e não como uma ordem legal rígida. Algumas atividades são obrigatórias; outras são produtos de controle recomendáveis; e outras somente surgem quando o núcleo apresenta APP, risco, linhas de transmissão, faixas não edificáveis, conflitos dominiais, obras ou reassentamento. Várias tarefas podem ocorrer em paralelo, mas há portões que não podem ser invertidos: ninguém deve ser notificado sem perímetro minimamente identificável; o projeto não pode ser aprovado sem contraditório e saneamento; a CRF não pode ser expedida sem decisão formal; e a titulação só produz segurança jurídica com o registro.

O Município ocupa posição central do início ao fim. Regra geral, é quem classifica a modalidade, instaura e conduz o processo, promove as buscas e notificações, analisa e aprova o projeto, decide, expede a CRF e acompanha o registro. A execução material de levantamentos, estudos, projetos, cadastro social e obras pode ser feita por servidores, consórcios, entidades parceiras, empresas contratadas ou pelos próprios legitimados,

conforme a modalidade e a alocação legal de custos. Já os atos decisórios e de polícia administrativa permanecem sob responsabilidade do ente competente.

Conclusões-chave

REURB-S não é sinônimo de procedimento iniciado de ofício. Ela pode começar por iniciativa municipal ou por requerimento de qualquer legitimado. A modalidade depende da predominância de população de baixa renda e de declaração do Poder Executivo municipal, não da identidade de quem protocolou.

Baixa, média e alta renda não são três modalidades legais. A lei trabalha com REURB-S e REURB-E. Média e alta renda ficam, em regra, na REURB-E. O mesmo núcleo pode ser dividido em partes S e E, e o Decreto nº 9.310/2018 admite classificação integral, por partes ou, justificadamente, por unidade.

Classificada a REURB-S, a responsabilidade pública é a regra. O art. 33, §1º, I, atribui ao Município ou ao Distrito Federal a responsabilidade de elaborar e custear o projeto e a infraestrutura essencial, quando necessária. O §2º permite que legitimados promovam, às suas expensas, projetos, documentos técnicos e até obras. Esse custeio privado não altera a modalidade, não elimina gratuidades registrais e não apaga a responsabilidade pública prevista em lei.

Orçamento e equipe influenciam o modo e o cronograma, não a competência. O Município pode executar diretamente, contratar, cooperar, consorciar, dividir o núcleo em etapas e aproveitar peças privadas com anuência de seus autores. A falta de estrutura não autoriza ignorar o protocolo nem substituir análise técnica por espera indefinida.

Na REURB-E, o privado executa e custeia; o Município governa e decide. Beneficiários ou requerentes privados contratam o projeto, mas o Poder Público continua responsável por classificar, processar, notificar, analisar, aprovar, decidir e emitir a CRF. Em REURB-E sobre bem público, pode haver custeio público com cobrança posterior, se houver interesse público.

O registro não é uma formalidade final acessória. É o ato que abre matrículas, registra direitos e incorpora vias e áreas públicas conforme o projeto. Evento de entrega, cadastro fiscal e atualização de sistemas não substituem o registro.

2. As três funções do Poder Público

2.1 Função de autoridade administrativa — não delegável

Compete ao ente público competente receber e autuar o pedido; verificar legitimidade; classificar S ou E; instaurar ou indeferir fundamentadamente; realizar ou controlar buscas e notificações; decidir impugnações; aprovar urbanística e ambientalmente, quando capacitado; sanear e decidir o processo; expedir a CRF; fiscalizar compromissos; e praticar os atos administrativos de incorporação do núcleo à cidade.

- Fundamento: Lei nº 13.465/2017, arts. 12, 28, 30 a 32, 40 e 41; Decreto nº 9.310/2018, arts. 21, 23 a 25 e 37 a 39

Como regra, o Município é a autoridade central. Há particularidades quando União, Estado, Distrito Federal ou entidade da administração pública atua sobre terra de sua propriedade: o art. 30, §§1º e 4º, da Lei autoriza atuação do ente instaurador/titular, exigindo coordenação institucional e definição explícita de quem classifica, aprova e emite os atos finais.

2.2 Função de promotor e executor técnico — compartilhável

Topografia, selagem, cadastro social, estudos ambientais e de risco, projeto urbanístico, memoriais, orçamento e obras podem ser executados por equipe própria, administração indireta, concessionárias, consórcios, contratados ou legitimados. O Município deve definir escopo, padrão, responsabilidades, autoria técnica, compatibilidade e critérios de aceite. Se utilizar peças privadas para emitir a CRF, deve obter anuência dos autores ou titulares dos direitos autorais.

- Fundamento: Lei nº 13.465/2017, arts. 33, 35, 36, §6º, 37 e 38; Decreto nº 9.310/2018, arts. 26 e 28 a 36

2.3 Função de gestor urbano pós-registro — permanente

Após o registro, o Poder Público atualiza cadastro territorial e fiscal, integra áreas públicas, comunica secretarias, leva serviços ao núcleo, acompanha obras e compromissos, atende listas complementares de beneficiários, corrige bases e evita nova informalidade. A REURB só entrega seu resultado público quando o núcleo passa a ser administrado como parte da cidade.

Fundamento: Lei nº 13.465/2017, arts. 10, 36, §§2º e 3º, 37, 44, 53; Decreto nº 9.310/2018, arts. 3º, §14, 31, §§2º a 4º, 34, 42 e 51.

3. As 18 fases do fluxograma

Fase 01 • Processo administrativo

Finalidade. Criar o processo-mãe, físico ou eletrônico, que preserve a memória decisória e conecte todos os produtos técnicos, sociais, ambientais, jurídicos e registrais.

Produtos principais. Autuação; identificação do núcleo e do legitimado; índice documental; despacho de distribuição; designação do gestor e da equipe; matriz de responsabilidades; controle de versões; cronograma; registro de pendências, decisões, notificações e prazos. Na iniciativa de ofício, a manifestação interna do Município funciona como ato de provocação do procedimento.

Correlação legal. A REURB é um procedimento administrativo composto pelas fases do art. 28 da Lei nº 13.465/2017 e do art. 21 do Decreto nº 9.310/2018. Os arts. 30 e 32 da Lei e 23 e 25 do Decreto atribuem ao Município a condução, a classificação e a decisão de instauração.

Equipe multidisciplinar. Gestor de processo; procurador ou assessor jurídico; servidor de protocolo; arquivista ou gestão documental; analista de dados/GIS; representante de urbanismo e habitação; controle interno, conforme a governança local.

Papel do Poder Público. Garantir rastreabilidade, responsável definido, prazo, próxima ação e integridade do processo. Sem essa governança, os produtos existem isoladamente e a REURB entra no vale da morte administrativo.

Fase 02 • Diagnóstico técnico, social e formal

Finalidade. Determinar se existe núcleo urbano informal regularizável, qual sua dimensão, quais restrições e conflitos existem e qual estratégia técnica, social, jurídica, ambiental e financeira é viável.

Produtos do fluxograma. Relatório técnico; perímetro provisório; levantamento preliminar; relatório de risco; relatório ambiental; busca processual judicial; pesquisa da legislação urbanística e dos atos de congelamento; identificação de ações judiciais; visita e diagnóstico social.

Correlação legal. Os arts. 9º a 13 da Lei definem objeto, objetivos, conceitos, aprovação e modalidades. O diagnóstico corresponde ao estudo preliminar das desconformidades e das situações jurídica, urbanística e ambiental do art. 35, III. Estudos de risco e ambientais são condicionados pelos arts. 11, §§2º a 4º, 12, 35, VII e VIII, e 39 da Lei; e pelos arts. 3º, 4º, 30, VII e VIII, e 36 do Decreto.

Equipe multidisciplinar. Arquiteto e urbanista; engenheiro civil, agrimensor ou cartógrafo; profissional ambiental legalmente habilitado; geólogo ou geotécnico quando houver risco; assistente social; advogado ou procurador; analista registral; profissional de orçamento e planejamento.

Papel do Poder Público. Formular diagnóstico único e integrado, decidir se o núcleo deve ser priorizado e separar impedimentos reais de pendências sanáveis. Renda, domínio público ou privado, APP, risco e infraestrutura devem ser tratados desde aqui, e não descobertos ao final.

Fase 03 • Instauração e classificação da REURB

Finalidade. Converter a demanda em procedimento formal e classificar o núcleo como REURB-S, REURB-E ou, se tecnicamente adequado, núcleo misto.

Produtos do fluxograma. Decisão de deferimento e instauração; ato de classificação; publicação oficial; ou indeferimento fundamentado, com indicação das medidas para reformulação e reavaliação.

Correlação legal. Lei nº 13.465/2017, arts. 13, 14, 28, I e II, 30, 32 e 33; Decreto nº 9.310/2018, arts. 5º a 7º, 21, 23, 25 e 26. O Município deve classificar ou indeferir fundamentadamente em até 180 dias. A inércia fixa automaticamente a modalidade indicada pelo legitimado, sem impedir revisão municipal posterior mediante estudo técnico. A renda de baixa renda pode ser definida por ato municipal, observado o teto de cinco salários mínimos do art. 6º do Decreto.

Equipe multidisciplinar. Autoridade municipal competente; procuradoria; assistência social; cadastro socioeconômico; urbanismo/habitação; planejamento e orçamento; gestão processual.

Papel do Poder Público. Classificar com base em prova e em critério local válido. A classificação não depende de o pedido ter sido feito pelo Município. O mesmo núcleo pode conter S e E. Na REURB-S, a decisão deve definir como a obrigação pública será executada: equipe própria, contratação, parceria, etapas ou aproveitamento de peças custeadas pelos legitimados.

Fase 04 • Busca registral e dominial

Finalidade. Identificar matrículas, transcrições, proprietários, cadeias dominiais, projetos registrados, áreas sem origem identificada, ônus, ações e circunscrições competentes.

Produtos do fluxograma. Certidões de matrícula e transcrição; plantas e projetos arquivados; cadeia dominial; quadro de imóveis atingidos; mapa de sobreposição; relatório de titularidade e de conflitos registrais.

Correlação legal. Lei nº 13.465/2017, art. 31, caput e §7º; art. 35, II; arts. 42 a 52. Decreto nº 9.310/2018, art. 24, caput e §13; arts. 28, 30, II, e 40 a 50. Na REURB-E, o requerente deve fornecer as certidões, o levantamento e os documentos do perímetro, sem retirar do Município o dever de conferir e processar.

Equipe multidisciplinar. Advogado com atuação fundiária/registral; oficial ou preposto do Registro de Imóveis como interlocutor externo; arquiteto, engenheiro agrimensor ou cartógrafo; analista GIS; servidor do patrimônio público.

Papel do Poder Público. Não aceitar a certidão registral como peça isolada. Deve compatibilizar o registro com a realidade física, definir quem será notificado e registrar as incertezas que precisarão ser resolvidas ou assumidas pela técnica da REURB.

Fase 05 • Definição do perímetro da REURB

Finalidade. Fixar a poligonal que será processada, permitindo saber quais imóveis, confrontantes, ocupações, áreas públicas e restrições serão alcançados.

Produtos do fluxograma. Planta do perímetro; memorial preliminar; sobreposição com projeto aprovado e registros; indicação de matrículas/transcrições, áreas e proprietários; quadro de confrontantes; justificativa para execução total, parcial ou por etapas.

Correlação legal. Lei nº 13.465/2017, arts. 19 a 22, quando utilizada a demarcação urbanística; art. 31; art. 35, II; art. 36. Decreto nº 9.310/2018, arts. 28 a 32. A demarcação urbanística é facultativa, mas a planta do perímetro e a demonstração das matrículas atingidas integram o projeto.

Equipe multidisciplinar. Arquiteto e urbanista; engenheiro agrimensor/cartógrafo ou outro profissional habilitado; analista GIS; advogado registral; patrimônio municipal; ambiental e geotécnico quando houver restrições.

Papel do Poder Público. Aprovar a poligonal de trabalho e impedir que o processo oscile sem controle. Alterações posteriores devem ser justificadas, versionadas e refletidas nas notificações e no projeto.

Fase 06 • Cadastro físico da ocupação e selagem

Finalidade. Ligar cada unidade física a seus ocupantes, documentos, usos, edificações e situação social, produzindo uma base auditável para projeto, titulação e CRF.

Produtos do fluxograma. Cronograma e agendamento; ficha de selagem; cartão de identificação; croqui e fotos do lote; planilha de selagem; relação de documentos faltantes; carta convocatória; declaração de único imóvel, somente quando pertinente ao instrumento jurídico; revisão dos cadastros e vistoria de campo.

Correlação legal. Lei nº 13.465/2017, arts. 10, XII, 23, §1º, 25, 35, I e III, 36, I a III, 40, III, e 41, VI. Decreto nº 9.310/2018, arts. 30, 31, 37 e 38. A condição de não possuir outro imóvel é específica da legitimação fundiária na REURB-S; não deve virar exigência universal para todos os beneficiários ou títulos.

Equipe multidisciplinar. Assistente social; cadastradores treinados; arquiteto; engenheiro ou técnico de campo habilitado; advogado de titulação; analista de dados; agente comunitário; proteção de dados/controle de acesso.

Papel do Poder Público. Definir critérios, identificar duplicidades e vulnerabilidades, garantir participação dos interessados e proteger dados pessoais. Na execução privada, deve auditar amostras e homologar o cadastro, e não apenas receber planilha pronta.

Fase 07 • Notificações, impugnações e consenso

Finalidade. Assegurar contraditório aos titulares de domínio, responsáveis pela implantação, confinantes e terceiros interessados.

Produtos do fluxograma. Notificações postais com aviso de recebimento; editais; comprovantes; planilha de prazos; certidões de silêncio; impugnações; decisões fundamentadas; recursos; termos de acordo e mediação; atualização do projeto quando acolhida oposição.

Correlação legal. Lei nº 13.465/2017, art. 31 e art. 34; Decreto nº 9.310/2018, art. 24 e art. 27. O prazo de impugnação é de 30 dias. Impugnação parcial não precisa paralisar a parcela não contestada. A demarcação urbanística possui rito próprio.

Equipe multidisciplinar. Procurador ou advogado; gestor processual; servidor de notificações; arquiteto/agrimensor para explicar a poligonal; mediador; assistente social; comunicação pública.

Papel do Poder Público. Notificar corretamente, decidir o que é impugnação fundada, buscar consenso e manter controle de prazo. A terceirização da postagem ou do apoio documental não transfere a responsabilidade pelo contraditório.

Fase 08 • LEPAC: levantamento planialtimétrico e cadastral

Finalidade. Produzir a base geométrica georreferenciada que representa o núcleo existente e sustenta todas as plantas, memoriais e matrículas futuras.

Produtos do fluxograma. Unidades e lotes; construções; curvas de nível; sistema viário; áreas públicas; APP; linhas de transmissão; faixas não edificáveis; acidentes geográficos; pontos e coordenadas; georreferenciamento; arquivos digitais e responsabilidade técnica.

Correlação legal. Lei nº 13.465/2017, art. 35, I, e art. 36. Decreto nº 9.310/2018, arts. 28 e 29, art. 30, I, e art. 31. O levantamento deve ser subscrito por profissional habilitado. ART/RRT é dispensada quando o responsável for servidor ou empregado público, mas a habilitação e a responsabilidade funcional permanecem.

Equipe multidisciplinar. Engenheiro agrimensor, cartógrafo ou profissional com atribuição compatível; equipe de topografia; arquiteto e urbanista; engenheiro civil; analista GIS; ambiental; concessionárias, quando houver redes e faixas técnicas.

Papel do Poder Público. Definir padrão de precisão e entrega, verificar compatibilidade com o Sistema Geodésico Brasileiro, validar sobreposições e garantir que a mesma base geométrica seja usada por urbanismo, cadastro, jurídico e cartório.

Fase 09 • Projeto urbanístico

Finalidade. Converter a realidade levantada em parcelamento regularizável, com unidades, vias, áreas públicas, restrições, infraestrutura e medidas de adequação.

Produtos do fluxograma. Geometria de lotes; quadras; vias e nomes; áreas públicas; APP; manchas de construção; linhas de transmissão e faixas não edificáveis; pontos de perímetro e lotes; azimutes; matrículas atingidas; quadro de áreas; soluções de mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocações.

Correlação legal. Lei nº 13.465/2017, arts. 35, IV, e 36, I a IX. Decreto nº 9.310/2018, arts. 30, IV, e 31. Parâmetros específicos podem ser definidos conforme as características da ocupação; a REURB não exige reproduzir automaticamente o padrão de um loteamento novo.

Equipe multidisciplinar. Arquiteto e urbanista como coordenador urbanístico; engenharia civil, agrimensura/cartografia, mobilidade e saneamento; profissional ambiental; acessibilidade; GIS; patrimônio e cadastro municipal; jurídico.

Papel do Poder Público. Fixar diretrizes, analisar compatibilidade, justificar flexibilizações e aprovar a solução que melhore a situação anterior. Quando o Município também projetar, recomenda-se separar a equipe executora da equipe revisora.

Fase 10 • Croqui de anuência e atendimento aos interessados

Finalidade. Validar a compreensão dos ocupantes sobre limites e dados, colher informações e tratar divergências antes da consolidação dos memoriais e títulos.

Produtos do fluxograma. Croquis de anuência; plantões de atendimento; grupos de entrega; notificações e convocações; planilha de controle; registro de divergências; verificação cadastral e fiscal.

Correlação legal. O croqui de anuência é ferramenta metodológica, não documento mínimo universal da Lei. Relaciona-se à participação do art. 10, XII, às notificações do art. 31 e ao saneamento do art. 28, IV. Débitos tributários podem ser mapeados para o cadastro, mas não condicionam o registro da CRF: Lei, art. 44, §3º, e Decreto, art. 42, §6º.

Equipe multidisciplinar. Assistente social; atendimento comunitário; arquiteto/agrimensor; jurídico; cadastro imobiliário; fazenda municipal; mediador; gestão de dados.

Papel do Poder Público. Transformar anuência em controle de qualidade, sem criar exigências que a lei não prevê. Divergência deve gerar análise e decisão, não simples exclusão do beneficiário.

Fase 11 • Memoriais descritivos

Finalidade. Traduzir o projeto gráfico em descrições técnicas registráveis do perímetro, lotes, vias e áreas públicas.

Produtos do fluxograma. Memorial do núcleo; memoriais das unidades; sistema viário; áreas públicas; APP; linhas de transmissão; faixas não edificáveis; equipamentos urbanos; quadros de coordenadas e áreas.

Correlação legal. Lei nº 13.465/2017, arts. 35, V, 36 e 47. Decreto nº 9.310/2018, arts. 28, IV e V, 30, V, e 32. Os memoriais e a planta devem ser coerentes entre si e com os padrões definidos pela autoridade municipal.

Equipe multidisciplinar. Arquiteto e urbanista; engenheiro agrimensor/cartógrafo ou profissional habilitado; engenharia civil; GIS; revisor técnico; jurídico e especialista registral para o pré-voo.

Papel do Poder Público. Fazer conferência cruzada entre desenhos, coordenadas, áreas, cadastro e matrículas. Erros nesta fase reaparecem como notas devolutivas, sobreposições ou matrículas incorretas.

Fase 12 • Plano da REURB

Finalidade. Integrar as soluções urbanísticas, ambientais, de risco, infraestrutura, reassentamento e uso de áreas públicas em uma estratégia executável.

Produtos do fluxograma. Tratamento de lotes em faixa não edificável; estudo e medidas de risco; indicação de remoção ou demolição; localização e destinação de áreas públicas; áreas verdes e medidas protetivas; medidas de adequação; plano de reassentamento; dados consolidados do parcelamento.

Correlação legal. O “Plano da REURB” é uma síntese metodológica do projeto mínimo dos arts. 35 e 36 da Lei. As soluções estão nos arts. 35, VI a X, 36, VI a VIII, e 39. No Decreto, arts. 30, VI a X, 31, VII a IX, e 34 a 36. APP e áreas protegidas exigem os estudos dos arts. 64 ou 65 do Código Florestal, conforme a modalidade.

Equipe multidisciplinar. Coordenação de urbanismo; engenharia civil e saneamento; ambiental; geologia/geotecnica; habitação; assistência social; defesa civil; patrimônio; jurídico; planejamento e orçamento; concessionárias.

Papel do Poder Público. Resolver incompatibilidades e escolher soluções proporcionais. Em risco não administrável, a REURB-S exige realocação pelo Poder Público. Em risco administrável, as medidas técnicas são condição para aprovação da parcela afetada.

Fase 13 • Particularidades do núcleo, cronograma e compromissos

Finalidade. Transformar as soluções do plano em obrigações, responsáveis, custos e prazos verificáveis.

Produtos do fluxograma. Cronograma físico de serviços e obras; orçamento; compensações urbanísticas e ambientais; termo de compromisso; matriz de responsáveis; plano de infraestrutura; garantias e condições de acompanhamento.

Correlação legal. Lei nº 13.465/2017, art. 35, IX e X; arts. 36 a 39. Decreto nº 9.310/2018, art. 21, §1º; art. 30, IX e X e §§1º a 4º; arts. 34 a 36. Se a infraestrutura já estiver integralmente implantada e não houver compensações ou obras, o Decreto permite dispensar cronograma e termo, com declaração correspondente na CRF.

Equipe multidisciplinar. Engenheiros de infraestrutura e orçamento; arquitetura; ambiental; jurídico; planejamento, finanças e licitações; concessionárias; controle interno; gestor do contrato/termo.

Papel do Poder Público. Definir quem faz, quem paga, quando entrega e como será fiscalizado. Na REURB-S, a infraestrutura essencial e sua manutenção são responsabilidade pública, admitidas fontes públicas e privadas. Na REURB-E, o Município deve atribuir expressamente responsabilidades e exigir termo de compromisso quando houver mitigação ou compensação.

Fase 14 • Comissão de aprovação e saneamento final

Finalidade. Realizar revisão integrada, corrigir pendências e preparar a decisão da autoridade competente.

Produtos do fluxograma. Checklists; pareceres jurídico, urbanístico, ambiental, social e de infraestrutura; relatório de saneamento; ata ou termo de aprovação da comissão; versão final do projeto; minuta da decisão e da CRF.

Correlação legal. Lei nº 13.465/2017, arts. 12, 28, IV e V, 30, II, e 40. Decreto nº 9.310/2018, arts. 21, IV e V, 23, II, e 37 a 39. A comissão é boa prática de governança, mas não é requisito federal universal; deve ser criada e ter competências definidas por ato municipal.

Equipe multidisciplinar. Comissão com jurídico, urbanismo, engenharia, meio ambiente, habitação/social, cadastro, patrimônio, infraestrutura e, quando pertinente, defesa civil e fazenda. Autoridade competente decide.

Papel do Poder Público. Impedir aprovação fragmentada. Quem executou pode prestar esclarecimentos, mas é recomendável que a revisão e o aceite tenham independência funcional suficiente para controlar qualidade e conflitos de interesse.

Fase 15 • Titulação, decisão e preparação da CRF

Finalidade. Definir o direito real adequado a cada unidade, homologar beneficiários e materializar a decisão administrativa.

Produtos do fluxograma. Homologação ou indeferimento individual fundamentado; lista qualificada de ocupantes; indicação de unidade e direito real; títulos ou ato único; CRF pré-preenchida; planilha técnica; verificação final da selagem; projeto sobre ortoimagem; numeração oficial; comprovantes de anuência/entrega; organização das pastas individuais.

Correlação legal. Lei nº 13.465/2017, arts. 15 a 17, 23 a 26, 40 e 41. Decreto nº 9.310/2018, arts. 8º a 20 e 37 a 39. A legitimação fundiária exige núcleo consolidado existente em 22 de dezembro de 2016. Na REURB-S, possui requisitos específicos do art. 23, §1º. A legitimação de posse não se aplica a imóvel público.

Equipe multidisciplinar. Jurídico/titulação; assistência social; cadastro e dados; arquitetura/engenharia para vinculação lote-ocupante; registro civil/documentação; autoridade competente; especialista registral.

Papel do Poder Público. Escolher o instrumento jurídico a partir do domínio e da prova, não por modelo automático. Certidão negativa fiscal não pode ser transformada em condição para o registro da CRF. A decisão deve aprovar o projeto, indicar intervenções e declarar ocupantes e direitos, quando cabível.

Fase 16 • Numeração oficial, cadastro territorial e IPTU

Finalidade. Preparar a incorporação cadastral do núcleo, das unidades, vias e áreas públicas à administração municipal.

Produtos do fluxograma. Numeração predial e cadastral; cadastro provisório; minuta de ato sobre logradouros, quando necessário; fichas cadastrais; base GIS; criação de inscrições; integração com finanças, obras e serviços.

Correlação legal. Decreto nº 9.310/2018, art. 3º, §14, autoriza o cadastramento das novas unidades para tributos municipais após a REURB em área qualificada como rural. Lei nº 13.465/2017, arts. 44, §3º, e 53; Decreto, arts. 42, §6º, e 51. O registro incorpora as áreas públicas conforme o projeto.

Equipe multidisciplinar. Cadastro imobiliário; fazenda/tributação; GIS e tecnologia; urbanismo; obras e postura; jurídico; engenharia e arquitetura; patrimônio.

Papel do Poder Público. Antes do registro, usar pré-cadastro para conferir dados. A inscrição definitiva deve ser reconciliada com as matrículas abertas. Débitos anteriores não podem bloquear o registro, e a atualização fiscal não deve criar proprietário divergente do fôlio real.

Fase 17 • Registro da CRF

Finalidade. Levar a CRF e o projeto aprovado ao Registro de Imóveis, superar exigências legítimas e obter o registro do núcleo, das unidades, áreas públicas e direitos reais.

Produtos do fluxograma. Requerimento; prenotação; CRF e anexos; projeto de perímetro e urbanístico; memoriais; termo de compromisso; certidão de infraestrutura; listagem dos ocupantes; atos de designação dos técnicos; publicação; respostas a notas devolutivas; registro e novas matrículas.

Correlação legal. Lei nº 13.465/2017, arts. 42 a 53; Decreto nº 9.310/2018, arts. 40 a 51. O oficial deve prenotar e, em 15 dias, registrar ou emitir nota de exigência; o procedimento deve terminar em 60 dias, prorrogável justificadamente por igual período. O requerimento pode ser apresentado pelos legitimados.

Equipe multidisciplinar. Jurídico registral; gestor do processo; arquitetura, engenharia e GIS; titulação; oficial e equipe do Registro de Imóveis; autoridade responsável pela CRF.

Papel do Poder Público. Fazer pré-voe registral, manter interlocução formal, responder exigências com a equipe completa e contestar exigências incompatíveis com o regime da REURB pelos meios adequados. O Município não deve considerar o processo encerrado no simples protocolo.

Fase 18 • Pós-registro e gestão do núcleo regularizado

Finalidade. Fazer o registro produzir transformação urbana e administrativa duradoura.

Produtos do fluxograma. Cópias e controle das novas matrículas; atualização de selagem, base GIS, cadastro e IPTU; incorporação patrimonial de vias e áreas públicas; comunicação às secretarias; acompanhamento de obras e termos; conexões de serviços; listas complementares; entrega de matrículas; relatório de encerramento e monitoramento.

Correlação legal. Lei nº 13.465/2017, arts. 10, 23, §6º, 36, §2º e 3º, 37 e 53. Decreto nº 9.310/2018, arts. 31, §2º a 4º, 34, 42, 51 e 52. Obras podem ocorrer antes, durante ou depois do registro, salvo medidas de risco exigidas como condição de aprovação.

Equipe multidisciplinar. Cadastro e fazenda; patrimônio; obras, saneamento e concessionárias; habitação e assistência social; urbanismo; meio ambiente; jurídico; GIS/TI; comunicação e atendimento; controle de compromissos.

Papel do Poder Público. Encerrar formalmente a fase registral, mas manter aberto o plano de obrigações. Evento de entrega é comunicação pública; não substitui matrícula, infraestrutura, cadastro ou acompanhamento.

4. Cenários de promoção, execução e custeio

Cenário A — REURB-S iniciada de ofício e executada pelo Município

O Município, como legitimado, seleciona o núcleo, formaliza a iniciativa, diagnostica, instaura, classifica, executa ou contrata os produtos, custeia o projeto e a infraestrutura necessária, aprova, expede a CRF e acompanha o registro. É o cenário em que a prefeitura acumula promoção, execução material e autoridade decisória. Por governança, convém separar internamente produção e aprovação.

Cenário B — REURB-S requerida por moradores ou outro legitimado e assumida para execução pública

O protocolo privado não impede execução pública. Se o núcleo for predominantemente de baixa renda e classificado como S, o Município pode incluí-lo em programa, orçamento e cronograma, executar com equipe própria ou contratar. Na realidade jurídica atual, a responsabilidade pública do art. 33, §1º, I, existe independentemente de a origem ter sido de ofício ou a requerimento.

Cenário C — REURB-S requerida e tecnicamente custeada pelos legitimados

Moradores, associação, proprietário, Defensoria ou outro legitimado podem custear levantamentos, projetos, documentos e, por opção, obras essenciais. O Município recebe, confere, promove o contraditório, exige correções, aprova, decide e emite a CRF. Deve formalizar autoria, anuência de uso, escopo, padrão de entrega e responsabilidades. A modalidade continua S e as gratuidades permanecem.

Cenário D — REURB-E requerida por população não enquadrada como baixa renda

Beneficiários ou requerentes privados contratam e custeiam a regularização. O Município não precisa produzir o projeto, mas deve manter equipe apta a analisar. Classifica, instaura, busca ou confere a situação dominial, notifica, decide impugnações, aprova, atribui responsabilidades por infraestrutura e compensações, expede a CRF e acompanha o registro.

Cenário E — REURB-E em bem público com interesse público

O Município pode elaborar e custear projeto e infraestrutura, com cobrança posterior aos beneficiários, nos termos do art. 33, §1º, III, da Lei. A alienação ou constituição de direito real sobre bem público exige a solução patrimonial adequada e, na REURB-E, pode envolver pagamento do justo valor, conforme o art. 16.

5. Equipe multidisciplinar recomendada

Núcleo permanente

- Coordenação/gestão de processos e prazos

Procuradoria ou assessoria jurídica fundiária e registral.

- Arquitetura e urbanismo

Engenharia civil, agrimensura/cartografia e topografia.

Assistência social e mobilização comunitária.

Cadastro territorial, GIS, tecnologia e gestão de dados.

Titulação e interlocução com o Registro de Imóveis.

Planejamento, orçamento, contratação e controle.

Especialistas acionados conforme o núcleo

Meio ambiente, biologia, engenharia ambiental ou florestal.

Geologia, geotecnia, hidrologia e defesa civil.

Saneamento, drenagem, energia, mobilidade e acessibilidade.

Patrimônio público, tributação e cadastro fiscal.

Mediação de conflitos, Defensoria, Ministério Público e órgãos gestores de unidades de conservação.

Concessionárias e permissionárias de serviços públicos.

As denominações profissionais não substituem a verificação das atribuições de cada conselho. Plantas, memoriais, estudos e laudos devem ser assinados por profissional legalmente habilitado para o objeto específico.

6. Referências normativas oficiais

Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, texto compilado: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm

Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018, texto compilado: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/decreto/d9310.htm

Decreto nº 9.597, de 4 de dezembro de 2018, que alterou o Decreto nº 9.310/2018: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/decreto/d9597.htm

Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, especialmente arts. 64 e 65: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm

Nota técnica. O Decreto nº 9.310/2018 deve ser lido em conformidade com as alterações posteriores da Lei nº 13.465/2017, especialmente as introduzidas pelas Leis nº 14.118/2021 e nº 14.620/2023. Normas municipais, regras ambientais estaduais e normas da Corregedoria/CNJ devem ser verificadas no caso concreto. Este resumo organiza a metodologia e não substitui parecer jurídico individualizado.

A lei é pública. O caminho para executá-la é de quem se associa.

Tudo o que está neste documento é norma vigente e metodologia aberta — nenhum gestor deveria pagar para saber o que a lei já diz. O que a associação ao IBRF entrega é a camada seguinte: o que fazer com isso na segunda-feira.

Manual do Reurb — edição Setor Público. Sessenta páginas que percorrem o acervo inteiro na perspectiva de quem conduz: de onde se entra, em que ordem se lê, o que pesa mais e quem assina cada ato.

A trilha do poder público em /modelos. As peças que o Município usa — atos de instauração e de classificação, quadro de prazos e efeitos do silêncio, termo de referência para contratação, minuta comentada de CRF —, cada uma com a ficha que diz para que serve, quando usar e com o que não confundir.

Diagnóstico Prévio e Análise de Devolutiva. O primeiro lê a área antes de o processo começar. O segundo entra quando a nota de exigência chega — e ela chega para a prefeitura também.

ORÁCULO DA REURB. Apoio técnico ancorado no acervo curado do Instituto, sempre na norma vigente, com a base normativa indicada em cada resposta. É camada de apoio à decisão — quem decide é a equipe, sempre.

ibrf.org.br/setor-publico • ibrf.org.br • oraculodareurb.com.br