



AUDIÊNCIA PÚBLICA

LEI MUNICIPAL DO PROJETO DE LEI QUE DISPÕE SOBRE A
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB)

CAAPEL - LORENA, SP | AGOSTO / 2025 / 10 HORAS



Qual o objetivo da audiência pública?

Elucidar sobre a REURB (regularização fundiária urbana) e coletar sugestões para subsidiar estudo técnico para estabelecimento de marco temporal para casos de regularização distintos da legitimação fundiária.

O que é a regularização fundiária urbana – REURB?

Procedimento regulamentado pela Lei Federal 13.465/17, destinado à regularização fundiária de núcleos urbanos informais consolidados e à titulação de seus ocupantes, por meio de um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais para a efetiva solução.



Quais são os objetivos da REURB?

O principal objetivo da REURB é o reconhecimento de núcleos urbanos informais e a incorporação destes ao espaço urbano ordenado e, conseqüentemente, à titulação de seus ocupantes. Ou seja, tornar compatíveis com o ordenamento urbano aquelas porções ilegais do território, assim, constituir direitos reais, como o direito de propriedade e o direito à cidade.

Quais são as modalidades de REURB?

- REURB-S
- REURB-E

Quais são as modalidades de REURB?

- REURB-S: aplica-se aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por famílias de baixa renda. Nesse caso, os custos da regularização recaem sobre o Poder Público;

Quais são as modalidades de REURB?

- REURB-E: Aplica-se aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada como de baixa renda, sendo que, nessa modalidade, todo o processo de regularização fundiária e urbanística (que envolve obras de infraestrutura urbana), é custeado pelos potenciais beneficiários e requerentes privados, individual ou coletivamente;

O que é um núcleo urbano informal consolidado?

É aquele, seja loteamento, condomínio, terreno público ou privado, ocupado clandestinamente ou irregularmente, sendo de *“difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município”*. (art. 11, III, da Lei 13.465/2017).

Quais os principais institutos jurídicos são utilizados para legitimar o direito real de propriedade sobre imóvel objeto da REURB?

- Legitimação de Posse
- Legitimação Fundiária

Quais os principais institutos jurídicos são utilizados para legitimar o direito real de propriedade sob imóvel objeto da REURB?

- Legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição **originária** do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da REURB (art. 11/VII da Lei 13.465/17), podendo ser aplicada **somente** para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes até **22 de dezembro de 2016** (art. 9º/§2º da Lei 13.465/17).

Quais os principais institutos jurídicos são utilizados para legitimar o direito real de propriedade sob imóvel objeto da REURB?

- Legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica **reconhecida a posse** de imóvel objeto da REURB, **conversível em aquisição de direito real de propriedade**, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse. (art. 11/VI da Lei 13.465/17).



Qual a importância de estabelecer marco temporal para casos de “legitimação de posse”?

É de suma importância para que o efetivo atendimento dos princípios e finalidades da lei, no sentido de não fomentar a produção de novos núcleos urbanos informais.

Pode haver processo da REURB em zona rural?

Sim. Aplicam-se as disposições da REURB aos imóveis localizados em área rural, desde que o assentamento tenha uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias com área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei Federal nº 5.868/1972 (art. 11/§6º).



PALAVRA ABERTA

Aqueles que puderem contribuir, será de grande importância.