



Revisão do

Plano Diretor

Municipal

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

CRUZ MACHADO

Contrato 143/2024



PREFEITURA DE
CRUZ MACHADO



LABUS

CONSULTORIA, PESQUISA E
ASSESSORIA DE PROJETOS LTDA.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

REURB

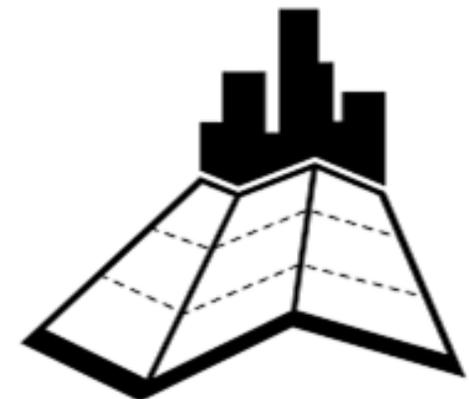
Lei Federal 13.465/2017

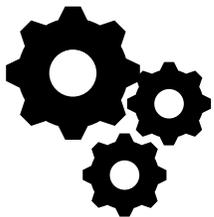
É o processo legal que busca **legalizar e integrar ocupações informais** ao ordenamento urbano ou rural.

Esse processo envolve a identificação dos ocupantes, a adequação dos terrenos às normas de uso e ocupação do solo e a emissão de títulos de propriedade.

- 1 REURB-S (Interesse Social)
- 2 REURB-E (Interesse Específico)

Outros instrumentos:
Usucapião Extrajudicial
Concessão de Direito Real de Uso (CDRU)





REURB-S X REURB-E



CRITÉRIO	REURB-S (INTERESSE SOCIAL)	REURB-E (INTERESSE ESPECÍFICO)
PÚBLICO-ALVO	Famílias de baixa renda, sem condições de arcar com os custos da regularização.	Ocupações irregulares onde os moradores têm capacidade financeira para arcar com os custos.
CUSTOS	Os custos são reduzidos ou isentos, com suporte do poder público para infraestrutura e taxas cartoriais.	Moradores e/ou empreendedores devem pagar os custos da regularização, incluindo infraestrutura e taxas.
ÁREAS APLICÁVEIS	Ocupações urbanas consolidadas com interesse social. Pode incluir áreas públicas e privadas.	Ocupações urbanas irregulares de interesse particular, geralmente em áreas privadas.
INFRAESTRUTURA	O poder público pode assumir ou subsidiar a implantação de infraestrutura básica (água, esgoto, iluminação, drenagem).	A infraestrutura deve ser providenciada pelos moradores ou pelo empreendedor responsável pela ocupação.
PROCEDIMENTO	Processo facilitado, com exigências reduzidas para aprovação e registro dos imóveis.	Processo mais rigoroso, com exigências urbanísticas e ambientais completas para aprovação e regularização.
REGISTRO EM CARTÓRIO	Gratuito ou com custos reduzidos para os beneficiários.	Moradores devem pagar pelo registro dos imóveis.
TITULAÇÃO	Títulos de propriedade concedidos gratuitamente às famílias de baixa renda.	Titulação feita mediante pagamento das despesas associadas ao processo.
EXIGÊNCIAS URBANÍSTICAS	Flexibilização das exigências urbanísticas e ambientais, visando garantir o direito à moradia.	Deve cumprir todas as exigências urbanísticas, ambientais e de infraestrutura, conforme as normas municipais.





Vantagens

- Aumento da arrecadação (IPTU e taxas).
- Redução de ocupações irregulares.
- Acesso a recursos estaduais e federais.
- Melhoria da infraestrutura e qualidade de vida.
- Segurança jurídica e controle do crescimento urbano.
- Melhor planejamento urbano a longo prazo.



Desvantagens

- Altos custos para implementação (especialmente REURB-S).
- Demandas técnicas e burocráticas complexas.
- Conflitos entre ocupantes e proprietários.
- Impactos ambientais e urbanísticos.
- Tempo longo para conclusão do processo.
- Necessidade de atualizar a legislação municipal.
- Risco de incentivar novas ocupações irregulares.

1. Atualizar o Plano Diretor

- Incluir diretrizes específicas para regularização fundiária.
- Definir áreas prioritárias para REURB-S e REURB-E.
- Estabelecer regras para parcelamento do solo em núcleos urbanos informais.

2. Revisar e atualizar a Lei de Parcelamento e Uso e Ocupação do Solo

- Permitir adequação de loteamentos irregulares aos padrões urbanísticos locais.
- Definir parâmetros diferenciados para áreas consolidadas de baixa renda.
- Compatibilizar as legislações existentes e propostas.

3. Plano de regularização fundiária

- Levantar e mapear os núcleos urbanos informais consolidados passíveis de regularização.
- Elaborar cronograma e metas para implementação progressiva da REURB.
- Integrar a regularização fundiária ao planejamento urbano e às políticas habitacionais do município.

4. Revisar e atualizar a Lei Municipal de Regularização Fundiária

- Estabelecer critérios para enquadramento em REURB-S e REURB-E.
- Definir responsabilidades do município e contrapartidas dos beneficiários.
- Regulamentar a isenção de taxas para famílias de baixa renda.
- Criar um órgão ou comissão para conduzir o processo.

5. Criar incentivos e parcerias

- Viabilizar a captação de recursos estaduais e federais para o município (REURB-S).

6. Garantir fiscalização e acompanhamento

- Criar mecanismos para evitar novas ocupações irregulares.
- Exigir registro de loteamentos antes da comercialização de lotes.
- Incluir penalidades para responsáveis por parcelamentos ilegais.

Dinâmica - Mapeando a Realidade da Regularização Fundiária

Identificar as principais demandas de regularização fundiária no território, caracterizando os tipos de ocupação e suas condições, **para subsidiar as diretrizes** do Plano Diretor Municipal (PDM).

Dinâmica:

Responder o formulário (15min)

- 1 folha A4 com um formulário estruturado.
- 1 mapa impresso da área urbana/rural

Discussão em grupo (20min)

- Os grupos colam os formulários preenchidos sobre o mapa ou indicam com post-its.
- Compartilham as percepções com todos.

Fechamento (10min)

- Síntese oral das observações mais frequentes.



PREFEITURA DE
CRUZ MACHADO



LABUS

CONSULTORIA, PESQUISA E
ASSESSORIA DE PROJETOS LTDA.



**AGRADECEMOS A
PRESENÇA DE TODOS!**