



REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA: UMA ANÁLISE DA EXPERIÊNCIA NA DRZ (RELATÓRIO FINAL DE ESTÁGIO)

Gabriela Regina Santana¹, Edinéia Vilanova Grizio-Orita²

¹Acadêmica do Curso de Geografia, Campus Londrina -PR, Universidade Estadual de Londrina - UEL. Bolsista PIBIC/CNPQ-.
gabriela.regina@uel.br

²Orientadora, Doutora do Departamento de Geografia da Universidade Estadual de Londrina - UEL-
edineia@uel.br

RESUMO

O relatório apresenta a experiência prática durante o estágio curricular obrigatório realizado na empresa DRZ Geotecnologia e Consultoria. Tendo como objetivo geral desenvolver competências práticas na aplicação de conhecimentos geográficos em situações reais, contribuindo para a formação profissional de bacharel em Geografia. Além de compreender a dinâmica e estrutura organizacional da instituição concedente, aplicar ferramentas de geoprocessamento, auxiliar na produção de mapas temáticos e relatórios e participar de projetos de planejamento e gestão urbana. As atividades foram desenvolvidas no departamento de Geotecnologia, com ênfase em atividades voltadas à regularização fundiária urbana no município de Cruzmaltina, estado do Paraná. Também foram realizadas atividades de apoio à conferência e organização de documentação, além do processo de REURB – Regularização Fundiária Urbana do município de Cruzmaltina; utilização de Sistemas de Informação Geográfica – SIG. A escolha do tema se justifica pela importância do geógrafo na mediação entre o conhecimento territorial e a promoção do direito à cidade. O relatório apresenta a prática da regularização fundiária e as atividades desenvolvidas no estágio que possibilitaram a aplicação prática de conhecimentos técnicos em geotecnologia e o aprimoramento da compreensão sobre os instrumentos legais e cartográficos utilizados na gestão do território.

PALAVRAS-CHAVE: Estágio; Geografia; Geotecnologia; Regularização Fundiária.

1 INTRODUÇÃO

O presente relatório tem como objetivo apresentar a experiência prática adquirida durante o estágio curricular obrigatório, necessário à obtenção do diploma de bacharel em Geografia pela Universidade Estadual de Londrina (UEL). O estágio foi desenvolvido na empresa DRZ Geotecnologia e Consultoria Ltda., referência nacional na área de planejamento urbano, gestão territorial e desenvolvimento de soluções baseadas em geotecnologias. Desde sua fundação em 2002, a DRZ tem se concentrado em oferecer soluções em planejamento urbano, gestão ambiental e tecnologia da informação, com um portfólio de mais de 500 projetos realizados em todo o Brasil. Estruturada em cinco verticais interoperáveis, a empresa emprega ferramentas de gestão espacial integradas em uma plataforma online para fornecer serviços eficazes aos setores público e privado.

O campo de estágio proporcionou um contato direto com a aplicação prática de ferramentas de geotecnologia em diferentes etapas do projeto de Regularização Fundiária Urbana (REURB), com destaque para o estudo de caso desenvolvido no município de Cruzmaltina, no estado do Paraná. Essa experiência permitiu a compreensão aprofundada dos processos legais, técnicos e operacionais que envolvem a reurbanização de áreas informais, destacando o papel das geotecnologias na delimitação de poligonais, no mapeamento de áreas ocupadas, na produção de documentos cartográficos e no suporte à elaboração de peças técnicas exigidas pela legislação vigente.

A atuação no projeto de Cruzmaltina-PR representou um importante campo de aprendizagem, evidenciando os desafios e as potencialidades da aplicação da Geografia no planejamento urbano e na promoção do direito à cidade.



O relatório aborda o conceito de Regularização Fundiária Urbana (REURB) e detalha os procedimentos e processos desenvolvidos na DRZ.

Composto por oito seções, este relatório inclui introdução, caracterização do campo de estágio, apresentação do plano de estágio, competências legais do geógrafo, discussão teórico-metodológica, um estudo de caso da REURB em Cruzmaltina-PR, e reflexões finais sobre as atividades realizadas.

2 MATERIAIS E MÉTODOS

O estágio curricular obrigatório foi realizado no período de abril a junho de 2025, junto ao departamento de Geotecnologia da empresa DRZ Geotecnologia e Consultoria. Entre as atividades desenvolvidas pelo departamento, destacam-se a estruturação de cadastros técnicos multifinalitários, a realização de imageamento aéreo para produção de ortofotos, o levantamento terrestre multidirecional em 360°, a elaboração de cartografia digital, o desenvolvimento da Planta Genérica de Valores (PGV), além de atividades relacionadas à regularização fundiária urbana, à implantação de sistemas de gestão territorial via plataforma web e à oferta de serviços de consultoria e capacitação técnica.

Durante o estágio, foi prestado apoio às atividades voltadas ao processo de regularização fundiária urbana do município de Cruzmaltina, no estado do Paraná. As tarefas consistiram, principalmente, na conferência e organização da documentação apresentada pelos requerentes, envolvendo dados pessoais, informações sobre a renda familiar e documentos referentes aos imóveis a serem regularizados, como matrículas, contratos de compra e venda, títulos de propriedade, entre outros. Todo esse material foi sistematizado em planilhas específicas, posteriormente encaminhadas ao cartório responsável, com vistas à titulação definitiva dos imóveis.

Além das atividades de conferência documental, também foi realizado a etapa de interpretação de ortofotos – imagens aéreas georreferenciadas do município – com o objetivo de realizar a vetorização dos elementos espaciais presentes na área de estudo. Esse processo envolveu a identificação e delimitação de objetos como ruas, edificações, logradouros públicos e limites de propriedade. A vetorização é uma etapa técnica essencial do procedimento de regularização fundiária, pois permite a conversão de imagens raster em arquivos vetoriais, viabilizando a elaboração de mapas temáticos e representações cartográficas precisas. Tais produtos cartográficos são fundamentais para a definição clara dos limites e confrontações de cada lote urbano, garantindo assim a segurança jurídica aos ocupantes.

3 RESULTADOS E DISCUSSÃO

O município de Cruzmaltina encontra-se situado na mesorregião do Norte Central Paranaense, pertencente à microrregião de Faxinal. De acordo com os dados do Censo Demográfico de 2022 realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), a população era de 2.882 habitantes.

Originalmente distrito de Faxinal, Cruzmaltina foi desmembrado em 1988, e elevado à categoria de município pela Lei n.º 11.222/1995 (IBGE, 2025).

O município contratou a empresa DRZ para o processo de regularização fundiária, que está em andamento.

Para melhor exemplificar e apontar os procedimentos adotados para o processo de REURB, optou-se por descrever a metodologia adotada no Distrito de Dinizópolis, cuja principal característica era ter como origem uma única matrícula, posteriormente foi



identificada novas matrículas que compõem a área a ser regularizada e para isso foi necessária uma adequação da área junto a prefeitura.

O processo de ocupação do distrito de Dinizópolis teve início a partir da iniciativa de José Ferreira Diniz, proprietário de uma extensa área de aproximadamente 121.000 m², ao realizar o parcelamento informal de seu imóvel em diversos lotes, sem a observância dos procedimentos legais estabelecidos pela legislação vigente sobre o parcelamento do solo urbano, como o devido registro do loteamento junto ao cartório de registro de imóveis. A comercialização dos lotes foi efetuada por meio de contratos particulares de compra e venda, exemplificados pelo documento intitulado “Contrato Compra e Venda Vila Diniz”.

Embora essa forma de transação seja recorrente em áreas periféricas e em territórios em processo de urbanização, ela não assegura aos adquirentes a titularidade formal dos imóveis, uma vez que os contratos particulares não permitem o registro individual dos lotes em nome dos compradores. Em decorrência disso, a ocupação consolidou-se de maneira informal ao longo do tempo, resultando na formação de um núcleo urbano marcado por habitações precárias, carência de infraestrutura básica e ausência de regularização fundiária.

Ao longo dos anos, a área em questão foi transferida à administração municipal de Faxinal no ano de 1991 e, posteriormente, passou a integrar o município de Cruzmaltina, conforme estabelecido pelo Decreto nº 1.406, de 22 de janeiro de 1997. Tal mudança decorreu do desmembramento do território de Cruzmaltina em relação ao município de Faxinal, conforme previsto na Lei nº 11.222, de 13 de dezembro de 1995, cuja efetiva instalação ocorreu em 1º de janeiro de 1997.

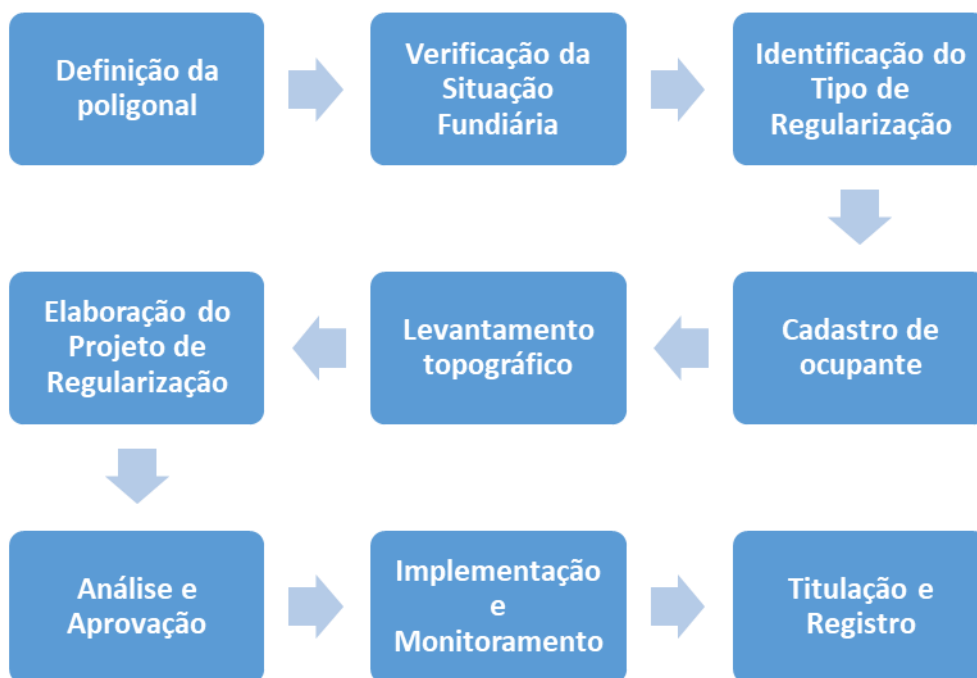
Diante da consolidação da ocupação e da necessidade de conferir segurança jurídica aos residentes da localidade, iniciou-se, recentemente, o processo de Regularização Fundiária Urbana, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017, no município de Cruzmaltina. Essa iniciativa visa à regularização jurídica e urbanística de núcleos urbanos informais, como o distrito de Dinizópolis, com o intuito de garantir o direito à moradia digna, promover a inclusão social e contribuir para o adequado ordenamento do território urbano.

A prefeitura emitiu um edital de regularização fundiária urbana de interesse social da área em questão, onde aponta a área a ser regularizada e o prazo para manifestação das partes.

3.1 PROCEDIMENTO ADOTADO PELA EMPRESA NO PROCESSO DE REURB NO DISTRITO DE DINIZÓPOLIS

Em síntese, o procedimento adotado pela empresa no processo de REURB do município e seus distritos seguiu etapas específicas, ilustradas na Figura 1.

Figura 1 - Fluxograma da REURB em Dinizópolis



Fonte: DRZ - Adaptado pela autora

Identificação e Caracterização do Núcleo Urbano Informal – definição da poligonal:

A identificação e caracterização do núcleo urbano informal de Dinizópolis constituiu a etapa inicial do processo de regularização fundiária. Essa fase envolveu a delimitação da área ocupada (poligonal) com a análise de suas principais características físicas, sociais e urbanísticas. A definição da poligonal é uma etapa crucial no processo, pois corresponde à delimitação georreferenciada da área a ser regularizada. Essa definição estabeleceu, de forma precisa e técnica, os limites territoriais do núcleo urbano informal, permitindo a distinção clara entre a área objeto do processo e os terrenos adjacentes.

Além disso, a poligonal garantiu, do ponto de vista jurídico segurança aos requerentes, evitando sobreposições com propriedades vizinhas e assegurando a integridade dos registros no cartório de registro de imóveis. Ademais, a correta delimitação territorial permitiu a elaboração de projetos de infraestrutura, o planejamento urbano e a implementação de políticas públicas voltadas à melhoria das condições de vida dos moradores.

De acordo com o estabelecido pela lei 13.465/2017, sob a perspectiva técnica, a definição da poligonal serve como base para o desenvolvimento de mapas, plantas e demais representações cartográficas exigidas durante o processo.

Verificação da Situação Fundiária:

A verificação da situação fundiária da propriedade consistiu em analisar a documentação e histórico do imóvel para confirmar sua regularidade jurídica e garantir que a propriedade está em conformidade com as leis e normas vigentes.

Essa verificação passou pela análise de titularidade, ou seja, quem é o proprietário legal do imóvel, que pode ser confirmado com base na escritura e no registro de imóveis.

Fez parte do procedimento de verificação da situação fundiária a verificação dos confrontantes do imóvel, a fim de garantir que não haja sobreposições ou conflitos com propriedades vizinhas; investigação de dívidas, penhoras, hipotecas ou alguma outra



restrição que afetasse aquela propriedade, além de avaliar se o imóvel estava em conformidade com as leis ambientais e urbanísticas, como zoneamento, uso permitido etc.

Identificação do tipo de regularização:

Nessa fase, realizou-se a análise jurídica e administrativa da área ocupada, visando determinar a natureza da terra e o regime legal aplicável à sua regularização. Em conformidade com a Lei 13.465/2017 e Decreto Nº 9.310/2018, o processo adotado no distrito de Dinizópolis foi o de regularização de área pública, através do instrumento titulatório, visto que a área da regularização pertence ao poder público, neste caso específico ao Município.

Cadastro de ocupante/ documentação necessária:

Consiste em coletar dados pessoais e da renda familiar do ocupante que permita a classificação de modalidade individual, bem como a escolha do título final para outorga do direito real referente à unidade regularizada. O processo de regularização fundiária exige a reunião da documentação necessária para a correta instrução do procedimento. No Município foi efetuada a coleta dos documentos de propriedade, quando existentes, que comprovem a titularidade formal da área a ser regularizada. Na ausência destes, foram reunidos documentos de posse que atestem a ocupação legítima e contínua do imóvel pelos beneficiários.

A identificação da cadeia dominial de cada imóvel, foi o passo fundamental do processo, levantando os dados da matrícula original do imóvel e todos os proprietários. Esse levantamento apresenta a sequência cronológica de todas as transmissões de propriedade.

Como menciona LARA (2020) a Certidão de Cadeia Dominial é um documento, que apresenta a relação de todos os proprietários do imóvel. Ou seja, a sequência cronológica, de todas as transmissões de propriedade que aquele imóvel teve, desde a titulação original pelo Poder Público até o último dono, que é o atual proprietário. Para se obter a Certidão de Cadeia Dominial, é necessária uma pesquisa em todas as matrículas, desde a época em que o imóvel era uma terra pública, e quando e por qual meio essa terra se tornou privada. Isso é capaz de mostrar possíveis falhas, vícios ou até mesmo fraudes, em algum desses processos de transmissão de propriedade.

O processo atendeu a legislação que determina que é obrigatório que seja feito o cadastro social do núcleo a ser regularizado, para isso é necessário a coleta dos dados, como RG, profissão, estado civil, renda familiar, tipo e tempo de posse. Na informação referente aos dados do ocupante, é fundamental constar a informação sobre dados de posse e propriedades de outros bens, como determina o art. 23, §1º, da Lei nº 13.465/17:

- a) Se o ocupante é concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de imóvel urbano ou rural;
- b) Se o ocupante já foi contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto;
- c) Se a unidade regularizada é não residencial em núcleo exclusivamente comercial ou industrial e não teve interesse público reconhecido. (BRASIL, 2017)

A resposta positiva de alguns dos itens acima impede o uso da legitimação fundiária na Reurb-S, mas o ocupante pode ser titulado por outra forma.

O art. 10, inciso XI, da Lei nº 13.465/17 e o art. 2º, inciso XI, do Decreto nº 9.310/18 determina que o cadastro seja feito preferencialmente em nome da mulher.

Levantamento topográfico georreferenciado dos imóveis e da infraestrutura urbana:



O levantamento topográfico é parte fundamental do processo de regularização fundiária, o georreferenciamento permite a delimitação precisa da área, atendendo aos requisitos legais e técnicos estabelecidos pelos órgãos competentes.

Como aponta Küster (2024) o levantamento planialtimétrico e cadastral com georreferenciamento é o primeiro requisito para o projeto de regularização fundiária. Esse levantamento deverá apontar as unidades, as construções, o sistema viário, áreas públicas e os elementos que caracterizam a área do núcleo que deve ser regularizado.

O levantamento topográfico do município de Cruzmaltina, foi realizado pelos profissionais de engenharia cartográfica e geógrafos da empresa DRZ, foi realizado aerolevanteamento da área por drone modelo Matrice 350 RTK, equipado com câmeras fotográficas e apoio de RTK - Real Time Kinematic, em solo. O RTK é uma estação de referência que, através de um processo de correção de dados GNSS, fornece ao usuário um posicionamento de alta precisão em tempo real (Embratop, 2025).

Recebida a ordem de serviço foram definidas as áreas a serem mapeadas dentro do perímetro urbano. Para esse tipo de levantamento é fundamental estabelecer o objetivo, como por exemplo, a obtenção de um modelo topográfico detalhado para fins de regularização fundiária, além de selecionar o equipamento adequado, considerando a capacidade de voo, a resolução da câmera e a precisão do sistema de posicionamento do drone. O planejamento do voo deve incluir a definição da rota, altura de voo, sobreposição das imagens, nesse caso foi utilizado o parâmetro de 80x75cm, o tipo de sensor a ser utilizado e pontos de controle, no caso de Dinizópolis foram escolhidos 5 pontos de apoio e outros pontos de checagem, que resultaram na imagem apresentada na Figura 2.

Figura 2 - Recorte do voo – Dinizópolis



Fonte: DRZ, 2025



Após a coleta do voo, os dados passaram pelo processamento que envolveu o uso de softwares específicos para gerar o modelo topográfico a partir das imagens, além de uma análise para verificar a qualidade e a precisão do resultado. Para o levantamento de dados a equipe necessária foi de três pessoas.

Em atendimento a norma técnica NBR 17047.2022 estabeleceu os procedimentos para o levantamento cadastral territorial para registro público, abrangendo tanto imóveis urbanos quanto rurais, e teve o objetivo de garantir a precisão e segurança jurídica dos registros imobiliários, exigindo que os vértices dos imóveis sejam registrados com coordenadas geodésicas. (ABNT, 2022)

Nas atividades de codificação e identificação dos possuidores, atribui-se um código ou identificador único a cada possuidor de uma determinada parcela. Cada possuidor recebeu um código identificador numérico exclusivo. Esse código é associado à identidade do possuidor, por meio de um registro em banco de dados tabular e espacial. Esse processo visa facilitar a gestão, controle e rastreamento dos possuidores, além de garantir a segurança e autenticidade das informações relacionadas a eles, sendo acessado via web na plataforma de gestão territorial inteligente da empresa DRZ.

Elaboração do Projeto de Regularização:

A elaboração de um projeto de regularização fundiária especial constitui uma etapa essencial para a formalização da ocupação e a garantia do direito à moradia. Este projeto contempla a definição precisa dos limites do imóvel, com base no levantamento topográfico e georreferenciado com apoio de aerolevanteamento. Esse procedimento eliminou possíveis conflitos de sobreposição territorial.

Na sequência, foi feita a identificação detalhada dos ocupantes, incluindo a delimitação das respectivas áreas por eles ocupadas, o que possibilitou o reconhecimento formal da situação de cada beneficiário. Por fim, o projeto apresentou uma proposta de titulação e registro, especificando a forma de regularização a ser adotada, os instrumentos jurídicos aplicáveis e as medidas necessárias para a efetivação do registro imobiliário junto ao cartório competente, garantindo, assim, segurança jurídica aos moradores e contribuindo para a ordenação urbana (DRZ, 2025).

Concluídos os procedimentos acima relacionados foi feita a elaboração do memorial descritivo da propriedade.

Como menciona MONTEIRO (2024), o memorial descritivo tem como objetivo fornecer uma descrição precisa e completa do imóvel, incluindo suas dimensões, limites, confrontações, localização e eventuais benfeitorias. O documento é essencial para garantir a segurança jurídica da regularização e deve ser elaborado por um profissional habilitado, como um engenheiro ou arquiteto. Posteriormente esse material será utilizado para a regularização do imóvel junto aos órgãos competentes, como o cartório de registro de imóveis e prefeitura.

Análise e Aprovação:

Como aponta Menegaz (2024), a aprovação do projeto pelo órgão competente configura-se como uma etapa decisiva e formal. Conforme previsto no artigo 28, inciso V, da Lei n.º 13.465/2017, tal aprovação consiste na manifestação oficial do poder público, por meio de ato administrativo devidamente fundamentado e publicado. Nesse momento, são estabelecidas, de forma clara e objetiva, as intervenções urbanísticas a serem executadas, bem como os direitos individualizados de cada ocupante sobre seu respectivo imóvel. Esta decisão deve observar rigorosamente os preceitos dispostos no artigo 40 da referida



legislação, que determina a consolidação dos direitos de posse e propriedade, garantindo a segurança jurídica aos beneficiários do processo de regularização.

Após o cumprimento das fases anteriores e após a publicação do decreto de aprovação, o poder público emite a CRF – Certidão de Regularização Fundiária – que é o ato administrativo de aprovação da regularização, que deverá acompanhar o projeto aprovado e conter as seguintes informações:

I - o nome do núcleo urbano regularizado;

II - a localização;

III - a modalidade da regularização;

IV - as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;

V - a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;

VI - a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação (BRASIL, 2017).

Na CRF – Certidão de regularização Fundiária constam os dados relativos aos imóveis, aos beneficiários, e o cronograma de obras e serviços. É com base na CRF que o oficial registrador dará origem à matrícula individualizada de cada requerente. Logo, por meio da CRF, o poder público declara direitos aos cidadãos, especialmente de posse e propriedade.

Implementação e Monitoramento:

No contexto da (REURB), a fase de implementação e monitoramento representa o estágio de efetivação prática das medidas previstas no Projeto de Regularização Fundiária aprovado pelo órgão público competente. É nesse momento que serão executadas as intervenções urbanísticas, ambientais e sociais que foram definidas no projeto urbanístico aprovado, que podem ser: rede de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, drenagem e pavimentação; adoção ou cumprimento de medidas compensatórias na questão ambiental e adequação urbanística como abertura de vias públicas, implantação de equipamentos comunitários ou adequação de parcelamentos.

E o monitoramento consiste no acompanhamento sistemático e contínuo da execução das obras e ações previstas, visando garantir a conformidade com o projeto aprovado, os prazos estabelecidos e o atendimento aos padrões de qualidade e segurança definidos pela legislação. Como a gestão territorial e a execução de políticas urbanas são atribuições constitucionais da esfera municipal (art. 30, incisos I e VIII da Constituição Federal) a competência do monitoramento é da Prefeitura Municipal.

Titulação e Registro:

Após a emissão e entrega da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) pelo órgão público competente, o Oficial do Registro de Imóveis torna-se responsável por realizar todos os atos necessários à formalização do registro dos direitos reais decorrentes do processo de Regularização Fundiária Urbana (REURB), conforme preceitua a Cartilha da REURB. (BRASIL, 2018)

Inicialmente, o oficial deve promover o registro das informações constantes no memorial descritivo aprovado no Projeto de Regularização Fundiária, realizando a averbação na matrícula existente, quando houver. Essa averbação é obrigatória e deve ocorrer independentemente de provocação das partes interessadas, retificações prévias,



notificações, procedimentos de unificação de matrículas, ou apuração de disponibilidade ou de remanescente de área.

Nos casos em que a pesquisa fundiária inicial tenha constatado a inexistência de matrícula ou transcrição para o núcleo urbano informal, total ou parcialmente, caberá ao oficial proceder à abertura de nova matrícula, a fim de possibilitar a efetivação dos registros necessários. Ainda, na hipótese de haver dúvidas fundiárias relativas à extensão da gleba matriculada, especialmente em função da precariedade da descrição constante dos registros anteriores, o registrador deverá abrir nova matrícula para a área destacada, procedendo à devida averbação do destaque na matrícula originária (matrícula-mãe), garantindo a continuidade e a segurança jurídica do procedimento.

Após o protocolo do pedido, o cartório deve realizar a prenotação, autuação e instauração formal do procedimento registral. Dentro do prazo legal de 15 dias, o oficial deverá, caso necessário, expedir nota de exigência, contendo eventuais pendências ou irregularidades a serem sanadas. Na ausência de exigências, ou uma vez cumpridas, o oficial deverá dar prosseguimento à prática dos atos registrários (BRASIL, 2018).

A titulação consiste na emissão dos documentos que formalizam o reconhecimento do direito de propriedade ou outro direito real sobre os imóveis regularizados. Essa titulação pode se dar por diferentes instrumentos, de acordo com a natureza da ocupação e as especificidades do processo de regularização, tais como:

- a) Título de legitimação fundiária, conforme previsto no artigo 25 da Lei n.º 13.465/2017, que poderá evoluir para a propriedade plena, caso cumpridos os requisitos legais;
- b) Escritura pública de compra e venda, quando houver negociação prévia com o proprietário da área;
- c) Título de concessão de uso especial para fins de moradia, em casos de áreas públicas;
- d) Concessão de direito real de uso, aplicável em situações específicas.

Como determina a legislação, os títulos devem ser individuais, vinculados a cada unidade imobiliária e devem conter todas as informações técnicas e jurídicas necessárias, conforme estabelecido no Projeto de Regularização Fundiária aprovado.

O registro permite, a abertura de abertura de matrícula individualizada para cada unidade regularizada; a publicidade dos atos de propriedade; garantia de segurança jurídica e a possibilidade de acesso ao crédito pelos beneficiários; a formalização da posse como direito de propriedade ou outro direito real.

A competência para o registro, por sua vez, é exclusiva dos Cartórios de Registro de Imóveis, conforme normativas estabelecidas pela Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973) e as diretrizes específicas da Lei da REURB (Lei nº 13.465/2017).

Essa etapa representa a conclusão formal do processo de regularização, assegurando aos ocupantes o pleno exercício dos direitos inerentes à propriedade, a dignidade da moradia e a inclusão no mercado formal de terras urbanas.

Uma vez concluído o processo de Regularização Fundiária Urbana (REURB), com a emissão dos títulos de propriedade e o devido registro nos Cartórios de Registro de Imóveis, inicia-se uma nova etapa, que envolve a integração plena do núcleo regularizado ao ordenamento territorial e à gestão urbana municipal, o município passa a ter plena legitimidade para efetuar a cobrança do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), bem como de outras taxas e contribuições incidentes sobre a propriedade urbana, como coleta de lixo, iluminação pública, manutenção de vias.



4 CONCLUSÃO

O desenvolvimento do estágio curricular obrigatório constitui uma etapa essencial para a consolidação da formação como bacharel em Geografia, especialmente no que diz respeito à aplicação prática dos conhecimentos adquiridos ao longo do curso. A vivência prática no campo da regularização fundiária urbana proporciona uma compreensão mais aprofundada dos processos de planejamento e gestão territorial, evidenciando a complexidade e a dimensão das dinâmicas socioespaciais que caracterizam os territórios urbanos.

Durante o período de estágio, foi possível acompanhar de forma indireta as diferentes fases que compõem um processo de regularização fundiária, desde o levantamento de dados em campo e a definição da poligonal de intervenção, até a análise documental, a produção cartográfica e a elaboração dos projetos técnicos exigidos pela legislação vigente. Essa experiência contribuiu para o desenvolvimento de competências técnicas fundamentais, como o uso de ferramentas de geotecnologias aplicadas, a interpretação de dados geoespaciais e a integração de informações jurídicas, sociais e ambientais.

Além do aprimoramento técnico, o estágio possibilitou a ampliação da capacidade analítica e crítica frente às questões fundiárias urbanas, promovendo uma visão sistêmica que articula os aspectos legais, sociais, ambientais e urbanísticos envolvidos no processo de regularização.

Dessa forma, o estágio não apenas contribuiu para o fortalecimento da formação acadêmica, mas também reforçou a importância do papel do geógrafo na elaboração de políticas públicas e na implementação de ações estratégicas voltadas para a gestão eficiente e equitativa dos territórios urbanos. A experiência adquirida servirá de base para uma atuação profissional qualificada e comprometida.

REFERÊNCIAS

AB'SÁBER, A. N. O que é ser geógrafo: memórias profissionais de Aziz Nacib Ab'Sáber. Rio de Janeiro: Record, 2007.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. ABNT NBR 17047: Levantamento cadastral territorial para registro público — Procedimento. Rio de Janeiro: ABNT, 2022.

BRASIL, 2018. Ministério das cidades. Cartilha REURB – Regularização Fundiária Urbana e a Lei nº 13.465, de 2017. Disponível em: < https://www.gov.br/cidades/pt-br/assuntos/publicacoes/arquivos/arquivos/cartilha_reurb.pdf > Acesso em: 09 de maio de 2025

BRASIL. Lei no 6.664, de 26 de Junho de 1979. Disciplina a profissão de Geógrafo e dá outras providências. Disponível em <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1970-1979/l6664.htm> Acesso em 10 de jun 2025.

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Lei da Regularização Fundiária. Disponível em: < https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm > Acesso em 07 de Jun de 2025.

DRZ Geotecnologia e consultoria. Londrina, 2025



KÜSTER, Percy José Cleve. REURB – Regularização Fundiária Urbana: do caos à dignidade, da teoria à prática. 2ª. Edição. São Paulo: YK Editora. 2024.

LARA, Carolina A importância da Cadeia Dominial na Aquisição de Imóveis. Jusbrasil. 15 de junho de 2020. Disponível em:< <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/a-importancia-da-cadeia-dominial-na-aquisicao-de-imoveis/860694879>> Acesso em 14 de junho de 2025.

MENEGAZ, Diógenes. REURB: passo a passo do procedimento. Jusbrasil. 28 de fevereiro de 2024. Disponível em:<<https://www.jusbrasil.com.br/artigos/reurb-passo-a-passo-do-procedimento/2180074514>> Acesso em: 23 de Junho de 2025.

MONTEIRO, Jairo. O Que é um Memorial Descritivo de Imóvel? Jusbrasil. 23 de abril de 2024. Disponível em:<https://www.jusbrasil.com.br/artigos/o-que-e-um-memorial-descritivo-de-imovel/2394537972> . Acesso em: 14 de junho de 2025.

O que é RTK? Embratop, 21 dez 2023. Disponível em: <<https://www.embratop.com.br/noticias/o-que-e-rtk/>> Acesso em: 11 jun. 2025.

O que é uma matrícula do imóvel? Cartório SP. Disponível em: <<https://www.cartoriosp.com.br/perguntas-frequentes/registro-imoveis/o-que-e-uma-matricula-do-imovel> > Acesso em: 20 jun. 2025

SANTOS, Milton. A Natureza do Espaço: técnica e tempo, razão e emoção. São Paulo: Hucitec, 1996.