

Moradia e documentos

Entender a regularização



6

temas para entender
e participar com consciência

Identificar a situação e procurar o atendimento competente

Antes de começar

Morar em um imóvel, pagar contas e ter um recibo não respondem sozinhos quem é proprietário ou qual documento falta. Este guia ajuda a organizar essa dúvida e conhecer o percurso inicial da regularização urbana. Não promete título, não escolhe uma ação jurídica e não avalia segurança da construção.

O que você vai encontrar

- 01 Posse, recibo e propriedade não são a mesma informação
- 02 A consulta documental começa no registro correspondente
- 03 Regularização urbana é um percurso com várias dimensões
- 04 Requerimento, decisão e registro são etapas distintas
- 05 Documentos e custos precisam de base identificada
- 06 Busque orientação com o problema e os registros organizados

Os exemplos sem indicação de um caso real são situações didáticas. As explicações resumem regras e práticas; não substituem a consulta à fonte ou orientação para um caso pessoal.

01 Posse, recibo e propriedade não são a mesma informação

Primeiro identifique o que o documento realmente demonstra.

Ocupação	História e registros
Título	Qual ato foi formalizado?
Registro	O que consta no serviço competente?

O Código Civil distingue posse e transferência da propriedade imobiliária entre vivos, que depende do registro do título. Um recibo ou uma conta de consumo pode fazer parte da história de ocupação, mas não comprova isoladamente que essa transferência foi concluída. Não altere documentos nem crie uma história diferente para tentar regularizar.

Como preparação, organize o que possui, quem aparece nos papéis e qual divergência precisa esclarecer. As cartilhas Comprar um imóvel e Quando alguém morre aprofundam compra e sucessão. Se a dúvida envolve herança, por exemplo, não presuma que o procedimento de regularização urbana substituirá o inventário ou qualquer outra via necessária.

Exemplo hipotético: Teresa guarda recibos e contas, mas procura esclarecer a situação registral antes de anunciar o imóvel como propriedade regular.

Identifique a função de cada documento e a dúvida ainda aberta.

[Acessar a fonte \[2\]: Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 — Arts. 1.196 e 1.245.](#)

02 A consulta documental começa no registro correspondente

Uma cópia antiga pode não retratar a situação atual.

Identificação	Área e referências
Consulta	Serviço competente
Conferência	Documento e situação atual

A Lei de Registros Públicos disciplina certidões e o registro de imóveis, incluindo a matrícula e os atos nela lançados. Peça orientação ao serviço competente para identificar o imóvel e a certidão adequada. A ausência de um número em seus papéis não permite concluir, sem pesquisa, que não há registro algum.

Como roteiro, reúna endereço, documentos disponíveis e referências da negociação ou ocupação. Confira se a informação recebida corresponde à área efetivamente usada. Dados de cadastro municipal, recibo e certidão registral não têm a mesma função. Havendo divergência, peça explicação da origem e das providências possíveis, sem tratar esta ficha como exame jurídico completo.

Exemplo hipotético: O endereço mudou ao longo do tempo e Daniel apresenta documentos antigos para pedir orientação sobre a identificação registral.

Peça a informação registral adequada e confira a correspondência do imóvel.

[Acessar a fonte \[4\]: Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 — Arts. 16 a 19, 167 e 176.](#)

03 Regularização urbana é um percurso com várias dimensões

A necessidade de um documento não define sozinha o procedimento.

Situação	Qual problema existe?
Procedimento	Qual via pode ser examinada?
Competência	Quem analisa cada parte?

A Lei nº 13.465 organiza a Regularização Fundiária Urbana (Reurb) por medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais. Ela distingue interesse social e específico, com classificação nas condições legais. Isso não significa que toda residência sem escritura se enquadre automaticamente em um núcleo urbano informal elegível.

Como organização, descreva se o problema envolve área coletiva, documentação individual, construção, sucessão ou conflito. Procure o setor municipal de habitação ou regularização para identificar o procedimento e, quando necessário, orientação jurídica. Não aceite uma promessa de título baseada apenas no tempo de moradia ou no pagamento de uma taxa.

Exemplo hipotético: Uma moradora pergunta se a área está em procedimento municipal, sem presumir que um cadastro individual garante o título.

Identifique a situação antes de escolher um caminho de regularização.

[Acessar a fonte \[3\]: Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 — Arts. 9º, 11, 13 e 30.](#)

04 Requerimento, decisão e registro são etapas distintas

Um protocolo não demonstra que a propriedade já foi regularizada.

Pedido	Protocolo e objeto
Análise	Pendências e responsáveis
Resultado	Decisão e registro aplicáveis

O art. 28 da Lei nº 13.465 prevê fases que incluem requerimento, processamento, projeto, saneamento, decisão, expedição da Certidão de Regularização Fundiária e registro. O município tem atribuições de classificação, análise e aprovação. Não se trata de uma sequência de telas que qualquer interessado possa concluir sem exame técnico.

Como acompanhamento, peça número do procedimento, etapa atual, pendências e canal de retorno. Confira quem responde pelas providências e que resultado foi efetivamente produzido. A análise de risco tem regras próprias; título ou cadastro não substitui avaliação de segurança estrutural e ambiental. Não realize intervenção técnica com base neste roteiro.

Exemplo hipotético: Uma associação recebe protocolo e pede informação da etapa atual, em vez de anunciar que todos os imóveis já estão titulados.

Acompanhe a etapa e confirme o resultado documental correspondente.

[Acessar a fonte \[3\]: Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 — Arts. 28 a 30 e 39.](#)

05 Documentos e custos precisam de base identificada

Não existe lista universal nem gratuidade de todo serviço.

Modalidade	Enquadramento confirmado
Documento	Finalidade e origem
Cobrança	Ato, responsável e fundamento

A Lei nº 13.465 prevê modalidades e isenções de atos específicos na regularização de interesse social. Isso não permite prometer que qualquer despesa, serviço técnico ou situação será gratuito. Peça identificação da modalidade, do ato e da base de eventual cobrança ou isenção.

Como exemplo local, Piracicaba publica página de Reurb com normas e formulários próprios; ela não deve virar lista de documentos para todo o país. Procure o portal da prefeitura onde está o imóvel e confira o serviço atual. Preserve recibos e comunicações e esclareça quem recebe, por qual serviço e com qual responsabilidade antes de pagar.

Exemplo hipotético: Uma cobrança é apresentada como garantia de título; Joana pede a identificação do serviço e consulta o órgão competente antes de decidir.

Confira exigências e cobranças pelo ato e pelo território.

[Acessar a fonte \[3\]: Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 — Art. 13 e seus parágrafos.](#) • [Acessar a fonte \[5\]: Reurb — Normas e formulários municipais; aplicação restrita a Piracicaba.](#)

06 Busque orientação com o problema e os registros organizados

Prefeitura, registro e assistência jurídica têm funções diferentes.

Prefeitura	Procedimento urbano
Registro	Certidões e atos
Orientação jurídica	Análise e defesa conforme o caso

A Lei Complementar nº 80 prevê orientação e assistência jurídica pela Defensoria Pública, conforme atribuições e critérios de atendimento. Ela não substitui a prefeitura na aprovação administrativa nem o registro de imóveis nos atos registrais. Para conhecer o atendimento de sua localidade, procure a instituição competente e sua página oficial.

Em São Paulo, a Defensoria estadual apresenta agendamento pelo portal e orientação sobre triagem e documentos. Esse exemplo não fixa um critério nacional. Como preparação, leve os registros disponíveis e explique o que falta; ausência de um papel deve ser esclarecida, não motivo para desistir de pedir orientação. Guarde protocolo, exigência e próximo contato, sem promessa de resultado.

Exemplo hipotético: Diante de nomes diferentes nos documentos, uma moradora agenda orientação e organiza os papéis sem expô-los em redes sociais.

Feche uma ficha com situação, documentos, canal competente e retorno.

[Acessar a fonte \[1\]: Lei Complementar nº 80, de 12 de janeiro de 1994 — Arts. 1º, 2º e 4º.](#) • [Acessar a fonte \[6\]: Agende seu atendimento — Agendamento, triagem e preparação para o atendimento; São Paulo.](#)

Referências bibliográficas

Fontes em ordem alfabética. Os números identificam os links usados no texto. Os títulos originais e as datas de consulta constam de cada referência.

- [1] BRASIL. **Lei Complementar nº 80, de 12 de janeiro de 1994**. Brasília, DF: Presidência da República, 1994. Arts. 1º, 2º e 4º; orientação jurídica, instituições e atribuições. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp80.htm. Acesso em: 27 out. 2026.
- [2] BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Código Civil; arts. 1.196 e 1.245; posse e transferência imobiliária pelo registro. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 27 out. 2026.
- [3] BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Brasília, DF: Presidência da República, 2017. Título II; arts. 9º, 11, 13, 14, 28 a 30 e 39; modalidades, legitimados, etapas, município e risco. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 27 out. 2026.
- [4] BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Arts. 16 a 19, 167 e 176; certidões, registro e matrícula. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 27 out. 2026.
- [5] PIRACICABA (SP). **Reurb**. PIRACICABA (SP), 2023. Publicado em 13/07/2023 e atualizado em 20/07/2026; formulários e normas locais, não requisitos nacionais. Disponível em: <https://piracicaba.sp.gov.br/servicos/reurb/>. Acesso em: 27 out. 2026.
- [6] SÃO PAULO (Estado). Defensoria Pública. **Agende seu atendimento**. SÃO PAULO (Estado). Defensoria Pública, [s.d.]. Agendamento por canal oficial, triagem e documentos; aplicação territorial em São Paulo, sem critério nacional único. Disponível em: <https://www.defensoria.sp.def.br/atendimento/agende-seu-atendimento>. Acesso em: 27 out. 2026.

Sobre esta cartilha

Para conferir antes de compartilhar

- 1 QUEM ESTÁ ENVOLVIDO?**
Identifique as pessoas, instituições e responsabilidades de cada situação. Um exemplo não descreve todos os integrantes de um grupo nem permite generalizar uma conduta.
- 2 QUE TIPO DE REGISTRO É ESSE?**
Uma lei estabelece regras; uma pesquisa apresenta resultados e limites; uma notícia relata um acontecimento. Exemplos hipotéticos ajudam a explicar uma ideia, mas não comprovam fatos reais.
- 3 QUAL É A AVALIAÇÃO?**
Diferencie o que a fonte documenta da explicação ou recomendação desta cartilha. Confira o contexto, a data e os limites do documento antes de tirar conclusões ou compartilhar.

Sobre a pesquisa e as interpretações

Esta cartilha é um material educativo baseado em pesquisa documental e fontes identificadas. Explicações e orientações de leitura não substituem os documentos citados nem uma análise de cada caso. O objetivo é ajudar o leitor a conferir informações e participar com consciência.

O que esta seleção permite concluir

Orienta documentos e regularização urbana; não resolve usucapião, inventário, conflito de posse ou situação rural. Não certifica segurança do imóvel. Custos e exigências dependem do caso e do território. Exemplos fictícios. Conferência pelo agente em 27/10/2026, sem revisão profissional independente. Normas e serviços podem mudar.

Recorte editorial: 27 de outubro de 2026. Normas, serviços e conhecimentos podem mudar. Confira a fonte indicada antes de aplicar uma orientação.

Organização: Régys Borges da Silveira

1ª edição · Revisão editorial: 27 de outubro de 2026.

Produção com apoio de inteligência artificial (IA). Ilustrações geradas por IA, sem valor documental. Edição distribuída em formato digital; consulte as fontes pelos links do texto e das referências.

Distribuição gratuita, sem cadastro. Materiais de terceiros mantêm suas condições de uso.

[Conheça os demais volumes da coleção](#)

CONTINUE A EXPLORAR

A leitura continua

Conheça os livros de Régys Borges da Silveira e encontre sua próxima leitura.

Explore os livros →

livros.regys.com.br



Lendo no papel?

Aponte a câmera do celular para o QR code. No PDF, toque no botão ou no endereço acima.

Este convite registra apenas a cartilha de origem e uma contagem agregada de acessos, sem identificar você.