

## PARECER CONCLUSIVO COLEGIADO Nº 01/2026

### COMISSÃO ESPECIAL DE ANÁLISE DE PROCESSOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – COERF

**PROCESSO ADM. Nº:** 55806/2025

**REQUERENTE:** Legitimados Regina Campos Cabral Cereza, Rogelio Campos Cabral e Gabriel Cabral Batista

**ASSUNTO:** Trata-se de requerimento de instauração do procedimento administrativo de Regularização Fundiária Urbana – REURB-E, referente à área ocupada há mais de 30 anos pela família da Sra. Inahyá Campos Cabral; devidamente qualificado, postulando a instauração formal da regularização fundiária por interesse específico.

#### DOCUMENTOS APRESENTADOS:

1. Documentos pessoais e comprovantes de residência dos requerentes;
2. Procuração outorgada à advogada;
3. Cópia da carteira da OAB/ES da patrona;
4. Certidão negativa de propriedade em nome da falecida Inahyá Campos Cabral;
5. Certidão de matrícula nº 1608 sem registro de ônus reais;
6. Sentença judicial no processo nº 113/92 reconhecendo a posse;
7. Planta da edificação e memorial descritivo da área construída (436,60 m<sup>2</sup>);
8. Declarações de confrontantes e testemunhas;
9. Fotografias da edificação e vistoria da Justiça Federal;
10. Contratos de locação firmados pela ocupante originária e seus sucessores;
11. Comprovantes de tributos, consumo de energia e demais encargos pagos pelos herdeiros.

**HISTÓRICO:** Os requerentes, na qualidade de sucessores de Inahyá Campos Cabral, postulam a instauração de REURB de Interesse Específico (REURB-E) sobre área de 436,60 m<sup>2</sup>. Apresentam vasta documentação comprobatória de posse e edificação, incluindo sentença judicial de reconhecimento de posse e memorial descritivo.



**DELIBERAÇÃO DA COMISSÃO:** Compulsando os documentos e, após análise realizada, verificou-se que:

Referente ao requerimento a legislação 13.465/2017, deixa claro que a Reurb se destina à regularização de núcleos urbanos informais e consolidados, trazendo inclusive o conceito de referidos núcleos em seu artigo décimo primeiro.

O conceito de núcleo urbano (art. 11, I, II e III) é descrito como assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima exigida para o parcelamento ordinário, mesmo que situado em área qualificada ou inscrita como rural.

**Art. 11. Para fins desta Lei, consideram-se:**

**I - núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;**

**II - núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;**

**III - núcleo urbano informal consolidado: aquele 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;**

Portanto, ainda na esfera conceitual, verifica-se que o pedido de Reurb de um imóvel irregular isolado (Reurb – Individual) não se enquadra nos objetivos e princípios da Lei nº. 13.465/2017, a qual se destina à regularização de núcleos e que abrange, além da titulação, melhorias urbanísticas, ambientais, jurídicas e sociais.

A Reurb consiste em instrumento de natureza coletiva, direcionado aos núcleos urbanos informais consolidados devidamente identificados, não sendo cabível a sua aplicação de forma individual. De fato, a “regularização” individualizada não se coaduna com a Lei da Reurb (Lei n. 13.465/2017), que tem por escopo instituir normas gerais e procedimentos destinados à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento urbano e à titulação de seus ocupantes (art. 9º).



Assim, é necessário estabelecer a premissa de que para a instauração e o processamento da Reurb é necessária a existência de um núcleo urbano informal e consolidado, não estando o requerente inserido em um NUIC, não se aplica a possibilidade de requerimento individual (art. 14, II) e, por conseguinte, o pedido deve ser fundamentadamente indeferido.

A correta interpretação do artigo 14, inciso II, da Lei n. 13.465/2017, é de que caso uma pessoa que esteja dentro de um Núcleo Urbano Informal e Consolidado (NUIC), para requerer a instauração da Reurb de forma isolada, mesmo sem a anuência dos demais ocupantes do núcleo, para se instaurar o procedimento, é necessário identificar os demais ocupantes e realizar o processamento em benefício do núcleo.





Diante do exposto, indefiro o requerimento pelos motivos elencados acima e determino o arquivamento, podendo os requerentes caso queiram, apresentar novo requerimento desde que devidamente instruído com inclusão dos demais ocupantes do núcleo informal consolidado onde este se localiza. Publique-se no meio oficial ou, na falta deste, nos átrios da sede da Prefeitura.

### CONCLUSÃO E VOTO

Diante do exposto, os membros desta Comissão, pelos motivos elencados acima, votam pelo **INDEFERIMENTO** do pedido de requerimento e seu consequente arquivamento, podendo os requerentes caso queiram, apresentarem novo requerimento, desde que devidamente instruído com inclusão dos demais ocupantes do núcleo informal consolidado onde este se localiza. Publique-se no meio oficial da Prefeitura Municipal e dê ciência aos interessados mediante publicação nos termos da lei.

Cachoeiro de Itapemirim, 24 de Abril de 2026

ASSINATURAS DOS MEMBROS DA COMISSÃO:

  
Fely Althun  
  
M. Gomes Bezerra  
  


  
Rafael Silva Salenelli  
  