

GUIA PRÁTICO

# REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS

Como Resolver Pendências e Evitar Problemas Legais



# O que você vai aprender?

---

Como saber se o imóvel está irregular  
Principais tipos de regularização  
Regularização Passo a Passo  
Quanto custa regularizar um imóvel  
Erros comuns que travam o processo  
Tempo para regularizar

# Regularização de imóvel

PROTEJA SEU PATRIMÔNIO

---

Regularizar um imóvel é o que garante segurança jurídica, valorização e liberdade para vender, financiar ou transferir seu patrimônio.

Muitos proprietários descobrem problemas apenas quando:

- tentam vender o imóvel
- recebem notificações da prefeitura
- enfrentam exigências do cartório

E, nesse momento, não sabem por onde começar.

Este guia foi criado para te ajudar a entender, de forma clara, como funciona a regularização de um imóvel — e quais são os caminhos possíveis.

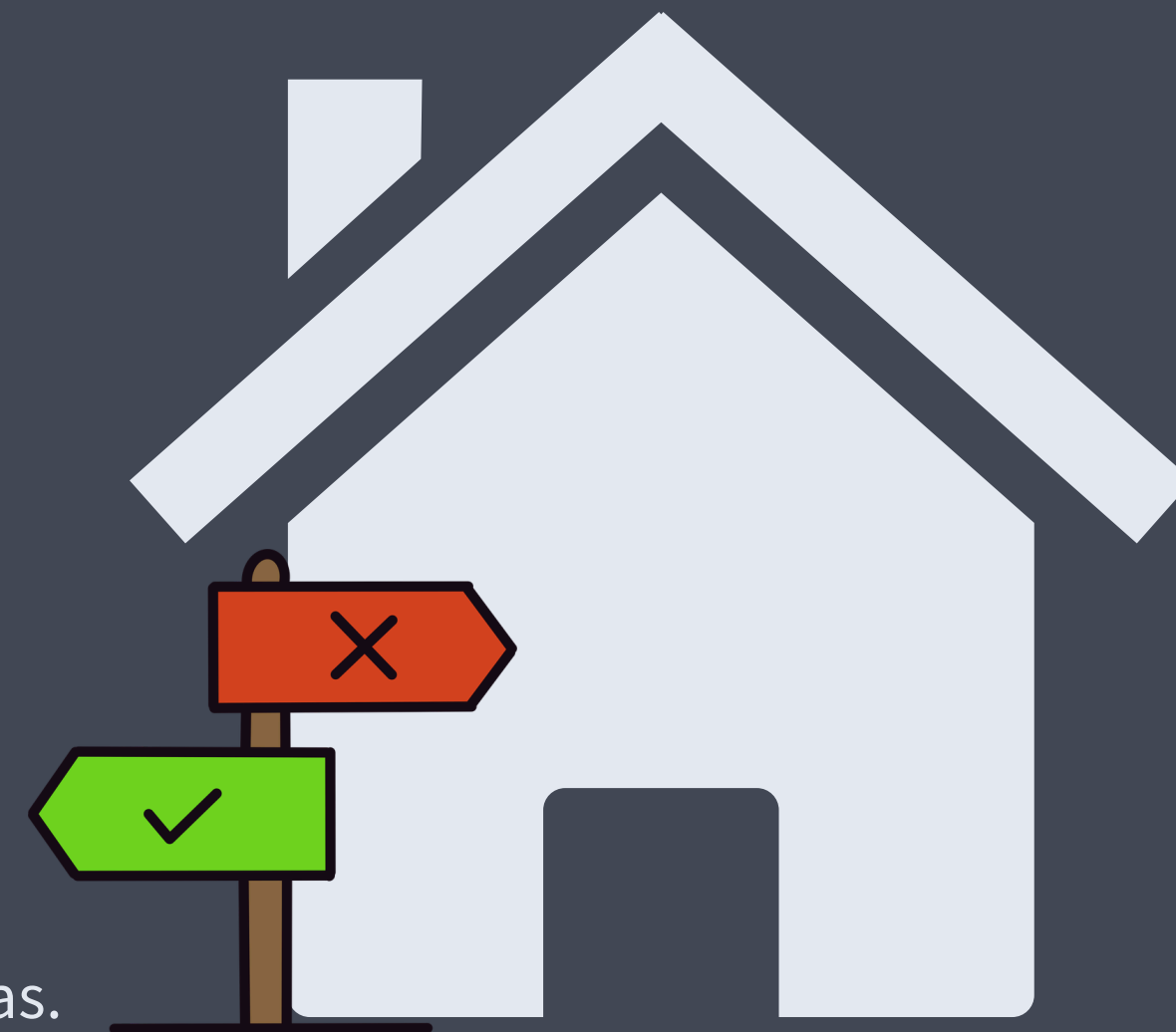
# COMO SABER SE SEU IMÓVEL ESTÁ IRREGULAR

## ■ SEU IMÓVEL É CONSIDERADO IRREGULAR SE:

- Não possui escritura registrada
- A construção não está averbada na matrícula
- O imóvel foi ampliado sem aprovação
- Existem divergências entre planta e realidade
- Há pendências na prefeitura ou no cartório

### **Importante:**

Mesmo imóveis aparentemente “normais” podem ter irregularidades ocultas.



A topographic map is spread out on a surface. A person's hands are visible, one holding a pen over the map. In the bottom left corner, a compass is partially visible. A piece of paper with some handwritten text is also present. The background shows a rocky, outdoor setting.

# ANTES DE MAIS NADA VERIFIQUE 3 PONTOS BÁSICOS

- 1- MÁTRICULA DO IMÓVEL
- 2- SITUAÇÃO ATUAL
- 3- DOCUMENTOS X REALIDADE



## 1. MATRÍCULA DO IMÓVEL (NO CARTÓRIO)

### Onde consultar:

- No Cartório de Registro de Imóveis da região onde o imóvel está localizado
- Pode ser:
  - presencialmente
  - ou pelo site do cartório (em muitas cidades já é online)

### O que pedir:

- “Matrícula atualizada do imóvel”

### O que analisar:

- O imóvel está registrado no seu nome?
- Existe descrição da construção ou só do terreno?
- As medidas batem com a realidade?



## 2. SITUAÇÃO NA PREFEITURA

### Onde consultar:

- Prefeitura da cidade onde o imóvel está localizado
- Normalmente no setor de:
  - cadastro imobiliário
  - ou urbanismo

Muitas prefeituras têm consulta online pelo:

- número do IPTU

### O que verificar:

- O imóvel está cadastrado corretamente?
- A construção está registrada?
- Existe alguma pendência ou notificação?



### 3. REALIDADE VS DOCUMENTO

Agora vem o ponto mais ignorado:

**Compare:**

- o que está no papel
- **VS**
- o que existe de fato no imóvel

**Exemplo de irregularidade comum:**

- casa ampliada sem registro
- área construída diferente da matrícula
- divisão de terreno não oficializada

**Se existir qualquer divergência entre:**

- cartório
- prefeitura
- realidade

**o imóvel já é considerado irregular ou parcialmente irregular**

# PRINCIPAIS TIPOS DE REGULARIZAÇÃO

## USUCAPIÃO

Quando você ocupa um imóvel por muitos anos, mas não tem escritura

Exemplo:

- comprou “de gaveta”
- herdou sem formalização
- ocupa há muito tempo sem registro

**Aqui o objetivo é:**

obter a propriedade legal do imóvel

## AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO

Quando o imóvel existe, mas a construção não está registrada

Exemplo:

- construiu a casa, mas nunca atualizou na matrícula

**Aqui o objetivo é:**

regularizar a construção no cartório

## RETIFICAÇÃO DE ÁREA

Quando as medidas do imóvel estão erradas

Exemplo:

- terreno diz 250m<sup>2</sup>, mas na prática tem 300m<sup>2</sup>

**Aqui o objetivo é:**

corrigir oficialmente as medidas

## DESMEMBRAMENTO DE TERRENO

Quando um terreno foi dividido, mas não formalizado

Exemplo:

- dois irmãos dividiram o terreno, mas no papel ainda é um só

**Aqui o objetivo é:**

criar matrículas independentes

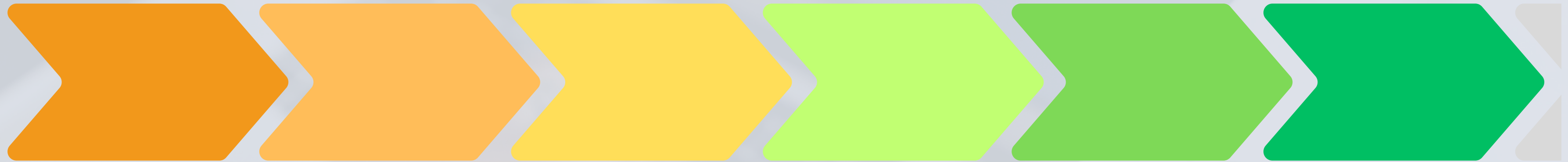
- **IMPORTANTE:** Cada tipo de regularização tem regras diferentes, documentos diferentes, exigências específicas

# REGULARIZAÇÃO PASSO A PASSO

1. SITUAÇÃO  
DO IMÓVEL

3. LEVANTAMENTO  
TÉCNICO

5. PROCESSO  
NOS ÓRGÃOS



2. TIPO DE  
REGULARIZAÇÃO

4. DOCUMENTAÇÃO

6. REGISTRO

# ETAPA 1 – LEVANTAR A SITUAÇÃO DO IMÓVEL

---

## Você vai precisar:

- Matrícula atualizada (cartório)
- Número do IPTU
- Documentos que você tiver do imóvel

## Onde conseguir:

- Cartório de Registro de Imóveis
- Prefeitura (online ou presencial)
- Antigo proprietário (se faltar algo)

## Objetivo dessa etapa:

entender exatamente qual é o problema

# ETAPA 2 — IDENTIFICAR O TIPO DE REGULARIZAÇÃO

Agora você cruza as informações:

## Perguntas-chave:

- O imóvel está no seu nome?
- A construção está registrada?
- As medidas estão corretas?
- O terreno foi dividido informalmente?

## A resposta define o caminho:

- não tem escritura → usucapião
- construção não registrada → averbação
- medida errada → retificação
- terreno dividido → desmembramento

# ETAPA 3 — LEVANTAMENTO TÉCNICO

---

Aqui entra a parte que vai demandar assessoria profissional.

## O que precisa ser feito:

- medição exata do terreno
- elaboração de planta
- criação de memorial descritivo

**Quem faz isso: Topógrafo ou engenheiro**

## Como é feito:

- uso de equipamentos de medição (GPS, estação total)
- análise técnica do terreno
- geração de documentos exigidos por cartório e prefeitura

## IMPORTANTE:

Esses documentos precisam seguir padrões técnicos

Se estiverem errados, o processo pode ser negado

# ETAPA 4 – ORGANIZAÇÃO DA DOCUMENTAÇÃO

---

## Documentos pessoais:

- RG e CPF | Comprovante de endereço

## Documentos do imóvel:

- matrícula atualizada
- contrato de compra e venda (se houver)
- carnê de IPTU

## Certidões (dependendo do caso):

- certidão negativa
- certidão de ônus
- certidão municipal

## Onde conseguir:

- cartório | prefeitura | órgãos públicos

## ETAPA 5 — PROCESSO NOS ÓRGÃOS

Até aqui, você já entendeu qual é o seu caso e reuniu os documentos. Agora começa a etapa onde o processo realmente acontece.

### ONDE VOCÊ VAI PRECISAR IR

Na maioria dos casos, o processo envolve:

- Prefeitura da cidade do imóvel
- Cartório de Registro de Imóveis

Em alguns casos específicos, também pode envolver:

- órgãos ambientais | secretaria de urbanismo | aprovação de projetos

### POR ONDE COMEÇAR?

#### Regra geral:

Se envolve construção ou terreno → começa pela prefeitura

Se é questão documental (ex: usucapião) → pode começar direto no cartório ou via processo jurídico

# O QUE ACONTECE NA PREEFEITURA

Você vai:

- protocolar seu pedido
- apresentar planta e documentos
- aguardar análise técnica

**Aqui entra um ponto importante:**

A prefeitura pode:

- aprovar
- solicitar ajustes
- exigir documentos adicionais

Isso é comum — não significa erro, mas exige acompanhamento

# O QUE ACONTECE NO CARTÓRIO

Após aprovação (ou dependendo do caso):

Você leva:

- documentação completa
- planta aprovada (quando exigido)
- certidões

O cartório vai:

- analisar a documentação
- validar os dados técnicos
- registrar a regularização na matrícula

- **Atenção:** O cartório é extremamente rigoroso. Pequenos erros podem gerar devolução do processo, exigências adicionais, atrasos

# PONTO CRÍTICO DO PROCESSO



## ESSA ETAPA EXIGE:

- ACOMPANHAMENTO CONSTANTE
- CORREÇÃO DE EXIGÊNCIAS
- ENTENDIMENTO TÉCNICO E LEGAL

É AQUI QUE MUITOS PROCESSOS TRAVAM  
OU SE PROLONGAM

# ETAPA 6 — FINALIZAÇÃO E REGISTRO

---

Depois de cumprir todas as exigências:

## O QUE ACONTECE

- o cartório atualiza a matrícula
- o imóvel passa a estar regularizado oficialmente

## O QUE MUDA NA PRÁTICA

Agora você pode:

- vender o imóvel com segurança
- financiar
- transferir legalmente
- evitar problemas futuros



## O QUE POUCA GENTE FALA

Mesmo na fase final:

- ainda podem surgir exigências
- ajustes podem ser necessários
- prazos podem variar

**Ou seja: o processo só termina de fato quando está registrado**

# QUANTO CUSTA REGULARIZAR UM IMÓVEL

Não existe um valor único para regularizar um imóvel.

O custo pode variar bastante dependendo da situação, da cidade e do tipo de irregularidade.

Mas é possível trabalhar com faixas realistas:

## VALORES MÉDIOS

### **Cenário simples (regularização básica)**

- Entre **R\$ 1.500 a R\$ 5.000**

Exemplo:

- averbação de construção já existente
- documentação organizada
- sem grandes inconsistências

### **Cenário intermediário**

- Entre **R\$ 5.000 a R\$ 15.000**

Exemplo:

- necessidade de levantamento técnico
- ajustes em documentação
- pequenas divergências de área

### **Cenário complexo**

- **R\$ 20.000 ou mais**

Exemplo:

- usucapião
- desmembramento de terreno
- regularização completa do zero
- pendências legais ou urbanísticas

# O QUE COMPÕE ESSE CUSTO

O valor não é só “um serviço”.

Ele envolve:

- taxas de cartório
- taxas da prefeitura
- certidões
- elaboração de planta técnica
- levantamento topográfico
- honorários técnicos (engenheiro/topógrafo)

## PONTO IMPORTANTE

O que mais impacta o custo não é o tamanho do imóvel.

É o nível de irregularidade.

## LEITURA ESTRATÉGICA

Dois imóveis semelhantes podem ter custos totalmente diferentes.

Um pode custar R\$ 2 mil

Outro pode ultrapassar R\$ 20 mil

Tudo depende de como o processo começa.

- **Por isso, um diagnóstico correto no início evita gastos desnecessários.**

# ERROS COMUNS QUE TRAVAM O PROCESSO

A maioria dos processos trava por erros simples — mas que geram grande impacto

## ERRO 1: NÃO ANALISAR A MATRÍCULA ANTES DE COMEÇAR

Consequência:

- iniciar processo errado
- retrabalho
- custos duplicados

## ERRO 2: DOCUMENTAÇÃO INCOMPLETA OU DESATUALIZADA

Consequência:

- exigências do cartório
- atrasos
- necessidade de refazer etapas

## ERRO 3: MEDIÇÃO INCORRETA DO IMÓVEL

Consequência:

- iniciar processo errado
- retrabalho
- custos duplicados

## ERRO 4: NÃO ACOMPANHAR AS EXIGÊNCIAS DOS ÓRGÃOS

Consequência:

- prazos vencidos
- arquivamento do processo
- necessidade de recomeçar

**ERRO MAIS COMUM (E MAIS CARO):** Tentar resolver tudo sozinho sem entender o processo completo

**O PROBLEMA NÃO É SÓ “DEMORAR MAIS”.**

**CADA ERRO PODE GERAR:**

- NOVAS TAXAS
- RETRABALHO TÉCNICO
- MESES DE ATRASO

**REGULARIZAR ERRADO COSTUMA SAIR MAIS CARO DO QUE FAZER CERTO DESDE O INÍCIO.**



# TEMPO DE REGULARIZAÇÃO

## PRAZO MÉDIO POR CENÁRIO

### CENÁRIO SIMPLES ENTRE 30 A 90 DIAS

Exemplo:

- documentação organizada
- poucas exigências
- processo direto

### INTERMEDIÁRIO ENTRE 3 A 8 MESES

Exemplo:

- ajustes técnicos
- análise mais detalhada
- exigências pontuais

### CENÁRIO COMPLEXO

- DE 8 MESES ATÉ  
MAIS DE 2 ANOS

Exemplo:

- usucapião
- processos judiciais
- múltiplas pendências

### PONTO CRÍTICO

O prazo não depende só de você.      Depende dos órgãos envolvidos

# TEMPO DE REGULARIZAÇÃO

## O QUE AFETA O PROCESSO

---

Dois processos iguais podem ter tempos diferentes.

O que acelera ou trava é:

- como o processo foi iniciado
- se está tecnicamente correto
- se há acompanhamento

**Um processo bem conduzido pode levar meses.**

**Um processo mal conduzido pode levar ano**



## REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEL PASSO A PASSO

Ao longo deste guia, você percebeu que a regularização de um imóvel envolve diversas etapas, exigências técnicas e decisões que impactam diretamente o resultado final.

O entendimento das etapas na sua correta ordem vão ajudar você a deixar seu imóvel regular de forma muito mais segura e direta. Embora seja possível entender o processo, executar cada etapa corretamente exige conhecimento técnico, experiência e acompanhamento constante junto aos órgãos envolvidos.

Por isso, muitos proprietários optam por contar com uma assessoria especializada, que garante:

- análise correta desde o início
- escolha do melhor caminho
- execução técnica adequada
- acompanhamento até a conclusão evitando erros, retrabalho e atrasos.

# Você não precisa fazer isso sozinho

---

Você já percebeu que entender o processo é possível.  
Mas executar cada etapa corretamente exige conhecimento técnico e  
atenção a detalhes que impactam tempo, custo e resultado.

Quer regularizar seu imóvel de forma mais rápida, econômica e segura?  
Conte com quem entende!

A DSEP garante a efetivação do processo de ponta a ponta, para você  
focar no que importa: a segurança do seu bem

# DSEP ENGENHARIA & REGULARIZAÇÃO

HÁ 16 ANOS MEDINDO O MUNDO

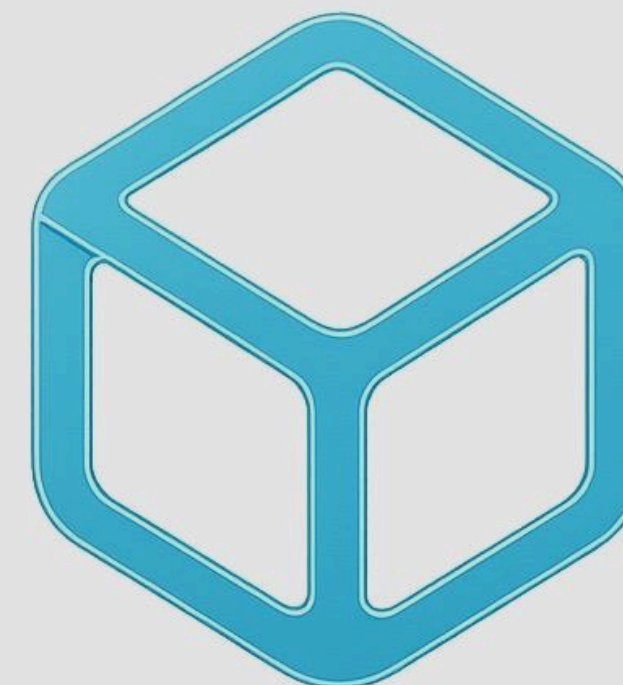
---

## Localização

R. Nossa Sra. Conceição Aparecida - S/N Quitaúna,  
Osasco - SP, 06182-032

## Contato

Para qualquer informação, dúvida ou comentário,  
por favor entre em contato conosco: (11) 94193 -7575  
[contato@dsepengenhariatopografia.com.br](mailto:contato@dsepengenhariatopografia.com.br)



**DSEP**  
ENGENHARIA