

Reurb Digital

Tecnologia e Eficiência na Regularização Fundiária

Departamento Municipal de Habitação
DEM HAB



Antecedentes



O Departamento Municipal de Habitação (DEMHAB) e o Município de Porto Alegre, pioneiros em regularização fundiária desde os anos 90, enfrentavam limitações significativas com legislações que impunham procedimentos majoritariamente judicializados e de caráter individual. Essa abordagem limitava a escalabilidade e a amplitude das titulações frente a uma demanda social crescente. A promulgação da Lei Federal n. 13.465/2017 trouxe a Regularização Fundiária Urbana (REURB) por via administrativa, oferecendo uma oportunidade para maior agilidade. Contudo, mesmo com aumento de equipe, a entrega de matrículas permanecia aquém da demanda, devido a atos repetitivos e manuais.



Objetivos



O projeto REURB DIGITAL tem como objetivo geral estimular a inovação, modernizar e digitalizar integralmente o procedimento de REURB, com foco na melhoria da gestão, padronização e compartilhamento de informações. Busca-se a redução substancial de tempo e recursos, conectando todos os agentes em um sistema unificado para maior celeridade, acessibilidade, segurança jurídica e transparência.

Os objetivos específicos incluem aprimorar a gestão pública via tecnologias avançadas para coordenação intersetorial e tomada de decisões baseadas em dados; otimizar fluxos de trabalho e reduzir burocracia para agilidade e transparência; preservar a memória institucional e comunitária por registro digital; georreferenciar e integrar dados com sistemas existentes; contribuir para a transparência de dados e informações dos núcleos informais e beneficiários, em conformidade com a LGPD; e incentivar a articulação efetiva entre todos os envolvidos, promovendo uma governança fundiária robusta e responsável.



Local de Intervenção

O projeto REURB DIGITAL tem sua área de abrangência exclusiva e prioritária no Município de Porto Alegre, no estado do Rio Grande do Sul, concentrando ações em núcleos urbanos informais dentro de seus limites geográficos e administrativos.



Prioridade de Atendimento: Grupo Alvo



O projeto REURB DIGITAL beneficia diretamente famílias em áreas irregulares de Porto Alegre, em situação de vulnerabilidade, garantindo-lhes o direito à moradia digna e segurança da posse. Beneficia também agentes públicos (servidores municipais/estaduais, técnicos) envolvidos na REURB, otimizando fluxos de trabalho, reduzindo burocracias e organizando a memória institucional. Indiretamente, promove transparência e acesso para Cartórios Imobiliários (agilizando registros), Poder Judiciário (facilitando resolução de litígios) e moradores de Porto Alegre interessados nos núcleos informais, fomentando o controle social.



Identificação com a Categoria em que concorre ao prêmio do Selo de Mérito

O REURB DIGITAL TECNOLOGIA E EFICIÊNCIA PARA A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA concorre na Categoria 4.6 – Regularização Fundiária e Edilícia, do Prêmio Selo de Mérito ABC/FNSH DU 2025. A aderência é manifesta, pois o sistema promove uma regularização fundiária urbana eficaz, digital e socialmente justa, gerenciando e otimizando todas as etapas do processo de REURB. A digitalização de 90% das etapas administrativas, a automação de documentos e a eliminação de retrabalhos fortalecem a capacidade municipal de regularizar imóveis em áreas informais, contribuindo para a segurança jurídica e a inclusão cidadã, enquadrando-se perfeitamente na descrição da categoria.



Prazo de Execução



O desenvolvimento e implementação do REURB DIGITAL transcorreu por dois anos, estando a plataforma atualmente em fase beta, com contínuos ajustes. Porto Alegre possui 323 núcleos urbanos informais com REURB em andamento; 44 já foram integralmente cadastrados no sistema, gerenciando 12.290 lotes em variados estágios de titulação. A DEMHAB e a Procuradoria-Geral do Município preveem o cadastramento da totalidade dos processos nos próximos anos. A execução é contínua e progressiva até julho de 2025, com 90% das etapas administrativas da titulação já digitalizadas e em operação, evidenciando uma transformação estrutural consolidada.



Estratégia Adotada



A estratégia do REURB DIGITAL envolveu quatro etapas interdependentes:

- 1) Diagnóstico Situacional e Levantamento de Demandas: mapeamento de rotinas para identificar gargalos e falta de padronização;
- 2) Desenvolvimento e Implementação do Sistema Digital: criação de plataforma customizada com a PROCEMPA, assegurando banco de dados público e interoperável;
- 3) Capacitação dos Agentes Públicos: treinamentos intensivos para apropriação do sistema e consolidação da cultura digital;
- 4) Monitoramento, Avaliação e Aperfeiçoamento: análise sistemática do desempenho, correções e melhorias contínuas, com filtros para controle proativo e identificação de lições aprendidas.



Investimentos Aportados

O investimento direto na aquisição e desenvolvimento do sistema REURB DIGITAL totalizou R\$ 1.106.000,00 (um milhão, cento e seis mil reais), mediante contratação da PROCEMPA, empresa pública municipal. Essa parceria garantiu que o banco de dados permanecesse público, acessível e interoperável com outros sistemas municipais. Adicionalmente, houve significativa alocação de recursos humanos, com a expertise dos servidores do DEMHAB e da Procuradoria-Geral do Município atuando como consultores essenciais, orientando o desenvolvimento para alinhar o sistema às necessidades operacionais da regularização fundiária.



Equipe Técnica

A equipe do Reurb Digital é multidisciplinar e altamente qualificada, composta por: Simone Somensi (Procuradora/Diretora), Luciano Rodrigo Gasparin (Engenheiro/Gerente de Projetos), Rafael Wolter Martell (Biólogo/Gerente de Monitoramento), Diego Rodrigues de Oliveira (Administrador/Gerente de Planejamento), Patrícia Antunes Russo (Engenheira/Gerente Socioambiental), Raquel Tasca Duvoisin (Administradora/Coordenadora de TI PGM), Ana Cristina Dalcol Dauber (Assistente Social), Inajara Ramir Jardim (Graduanda Gestão Pública), Marcelo de Oliveira Rosa (Direito), Igor Alves Chaves (Graduando Gestão Pública), Elenice Souza Maiocchi (Assistente Social/Coordenadora), Felipe de Jesus Trindade (Gestão Pública) e Marcos André Alves Martins dos Santos (Direito). A diversidade de formações garante uma abordagem holística para os complexos desafios da regularização fundiária.



Parceiros envolvidos e seus papéis

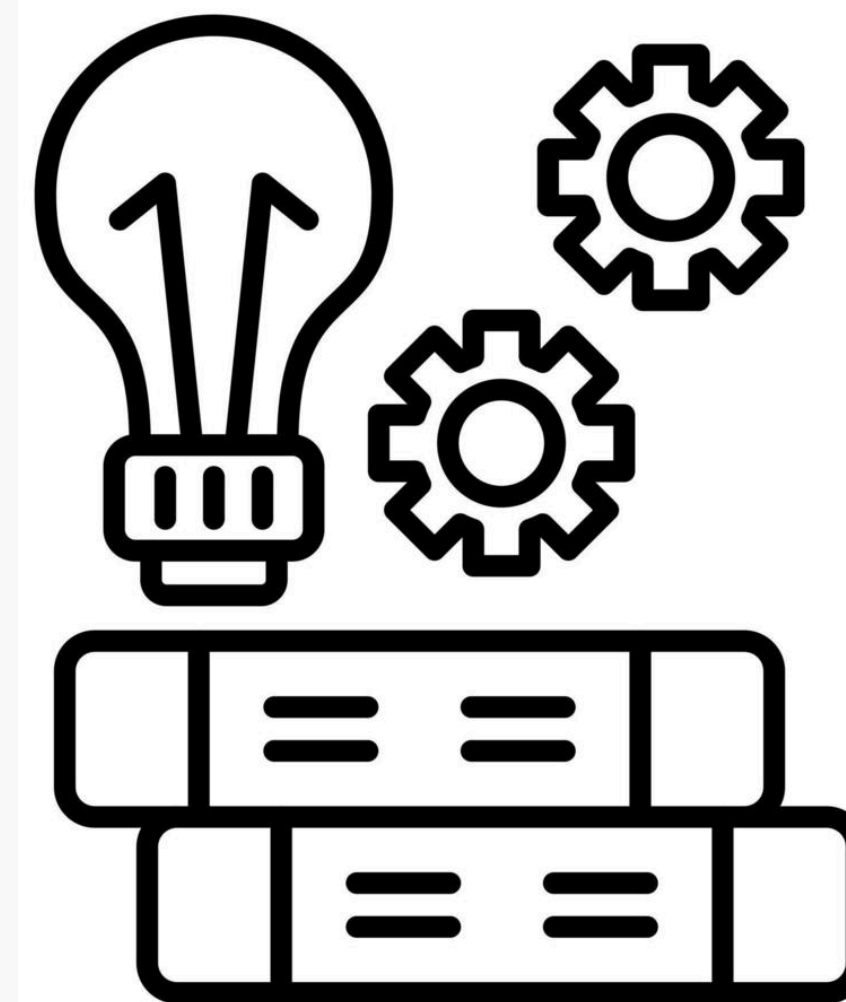


O principal parceiro formal e executor técnico foi a PROCEMPA (Companhia de Processamento de Dados de Porto Alegre). Sua atuação foi central na implementação de todos os sistemas de informação do REURB DIGITAL, assegurando que o banco de dados fosse mantido sob alçada pública e interoperável com outros sistemas municipais, otimizando o compartilhamento de dados. A PROCEMPA recebeu consultoria detalhada da equipe Do DEMHAB e da PGM para customizar o sistema. Implícita e fundamental é a colaboração contínua com Cartórios Imobiliários e o Poder Judiciário, que se beneficiam da padronização e da maior transparência dos dados para agilizar registros e resolver litígios, evidenciando o caráter colaborativo da iniciativa.



Lições Aprendidas

A implementação do REURB DIGITAL gerou valiosas lições. Primeiramente, a resistência à mudança por parte de alguns servidores evidenciou a necessidade imperativa de comunicação interna, engajamento e capacitação contínuos, desde as fases preliminares, para construir uma cultura organizacional adaptativa. Em segundo lugar, o desconhecimento inicial do processo de regularização pela equipe de desenvolvimento revelou a vital importância de promover uma imersão profunda dos desenvolvedores no domínio do negócio, com diálogo constante entre especialistas e técnicos. Por fim, a lentidão nas atualizações e melhorias do sistema demonstrou a necessidade de estabelecer mecanismos mais ágeis e responsivos para a manutenção e evolução da plataforma, com ciclos de desenvolvimento mais curtos e canais eficientes para feedback, garantindo a adaptação contínua às demandas.



Projeto de Monitoramento



O REURB DIGITAL incorpora um robusto sistema de monitoramento contínuo e avaliação de desempenho, fundamental para a eficácia e transparência das ações. A plataforma, concebida para atuar como ferramenta estratégica de controle em tempo real, permite a identificação proativa de gargalos e a avaliação de performance através de filtros avançados. A unificação de procedimentos em um banco de dados centralizado garante o histórico e base para análises, resultando em redução de 70% no tempo de tramitação e análise de processos de titulação e 50% na diminuição de erros operacionais. A coleta documental via dispositivos móveis otimizou a entrada de dados. Mesmo com a realocação de 70% dos servidores em maio de 2024, o projeto demonstrou resiliência, com aumento de matrículas entregues de 585 em 2023 para 832 em 2024, evidenciando a otimização de processos e produtividade. A meta é cadastrar todos os 323 núcleos, reforçando o plano de monitoramento integral.

