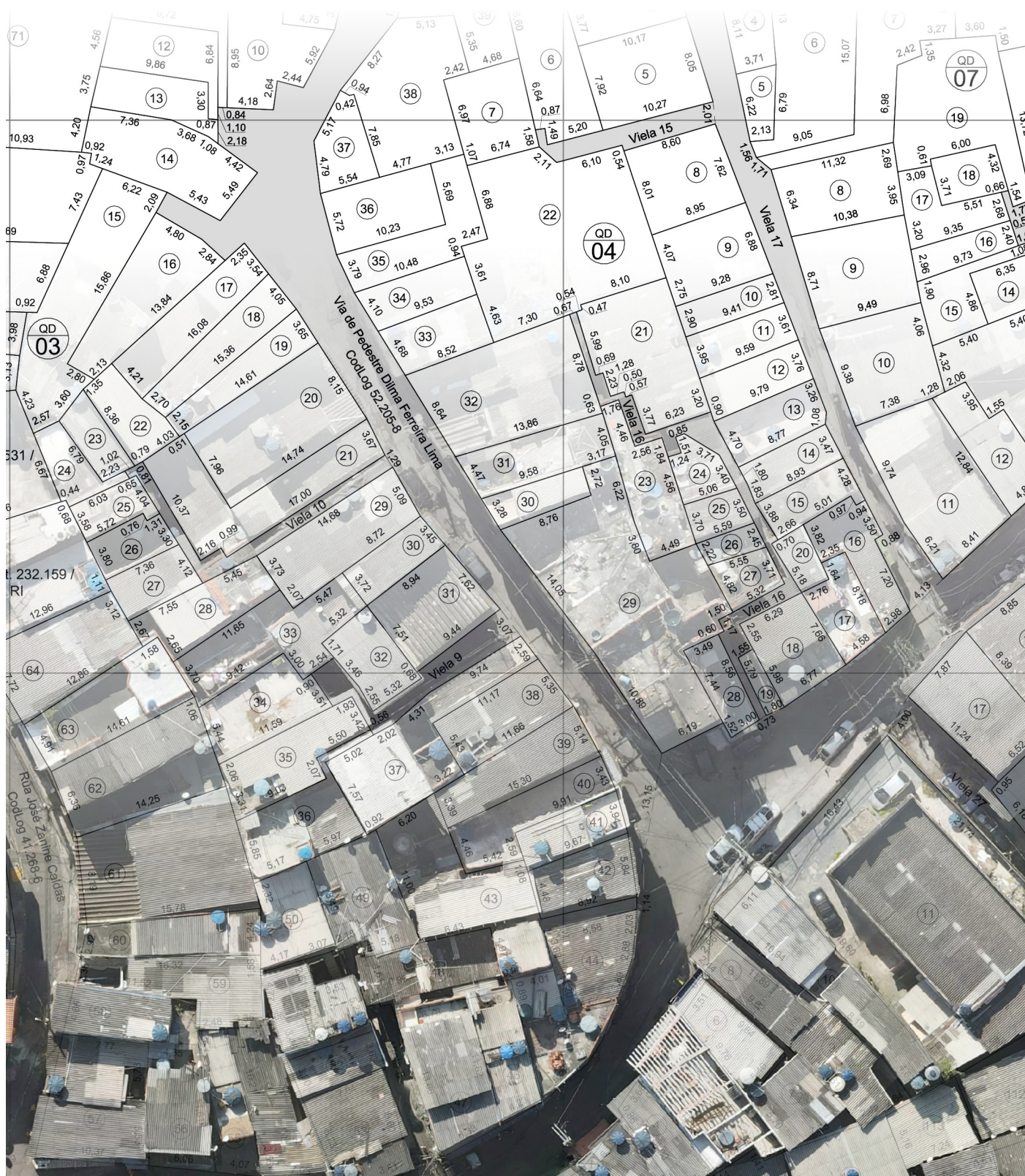




**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

Manual Municipal de REURB

**Secretaria Municipal de Habitação
Coordenadoria de Regularização Fundiária**





Manual Municipal de REURB

APRESENTAÇÃO

O presente Manual Municipal tem o objetivo de fornecer as orientações sobre a aplicação da política pública de Regularização Fundiária no Município de São Paulo, bem como instruções para a elaboração dos produtos técnicos necessários do início até a conclusão do processo.

Todo o procedimento descrito nesse Manual está de acordo com a Lei Federal 13.465/17, regulamentada pelo Decreto Federal 9.310/18 e, por se tratar da Cidade de São Paulo, também obedece à Lei Municipal 17.734/22, regulamentada pelo Decreto Municipal 63.857/24, que exige a publicação do presente Manual por portaria.

* TODOS OS MODELOS APRESENTADOS NESSE MANUAL SÃO GENÉRICOS, PODENDO HAVER OUTRAS EXIGÊNCIAS CONFORME AS CARACTERÍSTICAS DE CADA NÚCLEO URBANO

O QUE É REURB?

REURB é a abreviação de Regularização Fundiária Urbana, definida pela Lei Federal como o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

REURB é uma política habitacional com efeito remediador, que procura corrigir ou diminuir os danos causados pela implantação irregular de parcelamentos do solo. Na atual legislação, os parcelamentos do solo, sejam eles loteamentos ou comunidades, são chamados de núcleos urbanos.

A conclusão da Regularização Fundiária Urbana contribui para a redução do déficit habitacional e das desigualdades sociais, trazendo cidadania e segurança jurídica para os moradores.



TIPOS DE REURB

A REURB pode ocorrer em duas modalidades definidas pela Lei Federal:

REURB-S – Regularização de INTERESSE SOCIAL, utilizada em núcleos urbanos ocupados predominantemente por famílias em que os responsáveis tenham renda de até 5 salários-mínimos.

Quando o núcleo urbano é classificado como REURB-S, os requerentes podem aguardar que o núcleo seja inserido no planejamento orçamentário da Secretaria da Habitação para que o Município execute a Regularização ou podem protocolar um ou mais dos produtos técnicos necessários para a conclusão da REURB, conforme orientações deste Manual.

Na REURB-S realizada pelo Município, todos os custos dos produtos técnicos necessários para a conclusão processo de regularização serão arcados pela Prefeitura, o que significa que todo o processo, incluindo as taxas do cartório, é feito de forma INTEIRAMENTE GRATUITA PARA A POPULAÇÃO.

REURB-E - Regularização de INTERESSE ESPECÍFICO, utilizada para os casos em que as famílias residentes possuem uma renda acima de 5 salários-mínimos e para núcleos urbanos que possuem usos não residenciais.

Na REURB-E os requerentes devem contratar profissionais habilitados para executar os produtos técnicos listados nesse Manual e arcar com todos os custos de sua contratação, além de precisarem pagar as taxas de registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

QUEM PODE SOLICITAR A ABERTURA DE UM PROCESSO DE REURB?

A Lei Federal define os LEGITIMADOS a requerer um processo de REURB:

- A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;
- Os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de associações de moradores;
- Os proprietários de imóveis, loteadores ou incorporadores;



- A Defensoria Pública;
- O Ministério Público.

QUAIS OS PASSOS PARA A SOLICITAÇÃO DA REURB?

Todos os anexos referidos a seguir podem ser acessados através do QR-code abaixo:



1. REQUERIMENTO DE CONSULTA PRÉVIA

Primeiramente deve ser feita uma consulta para saber se a área que se pretende regularizar atende aos critérios da legislação para a aplicação da REURB. O requerimento pode ser preenchido por qualquer um dos legitimados e para ser protocolado deve ser enviado para o e-mail:

sehabexpediente@prefeitura.sp.gov.br

Importante lembrar que o requerimento deve estar acompanhado de todas as informações e documentos relacionados no - ANEXO I.

Na Consulta Prévia serão avaliados:

- Se a área corresponde à um núcleo urbano.

A Lei Municipal define que o núcleo urbano precisa ter pelo menos 10 unidades habitacionais (lotes), portanto serão indeferidos pedidos de REURB para lotes individuais.

- Se o núcleo urbano já existia nas datas previstas na Lei 17.734/22, conforme o Zoneamento definido em Lei Municipal, ou seja:



- 22 de dezembro de 2016 para núcleos localizados em zoneamentos com relevância ambiental (ZEP, ZPDS, ZPDSr, ZEPAM, APAS e áreas nas regiões de Mananciais)
- 11 de janeiro de 2022 para núcleos localizados nos demais zoneamentos.

Após a análise, a Consulta Prévia produzirá uma certidão que mencionará se é possível ou não a aplicação da REURB e indicará se já houver algum processo tratando do assunto.

2. REQUERIMENTO DE REURB

O segundo passo é a abertura do processo de REURB. O requerimento pode ser preenchido por qualquer um dos legitimados e para ser protocolado deve ser enviado para o e-mail:

sehabexpediente@prefeitura.sp.gov.br

No preenchimento do requerimento (ANEXO II) é muito importante que o requerente indique a modalidade de REURB que está sendo solicitada e preencha corretamente as informações de contato, como telefones e e-mail, permitindo que a Coordenadoria de Regularização Fundiária entre em contato com os requerentes durante as diversas etapas do processo.

O REQUERIMENTO DE REURB, precisa estar acompanhado de:

- Certidão de Consulta Prévia (obrigatório);
- Estudo Preliminar das desconformidades jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais do núcleo (vide modelo do ANEXO VI);
- Cópias das certidões de matrículas ou transcrições que existirem registradas no cartório de registro de imóveis, referentes ao núcleo que se pretende regularizar e de seus confrontantes, se houver;
- Levantamento Planialtimétrico Cadastral - LEPAC georreferenciado (vide modelo do ANEXO V).

*Na REURB-S, nos casos em que o requerente não será responsável pela execução dos produtos, o requerimento deverá estar acompanhado somente da Certidão de Consulta Prévia. Nestes casos, o requerente deve aguardar a inclusão do núcleo no



planejamento estratégico da Secretaria da Habitação e a disponibilidade de recursos Municipais para a execução dos materiais técnicos.

******Na REURB-S, os requerentes podem contribuir, se assim desejarem, com produtos técnicos necessários para a regularização. Nestes casos, devem indicar quais os produtos irão executar e assinar o TERMO DE RESPONSABILIDADE PELA REURB (vide modelo do ANEXO III) assumindo a responsabilidade pela execução desses produtos.

******* No caso de REURB-E ou REURB-S requerida por empresa especializada em regularização, esta deverá executar todos os produtos, incluindo obras, caso necessário, assinando o TERMO DE RESPONSABILIDADE PELA REURB e o TERMO DE COMPROMISSO DE OBRAS (vide modelo do ANEXO IV), se for necessária a execução de obras.

O QUE ACONTECE DEPOIS QUE O PROCESSO É INICIADO?

Assim que o processo é iniciado, a Prefeitura, através da Coordenadoria de Regularização Fundiária, realiza alguns procedimentos administrativos que não dependem de ações dos requerentes:

1) CLASSIFICAÇÃO DA REURB

A classificação da REURB é um procedimento administrativo realizado pela Prefeitura, não necessitando de nenhuma ação do requerente.

A Coordenadoria de Regularização Fundiária precisa analisar as informações existentes para o local e classificar o núcleo urbano na modalidade REURB-S ou REURB-E em 180 dias. Caso não haja a classificação nesse período, o núcleo será classificado automaticamente na modalidade solicitada no requerimento de REURB.

Em casos de dúvidas em relação à classificação, poderá ser realizada uma pesquisa socioeconômica amostral para confirmação da renda familiar predominante no núcleo. Essa pesquisa amostral será aplicada apenas em alguns domicílios.

Se a modalidade de REURB classificada for diferente da solicitada, o requerente terá 15 dias para solicitar revisão com apresentação de documentos que possam comprovar a solicitação.

Se, durante o andamento do processo, for verificado que os requisitos de interesse



social não estão sendo atendidos, a Coordenadoria de Regularização Fundiária pode rever a classificação do núcleo.

Depois do cadastro social da REURB, alguns lotes podem ser classificados como REURB-E, mesmo que o núcleo tiver sido classificado como REURB-S no início do processo. São situações em que o beneficiário possui mais de um lote ou quando se tratar de imóvel de uso não residencial. Nesses casos, o beneficiário precisará pagar apenas as taxas cartoriais do registro do seu lote.

2. DIAGNÓSTICO E ELABORAÇÃO DO PLANO DE AÇÃO

Após a classificação da modalidade, os técnicos da Coordenadoria de Regularização Fundiária analisam as informações existentes no estudo preliminar de desconformidades, fazem vistorias no local e consultam outros órgãos municipais para coletar mais informações.

Com todas as informações reunidas, os técnicos Municipais são capazes de definir um diagnóstico e um plano de ação com as medidas necessárias para resolver as irregularidades jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais presentes nos núcleos.

3. NOTIFICAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS E CONFRONTANTES

O terceiro procedimento administrativo realizado pela Coordenadoria de Regularização Fundiária, obrigatório pela Lei, é a notificação dos proprietários oficiais da área em regularização, dos proprietários de terrenos confrontantes e eventuais terceiros interessados.

Consiste no envio de notificações pelo correio com aviso de recebimento e através de edital publicado no diário oficial, com a finalidade de comunicar aos proprietários oficiais que aquele núcleo passará pelo procedimento de REURB.

As notificações serão elaboradas conforme planilha contendo as informações referentes à cada um dos notificados, como nome, endereço e contribuinte municipal. Essa planilha é parte integrante do diagnóstico de desconformidades, cujos modelos e orientações para a elaboração podem ser acessadas no ANEXO VI.

Os proprietários oficiais poderão contestar a continuidade do processo de regularização em um prazo de 30 dias, apresentando documentos que justifiquem essa im-



pugnação. Caso os proprietários não se manifestem nesse período, a Lei considera que os notificados concordaram com a REURB.

RESOLVENDO AS IRREGULARIDADES EXISTENTES...

Finalizados os procedimentos administrativos mencionados, inicia-se o saneamento das irregularidades:

1. SANEAMENTO DAS IRREGULARIDADES URBANÍSTICAS E AMBIENTAIS

As primeiras irregularidades que precisam ser resolvidas são os problemas urbanísticos e ambientais do núcleo. Não podem ser regularizados lotes sem infraestrutura essencial, que pela Lei Municipal são:

- I - sistema de abastecimento de água potável;
- II - sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;
- III - rede de energia elétrica domiciliar;
- IV - limpeza urbana e coleta de resíduos sólidos;
- V - soluções de drenagem, quando necessárias;
- VI - pavimentação, quando necessárias.

A regularização também não pode ocorrer em áreas mapeadas como risco geológico e hidrológico ou áreas contaminadas por materiais nocivos à saúde. Portanto, antes de prosseguir com a Regularização Fundiária, é importante garantir que o núcleo urbano receba todas as obras necessárias para solucionar os riscos ou implantar a infraestrutura essencial.

A Coordenadoria de Regularização Fundiária não possui atribuição legal para executar obras, sendo assim, na REURB-S é necessário realizar tratativas com outros órgãos e Secretarias, buscando parcerias para que as obras sejam realizadas, permitindo assim o prosseguimento da REURB.

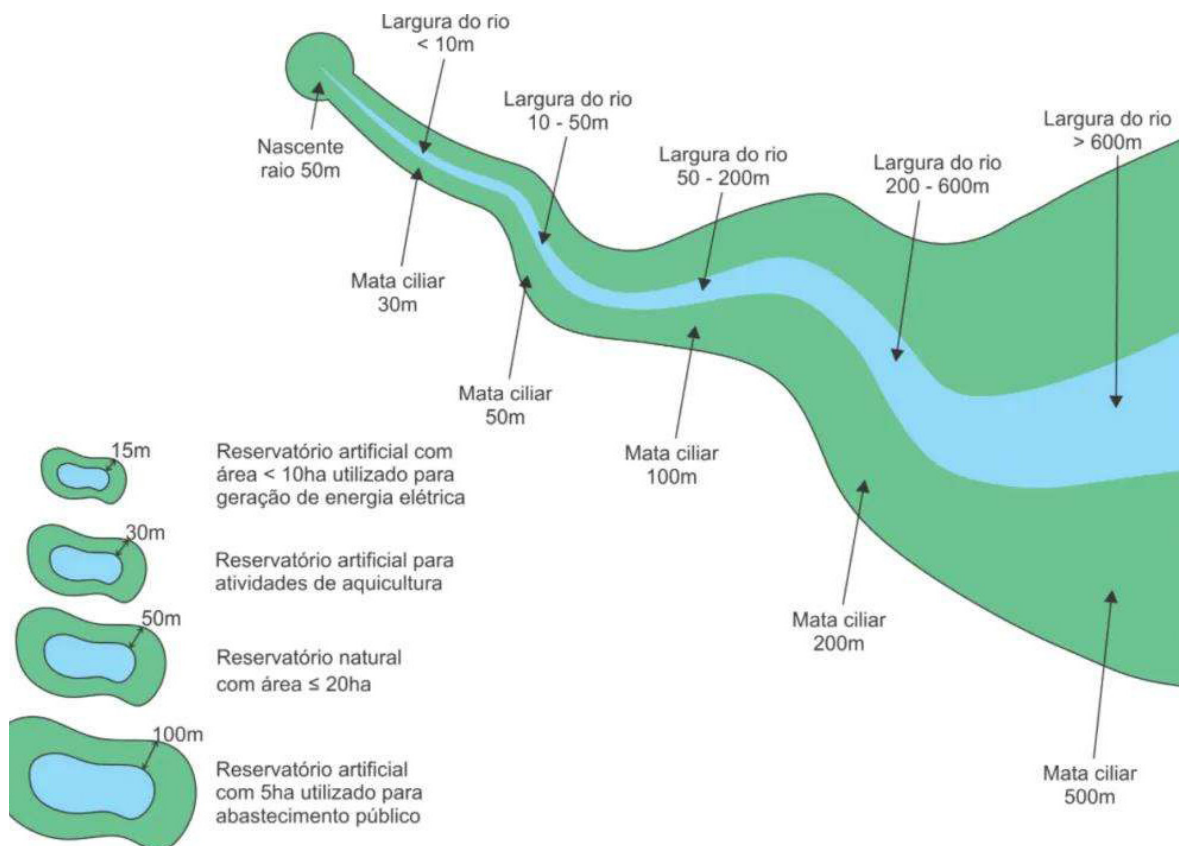
Quando a área em regularização incluir margens de rios, nascentes, topo de morros, encostas, restingas e reservatórios de água, significa que a área tem interferência



ambiental. As Áreas de Preservação Permanente (APP), são áreas que possuem a função de preservar recursos hídricos, a paisagem, a biodiversidade e garantir a estabilidade ambiental. Elas podem estar cobertas ou não por vegetação nativa.

Nos casos em que o núcleo a ser regularizado possui interferência ambiental, sem ocorrência de risco, ou seja, Área de Preservação Permanente (APP), Área de Preservação Ambiental (APA), Área de Unidade de Conservação de Uso Sustentável (AUCUS) ou Área de Proteção e Recuperação de Mananciais (APRM), a regularização precisa incluir um ESTUDO TÉCNICO AMBIENTAL seguindo o que está previsto na Lei Federal nº 12.651/12, conhecida como Código Florestal, que especifica as larguras de APPs:

- Faixas ao longo de cursos d'água:
- 30 metros de largura para cursos d'água com até 10 metros;
- 50 metros para cursos d'água com mais de 10 metros e até 50 metros;
- 100 metros para cursos d'água com mais de 50 metros e até 200 metros;
- 200 metros para cursos d'água com mais de 200 metros e até 600 metros;
- 500 metros para cursos d'água com largura superior a 600 metros.
- Faixa de proteção em nascentes e olhos d'água perenes:
- Raio mínimo de 50 metros.
- Faixa de proteção em reservatórios artificiais:
- Delimitação determinada pelo licenciamento ambiental, conforme o impacto e o uso da área.



O ESTUDO TÉCNICO AMBIENTAL (vide modelo do ANEXO VII) deve demonstrar as melhorias nas condições de habitabilidade e sustentabilidade do núcleo em relação a situação anterior e pode exigir medidas de melhorias e de educação ambiental.

Nos núcleos onde exista uma Área de Preservação Permanente (APP) preservada, mesmo que a área de preservação seja confrontante ao núcleo, a Coordenadoria de Regularização Fundiária elaborará um parecer ambiental para comprovar a preservação dessa área. Com a comprovação da preservação, não é necessária a elaboração do Estudo Técnico Ambiental.

No caso da REURB-E, o Código Florestal prevê uma faixa não edificável de 15 metros ao longo de qualquer curso d'água, onde não será possível regularizar as construções. Para a REURB-S, não é necessário reservar nenhuma faixa.

Em casos de ausência de infraestrutura, existência de risco ou de áreas com incidência ambiental, a Coordenadoria de Regularização Fundiária pode prosseguir com a REURB nos trechos do núcleo não afetado por essas interferências, abrindo novo processo para tratar das áreas com necessidade de obras.



nas seguintes etapas:

A) Reunião de entrada: reunião realizada pela Coordenadoria de Regularização Fundiária para orientação e esclarecimento da população referente ao cadastramento social e ao procedimento de REURB. Os moradores dos lotes envolvidos serão avisados através de convites entregues de porta em porta, informando a data, horário e local da reunião.

B) Selagem dos domicílios: identificação dos domicílios existentes no núcleo e atribuição de um selo de identificação que fará a relação entre o lote e as informações coletadas no cadastro. A selagem deve produzir a PLANTA DE SELAGEM (vide modelo do ANEXO VIII) que, junto com o LEPAC, será utilizada na produção da planta de parcelamento. Essa planta deverá ser elaborada pelos responsáveis pelo custeio da REURB.

C) Cadastro dos moradores: preenchimento do FORMULÁRIO DE CADASTRO SOCIAL (vide modelo do ANEXO IX) e apresentação de documentos pessoais e do imóvel.

D) Checagem dos documentos coletados: A Coordenadoria de Regularização Fundiária realizará internamente a conferência e validação dos documentos coletados.

E) Listagem de Beneficiários: Elaborada pela Coordenadoria de Regularização Fundiária contendo o nome dos moradores que tiverem entregado toda a documentação e forem considerados aptos após a validação e análise jurídica dos documentos e informações coletados. Poderá ser realizada uma segunda listagem posteriormente para incluir os moradores que corrigirem as pendências documentais.

3) PLANTAS E MEMORIAIS DESCRITIVOS

As plantas e memoriais descritivos correspondem ao projeto urbanístico da REURB, que deve representar e descrever a situação como de fato implantada.

Por serem parte integrante do Projeto de Regularização Fundiária, essas plantas e memoriais precisam ser assinados por profissionais habilitados, que precisam entregar a Anotação de Responsabilidade Técnica, para engenheiros, ou o Registro de Responsabilidade técnica, para arquitetos.

Os modelos e orientações de cada uma das plantas necessárias para a conclusão



da REURB podem ser acessados apontando a câmera do celular para os QRCodes abaixo. Mas **ATENÇÃO!!** As plantas e memoriais devem ser elaborados somente após a aprovação do Lepac, da planta de selagem dos domicílios e da validação das informações referentes ao cadastramento dos moradores, pois todos esses produtos servem de base para a elaboração das plantas.

A Planta de Perímetro (PPN) e seu memorial definem o perímetro da área em regularização, através dela o cartório fará eventuais correções necessárias no documento de propriedade oficial.

A Planta de Área Urbanizada e Regularizada (AUR) e seu memorial demonstram a situação do parcelamento do solo e indicam ao cartório as áreas dos lotes para as quais deverá fazer a abertura dos documentos de propriedade em nome dos beneficiários cadastrados ou em nome da Prefeitura para os casos de ruas, áreas verdes e institucionais.

A Planta de Instituição de Condomínio (PIC) e seu memorial são utilizados para a regularização de condomínios de apartamentos, indicando as áreas comuns e privativas, possibilitando a abertura de documentos de propriedade individuais para cada apartamento.

CONCLUSÃO DA REURB

A conclusão da REURB ocorre com a aprovação urbanística e ambiental do núcleo urbano, seguidas da emissão da Certidão de Regularização Fundiária.

A **APROVAÇÃO URBANÍSTICA** do Projeto de Regularização Fundiária ocorre quando o núcleo está consolidado, com toda a infraestrutura essencial, sem riscos e com todos os produtos mencionados aprovados pelo Departamento Técnico responsável pela análise da REURB.

Nos casos em que exista a incidência ambiental, o Departamento de Licenciamento Ambiental da Coordenadoria de Regularização Fundiária fará a **APROVAÇÃO AMBIENTAL** da REURB após a aprovação urbanística.

Diante das aprovações Urbanísticas e Ambientais, a Coordenadoria de Regularização Fundiária emitirá a **CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA** finalizando o procedimento administrativo da REURB na Prefeitura.



Por fim, a Coordenadoria de Regularização Fundiária encaminhará ao Cartório de Registro de Imóveis competente todos os documentos exigidos para o registro do parcelamento e abertura das matrículas individualizadas em nome dos beneficiários.

COMO ACOMPANHAR O ANDAMENTO DO PROCESSO DE REURB?

Desde 2019, todos os processos de REURB são abertos através do Sistema Eletrônico de Informações. Os processos anteriores a esta data estão sendo digitalizados para serem incluídos no mesmo sistema.

Para os processos que ainda permanecem em formato físico, é possível solicitar vistas ao processo diretamente ao Departamento técnico responsável.

Nos casos de processo eletrônico, é necessário preencher o PEDIDO DE VISTAS e encaminhá-lo ao Departamento Técnico responsável.

Além do pedido de vistas, é possível agendar atendimento técnico junto aos Departamentos responsáveis, para tirar dúvidas e obter informações sobre o processo de REURB.

REFERÊNCIAS

- Lei Federal 13.465/17.
- Decreto Federal 9.310/18.
- Lei Federal nº 12.651/12.
- Lei Municipal 17.734/22.
- Decreto Municipal 63.857/24.
- Manual de Reurb do CREA.
- Manual de Reurb do Ministério das Cidades.
- Outras legislações específicas mencionadas nos produtos técnicos.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

Secretaria Municipal de Habitação
Coordenadoria de Regularização Fundiária

EQUIPE TÉCNICA

Secretário Municipal de Habitação

Sidney Cruz

Coordenador de Regularização Fundiária

Eric Rodrigues Vieira

Diretora de Departamento Técnico de Regularização de Assentamentos Precários

Silvia de Mesquita Rodrigues de Freitas

Diretora de Departamento Técnico de Regularização de Assentamentos Consolidados e Empreendimentos Habitacionais

Cyntia Fugi de Oliveira

Diretora da Divisão de Trabalho Social da Regularização

Carolina Gouveia Leão

Diretora da Divisão de Licenciamento Ambiental da Regularização

Ligia Cristine Fernandes de Oliveira

Capa

André Moreno Bonassa