

REUNIÃO DO GRUPO EXECUTIVO DA OIDA

Data: 25/09/2025 (10 às 12hs)

Local: Prédio da Prefeitura SP – AUDITÓRIO – 7º Andar

Grupo: Comitê Executivo OIDA

Pauta:

10h00 – 10h20 (20 minutos)	1. Abertura com o Coronel Washington Pestana; informando que a reunião será gravada;
10h20 - 10h40 (20 minutos)	2. PAUTA 1: Atualizações sobre a OIDA com o Coronel Washington Pestana;
10h40 – 11h10 (30 minutos)	3. PAUTA 2: – Apresentação “Parâmetros de Regularização Fundiária nos Mananciais da Zona Sul da Capital” com Cyntia Fugi de Oliveira da SEHAB;
11h10 – 11h40 (30 minutos)	4. PAUTA 3: - Apresentação “Sobre os trabalhos e análise de nove áreas monitoradas pela OIDA em ZEIS que são objeto de regularização de esgoto pela SABESP” com Daisy Francisco Pinato da SEHAB e Isabel Silveira Camargo da SECLIMA;
11h40 - 12h00 (20 minutos)	6. Espaço para perguntas e sugestões de pautas

CONVIDADOS:

SECLIMA – Secretaria Executiva de Mudanças Climáticas

- Renato Nalini
- Washington Pestana
- Izabel Klug
- Isabel Silveira Camargo
- Virgílio de SantAnna Neto

➤ PMAMB – Polícia Militar Ambiental

- Capitão PM Perez
- Capitão PM De Lima

➤ SMSUB – Secretaria Municipal das Subprefeituras

- Claudenice Barbosa - SMSUB
- Luciano Santos Araújo - SMSUB
- Carlos Virgulino Ramalho – Sub Cidade Ademar
- Douglas Henrique Mesquita – Sub M´Boi Mirim
- Thays Cristina de S. Barreto – Sub M´Boi Mirim
- Jaira machado – Sub Parelheiros
- Antonio Luciano Mourato – Sub Parelheiros
- Fabio Polilo – Sub Jaçanã
- Rogério Alves – Sub Jaçanã
- Hugo Santana – Sub Jaçanã
- Marcos de Miranda – Sub Jaçanã
- Ricardo Jose Alves – Sub Casa Verde

- Madai Matias Mello – Sub Tucuruvi/Santana

- **SMSU – Secretaria Municipal de Segurança Urbana**
 - Edson Hugo de Andrade Lopes

- **SVMA – Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente**
 - João Megale
 - Maira Galvanese
 - Gilson Alves Bevilacqua

- **SEMIL – Secretaria do Meio Ambiente, Infraestrutura e Logística.**
 - Leonardo de Oliveira Rocha
 - Kauê Gonçalves Grecco
 - Eloisa Matunaga

- **CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia**
 - Rubens Roque de Moraes
 - José Paulo Garcia

- **CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis**
 - Claudio Pereira dos Santos
 - Clovis Costa de Oliveira
 - Eliseu Lima

- **PGM – Procuradoria Geral do Município**
 - Dr. Mauricio Moraes Tonin

- **SMADS – Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social**
 - Carlos Ailton dos Santos

- **SABESP**
 - Rodrigo Ferraz Moreira
 - Yara Maria Fernandes

- **ENEL**
 - Carlos Alexandre

- **EMAE – Empresa Metropolitana de Águas e Energia**
 - Diego Frederico
 - Mauro Rogério Fagundes

- **SEHAB**
 - Cintia Fugi de Oliveira
 - Daisy Francisco Pinato
 - Ligia Fernandes de Oliveira

REUNIÃO:

- Reunião iniciada pelo Coordenador da OIDA, Washington Pestana com composição da mesa e apresentação do novo comandante da 2ª Companhia da PM Ambiental, Capitão Pérez que destacou a importância da parceria entre órgãos para preservação ambiental e enfrentamento das ocupações irregulares. Durante a reunião foram relatadas pelo Washington as dificuldades enfrentadas pela OIDA nas operações de desfazimento, incluindo ameaças, intimidações e agressões sofridas pelas equipes. Destacou-se a importância de apoio das forças policiais e da GCM para garantir a segurança nas ações. Foram mencionadas decisões judiciais em vigor, determinando a remoção de construções irregulares, bem como a necessidade de cumprimento das mesmas de forma planejada e coordenada. Pressão social e política contra as ações da OIDA.

A Procuradoria Geral do Município, representada pelo Dr. Mauricio Tonin, comunicou a criação de um núcleo de defesa dos agentes públicos em casos de ações de improbidade, assegurando suporte jurídico gratuito.

Cintia Fugi de Oliveira da SEHAB apresentou um panorama detalhado sobre os parâmetros legais e técnicos da regularização fundiária, incluindo temporalidade, exigências de infraestrutura, estudos ambientais e tramitação administrativa. Explicação sobre a Lei Federal e Municipal de Regularização Fundiária (Reurb). Critérios: núcleos implantados até 2016 em áreas de mananciais podem ser regularizados; infraestrutura básica obrigatória; estudos ambientais necessários. Diferença entre Reurb-S (interesse social) e Reurb-E (interesse específico). Regularização não é apenas titulação: inclui infraestrutura, urbanização e sustentabilidade. Problemas comuns: terras devolutas, registros antigos e falta de integração com cartórios e INCRA.

Por fim, a Daisy Pinato da SEHAB apresentou, em conjunto com Isabel Camargo da SECLIMA, as implicações do chamado 'Mapa do Não', ressaltando as restrições legais e ambientais sobre áreas de riscos e mananciais. A SABESP identificou 180 áreas para regularização de esgoto; 9 coincidem com áreas de restrição. Necessidade de análise criteriosa para evitar regularização em áreas de risco ou proteção hídrica da área do NÃO.

O Secretário Nalini fez um aparte questionando se todas as situações das 4 áreas são idênticas às demais, no que a Isabel explicou que as outras situações não estão no Mapa do Não e não estão sobrepostas. Ele ressaltou que a nossa finalidade é de preservar os mananciais, para que a população de São Paulo não fique sem água para beber nessa direção. A Isabel disse que nem todas as áreas, estão na área mais restrita de APRM, então elas podem estar numa área de urbanização, mas não necessariamente numa área de preservação. E o secretário disse que acha que se houver esse critério da ocupação, acho que é impeditivo. A gente precisa tomar muito cuidado, porque aqui a gente trabalha, vivi 40 anos, com o fato consumado. “Já que errou, então vamos regularizar”. Não pode ser assim, porque nós estamos hoje colocando em risco metade da população Paulistana, que vai ficar sem água para beber, isso não é brincadeira. A represa toda esta contaminada, perdendo profundidade, e nós achando que o mundo é o melhor dos mundos. Se a gente não contribuir, fica ruim. Acho que precisamos, na nossa função, depois se houver uma liberação superior, não compete a nossa, mas a gente não fica

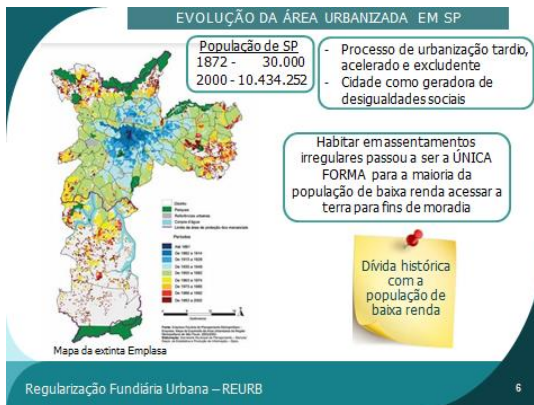
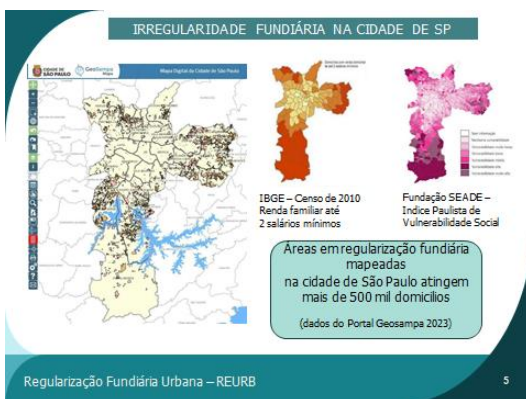
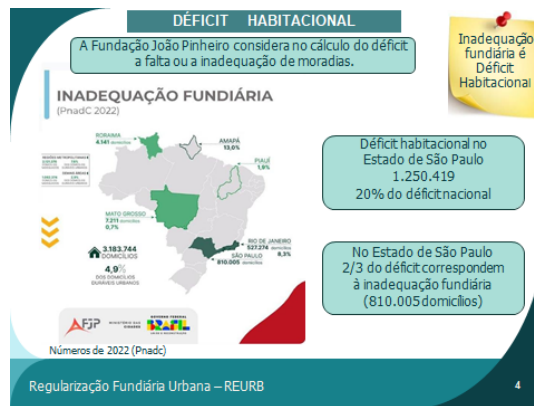
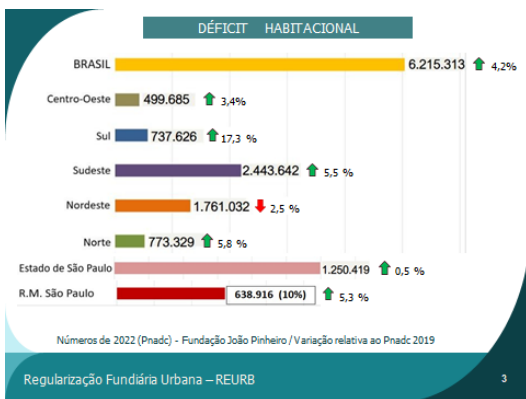
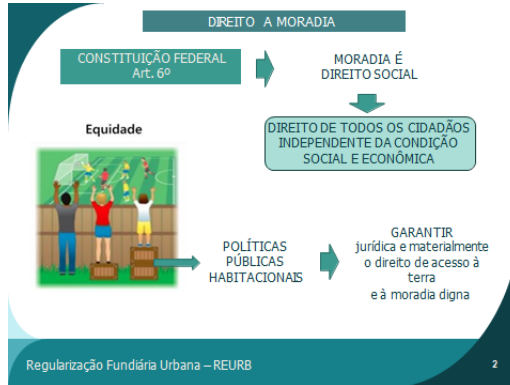
com a consciência tranquila, mandando “já que está que fique” e a Isabel respondeu que na avaliação feita por SECLIMA essas que não estão no Mapa do Não, estão em APRM, em zonas não tão restritivas assim.

Apresentação “Parâmetros de Regularização Fundiária nos Mananciais da Zona Sul da Capital” com Cyntia Fuji de Oliveira da SEHAB;

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

REURB

Cyntia Fuji de Oliveira
Arquiteta e Urbanista



O QUE É IRREGULAR?

O que foi executado em desconformidade com a REGRA

Lei Federal 6766/79

Aprovar projeto	Executar infraestrutura	Registrar (Cartório de imóveis)	Comercializar
% de áreas públicas obrigatórias; Verde; Viário; Institucional	Pavimentação; Água; Esgoto; Energia Elétrica; Drenagem de águas pluviais.	Parcelamento do solo; Individualização das matrículas; Registro de Áreas Públicas.	Contrato C/V; Quitação; Escritura; Transferência da titularidade da Matrícula.

A ausência de qualquer etapa é irregularidade

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

REGULARIZAR: tornar regular / por em ordem

FUNDIÁRIO: do latim "FUNDUS" que significa TERRA

POLÍTICA PÚBLICA DE EFEITO REMEDIADOR

Visa CORRIGIR ou MINIMIZAR os DANOS URBANÍSTICOS e AMBIENTAIS decorrentes da implantação irregular/informal de núcleos urbanos, contribuindo para a REDUÇÃO DA DESIGUALDADE SOCIAL.

LEGISLAÇÃO MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO

Características da legislação no período entre 1979 e 2008 São Paulo (Decreto 15.764/79, Lei 11.775/95, Lei 13.428/02)

- Seguiu diretrizes de parcelamentos novos
- Exigia que a realidade se adaptasse ao papel
- Foco na Urbanização
- Direito de propriedade prevalecia sobre o direito de posse
- Legitimados eram apenas os proprietários
- Dificuldade do poder público atuar em áreas particulares
- Envolvimento de vários órgãos nos procedimentos
- Não previam a regularização em áreas ambientalmente protegidas
- Não previa a transferência da titularidade dos lotes

Regularização Fundiária Urbana – REURB

MUDANÇA DE PARADIGMA

Lei Federal 11.977/09 → Primeira Lei Federal tratando de Regularização Fundiária

- Regularização como forma de garantir o direito social a moradia
- Incentiva a participação popular e a resolução extrajudicial de conflitos
- Garantia de atendimento habitacional para população removida
- Amplia o acesso à terra para a baixa renda (requisitos de usucapião)
- Distingue interesse social de interesse específico
- Inclui os beneficiários como legitimados a promover a regularização
- Mais autonomia para o município
- Passa a considerar a situação de fato para definir parâmetros
- Previsão da regularização em áreas ambientalmente protegidas
- Cria a DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA e a LEGITIMAÇÃO DE POSSE

Regularização Fundiária Urbana – REURB

DEFINIÇÃO LEGAL DE REURB

LEI FEDERAL 13.463/17

OBJETIVOS

- Incorporar os NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS ao ordenamento territorial urbano
- Titular seus ocupantes

Foco muito grande na TITULAÇÃO

PORQUE REGULARIZAR NÃO É SÓ TITULAR

ESTATUTO DA CIDADE Lei Federal 10.257/2001

"garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;" Art. 2º, Inciso I do Estatuto da Cidade.

Para INCORPORAR os núcleos urbanos informais ao ORDENAMENTO TERRITORIAL URBANO

É necessário ENLOBAR AÇÕES para a inserção do loteamento à cidade formal em relação à disponibilidade de INFRAESTRUTURA e oferta de EQUIPAMENTOS PÚBLICOS, de forma a OBTER PADRÕES ACEITÁVEIS DE URBANIZAÇÃO que garantam efetivamente o direito às cidades sustentáveis

DIREITOS DA CIDADE deve englobar o DIREITO A APROPRIAÇÃO e USO PLENO DOS LUGARES e ao ACESSO a todas as FUNÇÕES DA CIDADE

SOMENTE TITULAR GARANTE O DIREITO À CIDADE SUSTENTÁVEL?

O foco da regularização NÃO pode ser só na TITULAÇÃO

OBTER PADRÕES ACEITÁVEIS DE URBANIZAÇÃO que garantam efetivamente o direito às cidades sustentáveis

URBANIZAR

A IMPORTÂNCIA DA REURB AINDA VAI ALÉM...

Setembro de 2015 - 193 Estados-membros da ONU, adotaram o documento "Transformando o Nosso Mundo: A Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável"

17 OBJETIVOS DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

1. ERADICAÇÃO DA POBREZA

1.4 Até 2030, garantir que todos, particularmente os pobres e vulneráveis, tenham direitos iguais aos recursos econômicos, bem como o acesso a serviços básicos, propriedade e controle sobre a terra

11. CIDADES E COMUNIDADES SUSTENTÁVEIS

11.1 Até 2030, garantir o acesso de todos à habitação segura, adequada e a preço acessível, e aos serviços básicos e urbanizar as favelas

REURB contribui para reduzir a desigualdade social

POR QUE REGULARIZAR? ALGUNS BENEFÍCIOS DA REURB

LEI FEDERAL 13.465/17 Art. 10 → **OBJETIVOS DA REURB**

PARA A CIDADE:

- Amplia a rede de serviços de infraestrutura, melhorando as condições urbanísticas
- Mitigação de danos ambientais e ajuda a prevenir desastres naturais

PARA O PODER PÚBLICO:

- Readequação da arrecadação Municipal (IPTU e ITBI)
- Controle do ordenamento territorial
- Cumprimento da função social da propriedade

PARA A POPULAÇÃO:

- Amplia o acesso à terra urbanizada para a população de baixa renda;
- Garantia do direito social à moradia digna com participação popular no processo
- Acesso ao crédito (financiamentos de imóveis e materiais para melhorias habitacionais)
- Garantia jurídica da propriedade
- Promoção da cidadania através da obtenção de endereço oficial

Regularização Fundiária Urbana – REURB 15

LEGISLAÇÃO IGUAL A FORMA DE REGULARIZAR ÁREAS PÚBLICAS E PARTICULARES

LEI FEDERAL 13.465/17 Art. 31-§ 8º → **GARANTIA DE PERMANÊNCIA** dos ocupantes de áreas públicas a partir da instauração da REURB

LEI FEDERAL 13.465/17 Art. 23-§ 4º → Entes federativos autorizados a **RECONHECER PROPRIEDADE** aos ocupantes de suas áreas públicas

LEI FEDERAL 13.465/17 Art. 71
LEI MUNICIPAL 17.734/22 Art. 13 → **DISPENSA DESAFETAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS**

Regularização Fundiária Urbana – REURB 16

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

LEI FEDERAL 13.465/17 Art. 11-§ 1º → dispensa o percentual de áreas públicas, tamanho dos lotes e outros parâmetros urbanísticos

LEI MUNICIPAL 17.734/22 Art. 30-§ 1º → considerar as **CARACTERÍSTICAS DA ÁREA EFETIVAMENTE OCUPADA**, mesmo que tenha projetos/planos aprovados anteriormente por SERLA ou RESOLO

LEI FEDERAL 13.465/17 Art. 70 → As disposições da Lei 6766 não se aplicam à REURB, exceto quanto aos disposto nos artigos 37 a 42, 44, 47 a 52

Regularização Fundiária Urbana – REURB 17

FLUXO DE PROCESSAMENTO DA REURB (SEHAB/CRF-SP)

Regularização Fundiária Urbana – REURB 18

FASE 1: CONSULTA PRÉVIA

CRITÉRIOS ANALISADOS:

- Conformação como Núcleo Urbano
- Temporalidade: **IMPLANTADO** nas datas previstas na lei.

POR QUE?

Tragem prévia para evitar autuação de processos com assuntos alheios à REURB ou que não atendam aos requisitos da Lei.

- EQUIVALE À PEDIDO DE DIRETRIZES
- Certidão possui validade de 1 ano
- Documento obrigatório para abertura do processo de REURB

Regularização Fundiária Urbana – REURB 19

1) CONFORMAÇÃO COMO NÚCLEO URBANO

LEI MUNICIPAL 17.734/22 - Art. 4º e 25

- Assentamento humano com características urbanas
- Mínimo 10 unidades imobiliárias **CONTIGUAS**, podem ser menos desde que justificado pela equipe técnica
- Área dos lotes deve ser menor que módulo rural

§ 5º Serão indeferidos pedidos de REURB para lotes individuais como tentativa de substituir usucapião

Será indeferido pedido de legitimação fundiária para unidade imobiliária individual

Regularização Fundiária Urbana – REURB 20

2) TEMPORALIDADE

LEI MUNICIPAL 17.734/22 - Art. 4º § 6º Marco Temporal

22/12/2016 para Mananciais, APAS, ZEP, ZPDS, ZPD5r e ZEPAM

11/01/2022 para demais zoneamentos

IMPLANTADO **NÃO IMPLANTADO** **CONSOLIDADO**

Verificação pelo Portal Geosampa e imagens históricas do Google Earth

Regularização Fundiária Urbana – REURB 21

FASE 2: INSTAURAÇÃO DA REURB

LEI MUNICIPAL 17.734/22 - Art. 16 → **REQUERIMENTO DO LEGITIMADO**

LEI FEDERAL 13.465/17 - Art. 14
LEI MUNICIPAL 17.734/22 - Art. 18 → **QUEM SÃO LEGITIMADOS:**

- Município;
- Beneficiários;
- Proprietários;
- Loteadores;
- Defensoria pública;
- Ministério público.

IMPORTANTE: Informar no requerimento a modalidade da REURB requerida

Regularização Fundiária Urbana – REURB 22

MODALIDADES DA REURB – LEI FEDERAL 13.465/17

REURB S
Interesse social

- Baixa renda
- Município custeia a REURB
- Particular PODE custear
- ISENTO de custas e taxas
- Indivíduo só pode ser beneficiado 1 vez com legitimação
- Não pode ter outra propriedade

REURB E
Interesse específico

- Não se enquadram como baixa renda
- Particular custeia a REURB
- Paga as custas cartoriais e taxas municipais
- Sem limites de propriedades ou legitimações

REURB I
Art. 69 da Lei Federal Simplicia a Reurb para ocupações anteriores a 1979, mas o provimento 29/2024 da CGJ exige a classificação

REURB I não é modalidade de REURB

Regularização Fundiária Urbana – REURB 23

FASE 3: DIAGNÓSTICO DAS DESCONFORMIDADES JURÍDICAS, URBANÍSTICAS, AMBIENTAIS E SOCIAIS

INVESTIGAÇÃO MULTIDISCIPLINAR

BREVÍ HISTÓRICO DA OCUPAÇÃO
HOUVE PLANO APROVADO?
EXISTE BRIGADA JUDICIAL PELA PROPRIEDADE?

EXISTE INFRAESTRUTURA ESSENCIAL?
EXISTE INTERFERÊNCIA COM ÁREA NÃO EDIFICANTE, LINHA DE TREM, LINHA DE TRANSMISSÃO?

HOUVE REGISTRO EM CARTÓRIO?
O REGISTRO CORRESPONDE À SITUAÇÃO DE FATO IMPLANTADA?
QUEM SÃO OS DONOS E OS VIZINHOS DA GLEBA?
TEM ALGUMA MATRÍCULA ABERTA POR USUCAPIÃO?

EXISTE RISCO GEOLÓGICO, HIDROLÓGICO, CONTAMINAÇÃO?
EXISTE ALGUMA INCIDÊNCIA AMBIENTAL?
PRECISA DE ALGUMA OBRA?

A SOCIEDADE CIVIL ESTÁ ORGANIZADA?
EXISTE ALGUMA LIDERANÇA?

Regularização Fundiária Urbana – REURB 24

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - REURB

LEPAC – LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO CADASTRAL
Consiste no retrato da situação implantada.

Elaborado por restituição aerofotogramétrica.

Ortofoto Restituição

Deve conter:

- perímetro destacado
- toda a infraestrutura existente
- definição de lotes e vias devidamente cotados
- construções, árvores, elementos de topografia

Georreferenciado em SIRGAS 2000 (Sistema de Referência Geocêntrico para as Américas) referencial do sistema geodésico brasileiro desde fevereiro de 2005, [resolução 011/2005 do IBGE](#).

Regularização Fundiária Urbana – REURB 25

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - REURB

VERIFICAÇÃO DAS CONDIÇÕES FÍSICAS DO NÚCLEO

- Vistoria de reconhecimento sócio-territorial
- Solicitação de informações de órgãos públicos
- Solicitação de certidões de infraestrutura junto às concessionárias

Lei federal:
Infraestrutura deve ser realizada ANTES, DURANTE ou DEPOIS da conclusão da Reurb

Lei Municipal:
Infraestrutura deve ser realizada ANTES da conclusão da Reurb. Pode ser depois desde que haja Termo de Compromisso com cronograma

- Água potável
- Coleta e tratamento de esgoto
- Drenagem de águas pluviais
- Energia elétrica
- Pavimentação
- Coleta de lixo
- Mitigação de risco
- Mitigação de danos ambientais

INFRAESTRUTURA

Regularização Fundiária Urbana – REURB 26

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - REURB

REURB COM INTERFERÊNCIA AMBIENTAL

Áreas total ou parcialmente inseridas em:
 APP - Área de Preservação Permanente
 APA - Área de Preservação Ambiental
 AUCUS - Unidade de Conservação de Uso Sustentável
 APRM - Área de Proteção e Recuperação de Mananciais

LEI MUNICIPAL 17.734/22 Art. 35

REURB com interferência ambiental depende de aprovação do Estudo Técnico Ambiental. Ocorre na SEHAB e não se confunde com licenciamento ambiental (SVMA) e Licenciamento (SMUL)

LEI FEDERAL 13.465/17 Art. 11-§ 3º

REURB em APA ou AUCUS exige anuência do órgão gestor da unidade

RESOLUÇÃO SIMA 50/2020

A CETESB não se manifestará em processos de REURB nas APRM - Não há mais PRIS

Regularização Fundiária Urbana – REURB 27

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - REURB

REURB COM INTERFERÊNCIA AMBIENTAL

APPs = margens de rios, nascentes, topo de morros, encostas, restingas, reservatórios.

Função: de preservar recursos hídricos, a paisagem, a biodiversidade e garantir a estabilidade ambiental.

PORTARIA CONJUNTA SEL/SIURB/SVMA → APP incide sobre corpos d'água naturais ou canalizados em galeria aberta

Regularização Fundiária Urbana – REURB 28

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - REURB

ESTUDO TÉCNICO AMBIENTAL

- Diagnóstico que visa garantir a sustentabilidade ambiental de projetos de Regularização Fundiária.
- Avalia as características ambientais e impactos causados pela ocupação.
- Demonstra melhorias nas condições de sustentabilidade urbano-ambiental e nas condições de habitabilidade.
- Pode exigir medidas de melhoria e de educação ambiental
- Estratégias para recuperação de áreas degradadas e não passíveis de regularização

O E.T.A. deve atender ao código florestal (Lei 12.651/12)

REURB-S: Artigo 64

REURB-E: Artigo 65: Exige faixa não edificante de 15 metros e eventualmente outras compensações ambientais

INFRAESTRUTURA

Regularização Fundiária Urbana – REURB 29

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - REURB

FASE 4 - NOTIFICAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS

LEI FEDERAL 13.465/17 Art. 31

O município deve proceder a busca pelos titulares de domínio

ESTUDO FUNDIÁRIO

Consiste no levantamento cartorial dos títulos que compõe o Núcleo Urbano Informal, dos confrontantes do perímetro e eventuais terceiros interessados (lotes usucapidos no interior do perímetro)

NOTIFICAÇÕES

INFRAESTRUTURA

Regularização Fundiária Urbana – REURB 30

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - REURB

NOTIFICAÇÕES DOS PROPRIETÁRIOS TABULARES, CONFRONTANTES E TERCEIROS INTERESSADOS

LEI FEDERAL 13.465/17 Art. 44

Cartórios dispensados de fazer as notificações no momento do registro do parcelamento

Notificação via postal com aviso de recebimento e por edital

Prazo de 30 dias para apresentar IMPUGNAÇÃO justificada ou anuência tácita

notificações baseadas em um bom Estudo Fundiário = segurança jurídica pra promotores da Reurb.

31

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - REURB

FASE 5: SANEAMENTO DO PROCESSO

IDENTIFICAÇÃO DOS OCUPANTES

1) REUNIÃO DE ENTRADA informa e orienta os moradores sobre a REURB

2) SELAGEM Identificação dos domicílios/unidades imobiliárias dentro dos lotes.

Para ser considerado DOMICÍLIO a construção deve possuir

- COZINHA
- BANHEIRO
- ACESSO INDEPENDENTE

32

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - REURB

Planta de selagem gráfica da selagem.

- Eventuais correções e complementações do lepac
- o selo faz o "link" entre as informações do cadastro e o lote identificado na planta.

A identificação dos ocupantes envolve também a análise documental pra definição dos direitos reais nos termos da Lei e a elaboração da listagem de beneficiários

3) CADASTRO SOCIAL PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Aplicação do questionário sócio econômico.

INFORMAÇÕES:

- Imóvel
- Família
- Titulares

DOCUMENTOS:

- Pessoais (RG, CPF, Certões)
- Imóvel (contratos e/ou comprovantes de posse)

DECLARAÇÕES:

- Baixa renda
- Não possui outro imóvel

33

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - REURB

LISTAGEM DE BENEFICIÁRIOS

- Definição dos instrumentos de reconhecimento de direitos reais
- Elaborada com base na listagem plana do cadastro dos moradores

LEI MUNICIPAL 17.734/22 Art. 8 §1º → A LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA é o instrumento prioritário utilizado pelo Município de São Paulo

LEI FEDERAL 13.465/17 Art. 23 → Legitimação Fundiária na REURB-S

- Não pode possuir outro imóvel
- Não pode ter recebido outra legitimação

LEI FEDERAL 13.465/17 Art. 25 → A LEGITIMAÇÃO de POSSE não pode ser utilizada em Área Pública. Após 5 anos é convertida em propriedade

Regularização Fundiária Urbana – REURB

34

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - REURB

PLANTAS E MEMORIAIS

Planta de Perímetro - PPN

- Indica as matrículas de origem, o perímetro final a ser tratado na regularização. Semelhante à demarcação urbanística.
- Contém coordenadas para abertura de matrícula da gleba em regularização

Representação gráfica georeferenciada em SIRGAS 2000 (Sistema de Referência Geocêntrico para as Américas)

35

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - REURB

Planta de Área Urbanizada e Regularizada (AUR)

Representação gráfica condizente com a situação de fato, georeferenciada e devidamente descrita em memoriais. Iniciada pelo Lepac e refinada pela selagem.

36

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - REURB

Condomínio Urbano Simples

LEI FEDERAL 13.465/17 Art. 61 a 63

Quando no lote há mais de um domicílio com mais de um proprietário

CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

Máxima individualização possível

37

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - REURB

Detalhamento do CONDURBS na AUR

CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES - LOTE XX DA QUADRA XX			
Nº DE UNIDADES AUTÔNOMAS NO LOTE	X	ÁREA DO LOTE (m²)	ÁREA COMUM TOTAL DO LOTE (m²)
ÁREA PRIVATIVA TOTAL DO LOTE (m²)	100,00	100,00	100,00
ÁREA PRIVATIVA (m²)	100,00	100,00	100,00
ÁREA COMUM (m²)	0,00	0,00	0,00
ÁREA TOTAL DA UN. AUTÔNOMA (m²)	100,00	100,00	100,00
FRACÇÃO IDEAL DO LOTE (%)	100,00	100,00	100,00

1º Pavimento - Térreo

2º Pavimento

3º Pavimento

CONDURBS NÃO REGULARIZADA A EDIFICAÇÃO. APENAS CONSTATA A EXISTÊNCIA DO DOMICÍLIO

38

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - REURB

Planta de Instituição de Condomínio (PIC)

LEI MUNICIPAL 17.859/22

Regularização de Empreendimentos construídos pelo poder público para provisão habitacional

- Localiza unidades habitacionais em empreendimentos,
- Indica áreas comuns e privativas

38

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - REURB

FASE 6: APROVAÇÃO E REGISTRO

APROVAÇÃO URBANÍSTICA
Infraestrutura completa, sem riscos e devidamente representado em plantas e memoriais

+

APROVAÇÃO AMBIENTAL
Certidão de aprovação ambiental certificando que houve melhorias ambientais

=

EMISSÃO DA CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

- Aprova o Projeto de
- Regularização Fundiária

40

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - REURB

TITULAÇÃO

ENVIO A O CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PARA REGISTRO DO PARCELAMENTO E ABERTURA DE MATRÍCULA INDIVIDUALIZADA EM NOME DO BENEFICIÁRIO

- Ofício solicitando o registro
- Certidão de Regularização Fundiária/Projeto de Regularização Fundiária com anexos:
 - Plantas
 - Memoriais
 - Listagem de Beneficiários

41

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - REURB

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA PLENA

Deve atingir as 3 esferas:

- Urbanização:
 - "Aprovação"
 - Oficialização de ruas
 - Definição de CEP
 - Desdobro Tributário
- Infraestrutura
- Reparar danos ambientais
- Mitigação de Riscos

- Registro do parcelamento
- Abertura de matrículas dos lotes
- Titulação dos beneficiários

A REURB é mais que um procedimento para criar unidades imobiliárias. Envolve solução das precariedades urbanas, elevando a qualidade de vida das pessoas e reduzindo a desigualdade social.

42

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA
REURB

Obrigada

CYNTIA FUGI DE OLIVEIRA
ARQUITETA E URBANISTA

arqcyntiafugi@gmail.com
(11) 97601-9301

Apresentação “Sobre os trabalhos e análise de 9 áreas monitoradas pela OIDA em ZEIS que são objeto de regularização de esgoto pela SABESP” com Daisy Francisco Pinato da SEHAB e Isabel Silveira Camargo da SECLIMA;

CIDADE DE SÃO PAULO
SECRETARIA EXECUTIVA DO PROGRAMA MANANCIAIS
ÁREAS DE MANANCIAIS CONSTANTES NO OFÍCIO H-3191205 DA SABESP PARA DESEMPENHO DE SERVIÇOS DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA
ANÁLISES DE ENQUADRAMENTO DE ZONAMENTO E VISTORIAS PELA EQUIPE DE SEPM ATÉ A DATA DE 24.09.2025

CIDADE DE SÃO PAULO
SECRETARIA EXECUTIVA DO PROGRAMA MANANCIAIS

1. Levantamento de dados
2. Oficinas nas subprefeituras
3. Parcerias e critérios
4. Zonas monitoradas no Mapa do Nô (ODA)

1. **Levantamento de dados:** interseção nos perímetros da SABESP (V2 e V3) georreferenciados (.kmz) e listados na planilha
 - I. Rede de drenagem existente, córrego e contribuição;
 - II. Áreas de Risco Geológico e Hidrológico;
 - III. Assentamentos precários: loteamentos irregulares e favelas;
 - IV. Fiscalização OIDA: invasão no Mapa do Nô;
 - V. Ações do MP: sobreposição total ou parcial em áreas de conservação;
 - VI. Consta como propriedade da EMAE (cota 747);
 - VII. Consta como área prevista para DUP de SAMA;
 - VIII. Intervenções de urbanização e provisão habitacional em andamento;
2. **Oficinas nas Subprefeituras:** Reuniões/oficinas nas subprefeituras incidentes nas áreas de mananciais (Cidade Ademar, Paranhos, M'Boi Mirim e Capão da Sanção) com seus respectivos Subprefeitos(a) e outros atores - SMSUB, SMUL, SECLIMA (ODA), Defesa Civil, SABESP, equipe de SEHAB/SEPM e SEHAB/OPF.
3. **Vistorias:** áreas com parâmetros incluídos e condicionantes relevantes, mapa concluído junto às subprefeituras de Cidade Ademar e Paranhos. Definição das condicionantes das áreas, de parâmetros parciais, após cruzamento de dados de vistorias realizadas;

CIDADE DE SÃO PAULO
SECRETARIA EXECUTIVA DO PROGRAMA MANANCIAIS

4. Parcerias e critérios:
Considerando a migração a atuação de canteiros com alta carga de esgoto sendo encaminhada aos Mananciais, foram elaborados alguns entendimentos:
Parcerias Liberadas - Condicionantes
Ocupações posteriores a 2016 e inseridas em perímetros de ZEIS.

- Apesar de não estar enquadrada nos critérios da Lei 17.734/22, considerando que o perímetro da área possui ocupação posterior a 2016 e trata-se de uma ZEIS conforme LPU05 18.177/24, a área em questão encontra-se liberada para implantação de rede provisória de esgoto, uma vez que pode ser necessário obras posteriores de urbanização ou o desatamento do loteamento.
- **Área está inserida no Mapa do Nô (ODAs) - situação atualizada de 16/04/2024**
- Na área consta alto risco - solicitar com SUBRIS as diretrizes para o não agrandamento e possível tratamento dos riscos presentes.

Parcerias Liberadas

- Apesar de não estar enquadrada nos critérios da Lei 17.734/22, considerando que o perímetro da área possui ocupação posterior a 2016 e trata-se de uma ZEIS conforme LPU05 18.177/24, a área em questão encontra-se liberada para implantação de rede provisória de esgoto, uma vez que pode ser necessário obras posteriores de urbanização ou o desatamento do loteamento.
- **Área está inserida em perímetro de DUP nos Parques previstos no POC - solicitação de SAMA;**
- Na área consta alto risco - solicitar com SUBRIS as diretrizes para o não agrandamento e possível tratamento dos riscos presentes.

Parcerias em obras SEPM - Nô Liberado

- A área está inserida em perímetro de obras em andamento por SEPM; será indicada na minuta do termo de referência de novas contratações como a seguir.

Parcerias Aguardando Vistoria

- A área precisa ser vistoriada e/ou depende de análises e alinhamentos com outra pasta, vedado de caso.

Parcerias Nô Liberadas

- A área está variável, não ocupada mas consta como ZEIS, ou em caso de ZEPAM.

Outros casos:

- Consta sobreposição de áreas, enviadas ou falta o envio de redimensionamento do perímetro da Sabesp.

ÁREAS AVALIADAS 52
LIBERADAS 06
LIBERADAS COM CONDICIONANTES 33
NÃO LIBERADAS 12
EM EXECUÇÃO SEPM 05 (não liberadas)
AGUARDANDO VISTORIA 01
PERÍMETRO SABESP 02 áreas 216 e 273
ÁREA REPETIDA 01

123. BONIFÁCIO

PARÓQUIA: M'BOI MIRIM
ZONAMENTO: ZEIS - 1
RISCO: NÃO MAPEADO PELA COMDEC
PROPRIEDADE: EMAE: FORADOS LIMITES
MAPA DO NÔ: 20 - 118 - GCM
NÚMERO DE PROCESSOS:
OBSERVAÇÕES:
A área está inserida no Mapa do Nô, e sua situação é regular. Cabe-se em processo via MP considerando que foi observado em Oficina na Subprefeitura Local.
JUSTIFICATIVA OU CONDICIONANTES:
PARCERIAS SEHAB/MANANCIAIS: LIBERADO - CONDICIONANTES
JUSTIFICATIVA OU CONDICIONANTES:
Apesar de não estar enquadrada nos critérios da Lei 17.734/22, considerando que a área 123 possui ocupação posterior a 2016 e trata-se de uma ZEIS conforme LPU05 18.177/24, assim a área em questão encontra-se liberada para implantação de rede provisória de esgoto, uma vez que podem ser necessárias obras posteriores de urbanização ou o desatamento do loteamento.



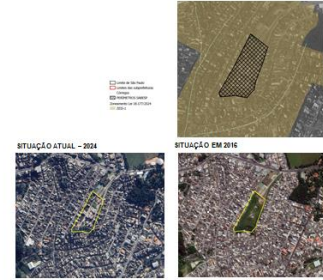
123. BONIFÁCIO PASQUELE

ZEIS - 4
LIBERADO COM CONDICIONANTES



136. GUARAPIRANGA

PARÓQUIA: M'BOI MIRIM
ZONAMENTO: ZEIS - 1
RISCO: NÃO MAPEADO PELA COMDEC
PROPRIEDADE: EMAE: FORA DOS LIMITES
MAPA DO NÔ: 20 - 118 - GCM
OBSERVAÇÕES:
Área com ocupação posterior a 2016.
VISTORIA REALIZADA EM 19/09/2025
PARCERIAS SEHAB/MANANCIAIS: LIBERADO - CONDICIONANTES
JUSTIFICATIVA OU CONDICIONANTES:
Barrido incluído no Mapa do Nô não segundo informação de SECLIMA, no entanto, a área poderia receber redes de infraestrutura de coleta de esgoto e abastecimento de água, desde que também sejam realizadas obras de microdrenagem, **estabilização de taludes** e pavimentação.
PARCERIAS SEHAB/MANANCIAIS: LIBERADO - CONDICIONANTES
JUSTIFICATIVA OU CONDICIONANTES:
Apesar de estar no Mapa do Nô, a área poderia receber redes de infraestrutura de coleta de esgoto e abastecimento de água, desde que também sejam realizadas obras de microdrenagem, **estabilização de taludes** e pavimentação. Mesmo sendo uma ZEIS - 4 a área está ocupada, logo o município não pode investir em áreas neste condições para implantação de Conjuntos Habitacionais. Aguardando Vistoria para confirmação.



136. GUARAPIRANGA

ZEIS - 1
LIBERADO COM CONDICIONANTES



143. JOÃO

PARÓQUIA: M'BOI MIRIM
ZONAMENTO: ZEIS - 1
RISCO: NÃO MAPEADO PELA COMDEC
PROPRIEDADE: EMAE: FORA DOS LIMITES
MAPA DO NÔ: 20 - 118 - GCM
OBSERVAÇÕES:
Área com ocupação posterior a 2016.
PARCERIAS SEHAB/MANANCIAIS: LIBERADO - CONDICIONANTES
JUSTIFICATIVA OU CONDICIONANTES:
Apesar de estar no Mapa do Nô, a área poderia receber redes de infraestrutura de coleta de esgoto e abastecimento de água, desde que também sejam realizadas obras de microdrenagem, **estabilização de taludes** e pavimentação. Mesmo sendo uma ZEIS - 4 a área está ocupada, logo o município não pode investir em áreas neste condições para implantação de Conjuntos Habitacionais. Aguardando Vistoria para confirmação.



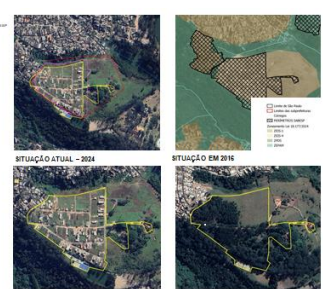
143. JOÃO MINEIRO

ZEIS - 1
LIBERADO COM CONDICIONANTES



184. FAZENDINHA / JD. VERA

PARÓQUIA: M'BOI MIRIM
ZONAMENTO: ZEIS - 4
RISCO: NÃO MAPEADO PELA COMDEC
PROPRIEDADE: EMAE: FORA DOS LIMITES
MAPA DO NÔ: 27 - M3 - GCM
OBSERVAÇÕES:
Área precária e com ocupação em desenvolvimento, mas sem rede de infraestrutura e pavimentação.
PARCERIAS SEHAB/MANANCIAIS: LIBERADO COM CONDICIONANTES
JUSTIFICATIVA OU CONDICIONANTES:
Apesar de estar no Mapa do Nô, a área poderia receber redes de infraestrutura de coleta de esgoto e abastecimento de água, desde que também sejam realizadas obras de microdrenagem, **estabilização de taludes** e pavimentação. Mesmo sendo uma ZEIS - 4 a área está ocupada, logo o município não pode investir em áreas neste condições para implantação de Conjuntos Habitacionais. Aguardando Vistoria para confirmação.



184. FAZENDINHA / JD. VERA

ZEIS - 4

LIBERADO COM CONDICIONANTES



186. JOSÉ ESTIMA

ZEIS - 1

NÃO LIBERADO - ÁREA ESTÁ VAZIA

PARCEIR SEIAB-MANANCIAIS

JUSTIFICATIVA OU CONDICIONANTES:

A área hoje está vazia, não ocupada, está demarcada como ZEIS 1 no Zoneamento. Consta apenas uma área gramada. **Suplementar: Verba de Invest e Reserva para área indicadas.**

Área de Reserva



186. JOSÉ ESTIMA FILHO / TV JOSÉ ESTIMA FILHO - PQ STA

ZEIS - 1

NÃO LIBERADO - ÁREA ESTÁ VAZIA



187. CALU

ZEIS - 1

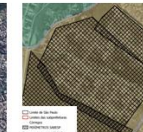
AGUARDANDO PARECER

PARCEIR SEIAB-MANANCIAIS

JUSTIFICATIVA OU CONDICIONANTES:

Apesar de estar no Mapa do Nôdo e de não estar enquadrada nos critérios da Lei 11.724/22, considerando que o perímetro da área 187 possui ocupação posterior a 2016 e trata-se de um ZEIS conforme LPUOS 16, 177/24, esta área em questão, encontra-se liberada para implantação de **uma vez que podem ser necessárias áreas** posteriores de urbanização ou a desdramatização do loteamento.

Área de Reserva



164. NÚCLEO NOVO SÃO JOSÉ

ZEIS - 1

AGUARDANDO PARECER



164. NÚCLEO NOVO SÃO JOSÉ

PARCEIR SEIAB-MANANCIAIS

LIBERADO

JUSTIFICATIVA OU CONDICIONANTES:

Previsão para entrar no Mapa do Nôdo, possível **implantação, necessária de urbanização** áreas do **de saneamento**. Apesar de não estar enquadrada nos critérios da Lei 11.724/22, considerando que o perímetro da área 164 possui ocupação posterior a 2016 e trata-se de uma ZEIS conforme LPUOS 16, 177/24, esta área em questão, encontra-se liberada para implantação de **uma vez que podem ser necessárias áreas** posteriores de urbanização ou a desdramatização do loteamento.

Área de Reserva



164. NÚCLEO NOVO SÃO JOSÉ

ZEIS - 1

LIBERADO COM CONDICIONANTES



178. NÚCLEO ESTRADA DA COLÔNIA

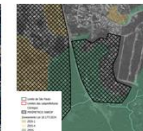
PARCEIR SEIAB-MANANCIAIS

LIBERADO

JUSTIFICATIVA OU CONDICIONANTES:

Ocupação posterior a 2016, e área ZEPAM ocupada, **implantação, necessária de urbanização** áreas do **de saneamento**. Apesar de não estar enquadrada nos critérios da Lei 11.724/22, considerando que o perímetro da área 178 possui ocupação posterior a 2016 e trata-se de uma ZEIS conforme LPUOS 16, 177/24, esta área em questão, encontra-se liberada para implantação de **uma vez que podem ser necessárias áreas** posteriores de urbanização ou a desdramatização do loteamento.

Área de Reserva



178. NÚCLEO ESTRADA DA COLÔNIA

ZEIPAM

LIBERADO COM CONDICIONANTES



Encaminhamentos:

1. Registrar e distribuir a apresentação sobre regularização fundiária às subprefeituras;
2. Solicitar formalmente o reforço da GCM para a operação do dia 01/10 (OIDA 2);
3. Incluir o tema 'Mapa do Não' nas próximas reuniões do GT, com participação ampliada;
4. Reforçar a comunicação com o Ministério Público e Procuradoria para suporte jurídico contínuo;
5. Avaliar a cooperação técnica para ações de educação ambiental em parceria com a OIDA.