

**DOCUMENTOS NECESSÁRIOS A SEREM APRESENTADOS PARA O PROCESSO
DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA ESPECÍFICA (REURB-E)
CONFORME LEI COMPLEMENTAR Nº 404/2019**

Para a viabilidade do processo de regularização fundiária de um determinado parcelamento, primeiramente os interessados deverão apresentar um *requerimento* conforme etapas descritas no art. 6º da Lei Complementar nº 404/2019:

Art. 6º O processo do Reurb obedecerá a etapas precisas, específicas e indispensáveis para sua conclusão, sendo:

I - requerimento dos legitimados;

II - processamento administrativo do requerimento, etapa em que será conferido o prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre a unidade imobiliária objeto da Reurb, seus confrontantes e quaisquer terceiros interessados; [...]

§ 1º O órgão licenciador deverá classificar e fixar, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, uma das modalidades da Reurb ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento.

§ 2º Todos os comunique-se expedidos pelos órgãos licenciadores deverão ter prazo máximo de 30 (trinta) dias para atendimento das providências, sendo que em caso de não atendimento poderá ser concedida prorrogação, desde que devidamente justificado pelo proponente.

§ 3º O abandono do processo de regularização fundiária por parte do proponente, por prazo superior a 120 (cento e vinte) dias, implicará no arquivamento do processo pela autoridade licenciadora.

Caso o requerimento seja deferido, os interessados deverão apresentar o projeto de regularização conforme art. 9º, art. 10º e art. 11º da lei em questão:

Art. 9º O projeto de regularização fundiária deverá conter:

I - levantamento planialtimétrico e cadastral com georreferenciamento, subscrito por profissional legalmente habilitado, acompanhado de ART ou de RRT, que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

II - planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou das transcrições atingidas, quando possível;





III - estudo preliminar das desconformidades e das situações jurídica, urbanística e ambiental;

IV - projeto urbanístico;

V - memorial descritivo;

VI - proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

VII - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

VIII - estudo técnico ambiental, quando for o caso;

IX - cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e

X - termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, para cumprimento do cronograma físico, definido no inciso IX, retro.

§ 1º Na regularização de núcleo urbano informal que já possua a infraestrutura essencial implantada e para o qual não haja compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados, fica dispensada a apresentação do cronograma físico e do termo de compromisso previstos nos incisos IX e X do caput deste artigo.

§ 2º Na hipótese a que se refere o § 1º, retro, constará da CRF que o núcleo urbano regularizado já possui a infraestrutura essencial definida no § 1º do art. 3º desta Lei Complementar e que não existem compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados.

§ 3º O projeto de regularização fundiária considerará as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público.

Art. 10. O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá indicar:

I - as áreas ocupadas, o sistema viário e as unidades imobiliárias existentes e projetados;

II - as unidades imobiliárias a serem regularizadas, as suas características, a área, as confrontações, a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral, se houver;

III - as unidades imobiliárias edificadas a serem regularizadas, as suas características, a área dos lotes e das edificações, as confrontações, a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral;

IV - quando for o caso, as quadras e as suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;

V - os logradouros, os espaços livres, as áreas destinadas aos edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;





- VI - as áreas já usucapidas;
- VII - as medidas de adequação para a correção das desconformidades, quando necessárias;
- VIII - as medidas necessárias à adequação da mobilidade, da acessibilidade, da infraestrutura e da relocação de edificações;
- IX - as obras de infraestrutura essenciais, quando necessárias; e
- X - outros requisitos solicitados em “comunique-se” pelo órgão licenciador.

Art. 11. O memorial descritivo do núcleo urbano informal deverá conter:

- I - a descrição do perímetro do núcleo urbano, com indicação resumida de suas características;
- II - a descrição técnica das unidades imobiliárias, do sistema viário e das demais áreas públicas que compõem o núcleo urbano informal;
- III - a enumeração e a descrição dos equipamentos urbanos comunitários e dos prédios públicos existentes no núcleo urbano informal e dos serviços públicos e de utilidade pública que integrarão o domínio público com o registro da regularização; e
- IV - quando se tratar de condomínio, as descrições técnicas, os memoriais de incorporação e os demais elementos técnicos previstos na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm) e suas alterações.

Conforme art. 12º e art. 13º da Lei Complementar 404/2019, caso o parcelamento apresente riscos ambientais, é necessário que os interessados apresentem estudo ambiental da área em processo de regularização:

Art. 12. Para que seja aprovada a Reurb de núcleos urbanos informais consolidados ou de parcela deles, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, estudos técnicos deverão ser realizados, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada, sendo que:

- I - na hipótese descrita neste artigo é condição indispensável à aprovação da Reurb a implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados;
- II - na Reurb-S que envolva áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, o Município deverá proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado.





Art. 13. A aprovação ambiental da Reurb prevista no art. 12 da Lei Federal nº 13.465/2017 (http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm#art12) será feita mediante a apresentação pelo requerente de estudo técnico ambiental, com apreciação da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Meio Ambiente, a qual caberá analisar todos os aspectos ambientais, podendo autorizar a Reurb e declarar cumpridos os requisitos previstos na legislação ambiental ou exigir medidas de compensação ambiental para a aprovação da Reurb, as quais não cumpridas implicarão em seu indeferimento.

§ 1º O Estudo Técnico Ambiental descrito no **caput** poderá dizer respeito à área conjunta de uma gleba, de um bairro ou mesmo de lotes específicos, a critério e conveniência do órgão ambiental.

§ 2º Uma cópia da manifestação da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Meio Ambiente e deverá acompanhar a CRF ou o bloco de CRFs apresentadas ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 3º Os estudos técnico-ambientais e os respectivos licenciamentos obedecerão a legislação ambiental competente, bem como promoverão a regularização de áreas ambientalmente sensíveis.

Além do projeto de Reurb e do Estudo Técnico Ambiental – o segundo aprovado pela secretaria competente (Simap) – os interessados devem apresentar a listagem dos ocupantes que acompanhará a CRF (Certidão de Regularização Fundiária) – emitida pela Prefeitura Municipal – que deve conter os dados conforme inciso VI, do art. 16º:

VI - a listagem dos ocupantes que houverem adquirido a unidade, por meio de título de legitimação fundiária ou de legitimação de posse, nos termos dos arts. 25 (https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm#art25), 26 (https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm#art26) e 27 (https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm#art27) da Seção IV da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 (https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm#art25), que conterà o nome do ocupante, o seu estado civil, a sua profissão, o seu número de inscrição no CPF, o número de sua carteira de identidade e a sua filiação. (Redação dada pela Lei Complementar nº 443, de 2023) (/Piracicaba-SP/LeisComplementares/443#art2)

Os modelos para o projeto, memoriais e listagem de ocupantes podem ser consultados no site da Prefeitura Municipal (www.piracicaba.sp.gov.br/servicos/reurb-e/).



Para dúvidas na elaboração do Estudo Técnico Ambiental, consultar a Simap (Secretaria Municipal de Infraestrutura e Meio Ambiente).

Lei Complementar Municipal nº 404/2019:

<https://www.legislacaodigital.com.br/Piracicaba-SP/LeisComplementares/404>

