

**INSTRUÇÃO NORMATIVA DA SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - Nº 02/2025.**

Regulamenta as documentações, padrões e procedimentos, conforme disposto no Decreto nº 20.634, de 24 de julho de 2025, que regulamenta a Lei Complementar nº 468, de 04 de junho de 2025 e suas alterações e substituições e revoga a Instrução Normativa da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária - Nº 01/2025.

**ALVARO LUIS SAVIANI**, Secretário Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, no uso de suas atribuições legais e com fundamento no Decreto nº 20.634, de 24 de julho de 2025,

**R E S O L V E**

**CAPÍTULO I**  
**DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 1º** Esta Instrução Normativa tem por objetivo regulamentar as documentações, padrões e procedimentos, conforme exigido no Decreto nº 20.634, de 24 de julho de 2025, visando a padronização e a eficiência dos processos de Regularização Fundiária no âmbito do Município de Piracicaba.

**Art. 2º** Salvo quando solicitado, as documentações regulamentadas nesta Instrução Normativa deverão possuir apenas as informações, plantas e demais padrões definidos.

**Parágrafo único.** Havendo a necessidade de informações ou ajustes adicionais nas documentações, a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária ou o órgão competente notificará o interessado por meio de comunique-se para os devidos ajustes.

**Art. 3º** Não será aceito o protocolo de documentações incompletas no início de cada etapa.

**§ 1º** Os prazos constantes na Lei Complementar nº 468, de 04 de junho de 2025 e no Decreto nº 20.634, de 24 de julho de 2025, serão iniciados apenas após a conferência da documentação mínima para protocolo.

**§ 2º** Salvo quando expressamente indicado em contrário, todos os documentos listados em cada etapa são de apresentação obrigatória e devem ser protocolados integralmente no início da respectiva etapa.

**§ 3º** Para os processos em trâmite no Sistema Sem Papel, da Prefeitura de Piracicaba, os documentos protocolados deverão estar separados e no formato PDF, documentos protocolados em desacordo serão considerados inválidos para fins de protocolo.

**Art. 4º** Quando determinado, os documentos protocolados deverão ser acompanhados de cópias digitais nos formatos indicados nesta Instrução Normativa.

**§ 1º** Para os processos em trâmite fora do Sistema Sem Papel, da Prefeitura de Piracicaba, as cópias digitais deverão ser enviadas por e-mail para o endereço eletrônico [reurb@piracicaba.sp.gov.br](mailto:reurb@piracicaba.sp.gov.br), com o assunto do e-mail: *NÚMERO DO PROCESSO e ETAPA DA*

*REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA* descrita nos incisos I, II, III e IV do Art. 6º do Decreto nº 20.634, de 24 de julho de 2025. Ex.: 00000/2025 – Etapa.

**§ 2º** Para os processos em trâmite no Sistema Sem Papel, da Prefeitura de Piracicaba, além dos documentos protocolados no formato PDF, deverão ser protocoladas as cópias digitais nos formatos indicados.

**§ 3º** As cópias digitais nos formatos indicados dos documentos elencados em cada etapa são parte integrante da documentação mínima da respectiva etapa.

**Art. 5º** Não serão analisados documentos ilegíveis, rasurados, com colagens ou qualquer outra forma de adulteração.

**Parágrafo único.** Documentos protocolados em desacordo com o *caput* deste artigo serão considerados inválidos para fins de protocolo.

**Art. 6º** Em qualquer uma das etapas poderá ser solicitada documentação complementar a critério da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária por meio de comunique-se.

**Art. 7º** Os modelos de documentos necessários para o cumprimento das exigências legais serão disponibilizados no *site* oficial da Prefeitura de Piracicaba, pelo link: <https://piracicaba.sp.gov.br/servicos/reurb/>.

**Art. 8º** Todos os documentos que necessitem de georreferenciamento, deverão ser georreferenciados com coordenadas geográficas, referenciado ao sistema SIRGAS2000 com respectiva altitude.

**Art. 9º** Todas as coordenadas geográficas deverão ser apresentadas no formato e precisão conforme NBR 17047, ou norma que venha a substituí-la.

**Art. 10.** Todas as dimensões lineares deverão ser representadas em metros, com precisão de duas casas decimais, salvo quando houver justificativa e comprovação da necessidade de outra precisão ou unidade.

**Art. 11.** Todas as dimensões de área deverão ser representadas em metros quadrados, com precisão de duas casas decimais, salvo quando houver justificativa e comprovação da necessidade de outra precisão ou unidade.

**Parágrafo único.** Quando solicitada a representação das áreas em porcentagem, a precisão será de duas casas decimais, salvo quando houver justificativa e comprovação da necessidade de outra precisão.

**Art. 12.** Todas as assinaturas em documentos protocolados deverão ser autênticas e verificáveis.

**§ 1º** As assinaturas digitais deverão possuir certificação ICP-Brasil.

**§ 2º** Documentos protocolados em desacordo com o *caput* deste artigo serão considerados inválidos para fins de protocolo.

**Art. 13.** Para efeito desta Instrução Normativa, considera-se:

**I – Áreas Públicas:** áreas de uso público e coletivo, como viário, áreas de lazer, áreas verdes, equipamentos comunitários, equipamentos urbanos, entre outros;

**II - Beneficiários:** ocupantes do núcleo submetido ao processo de regularização fundiária, aos quais será concedida a legitimação fundiária ao término do processo;

**III - Equipamentos Comunitários:** edificações implantadas em áreas públicas, destinadas a lazer, educação, ação social, saúde, cultura e similares;

**IV - Equipamentos Urbanos:** bens e áreas de utilidade pública, com o objetivo de prestar serviços essenciais;

**V - Interessado ou Agente promotor da Reurb:** beneficiário ou representante do(s) beneficiário(s), inclusive representante de pessoa jurídica;

**VI - Instrumento de regularização fundiária:** ferramenta legal e urbanística que define o tipo de parcelamento irregular do núcleo;

**VII - Localização do núcleo:** informação composta pelo bairro onde se encontra a gleba e via oficial, quando houver, que faz frente para a gleba onde encontra-se o núcleo;

**VIII - Matrícula:** certidão de matrícula ou transcrição do imóvel, títulos aquisitivos ou outra comprovação de aquisição;

**IX - Modalidade de Reurb:** classificação da Reurb em Reurb-S ou Reurb-E;

**X - Núcleo:** Núcleo (urbano informal consolidado) de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

**XI - Reurb de Interesse Específico (Reurb-E):** regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de Reurb-S;

**XII - Reurb de Interesse Social (Reurb-S):** regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda.

## **CAPÍTULO II** **DOCUMENTAÇÃO MÍNIMA**

**Art. 14.** O início de cada etapa está condicionado ao protocolo de toda a documentação respectiva exigida.

### **Seção I** **Etapa I – Viabilidade – Documentos Gerais**

#### **Subseção I** **Requerimento**

**Art. 15.** Requerimento conforme modelo disponibilizado, contendo apenas as seguintes informações:

**I - nome do interessado;**

**II - localização do núcleo;**

**III - nome do núcleo, se houver;**

**IV** - número(s) da(s) matrícula(s) ocupada(s) integralmente ou parcialmente;

**V** - modalidade de regularização fundiária pretendida (REURB-S ou REURB-E);

**VI** – instrumento de regularização fundiária proposto, conforme art. 4º da Lei Complementar nº 468, de 04 de junho de 2025;

**VII** - solicitação padrão devidamente preenchida.

**Parágrafo único.** O requerimento deverá ser assinado apenas pelo interessado.

**Art. 16.** Procuração assinada por todos os beneficiários, em caso do interessado ser o representante do(s) beneficiário(s).

**§ 1º** A procuração mencionada no *caput* deste artigo poderá ser apresentada de forma parcial na Etapa I, com a assinatura apenas de parte dos beneficiários.

**§ 2º** No caso de alteração nos beneficiários ou representantes durante o processo de Reurb ou no caso de apresentação conforme § 1º, deverá ser apresentada nova procuração ou procuração complementar, até o início da etapa IV de forma a contemplar todos os beneficiários.

**§ 3º** Salvo nos casos de existência de associação ou cooperativa que represente os beneficiários, será aceita ata de eleição de síndico ou o estatuto em substituição à procuração. O documento deverá estar no período de vigência e sempre que necessário deverá ser apresentada versão atualizada.

**Art. 17.** Certidão simplificada emitida pela JUCESP ou Quadro de Sócios e Administradores (QSA) da pessoa jurídica, em caso de o interessado representar pessoa jurídica.

**Art. 18.** Cópia do documento de identidade (RG e CPF ou CIN) do interessado.

## **Subseção II Croqui do núcleo**

**Art. 19.** Croqui do núcleo, contendo apenas as seguintes informações:

**I** - perímetro do núcleo;

**II** - coordenadas geográficas, ou referência que indique a localização inequívoca do núcleo;

**III** - vias públicas existentes no entorno do núcleo;

## **Subseção III Matrícula**

**Art. 20.** Cópia do(s) documento(s) de origem do imóvel, expedido(s) em até 06 (seis) meses anteriores à data de protocolo.

**Parágrafo único.** Deverão ser apresentadas todas as matrículas ou documentos de origem das glebas/lotes ocupados integralmente ou parcialmente.

## **Subseção IV Estudo Preliminar**

**Art. 21.** Estudo preliminar com breve relato das desconformidades e das situações jurídica, urbanística e ambiental, contendo apenas as seguintes informações:

- I** - localização do núcleo;
- II** - nome do núcleo, se houver;
- III** - número(s) da(s) matrícula(s) ocupada(s) integralmente ou parcialmente;
- IV** - qualificação e assinatura do responsável pelo estudo;
- V** - breve relato das desconformidades jurídica, urbanística e ambiental.

§ 1º É facultada a apresentação de responsável técnico na elaboração do Estudo preliminar, devendo o responsável pelo estudo apenas qualificar-se e assina-lo.

§ 2º As desconformidades abrangem, de forma simplificada: averbações de penhoras, usucapiões ou outras restrições nos documentos de origem do imóvel; frações ideais; núcleos familiares; existência de ações judiciais ou administrativas relacionadas à área; data do início do parcelamento; infraestrutura existente ou necessária; quantidade de construções; presença de córregos, riachos, lagoas, nascentes e outros; e demais desconformidades relevantes.

## **Seção II**

### **Etapa II - Levantamentos Técnicos – Documentos Técnicos**

#### **Subseção I**

##### **Planta do Levantamento Planialtimétrico**

**Art. 22.** Planta do levantamento planialtimétrico e cadastral georreferenciado, contendo apenas as seguintes informações:

- I** - poligonal do perímetro do núcleo;
- II** - numeração dos vértices que delimitam o perímetro do núcleo;
- III** - limite dos imóveis confrontantes, com a projeção dos limites fora do núcleo;
- IV** - limite de cada lote identificado;
- V** - projeção das edificações existentes, com diferenciação para as projeções de diversos pavimentos;
- VI** - projeção das piscinas existentes;
- VII** - numeral predial existente;
- VIII** - vias públicas oficiais existentes no entorno, incluindo a delimitação das guias;
- IX** - vias públicas oficiais existentes dentro do núcleo, incluindo a delimitação das guias, se houver;
- X** - vias públicas do núcleo a serem regularizadas, incluindo a delimitação das guias, se houver;

**XI** - vias particulares de circulação interna do núcleo, para os casos de condomínio de lotes;

**XII** - delimitação do fechamento e controle de acesso do núcleo, se houver;

**XIII** - demais infraestruturas existentes, se houver;

**XIV** - número(s) da(s) matrícula(s) confrontante(s);

**XV** - Áreas de Preservação Permanente (APP), quando houver;

**XVI** - faixas *non aedificandi* de qualquer origem, quando houver;

**XVII** - acidentes geográficos e áreas de risco, quando houver;

**XVIII** - legenda simples com apenas as cores e itens gráficos utilizados na planta;

**XIX** - malha de coordenadas;

**XX** - indicação do norte verdadeiro em relação ao norte de projeto;

**XXI** - curvas de nível de metro em metro por toda a extensão do núcleo, destacando as curvas múltiplas de 05 (cinco) metros;

**XXII** - carimbo conforme modelo disponibilizado devidamente preenchido.

**§ 1º** O projeto deverá ser elaborado em conformidade com a NBR 13133 ou norma que venha a substituí-la.

**§ 2º** A escala será, preferencialmente, 1:500, 1:1000 ou 1:2000, devendo ser utilizada a escala que permita melhor legibilidade das informações e ajuste à folha, devendo seguir os padrões estabelecidos na NBR 16752, ou norma que venha a substituí-la.

**§ 3º** As dimensões, margens e marcações da folha deverão seguir os padrões estabelecidos na NBR 16752, ou norma que venha a substituí-la.

**§ 4º** A cor dos textos em planta, carimbo, legenda e demais itens gráficos deverá ser preta (hexadecimal: #000000), salvo quando houver justificativa e garantindo a legibilidade dos textos.

**§ 5º** No carimbo padrão, as seguintes informações deverão ser preenchidas conforme indicado:

**I** - a numeração da folha deverá ser “01/04”;

**II** - o título deverá ser “*LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO E CADASTRAL*”;

**III** - o assunto deverá ser “*REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA*”, a modalidade proposta e o instrumento de regularização fundiária proposto;

**IV** - o nome do núcleo, se houver, ou nome proposto para o parcelamento;

**V** - número de todas as matrículas e identificação das demais áreas ocupadas e as respectivas situações de ocupação integral ou parcial;

**VI** - no quadro de áreas deverá constar em ordem as seguintes informações em metros quadrados:

- a) área do levantamento;
- b) áreas de preservação permanente, se houver;
- c) demais áreas pertinentes.

**VII** - no campo de localização deverá ser feito um croqui, não será aceita foto aérea da situação do núcleo.

**§ 6º** As vias existentes e a serem regularizadas deverão possuir diferenciação gráfica clara e inequívoca em planta.

**§ 7º** A malha de coordenadas deverá ser representada conforme arts. 8º e 9º e não poderá se sobrepor à projeção do núcleo e aos textos.

**§ 8º** A representação do Norte verdadeiro e Norte de projeto deverá seguir os padrões estabelecidos na NBR 6492, ou norma que venha a substituí-la.

**§ 9º** A numeração dos vértices que delimitam o perímetro do núcleo deverá ser sequencial para os pontos criados, em sentido horário e deve se iniciar na confrontação com o viário público oficial existente quando houver.

**§ 10** O nome das vias oficiais existentes não deve ser abreviado.

## **Subseção II**

### **Planta do Perímetro**

**Art. 23.** Planta do perímetro do núcleo, contendo apenas as seguintes informações:

**I** - poligonal do perímetro do núcleo;

**II** - numeração dos vértices que delimitam o perímetro do núcleo;

**III** - numeração dos vértices que delimitam o perímetro dos remanescentes, quando estes forem aferidos;

**IV** - limite dos reais imóveis confrontantes, com a projeção dos limites fora do núcleo;

**V** - vias públicas oficiais existentes no entorno;

**VI** - número da(s) matrícula(s) confrontante(s);

**VII** - legenda simples com apenas as cores e itens gráficos utilizados na planta;

**VIII** - malha de coordenadas;

**IX** - indicação do norte verdadeiro em relação ao norte de projeto;

**X** - memorial descritivo tabular do perímetro;

**XI** - memorial descritivo tabular do perímetro dos remanescentes, quando estes forem aferidos;

**XII** - carimbo conforme modelo disponibilizado, devidamente preenchido.

**§ 1º** A escala será, preferencialmente, 1:500, 1:1000 ou 1:2000, devendo ser utilizada a escala que permita melhor legibilidade das informações e ajuste à folha, devendo seguir os padrões estabelecidos na NBR 16752, ou norma que venha a substituí-la.

**§ 2º** As dimensões, margens e marcações da folha deverão seguir os padrões estabelecidos na NBR 16752, ou norma que venha a substituí-la.

**§ 3º** A cor dos textos em planta, carimbo, legenda e demais itens gráficos deverá ser preta (hexadecimal: #000000), salvo quando houver justificativa e garantindo a legibilidade dos textos.

**§ 4º** No carimbo padrão, as seguintes informações deverão ser preenchidas conforme indicado:

**I** - a numeração da folha deverá ser “02/04”;

**II** - o título deverá ser “*PLANTA DO PERÍMETRO*”;

**III** - o assunto deverá ser “*REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA*”, a modalidade proposta e o instrumento de regularização fundiária proposto;

**IV** - o nome do núcleo, se houver, ou nome proposto para o parcelamento;

**V** - número de todas as matrículas e identificação das demais áreas ocupadas e as respectivas situações de ocupação integral ou parcial;

**VI** - no quadro de áreas deverá constar em ordem as seguintes informações em metros quadrados:

**a)** área total a ser regularizada;

**b)** área dos remanescentes, quando estes forem aferidos;

**c)** demais áreas pertinentes.

**VII** - no campo de localização deverá ser feito um croqui, não será aceita foto aérea da situação do núcleo.

**§ 5º** O memorial descritivo do perímetro, conterá apenas as seguintes informações:

**I** - vértice de início do segmento vante;

**a)** número do vértice;

**b)** latitude do vértice;

**c)** longitude do vértice;

**d)** altitude do vértice.

**II** - segmento vante;

- a)** número do vértice de fim do segmento;
- b)** orientação do segmento por seu azimute;
- c)** dimensão do segmento;
- d)** descrição da confrontação.

**§ 6º** A malha de coordenadas deverá ser representada conforme arts. 8º e 9º e não poderá se sobrepor à projeção do núcleo e aos textos.

**§ 7º** A representação do Norte verdadeiro e Norte de projeto deverá seguir os padrões estabelecidos na NBR 6492, ou norma que venha a substituí-la.

**§ 8º** A numeração dos vértices que delimitam o perímetro do núcleo deverá seguir o estabelecido na Planta do Levantamento Planialtimétrico e Cadastral Georreferenciado.

**§ 9º** A numeração dos vértices que delimitam o perímetro dos remanescentes, quando aferido, deverá ser sequencial iniciando por R1, R2, ..., para os vértices que sejam distintos do perímetro do núcleo.

**§ 10** O nome das vias oficiais existentes não deve ser abreviado.

### **Subseção III** **Planta de Sobreposição**

**Art. 24.** Planta de sobreposição com demonstração das matrículas atingidas, contendo apenas as seguintes informações:

- I** - poligonal do perímetro do núcleo;
- II** - projeção da descrição tabular da(s) matrícula(s) e demais áreas ocupadas;
- III** - diferenciação gráfica das áreas ocupadas e remanescentes;
- IV** - numeração dos vértices que delimitam o perímetro do núcleo;
- V** - numeração dos vértices que delimitam o perímetro dos remanescentes, quando estes forem aferidos;
- VI** - limite dos reais imóveis confrontantes, com a projeção dos limites fora do núcleo;
- VII** - vias públicas oficiais existentes no entorno;
- VIII** - número das matrículas ocupada(s) e confrontante(s);
- IX** - legenda simples com apenas as cores e itens gráficos utilizados na planta;
- X** - malha de coordenadas;
- XI** - indicação do norte verdadeiro em relação ao norte de projeto;
- XII** - quadro de ocupação, com discriminação das áreas ocupadas e remanescentes;

**XIII** - carimbo conforme modelo disponibilizado, devidamente preenchido.

**§ 1º** A diferenciação gráfica em planta deverá permitir a identificação clara e inequívoca das áreas ocupadas e remanescentes de cada imóvel de forma individual, possibilitando a distinção entre estas categorias para todos os imóveis.

**§ 2º** A escala será, preferencialmente, 1:500, 1:1000 ou 1:2000, devendo ser utilizada a escala que permita melhor legibilidade das informações e ajuste à folha, devendo seguir os padrões estabelecidos na NBR 16752, ou norma que venha a substituí-la.

**§ 3º** As dimensões, margens e marcações da folha deverão seguir os padrões estabelecidos na NBR 16752, ou norma que venha a substituí-la.

**§ 4º** A cor dos textos em planta, carimbo, legenda e demais itens gráficos deverá ser preta (hexadecimal: #000000), salvo quando houver justificativa e garantindo a legibilidade dos textos.

**§ 5º** No quadro de ocupação, deverão constar, em ordem, apenas as seguintes informações:

**I** - número de cada matrícula, ou identificação da área que não possua documento de origem, ocupada integralmente ou parcialmente;

**II** - área total de cada matrícula ou área que não possua documento de origem;

**III** - área total conforme levantamento planialtimétrico de cada matrícula ou área que não possua documento de origem, se cabível;

**IV** - área ocupada de cada matrícula ou área que não possua documento de origem;

**V** - área remanescente de cada matrícula ou área que não possua documento de origem.

**§ 6º** Sempre que possível, todas as matrículas ou áreas que não possuam documentos de origem ocupadas deverão ser representadas em sua totalidade e suas respectivas áreas remanescentes deverão ser aferidas, sendo que, quando a representação e/ou aferição não seja viável, o projeto deverá incluir uma declaração assinada informando a ausência do dado e a devida justificativa.

**§ 7º** Sempre que constatada divergência entre a área tabular e a área conforme levantamento planialtimétrico de uma matrícula ocupada, deverá constar uma declaração assinada informando a divergência do dado e a devida justificativa.

**§ 8º** No carimbo padrão, as seguintes informações deverão ser preenchidas conforme indicado:

**I** - a numeração da folha deverá ser “03/04”;

**II** - o título deverá ser “*PLANTA DE SOBREPOSIÇÃO*”;

**III** - o assunto deverá ser “*REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA*”, a modalidade proposta e o instrumento de regularização fundiária proposto;

**IV** - o nome do núcleo, se houver, ou nome proposto para o parcelamento;

**V** - número de todas as matrículas e identificação das demais áreas ocupadas e as respectivas situações de ocupação integral ou parcial;

**VI** - no quadro de áreas deverá constar em ordem as seguintes informações em metros quadrados e porcentagem:

- a)** área total a ser regularizada;
- b)** área remanescente, se aferido;
- c)** demais áreas pertinentes.

**VII** - no campo de localização deverá ser feito um croqui, não será aceita foto aérea da situação do núcleo.

**§ 9º** Deverá constar em planta a nota declaratória assinada correspondente à situação específica do núcleo, conforme segue: “*Declaro, sob pena de responsabilidade civil e criminal, que não há sobreposição de outras matrículas além das que estão demonstradas neste projeto.*”

**§ 10** A malha de coordenadas deverá ser representada conforme arts. 8º e 9º e não poderá se sobrepor à projeção do núcleo e aos textos.

**§ 11** A representação do Norte verdadeiro e Norte de projeto deverá seguir os padrões estabelecidos na NBR 6492, ou norma que venha a substituí-la.

**§ 12** A numeração dos vértices que delimitam o perímetro do núcleo deverá seguir o estabelecido na Planta do Levantamento Planialtimétrico e Cadastral Georreferenciado.

**§ 13** A numeração dos vértices que delimitam o perímetro dos remanescentes, quando aferido, deverá seguir o estabelecido na Planta do Perímetro.

**§ 14** O nome das vias oficiais existentes não deve ser abreviado.

#### **Subseção IV** **Estudo Técnico**

**Art. 25.** Estudo técnico, contendo as seguintes informações:

**I** - localização do núcleo, com coordenadas geográficas;

**II** - nome do núcleo, se houver, ou nome proposto para o parcelamento;

**III** - número(s) da(s) matrícula(s) ocupada(s) integralmente ou parcialmente;

**IV** - características urbanísticas e sociais;

**V** - adensamento populacional;

**VI** - equipamentos públicos em até 2,5 km de distância linear do centro do núcleo;

**VII** - forma de atendimento dos ocupantes do núcleo para os equipamentos públicos ou particulares;

**VIII** - situação jurídica do(s) imóvel(is);

**IX** - situação urbanística do(s) imóvel(is);

**X** - situação ambiental do(s) imóvel(is);

**XI** - outras informações pertinentes;

**XII** - qualificação e assinatura do responsável técnico.

**§ 1º** O estudo técnico a que se refere o *caput* deste artigo deverá ser elaborado por profissional devidamente habilitado, com apresentação do respectivo Documento de Responsabilidade Técnica. O responsável técnico deverá apresentar sua qualificação completa, número de registro em conselho profissional e assinar o estudo, responsabilizando-se integralmente pelas informações.

**§ 2º** As características urbanísticas e sociais deverão compreender, no mínimo:

**I** – o padrão construtivo predominante;

**II** – a tipologia das edificações (residencial, mista, comercial, etc.);

**III** – a presença de vias públicas, rede de água, energia, esgoto e coleta de resíduos;

**IV** – o perfil socioeconômico predominante da população residente e levantamento socioeconômico para enquadramento conforme § 3º do art. 21 da Lei Complementar nº 468, de 04 de junho de 2025;

**V** – a existência e qualificação de organização comunitária, como associações ou lideranças.

**§ 3º** O adensamento populacional deverá ser estimado com base em levantamento técnico que contenha, no mínimo:

**I** – o número estimado de habitantes residentes no núcleo, com base em visitas técnicas, cadastro social, registros administrativos ou contagem amostral;

**II** – a área total do núcleo urbano informal;

**III** – o cálculo da densidade demográfica expressa em habitantes por km<sup>2</sup>.

**§ 4º** A identificação dos equipamentos públicos deverá ser feita por meio de mapeamento georreferenciado, com base na distância radial de até 2,5 km a partir do ponto central do núcleo.

**§ 5º** Para os serviços não disponíveis na área de abrangência, o diagnóstico da forma de atendimento dos moradores do núcleo deve considerar a rede existente, os meios de transporte, a acessibilidade e a demanda do núcleo.

**§ 6º** Entende-se por equipamentos públicos ou particulares para atendimento do inciso VII do *caput* deste artigo, as infraestruturas e serviços de caráter coletivo abrangendo:

**I** – creches;

**II** – instituições de ensino fundamental e médio;

**III** – unidades de saúde (hospital, posto de saúde, UBS, pronto atendimento e outros);

**IV** – unidades de assistência social;

**V** – áreas de lazer e recreação, incluindo praças, parques, quadras públicas e outros.

**§ 7º** A situação jurídica dos imóveis deve incluir, no mínimo:

**I** – a análise das matrículas ou transcrições dos imóveis;

**II** – a existência de averbações de penhoras, usucapiões, indisponibilidades, hipotecas, ou quaisquer outras restrições;

**III** – existência e situação de ações judiciais ou administrativas relacionadas à área;

**IV** – a verificação da origem da posse ou propriedade.

**§ 8º** A situação urbanística deverá descrever, no mínimo:

**I** – o nível de ocupação e densidade das edificações;

**II** – a existência ou ausência de infraestrutura básica;

**III** – a eventual sobreposição a faixas *non aedificandi*, faixas de domínio ou servidões administrativas;

**IV** – vias oficiais, não oficiais e demais formas de acesso ao núcleo.

**§ 9º** A situação ambiental deverá abranger, de forma simplificada:

**I** – a presença de áreas de preservação permanente (APPs) mapeadas ou identificadas;

**II** – passivos ambientais identificados, como desmatamento, contaminação do solo ou lançamentos irregulares;

**III** – existência de áreas de risco geológico, de inundação ou deslizamento.

**Art. 26.** Levantamento socioeconômico para enquadramento conforme § 3º do art. 21 da Lei Complementar nº 468, de 04 de junho de 2025 conforme modelo disponibilizado.

**Parágrafo único.** O levantamento que trata o *caput* deste artigo deverá vir acompanhado das declarações de único imóvel e comprovações de renda para cada um dos beneficiários.

### Seção III

#### Etapa II - Levantamentos Técnicos – Documentos Complementares

##### Subseção I Matrículas dos Confrontantes

**Art. 27.** Matrícula ou documento de origem dos confrontantes, expedidos em até 30 (trinta) dias da data de protocolo.

**Parágrafo único.** O protocolo das Matrícula ou documento de origem dos confrontantes deverá ser realizado em momento oportuno a ser definido pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária e comunicado ao interessado por meio de comunique-se.

### **Subseção II Responsabilidade Técnica**

**Art. 28.** Documento(s) de responsabilidade técnica válido(s) expedido(s) pelo(s) conselho(s) de classe do(s) profissional(is) responsável(is) por cada projeto, memorial e estudo.

**Parágrafo único.** Os documentos de responsabilidade técnica expedidos pelos conselhos de classe de que trata o *caput* deste artigo deverão ser preenchidos em conformidade com o ANEXO I.

### **Subseção III Cópias Digitais**

**Art. 29.** Cópia digital dos documentos:

**I** - planta do levantamento planialtimétrico e cadastral;

**II** - planta do perímetro do núcleo;

**III** - planta de sobreposição com demonstração das matrículas atingidas;

**IV** - memorial descritivo tabular do perímetro.

**§ 1º** As cópias digitais dos documentos elencados nos incisos I, II e III do *caput* deste artigo deverão ser apresentadas em formato DXF georreferenciado, conforme arts. 8º e 9º.

**§ 2º** As cópias digitais do documento elencado no inciso IV do *caput* deste artigo deverão ser apresentadas em formato DOC, DOCX ou ODT.

## **IV** **Seção** **Etapa III - Urbanismo, Meio-ambiente e Infraestrutura – Documentos Principais**

### **Subseção I Projeto Urbanístico**

**Art. 30.** Projeto urbanístico, contendo apenas as seguintes informações:

**I** - poligonal do perímetro do núcleo;

**II** - numeração dos vértices que delimitam o perímetro do núcleo;

**III** - limite dos imóveis confrontantes, com a projeção dos limites fora do núcleo;

**IV** - limite e dimensões de cada lote a ser regularizado;

**V** - numeração dos vértices que delimitam os lotes a serem regularizados;

**VI** - numeração dos vértices que delimitam o perímetro dos remanescentes, quando estes forem aferidos;

**VII** - área de cada lote a ser regularizado;

**VIII** - projeção das edificações existentes, com diferenciação para as projeções de diversos pavimentos;

**IX** - área total de cada edificação existente no lote, apresentada como a soma das áreas de todos os seus pavimentos, caso haja mais de uma edificação, indicar separadamente a área total de cada uma;

**X** - projeção das piscinas descobertas existentes;

**X** - ordenação alfabética sequencial das quadras a serem regularizadas;

**XI** - numeração sequencial dos lotes nas quadras a serem regularizadas;

**XII** - numeral predial para cada lote a ser regularizado, exceto para os casos de condomínio de lotes;

**XIII** - numeral predial do condomínio a ser regularizado, para os casos de condomínio de lotes;

**XIV** - identificação única e exclusiva (complemento) de cada lote a ser regularizado, para os casos de condomínio de lotes;

**XV** - vias públicas oficiais existentes no entorno;

**XVI** - vias públicas oficiais existentes dentro do núcleo, se houver;

**XVII** - vias públicas do núcleo a serem regularizadas, se houver;

**XVIII** - vias particulares de circulação interna, para os casos de condomínio de lotes;

**XIX** - delimitação do fechamento e controle de acesso do núcleo, para os casos de loteamento de acesso controlado e condomínio de lotes;

**XX** - limite das áreas destinadas a equipamentos comunitários a serem doadas ao Município de Piracicaba, se houver;

**XXI** - limite das áreas destinadas a equipamentos urbanos a serem doadas ao Município de Piracicaba, se houver;

**XXII** - área das áreas públicas a serem doadas ao Município de Piracicaba, se houver;

**XXIII** - número da(s) matrícula(s) confrontante(s);

**XXIV** - Áreas de Preservação Permanente (APP), se houver;

**XXV** - faixas *non aedificandi* de qualquer origem, se houver;

**XXVI** - acidentes geográficos e áreas de risco, se houver;

**XXVII** - quadros 1 e 2 conforme modelos constantes no Anexo II;

**XXVIII** - legenda simples com apenas as cores e itens gráficos utilizados na planta;

**XXIX** - malha de coordenadas;

**XXX** - indicação do norte verdadeiro em relação ao norte de projeto;

**XXXI** - carimbo conforme modelo disponibilizado devidamente preenchido.

**§ 1º** O numeral predial será determinado pela Prefeitura de Piracicaba, após a aprovação preliminar do Projeto Urbanístico.

**§ 2º** O numeral predial não será exigido para lotes sem edificações.

**§ 3º** A escala será, preferencialmente, 1:500, 1:1000 ou 1:2000, devendo ser utilizada a escala que permita melhor legibilidade das informações e ajuste à folha, devendo seguir os padrões estabelecidos na NBR 16752, ou norma que venha a substituí-la.

**§ 4º** As dimensões, margens e marcações da folha deverão seguir os padrões estabelecidos na NBR 16752, ou norma que venha a substituí-la.

**§ 5º** A cor dos textos em planta, carimbo, legenda e demais itens gráficos deverá ser preta (hexadecimal: #000000), salvo quando houver justificativa e garantindo a legibilidade dos textos.

**§ 6º** No carimbo padrão, as seguintes informações deverão ser preenchidas conforme indicado:

**I** - a numeração da folha deverá ser “04/04”;

**II** - o título deverá ser “*PROJETO URBANÍSTICO*”;

**III** - o assunto deverá ser “*REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA*”, a modalidade e o instrumento de regularização fundiária;

**IV** - o nome do núcleo, se houver, ou nome proposto para o parcelamento;

**V** - número de todas as matrículas e identificação das demais áreas ocupadas e as respectivas situações de ocupação integral ou parcial;

**VI** - no quadro de áreas deverá constar em ordem as informações conforme modelo disponibilizado no Anexo II;

**VII** - no campo de localização deverá ser feito um croqui, não será aceita foto aérea da situação do núcleo.

**§ 7º** As vias existentes e a serem regularizadas deverão possuir diferenciação gráfica clara e inequívoca em planta.

**§ 8º** A malha de coordenadas deverá ser representada conforme arts. 8º e 9º e não poderá se sobrepor à projeção do núcleo e aos textos.

**§ 9º** A representação do Norte verdadeiro e Norte de projeto deverá seguir os padrões estabelecidos na NBR 6492 ou norma que venha a substituí-la.

**§ 10** A numeração dos vértices que delimitam o perímetro do núcleo deverá seguir o estabelecido na Planta do Levantamento Planialtimétrico e Cadastral Georreferenciado.

**§ 11** A numeração dos vértices que delimitam o perímetro dos remanescentes, quando aferido, deverá seguir o estabelecido na Planta do Perímetro.

**§ 12** A numeração dos vértices que delimitam os lotes do núcleo deverá ser sequencial à numeração atribuída aos vértices que delimitam o perímetro do núcleo.

**§ 13** Cada vértice deverá possuir uma numeração única e exclusiva, independentemente de integrar o perímetro do núcleo, o perímetro de um ou mais lotes, integrar ambos, ou ainda de ser compartilhado por múltiplos polígonos internos. É vedada a repetição de numeração para vértices coincidentes, ainda que pertençam a diferentes delimitações dentro do núcleo.

**§ 14** As piscinas existentes descobertas não devem ser computadas como área construída, porém devem ser representadas em planta.

**§ 15** O nome das vias oficiais existentes não deve ser abreviado.

## **Subseção II** **Estudo Ambiental**

**Art. 31.** Estudo técnico ambiental, contendo:

**I** - descrição do núcleo a ser regularizado;

**II** - croqui de localização;

**III** - caracterização físico-ambiental;

**IV** - caracterização detalhada da vegetação e recursos naturais;

**V** - identificação das unidades de conservação e das áreas de proteção de mananciais na área de influência direta da ocupação, sejam elas águas superficiais ou subterrâneas;

**VI** - identificação dos recursos ambientais, dos passivos e fragilidades ambientais e das restrições e potencialidades da área;

**VII** - especificação e avaliação dos sistemas de infraestrutura urbana e de saneamento básico implantados;

**VIII** - especificação da ocupação consolidada existente na área;

**IX** - identificação das áreas consideradas de risco de inundações e de movimentos de massa rochosa, tais como deslizamento, queda e rolamento de blocos, corrida de lama e outras definidas como de risco geotécnico;

**X** - planta urbanística ambiental georreferenciada;

**XI** - carta topográfica 1.10:000 do IGC com a delimitação da área em questão;

**XII** - indicação das faixas ou áreas em que devem ser resguardadas as características típicas da Área de Preservação Permanente (APP) com a devida proposta de recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;

**XIII** - avaliação dos riscos ambientais;

**XIV** - apontamento das desconformidades ambientais;

**XV** - comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental e de habitabilidade dos moradores a partir da regularização;

**XVI** - declaração que não há risco quanto à habitabilidade da área e que a gleba obedece aos requisitos da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, art. 65.

**§ 1º** A especificação e avaliação dos sistemas de infraestrutura urbana e de saneamento básico exigida no inciso VII do *caput* deste artigo deverá demonstrar a infraestrutura e saneamento de cada lote e para o núcleo como um todo e deverá abranger os seguintes sistemas:

**I** - abastecimento de água;

**II** - coleta de esgoto;

**III** - coleta de lixo;

**§ 2º** O estudo exigido no *caput* deste artigo deverá ser assinado pelo responsável técnico.

**§ 3º** A declaração exigida no inciso XVI do *caput* deste artigo deverá ser assinada pelo responsável técnico.

**§ 4º** Poderá ser solicitada documentação complementar a critério da Secretaria Municipal de Agricultura, Abastecimento e Meio Ambiente por meio de comunique-se.

### **Subseção III** **Estudo de Risco**

**Art. 32.** Estudo técnico para situação de risco, quando for o caso, contendo:

**I** - descrição do núcleo a ser regularizado;

**II** - croqui de localização;

**III** - caracterização físico-ambiental;

**IV** - especificação da ocupação consolidada existente na área;

**V** - identificação das áreas consideradas de risco de inundações e de movimentos de massa rochosa, tais como deslizamento, queda e rolamento de blocos, corrida de lama e outras definidas como de risco geotécnico;

**VI** - indicação das faixas ou áreas em que devem ser resguardadas as características típicas da Área de Preservação Permanente (APP) com a devida proposta de recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;

**VII** - avaliação dos riscos ambientais;

**VIII** - medidas mitigatórias e eliminatórias dos riscos identificados;

**IX** - projetos georreferenciado das obras necessárias.

**§ 1º** O estudo exigido no *caput* deste artigo deverá ser assinado pelo responsável técnico.

**§ 2º** Poderá ser solicitada documentação complementar a critério da Secretaria Municipal de Agricultura, Abastecimento e Meio Ambiente por meio de comunique-se.

#### **Subseção IV** **Cronograma físico**

**Art. 33.** Cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, na forma de Planilha de execução, contendo:

**I** – nome do núcleo a ser regularizado;

**II** - obras necessárias, incluindo as compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver;

**III** - duração de cada obra em semanas;

**IV** - data de início;

**V** - data de término.

**Parágrafo único.** O cronograma físico exigido no *caput* deste artigo deverá ser assinado pelo interessado e pelo responsável técnico.

#### **Subseção V** **Termo de Compromisso**

**Art. 34.** Termo de compromisso conforme modelo disponibilizado, assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, para cumprimento de todos os itens do cronograma físico, apresentado conforme art. 32, retro.

**Parágrafo único.** O termo de compromisso protocolado deverá estar assinado pelo interessado e pelo responsável técnico.

#### **Subseção VI** **Carta de fiança bancária ou seguro-garantia**

**Art. 35.** Carta de fiança bancária ou seguro-garantia válido e assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, quando cabível, para cumprimento de todos os itens do cronograma físico, apresentado conforme art. 32, retro e em conformidade com a art. 24 da Lei Complementar nº 468, de 04 de junho de 2025.

**Parágrafo único.** A carta de fiança bancária ou seguro-garantia protocolado deverá estar assinado pelo interessado e pelo responsável técnico.

#### **Seção V** **Etapa III - Urbanismo, Meio-ambiente e Infraestrutura – Documentos Complementares**

##### **Subseção I**

## Projetos Complementares

**Art. 36.** Projeto ou levantamento dos sistemas:

- I** - abastecimento de água;
- II** - coleta e tratamento de esgoto;
- III** - drenagem de águas pluviais;
- IV** - pavimentação de vias públicas;
- V** - fornecimento de energia elétrica;
- VI** - iluminação pública.

**§ 1º** Os levantamentos dos sistemas existentes, listados no *caput* deste artigo, serão aceitos apenas se o respectivo sistema existente comprovadamente atender integralmente o núcleo, sem necessidade de alterações ou ampliações. Em todos os demais casos, a apresentação do projeto será obrigatória.

**§ 2º** É facultada a apresentação de levantamento dos sistemas existentes que foram representados na Planta do Levantamento Planialtimétrico.

**§ 3º** Os projetos ou levantamentos elencados nos incisos I e II do *caput* deste artigo deverão seguir as diretrizes do SEMAE e serão objeto de análise e aprovação deste.

**§ 4º** Os projetos ou levantamentos elencados nos incisos III, IV, V e VI do *caput* deste artigo deverão seguir as diretrizes da Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos e serão objeto de análise e aprovação desta.

**§ 5º** Os projetos ou levantamentos elencados no *caput* deste artigo, deverão ser apresentados individualmente.

**Art. 37.** Declaração de eficácia para cada sistema elencado no art. 35 que foi levantado ou proposto.

**§ 1º** As Declarações que trata o *caput* deste artigo deverão incluir que o sistema elencado atende às normas técnicas e legislações aplicáveis vigentes.

**§ 2º** As Declarações que trata o *caput* deste artigo deverão estar assinadas pelo interessado e pelo responsável técnico.

## Subseção II Responsabilidade Técnica

**Art. 38.** Documento(s) de responsabilidade técnica válido(s) expedido(s) pelo(s) conselho(s) de classe do(s) profissional(is) responsável(is) por cada projeto, levantamento, estudo e execução dos serviços.

**§ 1º** Os documentos de responsabilidade técnica expedidos pelos conselhos de classe de que trata o *caput* deste artigo deverão ser preenchidos em conformidade com o ANEXO I ou conforme diretrizes do SEMAE ou da Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos, quando cabível.

**§ 2º** Na hipótese de apresentação de projeto complementar, conforme § 1º do art. 35, retro, este deverá vir acompanhado do respectivo documento de responsabilidade técnica de projeto e de execução.

### **Subseção III Cópias Digitais**

**Art. 39.** Cópia digital dos documentos:

- I** - projeto urbanístico;
- II** - projeto ou levantamento de sistema de abastecimento de água;
- III** - projeto ou levantamento de sistema de coleta de esgoto;
- IV** - projeto ou levantamento de sistema de drenagem de águas pluviais;
- V** - projeto ou levantamento de sistema pavimentação;
- VI** - projeto ou levantamento de sistema de fornecimento de energia elétrica;
- VII** - projeto ou levantamento de sistema de iluminação pública;
- VIII** - planta urbanística ambiental;
- IX** - projetos das obras mitigatórias e eliminatórias dos riscos, quando houver.

**Parágrafo único.** As cópias digitais dos documentos elencados no *caput* deste artigo deverão ser apresentadas em formato DXF georreferenciado, conforme arts. 8º e 9º.

### **Seção VI Etapa IV – Documentação Específica – Documentação dos Lotes**

#### **Subseção I Memorial Descritivo Individualizado**

**Art. 40.** Memorial Descritivo textual ou tabular de cada lote, contendo apenas as seguintes informações:

- I** - cabeçalho padrão devidamente preenchido;
- II** - quadra do lote;
- III** - numeração do lote na quadra;
- IV** - Inscrição Cadastral Reduzida (CPD) do lote;
- V** - área do lote;
- VI** - numeral predial do lote;
- VII** - número de pavimentos da edificação com mais pavimentos do lote;
- VIII** - área construída total do lote;

**IX** - descrição das confrontações, coordenadas geográficas e orientação dos vértices ordenados no sentido horário da poligonal do perímetro do lote;

**X** - descrição qualitativa das faixas *non aedificandi* de qualquer origem incorporadas no lote, se houver;

**XI** - qualificação, número de registro e número do documento de responsabilidade técnica do responsável técnico.

**§ 1º** Os segmentos deverão ser orientados de acordo com seus respectivos azimutes.

**§ 2º** A descrição de cada lote deverá ser em sentido horário, iniciando pela frente do lote, acompanhando a via pública.

**§ 3º** A numeração dos vértices de cada lote deverá seguir o estabelecido no Projeto Urbanístico.

**§ 4º** As informações exigidas no *caput* deste artigo deverão ser registradas separadamente para cada lote, garantindo a individualização dos dados.

**§ 5º** Os lotes deverão ser descritos em ordem crescente, primeiro pela quadra e, dentro de cada quadra, pela numeração do lote, e devidamente assinado ao final do documento.

**§ 6º** Com exceção dos viários públicos, as demais áreas a serem regularizadas, como áreas verdes, áreas institucionais e outras, deverão ser descritas no Memorial Descritivo seguindo o mesmo padrão e informações deste artigo.

**§ 7º** As áreas remanescentes aferidas deverão ser descritas no Memorial Descritivo seguindo o mesmo padrão e informações deste artigo.

**§ 8º** O memorial que trata o *caput* deste artigo deverá ser apresentado em arquivo único com todas as informações individualizadas e ordenadas.

**§ 9º** Para os casos de Condomínio de Lotes, o memorial que trata o *caput* deste artigo deverá ser apresentado apenas para as áreas descritas no §§ 6º e 7º.

## **Subseção II**

### **Memorial de Incorporação**

**Art. 41.** Memorial de Incorporação, contendo apenas as seguintes informações, para os casos de condomínio de lotes:

**I** - cabeçalho padrão devidamente preenchido;

**II** - declaração de que a incorporação é promovida sob o regime da Reurb e a modalidade proposta;

**III** - quadro de áreas, contendo em metros quadrados e porcentagem:

**a)** área total;

**b)** áreas privativas;

c) áreas comuns.

**IV** - cálculo das frações ideais das áreas comuns atribuídas a cada lote;

**V** - quadro de áreas de cada lote, em metros quadrados e porcentagem;

**VI** - descrição individual dos lotes, contendo:

a) identificação única e exclusiva (complemento) do lote;

b) número de pavimentos da edificação com mais pavimentos do lote;

c) área construída total do lote;

d) descrição das confrontações, coordenadas geográficas e orientação dos vértices ordenados no sentido horário da poligonal do perímetro do lote em forma de texto corrido ou tabular;

e) faixas *non aedificandi* de qualquer origem incorporadas no lote, se houver.

**VII** - descrição individual das áreas comuns, contendo:

a) discriminação da área comum (vias particulares de circulação interna, áreas de lazer, áreas verdes se houver, entre outros);

b) número de pavimentos da edificação com mais pavimentos;

c) área construída;

d) área construída em cada pavimento de cada edificação;

e) descrição das confrontações, coordenadas geográficas e orientação dos vértices ordenados no sentido horário da poligonal do perímetro das áreas comuns em forma de texto corrido ou tabular;

f) faixas *non aedificandi* de qualquer origem incorporadas, se houver.

**VIII** - instrumento de convenção do condomínio, se houver;

**IX** - qualificação, número de registro e número do documento de responsabilidade técnica do responsável técnico.

**§ 1º** Os segmentos deverão ser orientados de acordo com seus respectivos azimutes.

**§ 2º** A descrição de cada lote deverá ser em sentido horário, iniciando pela frente do lote, acompanhando a via particular de circulação interna.

**§ 3º** A numeração dos vértices de cada lote deverá seguir o estabelecido no Projeto Urbanístico.

**§ 4º** As informações exigidas no *caput* deste artigo deverão ser registradas separadamente para cada lote, garantindo a individualização dos dados.

**§ 5º** Os lotes deverão ser descritos em ordem crescente, primeiro pela quadra e, dentro de cada quadra, pela numeração do lote, e devidamente assinado ao final do documento.

**§ 6º** O memorial que trata o *caput* deste artigo deverá ser apresentado em arquivo único com todas as informações individualizadas e ordenadas.

### **Subseção III Planta Individualizada**

**Art. 42.** Planta individualizada de cada lote, contendo apenas as seguintes informações:

**I** - quadro de áreas do lote;

**II** - *croqui* em escala da poligonal do perímetro do lote;

**III** - numeração dos vértices da poligonal do perímetro do lote;

**IV** - confrontações do lote;

**V** - projeção da(s) edificação(ões) existente(s), com diferenciação gráfica da área livre do lote e para as projeções de diversos pavimentos;

**VI** - projeção da(s) piscina(s) descoberta(s) existente(s);

**VII** - numeração do lote na quadra;

**VIII** - Áreas de Preservação Permanente (APP) incorporadas no lote, se houver;

**IX** - faixas *non aedificandi* de qualquer origem incorporadas no lote, se houver;

**X** - legenda simples com apenas as cores e itens gráficos utilizados no croqui;

**XI** - tabela de descrição da poligonal do perímetro do lote;

**XII** - *croqui* de localização do lote na quadra;

**XIII** - indicação do norte verdadeiro em relação ao norte de projeto nos croquis exigidos nos incisos II e XII;

**XIV** - carimbo conforme modelo disponibilizado devidamente preenchido.

**§ 1º** A escala será, preferencialmente, 1:100, 1:200 ou 1:500, devendo ser utilizada a escala que permita melhor legibilidade das informações e ajuste à folha, devendo seguir os padrões estabelecidos na NBR 16752, ou norma que venha a substituí-la.

**§ 2º** O tamanho de folha utilizada deverá ser conforme padrão ISO-A4, exceto quando justificadamente for comprovada a necessidade de outros tamanhos, sendo que as dimensões, margens e marcações da folha deverão seguir os padrões estabelecidos na NBR 16752, ou norma que venha a substituí-la.

**§ 3º** A cor dos textos em planta, carimbo e demais itens gráficos deverá ser preta (hexadecimal: #000000), salvo quando houver justificativa e garantindo a legibilidade dos textos.

**§ 4º** A diferenciação gráfica em planta deverá permitir a identificação clara e inequívoca das áreas necessárias.

**§ 5º** A descrição dos vértices da poligonal do perímetro do lote deverá começar pela frente, acompanhando a via destacada em planta e deve ser idêntica ao do Projeto Urbanístico e Memorial.

**§ 6º** O quadro de áreas do lote, descrito no inciso I do *caput* deste artigo, deverá conter apenas a área total de cada edificação existente no lote, apresentada como a soma das áreas de todos os seus pavimentos, caso haja mais de uma edificação, indicar separadamente a área total de cada uma.

**§ 8º** A tabela de descrição da poligonal do perímetro do lote, descrito no inciso XI do *caput* deste artigo, deverá conter apenas as seguintes informações:

- I** - vértice inicial do segmento;
- II** - vértice final do segmento;
- III** - orientação do segmento de acordo com seu azimute;
- IV** - distância do segmento.

**§ 9º** As plantas exigidas no *caput* deste artigo deverão ser registradas separadamente para cada lote, garantindo a individualização dos dados.

**§ 10** As plantas exigidas no *caput* deste artigo deverão ser apresentadas em ordem crescente, primeiro pela quadra e, dentro de cada quadra, pela numeração do lote.

**§ 11** As plantas que trata o *caput* deste artigo deverão ser apresentadas em arquivo único com todas as informações individualizadas e ordenadas.

**§ 12** As plantas exigidas no *caput* deste artigo deverão ser assinadas apenas pelo responsável técnico.

**§ 13** As piscinas existentes descobertas não devem ser computadas como área construída, porém devem ser representadas em planta.

## **Seção VII**

### **Etapa IV – Documentação Específica – Documentação dos Beneficiários**

#### **Subseção I**

##### **Ficha Cadastral, Qualificação e Documentos Pessoais**

**Art. 43.** Ficha cadastral e qualificação, conforme modelo padrão disponibilizado e documentação pessoal dos ocupantes do núcleo.

**§ 1º** As fichas exigidas no *caput* deste artigo deverão ser preenchidas separadamente para cada lote, garantindo a individualização dos dados.

**§ 2º** As fichas deverão ser assinadas pelo(s) beneficiário(s) do lote com reconhecimento de firma ou assinatura digital com certificação ICP-Brasil.

**§ 3º** A documentação pessoal compreende os seguintes documentos:

- I** - RG e CPF ou CNH ou CIN;
- II** - Certidão de Nascimento, se solteiro;

**III** - Certidão de Casamento atualizada com expedição até 90 (noventa) dias anterior à data do protocolo da etapa IV, se casado, divorciado, separado judicialmente ou viúvo;

**IV** - Certidão de União Estável lavrada em cartório e registrada no cartório de registro de imóveis atualizada com expedição até 90 (noventa) dias anterior à data do protocolo da etapa IV, se em união estável;

**V** - comprovante de residência atualizada com expedição até 90 (noventa) dias.

**§ 4º** No caso de Reurb-S, o comprovante de residência solicitado no inciso V do §3º deste artigo poderá ser dispensado quando declarada sua inexistência.

**§ 5º** O comprovante de residência solicitado no inciso V do §3º deste artigo poderá ser apresentado para múltiplos beneficiários mediante apresentação de declaração assinada pelo titular.

**§ 6º** As fichas e documentos deverão ser apresentados em ordem crescente, organizados primeiramente pela quadra e, dentro de cada quadra, pela numeração do lote, sendo que para cada lote, a apresentação deve seguir a seguinte sequência: primeiro a ficha correspondente e, em seguida, a documentação pessoal dos ocupantes do respectivo lote.

### **Subseção II** **Listagem dos ocupantes**

**Art. 44.** Listagem dos ocupantes do núcleo, conforme modelo padrão disponibilizado.

**§ 1º** A listagem exigida no *caput* deste artigo deverá ser registrada separadamente para cada lote, garantindo a individualização dos dados.

**§ 2º** Para cada lote, deverá ser utilizado o modelo padrão disponibilizado que corresponda à sua situação.

**§ 3º** Os lotes deverão ser descritos em ordem crescente, primeiro pela quadra e, dentro de cada quadra, pela numeração do lote.

**§ 4º** A listagem que trata o *caput* deste artigo será apresentada em arquivo único com todas as informações individualizadas e ordenadas.

## **Seção VIII** **Etapa IV – Documentação Específica – Documentos Complementares**

### **Subseção I** **Termo de compromisso para manutenção das áreas públicas**

**Art. 45.** Termo de compromisso, assinado pelos responsáveis, em que os proprietários, moradores ou a associação de moradores assumem as responsabilidades pela manutenção e conservação das áreas públicas do loteamento após o final do processo de Reurb, conforme o art. 9º da Lei Complementar nº 468, de 04 de junho de 2025, para os casos de loteamento de acesso controlado.

### **Subseção II** **Responsabilidade Técnica**

**Art. 46.** Documento(s) de responsabilidade técnica válido(s) expedido(s) pelo(s) conselho(s) de classe do(s) profissional(is) responsável(is) pelas plantas e memorial.

**Parágrafo único.** Os documentos de responsabilidade técnica expedidos pelos conselhos de classe de que trata o *caput* deste artigo deverão ser preenchidos em conformidade com o ANEXO I.

### **Subseção III Cópias Digitais**

**Art. 47.** Cópia digital dos documentos:

**I -** Memorial Descritivo;

**II -** Memorial de Incorporação, para os casos de condomínio de lotes;

**III -** Listagem dos ocupantes do núcleo.

**Parágrafo único.** As cópias digitais dos documentos elencados nos incisos I, II e III do *caput* deste artigo deverão ser apresentadas em formato DOC, DOCX ou ODT.

## **CAPÍTULO III DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 48.** Fica expressamente revogada a Instrução Normativa da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária - Nº 01/2025.

**Art. 49.** Esta instrução normativa entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura do Município de Piracicaba, em 29 de setembro de 2025.

**ALVARO LUIS SAVIANI  
Secretário Municipal de Habitação e Regularização Fundiária**