

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.

(Redação atualizada conforme IN Habitação nº 01/2026)

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.

§ 4º Documentos protocolados em pasta compactada (ZIP, RAR, etc), não serão analisados e serão considerados inválidos para fins de protocolo. (incluído pela IN Habitação nº 01/2026)

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, 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 identificado de cada lote; (redação dada pela IN Habitação nº 01/2026)
- V - projeção das edificações existentes, com diferenciação para as projeções de diversos pavimentos;
- VI - projeção das piscinas existentes;
- ~~VII - (revogado pela IN Habitação nº 01/2026)~~

VIII - vias públicas reconhecidas como parte da malha viária municipal existente no entorno do núcleo, incluindo a delimitação das guias; (redação dada pela IN Habitação nº 01/2026)

IX - vias públicas reconhecidas como parte da malha viária municipal existente dentro do núcleo, incluindo a delimitação das guias, se houver; (redação dada pela IN Habitação nº 01/2026)

X - vias públicas do núcleo a serem regularizadas, incluindo a delimitação das guias, se houver;

X-A - pontos e limites de interseções viárias, identificando início ou fim de cada trecho viário; (incluído pela IN Habitação nº 01/2026)

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;

XV-A - corpos hídricos existentes dentro do perímetro do núcleo; (incluído pela IN Habitação nº 01/2026)

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, exceto quando tecnicamente justificável; (redação dada pela IN Habitação nº 01/2026)

XXII - carimbo com as informações do modelo disponibilizado devidamente preenchido. (redação dada pela IN Habitação nº 01/2026)

§ 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.

indicado:

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

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 apenas a área total a ser regularizada em metros quadrados. (redação dada pela IN Habitação nº 01/2026)

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 (revogado pela IN Habitação nº 01/2026)~~

§ 10 O nome das vias reconhecidas como parte da malha viária municipal existente no entorno do núcleo não deve ser abreviado. (redação dada pela IN Habitação nº 01/2026)

§ 11 As vias a regularizar deverão: (incluído pela IN Habitação nº 01/2026)

I - ser indicadas por denominação provisória, independentemente da existência de lei específica de denominação oficial (Ex.: Rua 01, Viela 01);

II - estar conectadas a malha viária pública municipal;

III - garantir acesso a todos os lotes a regularizar que não possuam frente para a malha viária pública municipal.

§ 12 Os imóveis ocupados ou confrontantes deverão ser identificados apenas por seu respectivo documento de origem, sempre que houver. (incluído pela IN Habitação nº 01/2026)

§ 13 Nos trechos em que o perímetro do núcleo confrontar com áreas já certificadas junto ao INCRA (SIGEF), deverão ser respeitadas e representadas as informações oficiais de certificação dessas áreas para numeração dos vértices. (incluído pela IN Habitação nº 01/2026)

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 - (revogado pela IN Habitação nº 01/2026)

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

V - vias públicas reconhecidas como parte da malha viária municipal existente no entorno; (redação dada pela IN Habitação nº 01/2026)

V-A - pontos e limites de interseções viárias, identificando início ou fim de cada trecho viário; (incluído pela IN Habitação nº 01/2026)

V-B - corpos hídricos existentes dentro do perímetro do núcleo; (incluído pela IN Habitação nº 01/2026)

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 do perímetro organizado em forma de tabela. (redação dada pela IN Habitação nº 01/2026)

~~**XI** - (revogado pela IN Habitação nº 01/2026)~~

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 apenas a área total a ser regularizada em metros quadrados. (redação dada pela IN Habitação nº 01/2026)

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.

§ 5º-A O memorial descritivo do perímetro deverá ser iniciado pela frente do núcleo, acompanhando a via pública existente, e orientado no sentido horário da poligonal. (incluído pela IN Habitação nº 01/2026)

§ 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 (revogado pela IN Habitação nº 01/2026)~~

§ 10 O nome das vias reconhecidas como parte da malha viária municipal existente no entorno do núcleo não deve ser abreviado. (redação dada pela IN Habitação nº 01/2026)

§ 11 Os imóveis ocupados ou confrontantes deverão ser identificados apenas por seu respectivo documento de origem, sempre que houver. (incluído pela IN Habitação nº 01/2026)

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(s) matrícula(s) e demais áreas ocupadas; (redação dada pela IN Habitação nº 01/2026)
- III - diferenciação gráfica das áreas ocupadas e remanescentes;
- IV - numeração dos vértices que delimitam o perímetro do núcleo;
- ~~V - (revogado pela IN Habitação nº 01/2026)~~
- VI - limite dos reais imóveis confrontantes, com a projeção dos limites fora do núcleo;
- VII - vias públicas reconhecidas como parte da malha viária municipal existente no entorno; (redação dada pela IN Habitação nº 01/2026)
- VII-A - pontos e limites de interseções viárias, identificando início ou fim de cada trecho viário; (incluído pela IN Habitação nº 01/2026)
- 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; (redação dada pela IN Habitação nº 01/2026)

~~**IV** - (revogado pela IN Habitação nº 01/2026)~~

V - área remanescente de cada matrícula ou área que não possua documento de origem, ainda que seja igual a 0 (zero). (redação dada pela IN Habitação nº 01/2026)

§ 6º Não deverão ser aferidas as áreas remanescentes das matrículas ou áreas que não possuam documentos de origem parcialmente ocupadas. (redação dada pela IN Habitação nº 01/2026)

§ 7º Sempre que constatada divergência entre a área ou limite tabular e a área ou limite conforme levantamento planialtimétrico de uma matrícula ocupada, deverá constar uma declaração informando a divergência do dado e a devida justificativa. (redação dada pela IN Habitação nº 01/2026)

§ 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 apenas a área total a ser regularizada em metros quadrados. (redação dada pela IN Habitação nº 01/2026)

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 (revogado pela IN Habitação nº 01/2026)~~

§ 14 O nome das vias reconhecidas como parte da malha viária municipal existente no entorno do núcleo não deve ser abreviado. (redação dada pela IN Habitação nº 01/2026)

§ 15 Os imóveis ocupados ou confrontantes deverão ser identificados apenas por seu respectivo documento de origem, sempre que houver. (incluído pela IN Habitação nº 01/2026)

Subseção IV Estudo Técnico

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

I - localização do núcleo, com coordenadas geográficas, ou referência que indique a localização inequívoca do núcleo; (redação dada pela IN Habitação nº 01/2026)

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

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

III-A - vias reconhecidas ou não pelo município como parte da malha viária no entorno e internas ao núcleo nomeadas por lei específica; (incluído pela IN Habitação nº 01/2026)

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 km².

§ 4º A listagem dos equipamentos públicos na distância radial de até 2,5 km a partir do ponto central do núcleo. (redação dada pela IN Habitação nº 01/2026)

§ 5º A forma de atendimento dos moradores do núcleo deve considerar a rede existente, os meios de transporte, a acessibilidade e a demanda do núcleo para todos os equipamentos utilizados pelos moradores, independentemente da distância. (redação dada pela IN Habitação nº 01/2026)

§ 6º Entende-se por equipamentos públicos ou particulares para atendimento do inciso VI e VII do *caput* deste artigo, as infraestruturas e serviços de caráter coletivo abrangendo: (redação dada pela IN Habitação nº 01/2026)

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 – formas oficiais e não oficiais de acesso ao núcleo. (redação dada pela IN Habitação nº 01/2026)

§ 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, alteração de cursos d'água, contaminação do solo ou lançamentos irregulares; (redação dada pela IN Habitação nº 01/2026)

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

§ 10 Deverá ser informado o número da lei vigente de nomeação das vias identificadas a regularizar, quando houver. (incluído pela IN Habitação nº 01/2026)

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.** (revogado pela IN Habitação nº 01/2026)~~

§ 1º O levantamento que trata o *caput* deste artigo deverá ser acompanhado dos seguintes documentos anexos: (incluído pela IN Habitação nº 01/2026)

I - declarações de único imóvel dos beneficiários;

II - documentação pessoal dos beneficiários:

a) RG e CPF ou CNH ou CIN;

b) Certidão de Nascimento atualizada com expedição até 90 (noventa) dias, se solteiro;

c) Certidão de Casamento atualizada com expedição até 90 (noventa) dias, se casado, divorciado, separado judicialmente ou viúvo;

d) Certidão de União Estável lavrada em cartório e registrada no cartório de registro de notas atualizada com expedição até 90 (noventa) dias, se em união estável;

e) Pacto Antenupcial, para os casos de regime de separação de bens ou universal;

f) carta de sentença ou formal de partilha, se divorciado;

g) holerite e carteira de trabalho física ou digital, se empregado conforme CLT;

h) declaração de renda, se trabalhador autônomo;

i) extrato bancário, se aposentado, pensionista e/ou beneficiário de programas de transferência de renda;

j) comprovante de residência (tarifa de água, luz ou internet atualizada);

- k) título de eleitor e comprovante de votação da última eleição (1º e 2º turnos);
- ou “k”
- l) declaração do posto de saúde, caso não possua um dos documentos das alíneas “j”
- m) contrato de compra e venda do imóvel irregular (se houver).
- III - declarações de não enquadramento ao Reurb-S, quando cabível;
- IV - planilha de modalidades de todos os beneficiários;
- V - evolução de casos de cada núcleo familiar;
- VI - croqui preliminar de identificação dos lotes contendo:
- a) limite de cada lote, conforme identificado na Planta do Levantamento Planialtimétrico e Cadastral Georreferenciado;
- b) numeral predial existente de cada lote;
- c) identificação preliminar única e exclusiva para cada lote;
- d) viários existentes e a regularizar.

§ 2º O levantamento que trata o *caput* deste artigo e suas documentações anexas, deverão estar compatibilizados com o croqui indicado no inciso VI do § 1º, retro. (incluído pela IN Habitação nº 01/2026)

§ 3º Fica facultada a apresentação do levantamento que trata o *caput* deste artigo nos casos de não enquadramento do núcleo conforme § 3º do art. 21 da Lei Complementar nº 468, de 04 de junho de 2025. (incluído pela IN Habitação nº 01/2026)

§ 4º O levantamento que trata o *caput* deste artigo deverá estar assinado pelo técnico responsável e pelos beneficiários. (incluído pela IN Habitação nº 01/2026)

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. (revogado pela IN Habitação nº 01/2026)

§ 1º Compete ao responsável técnico assegurar a correta identificação dos imóveis confrontantes e de seus respectivos titulares. (incluído pela IN Habitação nº 01/2026)

§ 2º As matrículas ou documento de origem dos confrontantes deverão ser acompanhadas de listagem contendo: (incluído pela IN Habitação nº 01/2026)

I - Nome do(s) atual(is) proprietário(s);

II - Endereço completo do(s) atual(is) proprietário(s).

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 do perímetro organizado em forma de tabela. (redação dada pela IN Habitação nº 01/2026)

§ 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.

Seção IV

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;

IV-A - identificação da frente dos lotes com face para dois ou mais viários; (incluído pela IN Habitação nº 01/2026)

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

~~VI~~ - (revogado pela IN Habitação nº 01/2026)

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 reconhecidas como parte da malha viária municipal existente no entorno; (redação dada pela IN Habitação nº 01/2026)

XVI - vias públicas reconhecidas como parte da malha viária municipal existente dentro do núcleo, se houver; (redação dada pela IN Habitação nº 01/2026)

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

XVII-A - pontos e limites de interseções viárias, identificando início ou fim de cada trecho viário; (incluído pela IN Habitação nº 01/2026)

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, 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;

XXIV-A - corpos hídricos existentes dentro do perímetro do núcleo; (incluído pela IN Habitação nº 01/2026)

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

~~**XXVI** - (revogado pela IN Habitação nº 01/2026)~~

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 (revogado pela IN Habitação nº 01/2026)~~

§ 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, ressalvados os casos que confrontem com áreas já certificadas no INCRA (SIGEF), devendo ser respeitadas e representadas as informações oficiais de certificação dessas áreas para numeração dos vértices. (redação dada pela IN Habitação nº 01/2026)

§ 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 reconhecidas como parte da malha viária municipal existente no entorno do núcleo não deve ser abreviado. (redação dada pela IN Habitação nº 01/2026)

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 conforme legislação aplicável; (redação dada pela IN Habitação nº 01/2026)

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 - identificação em carta topográfica 1:10.000 do IGC com a delimitação da área em questão; (redação dada pela IN Habitação nº 01/2026)

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** - (revogado pela IN Habitação nº 01/2026)~~

~~**III** - (revogado pela IN Habitação nº 01/2026)~~

IV - especificação da ocupação consolidada existente na área de risco; (redação dada pela IN Habitação nº 01/2026)

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 - (revogado pela IN Habitação nº 01/2026)~~

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. 33, 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. 33, 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. 36-A. Projetos complementares, quando necessário, de: (incluído pela IN Habitação nº 01/2026)

- I - recuperação ou compensação ambiental;
- II - mitigação ou eliminação das situações de risco;
- III - compensações urbanísticas.

Parágrafo único. Poderão ser solicitados projetos complementares além dos indicados a critério da Secretaria ou Órgão competente.

Art. 37. Declaração de eficácia para cada sistema elencado no art. 36 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, Secretaria Municipal de Agricultura, Abastecimento e Meio Ambiente ou da Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos, quando cabível. (redação dada pela IN Habitação nº 01/2026)

§ 2º Na hipótese de apresentação de projeto complementar, conforme § 1º do art. 36 ou art. 36-A, retro, este deverá vir acompanhado de: (redação dada pela IN Habitação nº 01/2026)

I - documento de responsabilidade técnica de projeto;

II - documento de responsabilidade técnica de execução ou declaração assinada pelo interessado de que o respectivo documento do profissional responsável pela execução será apresentado até a data de início do serviço correspondente, conforme cronograma físico apresentado nos termos do art. 33, retro.

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;

X - demais projetos complementares apresentados, quando houver. (incluído pela IN Habitação nº 01/2026)

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 descrito em forma de tabela de cada lote, contendo apenas as seguintes informações: (redação dada pela IN Habitação nº 01/2026)

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 - (revogado pela IN Habitação nº 01/2026)~~

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 (revogado pela IN Habitação nº 01/2026)~~

§ 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. (redação dada pela IN Habitação nº 01/2026)

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) (revogado pela IN Habitação nº 01/2026)~~

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) (revogado pela IN Habitação nº 01/2026)~~

c) área construída;

~~d) (revogado pela IN Habitação nº 01/2026)~~

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 descrito em forma de tabela; (redação dada pela IN Habitação nº 01/2026)

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, exceto para os casos de condomínio de lotes; (redação dada pela IN Habitação nº 01/2026)

VII-A - identificação única e exclusiva (complemento) do lote, para os casos de condomínio de lotes; (incluído pela IN Habitação nº 01/2026)

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

VIII-A - corpos hídricos existentes dentro do perímetro do núcleo; (incluído pela IN Habitação nº 01/2026)

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.

§ 7º O quadro de áreas do lote, descrito no inciso I do *caput* deste artigo, poderá ser suprimido mediante indicação inequívoca no croqui da área total de cada edificação existente no lote. (incluído pela IN Habitação nº 01/2026)

§ 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.

Art. 42-A. O Memorial Individualizado e a Planta Individualizada que tratam os arts. 40 e 42, respectivamente, poderão ser apresentados em documento unificado, desde que possuam todas as informações constantes de ambos os documentos. (incluído pela IN Habitação nº 01/2026)

Seção VII

Etapas 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 atualizada com expedição até 90 (noventa) dias, se solteiro; (redação dada pela IN Habitação nº 01/2026)

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;

VI - Certidão simplificada emitida pela JUCESP ou Quadro de Sócios e Administradores (QSA), se pessoa jurídica. (incluído pela IN Habitação nº 01/2026)

§ 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.

§ 7º As documentações de que trata o *caput* deste artigo serão dispensadas quando sua apresentação for realizada junto ao Levantamento socioeconômico. (incluído pela IN Habitação nº 01/2026)

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, em conformidade com a numeração estabelecida no Projeto Urbanístico. (redação dada pela IN Habitação nº 01/2026)

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

§ 5º Nos casos em que o lote possuir mais de um titular, deverá ser indicada, preferencialmente, a mulher como primeira titular, quando houver. (incluído pela IN Habitação nº 01/2026)

§ 6º A listagem de que trata o *caput* deverá identificar, de forma clara e inequívoca, o(s) beneficiário(s) a quem será atribuído o direito de propriedade de cada lote. (incluído pela IN Habitação nº 01/2026)

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