

P R E F E I T U R A

PIRACICABA



SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA

18/06/2026

REURB em Movimento

2º Workshop de Agilidade, Integração e Resultados da Regularização Fundiária de Piracicaba

18/06 - 1º DIA: ASPECTOS LEGAIS E PROCEDIMENTOS DA REURB

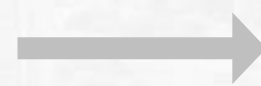
18/06 - 1º DIA: ASPECTOS LEGAIS E PROCEDIMENTOS DA REURB

- Introdução
- Apresentação da Lei Municipal e seus decretos
- Normativas Técnicas e Padronização de Documentos

19/06 - 2º DIA: ANÁLISE DE PROJETOS E FLUXO DE PROCESSO

- Análise de projetos e Etapas de Reurb
- Estudo de Caso
- Mesa Redonda

Lei nº 13.465/2016



Decreto nº 9.310/2018



Lei nº 468/2025



Decreto nº 20.634/2025



IN nº 02/2025

Lei nº 13.465/2017 – Marco legal para consolidação do núcleo “legitimação fundiária”

“Art. 23. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.”

Objetivos da REURB

A REURB tem por objetivo integrar os núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano.

Benefícios da REURB

- Obtenção do título de propriedade sobre o imóvel;
- Valorização imobiliária dos lotes e edificações;
- Possibilidade de transmissão regular do imóvel por venda, doação ou herança;
- Implantação ou adequação da infraestrutura urbana;
- Melhoria das condições ambientais e sanitárias.

LEI COMPLEMENTAR Nº 468/2025

Art. 1º Nos termos da legislação aplicável a regularização fundiária no Município de Piracicaba poderá se dar em quaisquer das zonas inseridas na Área Urbana ou na Área Rural de seu território [...].

§ 2º Para fins da regularização fundiária de que trata esta Lei, considera-se:

I - *núcleo urbano*: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei Federal nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

II - *núcleo urbano informal*: aquele clandestino, **irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo**, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida à legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

III - *núcleo urbano informal consolidado*: aquele de **difícil reversão**, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, dentre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município.

Exemplo núcleo consolidado



Exemplo núcleo não consolidado



Modalidades da REURB:

Art. 21. Os núcleos urbanos informais [...] de acordo com suas características urbanísticas e sociais, poderão ser enquadrados pelo Poder Executivo na modalidade de regularização fundiária de interesse social (**Reurb-S**), destinada a atender à população predominantemente de baixa renda ou na modalidade de regularização fundiária de interesse específico (**Reurb-E**).

REURB-S:

§ 2º Para atendimento ao disposto no *caput* do presente artigo e enquadramento na modalidade respectiva, os proponentes da regularização deverão apresentar:

I – os padrões urbanísticos (tamanho das construções, dos lotes e benfeitorias realizadas);

II – os padrões sociais (renda familiar); e

III – demais critérios estabelecidos pela legislação municipal, estadual e federal aplicável.

§ 3º Para fins do enquadramento dos núcleos na modalidade Reurb-S no Município de Piracicaba fica estabelecido que a renda familiar não poderá ser superior a 03 (três) salários mínimos vigentes no país ou à faixa 1,5 do Programa Minha Casa Minha Vida, destes o que for maior.

Na REURB-S:

Art. 22. A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

I - na Reurb-S:

[...]

c) o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária, poderá ser contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados, nos termos do art. 33, § 2º da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2.017 e suas alterações.

Na REURB-E:

Art. 22. A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da **implantação da infraestrutura** essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

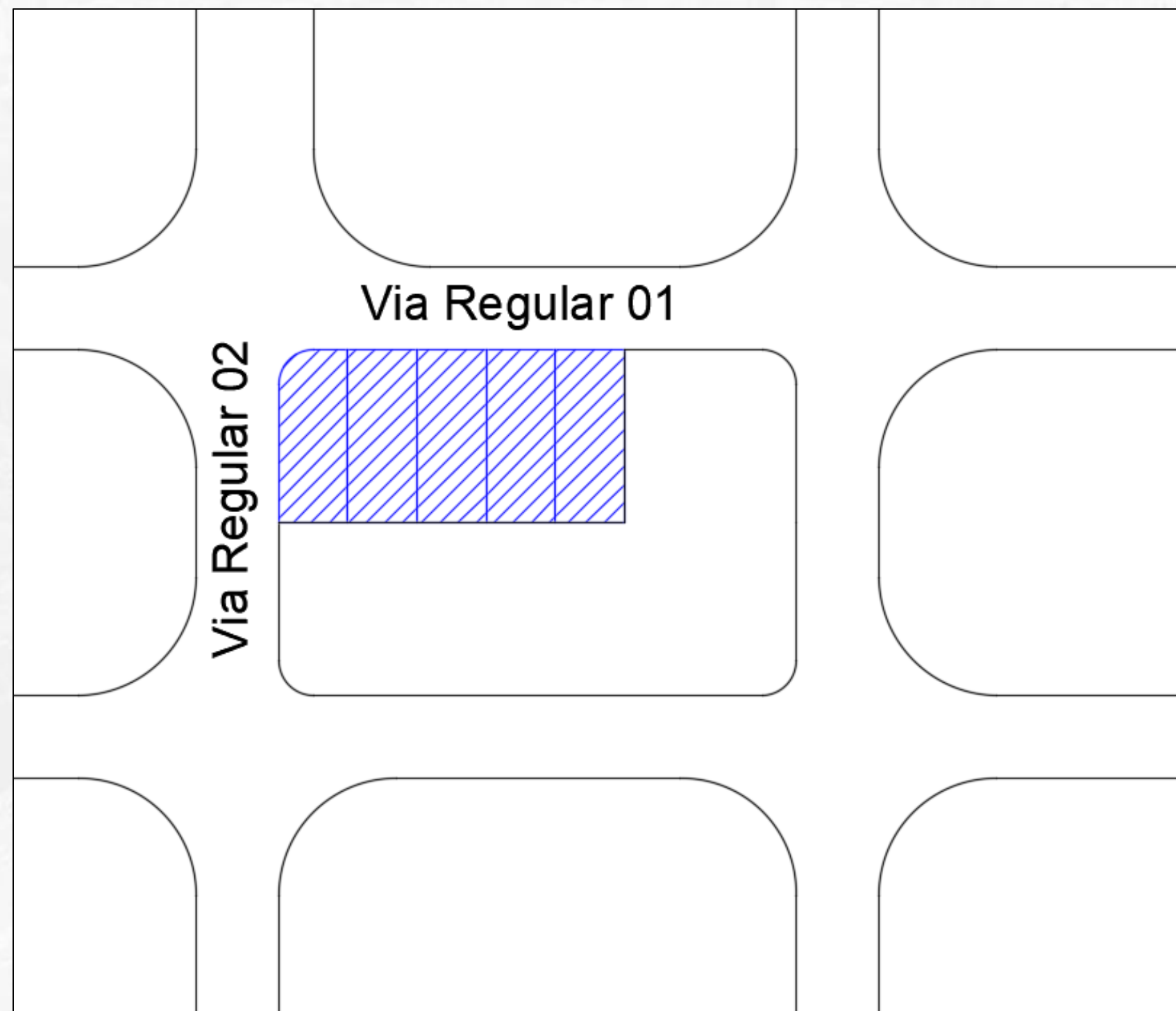
[...]

§ 1º Na Reurb-E **correrão por conta dos beneficiários todas as despesas decorrentes da execução da infraestrutura** essencial descrita no § 1º do art. 36 da Lei Federal nº 13.465/17 e suas alterações, quais sejam: implantação dos sistemas de água potável e de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivos ou individuais; rede de energia elétrica domiciliar; guias, sarjetas e calçadas, além de soluções viáveis para o pavimento das vias públicas e para a drenagem, o que será indicado pelos órgãos técnicos do Poder Executivo, de acordo com as características urbanísticas de cada núcleo.

Instrumentos da REURB:

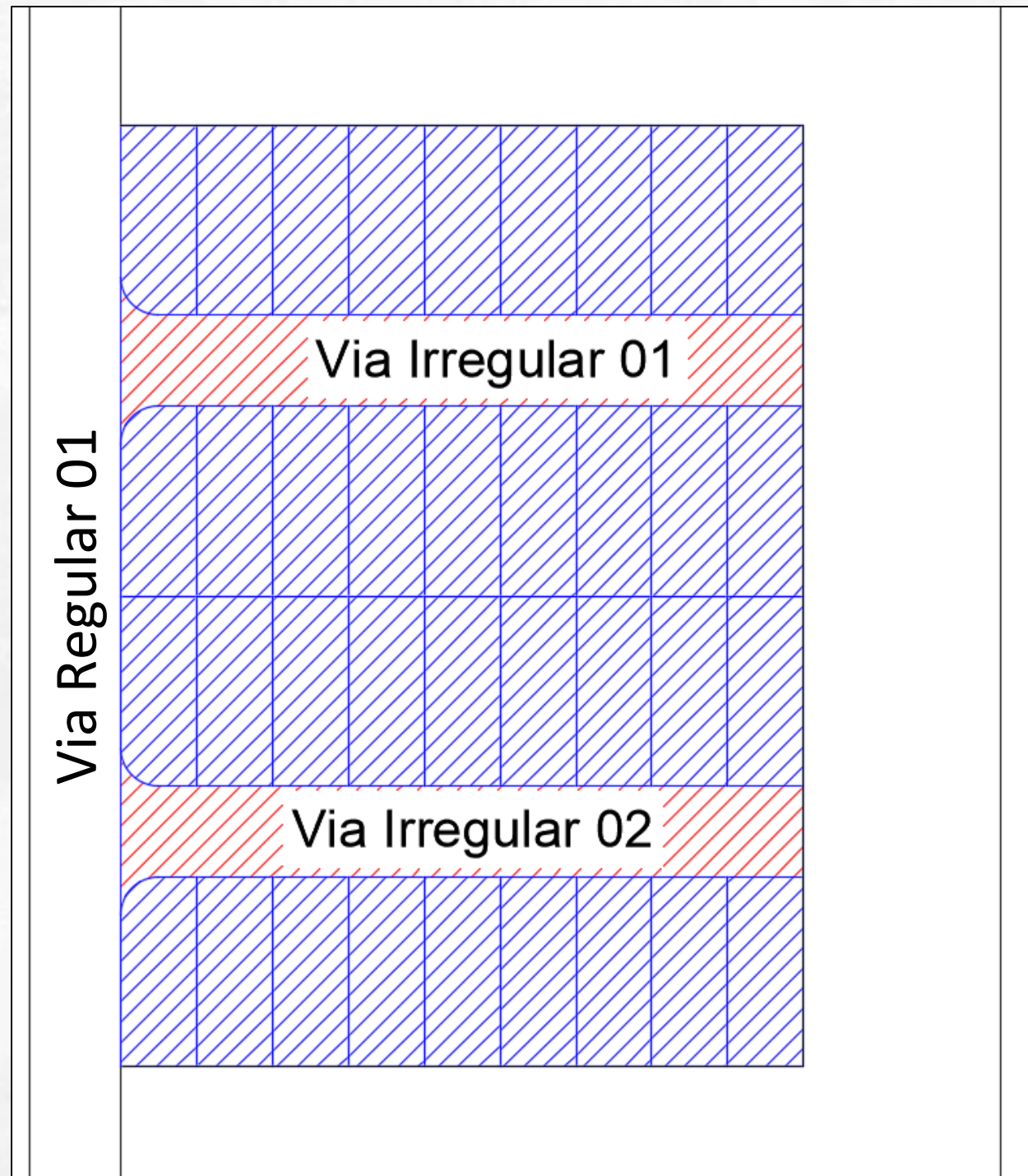
[...]

Art. 4º A regularização fundiária do parcelamento ilegal, irregular ou clandestino do solo (Reurb) poderá ser realizada por meio de desmembramento, instituição de loteamento, loteamento de acesso controlado ou condomínio de lotes, nos termos da presente Lei Complementar e em conformidade com as disposições da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.



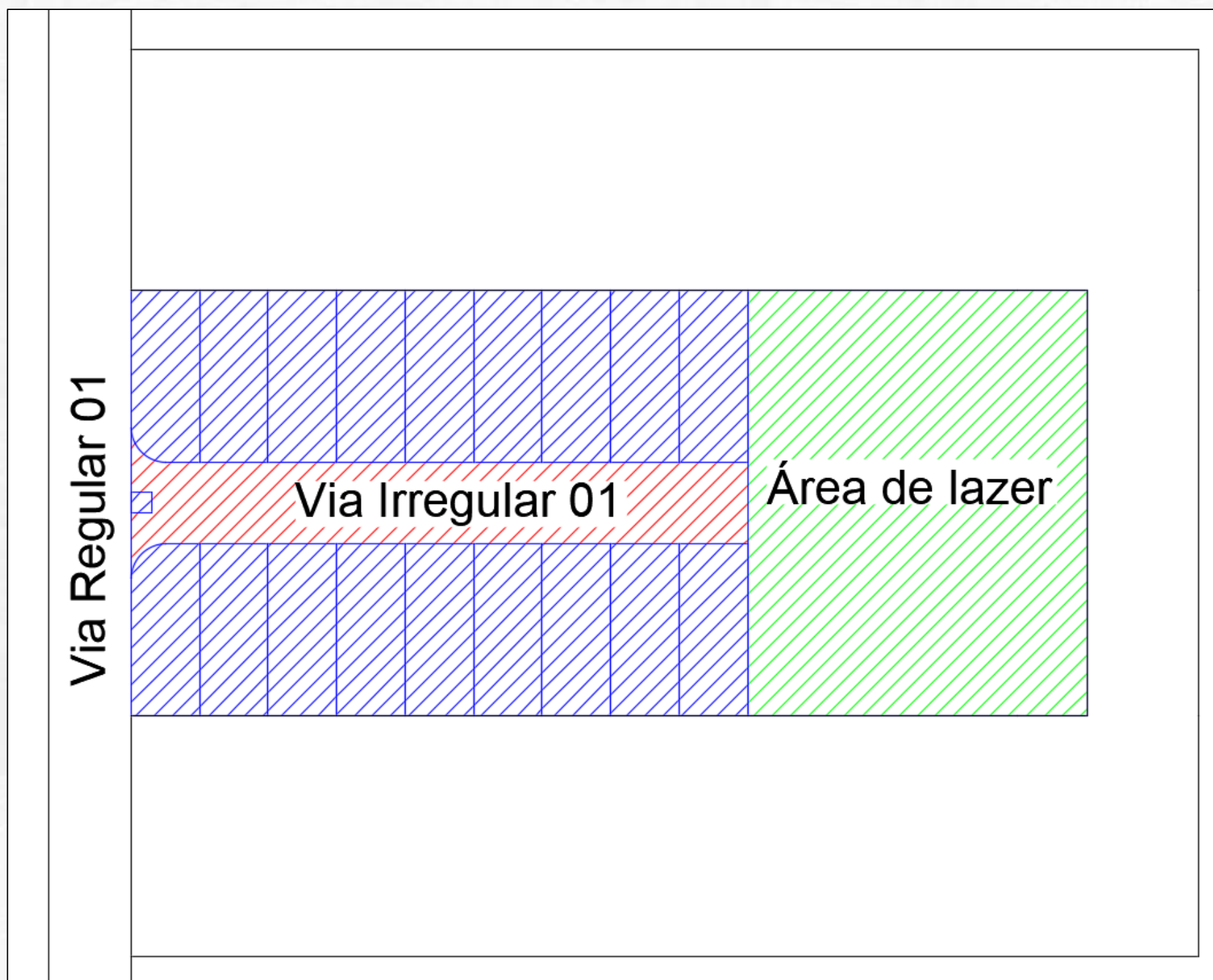
DESMEMBRAMENTO

- Acesso livre
- Sem regularização de viário
- Todos os lotes já possuem frente para vias regulares
- Apenas quando não for passível de desmembramento pela legislação vigente
- Apenas em área urbana



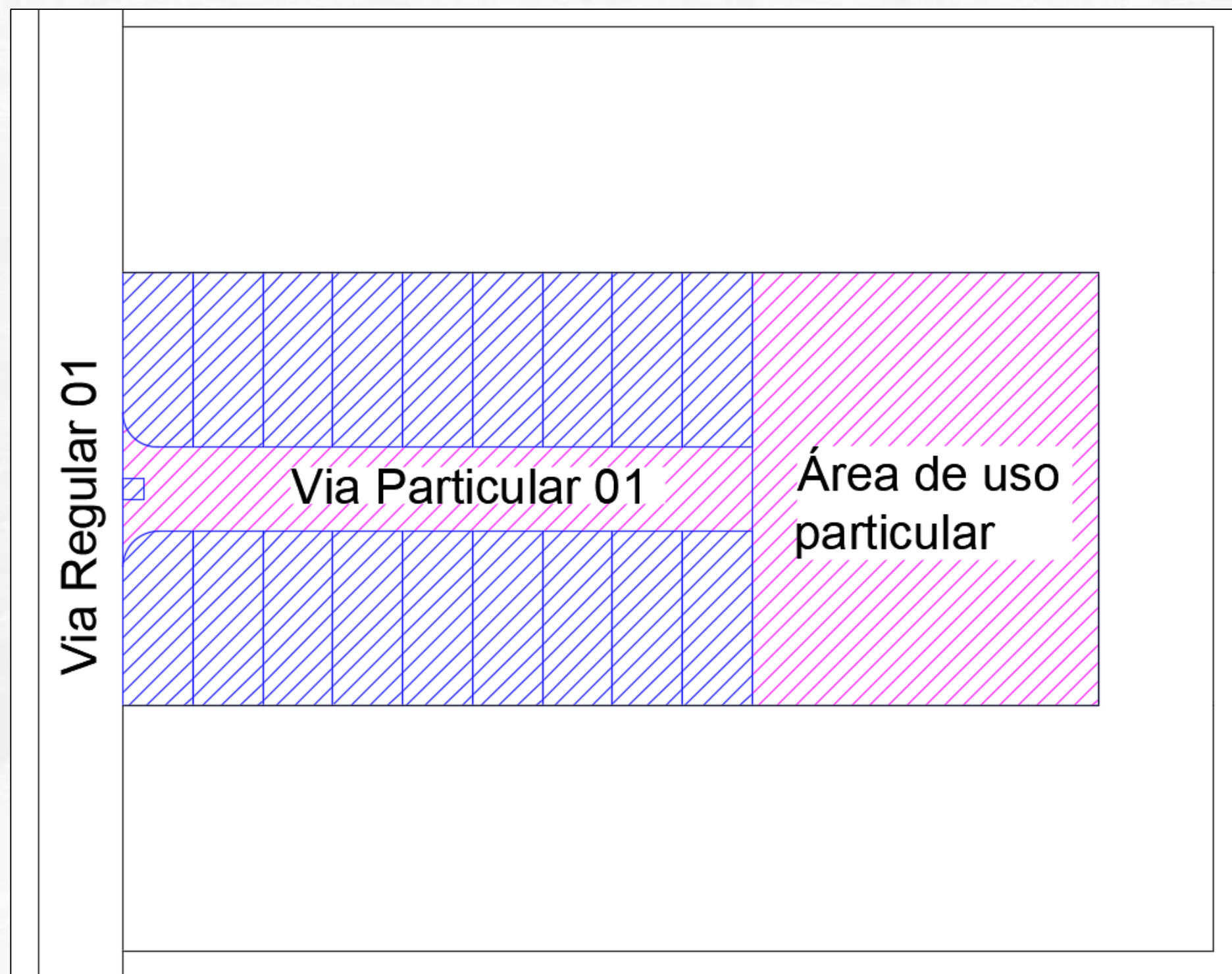
LOTEAMENTO

- Acesso livre
- Áreas de uso comum são públicas
- Manutenção de vias e áreas públicas são de responsabilidade da prefeitura (desde que as obras tenham sido concluídas)
- Com regularização de viário



LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

- Acesso controlado (livre acesso mediante identificação e cadastro)
- Áreas de uso comum são públicas
- Manutenção de vias e áreas públicas são de responsabilidade dos beneficiários
- Com regularização de viário



CONDOMÍNIO DE LOTE

- Acesso restrito (apenas pessoas autorizadas acessam)
- Lotes em fração ideal
- Áreas de uso comum de propriedade dos condôminos
- Manutenção de vias e áreas públicas são de responsabilidade dos condôminos

Procedimentos da REURB:

Art. 26. O processo de Reurb obedecerá às fases específicas e indispensáveis para sua conclusão, sendo:

I - requerimento dos legitimados;

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

III - elaboração do projeto de regularização fundiária;

IV - saneamento do processo administrativo;

V - ato formal, da autoridade competente, autorizando ou não a constituição da Reurb, ao qual se dará publicidade no diário oficial do município;

VI - expedição da Certidão de Regularização Fundiária - CRF e dos títulos de legitimação fundiária pelo Município;

VII - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o Cartório de Registro de Imóveis.

O registro em cartório do processo da REURB após a emissão da CRF é de *responsabilidade dos interessados.*

Após a finalização da REURB:

Art. 36. Os núcleos urbanos informais na Área Urbana serão incorporados às zonas em que estejam inseridos, observando-se, para tanto, os parâmetros urbanísticos destas zonas, as demais previsões contidas no PDD.

Art. 37. Será instituído Núcleo Urbano Isolado (NUI), para os núcleos situados na Área Rural, e definição de seus parâmetros urbanísticos, usos e ocupação do solo nas leis respectivas, nos termos do art. 42-B da Lei Federal 12.651, de 10 de julho de 2.001.

Art. 38. Os beneficiários da Reurb-E deverão protocolar projeto de regularização das edificações existentes no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da emissão das matrículas dos lotes individualizados. E serão regularizados pelo §1º do mesmo artigo.

Ao final do processo de regularização fundiária do núcleo, as vias e demais áreas públicas previstas no projeto urbanístico passam a integrar o patrimônio municipal, tornando o Município responsável por sua manutenção e conservação, desde que as obras de infraestrutura previstas tenham sido devidamente executadas e concluídas.

Art. 40. Serão passíveis de autuações e multas as seguintes infrações:

R\$ 10.000,00

- Fornecer dados falsos
- Descumprir prazo regularização edilícia, nos casos de REURB-E em núcleos regularizados como REURB-S

R\$ 20.000,00

- Venda em loteamentos irregulares
- Afirmação falsa sobre REURB
- Descumprir prazo regularização edilícia

R\$ 40.000,00

- Abandonar o processo
- Não atender comunique-se
- Descumprir prazo do cronograma

A multa de parcelamento irregular é regida pela Lei nº 474/2025, art. 218, inciso VII, com valor de
R\$400.000,00

Denúncias de *invasões* ou *ocupações irregulares*:

Art. 43. Fica garantido o sigilo aos cidadãos que desejarem denunciar invasões em áreas públicas ou ocupações irregulares, no Município, podendo, para tanto, utilizar o canal 156 da Prefeitura Municipal de Piracicaba.

As denúncias de invasões em áreas públicas ou ocupações irregulares (abertura de parcelamento) podem ser realizadas por meio dos canais oficiais:

- Portal 156;
- GCM: 153;
- e-mail: reurb@piracicaba.sp.gov.br;
- whatsapp: (19) 99127-8182.

Força-tarefa da Prefeitura desarticula novas invasões em áreas públicas

Intervenções ocorreram em quatro bairros e fazem parte de estratégia permanente de combate a ocupações irregulares e loteamentos clandestinos

Por CCS / Publicado em 04/07/2025

Tempo de leitura: 3 minutos.



Intervenções ocorreram em quatro bairros e fazem parte de estratégia permanente de combate a ocupações irregulares e loteamentos clandestinos

A Prefeitura Municipal de Piracicaba, por meio dos pelotões Rural e Ambiental da Guarda Civil, Secretaria de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos e de Habitação e Regularização Fundiária realizou o desfazimento de quatro novas tentativas de invasões em áreas públicas nos últimos 30 dias.

Os locais com início de implantação de estruturas de madeira foram identificados na rua Alfredo de Carvalho, no bairro Gran Park, no dia 02/06; na rua Antônio Franco de Lima, no bairro Mario Dedini, no dia 04/06; e na rua Corcovado, no bairro Vila Sônia, e avenida Dona Lídia, no bairro Terras do Engenho, ambas no dia 1º/07.

A ação inicial foi da Guarda Civil Municipal, por meio de seus grupamentos, que identificaram as invasões durante o patrulhamento preventivo; rapidamente acionaram as demais secretarias municipais para adotarem as providências de desfazimento e limpeza das áreas.

Prefeitura intensifica ações de fiscalização de parcelamento irregular de solo no município

Hoje, 19/09, foram executados os desfazimentos de dois parcelamentos clandestinos sem moradia

Por CCS / Publicado em 19/09/2025

Tempo de leitura: 6 minutos.



Prefeitura intensifica ações de fiscalização de parcelamento irregular de solo no município

A Prefeitura de Piracicaba, por meio de uma força-tarefa que integra os pelotões Rural e Ambiental e a Romu da Guarda Civil, Secretaria de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos e Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária, intensificou as ações de fiscalização para coibir parcelamentos irregulares de solo na cidade. Na manhã de hoje, 19/09, a equipe executou desfazimentos de parcelamentos irregulares nas regiões dos bairros Godinhos e Mario Dedini.



DECRETO

Nº 20.634/2025

Decreto nº 20.634/2025 – Etapas do processo de REURB

- I. viabilidade;
- II. levantamentos técnicos;
- III. urbanismo, meio-ambiente e infraestrutura;
- IV. documentação específica.

ETAPA I

- Requerimento
- Procuração e documento interessado
- Croqui
- Matrícula
- Estudo preliminar

ETAPA II

- LEPAC
- Planta do Perímetro
- Planta de Sobreposição
- Matrículas dos confrontantes
- Estudo técnico

ETAPA III

- Projeto Urbanístico
- Estudo técnico ambiental
- Estudo técnico de risco, caso houver
- Projetos complementares

ETAPA IV

- Memoriais descritivos
- Memorial de incorporação
- Plantas individualizadas
- Listagem de ocupantes
- Ficha cadastral e documentação pessoal dos ocupantes

Art. 12. Após a aprovação de cada etapa, os proponentes serão notificados pelo órgão licenciador a apresentar a documentação da etapa subsequente no **prazo de 60 (sessenta) dias, podendo ser prorrogado, desde que devidamente justificado** pelo proponente.

Parágrafo único. O não atendimento do *comunique-se*, notificações ou apresentação da documentação necessária para andamento do processo, por parte do proponente, por **prazo superior a 120 (cento e vinte) dias, implicará no abandono** de processo e nas **penalidades** impostas pela autoridade competente, sem prejuízo das providências judiciais ou extrajudiciais.

Lotes **não aderidos ao processo em andamento** serão notificados para adesão no prazo de 60 (sessenta) dias. A identificação e relação desses lotes, deverão ser informadas pelo responsável técnico do processo.

INSTRUÇÃO NORMATIVA

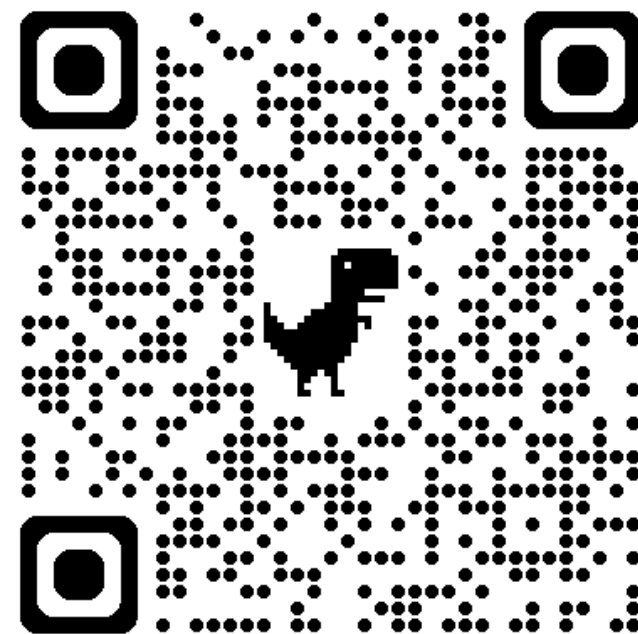
Nº 02/2025

alterada pela IN 01/2026

A **IN 02/2025** e seus anexos podem ser visualizados em:

<https://piracicaba.sp.gov.br/servicos/reurb/>

Ou acesse pelo QR code:



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

[...]

§ 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.

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.

8 Sistema de coordenadas e projeção cartográfica

8.1 Os vértices da parcela ou do imóvel devem ser registrados com coordenadas geodésicas (latitude e longitude), utilizando como referencial o Sistema Geodésico de Referência vigente no Brasil.

8.2 As coordenadas geodésicas devem ser apresentadas no formato sexagesimal, com quatro casas decimais nos segundos de arco. A designação de hemisfério (norte, sul e oeste) deve ocorrer por caractere (N, S ou O) ao invés de por sinal algébrico (negativo ou positivo).

EXEMPLO

Vértice: V41-QFR

Latitude: 27°36'13,4957" S

Longitude: 48°01'37,7551" O

O documento digital georreferenciado será conferido para aprovação e posterior abertura de cadastro municipal.

**NÃO SERÃO ANALISADOS
DOCUMENTOS DE ETAPAS DIFERENTES**

ETAPA I

Documentos:

- **Requerimento;**
 - Item facultativo, visto o preenchimento do formulário no sistema Sem Papel.
- **Procuração;**
 - Nesta etapa, pode ser apresentada sem assinatura de todos os beneficiários.
- **Croqui;**
 - Podendo ser imagem simples retirada do Google Earth, por exemplo, desde que seja possível localizar o núcleo.
- **Matrícula (atualizada 6 meses);**
- **Estudo Preliminar.**
 - Breve relato do núcleo, contendo informações como localização, denominação, matrículas ocupadas, desconformidades jurídica, urbanística e ambiental.

**NÃO SERÃO ANALISADOS
DOCUMENTOS DE ETAPAS DIFERENTES**

ETAPA II

Documentos:

- **Planta 1/4 - Planta do Levantamento Planialtimétrico e Cadastral;**
- **Planta 2/4 - Planta do Perímetro;**
- **Planta 3/4 - Planta de Sobreposição;**
- **Matrículas dos imóveis confrontantes** (atualizada 6 meses);
 - As matrículas serão solicitadas na fase de aprovação da Etapa II, podendo ser requeridas antecipadamente, caso pertinente;
 - Para celeridade do processo, será solicitado aos responsáveis técnicos a relação dos endereços dos proprietários para notificação de anuência de confrontantes.
- **RT (Responsabilidade Técnica);**
- **Estudo técnico.**
 - O estudo técnico deverá indicar, de forma clara e objetiva, o atendimento aos requisitos previstos no art. 25, § 5º, devendo, quando aplicável, ser acompanhado do Levantamento Socioeconômico previsto no art. 26.

**NÃO SERÃO ANALISADOS
DOCUMENTOS DE ETAPAS DIFERENTES**

ETAPA III

Documentos:

Obs.: Nesta etapa, caso a procuração tenha sido apresentada de forma incompleta na Etapa I, deverá ser juntada a versão completa do documento.

- **Planta 4/4 - Projeto Urbanístico;**
- **Estudo técnico ambiental;**
- **Estudo técnico para situação de risco, se necessário;**
- **Cronograma físico;**
 - Deverá prever a execução da infraestrutura obrigatória, conforme art. 24, § 4º da Lei nº 468/2025, com prazo de 4 anos para implantação das demais infraestruturas não obrigatórias.
- **Termo de compromisso;**
 - Conforme art. 34 da IN 02/2025, o termo deverá ser assinado pelo interessado e responsável técnico pelo projeto da REURB;
 - O responsável pela execução poderá ser apresentado posteriormente.

**NÃO SERÃO ANALISADOS
DOCUMENTOS DE ETAPAS DIFERENTES**

ETAPA III

Documentos:

- **Projetos complementares.**
 - sistema de abastecimento de água;
 - sistema de coleta de esgoto;
 - sistema de drenagem de águas pluviais;
 - pavimentação;
 - sistema de fornecimento de energia elétrica;
 - sistema de iluminação pública;
 - RT (Responsabilidade Técnica) dos projetos complementares.

Art. 6º § 2º [...] poderão ser realizadas concomitantemente com a **etapa II** do processo de Reurb, sendo que para tal, os devidos projetos deverão ser protocolados juntamente aos respectivos documentos de responsabilidade técnica e de **requerimento específico para tal.**

**NÃO SERÃO ANALISADOS
DOCUMENTOS DE ETAPAS DIFERENTES**

ETAPA IV

Documentos:

- **Memoriais descritivos;**
- **Memorial de incorporação**, no caso de Condomínio de Lotes;
- **Plantas individualizadas;**
 - Podem ser apresentadas junto aos memoriais descritivos como documento único, desde que contemplem todas as informações requeridas em cada documento.
- **Termo de compromisso**, no caso de Loteamento de Acesso Controlado;
- **Listagem dos ocupantes;**
- **Ficha cadastral dos ocupantes;**
 - Deverão ser apresentadas de forma ordenada e sequencial, acompanhadas da respectiva documentação pessoal.
- **Documentação pessoal dos ocupantes.**
 - Deverão ser apresentadas de forma ordenada e sequencial, acompanhadas da respectiva ficha cadastral.

**NÃO SERÃO ANALISADOS
DOCUMENTOS DE ETAPAS DIFERENTES**



OBRIGADO!

LEI Nº 468/2025
DECRETO 20.634/2025
IN 02/2025

**PORTAL
REURB**

GEOPROCESSAMENTO

WHATSAPP

