

AVALIAÇÃO DE PROCESSOS PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO (REURB-E) NAS MODALIDADES DE DESMEMBRAMENTOS, DESDOBROS E LOTEAMENTOS EM SITUAÇÃO DE IRREGULARIDADE.

Descrição: Regularização Fundiária Urbana – REUB é compreendida como o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de núcleos urbanos informais, sua incorporação ao ordenamento territorial e urbano e a titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social e real à moradia e ao meio ambiente.

PROCEDIMENTO: O processo de regularização fundiária conforme determina a Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017, Decreto Federal nº 9.310 de 15 de março de 2018, Lei Municipal nº 9.321 de 19 de novembro de 2019 (Plano Diretor do Município), Lei Municipal nº 9.807/2022, alterada pela Lei nº 10.209 de agosto de 2024 (Política Municipal de Habitação), envolve a elucidação da situação registral e saneamento do processo administrativo com notificação dos titulares de direito e confrontantes, aprovação dos projetos de parcelamento de solo e projetos complementares de infraestrutura faltantes, análise das fichas de cadastro dos possuidores ocupantes com respectivos documentos comprobatórios nela solicitados, orientação para a elaboração e assinatura do Termo de Compromisso para execução das obras de infraestruturas faltantes ou do Termo de Dispensa e Ciência de Obrigaçāo Futura, licenciamento ambiental com respectiva emissão de Certidão Ambiental quando o caso, reconhecimento da posse dos ocupantes através de Termo de Legitimação de Posse e/ou Termo de Legitimação Fundiária e a finalização do processo com a emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) para posterior encaminhamento ao Registro de Imóveis competente objetivando o registro do loteamento, desmembramento ou desdobra e abertura das matrículas individualizadas dos lotes e das áreas públicas conforme projetos e memoriais aprovados.

A abertura de processo para a regularização fundiária pode ser feita a requerimento dos interessados/legitimados ou a partir da ação da fiscalização.

A regularização fundiária do parcelamento poderá ocorrer na modalidade de desmembramento, desdobro ou loteamento, conforme estabelecido pelo Art. 2º da Lei Federal 6766/1979.

O requerente deverá apresentar o requerimento ao Departamento de Regularização Fundiária - (DRF) da Fundação Municipal de Ação Social - (FUMAS) para análise da documentação juntada, que antecede a abertura do processo de regularização fundiária, sendo que, se a documentação estiver completa, o requerimento será direcionado ao setor de protocolo para abertura do processo.

O processo de regularização pelo Município é constituído de 4 etapas:

1. análise dos documentos e do requerimento contendo o croqui da situação urbanística, divisão dos lotes e áreas públicas, fichas de cadastro de cada possuidor para análise quanto ao aceite ou não do enquadramento;
2. saneamento administrativo e pré-analise de projeto com a solicitação e emissão das diretrizes para elaboração dos projetos para obras complementares e notificações de confrontantes e confinantes;
3. pré-aprovação com a análise e pré-aprovação urbanística do material técnico desenvolvido, elaboração do memorial de atribuição das unidades e paralelamente para emissão do Licenciamento Ambiental e;
4. Aprovação Final com a entrega dos documentos necessários para aprovação, assinatura do Termo de Compromisso ou Termo de Dispensa e Obrigação de Fazer para os casos de regularização que ainda há infraestruturas de pavimentação e/ou drenagem faltantes e emissão da CRF para envio ao Registro de Imóveis.

1ª. Etapa - Análise dos Documentos:

Consiste no recebimento do requerimento do interessado com o protocolo de abertura de processo administrativo para análise dos documentos apresentados

onde serão verificadas as condições do parcelamento do solo irregular e a realização de vistoria.

Documentos necessários para análise e abertura de processo:

- ✓ Requerimento, solicitando a análise de inclusão do desmembramento/desdobro/loteamento no processo de regularização fundiária;
- ✓ Cópia da matrícula ou transcrição do imóvel a ser regularizado fornecida pelo Cartório de Registro de Imóveis, expedida há menos de 6 meses;
- ✓ Cópia da capa do IPTU (face com informações do imóvel) ou do Imposto sobre a propriedade Territorial Rural (ITR);
- ✓ Fichas de cadastro devidamente preenchidas acompanhadas de todos os documentos nela solicitados com a identificação e assinatura dos possuidores, informações dos lotes e construções, compatibilizado conforme croqui da área;
- ✓ Croqui da área com sua localização geoespacializada (foto aérea extraída do Google ou outro meio digital de identificação), demonstrando as divisões existentes no loteamento, enumerando e compatibilizando com as fichas apresentadas;

Vistoria ao Local

A vistoria ao loteamento permitirá a verificação do número de lotes apresentados e as condições que se encontram as construções e as infraestruturas existentes.

Nesta etapa, se a análise documental não atender as condições legais de parcelamento irregular de interesse específico, a solicitação poderá ser indeferida.

Após a realização da vistoria técnica e havendo no requerimento a solicitação para análise de enquadramento em REURB-S, os documentos serão encaminhados para vistoria e análise social quanto ao enquadramento e a inclusão deste como parcelamento em REURB-S;

Não havendo no requerimento solicitando a análise de enquadramento em REURB-S e os documentos analisados forem aceitos para o enquadramento como REURB-E, será dado prosseguimento na tramitação do processo administrativo junto ao DRF/FUMAS que publicará o deferimento.

Caso a análise documental não trouxer condições para prosseguimento o DRF/FUMAS poderá solicitar a complementação documental ou indeferirá e publicará o indeferimento.

2ª. Etapa – Saneamento administrativo e pré-análise de projetos

Uma vez aceito e enquadrado o loteamento/desdobro/desmembramento na REURB-E o DRF dará ciência ao requerente, providenciará o cadastramento do perímetro do parcelamento do solo irregular junto ao Geo-Jundiaí incluindo-o no mapa da FUMAS_REURB e de parcelamentos irregulares do Município e o processo segue para as próximas etapas;

Após a abertura do processo e o cadastramento do parcelamento como REURB-E o DRF/FUMAS deverá publicar o aceite na Imprensa Oficial do Município e irá consultar informações disponíveis no Geo-Jundiaí e/ou solicitar as respectivas diretrizes urbanísticas e ambientais ou certidões e atestados de atendimento de serviços públicos aos órgãos públicos e autarquias relacionadas abaixo para entregá-las a profissional responsável e requerente(s) interessado(s) objetivando o desenvolvimento dos projetos em atendimento às legislações vigentes e exigências do Município para a regularização;

- Unidade de Gestão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente (UGPUMA)
 - DMA (Departamento de Meio Ambiente) para emissão das diretrizes ambientais;
 - DPU/DPPMA (Departamento de Projetos Urbanos e Divisão de Projeto da Paisagem e Mobilidade Ativa) para emissão das diretrizes viárias;

- Departamento de Água e Esgotos (DAE S/A) para emissão das diretrizes para elaboração e aprovação dos projetos para implantação da rede para abastecimento de água potável e rede coletora do esgoto doméstico dos lotes ou apresentação de alternativa para a coleta dos esgotos gerados pelos lotes;
- Unidade de Gestão de Infraestrutura e Serviços Públicos (UGISP) para emissão de certidão de coleta regular de lixo domiciliar, condições do terreno e diretrizes para drenagem urbana e pavimentação.

Com as diretrizes em mãos o profissional responsável e o(s) requerente(s) deverão apresentar os documentos complementares para dar início ao processo de pré-análise do parcelamento objetivando a regularização;

Documentos complementares:

- ✓ 1 via do Levantamento Planialtimétrico Cadastral do imóvel (Georreferenciado);
- ✓ Arquivo Digital do Levantamento Planialtimétrico e Cadastral em DWG;
- ✓ 1 via do Projeto Urbanístico do Loteamento (Georreferenciado);
- ✓ Arquivo Digital do Projeto Urbanístico em DWG;
- ✓ 1 via do Memorial Descritivo do Perímetro da Gleba e/ou Lote(s), com a situação existente no local;
- ✓ Arquivo digital do Memorial Descritivo em PDF;
- ✓ Cópia da ART do profissional responsável técnico pelo Levantamento Planialtimétrico e Cadastral do parcelamento e pela regularização do desmembramento/desdobra/loteamento;
- ✓ Cópia das Matrículas atualizadas da gleba em regularização e das áreas confrontantes.

O levantamento planialtimétrico e as plantas que constituem o projeto urbanístico deverão adotar o sistema de Georreferenciamento SIRGAS 2000, com coordenadas horizontais UTM e altitudes oficiais.

Considerando tais diretrizes, o profissional deverá elaborar os projetos, buscando as soluções de forma integrada, nos seguintes projetos: Urbanístico e Ambiental, Drenagem Urbana, Pavimentação, Sistema de Abastecimento de Água e Sistema de Coleta de Esgoto Sanitário e distribuição de energia elétrica, se necessário e apresentá-los à FUMAS/DRF para serem encaminhados aos departamentos responsáveis pelas respectivas aprovações.

O Projeto Urbanístico deverá ser anexado ao processo de abertura da regularização fundiária e os demais projetos deverão ser protocolados em processos apartados, sendo que:

- Os projetos de drenagem urbana e de pavimentação deverão ser protocolados (em separado e em duas vias cada) junto à FUMAS, que encaminhará ao Departamento de Infraestrutura da Prefeitura;
- Os projetos dos sistemas de abastecimento de água e de coleta de esgotos sanitários deverão ser protocolados (em separado e em duas vias cada) junto à FUMAS, que encaminhará ao DAE S/A;
- No caso da não viabilidade de atendimento de coleta de esgoto pela rede coletora do DAE S/A e/ou por dificuldade técnico justificada em atender as diretrizes, quer seja por problemas de topografia, passagem de acidentes naturais, rios, maciços verde, dentre outros, poderá ser admitido projetos de captação do esgoto doméstico por sistemas alternativos homologados pela ABNT sendo que, se o loteamento estiver em área de Preservação de Mananciais o projeto do sistema alternativo deverá ser aprovados pelo DAE S/A, senão, a análise e aprovação do projeto será feita por técnicos habilitados pelo Município responsáveis pela análise e aprovação ambiental.

Nesta etapa serão elaboradas as notificações aos confrontantes, confinantes e titulares de domínio para manifestação quanto ao projeto urbanístico da regularização a ser aprovado.

3^a. Etapa – Pré-Aprovação

Nesta etapa será analisado o projeto urbanístico.

Documentos Necessários:

- ✓ 1 via(s) do Projeto Urbanístico do Loteamento (Georreferenciado);
 - ✓ Arquivo Digital do Projeto Urbanístico em DWG;
 - ✓ 1 via(s) do Memorial Descritivo do Perímetro da Gleba e/ou Lote(s), com a situação existente no local;
 - ✓ Arquivo digital do Memorial descritivo em PDF;

O projeto urbanístico será analisado pelo Departamento de Regularização Fundiária da FUMAS que estando de acordo com os regramentos urbanísticos e legais, finalizado o prazo legal das notificações e publicações e não havendo contestação, receberá o carimbo de Pré-Aprovação e, no caso da diretriz ambiental apontar restrições ambientais, o profissional/interessado deverá elaborar o Laudo Ambiental de Melhorias e será analisado e aprovado pelo técnico ambiental habilitado pelo Município que emitirá a Certidão Ambiental após parecer do COMDEMA. Constatado não haver interferências ambientais sobre a área na diretriz a Certidão Ambiental poderá ser emitida conjuntamente com a CRF.

A planta urbanística pré-aprovada e a certidão de pré-aprovação deverão ser utilizadas pelo profissional/requerente para o desenvolvimento e/ou complementação e/ou detalhamento dos projetos complementares de infraestrutura, devendo haver a compatibilização entre todas as disciplinas, em especial quanto aos projetos apresentados na 3^a. Etapa (se o caso).

No caso da exigência de desenvolvimento e apresentação do Laudo Ambiental de Melhoria e após a aprovação e emissão da Certidão Ambiental pelo técnico habilitado pelo Município, o processo retorna ao Departamento de Regularização Fundiária para a juntada de novos documentos e seguirá para a aprovação final.

Nesta etapa, todas as fichas de cadastro devem ser analisadas com todos os documentos necessários apresentados e será necessário que o profissional/interessado apresente uma via do Memorial de Atribuição de Unidades assinado por todos os possuidores ou seus representantes para que o DRF possa emitir o Termo de Legitimação de Posse e/ou Termo de Legitimação Fundiária.

4ª. Etapa – Aprovação Final

Para conclusão do processo, não havendo nenhuma impugnação à proposta do projeto urbanístico, estando o abastecimento de águe e o esgotamento sanitário implantados, as obras de infraestrutura complementares de pavimentação e da drenagem concluídas, deverão ser apresentadas novas vias dos projetos e documentos necessários para emissão da CRF para posterior envio do registro do loteamento junto ao Cartório. No caso da pavimentação e/ou drenagem não estarem implantadas o interessado/legitimado juntamente com os possuidores beneficiários da regularização deverão assinar um Termo de Compromisso para execução futura das mesmas. Caso a área da regularização se enquadrar nas condições definidas nos artigos 56 e 56-A da Lei Municipal nº 9.807/2022, os interessado/legitimado e os possuidores beneficiários poderão assinar o Termo de Dispensa e Ciência de Obrigaçāo Futura de Fazer.

Documentos Necessários:

- ✓ 2 vias do projeto urbanístico do desmembramento ou do loteamento georreferenciado conforme projeto pré-aprovado;

- ✓ 2 Vias da descrição perimetral descrevendo a gleba, os lotes e as áreas públicas;
- ✓ Projeto do sistema de abastecimento de água aprovado pela DAE S/A e/ou certidão emitida pela DAE S/A atestando que a regularização fundiária é atendida pelo sistema público de abastecimento de água;
- ✓ Projeto do sistema de esgotamento sanitário aprovado pela DAE S/A e/ou certidão atestando que a regularização fundiária é atendida pelo sistema de coleta de esgoto público;
- ✓ Projeto do sistema de drenagem de águas pluviais aprovado pela UGISP (se o caso);
- ✓ Projeto de pavimentação aprovado pela UGISP (se o caso);
- ✓ 2 vias do Memorial de Atribuição dos Lotes;
- ✓ Cópia da Ata de nomeação do presidente da associação (quando houver);
- ✓ 2 vias da certidão de valor venal;
- ✓ Aprovação nos órgãos estaduais e federais, quando necessário;
- ✓ Arquivo digital do projeto (DWG) e do Memorial Descritivo (WORD);
- ✓ Certidão ambiental (se o caso).

Após a apresentação dos projetos e dos documentos acima citados, o Departamento de Regularização Fundiária expedirá a Certidão de Regularização Fundiária – (CRF), acompanhada das vias dos projetos e memoriais descritivos dos lotes aprovados e as respectivas certidões, para que sejam levados à prenotação junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente objetivando o registro da REURB e abertura das matrículas individualizadas.

5ª. Etapa – Lançamento das coordenadas geodésicas no SIG-RI

Para análise da documentação técnica pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, deverá o responsável técnico proceder ao lançamento direto, no Sistema de Gestão Fundiária – SIG-RI, das coordenadas geodésicas dos imóveis

abrangidos pela regularização fundiária, nos termos do Provimento do CNJ nº 195, de 3 de junho de 2025.

OBS: APRESENTAÇÃO DOS PROJETOS E MEMORIAIS

Faz parte deste manual todos os modelos de documentos, projetos e memoriais apresentados no site do Departamento de Regularização Fundiária.

O Levantamento Planialtimétrico e Cadastral deve ser contratado, custeado e apresentado e apresentado pelo interessado seguindo as diretrizes e modelo de apresentação conforme anexo deste Manual.

O Projeto Urbanístico deverá ser contratado, custeado e apresentado pelos interessados/legitimados seguindo as diretrizes e modelo de apresentação conforme anexo deste Manual.

Os projetos complementares deverão ser contratados, custeados e apresentados pelos interessados/legitimados seguindo as diretrizes e modelo de apresentação exigidos por cada departamento ou órgão pertinente que efetuará a aprovação correspondente.

Ficam todos os interessados/legitimados cientes de que as exigências feitas se baseiam nas Legislações pertinentes e vigentes e deverão ser atendidas.

Jundiaí (SP), novembro de 2025.