
INSTRUÇÃO NORMATIVA SEHAB Nº 01/2025 DE 24 DE OUTUBRO DE 2025

DIRETRIZES PARA IMPLEMENTAÇÃO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

CONSIDERANDO a necessidade de criação, regulamentação e implementação de uma estruturação para a aplicação, requisição e legitimidade do instituto de Regularização Fundiária Urbana em suas modalidades no município de Sorocaba, nos termos da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

INSTRUI:

Art. 1º Conforme determina a Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017, a REURB obedecerá às fases estabelecidas em seu artigo 28.

Art. 2º O requerimento de instauração da REURB deverá estar acompanhado de documentos que comprovem a aplicabilidade do instituto ora pleiteado e sua fundamentação jurídica, devendo conter, no mínimo, a seguinte documentação:

I- Pedido de REURB, especificando a modalidade pretendida, devendo ser apresentado documentos que comprovem o emprego da modalidade, bem como o instituto jurídico a ser utilizado para a sua efetivação, de forma fundamentada;

II- Fundamentação de que o meio de solução do pleito é a REURB. Deverá especificar os motivos e trâmites ordinários já adotados e impossibilitados, se for o caso.

III- Comprovante de legitimidade de pedir nos termos do artigo 14 da referida Lei;

IV- Levantamento topográfico planialtimétrico cadastral georreferenciado (LEPAC) de acordo com a Norma ABNT NBR 13133:2021 e Normas complementares ABNT NBR 14645-1 e ABNT NBR 17047:2022, contendo minimamente:

a. Apresentação dos limites, confrontações, amarração geodésica da área para determinada superfície e posicionamento geográfico para determinação de seu perímetro e coordenadas georreferenciadas no Sistema de Projeção UTM (Sirgas 2000), incluindo o alinhamento da via ou logradouro com o qual faça face;

b. Deverá conter todo detalhamento dos pontos que se fizerem necessários representando fielmente as divisas da área principal, sistema viário, eixo de vias, meio fio, tipo de pavimentação, nome oficial ou popular dos logradouros, quadra, lotes, muros, cercas internas e de divisas entre as habitações, guias, sarjetas, posteamentos, árvores isoladas, valos, boca de lobo, tampões, redes de esgoto pluvial e sanitário, zonas alagadiças, taludes, erosões, demarcações de áreas livres e institucionais, nascentes e córregos, orla de vegetação ou de culturas, faixas de APP (Área de Preservação Permanente), faixas de servidão, faixas “*non aedificandi*”, entre outros, abrangendo inclusive o entorno de até 10m da área a ser atendida, permitindo uma análise e leitura exata da situação fática da ocupação existente;

- c. Apresentação de todos os lotes com perímetros de construções e benfeitorias contidas;
- d. Memorial Descritivo do LEPAC, contendo a descrição do Perímetro do levantamento, do sistema viário e dos lotes individuais;
- e. Apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

V- Planta do Perímetro da intervenção que deverá conter minimamente:

- a. Execução de Planta da área objeto do estudo de regularização fundiária, constando medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, números das matrículas e/ou transcrições atingidas, faixas de APP, faixas de servidão, faixas “*non aedificandi*” e indicação dos proprietários identificados se possível;
- b. Memorial Descritivo da Planta;
- c. Planta de Sobreposição.

VI- Estudo Preliminar das desconformidades jurídicas e suas propostas de solução que deverá conter:

- a. Estudo do Zoneamento municipal;
- b. Buscas de matrículas de titulares de domínio, confrontantes e confinantes;
- c. Levantamento de Demandas Judiciais, Condições, Bloqueios e Indisponibilidades;
- d. Diagnóstico de viabilidade legal de promoção de REURB na situação fática da área objeto do serviço;
- e. Comprovação da Legitimidade de Pedir;
- f. Indicação da Modalidade da REURB e sua devida fundamentação;
- g. Indicação do melhor instituto jurídico, nos termos do artigo 15 da Referida Lei, à ser utilizado no caso.

VII- Estudo Preliminar das desconformidades urbanísticas e suas propostas de solução que deverá conter:

- a. Aspectos Gerais da área com localização, zoneamento, histórico de ocupação;
- b. Análise das incidências ambientais;
- c. Análise das incidências de risco;
- d. Análise de infraestruturas básicas essenciais, tais quais, sistema de abastecimento de água potável, sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, rede de energia elétrica domiciliar, pavimentação, drenagem etc;

- e. Análise do atendimento de serviços públicos, tais quais, Coleta Seletiva de resíduos sólidos, Escolas, Unidades de Saúde, Transporte Coletivo, Centro de Referência de Assistência Social (CRAS), unidades de segurança pública etc;
- f. Levantamento de ocupação, com demonstrativo da quantia de lotes existentes desocupados, dimensões de lotes e vias, características construtivas etc;
- g. Relatório fotográfico que demonstre a situação do núcleo;
- h. Proposta de faseamento da REURB, se for o caso;
- i. Proposta de implantação de infraestruturas necessárias, se for o caso;
- j. Indicação da necessidade de estudo ambiental, se for o caso;
- k. Indicação da necessidade de estudo de risco, se for o caso;
- l. Proposta de Remoção/reassentamento de ocupantes, se for o caso.

VIII- Estudo Preliminar das desconformidades ambientais e suas propostas de solução que deverá conter:

- a. Caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;
- b. Especificação dos sistemas de saneamento básico;
- c. Identificação dos recursos ambientais, dos passivos e fragilidades ambientais e das restrições e potencialidades da área;
- d. 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;
- e. Levantamento das necessidades municipais para a recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização, para embasamento do estudo ambiental;
- f. Levantamento das áreas “*non aedificandi*”, linha férrea, linhão.

Art. 3º A abertura de processo com o pedido de instauração de REURB não garante e não pode ser usado como garantia da promoção da mesma.

Art. 4º Todos os processos instaurados serão encaminhados para a realização de relatório e laudo fiscalizatório que embase a consolidação e ocupação do local nos termos da Lei Federal nº 13465/2017 que disciplina a Regularização Fundiária Urbana e Rural.

Sergio David Rosumek Barreto

Secretário de Habitação e Regularização Fundiária