ROTEIRO PARA APRESENTAÇÃO DA REURB – E

A Reurb compreende duas modalidades (art. 13 Lei 13465/17 e art. 5º Decreto 9310/2018):

I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal **– No município de Embu Guaçu é considerado de Baixa renda o núcleo familiar com rendimentos totais de no máximo 02 (dois) salários-mínimos –** ; e

II - Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o item I acima.

O PROCESSO SERÁ DIVIDIDO EM 3 ETAPAS:

1ª ETAPA – REQUERIMENTO E INSTAURAÇÃO

O requerente deverá abrir o protocolo no E-mail da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano(comissaoreurb@embuguacu.sp.gov.br), apresentando:

1. Requerimento dos Legitimados devidamente preenchido (ANEXO 01 – REQUERIMENTO LEGITIMADOS)
Normalmente é o Loteador, os próprios proprietários e/ou os ocupantes sem títulos. Nesse caso todos devem assinar o requerimento. Se forem representados por procurador, apresentar procuração de todos.

2. Ficha de cadastro dos ocupantes (ANEXO 02 – FICHA DE OCUPANTES) Deve ser preenchida e assinada pelo ocupante, sendo uma ficha para cada imóvel.
É importante apresentar também, neste momento, documentação de todos os proprietários de lotes:

- **Registro Geral - R.G.**
- **Cadastro de Pessoa Física - C.P.F.**
- **Certidão de Estado Civil ou Declaração de União Estável**
- **Comprovante de Residência do local a ser regularizado (atual e com mais de 5 anos)**
- **Contato Telefônico e Endereço de e-mail (se houver)**
- **Contrato de Compra e Venda (se houver)**

- **Escritura Pública (se houver) , contrato de Compra e Venda, Recibo, Carnê de IPTU, Conta de Energia, Conta de água e esgoto entre outros que comprovem a posse do imóvel por no mínimo 5 anos.**

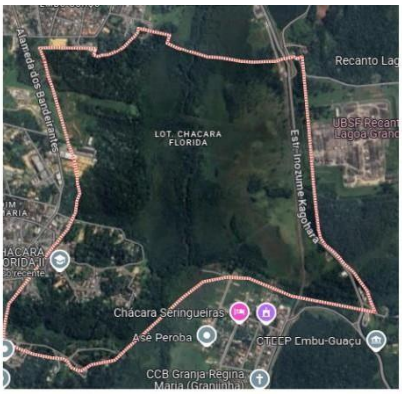
***se casado ou união estável - cópia dos mesmos documentos do cônjuge.**

****se filhos - cópia do C.P.F. e R.G. ou certidão de nascimento, comprovante de rendimentos.**

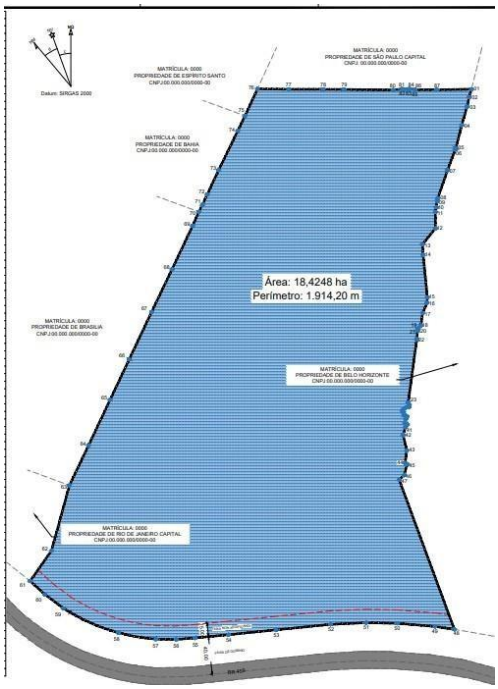
1. Matrícula **atualizada** da gleba objeto da regularização
   Solicitar junto ao Registro de Imóveis a certidão de inteiro teor da(s) matrícula(s) envolvida(s) emitida em até 30 dias antes do protocolo.
   Solicitar **também** a certidão conforme quesitos indicando todos os proprietários atuais da(s) matrícula(s), no caso de matrícula de vários proprietários.

2. Foto aérea indicando o perímetro objeto da regularização

   -



3. Planta e memorial descritivo, planialtimétricos, georreferenciados, **do perímetro** do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, assim como com a indicação dos confrontantes.



Memorial descritivo

4.Planta urbanística planialtimétrica, georreferenciada, **que demonstrará os lotes, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado.**

4. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT),
referente aos documentos constantes no item 4, 5 e 6.

Nesse momento, a Prefeitura realizará vistoria *in loco* para verificação da situação real, elaboração de relatório fotográfico e nota técnica conjunta (urbanística e ambiental), indicando e definindo se é possível o enquadramento em REURB.

Caso deferido, será instaurada a REURB e emitido parecer solicitando apresentação da documentação para a 2ª etapa.

Importante observar a necessidade de congelamento das atividades que alterem o parcelamento do solo a partir desse momento para que não haja divergência de informações durante o processo de REURB. Nesse momento os ocupantes serão notificados a não mais procederem modificações no parcelamento do solo.

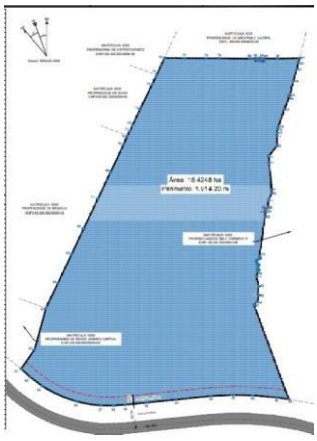
2ª ETAPA – ANÁLISE TÉCNICA

Uma vez instaurada a REURB, o requerente será informado através de parecer e nota técnica, via protocolo, para prosseguimento da análise do **Projeto de Regularização Fundiária** (art. 35 e 36 da lei federal 13.465/2017), que deverá conter:

1 – OS LEVANTAMENTOS TOPOGRÁFICOS PLANIALTIMÉTRICOS

1.1 – Da área total do Núcleo Informal
- Planta e memorial descritivo planialtimétricos, georreferenciados, do **perímetro** do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, assim como com a indicação dos confrontantes, dos quais constarão (já solicitados na 1ª Etapa):
- as medidas perimetrais;
- a área total;
- a indicação dos confrontantes;
- as coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites (longitude, latitude e altitude);
- os números das matrículas ou das transcrições atingidas.

Recomenda-se que já sejam apresentadas as anuências dos confrontantes e proprietários indicados na matrícula do imóvel. Essas anuências podem ser dadas com a assinatura dos mesmos nas plantas e memoriais descritivos ou por meio de carta de anuência apartada (ANEXO 03 – CARTA DE ANUÊNCIA), uma vez que o Município não fará as notificações em caso de Reurb-E.



Memorial descritivo

1.1 – Planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro dos imóveis

Essa planta será necessária se o núcleo urbano informal abranger mais de uma matrícula ou transcrição. Dentro da planta do perímetro da área total será indicado o que saiu de cada matrícula/transcrição.

1.2 – Do Projeto Urbanístico

1.2.1 Planta urbanística planialtimétrica, georreferenciada (já solicitado na 1ª Etapa), a **que demonstrará:**

a) os lotes,
b) as construções,
c) o sistema viário,
d) as áreas públicas,
e) os acidentes geográficos,
f) a indicação das áreas que já possuem matrícula (Ex. Usucapidas, etc).

Nesse caso, devem ser feitas buscas no Cartório de Registro de Imóveis e apresentadas as certidões de inteiro teor das matrículas dos imóveis integrantes do núcleo que já possuem matrícula individualizada. Nesse caso, esses lotes devem aparecer destacados na planta com a indicação nº da Matrícula.

g) Quadro de áreas (lotes, áreas verdes, institucionais, APP e sistema viário);
h) os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado.

1.3.2. Memoriais descritivos contendo informações sobre:
a) os lotes não edificados, as suas características, a área, as confrontações e medidas perimetrais, com coordenadas georreferenciadas (longitude, latitude e altitude), a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral;
b) os lotes edificados, as suas características, a área dos lotes e das edificações, as confrontações e medidas perimetrais, com coordenadas georreferenciadas (longitude, latitude e altitude), a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral;
c) os logradouros, os espaços livres, as áreas destinadas aos edifícios públicos e outros equipamentos urbanos (áreas verdes, institucionais, APP e sistema viário), contendo as medidas perimetrais, com coordenadas georreferenciadas (longitude, latitude e altitude).

1.3.3. Estudos Técnicos -

1.3.3.1. Quanto à Infraestrutura
- Estudo técnico indicando a **existência da seguinte infraestrutura essencial**:
a) sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;
b) sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;
c) rede de energia elétrica domiciliar;
d) soluções de drenagem, quando necessário;
e) outros equipamentos a serem definidos pelos Municípios em função das necessidades locais e características regionais.
Devem ser apresentados estudos de viabilidade para saber se área objeto da Reurb-E tem viabilidade de ser abastecida pelos serviços oferecidos pela COPASA e CEMIG.
- Em caso na **necessidade de implantação de Infraestrutura essencial,** de responsabilidade do loteador/ocupantes, deve ser apresentado:

a) Cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial; e
b) Termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico.

1.3.3.2. Quanto às questões ambientais

- Estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;
- Estudo técnico ambiental quando constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais (art. 11, § 2º da lei 13.465/17).
- A eventual necessidade de compensações ambientais, medidas necessárias à adequação da mobilidade, da acessibilidade, e da realocação de edificações, e medidas de reassentamento dos ocupantes serão indicadas ou aprovadas pelos setores competentes do Município.

2 – DA INDICAÇÃO DA FORMA DE TITULAÇÃO

No PRF deve ser indicada a forma de titulação dos imóveis. As formas mais comuns são:

a) Atribuição de lote em especialização de Fração ideal (art. 45 da Lei 13.465/17);
b) Legitimação Fundiária (pode ser concedida mais de uma vez e para pessoa que já possua imóvel, por ser Reub-E);
c) Usucapião coletivo;
d) Escrituras de compra e venda;
e) Contratos de compromisso de compra e venda quitados.

Após a apresentação do PRF, e realizadas as análises técnicas e vistorias pelos Setores competentes do Município, será elaborado pelos setores uma Nota Técnica indicando a sua aprovação ou não.

A Nota Técnica será encaminhada à Comissão que emitirá decisão de conclusão indicando ou não a emissão da Certidão de Regularização Fundiária.

3ª ETAPA – EMISSÃO DA CRF E REGISTRO NO CRI

Uma vez emitida a Certidão de Regularização Fundiária, os interessados deverão promover o registro da mesma no Cartório de Registro de Imóveis, encaminhando ao mesmo, além da CRF o PRF completo.