

## REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO(REURB-E) EM TERRAS DEVOLUTAS

1

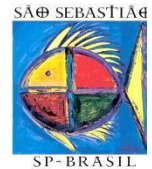
### RELAÇÃO DE DOCUMENTOS

1. Requerimento assinado pelos ocupantes/beneficiários, ou por quem com poderes de representação (procuração pública ou particular com firma reconhecida).
2. Cópias dos documentos de identidade de cada ocupante / beneficiário:
  - a) **Se pessoa física:** RG, RNE, CNH ou outro equivalente, e CPF dos beneficiados, e do seu respectivo cônjuge ou companheiro(a), quando houver.
  - b) **Se pessoa jurídica:** CNPJ, Contrato Social, Estatuto, e suas alterações, quando houver.
3. Cópia da certidão de casamento, contendo, se for o caso:
  - a) Cópia da Escritura do Pacto Antenupcial e o registro do Pacto (quando o regime de casamento for separação de bens ou comunhão universal de bens ambos na vigência da lei 6515/77).
  - b) Averbação da separação ou Averbação de divórcio;
4. Declaração de união estável dos conviventes se for o caso.
5. Comprovantes das contas de água, e luz do imóvel a ser regularizado, com data anterior a 22 de dezembro de 2016, para fins de comprovação da data limite de Reurb. (se houver)
6. Comprovante de endereço postal, endereço de correio eletrônico (**e-mail**), em nome do ocupante/beneficiário e do procurador (se houver procurador).
7. Cópia do documento aquisitivo do imóvel: contrato particular, escritura pública, ou títulos judiciais, por ex. formal de partilha, carta de sentença, etc.; e, sua respectiva cadeia sucessória até o presente ocupante / beneficiário, acompanhados de prova de quitação assinada pelo credor, quando for o caso.
8. Cópia do comprovante de inscrição cadastral municipal (espelho do carnê de IPTU), ou de certidão de valor venal do corrente exercício do imóvel que se pretende regularizar.
9. Conforme Arts. 19, 35, 36 e 38 da Lei 13.465/2017 e Arts. 30, 31 e 32 do Decreto 9310/2018:
  - 9.1. Levantamento Planialtimétrico Cadastral – LEPAC, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), demonstrando as unidades/ lotes, as construções (a projeção da construção sem mencionar a metragem quadrada), o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos, curva de nível de metro em metro, e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado, como Área de Preservação Permanente – APP, Linha de Transmissão, RIP - Registro Imobiliário Patrimonial (para áreas legalmente pertencentes a Marinha).
  - 9.2. Planta do perímetro do núcleo urbano informal (planta de sobreposição) com demonstração das matrículas ou das transcrições atingidas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO  
ESTÂNCIA BALNEÁRIA - ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO DE FUNDIÁRIA  
SEHAB



- 9.3. Planta do perímetro da quadra sem a projeção dos lotes e das construções existentes e memorial descrito.
  - 9.4. Projeto urbanístico.
  - 9.5. O logradouro não oficializado que confronta com o núcleo ou quadra a ser regularizado, deverá apresentar planta e memorial descritivo para oficializar.
  - 9.6. Em observância ao Art. do Decreto 9310/2018 “Os levantamentos topográficos georreferenciados serão realizados conforme as normas técnicas para serviços topográficos da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, o disposto no Decreto nº 89.817, de 20 de junho de 1984, as normas técnicas da Diretoria do Serviço Geográfico do Exército Brasileiro e serão acompanhados de ART ou de RRT.”
10. Carta de HABITE-SE das edificações (se houver); ou apresentar planta simplificada da construção, com Laudo de Habitabilidade, e responsabilidade técnica.
11. Em caso de Condomínio apresentar Memorial de Instituição e especificação de frações ABNT 12.721, considerando os artigos 1331 a 1358 do Código Civil e a Lei nº 4.591/1964, planta urbanística do perímetro externo (entorno) georreferenciadas DATUM SIRGAS 2000, habite-se acompanhada da planta;
12. Certidão negativa de tributos municipais sobre o imóvel a ser regularizado, para áreas já cadastradas.
13. Certidão de distribuição de Processo Cível, Estadual e Federal, em nome do ocupante / beneficiário, emitida pelo site do Fórum Estadual e Federal:  
a) Se Estadual: <http://www.tjsp.jus.br/Certidoes/Certidoes>  
b) Se Federal: <http://web.trf3.jus.br/certidao/Certidao/Solicitar>
14. Certidão fornecida pelo Cartório de Registro de Imóveis de São Sebastião relatando se existe ou não registro do imóvel que se pretende regularizar **por indicador real**, fornecendo o endereço completo do imóvel, e **por indicador pessoal**, fornecendo o nome completo, sem abreviações do(s) beneficiários.
15. Declarações dos confrontantes (vizinhos) do imóvel que se pretende regularizar com assinatura de ambos, (ocupante / confrontante), constando expressamente que não há litígio sobre a área que se pretende regularizar, com firma reconhecida dos confrontantes.
16. Estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental, com responsabilidade técnica (ART ou RRT); assinado pelo beneficiário ou responsável legal, e pelos técnicos responsáveis por sua elaboração contemplando minimamente:  
a) **situação Jurídica:** caracterização e análise a partir da Certidão fornecida pelo Cartório de Registro de Imóveis com objetivo de identificar os imóveis e os eventuais proprietários de imóveis atingidos pelo imóvel que se pretende regularizar, identificando se estes são públicos ou de propriedade privada (item 14); existência de litígios mediante as declarações de confrontantes da área (item 15); ocorrência de processos cíveis e ações de usucapião junto à Justiça Federal e Estadual (item 13) e realizar um diagnóstico da dominialidade do imóvel a ser regularizado (item 7);



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO  
ESTÂNCIA BALNEÁRIA - ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO DE FUNDIÁRIA  
SEHAB



b) **situação Urbanística** – caracterização e análise a partir da Declaração das Desconformidades Urbanísticas para fins de Regularização Fundiária; comprovar a temporalidade do imóvel por meio das contas de água, de luz; realizar relatório fotográfico atualizado comprovando a infraestrutura essencial existente no núcleo e em cada lote como: abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica domiciliar, vias de circulação, drenagem, pavimentação, calçamento, iluminação pública, coleta de lixo e demais serviços urbanos; caracterizar a situação para propor melhorias.

c) **situação Ambiental** – caracterização e análise da Declaração das Desconformidades Ambientais para fins de Regularização Fundiária, que poderá propor estudos, projetos e compensações ambientais como medidas para superar o problema, enfim, caracterizar as desconformidades para propor melhorias; conforme prevê o artigo 65 da Lei federal nº 12.651/2012.

17. Estudo técnico e proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas, elaboradas por profissionais habilitados, quando for o caso; e acompanhado dos respectivos documentos de responsabilidade técnica ART ou RRT, devidamente assinados pelos requerentes/procurador e pelo responsável técnico, e comprovante de recolhimento das respectivas taxas.

18. Projetos básicos, constituídos por plantas, memoriais descritivos técnicos e de cálculo, planilha orçamentária, cronograma físico-financeiro de execução de serviços e obras para implantação de melhorias de infraestrutura urbana essencial, compensações urbanísticas e ambientais e outras eventualmente necessárias, para regularização urbanística e ambiental do imóvel a ser regularizado e seu entorno, devidamente assinados pelos responsáveis legais e técnicos, acompanhados por ART ou RRT, também assinadas, e com comprovante de recolhimento das respectivas taxas.

19. Termo de compromisso de execução do cronograma físico dos projetos e demais serviços e obras e demolições (item 18) assinado pelos responsáveis legais, com firmas reconhecidas em cartório, contendo no mesmo a projeção das datas de início e de conclusão, e a descrição sucinta das respectivas intervenções e obras (caso seja necessário).

20. Cópia do boleto da taxa de abertura de processo, a ser obtido junto à Secretaria da Habitação e Regularização Fundiária (SEHAB), acompanhada do comprovante de recolhimento.

21. Declaração de responsabilidade de autenticidade dos documentos entregues.

#### NOTAS

**Procedimento:** Preencher o Requerimento com os dados dos legítimos postulantes, indicar o serviço a ser solicitado, anexar os documentos acima listados, para abertura de processo administrativo junto ao Agiliza, situado a Avenida Guarda Mor Lobo Viana, nº 335, Centro, São Sebastião/SP.

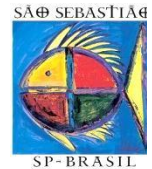
Observamos que após análise preliminar a SEHAB emitirá:

22. Cópia do boleto da taxa de vistoria para análise, a ser obtido junto à Secretaria da Habitação e Regularização Fundiária (SEHAB), acompanhada do comprovante de recolhimento. (se necessário)



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO**  
ESTÂNCIA BALNEÁRIA - ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO DE FUNDIÁRIA  
SEHAB



23. Taxa de análise de processo de regularização fundiária urbana, a ser obtido junto à Secretaria da Habitação e Regularização Fundiária (SEHAB), e seu comprovante de recolhimento. Importante, esta taxa será emitida pela SEHAB após análise preliminar.

24. Pagamento de 10% (dez por cento) calculado sobre valor venal do terreno, a vista (com desconto de 10%) ou a ser realizado em até 60 (sessenta) parcelas mensais e consecutivas, acrescidas de juros de 12% (doze por cento) ao ano, calculado pela Tabela Price, corrigindo-se monetariamente o saldo pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, a cada 12 (doze) meses, nos termos do artigo 12 da Lei Municipal nº 2511/2017 e no artigo 8 da Lei Municipal nº 2681/2019. O boleto a vista será emitido pela Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária e o parcelamento será emitido pela Secretaria da Fazenda no setor da Dívida Ativa.

**Observação: A alienação onerosa de que trata este artigo operar-se-á mediante o pagamento de 10% (dez por cento) calculado sobre o valor venal do terreno, até 31/10/2022, quando então passará a ser acrescido de 10% (dez por cento) a cada ano subsequente, até completar 100% (cem por cento) sobre o valor venal do terreno, conforme § 2, artigo 2, da Lei Municipal nº 2841/2021.**

25. Outros documentos a serem especificados de acordo com o caso.

26. A Regularização Fundiária é regulamentada pela Lei Federal nº 13.465/2017, Decreto Federal nº 9310/2018; Leis Municipais nº 2511/2017, 2512/2017, 2681/2019, 2841/2021; e Decretos Municipais nº 7355/2018, 8282/2021, e 8405/2021.