

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO (REURB-E)

RELAÇÃO DE DOCUMENTOS

1. Requerimento assinado pelos ocupantes/beneficiários ou por seu representante legal, devidamente constituído mediante procuração pública ou particular com firma reconhecida.
2. Cópias dos documentos de identidade de cada ocupante/beneficiário:
 - a) Pessoa física: RG, RNE, CNH ou equivalente, e CPF dos beneficiários e seus respectivos cônjuges ou companheiros(as), quando houver.
 - b) Pessoa jurídica: CNPJ, Contrato Social, Estatuto e eventuais alterações.
3. Cópia da certidão de casamento, contendo, se aplicável:
 - a) Escritura e registro do pacto antenupcial, especialmente se o regime for separação de bens ou comunhão universal (Lei nº 6.515/77).
 - b) Averbação da separação ou divórcio.
4. Declaração de união estável, se houver.
5. Comprovantes de contas de água e luz do imóvel, com data anterior a 22 de dezembro de 2016, para comprovação do prazo limite para Reurb.
6. Comprovante de endereço postal e eletrônico (e-mail) em nome do ocupante/beneficiário e procurador, quando houver.
7. Documento aquisitivo do imóvel (contrato particular, escritura pública, títulos judiciais, como formal de partilha, carta de sentença etc.), acompanhado da cadeia sucessória até o atual beneficiário, e comprovante de quitação, quando cabível.
8. Comprovante de inscrição cadastral municipal (carnê de IPTU) ou certidão de valor venal atual do imóvel.
9. Certidão negativa de tributos municipais do imóvel, para áreas já cadastradas.
10. Certidão de distribuição de processo cível estadual e federal em nome do beneficiário, emitida pelos sites oficiais:
 - a) Se Estadual: <http://www.tjsp.jus.br/Certidoes/Certidoes>
 - b) Se Federal: <http://web.trf3.jus.br/certidao/Certidao/Solicitar>
11. Certidão fornecida pelo Cartório de Registro de Imóveis de São Sebastião, informando existência ou não de registro do imóvel por indicador real e pessoal, com dados completos dos beneficiários.

12. Declarações firmadas pelos confrontantes (vizinhos), assinadas e com firma reconhecida, confirmando ausência de litígio sobre a área.
13. Apresentação das Anuências Expressas ou Certidões de Ausência de Óbice (impedimento) dos órgãos ou entidades, caso o núcleo de regularização seja confrontante, afete ou esteja sobre suas áreas de domínio, faixas de segurança ou limites administrativos.
14. Em atenção à necessidade de adequação às novas diretrizes registras estabelecidas pelo **Provimento CNJ nº 195/2025**, e em cumprimento:
 - a. Aos arts. 19, 35, 36, 38 e 44 da **Lei nº 13.465/2017** e aos arts. 29, 30, 31 e 32 do **Decreto nº 9.310/2018**.
 - b. As normas técnicas da **ABNT** e o **Decreto nº 89.817/1984**, normas do Serviço Geográfico do Exército Brasileiro o projeto de regularização fundiária, deverá observar as seguintes exigências para o registro:
 - 14.1. Planta do levantamento planialtimétrico cadastral com respectivo memorial descritivo, georreferenciado ao Datum SIRGAS 2000, demonstrando os seguintes elementos:
 - I. **Projeção UTM** (Unidade Métrica), com 3 casas decimais após a vírgula;
 - Exemplo: E: 454654.123 m, N: 7345987.123 m
 - II. **Coordenadas Geodésicas** (Latitude e Longitude) em graus decimais, com precisão de 8 (oito) casas decimais após a vírgula;
 - Exemplo: Latitude: -23,79201500, Longitude: -45,12345678
 - III. Azimutes (graus, minutos e segundos) e distâncias (metros) entre os vértices, que deverão ser indicados de forma precisa e sequencial;
 - Exemplo: Azimute: 145°30'15"
 - Exemplo: Distância: 45,00 m
 - IV. Sistema viário e outras áreas públicas;
 - V. Curvas de nível de metro em metro;
 - VI. Identificação e demarcação de acidentes geográficos, elementos de infraestrutura e limites físicos ou administrativos. (Incluindo, mas não se limitando a: faixas non aedificandi de redes de alta tensão, faixas de dutos/oleodutos/gasodutos, faixas de domínio de rodovias federais/estaduais/municipais, limites de Unidades de Conservação - como o Parque Estadual da Serra do Mar – e divisas administrativas);
 - VII. Delimitação das Áreas de Preservação Permanente (APP), Áreas de Proteção Ambiental (APA), e de quaisquer outras áreas sob restrição de ocupação ou proteção legal;
 - VIII. Demarcação das unidades imobiliárias/lotes e das construções existentes, indicando a projeção da edificação, a área total construída (em metros quadrados) e o número de pavimento de cada edificação;

- IX. Caso o núcleo de regularização abranja áreas pertencentes à União (como terrenos de Marinha e seus acrescidos), deverá indicar o limite no projeto e apresentar também o Registro Imobiliário Patrimonial (RIP);
- X. Identificação Cadastral Municipal, número predial, logradouro, nomes dos titulares e confrontantes de cada unidade imobiliária, incluindo o número da respectiva matrícula, transcrição ou inscrição no CRI (se conhecidos);

14.2. Planta do levantamento planialtimétrico cadastral com respectivo memorial descritivo individualizado das unidades imobiliárias georreferenciado ao Datum SIRGAS 2000, demonstrando os seguintes elementos:

- I. **Projeção UTM** (Unidade Métrica), com 3 casas decimais após a vírgula;
 - Exemplo: E: 454654.123 m, N: 7345987.123 m
- II. **Coordenadas Geodésicas** (Latitude e Longitude) em graus decimais, com precisão de 8 (oito) casas decimais após a vírgula;
 - Exemplo: Latitude: -23,79201500, Longitude: -45,12345678
- III. Azimutes (graus, minutos e segundos) e distâncias (metros) entre os vértices, que deverão ser indicados de forma precisa e sequencial;
 - Exemplo: Azimute: 145°30'15"
 - Exemplo: Distância: 45,00 m
- IV. Delimitação das Áreas de Preservação Permanente (APP), Áreas de Proteção Ambiental (APA), e de quaisquer outras áreas sob restrição de ocupação ou proteção legal;
- V. Demarcação das unidades imobiliárias/lotês e das construções existentes, indicando a projeção da edificação, a área total construída (em metros quadrados) e o número de pavimento de cada edificação;
- VI. Caso o núcleo de regularização abranja áreas pertencentes à União (como terrenos de Marinha e seus acrescidos), deverá indicar o limite no projeto e apresentar também o Registro Imobiliário Patrimonial (RIP);
- VII. Identificação Cadastral Municipal, número predial, logradouro, nomes dos titulares e confrontantes de cada unidade imobiliária, incluindo o número da respectiva matrícula, transcrição ou inscrição no CRI (se conhecidos).

14.3. Planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro dos imóveis, indicando matrículas ou transcrições atingidas.

14.4. Planta do perímetro do núcleo sem projeção dos lotês e construções.

14.5. Projeto urbanístico. (art. 36 da Lei 13.465/2017 e art. 31 do Decreto 9310/2018)

14.6. Planta e memorial descritivo específicos para a criação e demarcação dos logradouros públicos que integram ou confrontam a poligonal do núcleo a ser regularizado. (se necessário)

14.7. O trabalho técnico apresentado deve ser assinado por **profissional legalmente habilitado** e ser acompanhado da respectiva comprovação de responsabilidade técnica:

- **Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)**

- **Registro de Responsabilidade Técnica (RRT)**
- **Termo de Responsabilidade Técnica (TRT)**

Todos os documentos (incluindo o levantamento topográfico georreferenciado, plantas, memoriais, cronogramas e a própria ART/RRT/TRT) deverão ser assinados de forma **digital**, utilizando **Certificado Digital ICP-Brasil**, do tipo **A1** ou **A3**. Salvo os processos físicos já em trâmite.

15. Carta de **HABITE-SE** das edificações ou, se inexistente, planta simplificada acompanhada de laudo de habitabilidade e responsabilidade técnica.
16. Para a abertura do processo para instituição de condomínio e regularização fundiária, apresentar os seguintes documentos e informações:
 - 16.1. Todas exigências dos itens de 1 a 15;
 - 16.2. Memorial de Instituição e Especificação das Frações Ideais (conforme ABNT NBR 12.721), observando os arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil e a Lei nº 4.591/1964.
17. Estudo preliminar das desconformidades jurídica, urbanística e ambiental, com responsabilidade técnica (ART ou RRT), contemplando:
 - 17.1. **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; existência de litígios mediante as declarações de confrontantes da área; ocorrência de processos cíveis e ações de usucapião junto à Justiça Federal e Estadual e realizar um diagnóstico da dominialidade do imóvel a ser regularizado; Urbanística: comprovação da temporalidade do imóvel, relatório fotográfico e caracterização da infraestrutura;
 - 17.2. **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. Estudo técnico e proposta de soluções ambientais e urbanísticas, assinado por profissional legalmente habilitado, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).
 - 17.3. **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.
18. Apresentação detalhada do **Cronograma Físico-Financeiro** para a implantação da infraestrutura essencial (como sistemas de água potável, esgotamento sanitário, energia elétrica, drenagem e sistema viário) e de quaisquer outras obras exigidas. (se necessário)

- 18.1. O Cronograma deverá incluir os prazos e responsáveis pela execução de eventuais compensações urbanísticas e/ou ambientais definidas na aprovação do Projeto de Regularização Fundiária.
- 18.2. **Termo de Compromisso** a ser assinado pelo(s) responsável(eis) pela execução das obras com as firmas reconhecidas em cartório de todos os signatários devidamente, para análise do município.
19. Será exigida em etapa posterior do processo de registro, após a análise e aprovação inicial do pedido de regularização fundiária. A comprovação do lançamento das informações geodésicas diretamente no Sistema de Informações Geográficas do Registro de Imóveis (SIG-RI), conforme o Provimento CNJ nº 195/2025.
20. Boleto da taxa de abertura de processo, obtido junto à Secretaria da Habitação e Regularização Fundiária (SEHAB), e comprovante de pagamento.
21. Declaração de responsabilidade.
- Procedimento:** Preencher o Requerimento próprio com os dados dos beneficiários, anexar os documentos acima listados, para abertura de protocolo administrativo (processo digital) junto ao Agiliza, situado a Avenida Guarda Mor Lobo Viana, nº 335, Centro, São Sebastião/SP, ou pelo site <https://saosebastiao.1doc.com.br/b.php?pg=o/wp>.
Observamos que após análise dos documentos anexados a SEHAB emitirá:
22. Boleto da taxa de abertura e vistoria técnica.
23. Taxa de análise de processo de regularização fundiária urbana, a ser obtido junto à Secretaria da Habitação e Regularização Fundiária (SEHAB).
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 31/10/2026, 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 artigo 1º, da Decreto Municipal nº 9483/2021.
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.

