

FASES DO PROCEDIMENTO DE REURB-S.

De acordo com o Art. 28º da Lei Federal nº 13.465/17 o processo de Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S) será executado seguindo as seguintes etapas: Requerimento dos legitimados; Processamento administrativo; Elaboração do Projeto de Regularização Fundiária (PRF); Saneamento do processo administrativo; Decisão da Autoridade competente por ato formal; Expedição da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) pelo Município; Registro da CRF e do PRF no Cartório de Registro de Imóveis (CRI).

Tomando-se como referência as diretrizes da referida Lei, as Fases de desenvolvimento do processo de REURB-S, sob responsabilidade da Empresa Municipal de Desenvolvimento Habitacional de Piracicaba (EMDHAP), serão:

FASE 1 – ENGENHARIA E ARQUITETURA. - CARACTERIZAÇÃO FÍSICA DO NÚCLEO INFORMAL -

1. Após recebimento de notificação ou denúncia sobre os locais ou áreas com ocupação irregular no Município, a EMDHAP toma as seguintes providências:
 - 1.1 Abertura do processo, com a inserção da notificação ou denúncia.
 - 1.2 Encaminhamento ao Pelotão Ambiental, Defesa Civil, SEDEMA- Secretaria de Defesa do Meio Ambiente e à Procuradoria Geral do Município, com a localização prévia.
 - 1.3 Detectada área de risco, encaminhamento do Processo Administrativo (PA) ao departamento técnico de Engenharia para arquivamento, já que as providências quanto à invasão em área pública serão tomadas pela Procuradoria Geral do Município.
 - 1.4 Não detectada área de risco, segue o Processo Administrativo (PA) para a EMDHAP.
 - 1.5 Elaboração da Ficha Técnica do Núcleo com as informações disponíveis no momento para caracterização física da área, com localização (latitude / longitude), extensão (delimitação de perímetro provisório) da ocupação, existência ou não de equipamentos de infraestrutura, e verificação se o Núcleo foi consolidado antes de 22 de dezembro de 2016 (Lei Federal n. 13.465/17) - por meio do *software* “Google Earth”.

- 1.6 Levantamento da(s) matrícula(s) envolvidas, identificação dos proprietários e confrontantes, podendo haver a regularização de mais de uma matrícula, assim como a regularização parcial delas.
- 1.7 O processo é encaminhado ao Setor de Serviço Social, que fará a qualificação do Núcleo como sendo de interesse social/REURB-S ou de interesse específico/REURB-E, com base na tipologia e precariedade das moradias existentes no Núcleo.
 - 1.7.1 Se qualificado como sendo de interesse específico, será informado o interessado e à SEMOB – Secretaria Municipal de Obras, para as providências cabíveis, ou seja NOTIFICAÇÃO, EMBARGO E MULTAS se for o caso.
 - 1.7.2 Se houver prevalência numérica de lotes classificados de interesse específico o processo é encaminhado à Secretaria Municipal de Obras (SEMOB) – como determina a Lei Municipal n. 9.203/19 – encerrando-se a atuação da EMDHAP para este Núcleo.
- 1.8 Após classificação como núcleo informal de interesse social (NIIS), o processo é enviado à Secretaria de Defesa do Meio Ambiente (SEDEMA), para parecer técnico e emissão da Certidão de Conformidade Ambiental (CCA).
- 1.9 Caso a SEDEMA se manifeste pela inviabilidade de regularização do NIIS, o PA se encerra, dando-se a devida publicidade, com a Notificação dos Órgãos competentes para as respectivas providências.
- 1.10 Caso a SEDEMA se manifeste pela viabilidade de regularização do NIIS, mas pela impossibilidade de elaboração de tais LAUDOS/ESTUDOS, comunicará à EMDHAP para que justifique e inicie a licitação para contratar tais serviços, os quais, depois de findos, serão encaminhados à SEDEMA para a emissão da Declaração de Regularidade Ambiental (DRA).
- 1.11 Caso a SEDEMA se manifeste pela viabilidade e possibilidade, recebida a Declaração de Regularidade Ambiental (DRA), a EMDHAP realiza licitação para a contratação de profissionais técnicos para elaboração dos Projetos de Regularização Fundiária (PRF) necessários (perímetro, urbanístico, cadastral e ambiental, observando os Arts. 64º e 65º da Lei Federal nº 12.651/12).
- 1.12 Se, durante o levantamento topográfico e estudos geotécnicos forem identificados lotes localizados em áreas de riscos, serão elaborados projetos técnicos para a execução de obras que corrijam os riscos identificados. Nesse caso, o PA será novamente encaminhado à SEDEMA para elaboração do parecer técnico, com observação dos Arts. 64º e 65º da Lei Federal nº 12.651/12. Se o NIIS estiver viável, o processo retorna à EMDHAP para continuidade dos procedimentos, com a licitação das obras necessárias. Executadas as

correções, retorna à SEDEMA para emissão de DRA. Se risco não passível de correção, faz a realocação nos termos do Art. 39, § 2º, da Lei Federal 13.465/17.

- 1.13 Após parecer final favorável da SEDEMA, o processo é encaminhado ao Setor de Serviço Social da EMDHAP, que fará o levantamento socioeconômico das famílias moradoras no Núcleo, já de posse do projeto urbanístico aprovado.

FASE 2 – SERVIÇO SOCIAL.

- LEVANTAMENTO SOCIOECONÔMICO E CADASTRAMENTO DAS FAMÍLIAS DO NIIS -

2. A Equipe do Setor de Serviço Social da EMDHAP visitará o Núcleo (NIIS) para realizar a caracterização socioeconômica.
 - 2.1 Para realizar o levantamento socioeconômico-LSE será aplicado às famílias moradoras do NIIS um questionário, firmado por um dos membros, que será o responsável pelas informações prestadas sobre os demais.
 - 2.2 É demarcada a numeração das moradias, com os respectivos registros fotográficos.
 - 2.4 As famílias recebem uma nota explicativa sobre os processos de Urbanização e de Regularização que serão executados no NIIS.
 - 2.4 Executa-se a tabulação dos dados socioeconômicos (Planilha dos Ocupantes), elabora-se a “Declaração de Único Imóvel”, e gera-se a planilha digital do NIIS, que será atualizada automaticamente com a inserção digital dos dados.
 - 2.5 Se houver alguma pendência documental a Equipe Técnica do Serviço Social da EMDHAP retornará ao NIIS para finalizá-la.
 - 2.6 Se houver conflitos familiares sobre direitos de posse ou de sucessão, fará as mediações de conflitos para definição dos titulares do lote, juntamente com o Jurídico da EMDHAP.
 - 2.7 O LSE servirá, também, para realizar o “Selamento” do número de famílias moradoras no NIIS, mediante a elaboração do “Termo de Selagem” que será firmado entre a Equipe Técnica do Serviço Social da EMDHAP e os Líderes do NIIS. Este “Termo de Selagem” será publicado no site da EMDHAP e terá força probante quanto aos titulares da posse do lote.

FASE 3 – ENGENHARIA / ARQUITETURA

- URBANIZAÇÃO -

- 3 Executadas as ações Equipe Técnica do Serviço Social, o processo retorna ao Setor de Engenharia e, após aprovação final do Projeto Urbanístico que integra o PRF pela EMDHAP, haverá a demonstração da necessidade ou não remoção de moradias, podendo haver a cindibilidade das áreas para a continuidade do processo.
 - 3.1 Se não houver necessidade de remoção, segue-se o cronograma de atividades de urbanização com apontamento de arruamentos, remoções, realocações e outros, necessários para implantação dos equipamentos de infraestrutura.
 - 3.2 Para remoções e realocações de famílias do NIIS é necessária a participação da Defesa Civil, CPFL, SEMAE, SMADS, SEMOB e Procuradoria Geral do Município.
 - 3.3 A elaboração e implantação do Projeto Executivo referente aos equipamentos de infraestrutura caberá aos respectivos Órgãos (CPFL, SEMAE e SEMOB) para a finalização da urbanização.
 - 3.4 Caso não tenha constado do objeto da licitação da REURB, o setor de Engenharia da EMDHAP faz o levantamento dos confrontantes e/ou proprietários para emissão das Notificações de Anuências prevista no Art. 20º da Lei Federal nº 13.465/17, com o prazo de 30 dias para manifestações.
 - 3.5 Se o Proprietário ou o(s) Confrontante(s) não forem localizados, o Setor Jurídico da EMDHAP publica no Diário Oficial do Município um “Edital de Notificação”, com o prazo 30 dias, e o processo fica suspenso nesse período.
 - 3.6 Não ocorrendo impugnação, o Processo Administrativo (PA) é sequenciado com a organização dos documentos necessários para protocolo junto ao Cartório de Registro de Imóveis (CRI). A documentação de qualificação dos Ocupantes será exigida conforme o Art. 41 da Lei Federal nº 13.465/17.
 - 3.7 Caso seja impugnado, haverá instauração da Câmara de Conflitos Extrajudicial, formada para solução de conflitos. Na hipótese de não haver concordância entre as partes envolvidas, o caso será encaminhado à Justiça, com a observância de que essa impugnação/discordância não causará prejuízo à parte não afetada pela área impugnada.

FASE 4 – CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (CRF)

- 4 Após a análise final do processo administrativo, o Setor de Engenharia da EMDHAP emite a Certidão de Regularização Fundiária (CRF), com uma das opções legais de instrumento. Na CRF deverão constar as seguintes informações: Localização e delimitação do Núcleo / Dados do Responsável Técnico / Matrícula (s) correspondente (s) / Quadro de áreas / Certidões afirmadas pelo Município que a regularização segue os procedimentos da Lei Federal nº 13.465/17 / Listagem dos Ocupantes/ Aprovação da parte ambiental/ Declarações;
 - 4.1 O Agente Promotor competente, Sr. Prefeito Municipal, firma todo o processo, e a documentação da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é encaminhada ao Cartório de Registro de Imóveis (CRI) mediante ato formal.

FASE 5 – CONCLUSÃO.

- 5 Após análise do Cartórios pode-se ter as situações descritas abaixo:
 - 5.1 Caso haja inconsistências, o Cartório expedirá uma Nota Devolutiva apontando os itens a serem ajustados, com prazo para a reapresentação dos documentos. Feitos os devidos ajustes e/ou correções, a documentação é reapresentada ao CRI;
 - 5.2 Caso a documentação apresentada esteja de acordo, o NIIS será regularizado e registrado no CRI e serão emitidas as matrículas individualizadas para os moradores;
 - 5.3 Passo seguinte a EMDHAP dará publicidade à regularização do Núcleo Informal de Interesse Social (NIIS), que se torna um Núcleo Formal de Interesse Social – enquadrado pela Lei Complementar Municipal nº 405/19 como Zona Especial de REURB-S (ZEURB).

Elaborado por: Assessoria Jurídica, Diretoria Técnica, Setor de Engenharia e, Serviço Social. **Em:** 14/10/2019.
Revisado por: Diretoria Administrativa-Financeira. **Em:** 01/06/2020 (8ª Revisão)