



## SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

### INSTRUÇÃO NORMATIVA PARA REURB

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

#### INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 01/2026, DE 11 DE FEVEREIRO DE 2026

Dispõe sobre os procedimentos internos para Regularização Fundiária de núcleos urbanos informais consolidados, conforme dispõe a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

O SECRETÁRIO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, no uso de suas atribuições legais;

CONSIDERANDO o disposto na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que institui normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana – REURB;

CONSIDERANDO o Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018, que regulamenta a Lei nº 13.465/2017;

CONSIDERANDO a necessidade de uniformizar e organizar os procedimentos internos da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, garantindo maior segurança jurídica, transparência e eficiência administrativa,

RESOLVE:

Art. 1º A gestão dos processos de regularização fundiária do Município de Santa Luzia, caberá à Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária – SMHR, com o apoio das demais secretarias que se fizerem necessárias, de acordo com a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 2º Para fins de aplicação desta Instrução Normativa considera-se:

I – núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerando o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

II – quadra: conjunto de imóveis delimitados por acidentes naturais ou artificiais, vias de circulação, cursos d'água, ferrovias, massa densa de vegetação, entre outro;

III – população de baixa renda: famílias com renda familiar mensal de até 05 (cinco) salários mínimos;

IV – renda familiar mensal: a soma dos rendimentos brutos auferidos por todos os membros da família;

V – beneficiário: pessoa a quem se destina a constituição dos direitos reais de propriedade;

VI – Regularização Fundiária de Interesse Social – REURB-S: Regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda.

- 1º A comercialização de lotes não configura a consolidação do núcleo, cabendo a reversão do negócio jurídico.
- 2º Para fins de classificação geral do núcleo de REURB, a população de baixa renda também será aquela:

I – famílias que comprovem possuir o valor máximo de renda familiar limitada a até 5 cinco salários mínimos;

II – cujas famílias atendidas pelo instrumento governamental CadÚnico;

III – que habitam áreas de interesse social;

IV – estão inseridas em áreas do Plano de Regularização Fundiária Municipal;

V – foram identificadas pela análise do padrão construtivo das residências e infraestrutura local através de vistoria na área; ou

VI – inserção da área em Zonas de Interesse Social – ZEIS.

- 3º Após o cadastramento socioeconômico, cada beneficiário será classificado quanto à modalidade de REURB, individualmente, através da análise da renda familiar.

Art. 3º A elaboração e o custeio do Projeto de Regularização Fundiária – PRF, estudos técnicos e da implantação da infraestrutura essencial, além da aplicação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, obedecerão aos seguintes procedimentos:

I – na REURB-S:

1. a) caberá ao Município a responsabilidade de implantação da infraestrutura essencial, quando necessária;
2. b) o Executivo Municipal poderá celebrar convênios e parcerias com órgãos estatais e entidades da sociedade civil; e
3. c) faculta-se aos legitimados promover, a suas expensas, por meio de assessoria técnica, a apresentação dos projetos e demais documentos técnicos necessários à regularização de seu imóvel, mediante anuência expressa do Poder Executivo e em conformidade com a legislação vigente.

II – na REURB-E:

1. a) a regularização fundiária, incluindo as obras de infraestrutura, serão contratadas e custeadas por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados; e
2. b) os projetos e demais documentos técnicos poderão ser elaborados por meio de técnicos qualificados para apresentação do Projeto de Regularização Fundiária, incluindo as obras de infraestrutura;

Art. 4º A REURB obedecerá às seguintes fases, conforme Lei Federal nº 13.465, de 2017:

I – requerimento dos legitimados;

II – processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;

III – elaboração do projeto de regularização fundiária;

IV – saneamento do processo administrativo;

V – decisão da autoridade competente, por meio de ato formal, ao qual será dada publicidade;

VI – expedição da Certidão de Regularização Fundiária – CRF pelo Município; e

VII – registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado no cartório de registro de imóveis.

## **CAPÍTULO I**

### **DO REQUERIMENTO DE REURB**

Art. 5º O requerimento de REURB deverá ser realizado por meio de formulário próprio disponibilizado pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, acompanhado da documentação básica indicada neste mesmo formulário, devendo, no ato do protocolo, apresentar toda documentação básica nele indicada, sob pena de indeferimento.

Parágrafo único – No formulário, constará campo específico onde o requerente indicará se, após a instauração da REURB, ele apresentará os projetos e demais documentos técnicos que compõem o Projeto de Regularização Fundiária – PRF,

Art. 6º A regularização deverá englobar um núcleo urbano informal consolidado.

- 1º Todos os lotes das quadras abrangidas deverão ser representados no projeto de regularização fundiária, com a respectiva identificação e memorial descritivo, inclusive daqueles cujos beneficiários não tenham contratado empresa responsável.
- 2º A ausência de representação de todos os lotes não impedirá o prosseguimento da REURB, podendo o Município emitir a Certidão de Regularização Fundiária – CRF para os imóveis devidamente instruídos, assegurada a inclusão posterior dos demais beneficiários no mesmo núcleo.
- 3º Na impossibilidade de identificação segura do titular dominial anterior, a CRF poderá indicar como beneficiário o proprietário anteriormente constante em registros imobiliários disponíveis ou, inexistindo tais informações, “proprietário não identificado”, conforme art. 48 do Decreto Federal nº 9.310/2018.
- 4º A instauração da REURB poderá ocorrer mediante requerimento de qualquer legitimado, conforme previsto nos arts. 14 da Lei Federal nº 13.465/2017,
- 5º O requerimento de REURB conterá campo específico a ser assinado pelo requerente dando anuência automática dos autores ou de quem detenha os direitos autorais para o Poder Público utilizar as peças técnicas e o projeto de regularização fundiária para a emissão da CRF.
- 6º O poder público poderá utilizar as peças técnicas e o projeto de regularização fundiária para a emissão da CRF e outros fins necessários.
- 7º O disposto no § 1º não impede a Prefeitura de elaborar o PRF e utilizar suas próprias peças técnicas.

Art. 7º – Para fins da instrução do pedido de legitimação de posse, o requerente deverá apresentar declaração de posse, com firma reconhecida em cartório, atestando o tempo e as características da posse exercida, nos termos da legislação aplicável, podendo ser substituída por ata notarial, a critério do interessado.

Art. 8º Preexistindo diversos requerimentos a tratarem da mesma área, apensar-se-ão todos ao processo administrativo mais antigo ou àquele mais bem instruído.

Parágrafo único: a reunião dos processos administrativos será fundamentada.

- 1º A reunião dos processos será realizada **mediante decisão fundamentada**, que deverá indicar:

I – a identidade da área ou núcleo abrangido pelos requerimentos;

II – o motivo da reunião, especialmente a necessidade de uniformidade, eficiência administrativa e coerência técnica;

III – **qual processo será considerado principal**, podendo ser:

a) o processo **mais antigo**, ou

b) o processo **mais bem instruído**, quando este contiver documentação mais completa, apta a acelerar a análise administrativa.

- **2º** Os processos apensados permanecerão vinculados ao processo principal, preservando-se sua individualidade documental e garantindo-se a rastreabilidade de todos os atos administrativo

Art. 9º O requerimento de REURB deverá ser indeferido nas seguintes hipóteses:

I – se constatado que não se trata de núcleo urbano informal consolidado e de difícil reversão;

II – se constatado que se trata de REURB individual de apenas um lote;

III – se constatada a possibilidade de se resolver o feito por meio de licenciamento ou regularização de parcelamento do solo, com base nas disposições da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e da Lei Complementar nº 2.835, de 18 de julho de 2008;

IV – se o requerente não apresentar a documentação completa indicada pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária;

V – quando inserido em área rural e não apresentarem as características de núcleo urbano informal.; e

VI – outros casos justificados pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária.

- 1º Havendo a possibilidade de se resolver o defeito registral do legitimado pela via ordinária, esta deverá ter prioridade.
- 2º Na hipótese de indeferimento do requerimento de instauração de REURB, a decisão do Município deverá indicar as medidas a serem adotadas, com vistas à reformulação e à reavaliação do requerimento, quando for o caso.

## **CAPÍTULO II**

### **PROCESSAMENTO ADMINISTRATIVO DO REQUERIMENTO**

Art. 10. Deferido o requerimento de REURB, a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária poderá instaurar o processo.

Parágrafo único. A instauração deverá conter, em anexo, a demonstração do limite do núcleo a ser regularizado, que poderá sofrer alterações no decorrer do processo, de forma justificada, conforme os estudos avançarem.

Art. 11. A classificação da REURB será definida pela equipe técnica da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária.

Parágrafo único. A instauração e a classificação poderão ocorrer de forma concomitante, desde que o requerente encaminhe o material necessário para fins de subsidiar o estudo da classificação.

Art. 12. Após a instauração do processo, o requerente deverá apresentar o Projeto de Regularização Fundiária – PRF no prazo a ser definido pela autoridade competente, considerando a complexidade do núcleo urbano, a extensão da

área e o volume de estudos necessários, podendo ser prorrogado mediante justificativa fundamentada.

- 1º O prazo e eventuais prorrogações serão definidos em ato administrativo específico do Secretário Municipal de Habitação e Regularização Fundiária.
- 2º O não atendimento deste prazo implica no indeferimento e arquivamento do projeto.
- 3º O prazo de protocolo poderá ser prorrogado, por uma única vez, por mais 60 (sessenta) dias corridos, desde que solicitado, fundamentadamente, antes do término final do prazo regulamentar.

Art. 13 O processo de regularização fundiária tramitará com a seguinte ordem de prioridade, da maior para a menor:

I- Prioridade I: Núcleos urbanos cuja aderência dos imóveis a ser regularizados for igual ou superior a 50% (cinquenta por cento);

II – Prioridade II: Núcleos urbanos cuja aderência dos imóveis a ser regularizados for superior a 40% (quarenta por cento) e inferior a 50% (cinquenta por cento);

III – Prioridade III: Núcleos urbanos cuja aderência dos imóveis a ser regularizados for superior a 30% (trinta por cento) e inferior a 40% (quarenta por cento);

IV – Prioridade IV: Núcleos urbanos cuja aderência dos imóveis a ser regularizados for superior a 20% (vinte por cento) e inferior a 30% (trinta por cento);

V – Prioridade V: Núcleos urbanos cuja aderência dos imóveis a ser regularizados for superior a 10% (dez por cento) e inferior a 20% (vinte por cento); e

VI – Prioridade VI: Núcleos urbanos cuja aderência dos imóveis a ser regularizados for individual ou inferior a 10% (dez por cento).

### **CAPÍTULO III**

#### **NOTIFICAÇÃO DOS TITULARES DE DOMÍNIO**

Art. 14. A partir dos dados da pesquisa cartorária caberá à Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para, se de interesse, apresentar impugnação no prazo de 30 (trinta) dias, contado da data de recebimento da notificação.

2º Considera-se anuência para prosseguimento do processo de REURB a ausência de resposta à notificação.

- 3º As notificações deverão ser formalizadas de forma a comprovar a ciência dos destinatários, preferencialmente de forma presencial ou por via postal com **Aviso de Recebimento (AR)**, em caso de recusa da notificação ou não localização do destinatário, poderá ser notificado por edital mediante **publicação no Diário Oficial do Município**, garantindo a validade processual e ampla publicidade dos atos administrativos.
- 4º A notificação deverá conter a **representação gráfica da área** em processo de REURB, para plena compreensão do interessado.

## CAPÍTULO IV

### DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – PRF

Art. 15. O Projeto de Regularização Fundiária deverá contemplar os itens indicados no Termo de Referência disponibilizado pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária.

Parágrafo único. A equipe técnica poderá incluir ou excluir itens específicos, conforme a necessidade e desde que justificado.

Art. 16. Na modalidade **REURB-E (Regularização Fundiária de Interesse Específico)**, serão devidas as taxas municipais correspondentes à análise técnica, aprovação do projeto e expedição da Certidão de Regularização Fundiária – CRF, conforme valores e critérios estabelecidos em Lei própria.

- 1º As taxas deverão ser recolhidas e devidamente comprovadas previamente à análise técnica, § 2º Fica vedada a cobrança de quaisquer taxas não previstas na legislação municipal vigente, garantindo transparência e segurança jurídica aos legitimados.

**Art. 17.** O PRF será inicialmente analisado pelos técnicos da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, devendo o requerente ser comunicado quanto à necessidade de eventuais ajustes, complementação da documentação apresentada ou quanto ao indeferimento do pedido.

- 1º. A comunicação prevista no caput será realizada por ofício, podendo, **mediante autorização prévia e expressa do requerente**, ser efetuada também por meios eletrônicos, tais como e-mail, aplicativo de mensagens instantâneas ou outros meios digitais indicados no processo administrativo.
- 2º. As comunicações realizadas por meios eletrônicos terão a mesma validade das comunicações formais, considerando-se efetivadas na data do envio da mensagem, salvo comprovado erro técnico.
- 3º. A utilização dos meios eletrônicos referidos no §1º terá caráter **exclusivamente unilateral**, sendo permitida **somente ao Município** para fins de comunicação com o requerente, não constituindo canal para envio de documentos, solicitações ou manifestações pelo interessado, que deverá utilizar exclusivamente os meios oficiais de protocolo do Município.
- 4º A Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária poderá obter o apoio técnico das demais secretarias caso haja necessidade de análise dos estudos específicos;
- 5º O prazo de entrega da complementação solicitada pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária será de 30 (trinta) dias corridos, a contar da data de recebimento do documento, prorrogável uma única vez, por mais 30 (trinta) dias corridos desde que solicitado antes do término final do prazo regulamentar.
- 6º O não atendimento pelo legitimado do comunicado para ajuste ou complementação da documentação no prazo estabelecido, acarretará no indeferimento e arquivamento do pedido.

Art. 18. Na REURB de bairros de acesso controlado, deverão ser observados todos os requisitos indicados na

legislação municipal pertinente.

## CAPÍTULO V

### PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA “REURB S” E “REURB E”

Art. 19. Para fins de REURB, a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária poderá, de forma motivada e em consonância com a Lei Federal nº 13.465, de 2017, dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edifícios indicados na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 20. Sobre a doação de áreas públicas:

I – no caso da **REURB-S**, havendo terrenos desocupados na área do núcleo a ser regularizado, deve-se, preferencialmente, reservá-los para o domínio público; e

II – na **REURB-E**, deverão ser respeitados os percentuais mínimos de áreas públicas previstos na legislação urbanística municipal.

- **1º.** Na hipótese de REURB-E, é obrigatória a transferência ao Município de, no mínimo, 15% da área da gleba descrita em matrícula, e **desde que haja previsão na legislação municipal específica que vier a regulamentar a matéria**, caso não existam áreas desocupadas e tecnicamente viáveis dentro do núcleo para atender às finalidades de interesse público, poderão ser indicadas áreas externas para doação ao Município ou, **em caráter excepcional**, admitida compensação urbanística pecuniária, destinada exclusivamente ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS.
- **2º** A compensação pecuniária somente poderá ser aplicada se o **FMHIS estiver regularmente instituído e em funcionamento**, com regulamento próprio que disponha, no mínimo, sobre:  
I – a forma de cálculo e atualização do valor da compensação;  
II – a destinação e aplicação dos recursos arrecadados; e  
III – os critérios de gestão, composição e fiscalização do Fundo.
- **3º** Antes da efetivação da compensação pecuniária, a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária deverá **verificar a vigência, regularidade contábil e operacional do FMHIS**, de modo a assegurar transparência, rastreabilidade e segurança jurídica na aplicação dos recursos.
- **4º** Caberá à Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária **analisar, indicar e validar** a proposta de doação de áreas públicas ou de compensação urbanística, mediante parecer técnico.

Art. 21. O sistema viário será composto de avenidas, ruas, escadarias e becos ou passagens de pedestres, e será incorporado ao domínio público, exceto durante a vigência de concessão de uso para condomínio de lotes, uma vez aprovado o registro do projeto de parcelamento do solo.

- **1º** As vias destinadas a passagem de veículos, quando não for possível atender aos parâmetros indicados na Lei de Uso e Ocupação do Solo, deverão apresentar, no mínimo, as seguintes dimensões:

I – pista de rolamento com largura mínima de 6,00 m (seis metros) para as vias com 2 (duas) pistas; e

II – pista de rolamento com largura mínima de 3,00 m (três metros) para as vias com 1 (uma) pista.

- 2º A faixa de circulação de pedestres, quando não for possível atender aos parâmetros indicados na Lei de Uso e Ocupação do Solo, deverá apresentar uma largura mínima de 0,90 m (zero vírgula noventa metro);
- 3º Na impossibilidade de observância da largura mínima da faixa de circulação, em áreas consolidadas, a solução de projeto urbanístico dependerá de análise técnica..

Art. 22. Caso a área se encontre em Zona de Especial Interesse Social – ZEIS deverá ser apresentada proposta de parâmetros urbanísticos a serem aplicados para as novas edificações, conforme dispõe o parágrafo único do art. 35 da Lei Federal nº 13.465, de 2017.

**Art. 23.** Lote ou terreno vago somente poderá ser incluído na área objeto de regularização fundiária se atender, cumulativamente, às seguintes condições:

- – estar inserido em quadra ocupada, considerada como aquela em que mais de 50% (cinquenta por cento) da área da quadra seja composta por lotes ou terrenos ocupados;
- – possuir área menor ou igual à área máxima do lote definida pelo zoneamento vigente ou por plano específico, quando houver.

## **CAPÍTULO VI**

### **DO CADASTRO SOCIOECONÔMICO**

Art. 24. O cadastro socioeconômico de todos os beneficiários é obrigatório, independentemente da modalidade de REURB.

- 1º O cadastro poderá ser feito no sistema disponibilizado pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária ou em sistema próprio da empresa responsável pela elaboração do PRF, desde que seja disponibilizado acesso à Prefeitura para conferência.
- 2º No caso do uso de sistema próprio da empresa, deverá ser apresentado uma cópia digital de todos os documentos coletados.

Art. 25. Deverão ser apresentados os seguintes documentos dos beneficiários do imóvel objeto da regularização fundiária:

I – documento de identidade e CPF do beneficiário e do cônjuge;

II – comprovante atualizado de renda de todos os residentes do imóvel (obrigatório quando a renda familiar total for inferior a cinco salários mínimos);

III – comprovante de endereço atualizado;

IV – comprovante da situação civil do beneficiário:

1. a) certidão de nascimento;

2. b) casamento;
3. c) união estável;
4. d) separação judicial;
5. e) divórcio; ou
6. f) óbito do cônjuge;

V – comprovante de aquisição da posse do imóvel;

VI – declaração do beneficiário de que este não possui nenhum imóvel registrado em seu nome.

- 1º A comprovação da união estável será aceita através de registro cartorário ou declaração expressa do casal, conforme modelo disponibilizado pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária.
- 2º A renda poderá ser comprovada através da cópia da folha de pagamento, comprovante de recebimento de aposentadoria ou pensão, registro em carteira de trabalho ou contrato de trabalho, declaração de imposto de renda, ou, ainda, por meio de Declaração de Rendimentos, na hipótese de algum membro da família não possuir vínculo empregatício formal, ser autônomo ou não possuir renda, conforme modelo a ser disponibilizado pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária.
- 3º A comprovação de residência e da posse do imóvel poderá ser feita por meio da apresentação de contrato de compra e venda, carnês de IPTU ou Declaração de Tempo de Ligação, emitida por empresa fornecedora de serviços de energia elétrica ou água e esgoto, acompanhada de Declaração de posse, conforme modelo a ser disponibilizado pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária.
- 4º A comprovação de que o beneficiário não possui outro imóvel registrado em cartório em seu nome, poderá ser feita por meio da Declaração de não propriedade ou posse de imóvel, conforme modelo a ser disponibilizado pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária.

## **CAPÍTULO VII**

### **DAS DISPOSIÇÕES SOBRE AS SOLUÇÕES DE REGULARIZAÇÃO DOS SISTEMAS DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA POTÁVEL E DESTINAÇÃO DO ESGOTAMENTO DOMÉSTICO**

Art. 26. Nos processos de REURB, constatada a existência de infraestrutura de redes de abastecimento de água potável e de coleta de esgoto doméstico na via em que se localiza a edificação do titular, fica estabelecido que este deverá requerer a ligação de sua edificação à rede pública, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados a partir da data de expedição da CRF.

Parágrafo único. Ficam os titulados obrigados a adequarem o sistema existente, caso necessário, conforme as normas vigentes e as diretrizes expedidas pela concessionária responsável pela prestação do serviço no Município.

Art. 27. Nos processos de Regularizações Fundiárias onde for constatado que, para a área total ou parcial do núcleo urbano, não existam vias com a infraestrutura de redes de abastecimento de água potável e coleta do esgotamento doméstico, deverá constar no processo documento a ser emitido pela concessionária prestadora dos serviços de saneamento, onde apresente estudo acerca da viabilidade ou inviabilidade técnica da instalação da referida

infraestrutura.

Parágrafo único. Para os fins dispostos no *caput*, considera-se viabilidade técnica, além dos critérios já estabelecidos pela concessionária, quando houver trecho de rede oficial de água ou esgoto a uma distância menor ou igual a 200 (duzentos) metros do perímetro do núcleo.

Art. 28. Nos casos em que não houver viabilidade técnica para instalação da infraestrutura coletiva das redes de abastecimento de água potável e coleta do esgotamento doméstico no núcleo urbano, desde que apresentados os devidos estudos técnicos devidamente fundamentado da impossibilidade de instalação, ficam os titulados obrigados a instalar ou adequar o sistema individual compatível com a vazão projetada, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias da data de expedição da CRF.

- 1º A fiscalização do cumprimento dessas disposições caberá aos órgãos municipais competentes, mediante comunicação da Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária.
- 2º O sistema individual de tratamento do esgoto doméstico deverá observar as disposições da ABNT e poderá ser construído em alvenaria ou adquirido no modelo pré-fabricado e, caso a estrutura existente não esteja regular e/ou satisfatória, ficam os titulados obrigados a providenciar sua devida adequação.
- 3º Deverá constar no PRF a situação atual do sistema individual de esgotamento doméstico e abastecimento de água existente nos lotes dos beneficiários,
- 4º No processo de regularização das edificações existentes no núcleo urbano, momento posterior à conclusão da REURB, o requerente deverá apresentar juntamente à documentação necessária junto ao órgão competente, o projeto *as built* ou *as is* com memorial descritivo do sistema de captação e tratamento do esgotamento doméstico, executado ou adequado, juntamente com o documento de responsabilidade técnica emitido por profissional habilitado e ativo junto ao seu conselho de classe.
- 5º O titular deverá, preferencialmente, instalar sistema de captação e tratamento de esgoto doméstico do tipo pré-fabricado, desde que o fornecedor esteja regular e o sistema tenha sido testado e aprovado para fins de desempenho aceitável, hipótese em que fica dispensada a apresentação do projeto indicado no § 3º.
- 6º. Os proprietários dos lotes ficam obrigados a realizar a devida manutenção e o monitoramento do sistema de solução individual instalado, visando manter sua eficiência operacional, e deverão destinar os resíduos gerados a empresa devidamente regularizada ambientalmente para a prestação do serviço, mantendo em sua posse os comprovantes de recolhimento, denominados **Manifestos de Transporte de Resíduos (MTRs)**, para fins de comprovação.
- 7º Deverá constar no cronograma de execução de obras a adequação do sistema individual de esgotamento doméstico e abastecimento de água, caso seja constatada a necessidade.
- 8º As soluções individuais para abastecimento de água e tratamento de esgoto deverão observar, além das normas da ABNT, as diretrizes ambientais e sanitárias estabelecidas pelos órgãos competentes.

Art. 29. Na REURB-S, constatada a viabilidade técnica para implantação da infraestrutura coletiva de abastecimento de água potável e de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, caberá ao Município e/ou à concessionária

responsável promover a execução das referidas redes, na forma da legislação aplicável.

Parágrafo único. Até a implantação da infraestrutura pública, poderão ser adotadas soluções provisórias de saneamento, desde que não impliquem custos adicionais obrigatórios aos futuros titulados e sejam definidas pelo Município em conjunto com o órgão ambiental ou com a concessionária, observadas as normas técnicas pertinentes.

**Art. 30.** Para a REURB-E, nos núcleos urbanos onde houver viabilidade técnica para instalação da infraestrutura coletiva das redes de abastecimento de água potável e coleta do esgotamento sanitário, o requerente deverá apresentar proposta de cronograma de obras para execução da infraestrutura, observado o prazo máximo de **1 (um) ano**.

- 1º Quando comprovada a **inviabilidade financeira** dos futuros titulados do núcleo urbano, poderá ser admitida a permanência ou instalação de solução individual, desde que apresentada documentação comprobatória elaborada por profissional habilitado, com emissão de responsabilidade técnica.
- 2º Para os fins deste artigo, considera-se caracterizada a **inviabilidade financeira** quando a **renda familiar mensal dos futuros titulados for igual ou inferior a 5 (cinco) salários mínimos**, devidamente comprovada mediante documentação idônea.

Art. 31. Para o abastecimento de água, caso a solução individual de captação por meio de poço tubular não esteja regular, ficam os titulados obrigados a providenciar o devido requerimento de regularização da captação existente perante todos os órgãos e entidades cabíveis, no prazo máximo de 90 (noventa) dias após a data de expedição da CRF pelo município, devendo ser apresentado posteriormente à SMHR o documento oficial atestando a conclusão e aprovação dos respectivos processos.

Parágrafo único. Os titulados ficam obrigados a cumprir as normas vigentes da concessionária responsável pela prestação do serviço de abastecimento de água e de todos os órgãos municipais, principalmente as normas sanitárias no que diz respeito ao controle e de vigilância da qualidade da água, conforme dispõe a legislação vigente.

Art. 32. Os titulados ficam sujeitos às sanções cabíveis em caso da constatação do descumprimento das disposições deste capítulo, as quais são consideradas ações de relevante interesse ambiental e sanitário.

## **CAPÍTULO VIII**

### **DAS PENALIDADES**

Art. 33. O descumprimento das disposições desta Instrução Normativa sujeitará os responsáveis às sanções, as quais serão aplicadas pelos órgãos municipais competentes, conforme previstas nas legislações cabíveis.

## **CAPÍTULO IX**

### **DAS FASES FINAIS DO PROCESSO DE REURB**

Art. 34. Concluída a análise pelo corpo técnico da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, ao qual compete a apreciação e aprovação do PRF, o referido documento, juntamente com as demais peças do

processo, será encaminhado ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca competente, para fins de registro.

Art. 35. São de responsabilidade da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária a produção e emissão dos seguintes documentos:

I – Termo de compromisso e cronograma de obras, quando necessário;

II – Título de legitimação Coletiva;

III – Decisão de conclusão final; e

IV – Certidão de Regularização Fundiária – CRF.

Art. 36. Nas hipóteses em que a Administração Pública arcar com os custos da regularização fundiária, exceto em caso de REURB-S, deverá ser encaminhada toda a documentação à Procuradoria-Geral para avaliação acerca da possibilidade de adoção das medidas cabíveis.

Art. 37. Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 38. Os casos omissos e as situações não previstas nesta Instrução Normativa serão resolvidos à luz da Lei Federal nº 13.465/2017, do Decreto Federal nº 9.310/2018 e das demais normas correlatas de regularização fundiária.

Santa Luzia, 11 de Fevereiro de 2026

**Valdoveu Vitor dos Santos**

**Secretario Municipal de Habitação e Regularização Fundiária**