

PORTARIA Nº 2.359/2025

ESTABELECE O FLUXO PROCESSUAL, PROCEDIMENTOS INTERNOS E OS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA A TRAMITAÇÃO DOS PROCESSOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB) NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM-ES.

O **SECRETÁRIO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL** de Cachoeiro de Itapemirim, Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições delegadas através do Decreto nº 35.571/2025, e considerando a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e o Decreto nº 35.780/2025, tendo em vista o que consta no processo nº **97213/2025**, **resolve:**

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E OBJETIVOS

Art. 1º Fica instituído por esta Portaria o fluxo processual detalhado para a condução dos processos de Regularização Fundiária Urbana (Reurb) no âmbito da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.

Art. 2º Os procedimentos descritos nesta Portaria visam padronizar a análise, garantir a celeridade e a transparência na tramitação dos processos de Reurb-S e Reurb-E.

CAPÍTULO II - DO FLUXO PROCESSUAL E DOCUMENTAÇÃO

Art. 3º O fluxo de protocolo e a tramitação dos processos de Reurb seguirão as etapas anexo desta Portaria e responsabilidades, a serem registradas em sistema de gestão de processos.

CAPÍTULO III - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 4º A Comissão Especial de Análise de Projetos de Regularização Fundiária (COERF) será o responsável por dirimir dúvidas operacionais e manter o controle e o arquivo de todos os processos de Reurb.

Art. 5º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

Cachoeiro de Itapemirim/ES, 03 de dezembro de 2025.

EDER BOTELHO DA FONSECA
Secretário Municipal de Desenvolvimento Social (Interino)



PREFEITURA DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL
SUBSECRETARIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E HABITAÇÃO
COMISSÃO ESPECIAL DE ANÁLISE DE PROJETOS DE REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA (COERF)

Fluxo para protocolo de processos referentes a Regularização Fundiária

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 Cachoeiro de Itapemirim-ES é considerado de Baixa renda o núcleo familiar com rendimentos totais de no máximo 05 (cinco) 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.

1ª ETAPA – REQUERIMENTO E INSTAURAÇÃO

O requerente deverá abrir o protocolo no site da Prefeitura municipal de Cachoeiro de Itapemirim-ES (cachoeiro.es.gov.br), apresentando:

1. Requerimento dos Legitimados devidamente preenchido; pelo Loteador, os próprios proprietários e/ou os ocupantes sem títulos. Todos devem assinar o requerimento. Se forem representados por procurador, apresentar procuração de todos.
 2. Ficha de cadastro dos ocupantes (Pelo menos dois interessados por quadra) preenchida e assinada pelo ocupante, sendo uma ficha para cada imóvel, constando 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 (cópia dos mesmos documentos do cônjuge).**
 - **Comprovante de Residência do local a ser regularizado, atual e com mais de 5 anos (se houver)**
 - **Contato Telefônico e Endereço de e-mail (se houver)**



Contrato de Compra e Venda (se houver)

Autenticar documento em <https://processos.cachoeiro.es.gov.br/autenticidade>
com o identificador 31003700330034003200360031003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 e sua alteração, Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Comprovante de rendimentos.

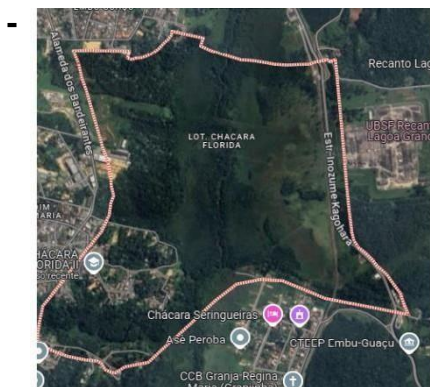


- **Escritura Pública (se houver), recibo, carnê de IPTU, ou outros documentos que comprovem a posse.**

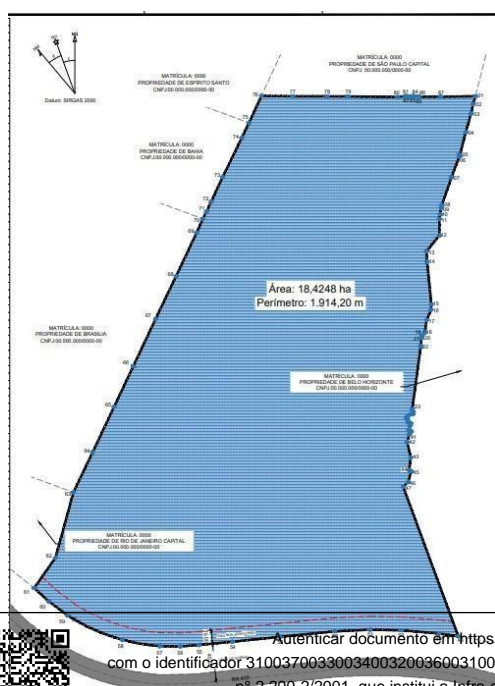
3. Optar pela modalidade, REURB-S (Interesse Social) ou REURB-E (Interesse Específico), se a opção for por REURB-S (Interesse Social), deve mencionar se o mesmo opta pela contratação particular de serviço técnico ou se será custeado pelo Município, no caso de procedimento ser der responsabilidade do Município, na REURB-S fica dispensado os Itens 6 e 7.

4. Matrícula **atualizada** da gleba objeto da regularização solicitado junto ao Cartório de Registro de Imóveis ou 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.

5. Imagem aérea indicando o perímetro objeto da regularização



6. 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

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

A Prefeitura através da **Comissão Especial de Análise de Projetos de Regularização Fundiária (COERF)** 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. 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:

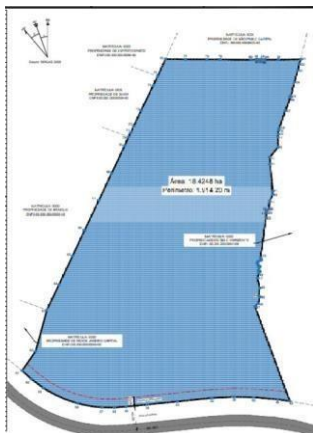
1 – OS LEVANTAMENTOS TOPOGRÁFICOS PLANIALTIMÉTRICOS

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 deverão estar referidas ao sistema geodésico Brasileiro (Sirgas 2000) representadas no sistema de projeção Universal Transversa de Mercator (UTM);
- 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.





Memorial descriptivo

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, 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.

- 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, 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, 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.

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

- 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 Projeto de Regularização Fundiária -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.

