



PORTARIA NÚMERO 973 DE 16 DE OUTUBRO DE 2026.

Estabelece os procedimentos administrativos para instrução dos processos de Regularização Fundiária Urbana – REURB, define a documentação técnica mínima exigida e disciplina a atuação da Comissão Técnica de Análise, em complementação à Lei Municipal nº 3.558, de 14 de junho de 2012.

FLAVIA CÔMITTE DO NASCIMENTO (FLAVIA PASCOAL), Prefeita Municipal da Estância Balneária de Ubatuba, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei; e,

Considerando a Lei Orgânica do Município de Ubatuba;

Considerando a Lei Municipal nº 3.558, de 14 de junho de 2012, que dispõe sobre a regularização urbanística e fundiária no Município de Ubatuba, e suas alterações;

Considerando que a regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à regularização de núcleos urbanos informais e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

Considerando a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana e estabelece normas e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana – REURB;

Considerando os artigos 35 e 36 da Lei Federal nº 13.465/2017, que estabelecem os elementos mínimos que devem integrar o projeto de regularização fundiária;

Considerando a Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, especialmente seus artigos 64 e 65, no que se refere à regularização fundiária de núcleos urbanos informais inseridos em Áreas de Preservação Permanente – APP;

Considerando a necessidade de uniformizar e conferir maior segurança, eficiência e transparência aos procedimentos administrativos para abertura, instrução, análise e tramitação dos processos relativos à Regularização Fundiária Urbana – REURB, conforme os parâmetros e procedimentos administrativos adotados pela Secretaria Municipal de Habitação;

Considerando os termos do Processo Sei nº 3555406.421.00018079/2026-80;

DECRETA:

Art. 1º Para instrução do processo administrativo de Regularização Fundiária Urbana – REURB-S ou REURB-E, o requerente deverá apresentar, no mínimo, os seguintes documentos:

I – Formulário de Solicitação devidamente preenchido e declaração de renda, quando aplicável (Anexo 1);

II – Cópia simples de documento oficial de identificação com foto e CPF do proprietário, possuidor ou ocupante e, quando houver, de seu cônjuge ou companheiro(a);



III – cópia de comprovante de fornecimento de água e/ou energia elétrica, quando houver;

IV – Instrumento que comprove a posse ou a aquisição do imóvel, tais como contrato particular de compra e venda, cessão de direitos possessórios, escritura pública, compromisso de compra e venda ou documento equivalente;

V – Planilha de Legitimados destinada ao registro imobiliário (Anexo 2);

VI – Comprovante de renda do proprietário, possuidor ou ocupante e, quando houver, de seu cônjuge ou companheiro(a), para fins de enquadramento na modalidade REURB-S, quando cabível;

VII – Projeto de Regularização Fundiária, contendo os elementos previstos nesta Portaria e na legislação aplicável.

Art. 2º O Projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social – REURB-S ou de Interesse Específico – REURB-E deverá conter, no mínimo, os documentos e elementos previstos nos artigos 35 e 36 da Lei Federal nº 13.465/2017:

I – Levantamento planialtimétrico e cadastral georreferenciado, subscrito por profissional habilitado, com a respectiva ART ou RRT, contendo as unidades imobiliárias, construções, sistema viário, áreas públicas, acidentes geográficos e demais elementos caracterizadores do núcleo;

II – Planta do perímetro do núcleo urbano informal, com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando possível;

III – estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

IV – Projeto urbanístico contendo, no mínimo:

a) descrição das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias existentes ou projetadas;

b) caracterização das unidades imobiliárias a serem regularizadas, com área, confrontações, localização, nome do logradouro e número cadastral, quando houver;

c) identificação de quadras, lotes ou frações ideais vinculadas às unidades;

d) definição de logradouros, áreas livres e áreas destinadas a equipamentos públicos, quando houver;

e) identificação de áreas usucapidas, quando existentes;

f) medidas para correção de desconformidades urbanísticas, quando necessárias;

g) medidas de adequação de mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;

h) especificação das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;

i) demais requisitos definidos pela legislação aplicável e pelo Município;



V – Memoriais descritivos do perímetro da área objeto da regularização, dos lotes, das servidões, do sistema viário e dos demais elementos constantes do projeto urbanístico, em consonância com os incisos I, II e IV deste artigo;

VI – Proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e, quando aplicável, de reassentamento dos ocupantes;

VII – estudo técnico de risco, quando aplicável;

VIII – estudo técnico ambiental, quando exigido pela legislação aplicável;

IX – Cronograma físico de execução dos serviços, das obras de infraestrutura essencial e das compensações urbanísticas e ambientais, quando houver;

X – Termo de compromisso, a ser assinado pelos responsáveis públicos ou privados, quanto ao cumprimento do cronograma físico e das obrigações previstas no projeto de regularização fundiária (Anexo 3).

§ 1º A planta do perímetro do núcleo urbano informal prevista no inciso II deverá ser apresentada também em arquivo digital georreferenciado, em um dos formatos PDF, KML, KMZ ou Shapefile, compatível com sistema de informações geográficas e com o Sistema de Referência Geocêntrico para as Américas – SIRGAS 2000, em projeção Universal Transversa de Mercator – UTM, fuso 23 Sul, contendo a delimitação integral do perímetro e a indicação do sistema de referência de coordenadas utilizado.

Art. 3º O cronograma físico de execução das atividades, dos serviços, das obras de infraestrutura essencial e das compensações urbanísticas e ambientais, previsto no inciso IX do art. 2º desta Portaria, deverá conter, no mínimo:

I – As atividades previstas;

II – Os prazos previstos para cada etapa;

III – A indicação dos responsáveis pela execução de cada atividade, serviço ou obra;

IV – A previsão das etapas de acompanhamento e conclusão das obrigações assumidas.

§ 1º Nos processos de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S, a execução das obras e serviços de infraestrutura essencial poderá, mediante autorização da Administração Municipal e observada a disponibilidade orçamentária e financeira, ser custeada, total ou parcialmente, com recursos do Fundo Municipal de Saneamento Ambiental e Infraestrutura – FMSAI, nos termos da legislação municipal aplicável e das normas que regulamentam o Fundo.

§ 2º A utilização dos recursos do FMSAI dependerá da disponibilidade orçamentária e financeira, da aprovação pelos órgãos competentes, da observância das prioridades definidas pela Administração Municipal e da compatibilidade da intervenção com as finalidades do Fundo, voltadas ao apoio e à execução de projetos, obras e atividades de saneamento básico, infraestrutura urbana e recuperação ambiental no Município.

§ 3º A previsão de utilização de recursos do FMSAI possui caráter meramente estimativo e não gera direito subjetivo ao seu recebimento, ficando sua aplicação condicionada à



disponibilidade orçamentária e financeira, à conveniência e oportunidade da Administração Pública e ao cumprimento da legislação orçamentária, financeira e administrativa aplicável.

§ 4º A responsabilidade pela execução das obras de infraestrutura essencial deverá constar do Termo de Compromisso previsto no inciso X do art. 2º desta Portaria, identificando os responsáveis pela execução, os prazos e as obrigações assumidas pelo Poder Público, pelos legitimados ou por terceiros, conforme o projeto de regularização aprovado.

Art. 4º Nas REURB-S situadas em Área de Preservação Permanente – APP, o estudo técnico deverá conter os elementos previstos no art. 64 da Lei Federal nº 12.651/2012, observando, no mínimo, os seguintes elementos:

- I** – Caracterização da situação ambiental da área;
- II** – Especificação dos sistemas de saneamento básico;
- III** – Proposição de intervenções para prevenção e controle de riscos geotécnicos e de inundações;
- IV** – Plano de recuperação de áreas degradadas e das áreas não passíveis de regularização;
- V** – Comprovação de melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental;
- VI** – Comprovação de melhoria da habitabilidade dos moradores;
- VII** – garantia de acesso público às praias e aos corpos d'água, quando aplicável.

Art. 5º Nas REURB-E situadas em Área de Preservação Permanente – APP e não identificadas como áreas de risco, o estudo técnico deverá demonstrar melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior, contemplando os elementos previstos no art. 65 da Lei Federal nº 12.651/2012, observando, no mínimo, os seguintes elementos:

- I** – Caracterização físico-ambiental, social, cultural e econômica da área;
- II** – Identificação de recursos ambientais, passivos, fragilidades e potencialidades;
- III** – avaliação da infraestrutura urbana e do saneamento básico existentes;
- IV** – Identificação de unidades de conservação e áreas de proteção de mananciais;
- V** – Especificação da ocupação consolidada;
- VI** – Identificação de áreas de risco;
- VII** – definição de faixas a serem resguardadas como Área de Preservação Permanente – APP e proposta de recuperação ambiental;
- VIII** – Avaliação dos riscos ambientais;
- IX** – Comprovação de melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental e de habitabilidade dos moradores;



X – Demonstração da garantia de acesso livre e gratuito às praias e aos corpos d'água, quando aplicável.

§ 1º Para fins da regularização ambiental prevista no caput, ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, será mantida faixa não edificável com largura mínima de 15 (quinze) metros de cada lado, nos termos do § 2º do art. 65 da Lei Federal nº 12.651/2012, observada a legislação aplicável ao caso concreto.

Art. 5º-A Para a utilização da legitimação fundiária, deverá ser comprovado que o núcleo urbano informal consolidado já existia em 22 de dezembro de 2016, nos termos do art. 23 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 1º Não comprovado o requisito temporal previsto no caput, ficará vedada a utilização da legitimação fundiária, sem prejuízo da análise da viabilidade da REURB mediante outros instrumentos jurídicos admitidos pela legislação aplicável.

§ 2º Quando os elementos constantes dos autos indicarem que o núcleo urbano informal se constituiu após 22 de dezembro de 2016, ficará afastada a utilização da legitimação fundiária, sem prejuízo da análise dos demais instrumentos jurídicos cabíveis, podendo o processo, mediante decisão fundamentada da autoridade competente ou da Comissão Técnica Habitacional, ser encaminhado ao Ministério Público para ciência e manifestação, especialmente quando as particularidades jurídicas, ambientais, urbanísticas ou fundiárias do caso recomendarem a adoção da medida.

Art. 5º-B Constatada ou indicada a incidência total ou parcial do núcleo urbano informal sobre terreno de marinha, acrescido de marinha ou outro imóvel de domínio da União, o projeto de regularização fundiária será encaminhado previamente à Secretaria do Patrimônio da União – SPU para manifestação e adoção das providências de sua competência.

Parágrafo único. Para os fins deste artigo, consideram-se terrenos de marinha aqueles definidos no art. 2º do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, observada a legislação federal aplicável.

Art. 5º-C Quando o núcleo urbano informal estiver inserido, total ou parcialmente, em unidade de conservação, o projeto de regularização fundiária será submetido ao respectivo órgão gestor, para manifestação ou anuência, conforme exigido pela legislação aplicável e observada a categoria da unidade de conservação.

Parágrafo único. Caso a unidade de conservação seja estadual e esteja sob gestão da Fundação para a Conservação e a Produção Florestal do Estado de São Paulo – Fundação Florestal, o projeto será encaminhado à referida Fundação para manifestação no âmbito de suas atribuições.

Art. 5º-D Quando o núcleo urbano informal estiver inserido, total ou parcialmente, em bem tombado pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo – CONDEPHAAT, ou em sua respectiva área envoltória, o projeto de regularização fundiária será encaminhado ao referido Conselho para manifestação técnica, previamente à aprovação municipal, quando exigido pela legislação aplicável.

Parágrafo único. O disposto no caput aplica-se, inclusive, às áreas integrantes do sítio tombado da Serra do Mar e de Paranapiacaba, nos termos da Resolução SC nº 40, de 6 de junho de 1985, observados os limites, as diretrizes e as restrições estabelecidos no respectivo ato de tombamento e em suas alterações.



Art. 6º A análise técnica dos processos administrativos de Regularização Fundiária Urbana – REURB-S e REURB-E será realizada por Comissão Técnica Multidisciplinar, instituída por Portaria da Secretaria Municipal de Habitação, composta por servidores e/ou profissionais legalmente habilitados, observadas suas respectivas áreas de formação, habilitação e atribuições profissionais.

§ 1º Antes do encaminhamento à Comissão Técnica Multidisciplinar, os processos serão submetidos à pré-análise documental pelos técnicos da Secretaria Municipal de Habitação, para verificação do atendimento aos requisitos e da apresentação dos documentos exigidos nesta Portaria.

§ 2º Concluída a pré-análise, será juntado aos autos checklist de conferência documental, devidamente preenchido e assinado pelo técnico responsável, certificando a apresentação dos documentos exigidos ou indicando, de forma expressa, as pendências identificadas.

§ 3º Somente serão encaminhados à Comissão Técnica Multidisciplinar para análise e avaliação os processos acompanhados do checklist que ateste a entrega integral da documentação exigida nesta Portaria, ressalvada determinação expressa e fundamentada da autoridade competente.

§ 4º A pré-análise documental não substitui a análise técnica de mérito a cargo da Comissão, nem impede a solicitação posterior de esclarecimentos, estudos, documentos complementares ou adequações consideradas necessárias.

Art. 7º Compete ao Presidente da Comissão Técnica:

I – Receber os processos administrativos encaminhados para análise;

II – Distribuir e delegar aos membros da Comissão os processos, estudos técnicos e documentos a serem analisados, observando a formação acadêmica, habilitação profissional e atribuições legais de cada integrante;

III – convocar, coordenar e conduzir as reuniões da Comissão Técnica;

IV – Definir a pauta das reuniões e a ordem de apreciação dos processos;

V – Designar o membro responsável pela elaboração da ata de cada reunião;

VI – Consolidar os pareceres técnicos emitidos pelos membros da Comissão;

VII – solicitar diligências, esclarecimentos, documentos complementares ou adequações técnicas, sempre que identificadas inconsistências ou insuficiência de informações;

VIII – encaminhar o parecer técnico conclusivo da Comissão à autoridade competente para decisão administrativa;

IX – Exercer outras atribuições necessárias ao regular funcionamento da Comissão.

Art. 8º Compete aos membros da Comissão Técnica:

I – Analisar os documentos constantes do processo administrativo, observando os requisitos estabelecidos nesta Portaria;

II – Emitir parecer técnico fundamentado, restrito à sua área de conhecimento e competência profissional;



III – participar das reuniões da Comissão, apresentando manifestações técnicas e contribuindo para as deliberações;

IV – Solicitar, quando necessário, complementação documental ou esclarecimentos técnicos;

V – Cumprir os prazos estabelecidos para análise dos processos.

Art. 9º As análises técnicas observarão, preferencialmente, a seguinte distribuição de competências:

I – Membro responsável pela análise urbanística:

a) analisar os projetos urbanísticos;

b) analisar plantas, memoriais descritivos, levantamentos planialtimétricos e cadastrais;

c) verificar a conformidade do parcelamento do solo, sistema viário, áreas públicas, áreas institucionais e demais elementos urbanísticos;

d) verificar a compatibilidade do projeto com a legislação urbanística municipal.

II – Membro responsável pela análise ambiental:

a) analisar os laudos e estudos ambientais;

b) analisar os estudos de desconformidade ambiental;

c) verificar a caracterização ambiental da área, as Áreas de Preservação Permanente – APP, as áreas de preservação, as propostas de recuperação ambiental e as medidas mitigadoras;

d) verificar o atendimento às exigências ambientais decorrentes da legislação federal, estadual e municipal aplicável.

III – Membro responsável pela análise jurídica:

a) analisar a documentação jurídica do processo;

b) analisar os estudos de desconformidade jurídica;

c) verificar a conformidade do processo com a legislação federal, estadual e municipal aplicável;

d) analisar a documentação dominial, registral e possessória, incluindo matrícula, transcrição imobiliária, certidões, contratos e demais documentos comprobatórios da situação jurídica do imóvel.

IV – Membro responsável pela análise geotécnica e de riscos:

a) analisar os estudos técnicos de risco;



b) avaliar áreas sujeitas à inundação, alagamentos, escorregamentos, movimentos de massa e demais riscos geológicos e hidrológicos;

c) verificar a suficiência das medidas mitigadoras propostas;

d) analisar os estudos técnicos exigidos pelo art. 39 da Lei Federal nº 13.465/2017, verificando a possibilidade de eliminação, mitigação, correção ou administração dos riscos existentes, ou de realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado, emitindo parecer quanto à viabilidade da regularização fundiária sob o aspecto de sua competência.

Art. 10. Cada membro analisará a documentação constante do processo administrativo conforme sua formação acadêmica, habilitação profissional e atribuições legais, manifestando-se exclusivamente sobre os aspectos técnicos de sua competência, sem prejuízo da análise integrada realizada pela Comissão.

Art. 11. Sempre que necessário, a Comissão Técnica poderá solicitar complementação documental, adequação de projetos, realização de estudos adicionais, apresentação de esclarecimentos técnicos ou atendimento de exigências específicas, suspendendo-se a análise até o cumprimento das solicitações, quando estas forem indispensáveis à conclusão da análise técnica.

Art. 12. De cada reunião da Comissão Técnica será lavrada ata, elaborada pelo membro designado pelo Presidente, contendo, no mínimo:

I – data, horário e local da reunião;

II – Relação dos membros presentes e ausentes;

III – identificação dos processos analisados;

IV – Resumo das discussões técnicas;

V – Manifestações e pareceres apresentados pelos membros;

VI – exigências, diligências e complementações solicitadas;

VII – deliberação da Comissão quanto ao encaminhamento do processo;

VIII – assinatura do Presidente e do membro responsável pela elaboração da ata, facultada a assinatura dos demais membros presentes.

Art. 13. O parecer técnico conclusivo da Comissão será emitido de forma colegiada, podendo concluir pela:

I – Aprovação do processo;

II – Aprovação com condicionantes ou exigências técnicas;

III – necessidade de complementação documental ou técnica;

IV – Não aprovação do projeto ou do processo, mediante justificativa técnica devidamente fundamentada.



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE UBATUBA

Litoral Norte do Estado de São Paulo

Capital do surfe

Parágrafo único. Os pareceres emitidos pelos membros da Comissão integrarão o processo administrativo e servirão de subsídio para a decisão da autoridade competente, observados os princípios da legalidade, impessoalidade, motivação, eficiência e segurança jurídica.

Art. 14. Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

PAÇO ANCHIETA – Ubatuba, 16 de outubro de 2026.

FLAVIA CÔMITTE DO NASCIMENTO

(Flavia Pascoal)

PREFEITA MUNICIPAL

LUIZ OTÁVIO PINHO VIANNA

Secretário Municipal de Habitação

Publicada no Diário Oficial do Município e no mural do Paço Municipal, registrada e arquivada nos procedimentos pertinentes, junto a Divisão de Acervos da Secretaria Municipal de Administração nesta data.

Gabinete da Prefeita

E-mail: chefiadegabinete@ubatuba.sp.gov.br

Site: www.ubatuba.sp.gov.br

End.: Avenida Dona Maria Alves, 865 - Centro

Ubatuba/SP - CEP: 11690-156

Tel.: (12) 3834-1064



RELAÇÃO DE ANEXOS

Anexo 1 - Formulário de Solicitação (**SOLICITAR** na Secretaria Municipal de Habitação)

Anexo 2 - Planilha para fins de cartório (**SOLICITAR** na Secretaria Municipal de Habitação)

Anexo 3 - Termo de Compromisso



TERMO DE COMPROMISSO

Termo de compromisso que estabelecem entre si, Prefeitura Municipal de Ubatuba e proprietário de lote no loteamento denominado _____, localizado no Distrito _____ do Município de Ubatuba/SP.

Por este instrumento e na melhor forma de direito, de um lado a Prefeitura Municipal de Ubatuba, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob número 46.482.857/0001-96, com sede à Rua Dona Maria Alves, 865, centro, Ubatuba/SP, neste ato representada pelo(a) Chefe do Poder Executivo Municipal; de outro lado, o Sr. _____, brasileiro, portador da cédula de identidade RG nº _____ e do CPF/MF _____, residente e domiciliado (a) à Rua _____, número _____, bairro _____, município de Ubatuba, São Paulo, CEP: _____, proprietário do lote _____.

Considerando o procedimento administrativo de regularização urbanística e fundiária do loteamento _____, localizado no Distrito _____ do Município de Ubatuba/SP, nos termos da Lei 3.558/12, LEI Nº 13.465/2017 e Provimentos da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo;

Considerando a necessidade garantir melhorias do ponto de vista ambiental, social e urbanístico, além de harmonizar a relação entre a comunidade e o meio ambiente onde ocupam;

Considerando as particularidades referentes ao tipo de ocupação, seu acesso e tipologia de vias de circulação;

Firmam as partes signatárias este Termo de Compromisso de adequações ambientais, sociais e urbanísticas, em face da regularização fundiária, ambiental e urbanística do Loteamento _____, observadas as seguintes premissas:

a) O proprietário abaixo assinado, com o fito de mitigar os impactos causados pela implantação do condomínio, declara não possuir fossa séptica dentro das normas "ABNT" e se compromete a implantar fossa séptica dentro das normas NBR 7229:1993;

b) Compromete-se a interligar seus sistemas de esgotos à rede pública quando implantadas.

c) Declara ainda, utilizar água potável servido pela rede pública SABESP;

d) Se compromete ainda a embalar corretamente, e com segurança, o lixo resultante do uso de sua residência, assim como depositá-lo nas lixeiras;

e) Nos casos em que a unidade imobiliária ou o núcleo urbano informal estiver inserido, total ou parcialmente, em Área de Preservação Permanente – APP, o compromissário obriga-se a não promover novas intervenções, construções, supressão de vegetação, movimentação de solo, deposição de resíduos ou quaisquer outras ações que impliquem degradação da área protegida, comprometendo-se, ainda, a observar as medidas de preservação, recuperação, compensação e demais condicionantes ambientais estabelecidas no Projeto de Regularização Fundiária aprovado e pelos órgãos competentes.

E por estarem assim certos e ajustados, assinam o presente Termo de Compromisso em três vias de igual teor e forma, para um só efeito.

Ubatuba, de _____ de 20 _____.

COMPROMISSÁRIO

PREFEITURA MUNICIPAL DE UBATUBA

Gabinete da Prefeita

E-mail: chefiadegabinete@ubatuba.sp.gov.br

Site: www.ubatuba.sp.gov.br

End.: Avenida Dona Maria Alves, 865 - Centro

Ubatuba/SP - CEP: 11690-156

Tel.: (12) 3834-1064