



PORTARIA Nº 001 / 2025 - SEHARF/NF

A SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - SEHARF, neste ato representada pelo Secretário Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, Rodrigo França Silva, no uso de suas atribuições legais e,

CONSIDERANDO que o processo de regularização fundiária urbana abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes;

CONSIDERANDO o que dispõe a Lei Federal nº 13.465/2017, o Decreto Federal nº 9.310/2018, a Lei Federal nº 12.651/2012, a Lei Complementar Municipal nº 24/2006, a Lei Complementar nº 131/2019 e a Lei Complementar Municipal nº 45/2009, e o Decreto Municipal nº 3.531/2025 sobre Regularização Fundiária, e outras legislações municipais pertinentes;

CONSIDERANDO que a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico - REURB - E é modalidade aplicada aos núcleos urbanos informais ocupados por população, predominantemente, não qualificada como de baixa renda;

ESTABELECE:

OS PROCEDIMENTOS E DOCUMENTOS QUE DEVERÃO COMPOR O PROCESSO ADMINISTRATIVO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE ESPECÍFICO - REURB-E NA MODALIDADE DE LOTEAMENTO/ CONDOMÍNIO NO MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO, EM CONFORMIDADE COM A LEI 13465/17.

O processo de análise e aprovação do Projeto de Regularização Fundiária de Loteamento /Condomínio na modalidade de interesse específico - REURB-E será composto pelas seguintes etapas e documentos:

ETAPA 1: INSTRUÇÃO DO PROCESSO

Item 1.1 - O legitimado deverá protocolar o requerimento de instauração do processo de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico - REURB-E (ANEXO II) de forma escrita, com a devida qualificação de seu subscritor, fundamentação do pedido e breve histórico da formação do núcleo urbano informal, acompanhado dos elementos necessários para identificação do núcleo urbano informal em foto aérea e/ou outro documento que comprove a data da implantação do loteamento/condomínio e edificações.



Item 1.2 - O requerimento apresentado por pessoa jurídica deverá ser instruído com seus atos constitutivos e demais documentos comprobatórios da sua regularidade, bem como da legitimidade do seu subscritor, mediante procuração com poderes específicos para o fim.

Item 1.3 - Tratando-se de associação de moradores e entidades equiparadas, além da documentação previamente exigida, o legitimado deverá apresentar a relação dos associados (moradores) e a Ata da assembleia que deliberou e aprovou o pedido de instauração da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico - REURB-E, devidamente registrada ou assinada digitalmente através da plataforma gov.br ou outra ferramenta com validade jurídica equivalente.

Acompanhado do requerimento, o legitimado deverá apresentar os seguintes documentos e peças técnicas em formato digital:

Item 1.4 Ficha de Cadastro dos Proprietários e/ou Possuidores e Composição Familiar: Este documento deverá conter informações completas e atualizadas sobre os proprietários e/ou possuidores do imóvel a ser regularizado, incluindo seus dados pessoais e a composição detalhada de seus respectivos núcleos familiares. (ANEXO III)

Item 1.4.1 Relação de todos os proprietários e/ou possuidores do núcleo urbano informal consolidado com a indicação da área ocupada e o instrumento de aquisição do imóvel.

Item 1.5 - Estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística, ambiental e social, em atenção ao disposto no inciso III do artigo 35 da Lei Federal nº 13.465/2017 e com a sua devida proposta de solução.

Item 1.6 - Levantamento Planialtimétrico e Cadastral - LPC, com georreferenciamento no Sistema Geodésico Brasileiro (SIRGAS 2000), subscrito por profissional competente, acompanhado de documento de responsabilidade técnica recolhido junto ao Órgão de Classe, que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores, bem como atender à Norma brasileira ABNT-NBR 13.133/94, ou norma que venha a substituir

Na hipótese de haver, no entorno do núcleo urbano informal, elementos ambientais, rodovias, Rede de Alta Tensão, bens tombados e outros elementos que impliquem restrições sobre o núcleo objeto da REURB, o levantamento planialtimétrico e cadastral deverá abranger uma faixa envoltória de 50,00m além do perímetro do núcleo urbano informal.

Item 1.7 - Planta e memorial descritivo do perímetro do núcleo urbano informal, acompanhado de documento de responsabilidade técnica recolhido junto ao Órgão de Classe, com demonstração das matrículas e/ou transcrições atingidas pelo perímetro da



REURB-E e dos seus confrontantes, acompanhado das respectivas certidões de matrículas atualizadas, em atenção ao disposto no inciso II do artigo 35 da Lei Federal nº 13.465/2017.

Item 1.7.1 - Quando o legitimado requerer que o Projeto de Regularização Fundiária do núcleo urbano informal seja dividido em fases, nos termos do parágrafo 2º do artigo 36 da Lei Federal nº 13.465/2017, deverá apresentar a divisão dos perímetros à Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária - SEHARF para análise quanto a sua viabilidade.

Item 1.8 - Declaração quanto à existência de processos judiciais que envolvam a área objeto da REURB-E.

A Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária - SEHARF analisará a documentação apresentada e emitirá parecer quanto ao atendimento dos itens supratranscritos, e o legitimado será notificado, via sistema eletrônico de processos (GPI) do Município de Nova Friburgo, e tomar ciência do seu conteúdo no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de arquivamento.

ETAPA 2: PUBLICIDADE E IMPUGNAÇÕES

Item 2.1 - Após a validação das peças técnicas da ETAPA 1, a Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária (SEHARF) iniciará a fase de publicidade do processo de REURB-E, notificando os confrontantes do perímetro para que, em 30 (trinta) dias contados da notificação por via postal com Aviso de Recebimento (A.R.) ou declaração de concordância, apresentem impugnações. O legitimado poderá anexar os comprovantes de notificação no sistema eletrônico de processos (GPI) do Município de Nova Friburgo à SEHARF.

Caso haja impugnação ao perímetro da REURB-E, a Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária - SEHARF junto com a Procuradoria Geral do Município realizará o procedimento extrajudicial de composição de conflitos, deferindo, ou não, a impugnação apresentada de forma fundamentada, a qual será publicada em Diário Oficial Eletrônico do Município de Nova Friburgo.

Não havendo conciliação, é facultado à Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária - SEHARF prosseguir com a REURB-E em relação à parcela não impugnada.

Após a verificação da documentação supramencionada, a Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária - SEHARF emitirá COMUNICADO, e o legitimado será notificado, via Diário Oficial do Município de Nova Friburgo, a tomar ciência pessoalmente do seu conteúdo no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de arquivamento.

ETAPA 3: ANÁLISE DE RISCOS



Item 3.1 - Tratando-se de núcleo urbano informal situado em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei municipal, o legitimado deverá apresentar, em formato digital, estudos técnicos a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada, em atenção ao disposto no inciso VII do artigo 35 c/c artigo 39 da Lei Federal nº 13.465/2017.

Item 3.2 - Caso haja situação de risco, o legitimado deverá apresentar os projetos técnicos, memoriais e orçamentos necessários para que a Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária - SEHARF encaminhe à aprovação dos órgãos competentes municipais (Defesa Civil, Secretarias de Obras, etc.), sendo condição indispensável à aprovação da REURB a execução das obras de correção de riscos, conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 39 da Lei Federal nº 13.465/2017.

Item 3.3 - Caso o núcleo urbano informal não atinja áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei municipal, fica dispensada a presente etapa.

ETAPA 4: APRESENTAÇÃO DO PROJETO URBANÍSTICO E DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR

O legitimado deverá apresentar os seguintes documentos, em formato digital:

Item 4.1 - Projeto urbanístico, acompanhado de documento de responsabilidade técnica recolhido junto ao Órgão de Classe, atendendo as exigências do artigo 36 da Lei Federal nº 13.465/2017 e artigo 31 do Decreto Federal nº 9.310/2018.

Item 4.2 - Havendo necessidade de execução de obras de infraestrutura essencial, nos termos do parágrafo 1º do artigo 36 da Lei Federal nº 13.465/2017, o legitimado deverá elaborar os projetos necessários e submeter à aprovação do órgão competente municipal (Secretaria do Ambiente e Desenvolvimento Urbano Sustentável, Secretaria de Infraestrutura e Obras e etc.).

Item 4.3 - Considerando que a implantação das obras de infraestrutura essencial pode ser realizada antes, durante ou após a conclusão da REURB, conforme disposto no parágrafo 3º do artigo 36 da Lei Federal nº 13.465/2017, no caso destas serem realizadas após, o legitimado deverá apresentar Cronograma Físico de Serviços de Implantação de Obras de Infraestrutura Essencial, prevendo o prazo para sua conclusão, e assinar Termo de Compromisso junto ao Município de Nova Friburgo a fim de garantir o seu fiel cumprimento, sob pena de adoção de medidas judiciais cabíveis.

Item 4.4 - Havendo a necessidade de aprovação de faixas de servidão sanitárias junto à Concessionária de Água e Esgoto de Nova Friburgo - CANF, o legitimado deverá elaborar os projetos necessários e submeter à aprovação do órgão competente.



Item 4.5 A comprovação da provisão de infraestrutura básica por concessionárias ou empresas de serviços públicos será feita mediante apresentação de declaração emitida pela respectiva prestadora, atestando o fornecimento do serviço na totalidade do núcleo urbano informal consolidado.

Item 4.5.1 Caso o requerente apresente declarações das concessionárias ou empresas de serviços públicos comprovando a prestação dos serviços essenciais em todo o núcleo urbano informal consolidado, a apresentação dos projetos de infraestrutura será dispensada.

Item 4.6 - Tratando-se 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 definidas pela União, Estados ou Municípios, o legitimado deverá observar o disposto no termos dos parágrafos 2º e 3º do artigo 11º da Lei Federal nº 13.465/2017 e parágrafo IV do artigo 4º do Decreto Federal nº 9.310/2018 para que a Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária - SEHARF submeta a análise da Secretaria Municipal do Ambiente e Desenvolvimento Sustentável de Nova Friburgo - SEADUS.

Item 4.7 - Planilha contendo a listagem dos ocupantes de cada unidade imobiliária e a sua devida composição familiar objeto da REURB-E e a indicação do instrumento de titulação, observando as exigências do inciso VI do artigo 41 da Lei Federal nº 13.465/2017 e inciso VI do artigo 38 do Decreto Federal nº 9.310/2018.

A Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária - SEHARF analisará a documentação apresentada e emitirá parecer quanto ao atendimento dos itens supratranscritos, e o legitimado será notificado, via sistema eletrônico de processos (GPI) do Município de Nova Friburgo, a tomar ciência, do seu conteúdo no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de arquivamento.

ETAPA 5: APROVAÇÃO DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Após a validação de todos os projetos, documentos e peças técnicas descritos nesta Portaria, e documentos complementares que possam ser exigidos para aprovação pela Secretaria do Ambiente e Desenvolvimento Urbano Sustentável os autos serão encaminhados a Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária - SEHARF que expedirá a Certidão de Regularização Fundiária - CRF do núcleo urbano informal.

OBS: As regras e procedimentos estabelecidos nesta Portaria se aplicam aos processos de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social - REURB-S quando o Projeto de Regularização Fundiária do núcleo urbano informal for assumido por empresa contratada diretamente pelo legitimado e/ou potenciais beneficiários, observando as especificidades da legislação municipal para REURB-S em Nova Friburgo.



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
H A B I T A Ç Ã O E
R E G U L A R I Z A Ç Ã O
F U N D I Á R I A

ANEXOS:

ANEXO I - DA DOCUMENTAÇÃO

ANEXO II - DO REQUERIMENTO

**ANEXO III - FICHA DE CADASTRO DOS PROPRIETÁRIOS E/OU
POSSUIDORES**