

Regularização Fundiária e Urbanística do Bairro Caruara



P R E F E I T U R A D E
Santos

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Departamento de Desenvolvimento Urbano
Coordenadoria de Regularização Fundiária e Urbanística

PAUTA – reunião 14 de setembro de 2017

- Levantamento Social: apresentação da empresa e de sua equipe
- Grupo de Trabalho: eleição de representantes dos moradores



REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E URBANÍSTICA

- ÁREAS PÚBLICAS
- ÁREAS PRIVADAS



REGULARIZAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS – oficialização sistema viário principal do bairro

8 | Diário Oficial de Santos

www.santos.sp.gov.br

27 de fevereiro de 2014

**LEI COMPLEMENTAR Nº 826
DE 26 DE FEVEREIRO DE 2014**

Altera e acresce dispositivos à Lei Complementar nº 151, de 13 de dezembro de 1994, que estabelece diretrizes viárias e dá outras providências.

PAULO ALEXANDRE BARBOSA, Prefeito Municipal de Santos, faço saber que a Câmara Municipal aprovou em sessão realizada em 24 de fevereiro de 2014 e eu sanciono e promulgo a seguinte:

LEI COMPLEMENTAR Nº 826

Art. 1º Ficam acrescidos os incisos LXXXIX, XC, XCI, XCII, XCIII e XCIV ao artigo 2º da Lei Complementar nº 151, de 13 de dezembro de 1994, com a seguinte redação:

LXXXIX - Rua Andrade Soares. Fica oficializado o trecho da via compreendido entre a Rodovia SP-055, seguindo em sentido sul, passando pela Praça Encarnacion Alves Corpas até o início da área denominada Portinho, conforme planta nº 48;

XC - Rua Tapuia. Fica oficializado o trecho da via compreendido entre o alinhamento sul da Chácara nº 66, de Matrícula nº 35.531, seguindo em sentido leste até a Rua Andrade Soares, conforme planta nº 48;

XCI - Rua Xavantes. Fica oficializado o trecho da via compreendido entre a área de Matrícula nº 56.802, seguindo em sentido leste, passando pela Rua Andrade Soares até o alinhamento norte da Chácara nº 95, de Matrícula nº 2.246, conforme planta nº 48;

XCII - Rua Caramuru do Caruara. Fica oficializado o trecho da via compreendido entre a área remanescente da Transcrição nº 20.116, seguindo em sentido leste, passando pela Rua Andrade Soares até o alinhamento sul da Chácara nº 103 e norte da Chácara nº 111, remanescente da Transcrição nº 20.116, conforme planta nº 48;

XCIII - Rua Tamoio. Fica oficializado o trecho da via compreendido entre o alinhamento sul da Chácara nº 1, de Matrícula nº 26.550, seguindo em sentido leste, passando pela Rua Andrade Soares até a área remanescente da Transcrição nº 14.162, conforme planta nº 48;

XCIV - Praça Encarnacion Alves Corpas. Fica oficializada a Praça Encarnacion Alves Corpas,

localizada na confluência das Ruas Caramuru do Caruara e Andrade Soares, conforme planta nº 48.

Art. 2º Fica acrescida a identificação da planta nº 48, da tabela I, anexa à Lei Complementar nº 151, de 13 de dezembro de 1994, com a seguinte redação:

*48 Rua Andrade Soares

Rua Tapuia

Rua Xavantes

Rua Caramuru do Caruara

Rua Tamoio

Praca Encarnacion Alves Corpas*

Art. 3º O artigo 3º da Lei Complementar nº 151, de 13 de dezembro de 1994, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 3º As alterações estabelecidas estão representadas em plantas oficiais do Município em 48 (quarenta e oito) conjuntos de plantas específicas para cada via ou conjunto de vias, nas escalas 1:500, 1:750 e 1:1.250, relacionadas na tabela I anexa, contendo as alterações de traçado, prolongamentos, aberturas, alargamentos, oficializações e supressões de abertura de vias e de alargamentos.

Parágrafo único. Os traçados de meios-fios indicados nas plantas que acompanham esta lei complementar tem função ilustrativa, devendo seu desenho definitivo ser reavaliado por ocasião da elaboração dos projetos executivos." (NR)

Art. 4º Esta lei complementar entra em vigor na data da publicação.

Registre-se e publique-se.

Palácio "José Bonifácio", em 26 de fevereiro de 2014.

PAULO ALEXANDRE BARBOSA
Prefeito Municipal

Registrada no livro competente.

Departamento de Registro de Atos Oficiais do Gabinete do Prefeito Municipal, em 26 de fevereiro de 2014.

ANA PAULA PRADO CARRERA
Chefe do Departamento



REGULARIZAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS – oficialização sistema viário principal do bairro

8 | Diário Oficial de Santos www.santos.sp.gov.br 27 de fevereiro de 2014

LEI COMPLEMENTAR Nº 826 DE 26 DE FEVEREIRO DE 2014

Altera e acresce dispositivos à Lei Complementar nº 151, de 13 de dezembro de 1994, que estabelece diretrizes viárias e dá outras providências.
PAULO ALEXANDRE BARBOSA, Prefeito Municipal de Santos, faço saber que a Câmara Municipal aprovou em sessão realizada em 24 de fevereiro de 2014 e eu sanciono e promulgo a seguinte:

LEI COMPLEMENTAR Nº 826

Art. 1º Ficam acrescidos os incisos LXXXIX, XC, XCI, XCII, XCIII e XCIV ao artigo 2º da Lei Complementar nº 151, de 13 de dezembro de 1994, com a seguinte redação:

LXXXIX - Rua Andrade Soares. Fica oficializado o trecho da via compreendido entre a Rodovia SP-055, seguindo em sentido sul, passando pela Praça Encarnacion Alves Corpas até o início da área denominada Portinho, conforme planta nº 48;

XC - Rua Tapuia. Fica oficializado o trecho da via compreendido entre o alinhamento sul da Chacara nº 66, de Matrícula nº 35.531, seguindo em sentido leste até a Rua Andrade Soares, conforme planta nº 48;

XCI - Rua Xavantes. Fica oficializado o trecho da via compreendido entre a área de Matrícula nº 35.531, seguindo em sentido leste até a Rua Andrade Soares, conforme planta nº 48;

XII - Rua Xavantes. Fica acrescida a identificação da planta nº 48, da tabela I, anexa à Lei Complementar nº 151, de 13 de dezembro de 1994, com a seguinte redação:

*48 Rua Andrade Soares
 Rua Tapuia
 Rua Xavantes
Rua Caramuru do Caruara
 Rua Tamoio
 Praça Encarnacion Alves Corpas*

Art. 3º O artigo 3º da Lei Complementar nº 151, de 13 de dezembro de 1994, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 3º As alterações estabelecidas estão representadas em plantas oficiais do Município em 48 (quarenta e oito) conjuntos de plantas específicas para cada via ou conjunto de vias, nas escalas 1:500, 1:750 e 1:1.250, relacionadas na tabela I anexa, contendo as alterações de traçado, prolongamentos, aberturas, alargamentos, oficializações e supressões de abertura de vias e de alargamentos.

Parágrafo único. Os traçados de meios-fios indicados nas plantas que acompanham esta lei complementar tem função ilustrativa, devendo seu desenho definitivo ser reavaliado por ocasião da elaboração dos projetos executivos." (NR)

Art. 4º Esta lei complementar entra em vigor na data da publicação.

LEI COMPLEMENTAR Nº 826 DE 26 DE FEVEREIRO DE 2014

Altera e acresce dispositivos à Lei Complementar nº 151, de 13 de dezembro de 1994, que estabelece diretrizes viárias e dá outras providências.
PAULO ALEXANDRE BARBOSA, Prefeito Municipal de Santos, faço saber que a Câmara Municipal aprovou em sessão realizada em 24 de fevereiro de 2014 e eu sanciono e promulgo a seguinte:



REGULARIZAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS – oficialização sistema viário principal do bairro

8 | Diário Oficial de Santos www.santos.sp.gov.br 27 de fevereiro de 2014

**LEI COMPLEMENTAR Nº 826
DE 26 DE FEVEREIRO DE 2014**

Altera e acresce dispositivos à Lei Complementar nº 151, de 13 de dezembro de 1994, que estabelece diretrizes viárias e dá outras providências.
PAULO ALEXANDRE BARBOSA, Prefeito Municipal de Santos, faço saber que a Câmara Municipal aprovou em sessão realizada em 24 de fevereiro de 2014 e eu sanciono e promulgo a seguinte:

LEI COMPLEMENTAR Nº 826

Art. 1º Ficam acrescidos os incisos LXXXIX, XC, XCI, XCII, XCIII e XCIV ao artigo 2º da Lei Complementar nº 151, de 13 de dezembro de 1994, com a seguinte redação:

LXXXIX - Rua Andrade Soares. Fica oficializado o trecho da via compreendido entre a Rodovia SP-055, seguindo em sentido sul, passando pela Praça Encarnacion Alves Corpas até o início da área denominada Portinho, conforme planta nº 48;

XC - Rua Tapuia. Fica oficializado o trecho da via compreendido entre o alinhamento sul da Chacara nº 66, de Matrícula nº 35.531, seguindo em sentido leste até a Rua Andrade Soares, conforme planta nº 48;

XCI - Rua Xavantes. Fica oficializado o trecho da via compreendido entre a área de Matrícula nº

localizada na confluência das Ruas Caramuru do Caruara e Andrade Soares, conforme planta nº 48.

Art. 2º Fica acrescida a identificação da planta nº 48, da tabela I, anexa à Lei Complementar nº 151, de 13 de dezembro de 1994, com a seguinte redação:

*48 Rua Andrade Soares
Rua Tapuia
Rua Xavantes
Rua Caramuru do Caruara
Rua Tamoio
Praça Encarnacion Alves Corpas*

Art. 3º O artigo 3º da Lei Complementar nº 151, de 13 de dezembro de 1994, passa a vigorar com a seguinte redação:

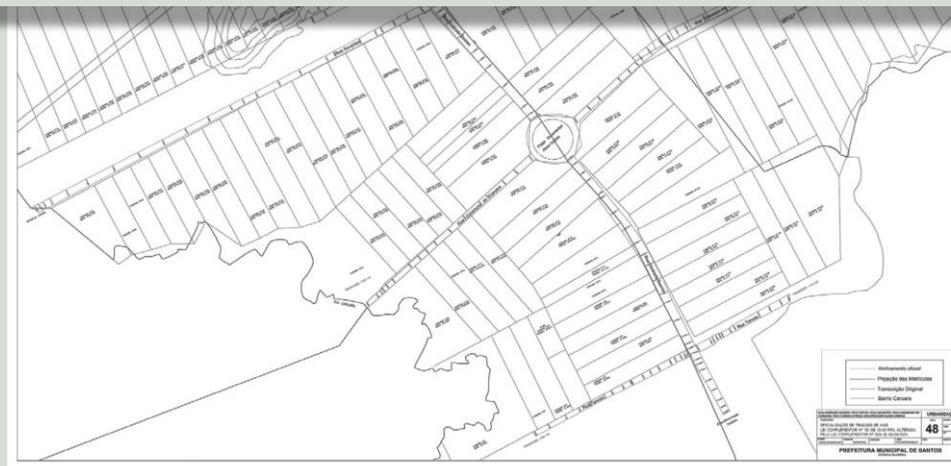
Art. 3º As alterações estabelecidas estão representadas em plantas oficiais do Município em 48 (quarenta e oito) conjuntos de plantas específicas para cada via ou conjunto de vias, nas escalas 1:500, 1:750 e 1:1.250, relacionadas na tabela I anexa, contendo as alterações de traçado, prolongamentos, aberturas, alargamentos, oficializações e supressões de abertura de vias e de alargamentos.

Parágrafo único. Os traçados de meios-fios indicados nas plantas que acompanham esta lei complementar tem função ilustrativa, devendo seu desenho definitivo ser reavaliado por ocasião da elaboração dos projetos executivos." (NR)

Art. 4º Esta lei complementar entra em vigor na data da publicação.

SITUAÇÃO ATUAL: Criação de novos CEPs por rua

Processo Administrativo nº **63.053/2017-90**



REGULARIZAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS – oficialização do sistema viários secundário do bairro



REGULARIZAÇÃO DE ÁREAS PRIVADAS - auto de demarcação urbanística

Lei 11.977/2009 (revogada)

Art. 47. (...)

III – demarcação urbanística: procedimento administrativo pelo qual o poder público, no âmbito da **regularização fundiária de interesse social**, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;

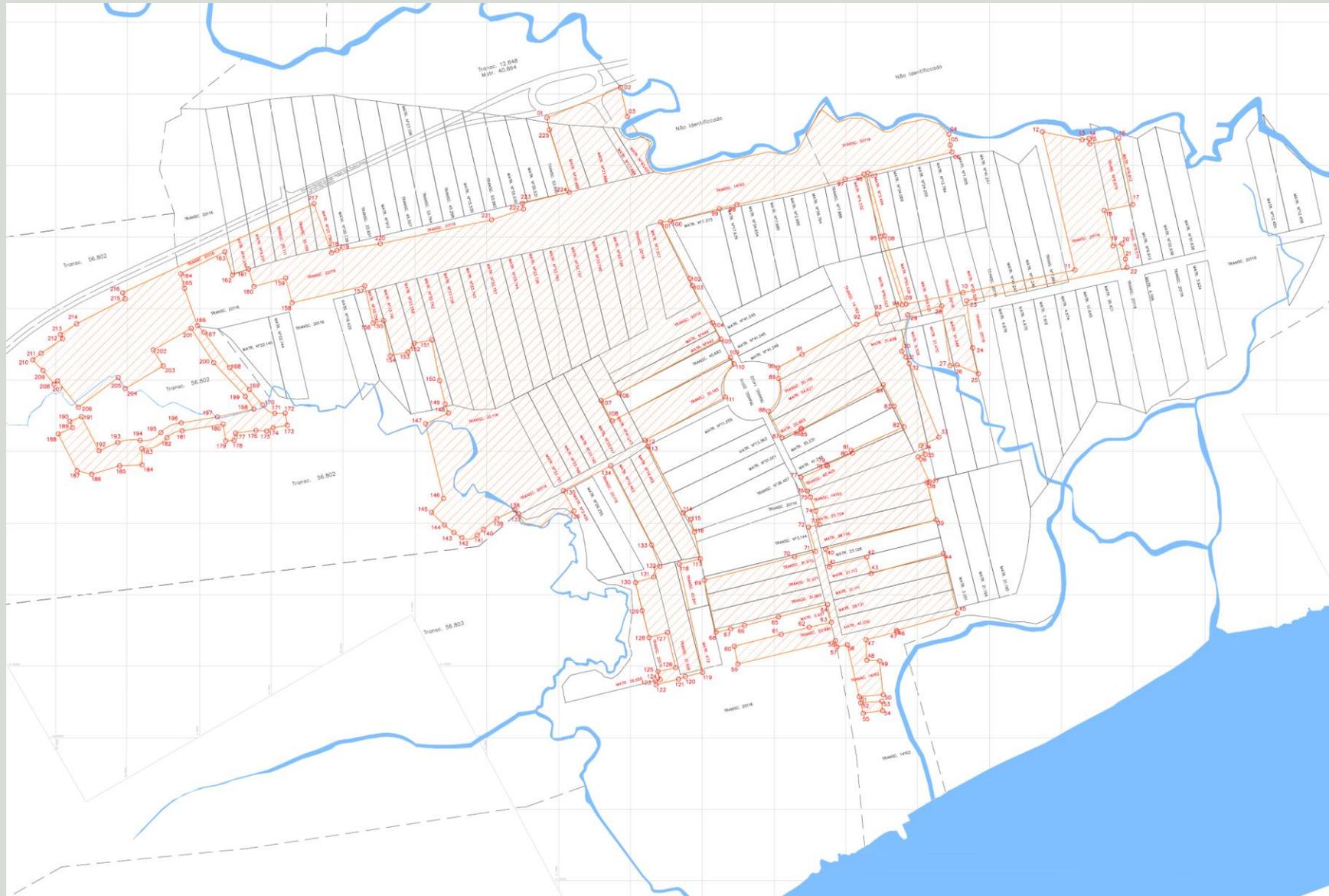
Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 (em vigor)

Art. 10 (...)

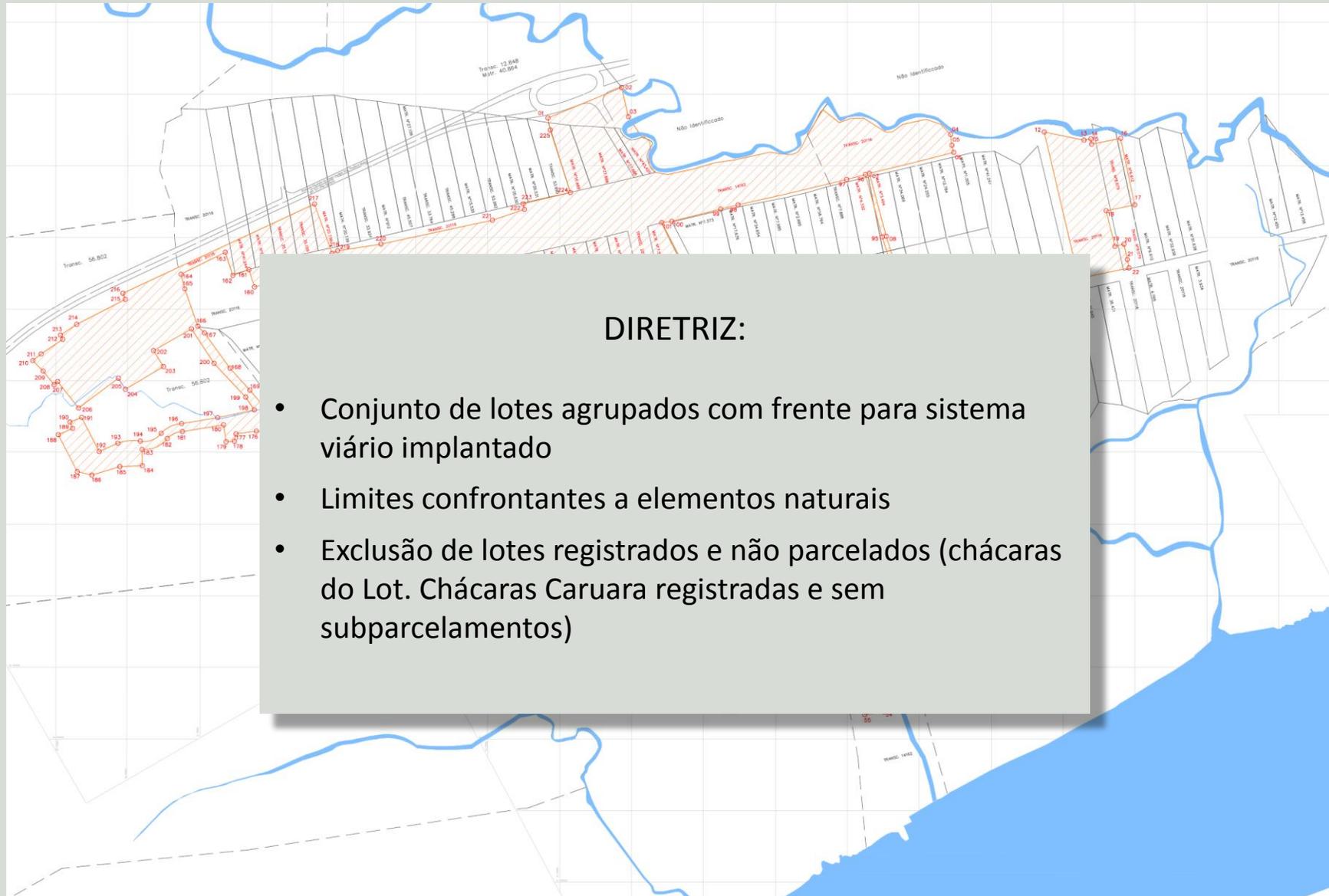
IV - demarcação urbanística: procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município;

Art. 19. O poder público poderá utilizar o procedimento de DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do **núcleo urbano informal a ser regularizado**.

REGULARIZAÇÃO DE ÁREAS PRIVADAS - auto de demarcação urbanística



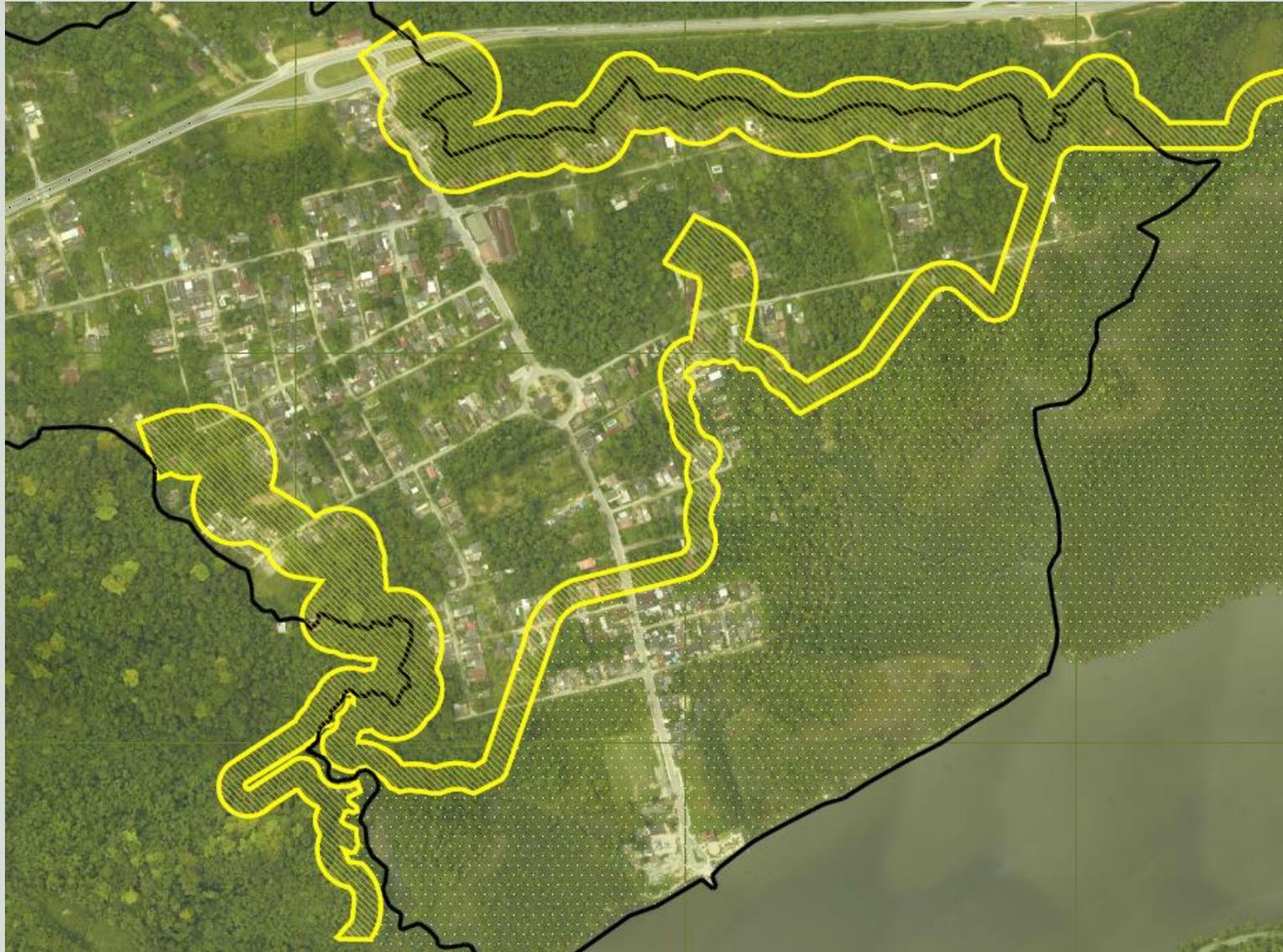
REGULARIZAÇÃO DE ÁREAS PRIVADAS - auto de demarcação urbanística



DIRETRIZ:

- Conjunto de lotes agrupados com frente para sistema viário implantado
- Limites confrontantes a elementos naturais
- Exclusão de lotes registrados e não parcelados (chácaras do Lot. Chácaras Caruara registradas e sem subparcelamentos)

REGULARIZAÇÃO DE ÁREAS PRIVADAS: domínio público x domínio privado



REGULARIZAÇÃO DE ÁREAS PRIVADAS – definição do tipo de REURB

Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017

Art. 13. A Reurb compreende duas modalidades:

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; 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 inciso I deste artigo.

REGULARIZAÇÃO DE ÁREAS PRIVADAS – REURB-S: Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017

Art. 13. (...)

§ 1º Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os seguintes atos registrais relacionados à **Reurb-S**(...)

Art. 17. Na **Reurb-S** promovida sobre bem público, o registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitos em ato único, a critério do ente público promovente.

Art. 23. (...)

§ 1º Apenas na **Reurb-S**, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições(...)

§ 4º Na **Reurb-S** de imóveis públicos, a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, e as suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio, ficam autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária.

Art. 33 (...)

I - na **Reurb-S**:

a) operada sobre área de titularidade de ente público, caberão ao referido ente público ou ao Município promotor (...); e,

b) operada sobre área titularizada por particular, caberão ao Município ou ao Distrito Federal a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária;

Art. 37. Na **Reurb-S**, caberá ao poder público competente, (...), implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstos nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção.

Art. 39. (...)

§ 2º Na **Reurb-S** que envolva áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, os Municípios deverão proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado.

REGULARIZAÇÃO DE ÁREAS PRIVADAS

parcelamento anterior a 1979: Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017

Art. 69. As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que **não possuem registro**, poderão ter a sua situação jurídica regularizada mediante o registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade, podendo, para tanto, utilizar-se dos instrumentos previstos nesta Lei.

§ 1º O interessado requererá ao oficial do cartório de registro de imóveis a efetivação do registro do parcelamento, munido dos seguintes documentos: (...)

I - planta da área em regularização assinada pelo interessado responsável pela regularização e por profissional legalmente habilitado, acompanhada da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), contendo o perímetro da área a ser regularizada e as subdivisões das quadras, lotes e áreas públicas, com as dimensões e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, se for o caso, dispensada a ART ou o RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;

II - descrição técnica do perímetro da área a ser regularizada, dos lotes, das áreas públicas e de outras áreas com destinação específica, quando for o caso;

III - documento expedido pelo Município, atestando que o parcelamento foi implantado antes de 19 de dezembro de 1979 e que está integrado à cidade.

LEVANTAMENTO SOCIAL CADASTRAL

VISITAS: **18/09/2017 e 13/10/2017**

SELAGEM dos imóveis

COLETA de documentação

DECLARAÇÕES



LEVANTAMENTO SOCIAL CADASTRAL - DECLARAÇÕES



CONSenge

Consultoria e Projetos de Engenharia Ltda.

DECLARAÇÃO

_____, abaixo qualificado(s), morador (es) e residente(s) a, _____

Eu/nós (Rua / Travessa / Vial)

Nº _____ pelo presente declarar que não concessionário(s), foreiro(s) ou
Venho / Vimos Sou / Somos

proprietário(s) de outro imóvel urbano ou rural, nem beneficiário(s) de legitimação de posse concedida anteriormente.

Qualificação:

Nome: _____

RG: _____, expedido _____ CPF: _____

Nacionalidade: _____ Estado civil¹: _____Regime de Comunhão²: _____ Pacto pré-nupcial³: _____

Profissão: _____

Nome do Cônjuge: _____

RG: _____, expedido _____ CPF: _____

Nacionalidade: _____ Estado Civil: _____

Regime de Comunhão: _____ Pacto Pré-nupcial: _____

Profissão: _____

Santos ____ de ____ de ____.

Nome:_____
Nome:

CONSenge

Consultoria e Projetos de Engenharia Ltda.

DECLARAÇÃO DE RENDA FAMILIAR_____
(_____),
abaixo assinado, portador da Cédula de Identidade R.G. n.º _____, inscrito
no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda, CPF n.º _____,
residente e domiciliado à _____, n.º _____, Bairro Caruara I em
Santos, SP, vem pela presente declarar que conta com renda familiar bruta mensal de
R\$ _____ (_____), incluindo todos os serviços
extras e autônomos.

Santos ____ de ____ de ____

LEVANTAMENTO CADASTRAL – RELAÇÃO DE DOCUMENTOS

Solicitamos providenciar os documentos abaixo para entrevista:

- **Cópia de Comprovação da Ocupação: contrato de compra e venda, recibo ou contrato de locação;**
- **Cópia de conta de luz ou água do imóvel cadastrado (01 atual);**
- **Cópia do RG e CPF atualizado com menos de 5 anos do Titular e do Cônjuge;**
- **Cópia de Certidão de Casamento, Óbito ou União Estável atualizada do Titular e do Cônjuge expedidas pelo Cartório de Registro Civil;**
- **Certidão de Nascimento ou RG (original ou cópia para consulta) dos filhos, enteados e outros;**
- **Cópia autenticada da Certidão da Procuração outorgada pelo ocupante do imóvel a terceiro que será entrevistado, quando for o caso.**

Ou comparecer em plantões agendados no dia da entrevista com os documentos originais.

LEVANTAMENTO CADASTRAL – FICHA DA ENTREVISTA



Entrevistador:	Nº De Selagem	
Assinatura	Data:	

Dados do Titular da Família

Nome	Endereço	Nº	Complemento	Quadra	Lote	Nº famílias/Moradias no lote
RG – Órgão Emissor	UF	CPF	Telefone	Município Santos - SP	Bairro	CEP

Dados da Família

	Nome	Parentesco	Sexo	Data Nasc.	Nacionalidade	Situação Civil Regime Cas.	PNE	Grau de Instrução	Situação Ocupacional	Benefícios / Programas	Atividade Atual	Renda R\$
1												
2												
3												
4												
5												
6												
7												
8												
9												

Uso e Ocupação do Domicílio

Uso do Domicílio	Situação do Domicílio	Nº de Cômodos	Esgoto	Lixo	Qualificação da Moradia
Residencial	Própria	Cômodos	Rede Pública	Coleta Regular	Unifamiliar
Misto	Cedida	Banheiro	Fossa Sanitária	Lixeira	Coabitada
Comercial	Alugada	<input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	Céu Aberto	Descarte Direto	Multifamiliar
Religioso	Ocupada / Invadida	<input type="checkbox"/> Fora <input type="checkbox"/> Dentro	Outros	Queimado / Enterrado	Outra Situação
Educacional	Tipo de Construção	Sistema de Água	ENERGIA	Documentação da Posse	Observação
Lazer	Alvenaria	Rede Pública	Medidor	Compra e Venda	
Comunitário	Madeira	Poço	Cedido / Vizinho	Locação	
Vazio	Misto	Irregular	Irregular	Posse	
Outros	Outros	Cedida	Não Possui	Outros	
Identificação					
RGI - Sabesp					
Medidor - CPFL					

LEVANTAMENTO CADASTRAL - PANFLETO



NÚCLEO HABITACIONAL CARUARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

COMUNICADO SELAGEM E CADASTRO SOCIAL

Comunicamos ao responsável pelo imóvel que no período entre **18/09/2017 e 13/10/2017**, realizaremos **visita para aplicação da selagem e do cadastro social e fundiário**, com o objetivo de Regularização do Núcleo Habitacional, promovido pela **Prefeitura de Santos**.

Pretendemos com esse trabalho coletar dados necessários para instruir os processos administrativos da regularização fundiária do seu bairro.

Solicitamos providenciar os documentos abaixo para entrevista:

- **Cópia de Comprovação da Ocupação: contrato de compra e venda, recibo ou contrato de locação;**
- **Cópia de conta de luz ou água do imóvel cadastrado (01 atual);**
- **Cópia do RG e CPF atualizado com menos de 5 anos do Titular e do Cônjuge;**
- **Cópia de Certidão de Casamento, Óbito ou União Estável atualizada do Titular e do Cônjuge expedidas pelo Cartório de Registro Civil;**
- **Certidão de Nascimento ou RG (original ou cópia para consulta) dos filhos, enteados e outros;**
- **Cópia autenticada da Certidão da Procuração outorgada pelo ocupante do imóvel a terceiro que será entrevistado, quando for o caso.**

Ou comparecer em plantões agendados no dia da entrevista com os documentos originais.

Consta a seguir a relação dos profissionais que realizarão o cadastro no bairro:



LEVANTAMENTO CADASTRAL – DIVISÃO EM SETORES

