

Título Manual de Projetos da SANEAGO | 03.02 - Regularização Fundiária**Objetivo** Manual de Projetos da SANEAGO**Aplicação** SANEAGO**DIRETORIA DE EXPANSÃO (DIEXP)****SUPERINTENDÊNCIA DE ESTUDOS E PROJETOS (SUESP)****GRUPO 03 – TOPOGRAFIA****MÓDULO 03.02 – REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA****SUMÁRIO**

1 - Apresentação.....	2
2 - Referências Normativas.....	2
3 - Definições.....	2
4 - Diretrizes Gerais.....	3
5 - Busca Documental e Identificação do Imóvel.....	3
6 - Peças Técnicas.....	4
6.1 - Memorial Descritivo.....	4
6.2 - Planta de Regularização Fundiária – Individual.....	5
6.3 - Transcrição ou certidão de inteiro teor.....	6
6.4 - Registro de Responsabilidade Técnica.....	6
6.5 - Planta de Regularização Fundiária Geral.....	7
7 - Faixas de Servidão – Considerações Gerais.....	7
7.1 - Dimensões Mínimas da Faixa de Servidão.....	7
7.2 - Sinalização.....	8
7.3 - Usos Permitidos em Faixas de Servidão.....	8
8 - Referências Bibliográficas.....	9
9 - Considerações Finais.....	9
10 - Controle de Revisões.....	9

1 - APRESENTAÇÃO

Este Módulo, denominado “Regularização Fundiária”, aponta, em termos gerais, os levantamentos e projetos que devem ser realizados, os parâmetros mínimos a serem atendidos, as normas a serem consultadas e o conteúdo indispensável contido nos documentos apresentados no âmbito da SANEAGO. Ressalta-se que os levantamentos, estudos, projetos e documentos produzidos não se limitam ao que aqui é apresentado, podendo ser complementados conforme necessário.

2 - REFERÊNCIAS NORMATIVAS

São referências para a realização dos levantamentos os seguintes documentos:

- ABNT NBR 13133 – Execução de Levantamento Topográfico – Procedimento;
- Norma Técnica para Georreferenciamento de imóveis – INCRA – (Lei 10267 de 28/08/2021 – Decreto 4449 de 30/10/2022);
- IN00.0229 – Critérios Para Elaboração e Aceitação de Cadastro Técnico das Redes dos Sistemas de Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário;

Outras normativas e bibliografias consolidadas podem ser utilizadas desde que submetidas e autorizadas pelo setor de projetos da SANEAGO.

3 - DEFINIÇÕES

As Definições utilizadas neste documento encontram-se no Módulo 100.01 – Apêndices – Glossário, sendo as principais descritas abaixo:

1. Cartório de Registro de Imóveis: instituição ou escritório onde documentos legais, registros públicos e outras transações legais são arquivados, processados e mantidos. São responsáveis por manter registros de propriedades, terrenos e bens imóveis. Isso inclui a emissão de certidões de propriedade, registro de transações imobiliárias, hipotecas e garantias.
2. Desapropriação: é um processo legal pelo qual o governo ou uma entidade governamental adquire a propriedade privada de um indivíduo ou empresa, geralmente por meio de compensação financeira, para fins de interesse público.
3. Faixa de servidão: área de terreno, não pertencente à via pública, de largura definida em projeto para conter uma ou mais tubulações no seu solo ou subsolo e que por este motivo, deve ter utilização restrita por parte de seu proprietário. Não há transferência de domínio sobre o imóvel.
4. Faixa de domínio: área de propriedade do Poder Público. Adquirida mediante compra, permuta, desapropriação ou doação. Destinada a obra ou serviço público ou mesmo utilidade pública.
5. Averbação: procedimento realizado em um cartório de registro de imóveis, registro civil, registro de títulos e documentos, entre outros. Ela envolve a inclusão de informações adicionais ou modificações em um registro já existente. A averbação é usada para manter os registros atualizados e refletir mudanças legais, como alterações em propriedades, retificação de área, instituição de servidão de passagem e outros eventos relevantes.
6. Tubulações: neste módulo, são consideradas tubulações as adutoras, redes de distribuição e coleta, coletores-tronco, interceptores, emissários, tubulações de descarga e drenagem.

7. Espólio: refere-se ao patrimônio e aos ativos deixados por uma pessoa falecida após a sua morte. Este termo é frequentemente associado ao processo de inventário e administração dos bens do falecido, o que ocorre para determinar a divisão dos ativos entre os herdeiros legais, pagar dívidas e cumprir as obrigações financeiras da pessoa que faleceu.

4 - DIRETRIZES GERAIS

A partir dos projetos de detalhamento hidráulico, deve-se realizar a busca cartorial para identificação do perímetro e proprietário do imóvel atingido, os memoriais descritivos e as plantas de regularização para todas as áreas e/ou faixas de servidão e passagem onde serão implantadas as unidades propostas para o sistema ou que serão utilizadas na fase de execução das obras, como áreas de jazidas, bota-fora, ensecadeiras etc.

A documentação técnica elaborada subsidiará as tratativas, pela SANEAGO, de ações jurídicas, avaliação de áreas e de negociação e aquisição das mesmas.

Quando for o caso, deverá ser regularizado não só a área/faixa, como também os acessos aos locais.

Deve ser apresentado um relatório com a relação de todas as áreas a serem desapropriadas/adquiridas bem como as servidões em áreas particulares necessárias à implantação do projeto. Este relatório deve conter a descrição da utilização da área, o nome do proprietário, a matrícula ou transcrição da propriedade, a área requerida e a largura da faixa e comprimento para os casos de faixa de servidão.

5 - BUSCA DOCUMENTAL E IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

A etapa de busca documental constitui-se na busca de plantas de loteamento, planta de imóveis rurais, memoriais, matrículas, zoneamento, confrontações, etc.

Em casos onde ocorram problemas de identificação do imóvel, estes devem ser informados a SANEAGO para análise.

Para áreas urbanas, a busca documental consiste no levantamento da planta do loteamento e identificação da quadra e lote nas prefeituras, obtenção da matrícula atualizada perante o registro de imóvel para cada propriedade, zoneamento, restrições de construção, confrontações, etc. Estas informações podem ser encontradas nas prefeituras e/ou cartórios.

Já para áreas rurais, a busca documental consiste do levantamento dos mapas de glebas nas prefeituras, plantas de colonização ou glebas no INCRA ou autarquias estaduais identificando a localização do imóvel em relação a gleba, mapas de Cadastro Ambiental Rural – SICAR, busca cartorial da matrícula ou transcrição (conforme conceito de imóvel rural do art. 4º da Lei Federal 4.504/64), confrontações, restrições de construção, etc.

Além da transcrição ou certidão de inteiro teor que deverá ser apresentado em formato digital “.pdf”, deverão ser apresentados anexos às peças técnicas:

- Cópias digitais das plantas dos loteamentos ou glebas obtidas na prefeitura, cartório ou órgão competente;
- Cópias digitais das plantas dos imóveis rurais obtidas no SIGEF ou SICAR;
- Cópias digitais das plantas do caminhamento e faixas de domínio de rodovias, ferrovias, gasodutos, oleodutos, etc obtidas junto aos órgãos competentes;
- Comprovantes digitais de busca cartorial;

6 - PEÇAS TÉCNICAS

A documentação técnica que compõe o grupo de documentos necessários para os procedimentos de regularização fundiária, abrangem os seguintes itens:

1. Planta Fundiária Individual;
2. Memorial Descritivo;
3. Certidão de Inteiro Teor de Matrícula ou Transcrição;
4. Anotação/Termo de Responsabilidade Técnica;
5. Planta Fundiária Geral do Objeto;

6.1 - Memorial Descritivo

Deve ser elaborado, em modelo de papel timbrado da SANEAGO, o memorial descritivo de área para fins de regularização fundiária, contendo no cabeçalho as seguintes informações:

- Município e estado;
- Nome do imóvel atingido;
- Destinação da área a ser desapropriada ou faixa de servidão;
- CPF ou CNPJ do proprietário;
- Número da matrícula ou transcrição da área atingida;
- Nome e circunscrição do Cartório de Registro de Imóveis;
- Área requerida;
- Comprimento e largura (no caso de faixa de servidão) e;
- Número do documento de Responsabilidade Técnica (ART/TRT).

O corpo do memorial descritivo deve conter a transcrição dos dados relativo ao perímetro, confrontações, nome de vértices, coordenadas, em escrita corrente, guardando absoluta identidade, com aqueles lançados na respectiva planta fundiária.

O desenvolvimento da descrição do perímetro e confrontações deverá ser adotado no sentido direto (sentido horário), a partir do vértice situado imediatamente à esquerda do início da confrontação no sentido do fluxo da rede ou acesso para faixas de servidão, e no ponto situado na posição mais ao norte para áreas de desapropriação.

A indicação das coordenadas deve ser em UTM referenciadas ao Meridiano Central (MC) da região, tendo como referencial planimétrico o Datum SIRGAS 2000.

Os lados do perímetro e as confrontações devem ser caracterizados pelos seus comprimentos reduzidos ao plano UTM e seus respectivos azimutes planos.

As confrontações devem ser descritas conforme desenvolvimento da descrição do perímetro do imóvel, não sendo necessário repetir os confrontantes em comum a cada lado do desenvolvimento.

A descrição deve conter ainda os azimutes, seguido das respectivas distâncias e as coordenadas N e E, no sistema UTM, de todos os vértices, separando cada lado descrito por ponto e vírgula.

Os córregos e rios devem ser descritos na forma de pequenos segmentos de reta, com azimutes, distâncias e respectivas coordenadas dos pontos extremos de cada segmento, de forma que o seu desenvolvimento fique perfeitamente caracterizado. É necessário indicar se o imóvel se desenvolve pela margem direita ou esquerda do curso d'água e se a jusante ou a montante.

Ao se confrontar com estradas federais, estaduais ou municipais a descrição do perímetro deve se desenvolver pelo respectivo limite da faixa de domínio da estrada, seguindo o mesmo princípio adotado para a descrição de rios e córregos, desde que exista reconhecimento sobre o domínio desta porção do imóvel para o governo federal, estadual ou municipal.

Ao final do memorial descritivo deve conter: a data de sua confecção, nome do responsável técnico, título profissional, número do conselho de classe e e-mail, bem como assinatura com certificado digital.

O memorial descritivo deve ser apresentado nos formatos digitais “pdf” e “docx” conforme modelo a ser solicitado para o Fiscal do contrato.

6.2 - Planta de Regularização Fundiária – Individual

A delimitação da área para uso da SANEAGO deve ser feita de modo que qualquer área remanescente continue aproveitável ao proprietário, bem como não haja conflitos de acesso às áreas ou servidões.

Em casos em que a servidão e/ou área inviabilize a utilização do remanescente por parte do proprietário, a SANEAGO deve avaliar a possibilidade de aquisição da área integral ou a mudança no projeto de modo que viabilize a instituição da faixa de servidão ou desapropriação.

A partir de dados descritos em plantas, levantamentos topográficos existentes, descrição de certidão de registros, plantas de loteamento, etc. deve-se reconstituir o perímetro do imóvel, lançando sobre o mesmo a área de interesse da SANEAGO (faixa de servidão, área de desapropriação, etc).

Deve-se consultar o órgão responsável a fim de delimitar previsões de passagem de rua, faixas de drenagem, faixa de domínio de rodovias, áreas não edificáveis, bosques protegidos, entre outros, a fim de representá-las em planta.

A Planta Fundiária Individual deve conter:

- Divisas dos lotes na quadra;
- Nome dos logradouros;
- Nome do loteamento
- Limites das propriedades rurais;
- Localização e nome dos mananciais;
- Localização e nome das rodovias
- Áreas de uso restrito;
- Áreas verdes ou protegidas;
- Marcos quilométricos em rodovias;
- Interferências lineares ou longitudinais;

- Previsões de passagem de rua;
- Faixas de drenagem;
- Faixas de domínio;
- Faixa ou área non aedificandi e;
- Demais informações relevantes.

Deve-se apresentar na mesma uma planta um mapa de situação em escala menor de modo a permitir a identificação e localização inequívoca do imóvel, ou seja, as Plantas de Regularização Fundiária devem conter todos os elementos necessários à perfeita caracterização da área, com a finalidade de regularização fundiária por servidão ou pleno domínio. Os demais detalhes da apresentação da planta devem ser em acordo com o **Módulo 03.01 – Topografia do presente Manual e IN00.0229 – Critérios para Elaboração e Aceitação de Cadastro Técnico das Redes de SAA e SES.**

Na Planta de Regularização Fundiária deve ser apresentada a tabela com os vértices, azimutes, distâncias e coordenadas UTM da área/faixa/trecho a ser adquirido/regularizado, quadro identificando o trecho a que se refere, o objeto projetado a ser regularizado, o imóvel, a matrícula, o proprietário, a área total da matrícula e a área e/ou faixa (comprimento e largura) do objeto a ser adquirido.

A Planta Fundiária Individual deve ser assinada com certificado digital válido e deve ser apresentada nos formatos digitais “pdf” e “dwg”. O modelo da Planta de Regularização Fundiária deverá ser solicitado ao fiscal do contrato.

6.3 - Transcrição ou certidão de inteiro teor

Deve ser apresentado o documento que comprove a propriedade da área requerida, seja transcrição ou certidão de inteiro teor, em formato digital “pdf” atualizado há no máximo 180 dias da data da apresentação das peças técnicas.

6.4 - Registro de Responsabilidade Técnica

Poderá ser emitido junto ao conselho de classe do profissional um ou mais registros de responsabilidade técnica (TRT ou ART) por objeto ou por tratativas de regularização fundiária por município, devendo o número do documento ser apresentado no memorial descritivo e na planta fundiária individual em campo específico.

O documento de responsabilidade técnica deverá ser assinado com certificado digital válido.

No campo de observações do documento de responsabilidade técnica, deverá conter o seguinte texto: “ANOTAÇÃO/TERMO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA PARA SUBSIDIAR REGULARIZAÇÕES FUNDIÁRIAS REQUERIDAS PELA SANEAGO EM SISTEMAS DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA E SISTEMAS DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO NO MUNICÍPIO DE [NOME DO MUNICÍPIO]”.

6.5 - Planta de Regularização Fundiária Geral

Podem haver intervenções em terrenos de diferentes proprietários para um mesmo objeto. Nesses casos, a regularização fundiária deve ocorrer com documentos separados por matrícula, em que o objeto deve ser subdividido em trechos ou áreas, e os documentos devem ser confeccionados trecho a trecho (ou área por área).

Nessas situações, além das Plantas de Regularização Fundiária Individuais, deve ser apresentada uma Planta Geral de Regularização Fundiária, contendo todo o objeto a ser regularizado, e sua subdivisão em trechos ou áreas.

Por exemplo, para a regularização fundiária de um Interceptor deve ser apresentado a Planta de Regularização Fundiária individual para cada matrícula a ser regularizada e também uma Planta Regularização Fundiária Geral, contendo todas as

matrículas e trechos do referido interceptor e isso se aplica aos demais objetos de Sistemas de Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário.

7 - FAIXAS DE SERVIDÃO – CONSIDERAÇÕES GERAIS

Em projetos de sistemas de abastecimento de água e esgotamento sanitário é preferível que se faça a passagem das tubulações pela rua, no entanto, por questões técnicas, há a necessidade de passar por dentro das propriedades particulares, situação na qual são definidas faixas de servidão ou de desapropriação.

Na definição destas faixas, os efeitos desta ação à condição original da propriedade devem ser minimizados, aproximando-se as faixas das divisas existentes. Para tanto, deve-se conhecer, antes da definição das faixas de servidão, a planta do imóvel atingido, ou a planta de loteamento correspondente.

Caso após a delimitação da faixa de servidão sejam identificados eventuais remanescentes de áreas prejudicados e/ou inaproveitáveis, deve ser estudada a possibilidade de se adquirir todo o terreno ou alteração de projeto para mitigação de problemas.

As diretrizes aqui apresentadas devem ser utilizadas como parâmetros mínimos para processos de regularização iniciados a partir de sua publicação. A aplicação do presente documento deve ser feita mediante análise crítica dos fatores urbanísticos, ambientais, econômicos, técnicos e sociais.

7.1 - Dimensões Mínimas da Faixa de Servidão

Para determinar a largura das faixas de servidão para tubulações, deve-se considerar o diâmetro e a profundidade de escavação para implantação da tubulação. De modo geral, o eixo da tubulação deve coincidir com o eixo da faixa.

A Tabela 1 mostra a profundidade sugerida para os diferentes tipos de tubulação, considerando as situações usuais e os casos excepcionais.

Tabela 1. Larguras de faixas sugeridas.

Diâmetro (mm)	Largura da faixa – situações usuais (m)	Largura da faixa – casos excepcionais (m)
Até 500	4	2
De 600 a 900	6	3
De 900 a 1.500	8	4
Acima de 1.500	10	6

Os casos excepcionais abrangem as situações em que as faixas passam por lotes urbanos, podendo, mediante justificativa técnica, serem adotadas larguras menores das faixas. Nestes casos, as faixas devem ser previstas paralelas à divisa dos lotes.

Para acesso de veículos, deve ser considerado o porte dos mesmos, sugerindo-se uma largura mínima de 6 m.

7.2 - Sinalização

A faixa de servidão deve ser sinalizada com marcos e placas, permitindo sua identificação in loco. As placas sinalizadoras são padronizadas e devem conter:

- Indicação da presença de tubulações;

- Proibição de escavação e erguimento de edificações;
- Alerta referente à proteção das pessoas próximas ao local e dos bens de terceiros;
- Área responsável, telefone e endereço.

As especificações técnicas referentes a marcos de delimitação das faixas, placas de aviso, espaçamentos, cores e demais detalhes serão definidas em procedimento específico.

7.3 - Usos Permitidos em Faixas de Servidão

As faixas de servidão são regidas pelo Decreto-Lei nº 3.365/41, alterado pela Lei n que dispõe sobre a desapropriação por utilidade pública, tratando sobre as indenizações e do processo judicial. No entanto, atualmente não há legislação que regulamente especificamente as restrições e permissões de uso nestas faixas.

A faixa de servidão é a faixa de terra necessária para permissão da construção, operação e manutenção de tubulações, havendo recomendações e normas técnicas visando a faixa de segurança de infraestruturas diversas, desde tubulações de saneamento, transporte, petrolíferas, setor de energia elétrica, telecomunicações e afins. **A partir disto, a principal premissa, no contexto da SANEAGO, é de não edificar sobre a faixa de servidão.**

Ressalta-se que a faixa é um direito de passagem instituído por decretos federais, e é fundamental para garantir a segurança das pessoas e a integridade dos equipamentos e instalações existentes.

Portanto, evidencia-se e ilustra-se algumas proibições de instalações que tragam riscos à tubulação instalada, tais como:

- Culturas agrícolas: plantações com fins lucrativos, sujeitas à queimadas, com raízes que impeçam e dificultem o acesso à tubulação, árvores de grande porte e rápido crescimento (pinus, eucalipto) pivô de irrigação, utilização de maquinários como colheitadeiras, etc;
- Edificações: construções de alvenaria ou madeira, barracos ou qualquer outra espécie de habitação, incluindo entrada de garagem, antena, caixa d'água e outros similares; hospital, posto de saúde, escola, creche e similares; igreja, templo, capela e similares; escritório, instalações e construções para indústria e comércio; guarita, portaria, posto de combustível, lavadores de veículos, bancas, quiosques, fornos, chaminés, antena, suporte metálico, depósito de materiais, entulhos e fossas, estacionamentos, ou seja, todo tipo de ocupação que impeça acesso à tubulação;
- Estruturas que impliquem circulação e concentração de pessoas, tais como monumentos, parque de diversão, campo, quadra esportiva, equipamentos que permitam prática de esportes, piscina, churrasqueira, dentre outros;
- Escavações e/ou aterro na área da faixa sem autorização da SANEAGO;
- Detonações, lançamento de drenagem, efluentes, resíduos e outros.

Benfeitorias permitidas implicam manter a área acessível e sinalizada, sendo permitido manter vegetações tais como gramíneas ou transporte de veículos de cargas não pesadas com sistema viário. No entanto, quaisquer atividades que venham a ser desenvolvidas nessas faixas devem, antes, passar por análise e autorização da SANEAGO. Ademais, caso queira desmembrar ou unificar a propriedade, deve ser solicitada a anuência da SANEAGO.

Nesse sentido, a implantação de Servidão de passagem de rede coletora de esgotos, interceptores de esgoto, emissários de esgoto, redes adutoras de água, e áreas de acesso, são exemplos de Servidão Administrativa onde ocorre a intervenção do Estado na forma restritiva, sendo que, a implantação da tubulação na propriedade gera obrigações de não fazer, impostas pela Instituição da servidão, tais como a proibição de construir em cima da tubulação, seja de água ou esgoto, proibição de plantar árvores de raízes profundas em cima da rede e cravar estacas, ou seja, a integridade da área serviente

deverá ser respeitada e preservada.

8 - REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Decreto-lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941 – Dispõe sobre desapropriações por utilidade pública.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. ABNT NBR 13133: Execução de levantamento topográfico. Rio de Janeiro: ABNT, 2021

INCRA. Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária. Manual Técnico para Georreferenciamento de Imóveis Rurais. Brasília: INCRA, 2022

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Nota Técnica: Resolução do Presidente do IBGE (RPR) 01/2005 Término do Período de Transição para Adoção no Brasil do Sistema de Referência Geocêntrico para as Américas (SIRGAS), em sua Realização de 2000,4. (SIRGAS2000) Resolução 01/2005 do IBGE. Rio de Janeiro: IBGE, 2005

9 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este documento integra o Manual de Projetos e é de titularidade exclusiva da SANEAGO para elaboração de projetos internos e externos. Este Módulo poderá ser alterado, suspenso ou cancelado a critério exclusivo da Superintendência de Estudos e Projetos, sendo qualquer atualização publicada no site da companhia. É de responsabilidade do usuário a utilização da última versão publicada. Sugestões e comentários devem ser enviados ao e-mail manualdeprojetos@saneago.com.br.

10 - CONTROLE DE REVISÕES

REVISÃO	DATA	HISTÓRICO
00	10/2023	Emissão inicial

APROVAÇÃO

Este documento normativo foi aprovado conforme as diretrizes da Política de Alçadas e Limites da Saneago – PL00.0125.



Documento assinado eletronicamente por BRUNO BARBOSA CAZORLA, SUPERINTENDENTE na SUPERIN. DE ESTUDOS E PROJETOS - SUESP, em 27/10/2023 11:11:15, horário oficial de Brasília, conforme Art. 2º, § 2º, III, “b”, da Lei Estadual nº 17.039/2010 e Art. 4º, II da Lei Federal nº 14.063/2020.