

INSTRUÇÃO NORMATIVA SEHAB Nº 01/2026

SÉRGIO DAVID ROSUMÉK BARRETO, Secretário de Habitação e Regularização Fundiária, no uso das atribuições legais que lhe são concedidas pela Lei Orgânica do Município, e:

CONSIDERANDO o procedimento de Regularização Fundiária do Conjunto Habitacional Júlio de Mesquita Filho, nos termos da Lei Federal 11.977/2009, atualizada pela Lei Federal 13.465/2017, registrado sob a matrícula nº 92.372 no 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba em 31 de julho de 2013;

CONSIDERANDO a necessidade de regularizar a situação das “áreas de gola” do Conjunto Habitacional Júlio de Mesquita Filho, integrantes do sistema viário e de propriedade da Prefeitura Municipal de Sorocaba;

CONSIDERANDO a Lei Municipal nº 11.201/2015, que desafeta as “áreas de gola” e autoriza o Município a aliená-las mediante doação com encargos, bem como a Lei Municipal nº 9.780/2011, que dispõe sobre a alienação de imóveis públicos com encargos;

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentar e padronizar rotinas e procedimentos para solicitação de Doação da “área de gola” do Conjunto Habitacional Júlio de Mesquita Filho ao donatário do lote onde está se encontra;

INSTRUI:

Art. 1º Para os fins desta Instrução Normativa, considera-se:

- I. **Área de gola:** a porção de área pública integrante do sistema viário, existente exclusivamente em imóveis de esquina, que foi ocupada em desacordo com o projeto urbanístico originalmente aprovado, em razão da implantação do lote sobre o sistema viário no momento da execução do conjunto habitacional, resultando em sobreposição entre a área pública e a área do lote, posteriormente desafetada nos termos dos arts. 1º e 2º da Lei Municipal nº 11.201/2015, passível de alienação ao proprietário do imóvel confrontante, mediante doação com encargos, com a finalidade de regularização da situação fática e registral do imóvel.

Art. 2º Para a homologação da Doação da “área de gola” do Conjunto Habitacional Júlio de Mesquita Filho, o solicitante deverá apresentar junto à Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária (SEHAB) os documentos e observar as etapas descritas nesta Instrução Normativa.

Art. 3º O procedimento dividir-se-á nas seguintes fases:

- I. **Primeira Etapa (Abertura):** Requerimento preenchido e assinado por ao menos um dos titulares do imóvel ou procurador constituído, solicitando o desarquivamento do processo administrativo correspondente.
 - a. No atendimento inicial, será fornecida a lista de documentos e instruções para a obtenção das matrículas atualizadas do imóvel e do sistema viário.
 - b. Após o recebimento do processo pela unidade competente, o interessado será contatado para realizar o agendamento para entrega da documentação supramencionada.
- II. **Segunda Etapa (Documentação Física):** Entrega, mediante agendamento, dos seguintes documentos:
 - a. Requerimento preenchido e assinado por pelo menos um dos titulares do imóvel OU procurador responsável (apresentar procuração) requerendo a Doação da Área de Gola;
 - b. Cédula de Identidade (RG) e CPF ou Carteira de Identidade Nacional (CIN) do(s) titular(es) do imóvel (não pode ser CNH);
 - c. Certidão de estado civil (nascimento, casamento, união estável);
 - d. Carnê de IPTU atual;
 - e. Comprovante de residência atual, em nome do(s) titular(es) do imóvel;
 - f. Matrícula do imóvel atualizada;
 - g. Matrícula do Sistema Viário atualizada.

- III. **Terceira Etapa (Peças Técnicas):** Envio digital dos arquivos para análise técnica pelo e-mail tecnicos.regfundiaria@sorocaba.sp.gov.br, contendo:
- a. Documento de identificação e registro do técnico responsável (CAU/CREA/CRT);
 - b. Levantamento Planimétrico da área de gola (conforme modelo padrão);
 - c. ART/RRT (conforme modelo padrão);
 - d. Memorial Descritivo da área de gola (conforme modelo padrão);
 - e. Memorial Descritivo do lote unificado (conforme modelo padrão);
 - f. Requerimento de inclusão da área de gola na matrícula do imóvel (conforme modelo padrão).

§1º A Doação da “área de gola” do Conjunto Habitacional Júlio de Mesquita Filho apenas poderá ser requerida para imóveis cujo processo de Regularização Fundiária esteja concluído e com a transferência de titularidade efetivada no Registro de Imóveis.

§2º A Secretaria da Habitação e Regularização Fundiária (SEHAB) poderá fornecer o serviço de cópias para os documentos mencionados no inciso II.

§3º Os modelos padrão referidos no inciso III estarão disponíveis no sitio eletrônico oficial da Prefeitura de Sorocaba - link <https://habitacao.sorocaba.sp.gov.br/>.

Art. 4º Os procedimentos internos para elaboração do Contrato de Doação e a análise das peças técnicas ocorrerão de forma simultânea.

- I. Constatada ausência de documentos ou necessidade de retificação nas peças técnicas, o interessado será notificado para adequação, através de “comunique-se” via e-mail.

Art. 5º Confeccionado o Contrato de Doação, o interessado será contatado para agendamento da coleta de assinaturas dos titulares no documento.

- I. O contrato poderá ser retirado mediante assinatura de “Termo de Responsabilidade” para coleta de assinaturas de terceiros, devendo ser devolvido à SEHAB para colheita das assinaturas das autoridades municipais.

Art. 6º Após a verificação técnica final e do projeto apto a aprovação, deverão ser entregues:

- I. 03 (três) vias físicas do Levantamento Planimétrico, dos Memoriais Descritivos e da ART/RRT;
- II. 01 (uma) via do Requerimento de inclusão da área de gola na matrícula do imóvel.

Art. 7º Concluídos os trâmites internos, será entregue ao interessado um “kit” documental para que este proceda aos reconhecimentos de firma e ao protocolo perante o 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba.

- I. O kit mencionado no caput, será composto por:
 - a. Requerimento para o 2º ORI, em nome do(s) interessado(s), com pedido de registro da Doação da área de gola, necessário reconhecimento de firma do(s) interessado(s);
 - b. Requerimento de inclusão da área de gola na matrícula em nome do(s) interessado(s), necessário reconhecimento de firma;
 - c. Memorial descritivo da área de gola, necessário reconhecimento de firma do(s) interessado(s) e do técnico particular;
 - d. Memorial descritivo do lote após a unificação da área da matrícula com a área de gola, necessário reconhecimento de firma do(s) interessado(s) e do técnico particular;
 - e. Projeto do(s) interessado(s), com aprovação da SEHAB, devidamente assinado pelo(s) interessado(s), pelo técnico particular e pelo Secretário da SEHAB, necessário reconhecimento de firma de todos;
 - f. ART/RRT do técnico particular;
 - g. Memorial descritivo do trecho do sistema viário, antes e depois da sua alteração, com assinatura do técnico da SEHAB e do Secretário da SEHAB, necessário reconhecimento de firma de ambos;
 - h. Projeto do trecho do sistema viário, assinado pelo técnico da SEHAB e pelo Secretário da SEHAB, necessário reconhecimento de firma de ambos;
 - i. ART/RRT do técnico da SEHAB;
 - j. Portaria com a nomeação do técnico da SEHAB;

- k. Contrato de doação da área de gola, necessário reconhecimento de firma de todas as partes;
 - l. Certidão de cumprimento das exigências da cláusula sexta do contrato de doação, necessário reconhecimento de firma do Secretário SEHAB;
 - m. Laudo de Avaliação;
 - n. ITCMD;
 - o. Outros documentos, se necessário.
- II. As taxas e custas, bem como as providências necessárias ao reconhecimento de firmas nos documentos elencados no inciso I caberão ao interessado, o qual será instruído e direcionado ao Cartório de Notas correspondente, no momento do atendimento.
- III. As taxas e custas, bem como as providências necessárias ao protocolo do pedido de registro da Doação da área de gola de que trata o caput caberão ao interessado o qual será instruído e direcionado ao **2º Registro de Imóveis de Sorocaba**, no momento do atendimento.

Art. 8º Após o registro da doação e a abertura da nova matrícula, o interessado deverá fornecer cópia do documento à SEHAB para o encerramento e arquivamento definitivo do processo administrativo.

Art. 9º Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 10º. A doação da área de gola não constitui ampliação irregular de área, mas instrumento de regularização fundiária destinado à adequação da situação fática consolidada ao ordenamento urbanístico e registral vigente, conforme o art. 1º da Lei Municipal nº 11.201/2015.

Sorocaba, 31 de março de 2026.



Sérgio David Rosumek Barreto

Secretário de Habitação e Regularização Fundiária