

DECRETO Nº 1.498/2022, DE 08 DE JULHO DE 2022.



**INSTITUI NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO
DE CAPIVARI DE BAIXO OS
PROCEDIMENTOS PARA
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
URBANA - REURB E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.**

O Prefeito do Município de Capivari de Baixo, Estado de Santa Catarina, usando das atribuições legais que lhe confere a **Lei Orgânica** do município e demais normas disciplinadoras da matéria, DECRETA:

Art. 1º Ficam instituídos, no âmbito do município de Capivari de Baixo - SC, os procedimentos para Regularização Fundiária Urbana - REURB, a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, que visam à regularização dos núcleos urbanos informais, disciplinados pela Lei Federal nº **13.465/2017** e pela Lei Municipal nº **2.128/2022**.

Art. 2º O objetivo da REURB no âmbito do município de Capivari de Baixo é a regularização dos imóveis urbanos situados em núcleos urbanos informais consolidados até 22 de dezembro de 2016, inclusive aqueles situados no âmbito rural, concedendo o título registral ao respectivo titular.

§ 1º Considera-se núcleo urbano informal os decorrentes de parcelamento clandestinos, irregulares ou aqueles pelos quais a maioria dos ocupantes não possuem títulos de propriedade, por qualquer motivo, a ser superado pela Lei nº **13.465/17**;

§ 2º Para efeitos de aplicação da Reurb, considera-se parcelamento irregular, aquelas onde houver divergência entre o projeto de loteamento aprovado e a situação atual do loteamento;

§ 3º Para que a Reurb seja aplicada em loteamentos registrados pendentes apenas de titulação dos atuais ocupantes, é necessário que ocorra uma das seguintes hipóteses:

- a) Os loteadores, pessoa jurídica, já tenham encerradas as suas atividades;
- b) Loteador, pessoa física, já falecida, independente de existência de herdeiros;
- c) O atual ocupante adquiriu o imóvel de terceiro e não do loteador;
- d) Houve alterações das dimensões da unidade imobiliária que constava no projeto de loteamento;
- e) O ocupante possui renda inferior ao teto da Reurb-S;

f) Outros motivos devidamente justificados que impedem o registro pelos meios ordinários.

§ 4º Caso seja constatado que o imóvel do requerente esteja inserido em núcleo urbano novo, ou seja, formado após 22 de dezembro de 2016, o requerente poderá pedir a conversão do pedido de legitimação fundiária em legitimação de posse, observando o disposto nos artigos 25, 26 e 27 da Lei nº 13.465/17.

Art. 3º Constituem objetivos da REURB:

I - Identificar os núcleos urbanos informais, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar sua qualidade de vida;

II - Ampliar o acesso a terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais, a serem posteriormente regularizados;

III - Promover a integração social e a geração de emprego e renda;

IV - Estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre o Estado de Santa Catarina, o município de Capivari de Baixo e a sociedade;

V - Conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;

VI - Garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

VII - Ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes; e

VIII - Concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo.

§ 1º Para fins da REURB ficam dispensadas as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edílios previstos nas legislações Federal, Estadual e Municipal;

§ 2º Os núcleos urbanos informais situados em áreas qualificadas como rurais poderão ser objeto da REURB, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento, prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972.

Art. 4º A REURB compreende duas modalidades:

I - REURB de interesse social: REURB-S - aplicável a núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, cuja renda familiar seja igual ou inferior a 2 (dois) salários-mínimos;

II - REURB de interesse específico: REURB-E - aplicável a núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I.

Parágrafo único. No mesmo núcleo urbano informal poderá haver as duas modalidades de Reurb, desde que a parte ocupada predominantemente por população de baixa renda seja regularizada por meio de Reurb-S e o restante do núcleo por meio de Reurb-E.

Art. 5º Os requerimentos de regularização fundiária pela Reurb serão processados em julgados pelo Município de Capivari de Baixo - SC, obedecendo ao seguinte fluxo:

a) o pedido de regularização e titulação via Reurb deverá ser encaminhado ao setor de protocolo do Município de Capivari de Baixo que, por sua vez, receberá os documentos;

b) o procedimento é enviado a Coordenadoria de Planejamento Urbano e Meio Ambiente para análise do Núcleo Urbano Informal Consolidado apresentado pelo requerente, que emitirá parecer de viabilidade do procedimento, analisando, no mínimo, os seguintes pontos:

I - validação ou não do perímetro do núcleo;

II - certificação da consolidação do núcleo, nos termos do art. 2º da Lei Municipal nº 2.128/2022 (extraído da Certidão de Caracterização do Núcleo Urbano Informal);

III - certificação da existência ou não de infraestrutura essencial, nos termos do art. 11 da Lei Municipal nº 2.128/2022 (extraído da Certidão de Caracterização do Núcleo Urbano Informal);

c) No mesmo parecer, previsto no item anterior, a Coordenadoria de Planejamento Urbano e Meio Ambiente decidirá sobre o enquadramento da Reurb ("E" ou "S"), ou indeferirá sumariamente o procedimento, caso os requisitos para o processamento da regularização via Reurb não estejam presentes.

d) Após, a Coordenadoria de Planejamento Urbano e Meio Ambiente notificará o requerente acerca do parecer previsto no item anterior para correção do núcleo urbano apresentado, se for o caso, ou para dar prosseguimento ao pedido, caso o núcleo apresentado esteja em conformidade, juntando, no prazo de 60 (sessenta) dias, os seguintes documentos:

I - Requerimento com descrição da área a ser regularizada, bem como a indicação da modalidade de Reurb; qualificação completa dos requerentes e seus cônjuges, bem como dos proprietários registrares (se houver) do núcleo urbano e dos confrontantes de cada unidade a ser regularizada; descrição da forma de aquisição de cada unidade; o apontamento da existência e dos indícios de consolidação do núcleo urbano informal, assim como da infraestrutura essencial; fundamentos jurídicos da Reurb; pedido de emissão da CRF e titulação dos ocupantes.

II - Fotocópia simples da Identidade, CPF e Certidão de Nascimento ou Casamento do requerente e seu cônjuge ou companheiro(a);

III - Documentos comprobatórios de posse, tais como: histórico do consumo de energia e de água, contendo a data da ligação do serviço, contratos ou recibo de compra e venda, cessão de posse, guias de pagamento de IPTU, formal de partilha, ata notarial, dentre outros documentos capazes de vincular o requerente ao imóvel objeto do pedido de regularização via Reurb;

IV - Comprovante de renda;

V - Levantamento Planimétrico georreferenciado e memorial descritivo do imóvel a ser regularizado, contendo a identificação dos requerentes e dos confrontantes com A.R.T;

VI - Levantamento Planimétrico do Núcleo Urbano aprovado pelo Município de Capivari de Baixo com A.R.T, VII - Matrícula(s) atingida(s) pelo Núcleo Urbano aprovado pelo Município de Capivari de Baixo;

VIII - Se o requerente não puder identificar a matrícula(s) atingida pelo Núcleo Urbano, deverá juntar Certidão Negativa de Existência da Matrícula, a ser requerida junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Capivari de Baixo;

IX - Fotos do imóvel para facilitação da sua localização;

e) Após a notificação, se o requerente deixar de juntar os documentos ou juntá-los de forma incompleta, o procedimento será arquivado, até que as determinações sejam integralmente cumpridas. Estando a documentação em ordem, o procedimento entrará na fase de confecção e publicação do edital geral acerca da existência da Reurb com todas as suas características, devendo ser publicizado o levantamento planimétrico do Núcleo Urbano Informal consolidado já aprovado.

f) Após o prazo de 30 dias da publicação do edital geral, a Coordenadoria de Planejamento Urbano e Meio Ambiente confeccionará e encaminhará as notificações via Aviso de Recebimento - AR aos proprietários, loteadores, incorporadores, terceiros eventualmente interessados ou aqueles identificados no Cartório de Registro de Imóveis como titulares das matrículas atingidas pelo Núcleo Urbano Informal Consolidado aprovado pelo Município, bem como aos confrontantes do(s) imóvel(eis) a ser(em) titulado(s), para querendo, apresentarem impugnação no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de recebimento da notificação.

g) Após o retorno de todos os Avisos de Recebimento - AR, a Coordenadoria de Planejamento Urbano e Meio Ambiente confeccionará e publicará os editais específicos para notificação das pessoas mencionadas no item anterior e que não têm endereço certo, não forem encontradas ou se recusarem a receber a notificação.

h) Após regularizar notificação de todos os envolvidos, o procedimento será encaminhado a Procuradoria Jurídica do Município de Capivari para manifestação quanto às impugnações (se houver) e para a confecção do parecer. Após, será encaminhado para a Secretaria Municipal de Gestão e Fazenda para prolação da decisão terminativa fundamentada, deferindo ou indeferindo o pedido de Regularização Fundiária por meio da Reurb.

i) Deferida a Reurb, o procedimento será encaminhamento a Coordenadoria de Planejamento Urbano e Meio Ambiente para a confecção da CRF, lista de ocupantes e Títulos Administrativos de Legitimação Fundiária das unidades a serem tituladas.

j) Com os documentos previstos no item anterior prontos, a Coordenadoria de Planejamento Urbano e Meio Ambiente intimará o requerente para a retirada dos documentos assinados para averbação junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º Caso o requerimento seja de Reurb-S, após o protocolo, deverá seguir para A Secretaria de Desenvolvimento Social para realização de estudo social, devendo após a realização do estudo, retornar à Coordenadoria de Planejamento Urbano e Meio Ambiente para que esta decida acerca do enquadramento da Reurb, devendo após isso, seguir normalmente o fluxo estabelecido neste artigo;

§ 2º Fica o Município autorizado a celebrar Termo de Ajustamento de Compromisso (TAC) com proprietários, incorporadores, loteadores e beneficiários, visando o cumprimento dos procedimentos de implantação da infraestrutura essencial, equipamentos públicos ou comunitários, implementação de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, bem como dos estudos técnicos necessários;

§ 3º Serão dispensadas as notificações e editais de que tratam os itens "f" e "g" deste artigo sempre que as pessoas a serem notificadas assinarem as plantas ou outro documento que declare de forma inequívoca que anuem ao procedimento e concordam com todos os seus termos, inclusive com relação às metragens dos imóveis a serem titulados;

§ 4º Os editais específicos de notificação deverão conter a qualificação completa das pessoas a serem encontradas ou, caso não seja possível, poderá ser utilizada a qualificação constante nas matrículas atingidas, ainda que incompletas;

§ 5º A ausência de manifestação das pessoas notificadas, seja por Aviso de Recebimento - AR ou por Edital, será interpretada como concordância com a REURB;

§ 6º O não atendimento, no prazo, por parte do requerente, de quaisquer determinações emitidas pelo Município de Capivari de Baixo, importará no arquivamento do pedido, podendo ser desarquivado a qualquer tempo, mediante cumprimento integral das exigências não cumpridas;

§ 7º Quando necessárias à apresentação de Estudo Técnico Ambiental ou cronograma de obras, o requerente terá o prazo de 90 (noventa) dias para sua apresentação, ficando suspenso o procedimento enquanto pendente a juntada dos referidos documentos;

Art. 6º Poderão requerer a Reurb:

I - A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

II - Seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de

cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

III - Os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

IV - A Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

V - O Ministério Público.

§ 1º Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro;

§ 2º Por tratar-se a Reurb de procedimento de natureza coletiva, será necessária a identificação do Núcleo Urbano Informal Consolidado mesmo na hipótese de requerimento individual ou coletivo que não se refira a todos os ocupantes do referido núcleo;

§ 3º Caso o requerimento seja apresentado de forma coletiva por organizações sociais, organização da sociedade civil de interesse específico, cooperativas habitacionais, associações de moradores ou outras associações com finalidade de regularização fundiária urbana, deverão ser juntadas ao requerimento cópia dos atos constitutivos, atas de eleição da diretoria e cartão do CNPJ;

Art. 7º Considera-se outorgado o consentimento mencionado no §1º do artigo 31 da Lei nº 13.465/17, dispensada a notificação, quando for apresentado pelo ocupante, justo título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral, acompanhado de prova da quitação das obrigações e de certidão do distribuidor cível, expedida até 30 (trinta) dias antes do requerimento que demonstre a inexistência de ação judicial contra o ocupante ou contra seus cessionários envolvendo o imóvel objeto da regularização fundiária.

§ 1º São exemplos de títulos ou instrumentos a que se refere o caput:

I - Compromisso ou recibo de compra e venda;

II - Cessão de direitos e promessa de cessão;

III - Pré-contrato;

IV - Proposta de compra;

V - Reserva de lote ou outro instrumento no qual conste a manifestação de vontade das partes, contendo a indicação da fração ideal, do lote ou unidade, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar;

VI - Procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel;

VII - Escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel;

VIII - Documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.

Art. 8º O projeto de regularização fundiária deverá conter:

I - Levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

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

III - Estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

IV - Projeto urbanístico;

V - Memoriais descritivos;

VI - Proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

VII - Estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

VIII - Estudo técnico ambiental para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;

IX - Cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e

X - Termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.

§ 1º Na Reurb-S, quando a responsabilidade de implantação da infraestrutura essencial for do Município, será dispensada a apresentação do cronograma físico previsto no inciso IX e do termo de compromisso previsto no inciso X deste artigo;

§ 2º O projeto de regularização fundiária não será exigido quando o núcleo já possui projeto de loteamento aprovado, pendente apenas de titulação dos ocupantes;

§ 3º De acordo com o grau de irregularidade no núcleo urbano informal, poderão ser dispensados os documentos previstos nos incisos III, VI, VII, VIII, IX e X do caput, Art. 9º Para os fins deste Decreto, considera-se infraestrutura essencial a existência de ao menos 04 (quatro) dos seguintes equipamentos ou serviços públicos:

I - Sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

II - Sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

III - Rede de energia elétrica;

IV - Soluções de drenagem;

V - Serviço de Coleta de lixo;

VI - Atendimento pelo programa de Estratégia de Saúde da Família (ESF);

VII - Atendimento pelo Sistema Público de Educação em raio não superior a 1.000 (mil) metros;

VIII - Acesso por via pública, com ou sem pavimentação;

Parágrafo único. Em caso de imóveis situados na zona rural, poderão ser utilizadas fossas sépticas para coleta de esgoto, bem como sistema de energia solar individual, para cumprimento dos requisitos previstos nos incisos II e III, respectivamente.

Art. 10. Na Reurb-E caberá ao Prefeito Municipal definir, quando da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela:

I - Implantação dos sistemas viários, quando for o caso;

II - Implantação da infraestrutura essencial, dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e

III - Implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental e dos estudos técnicos, quando for o caso.

Parágrafo único. As responsabilidades de que trata o caput deste artigo poderão ser atribuídas aos beneficiários da REURB-E.

Art. 11. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:

I - O nome do núcleo urbano regularizado;

II - Sua localização;

III - A modalidade da regularização;

IV - As responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;

V - A indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;

VI - A listagem contendo os nomes dos ocupantes que houverem adquirido à respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a filiação, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade.

Art. 12. Os beneficiários da REURB-S serão isentos de qualquer taxa, assim como não serão responsabilizados por eventuais obras de infraestrutura necessárias.

Art. 13. Nas averbações de construções realizadas perante a REURB, ficará dispensada a apresentação do "habite-se" e de certidões negativas de tributos municipais, podendo a REURB ser utilizada, também, para regularizar edificações em imóveis já registrados.

Art. 14. Fica o Município autorizado conceder títulos de domínios (legitimação fundiária) para os imóveis públicos municipais já ocupados anteriormente a 22 de dezembro de 2016 por população de baixa renda.

Art. 15. Fica o Município autorizado conceder títulos de domínios (legitimação fundiária) para os imóveis públicos municipais já ocupados anteriormente a 22 de dezembro de 2016, adquiridos mediante contratos de promessa de compra e venda ou doação, desde que cumpridos os contratos e condições por parte dos beneficiários.

Art. 16. O Município processará e julgará os pedidos de legitimação de posse caso o imóvel objeto da regularização esteja inserido em núcleo urbano não consolidado, ou seja, formado após 22 de dezembro de 2016, devendo, de todo modo, exigir a comprovação da existência da infraestrutura essencial, nos termos do art. 11 deste decreto e 11 da Lei Municipal nº 2.128/2022.

Art. 17. As despesas decorrentes da aplicação deste decreto correrão por conta das dotações consignadas no orçamento do Município ou de créditos adicionais, conforme legislação de referência.

Art. 18. Aplicam-se subsidiariamente as normas contidas na Lei Federal nº 13.465/17, bem como demais legislações federal, estadual e municipal referente à regularização fundiária urbana.

Art. 19. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Capivari de Baixo (SC), 08 de julho de 2022.

Vicente Corrêa Costa
Prefeito Municipal

"30º ANIVERSÁRIO DE EMANCIPAÇÃO POLÍTICO-ADMINISTRATIVA"

[Download do documento](#)