



ESTADO DE SANTA CATARINA

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO ARROIO DO SILVA

LEI Nº 1.038, DE 22 DE JULHO DE 2021.

REGULAMENTA O INSTITUTO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E SEU PROCEDIMENTO LEGAL NO ÂMBITO MUNICIPAL, COM BASE NO DISPOSTO NA LEI Nº 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017, QUE TRATA DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.

EVANDRO SCAINI, Prefeito Municipal de Balneário Arroio do Silva/SC, no uso de suas atribuições legais, faz saber a todos os habitantes deste Município, que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**SEÇÃO I
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA**

Art. 1º Ficam estabelecidos os procedimentos para tramitação e análise de processos de Regularização Fundiária Urbana (Reurb) no território do Município de Balneário Arroio do Silva, obedecendo ao disposto nesta lei, na Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017 e demais normas federais, estaduais e municipais aplicáveis ao assunto.

Parágrafo único. Na inexistência de disposição em lei ou decreto municipal, aplicar-se-á naquilo que couber as regras contidas na Lei Federal nº 13.465, no Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018, na Lei Complementar Municipal nº 103, de 23 de setembro de 2019 e demais normas municipais e federais e estaduais.

Art. 2º A condução do procedimento administrativo dos processos de Regularização Fundiária Urbana (Reurb) será desempenhada pela Comissão de Regularização Fundiária Municipal, designada por determinação do Chefe do Poder Executivo Municipal por intermédio de Decreto específico.

Art. 3º O Poder Público Municipal utilizará os critérios estabelecidos nesta lei, na Lei Federal nº 13.465 e na Lei Estadual nº 17.492 de 22 de janeiro de 2018, bem como respeitando os princípios da sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, com vistas à ocupação do solo de maneira eficiente e combinando seu uso de forma funcional para determinar as áreas, que serão abrangidas pela Regularização Fundiária, que somente poderão ser promovidas para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, até 22 de dezembro de 2016.

Art. 4º O Ente Público Municipal poderá tomar como base para comprovação de que, o núcleo urbano informal era existente até a data de 22 de dezembro de 2016 os seguintes documentos comprobatórios:

I - Que o interessado apresente cadastro na unidade consumidora de energia elétrica ou de abastecimento de água até a data de 22 de dezembro de 2016, para fins de comprovação no disposto no “caput” deste artigo.

II - Que o interessado apresente contrato de compra e venda ou contrato de cessão de posse, com firma registrada em cartório até a data de 22 de dezembro de 2016, para fins de comprovação no disposto no “caput” deste artigo.

III - Que o interessado apresente o boletim de cadastro imobiliário do imóvel objeto do procedimento, que comprovem a situação até a data de 22 de dezembro de 2016, para fins de comprovação no disposto no “caput” deste artigo.

IV - Que o interessado apresente a Certidão de comprovação de tempo de pagamento de imposto predial/territorial urbano, que comprovem a situação até a data de 22 de dezembro de 2016, para fins de comprovação no disposto no “caput” deste artigo.



ESTADO DE SANTA CATARINA

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO ARROIO DO SILVA

V - Outros documentos hábeis e legais apresentados pelo interessando, que comprovem a situação até a data de 22 de dezembro de 2016, para fins de comprovação no disposto no “caput” deste artigo.

Parágrafo único: Os documentos descritos nos incisos I, II, III, IV e V deste artigo não são cumulativos.

Art. 5º Constituem objetivos da Reurb, a serem observados pela União, Estados, Distrito Federal e pelo Município naquilo que lhe compete:

I - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

II - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;

III - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;

IV - promover a integração social e a geração de emprego e renda;

V - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;

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

VII - garantir a efetivação da função social da propriedade;

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

IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;

XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;

XII - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Art. 6º Para fins desta Lei considera-se núcleo urbano, demarcação urbanística, certidão de regularização fundiária (CRF), legitimação de posse, legitimação fundiária e ocupante os que assim forem compreendidos:

I - **núcleo urbano:** assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

II - **Núcleo Urbano Informal:** aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

III - **Núcleo Urbano Informal Consolidado:** aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;



ESTADO DE SANTA CATARINA

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO ARROIO DO SILVA

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;

V - Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução, acompanhado do respectivo cronograma físico, e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

VI - Legitimação de Posse: ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, conforme critério de comprovação;

VII - Legitimação Fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb e;

VIII - Ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais.

IX - Termo de Compromisso é documento que, deve integrar o projeto de regularização Fundiária, acompanhado do cronograma físico, caso estejam previstas obras a serem implantadas pelo procedimento da Reurb, sejam estas de adequação de infraestrutura ou de soluções para questões de risco, ambientais ou urbanísticas.

§ 1º Para fins do procedimento de Regularização Fundiária Urbana, quando o Município constatar que se trata de núcleo urbano consolidado poderá, se for o caso e havendo interesse público, dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como outros parâmetros urbanísticos e edílios dispostos na Lei Complementar Municipal nº 100 de 23 de setembro de 2019 e na Lei Complementar Municipal nº 101, de 23 de setembro de 2019.

§ 2º Constatada a existência 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, a Reurb observará, também, o disposto nos arts. 64 e 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos, no âmbito da Reurb, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

§ 3º No caso de a Reurb abranger área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, admita regularização, será exigida também a anuência do órgão gestor da unidade, desde que estudo técnico comprove que essas intervenções de regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.

§ 4º Na Reurb cuja ocupação tenha ocorrido às margens de reservatórios artificiais de água destinados à geração de energia ou ao abastecimento público, a faixa da área de preservação permanente consistirá na distância entre o nível máximo operativo normal e a cota máxima *maximorum*.

§ 5º Esta Lei não se aplica aos núcleos urbanos informais situados em áreas indispensáveis à segurança nacional ou de interesse da defesa, assim reconhecidas em decreto do Poder Executivo federal.

§ 6º Aplicam-se as disposições desta Lei aos imóveis localizados em área rural, 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.

§ 7º O Termo de compromisso é documento obrigatório para a conclusão do projeto de regularização fundiária, ainda que, não existam obras a serem implantadas pelo procedimento da Reurb e deverá ser



ESTADO DE SANTA CATARINA

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO ARROIO DO SILVA

acompanhado do cronograma físico, mencionando a inexistência de adequação de infraestrutura ou de soluções para questões de risco, ambientais ou urbanísticas, quando for o caso.

Art. 7º A aprovação municipal da Reurb corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária e, na hipótese de o Município ter órgão ambiental capacitado, à aprovação ambiental.

§ 1º Considera-se órgão ambiental capacitado o órgão municipal, que possua em seus quadros ou à sua disposição profissionais com atribuição técnica para a análise e a aprovação dos estudos referidos no artigo anterior, independentemente da existência de convênio com os Estados ou a União.

§ 2º Os estudos referidos no artigo anterior deverão ser elaborados por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, conforme o caso, os elementos constantes dos arts. 64 ou 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

§ 3º Os estudos técnicos referidos no artigo anterior aplicam-se somente às parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de preservação permanente, nas unidades de conservação de uso sustentável ou nas áreas de proteção de mananciais e poderão ser feitos em fases ou etapas, sendo que a parte do núcleo urbano informal não afetada por esses estudos poderá ter seu projeto aprovado e levado a registro separadamente.

§ 4º A aprovação ambiental da Reurb prevista neste artigo poderá ser feita por órgão ambiental do Estado, na falta deste, por órgão ambiental da União, na hipótese do Município não dispor de profissional legalmente habilitado para a aprovação dos estudos referidos no artigo anterior, mesmo havendo órgão ambiental.

Art. 8º São modalidades de Regularização Fundiária Urbana nos termos da Lei Federal nº 13.465 e dessa lei:

I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados aqueles tenham renda bruta mensal familiar de até três salários mínimos nacionais, assim definido pelo Ministério da Economia; 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.

§ 1º Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os seguintes atos registrares relacionados à Reurb-S:

I - o primeiro registro da Reurb-S, o qual confere direitos reais aos seus beneficiários;

II - o registro da legitimação fundiária;

III - o registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade;

IV - o registro da CRF e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada;

V - a primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até setenta metros quadrados;

VI - a aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da Reurb-S;

VII - o primeiro registro do direito real de laje no âmbito da Reurb-S; e

VIII - o fornecimento de certidões de registro para os atos previstos neste artigo.

§ 2º Os atos de que trata este artigo independem da comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias, sendo vedado ao oficial de registro de imóveis exigir sua comprovação.



ESTADO DE SANTA CATARINA

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO ARROIO DO SILVA

§ 3º O disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo aplica-se também à Reurb-S, que tenha por objeto conjuntos habitacionais ou condomínios de interesse social construídos pelo poder público, diretamente ou por meio da administração pública indireta, que já se encontrem implantados em 22 de dezembro de 2016.

§ 4º Na Reurb, o Município poderá admitir o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

§ 5º A classificação do interesse visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

§ 6º Os cartórios que não cumprirem o disposto neste artigo, que retardarem ou não efetuarem o registro de acordo com as normas previstas nesta Lei, por ato não justificado, ficarão sujeitos às sanções previstas no art. 44 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, observado o disposto nos §§ 3º-A e 3º-B do art. 30 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

§ 7º A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, ou outros serviços públicos, é obrigatório aos beneficiários da Reurb realizar a conexão da edificação à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço, salvo disposição em contrário na legislação municipal.

§ 8º Considera-se população de baixa renda para fins de Regularização Fundiária no território municipal, o núcleo familiar que auferir renda bruta de até três (03) salários mínimos nacionais.

§ 9º No caso da Reurb na modalidade específica (Reurb-E), são responsáveis por todos os custos e despesas oriundos do procedimento de processamento do processo de regularização fundiária, que fizerem parte os interessados, isentado o Município de custos e despesas, que não são de sua competência.

§ 10 No caso da Reurb na modalidade social (Reurb-S), a Comissão de Regularização Fundiária Municipal, poderá, a seu critério solicitar estudo socioeconômico dos núcleos familiares que serão contemplados com o Reurb, para a Secretaria de Desenvolvimento Social.

§ 11 A Comissão de Regularização Fundiária Municipal poderá solicitar, se for o caso, a realização de estudo de impacto ambiental na área objeto de Regularização Fundiária, sempre que for necessário.

§ 12 A Comissão de Regularização Fundiária Municipal poderá solicitar, se for o caso, licenças ambientais de operação e de implantação da Regularização Fundiária.

§ 13 No caso da Reurb na modalidade social (Reurb-S), é obrigatório estudo de impacto orçamentário-financeiro, salvo nos casos em que, já exista implantação de infra-estrutura no núcleo urbano informal objeto da regularização, o qual deverá ser precedido de certificação técnica da Secretaria de Planejamento Urbano, Indústria, Comércio e Meio Ambiente do Município.

§ 14 A dispensa que trata o parágrafo anterior fica a critério da Comissão de Regularização Fundiária Municipal, que poderá solicitar o estudo de impacto orçamentário, até mesmo nos casos em que, esta lei prevê a dispensa, para assegurar o interesse público, decisão essa que deverá ser precedida de ato motivado por parte da Comissão ou por indicação por despacho do Chefe do Poder Executivo.

§ 15 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.

§ 16 A regularização fundiária de núcleos urbanos informais constituídos por unidades imobiliárias não residenciais poderá ser feita por meio de Reurb-E.



§ 17 Por meio dos critérios estabelecidos nesta lei, poderá o Município realizar a classificação da modalidade de Reurb de unidades imobiliárias residenciais ou não residenciais integrantes de núcleos urbanos informais;

§ 18 A classificação da modalidade visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras da infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e dos emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

SEÇÃO II DOS LEGITIMADOS PARA REQUERER A REURB

Art. 9º São legitimados para 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 - os 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 Nos casos de parcelamento do solo, de conjunto habitacional ou de condomínio informal, empreendidos por particular, a conclusão da Reurb confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

§ 3º O requerimento de instauração da Reurb por proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

§ 4º No caso dos legitimados listados no inciso II deste artigo, o requerimento poderá se protocolado individualmente, contudo, somente será processado, se o imóvel objeto do pedido de regularização fundiária estiver inserido no núcleo urbano devidamente constituído para que seja viável o processamento da Reurb, independente da sua modalidade.

§ 5º No caso dos legitimados listados no inciso II deste artigo, o requerimento protocolado individualmente, somente será processado, nos casos em que já exista levantamento do núcleo urbano na área, que o imóvel estiver inserida, independente da modalidade de Reurb.

§ 6º Não será processado e admitidos requerimentos individuais de Reurb, quando se tratar de pedido único, isolado, que não seja precedido de levantamento do núcleo urbano, independente da modalidade de Reurb.

§ 7º Nos casos previstos no inciso II deste artigo, não serão processados e admitidos requerimentos coletivos 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, que não possuïrem instrumento individual hábil de representação dos beneficiários, documentos pessoais dos beneficiários e documentos de identificação do representante.



ESTADO DE SANTA CATARINA

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO ARROIO DO SILVA

Art. 10 Em atenção no disposto no artigo 9º, inciso II, o Município poderá realizar abertura de credenciamento público para realização de projeto de Regularização Fundiária Urbana, de acordo com o interesse público, atribuindo requisitos mínimos para o credenciamento, quando se tratar de requerimento feito por pessoa jurídica que represente os beneficiários.

Parágrafo único: Apenas as pessoas jurídicas mencionadas no artigo 9º, inciso II desta lei, mediante documentos que comprovem sua condição jurídica, poderão participar do credenciamento: 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, com objetivo de assegurar isonomia e igualdade, além de salvaguardar o interesse público e os direitos dos beneficiários da Regularização Fundiária Urbana no município, com a devida comprovação exigida em edital de credenciamento.

Art. 11 Quando se tratar de imóvel localizado em área de marinha, em razão da competência atribuída para a União, o Município somente dará prosseguimento ao processamento do processo de regularização fundiária após apresentação de autorização expedida pela União.

Parágrafo único: Em se tratando de imóvel em área de marinha, o Município também poderá estabelecer outros critérios que entender necessários à aplicação do caso em concreto, levando em consideração o interesse público.

CAPÍTULO II DOS INSTRUMENTOS DA REURB

SEÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 12 Poderão ser empregados, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos:

I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos desta Lei;

II - a usucapião, nos termos dos arts. 1.238 a 1.244 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), dos arts. 9º a 14 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 216-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;

III - a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos §§ 4º e 5º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

IV - a arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

V - o consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

VI - a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do art. 2º da Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962;

VII - o direito de preempção, nos termos do inciso I do art. 26 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

VIII - a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do art. 35 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

IX - a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

X - a intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;



ESTADO DE SANTA CATARINA

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO ARROIO DO SILVA

XI - a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos da alínea f do inciso I do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993;

XII - a concessão de uso especial para fins de moradia;

XIII - a concessão de direito real de uso;

XIV - a doação; e

XV - a compra e venda.

Art. 13 Na Reurb-E, promovida sobre bem público, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado na forma estabelecida pelo Município titular do domínio útil, por intermédio de avaliação de mercado ou pelo cadastro imobiliário, aquele que for maior, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

Parágrafo único. As áreas de propriedade do poder público registradas no Registro de Imóveis, que sejam objeto de ação judicial versando sobre a sua titularidade, poderão ser objeto da Reurb, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, na forma desta Lei, homologado pelo juiz.

Art. 14 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.

Parágrafo único. Nos casos previstos no **caput** deste artigo, serão encaminhados ao cartório o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela Reurb e respectivas qualificações, com indicação das respectivas unidades, ficando dispensadas a apresentação de título cartorial individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário.

Art. 15 O Município poderá instituir como instrumento de planejamento urbano Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), no âmbito da política municipal de ordenamento de seu território, caso entenda necessário.

§ 1º Para efeitos desta Lei, considera-se ZEIS a parcela de área urbana instituída pelo plano diretor ou definida por outra lei municipal, destinada preponderantemente à população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo, naquilo lhe couber.

§ 2º A Reurb não está condicionada à existência de ZEIS.

SEÇÃO II DA DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA

Art. 16 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, sempre que entender necessário para assegurar o interesse público.

§ 1º O auto de demarcação urbanística deve ser instruído com os seguintes documentos:

I - planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, números das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações de domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

II - planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis.



ESTADO DE SANTA CATARINA

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO ARROIO DO SILVA

§ 2º O auto de demarcação urbanística poderá abranger uma parte ou a totalidade de um ou mais imóveis inseridos em uma ou mais das seguintes situações:

I - domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

II - domínio privado objeto do devido registro no registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou

III - domínio público.

§ 3º Os procedimentos da demarcação urbanística não constituem condição para o processamento e a efetivação da Reurb.

§ 4º Apesar dos procedimentos da demarcação urbanística não constituírem condição para o processamento e a efetivação da Reurb, sempre que o Município, por intermédio da Comissão de Regularização Fundiária Municipal identificar conflitos ou quaisquer divergências na área objeto do Reurb, poderá requerer a realização do procedimento da demarcação urbanística para assegurar o interesse público.

Art. 17 O poder público notificará os titulares de domínio e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, para que estes, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias, caso houver.

§ 1º Eventuais titulares de domínio ou confrontantes não identificados, ou não encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal, serão notificados por edital, para que, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias.

§ 2º O edital de que trata o § 1º deste artigo conterá resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e seu desenho simplificado.

§ 3º A ausência de manifestação dos indicados neste artigo será interpretada como concordância com a demarcação urbanística.

§ 4º Se houver impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística, é facultado ao poder público prosseguir com o procedimento em relação à parcela não impugnada, tendo em vista o interesse público.

§ 5º A critério do poder público municipal, as medidas de que trata este artigo poderão ser realizadas pelo registro de imóveis do local do núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 6º A notificação conterá a advertência de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da Reurb.

Art. 18 Na hipótese de apresentação de impugnação, poderá ser adotado procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

§ 1º Caso exista demanda judicial de que o impugnante seja parte e que verse sobre direitos reais ou possessórios relativos ao imóvel abrangido pela demarcação urbanística, deverá informá-la ao poder público, que comunicará ao juízo a existência do procedimento de que trata o *caput* deste artigo.

§ 2º Para subsidiar o procedimento de que trata o *caput* deste artigo, será feito um levantamento de eventuais passivos tributários, ambientais e administrativos associados aos imóveis objeto de impugnação, assim como das posses existentes, com vistas à identificação de casos de prescrição aquisitiva da propriedade.

§ 3º A mediação observará o disposto na Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015, facultando-se ao poder público promover a alteração do auto de demarcação urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada.



§ 4º Caso não se obtenha acordo na etapa de mediação, fica facultado o emprego da arbitragem.

Art. 19 Decorrido o prazo sem impugnação ou caso superada a oposição ao procedimento, o auto de demarcação urbanística será encaminhado ao registro de imóveis e averbado nas matrículas por ele alcançadas.

§ 1º A averbação informará:

I - a área total e o perímetro correspondente ao núcleo urbano informal a ser regularizado;

II - as matrículas alcançadas pelo auto de demarcação urbanística e, quando possível, a área abrangida em cada uma delas; e

III - a existência de áreas cuja origem não tenha sido identificada em razão de imprecisões dos registros anteriores.

§ 2º Na hipótese de o auto de demarcação urbanística incidir sobre imóveis ainda não matriculados, previamente à averbação, será aberta matrícula, que deverá refletir a situação registrada do imóvel, dispensadas a retificação do memorial descritivo e a apuração de área remanescente.

§ 3º Nos casos de registro anterior efetuado em outra circunscrição, para abertura da matrícula de que trata o § 2º deste artigo, o oficial requererá, de ofício, certidões atualizadas daquele registro.

§ 4º Na hipótese de a demarcação urbanística abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o oficial do registro de imóveis responsável pelo procedimento comunicará as demais circunscrições imobiliárias envolvidas para averbação da demarcação urbanística nas respectivas matrículas alcançadas.

§ 5º A demarcação urbanística será averbada ainda que a área abrangida pelo auto de demarcação urbanística supere a área disponível nos registros anteriores.

§ 6º Não se exigirá, para a averbação da demarcação urbanística, a retificação da área não abrangida pelo auto de demarcação urbanística, ficando a apuração de remanescente sob a responsabilidade do proprietário do imóvel atingido.

SEÇÃO III DA LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 20 A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

§ 1º Apenas na Reurb-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas às seguintes condições:

I - o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de imóvel urbano ou rural;

II - o beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e

III - em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

§ 2º Por meio da legitimação fundiária, em qualquer das modalidades da Reurb, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado.



ESTADO DE SANTA CATARINA

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO ARROIO DO SILVA

§ 3º Deverão ser transportadas as inscrições, as indisponibilidades ou os gravames existentes no registro da área maior originária para as matrículas das unidades imobiliárias que não houverem sido adquiridas por legitimação fundiária.

§ 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.

§ 5º Nos casos previstos neste artigo, o poder público encaminhará a CRF para registro imediato da aquisição de propriedade, dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário, o projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e sua devida qualificação e a identificação das áreas que ocupam.

§ 6º Poderá o poder público atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, mediante cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos de quem haja constado na listagem inicial.

Art. 21 Nos casos de regularização fundiária urbana previstos na Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009, os Municípios poderão utilizar a legitimação fundiária e demais instrumentos previstos nesta Lei para conferir propriedade aos ocupantes.

SEÇÃO IV DA LEGITIMAÇÃO DA POSSE

Art. 22 A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma desta Lei.

§ 1º A legitimação de posse poderá ser transferida por *causa mortis* ou por ato *inter vivos*.

§ 2º A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do poder público.

Art. 23 Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos de seu registro, terá a conversão automática dele em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições do art. 183 da Constituição Federal, independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral.

§ 1º Nos casos não contemplados pelo art. 183 da Constituição Federal, o título de legitimação de posse poderá ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos de usucapião estabelecidos na legislação em vigor, a requerimento do interessado, perante o registro de imóveis competente.

§ 2º A legitimação de posse, após convertida em propriedade, constitui forma originária de aquisição de direito real, de modo que a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada restará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário.

Art. 24 O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo poder público emitente quando constatado que as condições estipuladas nesta Lei deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

CAPÍTULO III DO PROCESSAMENTO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

SEÇÃO I



ESTADO DE SANTA CATARINA

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO ARROIO DO SILVA

DAS ATRIBUIÇÕES DA COMISSÃO

Art. 25 Objetivando conduzir o procedimento administrativo de processamento do processo de regularização fundiária urbano no âmbito municipal, a Comissão de Regularização Fundiária Municipal instituída por ato do Chefe do Poder Executivo, desempenhará as seguintes atribuições:

I - Conduzir os processos de Regularização Fundiária no âmbito da administração municipal;

II - Produzir os atos administrativos correspondentes aos processos de Regularização Fundiária no âmbito da administração municipal;

III - Mediar eventuais conflitos que surgirem no decorrer dos processos de Regularização Fundiária no âmbito da administração municipal, podendo solicitar apoio técnico, caso entender necessário;

IV - Emitir parecer conjunto conclusivo com objetivo de subsidiar a emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), após relatório técnico de profissional habilitado no município, que tenha analisado os projetos de regularização fundiária.

V - Solicitar, junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araranguá – Estado de Santa Catarina, informações que entender pertinente para o andamento dos trabalhos relacionados à Regularização Fundiária, com vistas ao processamento dos pedidos de instauração de processos de Regularização Fundiária, naquilo que couber.

VI - Solicitar juntos aos órgãos competentes do município relatórios referente a entrega das obras de infraestrutura essencial e das compensações urbanísticas e ambientais previstas no projeto urbanístico e no termo de compromisso dos interessados.

VII - Prestar esclarecimentos ao prefeito municipal sobre os processos de Regularização Fundiária, naquilo que compete a Comissão.

VIII - Dar publicidade aos trabalhos, atos e decisões, quando necessário e naquilo que couber a Comissão, mediante solicitação de publicação dos atos ao departamento responsável na administração pública municipal;

IX - Solicitar, junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araranguá – Estado de Santa Catarina, o registro do processo de Regularização Fundiária, quando for de interesse social (REURB-S);

X - Estabelecer outros procedimentos e critérios que entender necessários, com objetivo de garantir a aplicação e respeito aos Princípios da Legalidade, da Publicidade, da Isonomia, da Igualdade, da Ampla Defesa e do Contraditório, assegurando o interesse público, o interesse social e o interesse dos beneficiários da Regularização Fundiária.

Art. 26 O mandato dos membros da Comissão corresponderá ao período de 2 (dois) anos, contados a partir da publicação do Decreto de designação, podendo ocorrer recondução, caso necessário.

Art. 27 A responsabilidade da Comissão de Regularização Fundiária Municipal está atrelada as atribuições dispostas no artigo 25 da presente norma.

SEÇÃO II DO REQUERIMENTO PRÉVIO

Art. 28 O Requerimento Prévio do legitimado será direcionado a Comissão de Regularização Fundiária e, posteriormente encaminhado a Secretaria de Planejamento Urbano, Indústria, Comércio e Meio Ambiente.

Art. 29 O Requerimento prévio dos legitimados conterá no mínimo as seguintes informações:

I - Nome completo do representante do núcleo informal urbano, com a indicação da área (núcleo informal urbano), que pleiteiam a realização da Regularização Fundiária, se for o caso;



ESTADO DE SANTA CATARINA

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO ARROIO DO SILVA

II - Qualificação completa, identificando cada um dos legitimados, com documentos pessoais;

III - Declaração de rendimentos dos membros familiares, conforme anexo I, II e III;

IV - Indicação de qual modalidade de Reurb está sendo requerida;

V - O Requerimento prévio trata-se de uma pré análise, para que a Comissão de Regularização Fundiária Municipal verifique se a área requerida poderá ser objeto de Reurb ou se não há Reurb em andamento naquela área, evitando assim, prejuízos as partes;

§ 1º As declarações aludidas no inciso III do artigo 29, não dispensam a apresentação de outros documentos comprobatórios dos rendimentos auferidos pelo requerente e seus familiares, apenas nos casos em que houver comprovação de que trabalham informalmente ou estão desempregados;

§ 2º Em atenção ao disposto no parágrafo 1º deste artigo, a Comissão de Regularização Fundiária Municipal, sempre que entender necessário ao interesse público e a manter a lisura do processo de regularização fundiária, pautada no Princípio da Segurança Jurídica e da Publicidade, poderá requerer outros documentos aos requerentes e aos membros familiares.

SEÇÃO III DO PROCESSAMENTO ADMINISTRATIVO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 30 O processo de Regularização Fundiária no âmbito municipal respeitará as seguintes fases:

I - Requerimento prévio dos legitimados, conforme descrito anteriormente.

II - Requerimento dos legitimados com identificação, conforme anexo III, o qual deverá apresentar as seguintes informações:

§ 1º Qualificação completa dos legitimados, com documentos pessoais;

§ 2º Indicação dos confrontantes, interessados, proprietários registraes;

§ 3º Croqui simples da área;

§ 4º Matrícula que faz parte da área objeto da Regularização Fundiária;

§ 5º Comprovante de renda de todos os membros da família;

§ 6º Comprovação de que, o núcleo urbano informal era existente até a data de 22 de dezembro de 2016, com apresentação de um dos documentos previstos no artigo 4º desta lei.

§ 7º O requerimento de Regularização Fundiária, quando realizado por pessoa jurídica, representante do titular do direito, não dispensa a apresentação do requerimento descrito no anexo IV desta Lei, o qual deverá ser apresentado de forma individualizada.

§ 8º Para efeitos desta lei, considera-se recebimento do pedido de regularização fundiária o protocolo de entrada registrado perante a Prefeitura Municipal, encaminhado à Secretaria de Planejamento Urbano, Indústria, Comércio e Meio Ambiente.

§ 9º Para efeitos desta lei, considera-se processamento administrativo do pedido de regularização fundiária, o ato após o despacho inicial da Comissão de Regularização Fundiária Municipal, que indica a possibilidade de processamento do protocolo.

III – Processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo de 30 (trinta) dias úteis, para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes, mediante a expedição de notificação por aviso de recebimentos pessoal (AR-MP).



ESTADO DE SANTA CATARINA

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO ARROIO DO SILVA

IV - elaboração do projeto de regularização fundiária;

V - saneamento do processo administrativo;

§ 1º Requeridos documentos ou informações aos legitimados para saneamento do processo administrativo, o prazo para cumprimento será 10 (dez) dias úteis, a partir da notificação, o qual poderá ser prorrogado por igual período, dependendo do caso;

§ 2º A fase de processamento administrativo do requerimento, poderá ser suspensa, nos casos em que, os legitimados forem intimados para apresentarem documentos ou prestarem informações e não atenderem no prazo mencionado no parágrafo anterior.

VI - decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;

VII - expedição da CRF pelo Município; e

VIII - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

Art. 31 A Comissão de Regularização Fundiária Municipal poderá requerer a realização da Demarcação Urbanística, sempre que ocorrem dúvidas sobre a existência de sobreposição de áreas, objeto de processo de Regularização Fundiária.

Art. 32 Poderá a Comissão de Regularização Fundiária Municipal, se for o caso, solicitar a Secretaria de Planejamento Urbano, Indústria, Comércio e Meio Ambiente, manifestação técnica acerca da realização do Reurb em determinada área, após apresentação do projeto de regularização fundiária.

Art. 33 A fim de fomentar a efetiva implantação das medidas da Reurb, os entes federativos poderão celebrar convênios ou outros instrumentos congêneres com o Ministério das Cidades, com vistas a cooperar para a fiel execução do disposto nesta Lei.

Art. 34 Compete ao Município onde estejam situados os núcleos urbanos informais a serem regularizados:

I - classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;

II - processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária; e

III - emitir a CRF.

§ 1º Na Reurb requerida pela União ou pelos Estados, a classificação prevista no inciso I do *caput* deste artigo será de responsabilidade do ente federativo instaurador.

§ 2º O Município deverá classificar e fixar, no prazo de até cento e oitenta dias, uma das modalidades da Reurb ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento.

§ 3º A inércia do Município implica a automática fixação da modalidade de classificação da Reurb indicada pelo legitimado em seu requerimento, bem como o prosseguimento do procedimento administrativo da Reurb, sem prejuízo de futura revisão dessa classificação pelo Município, mediante estudo técnico que a justifique.

Art. 35 Instaurada a Reurb, o Município deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 1º Tratando-se de imóveis públicos ou privados, caberá aos Municípios notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.



ESTADO DE SANTA CATARINA

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO ARROIO DO SILVA

§ 2º Tratando-se de imóveis públicos municipais, o Município deverá notificar os confinantes e terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 3º Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de que trata esta Lei.

§ 4º A notificação do proprietário e dos confinantes será feita por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula, da transcrição ou do cadastro imobiliário no Município, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

§ 5º A notificação da Reurb também será feita por meio de publicação de edital, com prazo de trinta dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, nos seguintes casos:

I - quando o proprietário e os confinantes não forem encontrados; e

II - quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

§ 6º A ausência de manifestação dos indicados referidos nos §§ 1º e 4º deste artigo será interpretada como concordância com a Reurb.

§ 7º Caso algum dos imóveis atingidos ou confinantes não esteja matriculado ou transcrito na serventia o Município realizará diligência perante as serventias anteriormente competentes, mediante apresentação da planta do perímetro regularizado, a fim de que a sua situação jurídica atual seja certificada, caso possível.

§ 8º O requerimento de instauração da Reurb ou, na forma de regulamento, a manifestação de interesse nesse sentido por parte de qualquer dos legitimados garantem perante o poder público aos ocupantes dos núcleos urbanos informais situados em áreas públicas a serem regularizados a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias, preservando-se as situações de fato já existentes, até o eventual arquivamento definitivo do procedimento.

§ 9º Fica dispensado o disposto neste artigo, caso adotados os procedimentos da demarcação urbanística.

Art. 36 A Reurb será instaurada por decisão do Município, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata esta Lei, devidamente formalizado, acompanhado de todos os documentos iniciais e fundamentos jurídicos descritos na presente norma municipal, dirigido a Comissão de Regularização Fundiária Municipal, por intermédio da Secretaria de Planejamento Urbano, Indústria e Comércio, após o devido processamento pela Comissão.

§ 1º Na hipótese de indeferimento do requerimento do pedido de Regularização Fundiária, a decisão do Município deverá indicar as medidas a serem adotadas, com vistas à reformulação e à reavaliação do requerimento, quando for o caso.

§ 2º Da decisão que entender pelo indeferimento do processamento do pedido de regularização fundiária, caberá recurso administrativo uno, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da data da intimação dos requerentes, ou de seus representantes legais, o qual deverá ser direcionado à Comissão de Regularização Fundiária Municipal.

Art. 37 Instaurada a Reurb compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas, conforme Termo de Compromisso, acompanhado do respectivo cronograma físico.

§ 1º A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

I - na Reurb-S, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária;



ESTADO DE SANTA CATARINA

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO ARROIO DO SILVA

II - na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados; e

III - na Reurb-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários.

§ 2º Na Reurb-S, fica facultado aos legitimados promover, a suas expensas, os projetos e os demais documentos técnicos necessários à regularização de seu imóvel, inclusive as obras de infraestrutura essencial nos termos do § 1º do art. 36 desta Lei.

Art. 38 O Município poderá criar câmara de prevenção e resolução administrativa de conflitos, no âmbito da administração local, inclusive mediante celebração de ajustes com os Tribunal de Justiça de Santa Catarina, a qual deterá competência para dirimir conflitos relacionados à Reurb, mediante solução consensual.

§ 1º O modo de composição e funcionamento da câmara de que trata o caput deste artigo será estabelecido em ato do Poder Executivo municipal e, na falta do ato, pelo disposto na Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015.

§ 2º Se houver consenso entre as partes, o acordo será reduzido a termo e constituirá condição para a conclusão da Reurb, com conseqüente expedição da CRF.

§ 3º O Município poderá instaurar, de ofício ou mediante provocação, procedimento de mediação coletiva de conflitos relacionados à Reurb.

§ 4º A instauração de procedimento administrativo para a resolução consensual de conflitos no âmbito da Reurb suspende a prescrição.

§ 5º O Município poderá, mediante a celebração de convênio, utilizar os Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania ou a câmara de mediação credenciada no Tribunal de Justiça de Santa Catarina.

§ 6º Não havendo câmara de prevenção e resolução administrativa de conflitos ou convênio celebrado com o Poder Judiciário de Santa Catarina, os casos que necessitarem de resolução de conflitos para o processamento da Reurb, em qualquer modalidade, serão conduzidos pela Comissão de Regularização Fundiária Municipal, que fará o papel de conciliadora.

§ 7º Nos casos conflitantes, a Comissão de Regularização Fundiária Municipal buscará promover a resolução do conflito com vistas ao Princípio do Contraditório e da Ampla Defesa, assegurando o interesse das partes envolvidas e o interesse público.

§ 8º Nos casos que trata o parágrafo anterior, a Comissão de Regularização Fundiária Municipal poderá realizar audiências conciliatórias, entre as partes, as quais serão presididas pelo Presidente da Comissão de Regularização Fundiária, no intuito de promover a conciliação e dar prosseguimento ao processamento do processo de regularização fundiária.

§ 9º Nos casos conflitantes, dirimidos os conflitos, a Comissão de Regularização Fundiária Municipal realizará termo de conciliação, que deverá ser assinado pelos envolvidos e pelos membros da Comissão de Regularização Fundiária Municipal.

§ 10 Na hipótese de interposição de recurso, o impugnante apresentará as suas razões ao Município ou ao Distrito Federal e, caso não haja consenso, o Poder Público municipal ou distrital poderá iniciar o procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

§ 11 Considera-se infundada a impugnação que:

I - não indicar, de forma plausível, onde e de que forma a Reurb avança na propriedade do impugnante;



ESTADO DE SANTA CATARINA

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO ARROIO DO SILVA

II - não apresentar motivação, ainda que sumária; ou

III - versar sobre matéria estranha ao procedimento da Reurb em andamento.

§ 12 Caso algum dos imóveis atingidos ou confinantes não esteja matriculado ou transcrito na serventia, o Distrito Federal ou o Município realizará diligências junto às serventias anteriormente competentes, por meio da apresentação da planta do perímetro regularizado, a fim de que a sua situação jurídica atual seja certificada, caso possível.

§ 13 O requerimento de instauração da Reurb ou, na forma do regulamento, a manifestação de interesse nesse sentido por parte de quaisquer dos legitimados garante, perante o Poder Público, aos ocupantes dos núcleos urbanos informais situados em áreas públicas a serem regularizados a permanência em suas unidades imobiliárias, preservadas as situações de fato já existentes, até o eventual arquivamento definitivo do procedimento da Reurb.

§ 14 Na Reurb-E, compete ao requerente legitimado fornecer as certidões que comprovem a titularidade de domínio da área, providenciar o levantamento topográfico georreferenciado e apresentar o memorial descritivo da área e a planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração, quando possível, das matrículas ou das transcrições atingidas.

§ 15 Fica dispensado o disposto neste artigo, caso adotados os procedimentos da demarcação urbanística.

SEÇÃO IV DO LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO GEORREFERENCIADO

Art. 39 Para fins do disposto nesta Lei, considera-se levantamento topográfico georreferenciado o conjunto de:

I - levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento;

II - outros levantamentos georreferenciados necessários para a elaboração do projeto de regularização fundiária;

III - planta do perímetro;

IV - memorial descritivo;

V - descrições técnicas das unidades imobiliárias; e

VI - outros documentos em que se registrem os vértices definidores de limites, com o uso de métodos e tecnologias que estiverem à disposição e que se adequem melhor às necessidades, segundo a economicidade e a eficiência em sua utilização.

§ 1º Somente serão aceitos, os levantamentos topográficos georreferenciados, que serão realizados conforme as normas técnicas para serviços topográficos da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, o disposto no Decreto nº 89.817, de 20 de junho de 1984, as normas técnicas da Diretoria do Serviço Geográfico do Exército Brasileiro e serão acompanhados de ART ou de RRT.

§ 2º Os limites das unidades imobiliárias serão definidos por vértices georreferenciados ao Sistema Geodésico Brasileiro.

§ 3º O vértice definidor do limite terá natureza tridimensional e será definido por suas coordenadas de latitude, longitude e altitude geodésicas.

§ 4º O erro posicional esférico do vértice definidor de limite deverá ser igual ou menor a oito centímetros de raio, com dois marcos com precisão de oito centímetros.



§ 5º O erro posicional de que trata o § 4º terá menor magnitude conforme a avaliação do impacto da propagação dos erros, considerados o desenvolvimento de projetos urbanísticos e de infraestruturas, o registro de propriedade, a prevenção de riscos e os demais projetos de arquitetura e engenharia.

§ 6º O responsável técnico realizará a avaliação dos impactos da propagação dos erros de que trata o § 5º, previamente à execução do levantamento topográfico georreferenciado.

§ 7º O levantamento topográfico georreferenciado será remetido eletronicamente pelo profissional legalmente habilitado ou pelo órgão público responsável pela sua execução ao Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais na forma estabelecida no Manual Operacional do referido Sistema.

§ 8º O Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais disponibilizará serviço geoespacial de visualização do levantamento topográfico georreferenciado e das parcelas confrontantes para auxiliar os Poderes Públicos, os gestores de cadastro imobiliário e os oficiais de cartório de registro de imóveis na conferência do posicionamento, das distâncias, dos vértices, dos ângulos e das áreas, para fins de obtenção do código identificador unívoco do imóvel em âmbito nacional, previsto no § 1º do art. 8º do Decreto nº 8.764, de 10 de maio de 2016 .

SEÇÃO V DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 40 O projeto de regularização fundiária conterà, no mínimo:

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 O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso.

§ 2º Na regularização de núcleo urbano informal que já possua a infraestrutura essencial implantada e para o qual não haja compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem



executados, fica dispensada a apresentação do cronograma físico e do termo de compromisso previsto nessa norma.

§ 3º Na hipótese a que se refere o § 2º, constará da CRF que o núcleo urbano regularizado já possui a infraestrutura essencial definida no § 1º do art. 41 desta Lei e que não existem compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados.

§ 4º Havendo necessidade e dependendo do caso, a Comissão de Regularização Fundiária Municipal, mediante ato motivado, poderá requerer outros documentos referente ao projeto de regularização fundiária, no intuito de assegurar o interesse público e o processamento da Reurb.

Art. 41 O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, a indicação:

I - das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;

II - das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;

III - as unidades imobiliárias edificadas a serem regularizadas, as suas características, a área dos lotes e das edificações, as confrontações, a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral;

IV - quando for o caso, as quadras e as suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;

V - os logradouros, os espaços livres, as áreas destinadas aos edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

VI - as áreas já usucapidas;

VII - as medidas de adequação para a correção das desconformidades, quando necessárias;

VIII - as medidas necessárias à adequação da mobilidade, da acessibilidade, da infraestrutura e da relocação de edificações, quando necessárias;

IX - as obras de infraestrutura essenciais, quando necessárias; e

X - de outros requisitos que sejam definidos pelo Município, através da Comissão de Regularização Fundiária Municipal;

§ 1º Para fins do disposto nesta Lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

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 domiciliar;

IV - soluções de drenagem, quando necessário; e

V - outros equipamentos a serem definidos pelos Municípios em função das necessidades locais e características regionais.

§ 2º A Reurb pode ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.

§ 3º Na Reurb de parcelamentos do solo, as edificações já existentes nos lotes poderão ser regularizadas, a critério do Poder Público municipal, em momento posterior, de forma coletiva ou individual.



ESTADO DE SANTA CATARINA

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO ARROIO DO SILVA

§ 4º Em relação ao disposto no § 3º, cabe ao Município, editar critérios no caso de Reurb de parcelamento de solo, para regularização de edificações já existentes nos lotes, os quais serão objeto de lei específica no caso de Reurb na modalidade social.

§ 5º Enquanto não houver lei específica, que disponha sobre os critérios do que tratam os parágrafos 3º e 4º, o Município aplicará a Lei Complementar Municipal nº 103 de 23 de setembro de 2019, naquilo que couber.

§ 6º No caso do disposto no parágrafo 3º, quando se tratar de Reurb na modalidade específica, o procedimento de regularização da edificação será aquele descrito na Lei Complementar Municipal nº 103 de 23 de setembro de 2019.

§ 7º Fica estipulado o prazo de 2 (dois) anos, a contar da data da expedição da CRF, para que o legitimado regularize a edificação do imóvel objeto da Reurb, tanto na modalidade social, quanto na específica.

§ 8º No caso da regularização da edificação referente à Reurb na modalidade social, havendo qualquer benefício de redução de custos em lei específica, editada posterior a conclusão do processo de regularização fundiária, somente o requerente/legitimado/contemplado pela Reurb, ou seja, o titular da CRF, terá direito a estes benefícios, não podendo ser transferidos a terceiros, ainda que, durante o prazo de 2 (dois), o requerente tenha adjudicado o imóvel.

§ 9º As obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Reurb.

§ 10 O Município definirá os requisitos para elaboração do projeto de regularização, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados, se for o caso.

§ 11 A planta e o memorial descritivo deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação de 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), quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

§ 12 As áreas já usucapidas referidas no inciso VI do caput constarão do projeto de regularização fundiária com a área constante na matrícula ou na transcrição e com a observação de se tratar de unidade imobiliária já registrada e oriunda de processo de usucapião e a nova descrição técnica georreferenciada da unidade imobiliária deverá ser averbada na matrícula existente.

§ 13 Caso haja necessidade e dependendo do caso, a Comissão de Regularização Fundiária Municipal, mediante ato motivado, poderá requerer outros documentos referente ao projeto urbanístico.

Art. 42 O memorial descritivo do núcleo urbano informal conterá, no mínimo:

I - a descrição do perímetro do núcleo urbano, com indicação resumida de suas características;

II - a descrição técnica das unidades imobiliárias, do sistema viário e das demais áreas públicas que compõem o núcleo urbano informal;

III - a enumeração e a descrição dos equipamentos urbanos comunitários e dos prédios públicos existentes no núcleo urbano informal e dos serviços públicos e de utilidade pública que integrarão o domínio público com o registro da regularização; e

IV - quando se tratar de condomínio, as descrições técnicas, os memoriais de incorporação e os demais elementos técnicos previstos na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 43 Na hipótese de núcleo urbano informal localizado parte no Município e parte em outro Município, ou seja, abrangendo território diferente do Município de Balneário Arroio do Silva, e de não ser



possível o seu desmembramento, de forma que cada parcela fique integralmente no território de um Município, o projeto urbanístico deverá assinalar a sua divisão territorial.

Art. 44 Na Reurb-S, caberá ao poder público competente, diretamente ou por meio da administração pública indireta, 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, devidamente precedido de estudo de impacto orçamentário.

Art. 45 Na Reurb-E, o Município deverá definir, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela:

I - implantação dos sistemas viários;

II - implantação da infraestrutura essencial e 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.

§ 1º As responsabilidades de que trata o caput deste artigo poderão ser atribuídas aos beneficiários da Reurb-E, conforme for o caso;

§ 2º Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental deverão celebrar termo de compromisso com as autoridades competentes como condição de aprovação da Reurb-E.

Art. 46 Para que seja aprovada a Reurb de núcleos urbanos informais, ou de parcela deles, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, estudos técnicos deverão ser realizados, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada.

§ 1º Na hipótese do caput deste artigo, é condição indispensável à aprovação da Reurb a implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados.

§ 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.

SEÇÃO VI DA CONCLUSÃO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Art. 47 O pronunciamento da autoridade competente, que decidir o processamento administrativo da Reurb deverá:

I - indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o projeto de regularização fundiária aprovado;

II - aprovar o projeto de regularização fundiária resultante do processo de regularização fundiária; e

III - identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada, e os respectivos direitos reais.

§ 1º As intervenções previstas no inciso II do caput consistem em obras de implantação da infraestrutura essencial, serviços e compensações, dentre outras.

§ 2º Na hipótese de constituição de direitos reais feita por título individual, a autoridade competente fica dispensada do cumprimento do disposto no inciso III do caput.



ESTADO DE SANTA CATARINA

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO ARROIO DO SILVA

Art. 48 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 - a localização do núcleo urbano regularizado;

III - a modalidade da regularização;

IV - o termo de compromisso, assinado pelas partes e por duas testemunhas, indicando as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma físico, o qual deverá também acompanhar o termo de compromisso;

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

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

§ 1º A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo exarado pelo Chefe do Poder Executivo.

§ 2º A CRF, na hipótese de Reurb somente para titulação final dos beneficiários de núcleos urbanos informais já registrados junto ao cartório de registro de imóveis, dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária aprovado.

§ 3º O Termo de Compromisso deverá ser assinado por duas testemunhas, que constituirá título executivo extrajudicial, na forma do artigo 784, inciso III, do Código Civil

Art. 49 O indeferimento do projeto de regularização fundiária será técnica e legalmente fundamentado, de modo a permitir, quando possível, a reformulação do referido projeto e a reavaliação do pedido de aprovação.

CAPÍTULO IV DO REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 50 O registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado será requerido diretamente ao oficial do cartório de registro de imóveis da situação do imóvel e será efetivado independentemente de determinação judicial ou do Ministério Público.

Parágrafo único. Em caso de recusa do registro, o oficial do cartório do registro de imóveis expedirá nota devolutiva fundamentada, na qual indicará os motivos da recusa e formulará exigências nos termos desta Lei.

Art. 51 Na hipótese de a Reurb abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o procedimento será efetuado perante cada um dos oficiais dos cartórios de registro de imóveis.

Parágrafo único. Quando os imóveis regularizados estiverem situados na divisa das circunscrições imobiliárias, as novas matrículas das unidades imobiliárias serão de competência do oficial do cartório de registro de imóveis em cuja circunscrição estiver situada a maior porção da unidade imobiliária regularizada.

Art. 52 Recebida a CRF, cumprirá ao oficial do cartório de registro de imóveis prenotá-la, autuá-la, instaurar o procedimento registral e, no prazo de quinze dias, emitir a respectiva nota de exigência ou praticar os atos tendentes ao registro.

§ 1º O registro do projeto Reurb aprovado importa em:

I - abertura de nova matrícula, quando for o caso;



ESTADO DE SANTA CATARINA

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO ARROIO DO SILVA

II - abertura de matrículas individualizadas para os lotes e áreas públicas resultantes do projeto de regularização aprovado; e

III - registro dos direitos reais indicados na CRF junto às matrículas dos respectivos lotes, dispensada a apresentação de título individualizado.

§ 2º Quando o núcleo urbano regularizado abranger mais de uma matrícula, o oficial do registro de imóveis abrirá nova matrícula para a área objeto de regularização, conforme previsto no inciso I do § 1º deste artigo, destacando a área abrangida na matrícula de origem, dispensada a apuração de remanescentes.

§ 3º O registro da CRF dispensa a comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias de responsabilidade dos legitimados.

§ 4º O registro da CRF aprovado independe de averbação prévia do cancelamento do cadastro de imóvel rural no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra).

§ 5º O procedimento registral deverá ser concluído no prazo de sessenta dias, prorrogável por até igual período, mediante justificativa fundamentada do oficial do cartório de registro de imóveis.

§ 6º O oficial de registro fica dispensado de providenciar a notificação dos titulares de domínio, dos confinantes e de terceiros eventualmente interessados, uma vez cumprido esse rito pelo Município, conforme o disposto no art. 31 desta Lei.

§ 7º O oficial do cartório de registro de imóveis, após o registro da CRF, notificará o Incra, o Ministério do Meio Ambiente e a Secretaria da Receita Federal do Brasil para que esses órgãos cancelem, parcial ou totalmente, os respectivos registros existentes no Cadastro Ambiental Rural (CAR) e nos demais cadastros relacionados a imóvel rural, relativamente às unidades imobiliárias regularizadas.

Art. 53 Quando se tratar de imóvel sujeito a regime de condomínio geral a ser dividido em lotes com indicação, na matrícula, da área deferida a cada condômino, o Município poderá indicar, de forma individual ou coletiva, as unidades imobiliárias correspondentes às frações ideais registradas, sob sua exclusiva responsabilidade, para a especialização das áreas registradas em comum.

Parágrafo único. Na hipótese de a informação prevista no caput deste artigo não constar do projeto de regularização fundiária aprovado pelo Município, as novas matrículas das unidades imobiliárias serão abertas mediante requerimento de especialização formulado pelos legitimados de que trata esta Lei, dispensada a outorga de escritura pública para indicação da quadra e do lote.

Art. 54 Para atendimento ao princípio da especialidade, o oficial do cartório de registro de imóveis adotará o memorial descritivo da gleba apresentado com o projeto de regularização fundiária e deverá averbá-lo na matrícula existente, anteriormente ao registro do projeto, independentemente de provocação, retificação, notificação, unificação ou apuração de disponibilidade ou remanescente.

§ 1º Se houver dúvida quanto à extensão da gleba matriculada, em razão da precariedade da descrição tabular, o oficial do cartório de registro de imóveis abrirá nova matrícula para a área destacada e averbará o referido destaque na matrícula matriz.

§ 2º As notificações serão emitidas de forma simplificada, indicando os dados de identificação do núcleo urbano a ser regularizado, sem a anexação de plantas, projetos, memoriais ou outros documentos, convidando o notificado a comparecer à sede da serventia para tomar conhecimento da CRF com a advertência de que o não comparecimento e a não apresentação de impugnação, no prazo legal, importará em anuência ao registro.

§ 3º Na hipótese de o projeto de regularização fundiária não envolver a integralidade do imóvel matriculado, o registro será feito com base na planta e no memorial descritivo referentes à área objeto de regularização e o destaque na matrícula da área total deverá ser averbado.



ESTADO DE SANTA CATARINA

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO ARROIO DO SILVA

Art. 55 Os padrões dos memoriais descritivos, das plantas e das demais representações gráficas, inclusive as escalas adotadas e outros detalhes técnicos, seguirão as diretrizes estabelecidas pela autoridade municipal ou distrital competente, as quais serão consideradas atendidas com a emissão da CRF.

Parágrafo único. Não serão exigidos reconhecimentos de firma nos documentos que compõem a CRF ou o termo individual de legitimação fundiária quando apresentados pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou entes da administração indireta.

Art. 56 O registro da CRF produzirá efeito de instituição e especificação de condomínio, quando for o caso, regido pelas disposições legais específicas, hipótese em que fica facultada aos condôminos a aprovação de convenção condominial.

Art. 57 O registro da CRF será feito em todas as matrículas atingidas pelo projeto de regularização fundiária aprovado, devendo ser informadas, quando possível, as parcelas correspondentes a cada matrícula.

Art. 58 Nas matrículas abertas para cada parcela, deverão constar dos campos referentes ao registro anterior e ao proprietário:

I - quando for possível, a identificação exata da origem da parcela matriculada, por meio de planta de sobreposição do parcelamento com os registros existentes, a matrícula anterior e o nome de seu proprietário;

II - quando não for possível identificar a exata origem da parcela matriculada, todas as matrículas anteriores atingidas pela Reurb e a expressão "proprietário não identificado", dispensando-se nesse caso os requisitos dos itens 4 e 5 do inciso II do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Art. 59 Qualificada a CRF e não havendo exigências nem impedimentos, o oficial do cartório de registro de imóveis efetuará o seu registro na matrícula dos imóveis cujas áreas tenham sido atingidas, total ou parcialmente.

Parágrafo único. Não identificadas as transcrições ou as matrículas da área regularizada, o oficial do cartório de registro abrirá matrícula com a descrição do perímetro do núcleo urbano informal que constar da CRF e nela efetuará o registro.

Art. 60 Registrada a CRF, será aberta matrícula para cada uma das unidades imobiliárias regularizadas.

Parágrafo único. Para os atuais ocupantes das unidades imobiliárias objeto da Reurb, os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título hábil para a aquisição da propriedade, quando acompanhados da prova de quitação das obrigações do adquirente, e serão registrados nas matrículas das unidades imobiliárias correspondentes, resultantes da regularização fundiária.

Art. 61 Com o registro da CRF, serão incorporados automaticamente ao patrimônio público as vias públicas, as áreas destinadas ao uso comum do povo, os prédios públicos e os equipamentos urbanos, na forma indicada no projeto de regularização fundiária aprovado.

Parágrafo único. A requerimento do Município, o oficial de registro de imóveis abrirá matrícula para as áreas que tenham ingressado no domínio público.

Art. 62 As unidades desocupadas e não comercializadas alcançadas pela Reurb terão as suas matrículas abertas em nome do titular originário do domínio da área.

§ 1º As unidades não edificadas que tenham sido comercializadas a qualquer título terão suas matrículas abertas em nome do adquirente, conforme artigo 61 desta Lei.

§ 2º As unidades imobiliárias na forma de lotes não edificadas ou desocupadas e já comercializadas poderão ser provenientes de núcleos urbanos informais na forma de parcelamento do solo ou de condomínio de lotes.



ESTADO DE SANTA CATARINA

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO ARROIO DO SILVA

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 63 Na existência de casos omissos, que não foram tratados na presente norma, será aplicada naquilo que lhe couber, o disposto na Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017 suas posteriores alterações, além do previsto no Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018, na Lei Complementar Municipal nº 103, de 23 de setembro de 2019 e demais normas municipais, federais e estaduais.

Art. 64 Os protocolos de requerimento de Regularização Fundiária, que não forem processados, até a data da entrada em vigor desta Lei, passarão a serem regidos, caso recebidos e processados até a presente data, pelos dispositivos legais estatuídos na referida norma municipal.

Art. 65 Os processos de Regularização Fundiária, que estiverem em processamento no Município, antes da vigência desta Lei, contudo, que tiverem seu prosseguimento durante a vigência desta Lei, será aplicado naquilo que couber, os atos praticados a sua vigência com base no disposto nesta norma municipal.

Parágrafo único. Não serão prejudicados os atos já praticados nos processos de Regularização Fundiária, que estiverem em processamento antes da vigência da referida norma municipal.

Art. 66 Essa Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 67 Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Balneário Arroio do Silva, em 22 de julho de 2021.

EVANDRO SCAINI
Prefeito Municipal

Registrada e Publicada a presente Lei Complementar na Secretaria de Administração e Finanças, em 22 de julho de 2021.

WILKER CORREA MACIEL
Secretário de Administração e Finanças



ESTADO DE SANTA CATARINA

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO ARROIO DO SILVA

ANEXO I

DECLARAÇÃO DE HIPOSSUFICIÊNCIA - REQUERENTE

Eu, (nome completo), (qualificação completa), portador da Cédula de Identidade nº (número do RG - órgão expedidor), inscrito no CPF sob o nº (número do CPF), residente e domiciliado (endereço completo), na cidade de (nome da cidade), na condição de requerente titular do imóvel objeto de Regularização Fundiária no Município de Balneário Arroio do Silva/SC, **DECLARO**, para os devidos fins, que não possuo condições de arcar com as despesas decorrentes do Processo de Regularização Fundiária, sem prejuízo do meu sustento e da minha família.

Balneário Arroio do Silva/SC, (data), (mês), (ano).

Nome Completo
CPF



ESTADO DE SANTA CATARINA

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO ARROIO DO SILVA

ANEXO II

DECLARAÇÃO DE HIPOSSUFICIÊNCIA - MEMBRO FAMILIAR

Eu, (nome completo), (qualificação completa), portador da Cédula de Identidade nº (número do RG - órgão expedidor), inscrito no CPF sob o nº (número do CPF), residente e domiciliado (endereço completo), na cidade de (nome da cidade), na condição de membro da família do requerente titular do imóvel objeto de Regularização Fundiária no Município de Balneário Arroio do Silva/SC, **DECLARO**, para os devidos fins, que não possuo condições de arcar com as despesas decorrentes do Processo de Regularização Fundiária, sem prejuízo do meu sustento e da minha família.

Balneário Arroio do Silva/SC, (data), (mês), (ano).

Nome Completo
CPF



ESTADO DE SANTA CATARINA

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO ARROIO DO SILVA

ANEXO III

DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE DAS
INFORMAÇÕES E DOCUMENTOS

Eu, (nome completo), (qualificação completa), portador da Cédula de Identidade nº (número do RG - órgão expedidor), inscrito no CPF sob o nº (número do CPF), residente e domiciliado (endereço completo), na cidade de (nome da cidade), na condição de requerente titular do imóvel objeto de Regularização Fundiária no Município de Balneário Arroio do Silva/SC, **DECLARO**, para os devidos fins, que todas as declarações, documentos e informações prestadas expressam a verdade dos fatos, ciente de que qualquer omissão ou prestação de declaração e/ou informação falsa resultará na responsabilidade civil e criminal e o Município de Balneário Arroio do Silva, representado pela Comissão de Regularização Fundiária encaminhará cópia dos documentos à Delegacia de Polícia, ao Ministério Público Estadual, bem como aos demais órgãos envolvidos, como forma de apuração dos fatos declarados.

Balneário Arroio do Silva/SC, (data), (mês), (ano).

Nome Completo
CPF



ESTADO DE SANTA CATARINA

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO ARROIO DO SILVA

ANEXO IV

REQUERIMENTO - REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Eu, (nome completo), (qualificação completa), portador da Cédula de Identidade nº (número do RG - órgão expedidor), inscrito no CPF sob o nº (número do CPF), conforme documentos anexos, residente e domiciliado (endereço completo), na cidade de (nome da cidade), conforme comprovante de residência anexo, na condição de requerente titular do imóvel (colocar informações sobre o imóvel), localizado no Município de Balneário Arroio do Silva/SC, venho por meio deste, requerer à Secretaria de Planejamento Urbano, Indústria, Comércio e Meio Ambiente, por intermédio da Comissão de Regularização Fundiária Municipal, instaurada por ato do Chefe do Poder Executivo do Município de Balneário Arroio do Silva, o recebimento, instauração e processamento do pedido de Regularização Fundiária no imóvel acima mencionado, conforme documentos comprobatórios anexos, juntamente com a indicação dos confrontantes, interessados e proprietários registrais da área, assim como do croqui simples da área, da matrícula da área, da comprovação de renda de todos os membros da família, e por fim, dos documentos que comprovam que o núcleo urbano informal era existentes até a data de 22 de dezembro de 2016, nos termos da Lei Federal nº 13.465 e da Lei Municipal, que trata do Procedimento da Regularização Fundiária neste município.

Ante ao exposto, requer à Secretaria de Planejamento Urbano, Indústria, Comércio e Meio Ambiente o recebimento deste requerimento, com todos os documentos que o instrui, cumprindo os requisitos preliminares da Lei Municipal, que trata da Regularização Fundiária, para que seja encaminhado à Comissão de Regularização Fundiária Municipal, constituída para tal finalidade.

São os termos, em que respeitosamente pede o recebimento, instauração e processamento do presente pedido.

Balneário Arroio do Silva/SC, (data), (mês), (ano).

Nome Completo
CPF