



ESTADO DE SANTA CATARINA MUNICÍPIO DE GUATAMBU

DECRETO N. 381/2021, DE 19 DE AGOSTO DE 2021

**“APROVA O REGIMENTO INTERNO DA
COMISSÃO MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA.”**

LUIZ CLOVIS DAL PIVA, Prefeito Municipal de Guatambu, Estado de Santa Catarina, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei, especialmente o artigo 72, IV, da Lei Orgânica do Município.

CONSIDERANDO a solicitação objeto do Memorando nº 001/2021 da Comissão Municipal de Regularização Fundiária,

DECRETA:

Art. 1º Fica aprovado o Regimento Interno da Comissão Municipal de Regularização Fundiária de Guatambu, na forma do Anexo Único deste Decreto.

Art. 2º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Guatambu/SC, 19 de agosto de 2021.

LUIZ CLOVIS DAL PIVA
Prefeito Municipal



ESTADO DE SANTA CATARINA

MUNICÍPIO DE GUATAMBU

ANEXO ÚNICO

REGIMENTO INTERNO DA COMISSÃO MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.

Capítulo I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Este Regimento estabelece os procedimentos a serem adotados pela Comissão Municipal de Regularização Fundiária, instituída pelo Decreto nº 261, de 14 de maio de 2021.

Capítulo II

DAS COMPETÊNCIAS

Art. 2º À Comissão Municipal de Regularização Fundiária, coordenada pelo representante indicado pelo Executivo Municipal nos termos do Decreto nº 260/2021, compete:

- I** – estabelecer áreas prioritárias para a regularização fundiária;
- II** – propor a abertura dos processos de REURB de iniciativa do município;
- III** – conduzir os processos de REURB no âmbito da administração municipal;
- IV** – produzir os atos administrativos correspondentes aos processos de REURB;
- V** – mediar eventuais conflitos que surgirem no transcorrer dos processos de REURB;
- VI** – emitir parecer único conclusivo multidisciplinar a fim de subsidiar a emissão da Certidão de Regularização Fundiária – CRF;
- VII** – solicitar, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, o registro do processo de REURB, quando de interesse social;
- VIII** – fiscalizar o recebimento das obras de infraestrutura essencial e das compensações urbanísticas e ambientais previstas no projeto urbanístico e no termo de compromisso;
- IX** – assessorar o Prefeito naquilo que disser respeito à REURB;
- X** – elaborar e aprovar seu Regimento Interno;
- XI** – dar publicidade aos trabalhos e decisões da Comissão.



ESTADO DE SANTA CATARINA MUNICÍPIO DE GUATAMBU

Art. 3º Compete ao Coordenador da Comissão Municipal de Regularização Fundiária:

- I - coordenar as reuniões;
- II - deliberar sobre cancelamento ou reagendamento das reuniões;
- III - designar entre os membros da Comissão, o relator dos processos;
- IV - realizar ou determinar os demais atos necessários ao bom funcionamento da Comissão.

Art. 4º Compete ao apoio administrativo da Comissão Municipal de Regularização Fundiária:

- I - organizar, juntamente com o coordenador, a pauta dos trabalhos para cada reunião;
- II - enviar as convocações e os materiais necessários aos membros da Comissão;
- III - redigir as atas das reuniões;
- IV - organizar os materiais e os espaços físicos das reuniões;
- V - anotar a presença dos membros da Comissão, em livro próprio;
- VI - elaborar e expedir a correspondência da Comissão Municipal de Regularização Fundiária, determinada pelo coordenador;
- VII - manter em arquivos os documentos expedidos e recebidos pela Comissão.

Capítulo III DAS FASES DA REURB

Art. 5º A tramitação e análise dos processos de regularização fundiária urbana - REURB no âmbito municipal obedecerá às seguintes fases:

- I – protocolo do requerimento da REURB por um dos legitimados previstos na Lei Federal nº 13.465/2017;
- II – análise do requerimento pela Comissão de Regularização Fundiária e decisão quanto ao seu deferimento ou não, com a classificação da modalidade da REURB;
- III – homologação da decisão da Comissão de Regularização Fundiária pelo Prefeito Municipal com a instauração da REURB por Decreto;
- IV – notificação dos titulares de domínio, dos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, dos confrontantes e dos terceiros eventualmente interessados;



ESTADO DE SANTA CATARINA MUNICÍPIO DE GUATAMBU

V – processamento administrativo do projeto de regularização fundiária pela Comissão de Regularização Fundiária;

VI – decisão da aprovação urbanística e ambiental do projeto de regularização fundiária pela autoridade competente, mediante ato formal ao qual se dará publicidade;

VII – expedição da CRF pela autoridade competente;

VIII – registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis.

Capítulo IV DA PRÁTICA DOS ATOS

Seção I Das reuniões e do Quórum

Art. 6º As reuniões da Comissão de Regularização Fundiária serão realizadas semanalmente, às terças-feiras, 09 horas, com a presença de no mínimo a metade de seus membros.

§ 1º Em caso de ausência de pauta, por requerimento motivado de qualquer um dos membros ou por determinação do Coordenador da Comissão, as reuniões poderão ser canceladas, transferidas ou reagendadas.

§ 2º A ausência do membro em reunião não impede a ratificação das deliberações nela tomadas, a ser realizada mediante a assinatura nos documentos dela decorrentes.

Seção II Do quórum de instalação e Das deliberações

Art. 7º As deliberações da Comissão Municipal de Regularização Fundiária serão tomadas pelo voto da maioria absoluta de seus membros.

Seção III Do requerimento e da instauração da REURB



ESTADO DE SANTA CATARINA MUNICÍPIO DE GUATAMBU

Art. 8º A abertura do processo preliminar para REURB será solicitada por meio de requerimento de um dos legitimados, a ser protocolado no Município, acompanhado dos seguintes documentos:

- I** – cópia atualizada da(s) matrícula(s) do(s) imóvel(is) que compõem o núcleo urbano informal, expedida(s) por Cartório de Registro de Imóveis competente;
- II** – croqui de localização do núcleo urbano informal, contendo, suas medidas perimetrais, área total, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, nome dos proprietários confrontantes, nome e distância da rua mais próxima e demais informações pertinentes;
- III** – estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental atual do núcleo urbano informal;
- IV** – indicação da modalidade da REURB requerida, com base em estudo socioeconômico elaborado por profissional habilitado, com a apresentação dos documentos para fins de enquadramento da modalidade e qualificação dos ocupantes;
- V** – para participar da modalidade REURB -S, a renda familiar não poderá ser superior a 02 (dois) salários mínimos vigente no país;
- VI** - comprovação que o núcleo urbano informal foi implantado antes da data de 22 de dezembro de 2016, na forma da Lei 13.465/2017.

Parágrafo Único. A comprovação da data de ocupação se dará mediante apresentação de documentos, laudo técnico ou por qualquer outro instrumento que possua valor legal, inclusive por levantamento aerofotogramétrico, reconhecido por órgãos públicos e/ou constantes na base de dados do cadastro imobiliário municipal.

Art. 9º Após o protocolo, o requerimento de solicitação de instauração da Reurb será encaminhado à Comissão de Regularização Fundiária, que deverá, no prazo de até 180 (cento e oitenta dias), deferi-lo, classificando-o em uma das modalidades da Reurb, ou indeferi-lo, mediante decisão fundamentada, indicando as medidas a serem adotadas com vistas à reformulação e reavaliação do requerimento, quando for o caso.

Art. 10. Na primeira reunião após o recebimento do processo preliminar, o coordenador da Comissão distribuirá tarefas entre seus membros para a análise e relatoria.

Art. 11. O membro designado para cada tarefa deverá avaliar a documentação e elaborar parecer fundamentado opinando pelo indeferimento ou não da instauração da REURB, requerendo, no prazo de 30 dias após o recebimento do processo



ESTADO DE SANTA CATARINA MUNICÍPIO DE GUATAMBU

preliminar, a inclusão do processo em pauta.

Art. 12. Incluído em pauta o processo preliminar, cada membro apresentará seu parecer na reunião, submetendo-o a discussão e aprovação pela Comissão.

Parágrafo único. A decisão sobre a instauração da REURB poderá ser adiada por deliberação da Comissão, a pedido de qualquer um de seus membros, desde que devidamente justificada.

Art. 13. A Comissão, avaliando os pareceres, deliberará pela aprovação ou não da instauração da REURB.

§ 1º Nas decisões em que for aprovado os pareceres, aqueles servirão como fundamentação para a decisão de instauração ou não da REURB.

§ 2º Nas decisões em que forem reprovados os pareceres, caberá à coordenação da comissão designar um membro para elaborar o voto divergente, servindo este de fundamento para a decisão de instauração ou não da REURB.

Art. 14. O deferimento do requerimento pela Comissão de Regularização Fundiária deverá ser homologado pelo Prefeito Municipal, por meio de Decreto Municipal que fará a classificação da modalidade e a instauração da REURB.

Seção IV

Das Notificações e da Solução Extrajudicial de Conflitos

Art. 15. Instaurada a REURB, a Comissão de Regularização Fundiária promoverá a notificação dos titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confrontantes e os terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar manifestação e impugnação no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data de recebimento da notificação;

§1º A notificação dos titulares e confrontantes será feita por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição do imóvel e será considerada efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

§2º A notificação da REURB também poderá ser feita por meio de publicação de edital, com prazo de 30(trinta) dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição do núcleo urbano informal a ser regularizado, nos seguintes casos:



ESTADO DE SANTA CATARINA MUNICÍPIO DE GUATAMBU

- I – quando o proprietário e os confrontantes não forem encontrados; e
- II – quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

§3º A ausência de manifestação dos titulares de domínio, dos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, dos confrontantes e dos terceiros eventualmente interessados, será interpretada como concordância com a REURB.

§4º Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

§5º O Município poderá rejeitar impugnação infundada, por meio de ato fundamentado do qual constem as razões pelas quais assim a considerou, e dar seguimento à REURB se o impugnante não apresentar recurso no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da notificação da decisão de rejeição.

I - Considera-se infundada a impugnação que:

- a) não indicar, de forma plausível, onde e de que forma a REURB avança na propriedade do impugnante;
- b) não apresentar motivação, ainda que sumária; ou
- c) versar sobre matéria estranha ao procedimento da REURB em andamento.

§ 6º Apresentada a impugnação apenas em relação a parte da área objeto da REURB, é facultado ao Município prosseguir com a REURB em relação à parcela não impugnada.

Art. 16. O Município poderá criar câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos, no âmbito da administração local, inclusive mediante celebração de ajustes com o Tribunal de Justiça Estadual, o qual terá competência para dirimir conflitos relacionados à REURB, mediante solução consensual.

§1º O modo de composição e funcionamento das câmaras 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 e, se inexistente acordo, o processo administrativo da REURB ficará suspenso até a solução judicial do litígio, ou ainda, será extinto no caso da promoção da regularização fundiária no âmbito judicial.



ESTADO DE SANTA CATARINA MUNICÍPIO DE GUATAMBU

§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 Centros Judiciários de Solução de Conflitos e Cidadania ou as câmaras de mediação credenciadas nos Tribunais de Justiça.

Seção V

Do projeto de Regularização Fundiária

Art. 17. Inexistindo impugnação acerca da REURB ou se dirimidos os conflitos, a Comissão notificará o requerente da REURB para que apresente o correspondente projeto de regularização fundiária.

Art. 18. Protocolado o projeto de regularização fundiária, este será submetido à análise e avaliação da Comissão de Regularização Fundiária que terá o prazo de 90 dias (noventa dias) para decidir por deferir ou indeferir o projeto, requerendo, para sua análise e decisão, sempre que necessário, pareceres técnicos e informações dos setores e técnicos que compõem a administração municipal ou de terceiros contratados;

I – Se deferido o processo, será expedido parecer recomendando a aprovação do projeto de regularização fundiária e a emissão da CRF pela autoridade competente.

II – Se indeferido o processo, será expedido parecer técnico, legalmente fundamentado, de modo a permitir, quando possível, a reformulação do projeto.

III – Se o processo for indeferido e o legitimado reapresentá-lo, deverá passar por nova análise que observará a correção das pendências da primeira análise, para o que a Comissão de Regularização Fundiária terá o prazo de 90 (noventa) dias para expedição de novo parecer.

Art. 19. O projeto de regularização fundiária a ser apresentado para análise conterá, no mínimo:



ESTADO DE SANTA CATARINA MUNICÍPIO DE GUATAMBU

- I** – levantamento topográfico georeferenciado, subscrito por profissional legalmente habilitado, que demonstrará os elementos caracterizadores do núcleo urbano informal a ser regularizado;
 - II** – planta do perímetro do núcleo urbano informal, com demonstração das matrículas ou das transcrições atingidas;
 - III** – cópia atualizada da(s) matrícula(s) do núcleo urbano informal a regularizar expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;
 - IV** – documentos que comprovem a posse pelos ocupantes do(s) imóvel(is) a regularizar;
 - V** – projeto urbanístico, conforme conteúdo mínimo estabelecido no art. 14 deste Decreto;
 - VI** – memorial descritivo, conforme conteúdo mínimo estabelecido no art. 15 deste Decreto;
 - VII** – estudo técnico para situações de risco, quando for o caso;
 - VIII** – estudo técnico ambiental, observando o disposto nos arts. 64 e 65 da Lei Federal nº 12.651/12, quando o núcleo urbano informal for situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente - APP, Unidade de Conservação de Uso Sustentável ou área de proteção de manancial definidas pela União, Estado ou Município;
 - IX** – memorial descritivo das propostas de soluções para as questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso, com a indicação das medidas de mitigação, contrapartidas e compensações urbanísticas e ambientais que integrarão o Termo de Compromisso;
 - X** – indicação do(s) instrumento(s) jurídico(s) a serem aplicados, observada a Lei Federal nº 13.465/2017.
 - XI** – Anotação ou Registro de responsabilidade dos técnicos responsáveis por todos os projetos e estudos apresentados para análise;
 - XII** – Licença Ambiental emitida pelo Órgão Ambiental competente;
 - XIII** – cópia da convenção de Condomínio, quando for o caso.
 - XIV** – cronograma físico dos serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, o qual deverá conter também previsão dos custos necessários;
 - XV** – termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, para cumprimento do cronograma físico definido no inciso anterior;
- §1º** O Município poderá exigir ainda, além dos documentos mencionados neste artigo, a apresentação de outros desenhos, cálculos, documentos e detalhes que julgar necessário ao esclarecimento do projeto.

§2º O termo de compromisso será assinado, também, por duas testemunhas, de modo a formar título executivo extrajudicial na forma estabelecida no inciso III do



ESTADO DE SANTA CATARINA MUNICÍPIO DE GUATAMBU

caput do art. 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 – Código de Processo Civil.

§3º 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 previstos nos incisos anteriores.

§4º Na hipótese a que se refere o parágrafo anterior, constará na CRF que o núcleo urbano regularizado já possui a infraestrutura essencial e que não existem compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados.

Art. 20. O projeto urbanístico de regularização fundiária indicará, no mínimo:

I – a localização do núcleo urbano informal a ser regularizado, suas medidas perimetrais, área total, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes;

II – as unidades imobiliárias a serem regularizadas, indicando: área, medidas perimetrais, confrontações, edificações existentes (com suas medidas e características), nome da via e o número da designação cadastral, quando houver;

III – as quadras e as suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade à regularizar;

IV – as vias de circulação existentes, as áreas destinadas ao uso público e outros equipamentos urbanos, incluindo compensações quando for o caso, com indicação de área, medidas perimetrais e confrontantes;

V – as eventuais áreas já usucapidas;

VI – a localização de cursos d'água (dormentes e correntes), nascentes, mananciais, vegetação expressiva e outras indicações topográficas relevantes;

VII – a indicação de faixas não edificáveis existentes, devidamente cotadas, conforme estabelecidas pela legislação vigente (faixa de domínio de rodovias, linhas de transmissão de energia de alta tensão, áreas de preservação permanente, faixas sanitárias, entre outras);

VIII – o quadro resumo das diversas áreas indicadas no projeto com as proporções (área total do núcleo informal, área total dos lotes a regularizar, área verde, área de equipamentos comunitários, áreas destinadas à circulação, áreas remanescentes, entre outras coisas do gênero).

IX – as medidas de adequação para correção das desconformidades ambientais e de risco, quando necessárias;



ESTADO DE SANTA CATARINA MUNICÍPIO DE GUATAMBU

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

XI – o(s) projeto(os) das obras de infraestrutura essenciais, quando ainda não implantadas, com definição do cronograma físico de execução.

§1º Os projetos apresentados para análise somente serão aceitos quando legíveis, na escala que se fizer necessária para a perfeita compreensão do Projeto e de acordo com as normas usuais de desenho estabelecidas pela ABNT.

§2º Quando a REURB for implementada em etapas e abranger o núcleo urbano informal de forma total ou parcial, o projeto de que trata este artigo deve definir a parcela do núcleo urbano informal a ser regularizada em cada etapa respectiva.

Art. 21. O memorial descritivo do núcleo urbano informal conterà, no mínimo:

I – a identificação do núcleo urbano informal objeto da REURB com sua localização, medidas perimetrais, área total, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes;

II – a descrição técnica das unidades imobiliárias a serem regularizadas com suas medidas perimetrais, área, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, confrontantes, número e quadra, além da designação do seu ocupante;

III – a descrição das vias de circulação existentes ou projetadas que componham o núcleo urbano informal;

IV – a descrição das áreas destinadas ao uso público, com suas medidas perimetrais, área, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes;

V – a descrição dos equipamentos urbanos comunitários existentes e dos serviços públicos e de utilidade pública que integrarão o domínio público com o registro da regularização; e

VI – 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.

Seção VI

Da Aprovação do Projeto e emissão da Certidão de Regularização Fundiária

Art. 22. A decisão da aprovação urbanística e ambiental do projeto de regularização



ESTADO DE SANTA CATARINA MUNICÍPIO DE GUATAMBU

fundiária após parecer favorável da Comissão de Regularização Fundiária se dará mediante ato formal ao qual se dará publicidade e deverá:

- I** – aprovar o projeto de regularização fundiária resultante da REURB;
- II** – indicar as intervenções a serem executadas (obras de implantação da infraestrutura essencial, serviços e compensações urbanísticas e ambientais), conforme o projeto de regularização fundiária aprovado;
- III** – indicar os instrumentos jurídicos aplicáveis a REURB;
- IV** – identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada e os seus direitos reais.

Art. 23. Aprovado o projeto de regularização fundiária, o Município emitirá a Certidão de Regularização Fundiária – CRF, que conterá, no mínimo:

- I** – o nome e a localização do núcleo urbano informal regularizado;
- II** – a área total e o número de lotes regularizados;
- III** – a modalidade da REURB;
- IV** – os responsáveis pelas obras e serviços constantes do cronograma;
- V** – a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando possível; e
- VI** – a listagem dos ocupantes que houverem adquirido a unidade, por meio de título de legitimação fundiária ou de ato único de registro, e que conterá o nome do ocupante, seu estado civil, sua profissão, seu número de inscrição no CPF, o número de sua carteira de identidade e a sua filiação.

Art. 24. Emitida a CRF, no caso da REURB -E, deverá o requerente apresentar o projeto de regularização fundiária aprovado juntamente com a CRF ao oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

Art. 25. Poderão ser objeto de REURB imóveis que possuam área inferior a fração mínima de parcelamento prevista em lei, tendo em vista condições mínimas de habitabilidade uso e ocupação do espaço do solo.

Parágrafo único. Os casos omissos serão analisados e definidos pela Comissão de Regularização Fundiária.

Art. 26. São passíveis de regularização por meio de REURB as ruas já consolidadas na malha viária, ainda que não satisfaçam as dimensões mínimas constantes no



ESTADO DE SANTA CATARINA MUNICÍPIO DE GUATAMBU

plano diretor do município de Guatambu, desde que tenham condições mínimas de circulação e trafegabilidade atestada pela Comissão de Regularização Fundiária.

Seção VII

Da conclusão

Art. 27. Procedido o registro, a respectiva comprovação deverá ser apresentada ao Município, através de certidão atualizada do imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 28. Concluídas as demais etapas, o Município providenciará a baixa ou a atualização cadastral no Sistema de Gestão Cadastral.

Capítulo V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 29. Quaisquer alterações deste regimento serão propostas na sessão plenária, e aprovadas pela maioria dos seus membros.

Art. 30. Os casos omissos serão decididos pela plenária.

Art. 31. Esse Regimento entra em vigor na data de sua publicação.