

## O QUE É O PROGRAMA REURB?

O Programa de Regularização Fundiária "MORADA LEGAL" tem o propósito de detalhar as atividades necessárias para implementação das ações jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais relacionadas à regularização e urbanização das áreas de Interesse Social dos núcleos urbanos informais localizadas no Município de Braço do Norte/SC.

## OBJETIVO

Seu objetivo é identificar áreas passíveis de regularização fundiária e outorgar títulos de propriedade, conforme a situação jurídica de cada área. Com a titulação, os imóveis ingressam no mercado formal, valorizam-se e poderão ser oferecidos como garantia para acesso ao crédito, também, objetiva-se com a regularização, a melhoria das condições de moradia através de obras de infraestrutura, tendo como base as diretrizes previstas no Plano Diretor Municipal e legislação pertinente.

## CATEGORIAS

Conforme trata a Lei municipal, a Reurb divide-se em duas modalidades:

- Reurb de interesse social ( Reurb-S): aplicável a núcleos informais ocupados predominantemente por população em que a renda familiar não ultrapasse 2 (dois) salários mínimos; e
- Reurb de interesse específico (Reurb -E) aplicável a núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese anterior.

## QUEM PODE REGULARIZAR

«Aplica-se a REURB somente aos núcleos urbanos consolidados, compreendidos como aqueles pré-existentes a Ação Civil Pública nº 0900126-30.2015.8.24.0010, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro da Comarca Braço do Norte, ou nos casos específicos previstos no processo em comento.»

Isso quer dizer que é possível regularizar os imóveis que fazem parte de loteamentos ou ocupações irregulares que já possuíam relógios de energia na maioria de lotes anteriormente a 2016.

## POR QUE MINHA CASA NÃO TEM ESCRITURA?

Minha casa, meu lar, minha morada, meu sonho. Afinal, todo mundo tem um recanto para chamar de seu, não é? Infelizmente, nem sempre é assim.

Nossa constituição garante que todo brasileiro tem direito à moradia digna, porém, o primeiro passo para que isso seja possível é o reconhecimento dela perante os órgãos públicos. Neste caso, precisa a escritura do imóvel.

Por muitos anos a prática de venda de lotes irregulares e sem escritura era comum. Porém, **a venda de lote sem registro do loteamento é ilegal**. Além disso, o adquirente de um lote irregular provavelmente irá enfrentar sérios problemas de infraestrutura, como a falta de energia, água e esgoto.

Atualmente, o Município, junto ao Ministério Público, está atuando e coibindo o surgimento de novos loteamentos irregulares que, além de não oferecerem os requisitos básicos para dignidade dos adquirentes, podem colocar em risco a integridade destes moradores.

Mas como o poder público pode coibir essa irregularidade sem prejudicar o cidadão bem-intencionado vítima de loteadores clandestinos? E como fica quem já adquiriu um lote irregular e não possui escritura?

Pensando nisso, o município de Braço do Norte - SC apresenta o Programa de Regularização Fundiária **MORADA LEGAL**, amparado pela Lei 13465/2017.



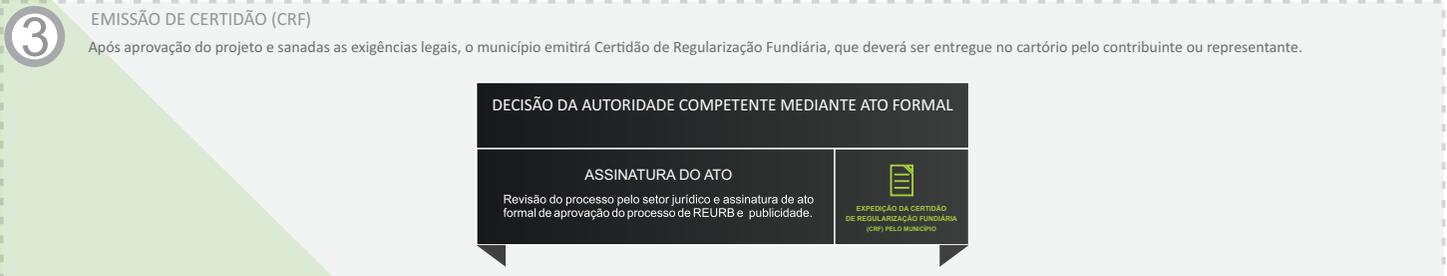
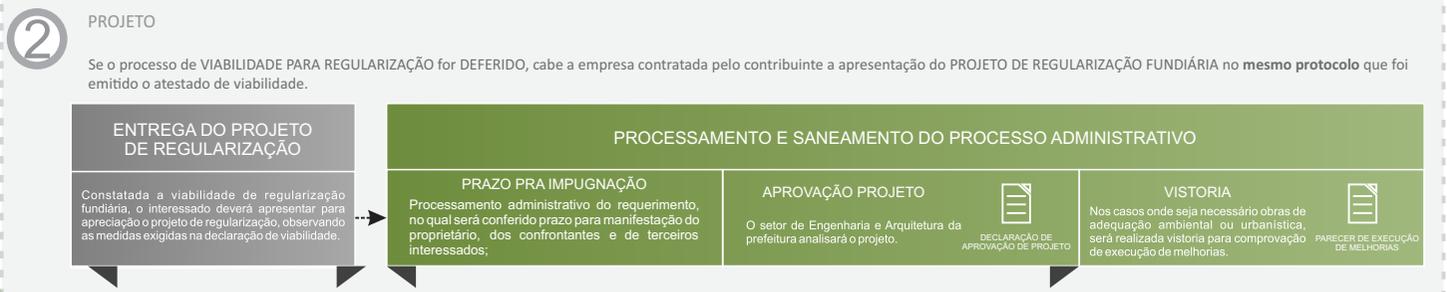
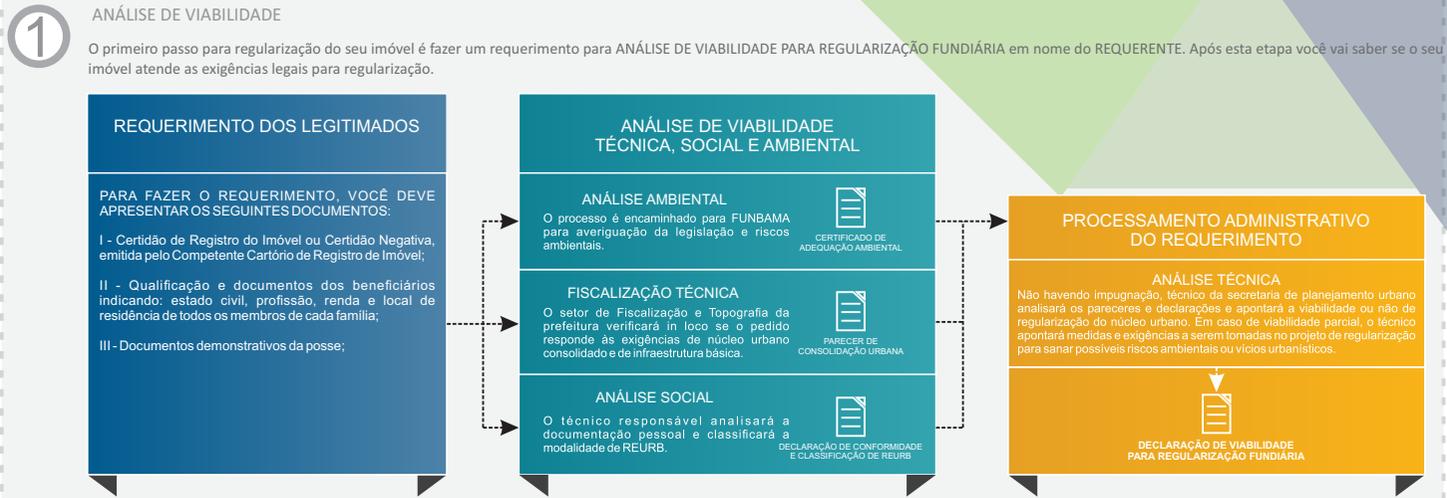
MAIS QUE LEGAL, UM DIREITO



Governo de  
**BRAÇO DO NORTE**  
Município Empreendedor

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO  
E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

## ENTENDA TODO PROCESSO:



## NÃO COMPRE IMÓVEIS IRREGULARES

Saiba como identificar se um imóvel é irregular e evite comprá-los, pois estes imóveis não terão garantias e fornecimento de água e energia.

- 1 - Verifique se o vendedor é realmente o proprietário do imóvel por meio da análise da matrícula do registro de imóveis. A documentação pode ser solicitada diretamente no cartório de registro de imóveis.
- 2 - Número elevado de construções sobre gleba não desmembrada ou loteada indica loteamento irregular, fique atento, **não compre terrenos sem matrícula própria**. Em caso de dúvida, entre em contato com a Prefeitura.
- 3 - Verifique se as obras executadas sobre o imóvel possuem projeto aprovado na Prefeitura e alvará;
- 4 - Analisar se o zoneamento permite ampliação do imóvel ou desmembramento. Lembre-se que a venda de imóvel antes do parcelamento ou loteamento é crime! Terrenos rurais não permitem loteamento e parcelamento, não compre terrenos rurais sob promessa de futuro loteamento.
- 5 - O município está a disposição para combater a proliferação de loteamentos e ocupações irregulares, antes de comprar, tire suas dúvidas na Prefeitura.
- 6 - Por fim, lembre-se que **só serão regularizados os imóveis vendidos irregularmente anteriormente a 2016**. Casos de venda posterior não serão regularizados e o vendedor responderá na justiça por crime.

## QUEM DEVO CONTRATAR PARA REGULARIZAR MEU TERRENO

Procure sempre empresas especializadas em regularização fundiária e conhecidas no mercado. A regularização fundiária é feita por equipe multi-técnica. Procure se informar se o profissional ou empresa possui capacitação técnica em sua equipe, como engenheiros e arquitetos.

Fuja de profissionais que fazem promessas milagrosas. O processo de REURB é simplificado, mas mesmo assim possui exigências e pré-requisitos legais. Na Prefeitura todo requerimento é processado por ordem de protocolo e nenhuma empresa será atendida de forma diferenciada.

**Ao desconfiar de um profissional ilícito, informe imediatamente o Ministério Público.**

## AJUDE A COMBATER A OCUPAÇÃO IRREGULAR

Quem sai perdendo com a venda de imóveis irregulares é o comprador, o município e **principalmente você que paga IPTU**. Imóveis irregulares geram custos muito maiores para o município, cujo infra-estrutura é feita pelo município, o que não acontece com loteamentos legais, que a infraestrutura é paga pelo loteador. Todo esse dinheiro gasto para corrigir essa irregularidade poderia ser destinados a saúde e educação.

**DENUNCIE** loteamentos e ocupações irregulares através do portal de atendimento da prefeitura do Braço do Norte:

<https://bracodonorte.1doc.com.br/atendimento>



SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO  
E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO