



ESTADO DE SANTA CATARINA
CÂMARA MUNICIPAL DE BRAÇO DO NORTE

Lei Ordinária Nº. 3281/2018

“Dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana (REURB) no Município de Braço do Norte e dá outras providências”.

Eu, ROBERTO KUERTEN MARCELINO, Prefeito do Município de Braço do Norte, Estado de Santa Catarina, no uso de minhas atribuições legais, faço saber a todos os habitantes deste Município que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º. Esta lei dispõe sobre os procedimentos para a Regularização Fundiária Urbana - REURB, no âmbito do município de Braço do Norte, e abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam a regularização de núcleos urbanos informais.

Art. 2º. Para fins desta Lei, consideram-se:

I - Núcleos urbanos: os adensamentos com usos e características urbanas, ainda que situados em áreas qualificadas como rurais ou de expansão urbana;

II - Núcleos urbanos informais: núcleos urbanos que sofreram parcelamento do solo sem observâncias das normas respectivas, tais como loteamentos clandestinos ou irregulares, nos quais não foi possível realizar a titulação de seus ocupantes;

III - Núcleos urbanos informais consolidados: aqueles 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; e

III - Ocupantes: aqueles que detenham área pública ou que possuam área privada, a qualquer título, de unidades imobiliárias situadas em núcleos urbanos informais.

Art. 3º. 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.

§ 1º. O fiscal designado constatará, a partir de visita técnica para regularização fundiária, se o núcleo urbano atende aos critérios de consolidação e de infraestrutura básica, se é historicamente livre de inundações e se não apresenta riscos à integridade do assentamento humano, entre outras exigências legais.

§ 2º. A comissão técnica designada delimitará os limites dos núcleos urbanos consolidados cuja ocupação e morfologia caracterizam nítida ocupação humana, permitindo-se, assim, a



ESTADO DE SANTA CATARINA
CÂMARA MUNICIPAL DE BRAÇO DO NORTE

regularização de terrenos vazios incrustados entre lotes edificados.

Art. 4º. Caberá ao profissional urbanista, membro da comissão de avaliação de regularização fundiária, delimitar os núcleos que, embora se localizem em área rural, apresentem uso ou característica urbana.

Art. 5º. Constituem objetivos da REURB:

- I - identificar os núcleos urbanos informais, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar sua qualidade de vida;
- II - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais, a serem regularizados;
- III - promover a integração social e a geração de emprego e renda;
- IV - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;
- V - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;
- VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;
- VII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes; e
- VIII - concretizar os princípios constitucionais de eficiência na ocupação e uso do solo e da função social da propriedade.

Art. 6º. A REURB compreende duas modalidades:

- I - REURB de interesse social (REURB-S): aplicável a núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população com renda familiar de até 2 (dois) salários mínimos; e
- II - REURB de interesse específico (REURB-E): aplicável a núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso anterior.

Art. 7º. Poderão promover a REURB, observada a legislação estadual e federal pertinente:

- I - o Município, 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



ESTADO DE SANTA CATARINA
CÂMARA MUNICIPAL DE BRAÇO DO NORTE

atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

III - os posseiros, loteadores ou incorporadores;

V - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

V - o Ministério Público.

§ 1º. Nos casos de parcelamento do solo, conjunto habitacional ou condomínio informal, empreendido por particular, a conclusão da REURB confere direito de regresso aos beneficiários contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

§ 2º. O requerimento de instauração da REURB por proprietários, 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.

Art. 8º. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade, conferido por ato discricionário do Poder Público, àquele que estiver ocupando área pública ou possuir área privada como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal com infraestrutura mínima.

§ 1º. Na legitimação fundiária, o beneficiário adquire a unidade imobiliária com destinação urbana devidamente regularizada livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando esses disserem respeito ao próprio legitimado.

§ 2º. Na hipótese a que se refere o § 1º, os ônus, os direitos reais, os gravames ou as inscrições eventualmente existentes em sua matrícula de origem permanecerão gravando o seu titular original.

§ 3º. Na REURB-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário somente se atendidas as seguintes condições:

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

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

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

§ 4º. Na REURB-S de imóveis públicos do Município, e as suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio, ficam autorizados a conceder o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária, desde que, cumpra os



ESTADO DE SANTA CATARINA
CÂMARA MUNICIPAL DE BRAÇO DO NORTE

critérios estipulados no art. 6º.

§ 5º. Nos casos previstos neste artigo, o ente público encaminhará para registro, junto ao projeto de regularização fundiária, a listagem dos ocupantes, com a sua devida qualificação, e das áreas que eles ocupam para registro imediato da aquisição de propriedade, dispensada a apresentação de título individualizado.

§ 6º. Excetua-se das áreas públicas passíveis de regularização fundiária figuradas no *caput*, as áreas verdes, institucionais ou de vias públicas oriundas de parcelamento de solo regulares.

Art. 9º. Na REURB, as unidades imobiliárias autônomas situadas em uma mesma área, sempre que se constatar a impossibilidade de individualização de lotes, a sobreposição ou a solidariedade de edificações ou terrenos, poderão ser regularizadas por meio da instituição do direito real de laje, nos termos do previsto na Lei Federal nº 13.465/2013 e no art. 1.510-A da Lei nº 10.406, de 2002.

Art. 10º. A fim de fomentar a efetiva implantação das medidas da REURB-S, o Município poderá celebrar convênios ou outros instrumentos congêneres com vistas a cooperar para a fiel execução do disposto nesta Lei.

Art. 11. Compete ao Município:

I - classificar, caso a caso, as modalidades da REURB, definidas nos incisos I e II do *caput* do art. 4º;

II - processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária, visando à consecução das medidas previstas nesta Lei; e

III - notificar os proprietários, os loteadores, os incorporadores, os confinantes, os terceiros eventualmente interessados ou aqueles que constem em registro de imóveis como titulares dos núcleos urbanos informais, objeto da REURB, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data de recebimento da notificação.

§ 1º. Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de que trata a Lei Federal nº 13.465/2017.

§ 2º. A notificação do proprietário e dos confinantes será feita pelo correio, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

§ 3º. A notificação será feita por meio de publicação de edital, com prazo para manifestação de quinze dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, como constar do título, nos seguintes casos:



ESTADO DE SANTA CATARINA
CÂMARA MUNICIPAL DE BRAÇO DO NORTE

- I - de terceiros eventualmente interessados;
- II - do proprietário e dos confinantes não encontrados ou falecidos; e
- III - de recusa da notificação por qualquer motivo.

§ 4º. A ausência de manifestação dos indicados no inciso III do *caput* será interpretada como concordância com a REURB.

§ 5º. Caso algum dos imóveis atingidos ou confinantes não esteja matriculado ou transcrito na serventia, o Município realizará diligências junto às serventias anteriormente competentes, mediante apresentação da planta do perímetro regularizado do imóvel, a fim de que a sua situação jurídica atual seja certificada.

§ 6º. Durante o processamento da REURB, garante-se aos ocupantes dos núcleos urbanos informais situados em áreas públicas a serem regularizados a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias já existentes.

Art. 12. A REURB obedecerá as seguintes fases:

- I - requerimento dos legitimados;
- II - análise de viabilidade técnica, social e ambiental;
- III - elaboração do projeto de regularização fundiária;
- IV - processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação do proprietário, dos confrontantes e de terceiros interessados;
- V - saneamento do processo administrativo;
- VI - decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;
- VII - expedição da Certidão de Regularização Fundiária - CRF pelo Município; e
- VIII - registro da CRF pelos legitimados perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situa a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

§ 1º. A CRF consiste em título executivo extrajudicial e, após o seu registro, confere direitos reais aos beneficiários da REURB.

§ 2º. Para fins da REURB, o registro de que trata o inciso VII do *caput* dispensa a comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias de responsabilidade dos legitimados.



ESTADO DE SANTA CATARINA
CÂMARA MUNICIPAL DE BRAÇO DO NORTE

Art. 13. O pedido de REURB ocorrerá por meio de requerimento escrito de um dos legitimados de que trata esta Lei, o qual deverá constar a sua modalidade e os seguintes documentos:

I - Certidão de Registro do Imóvel ou Certidão Negativa, emitida pelo Competente Cartório de Registro de Imóvel;

II - Qualificação e documentos dos beneficiários indicando: estado civil, profissão, renda e local de residência;

III - Documentos demonstrativos da posse.

Parágrafo único. Realizado o requerimento, o Município emitirá, depois da realização de visita técnica especificada no art. 3º, § 2º, os seguintes documentos quando for o caso:

I - Declaração de consolidação de núcleo urbano anterior ao marco temporal descrito no art. 3º;

II - Documento comprobatório contendo, no mínimo, 3 (três) dos seguintes requisitos: vias de acesso com largura suficiente para comportar o ingresso de veículos e equipamentos de serviços públicos e ligação ao sistema viário já existente; rede de abastecimento de água; rede de energia elétrica; rede de drenagem pluvial; rede de saneamento básico; serviço de coleta de lixo; atendimento pelo programa de estratégia de saúde da família (ESF); atendimento pelo sistema público de educação em raio não superior a 1.000 (mil) metros.

Art. 14. A REURB será instaurada por decisão da Secretaria de Planejamento Urbano e Desenvolvimento Econômico do Município após análise de viabilidade técnica, social e ambiental do local e dos documentos apresentados.

Parágrafo único. O Município dará ciência da viabilidade por meio de declaração técnica, que conterá os requisitos e medidas corretivas necessárias.

Art. 15. Constatada a viabilidade de regularização fundiária, o interessado deverá apresentar para apreciação o projeto de regularização, observando os seguintes critérios:

I - Projeto de regularização fundiária que deverá, no mínimo, indicar as unidades imobiliárias a serem regularizadas, as vias de circulação existentes ou projetadas e as medidas previstas para adequação da infraestrutura essencial e saneamento de riscos, por meio de desenhos, memoriais descritivos e cronograma físico-financeiro de obras e serviços a serem realizados;

II - Planta georreferenciada, memorial descritivo e Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do profissional.

III - Declaração de anuência dos limites, assinada pelo profissional responsável e pelos confinantes da área a regularizar.



ESTADO DE SANTA CATARINA
CÂMARA MUNICIPAL DE BRAÇO DO NORTE

Art. 16. Para a aprovação da REURB, a área a ser regularizada deverá possuir a infraestrutura essencial, a qual consiste em, ao menos, 03 (três) dos seguintes equipamentos ou serviços públicos:

I - Vias de acesso com largura mínima de 12,00 m (doze metros), considerando leito carroçável e calçadas, de forma a garantir acessibilidade, comportar o ingresso de veículos e equipamentos de serviços públicos e ligação ao sistema viário já existente;

II - Rede de abastecimento de água;

III - Rede de energia elétrica;

IV - Rede de drenagem pluvial;

V - Rede de Saneamento básico;

VI - Serviço de coleta de resíduos sólidos;

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

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

§ 1º. Excepcionalmente, nos casos em que não for possível adequação à dimensão mínima exigida para rua, admitir-se-á acesso por via com largura menor a exigida, desde que comporte o ingresso de veículos e equipamentos de serviços públicos, ligação ao sistema viário já existente e dimensão mínima para acessibilidade em pelo menos uma das duas calçadas.

§ 2º. Para os projetos de REURB, fica dispensada a observância aos parâmetros dimensionais previstos na legislação urbanística quanto aos lotes e vias, quando a consolidação da situação for de difícil reversão.

§ 3º. Para fins de REURB, o Município poderá dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edilícios.

Art. 17. Núcleos urbanos informais sob riscos ambientais ou vícios urbanísticos permanentes terão o processo de REURB negado imediatamente no processo de análise de viabilidade.

§ 1º. Quando o terreno ou núcleo urbano informal apresentarem riscos ambientais ou vícios urbanísticos sanáveis, caberá aos interessados implantar as devidas ações corretivas sob pena de suspensão do processo de REURB.

§ 2º. Na REURB-S, caberá ao Poder Público competente, diretamente ou por meio da administração pública indireta, implementar as medidas de saneamento dos riscos.



ESTADO DE SANTA CATARINA
CÂMARA MUNICIPAL DE BRAÇO DO NORTE

Art. 18. 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, previstas nos projetos de regularização, e arcar com os ônus de sua manutenção.

§ 1º. Quando a área a ser regularizada for de titularidade de ente público, poderá ser celebrado ajuste entre o seu titular e o Município promotor para fins de implementação da infraestrutura essencial de equipamentos comunitários e de melhorias habitacionais, previstas nos projetos de regularização fundiária.

Art. 19. As ações previstas no projeto da REURB poderão ser realizadas durante ou depois de concluído o processo administrativo.

Art. 20. Instaurada a REURB, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, no qual deverá constar as responsabilidades das partes envolvidas.

§ 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, no todo ou em parte, o projeto de regularização fundiária, nos termos do ajuste que venha a ser celebrado; e

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

§ 2º. Na hipótese de indeferimento da REURB, a decisão do Município deverá indicar as medidas a serem adotadas, com vistas à reformulação e à reavaliação do requerimento.

Art. 21. 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 seus direitos reais, em conformidade com as informações constantes da CRF.

Art. 22. Para fins da REURB, também poderão ser utilizados como instrumentos para conferir direitos reais, entre outros, a concessão de direito real de uso, a concessão de uso especial para fins de moradia.



ESTADO DE SANTA CATARINA
CÂMARA MUNICIPAL DE BRAÇO DO NORTE

Art. 23. Concluída a REURB, serão incorporadas 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, exceto nos casos de regularização fundiária de condomínios.

Art. 24. As unidades desocupadas alcançadas pela REURB terão as suas matrículas abertas em nome do titular originário do domínio da área.

Art. 25. Deverão ser transportadas as inscrições, as indisponibilidades ou os gravames existentes no registro da área maior originária para as matrículas das unidades que não houverem sido adquiridas por legitimação fundiária ou legitimação de posse objeto da REURB.

Art. 26. O registro da REURB 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. 27. Os imóveis urbanos privados abandonados cujos proprietários não possuam a intenção de conservá-los em seu patrimônio ficam sujeitos à arrecadação pelo Município na condição de bem vago.

§ 1º. A intenção referida no *caput* deste artigo será presumida quando o proprietário, cessados os atos de posse sobre o imóvel, não adimplir os ônus fiscais instituídos sobre a propriedade predial e territorial urbana, por cinco anos.

§ 2º. O procedimento de arrecadação de imóveis urbanos abandonados observará:

I - abertura de processo administrativo para tratar da arrecadação;

II - comprovação do tempo de abandono e de inadimplência fiscal;

III - notificação ao titular do domínio para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 3º. A ausência de manifestação do titular do domínio será interpretada como concordância com a arrecadação.

§ 4º. Respeitado o procedimento de arrecadação, o Município poderá realizar, diretamente ou por meio de terceiros, os investimentos necessários para que o imóvel urbano arrecadado atinja prontamente os objetivos sociais a que se destina.

§ 5º. Na hipótese de o proprietário reivindicar a posse do imóvel declarado abandonado, no transcorrer do triênio a que alude o art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), fica assegurado ao Poder Executivo Municipal o direito ao ressarcimento prévio, em valor



ESTADO DE SANTA CATARINA
CÂMARA MUNICIPAL DE BRAÇO DO NORTE

atualizado, de todas as despesas em que eventualmente houver incorrido, inclusive tributárias, em razão do exercício da posse provisória.

Art. 28. Município divulgará portal para denúncias de parcelamento e ocupação irregulares.

Art. 29. Aplicam-se a presente lei no que couber a Lei Federal nº 13.465/2017 e toda a legislação pertinente.

Art. 30. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal, em 20 de novembro de 2018.

ROBERTO KUERTEN MARCELINO

Prefeito de Braço do Norte

Registrada na Secretaria de Administração e Fazenda e publicada no Diário Oficial Eletrônico do município de Braço do Norte.

DALVA DOS SANTOS ALTOFF

Secretário da Administração e Fazenda

