

INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 005/SMDU/GAF/DA/2021.

Dispõe sobre os procedimentos administrativos para a aplicação, no âmbito da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, da regularização fundiária urbana e rural.

O Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU, no uso das atribuições que lhe confere o art. 52, inciso I, alínea “j” da Lei Complementar nº 706, de 27 de janeiro de 2021, com objetivo de normatizar o trâmite processual dos pedidos de REURB;

RESOLVE:

Art. 1º Ficam instituídas as diretrizes e procedimentos adotados, no âmbito da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, para os processos de regularização fundiária urbana e rural, os quais deverão observar as disposições da presente Instrução Normativa.

Art. 2º. O requerente poderá solicitar a abertura de processo administrativo, pessoalmente ou por meio de terceiros, através de instrumento de mandato com poderes especiais, diretamente em qualquer unidade do Pró-Cidadão ou pelo meio digital, no endereço eletrônico constante no *site* da Prefeitura Municipal de Florianópolis.

Parágrafo único: Quando realizado o protocolo diretamente em uma unidade do Pró-cidadão, deverá o requerente apresentar cópia de toda documentação em mídia digital, no formato *Portable Document Format* (.pdf).

Art. 3º Os documentos necessários para abertura do procedimento de regularização fundiária, serão, obrigatoriamente, os seguintes:

- I - Indicação por escrito da modalidade requerida, entre REURB-S e REURB-E;
- II - Número de identificação social (NIS) dos ocupantes, para requerimentos de REURB-S;
- III – Demais documentos comprovando a renda mensal familiar, para requerimentos de REURB-S, quando ausente o Número de Identificação Social (NIS);
- IV – Levantamento e localização do núcleo urbano informal consolidado, com a indicação dos lotes existentes;
- V - Cópia do CPF/CNPJ dos requerentes, inclusive os cônjuges;
- VI – Certidão de Casamento, se houver;

VII – Comprovante de residência dos ocupantes;

VIII – Contrato de Promessa de Compra e Venda ou outro documento que comprove a posse/propriedade do imóvel;

IX – Inscrição Imobiliária – IPTU, se houver;

X – Matrícula(s) atualizada(s) da área atingida pelo núcleo urbano informal, se houver;

XI – Estudo preliminar simplificado de desconformidade jurídica, urbanística e ambiental, se for o caso.

§ 1º A Regularização Fundiária Urbana Social (REURB-S) será aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por pelo menos 2/3 (dois terços) da população de baixa renda.

§ 2º Considera-se população de baixa renda aquela cuja renda familiar não ultrapasse 03 (três) salários mínimos, nos termos do art. 4º inciso II, alíneas “a” e “b” do Decreto Federal nº 6.135, de 26 de junho de 2007.

§ 3º O levantamento previsto no inciso IV será de forma simplificada, sem a necessidade de georreferenciamento, de modo a informar a localização do núcleo urbano informal, com a indicação das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias individualizadas existentes;

§ 4º O estudo preliminar simplificado para fins de viabilidade de REURB, se consubstanciará na mera declaração por escrito da existência de ações judiciais que versem sobre direitos reais e/ou possessórios, indicação dos autos de infração que porventura tenham sido emitidos contra os ocupantes, indicação de equipamentos de infraestrutura essenciais inexistentes e/ou indicação de eventual incidência de área de preservação permanente incidente no núcleo urbano informal.

Art. 4º. Após a análise documental, serão analisados os requisitos mínimos e demais condicionantes para a viabilidade de regularização fundiária, previstos na Lei Federal n. 13.465, de 11 de julho de 2017, bem como a delimitação do polígono mínimo de intervenção.

Parágrafo único: Considera-se polígono mínimo de intervenção a área mínima necessária para se atingir os objetivos da regularização fundiária, quanto à qualificação urbanística e ambiental em relação a situação de ocupação informal anterior.

Art. 5º O polígono mínimo de intervenção dentro de um núcleo urbano informal para viabilidade de instauração de procedimento de REURB-E deverá atender a pelo menos um dos seguintes critérios:

I - a morfologia urbana da área informal, considerando a via de acesso, os terrenos e áreas lindeiros à via de acesso, a conformação de quadras e o acesso à via regular;

II - a área de parcelamento do solo informal de origem comum conhecida.

Parágrafo Único. Quando houver divergência entre os polígonos resultantes dos critérios previstos, a área de abrangência utilizada será a soma das áreas.

Art. 6º Preenchidos os requisitos previstos nos artigos 3º e 4º, será expedido Despacho de Viabilidade de REURB, que necessariamente deverá conter:

I – Relato sobre o histórico da ocupação;

II – Solicitação para que os requerentes apresentem 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;

III – Solicitação da planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;

IV – Documentação complementar de renda para REURB-S, se for necessário;

V – Informações de identificação dos demais ocupantes para que sejam notificados;

VI – Qualificação dos confrontantes, do parcelador, assim como de eventual proprietário de imóvel atingido pela regularização fundiária urbana;

VII - Certidão negativa de propriedade do polígono, solicitada junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, se for possível;

§ 1º Será concedido aos requerentes prazo de 30 (trinta) dias, prorrogáveis por igual período, para apresentação dos documentos previstos nos incisos II, III, IV, V, VI e VII deste artigo.

§ 2º O prazo previsto no art. 30, § 2º da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 será suspenso a partir da remessa do Despacho de Viabilidade ao requerente.

§ 3º Na hipótese de indeferimento do pedido de regularização fundiária caberá recurso administrativo, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados a partir da notificação ao requerente.

§ 4º O recurso será interposto perante a Gerência de Regularização Fundiária que, após o recebimento, remeterá à Diretoria de Urbanismo para julgamento.

§ 5º A ausência de apresentação dos documentos e informações previstos nos incisos V, VI e VII não obstará o prosseguimento do processo.

Art. 7º Apresentada a documentação prevista no art. 6º, será realizada vistoria técnica *in loco*, para elaboração de Relatório Técnico para Fins de REURB, pela Prefeitura Municipal de Florianópolis.

Art. 8º No prazo de elaboração do Relatório Técnico para Fins de REURB, serão encaminhadas Comunicações Internas para os demais órgãos da Prefeitura Municipal, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias acerca de eventual incidência de condicionantes, existência ou não de infraestrutura essencial, incidência ou não de ações judiciais e/ou administrativas, concernentes à ocupação, eventual existência de áreas públicas e/ou área de marinha.

Art. 9º Instruído com toda documentação e respectivos levantamentos, o processo será remetido à análise da Diretoria de Urbanismo da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, que deverá, de forma fundamentada, exarar Despacho de Instauração do Processo de REURB, em prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data do protocolo.

§ 1º No Despacho de Instauração do Processo de REURB deverão constar os seguintes atos administrativos:

- I - Reconhecimento da legitimidade para requerer a REURB;
- II - Classificação da modalidade da REURB requerida;
- III – Reconhecimento e delimitação do polígono mínimo de intervenção, do núcleo urbano informal objeto da REURB;
- IV – Definição da abrangência da regularização fundiária, entre urbanística, ambiental, fundiária e/ou social;
- V – Delimitação das áreas públicas atingidas pela REURB requerida, se for o caso;
- VI – Delimitação das condicionantes ambientais incidentes no núcleo urbano informal definido pelo Município, se for o caso;
- VII – Delimitação das áreas de risco inseridas no núcleo urbano informal definido, se for o caso;
- VIII – Delimitação das áreas de marinha, se for o caso;
- IX – Promover o fracionamento do processo, caso necessário;
- X – Verificar se há alguma pendência de documentos e/ou informações complementares a serem exigidos dos requerentes.

Parágrafo único: Caso haja a incidência de condicionantes ambientais e/ou de risco no núcleo urbano informal, serão determinadas as respectivas elaborações de estudos técnicos específicos.

Art. 10º 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, bem como dos confrontantes, proprietário dos imóveis ou eventual parcelador da gleba ou validar as informações prestadas pelos requerentes.

§ 1º. Tratando-se de imóveis públicos ou privados, caberá ao Município notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes, os terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de 30 (trinta) dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 2º. Os demais ocupantes do núcleo urbano informal consolidado, que porventura não tenham aderido ao processo, serão notificados para que em um prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar do recebimento, se habilitem ao processo de REURB, mediante protocolo realizado diretamente na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ 3º Concomitantemente, será encaminhado Edital para publicação no Diário Oficial do Município, constando o ato de instauração do processo de REURB, assim como a notificação de todos os interessados previstos nos §§ 2º e 3º, que porventura não tenham sido encontrados ou quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

Art. 11 Durante o prazo das notificações, o processo será encaminhado ao Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis – IPUF, para expedição das Diretrizes Urbanísticas, quando incidentes condicionantes urbanísticas, assim como para a Fundação Municipal do Meio Ambiente de Florianópolis para expedição de Diretrizes Ambientais, quando incidentes condicionantes ambientais.

Parágrafo único: Retornando as diretrizes urbanísticas e/ou ambientais, o processo será remetido aos requerentes para elaboração do projeto de regularização fundiária, nos termos da lei de regência, em um prazo de 60 (sessenta) dias, prorrogáveis por igual período.

Art. 12 Apresentado o projeto de regularização fundiária, o mesmo será analisado, observando os requisitos previstos na lei de regência, os parâmetros das Diretrizes Urbanísticas, assim definidos pelo IPUF, assim como as Diretrizes Ambientais, assim definidos pela FLORAM, quando for o caso.

Art. 13 Eventuais projetos de drenagem, iluminação pública e/ou pavimentação das vias públicas serão apreciados pela Secretaria Municipal de Infraestrutura, sendo facultado aos requerentes promoverem o protocolo, em apartado, após a aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária.

Art. 14. Eventual projeto de tratamento de esgoto, coletivo ou individual, será apreciado pela Vigilância Sanitária, sendo facultado aos requerentes promoverem o protocolo, em apartado, após a aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária.

Art. 15 Eventual projeto de regularização ambiental, plano de recuperação de áreas degradadas (PRAD) e/ou eventuais definições de compensações ambientais serão

analisados pela FLORAM, sendo facultado aos requerentes promoverem o protocolo, em apartado, após a aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária.

Art. 16 Fica condicionada à aprovação de todos os projetos previstos nos artigos 12, 13, 14 e 15, quando necessários, para aprovação do projeto de regularização fundiária de que trata a Lei Federal 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 17 É facultado ao Município promover a análise e aprovação do projeto de regularização fundiária, por meio da Comissão Técnica de Regularização Fundiária, oportunidade em que necessariamente deverão estar presentes todos os membros das respectivas Secretarias Municipais competentes, os quais poderão aprovar os projetos em sessão ordinária ou extraordinária.

Parágrafo único: Realizada a aprovação nos moldes do *caput*, os projetos deverão ser assinados pelos respectivos servidores competentes em um prazo máximo de 15 (quinze) dias.

Art. 18 Após aprovação do projeto de regularização fundiária, será exarado Despacho de Saneamento, que necessariamente deverá conter os requisitos previstos na lei de regência.

Parágrafo único: Os eventuais ocupantes que porventura não tenham aderido ao processo, serão novamente notificados para se habilitarem, em um prazo máximo de 15 (quinze) dias, observando os requisitos legais para notificação em processo de REURB.

Art. 19. A Diretoria de Urbanismo será competente para elaborar o Termo de Compromisso com os beneficiários, que se limitará aos termos constantes no projeto de regularização fundiária.

§ 1º É facultado aos requerentes sugerir, mediante requerimento por escrito, o cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essenciais, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária.

§ 2º Recebido o requerimento formulado, caberá ao Diretor de Urbanismo deferir ou indeferir o pedido, de forma fundamentada, promovendo eventuais adequações, com estrita observância dos termos constantes no projeto de regularização fundiária aprovado, assim como na legislação de regência.

Art. 19 Firmado o Termo de Compromisso com os beneficiários, será expedida a Certidão de Regularização Fundiária, nos termos da lei de regência e posterior encaminhamento ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 20 Escoados os prazos estipulados na lei de regência, será publicado no Diário Oficial do Município o Termo de Conclusão do processo de REURB, oportunidade em que os ocupantes do núcleo urbano informal consolidado que porventura não se habilitaram

serão automaticamente excluídos do processo, sendo encaminhadas as informações para a Procuradoria-Geral do Município, para as medidas jurídicas cabíveis.

Art. 21 Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

Florianópolis/SC, 15 de dezembro de 2021.

NELSON GOMES MATTOS JUNIOR

Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano.