

ASSOCIAÇÃO PARA O DESENVOLVIMENTO
HABITACIONAL SUSTENTÁVEL DE SANTA CATARINA
ADEHASC

Rua Santos Dumont, 536, Centro, São Miguel do Oeste/SC CEP: 89.900-000
CNPJ: 78.486.875/0001-32 | Fone: (49) 3622-3137 E-mail:
contato@adehasc.com.br | <https://www.adehasc.com.br/>



OFÍCIO Nº 2033/2023 – ADEHASC

São Miguel do Oeste/SC, 24 de maio de 2023.

Ao Exmo. Sr. Thyago Wanderlan Gnoatto Gonçalves
Prefeito do Município de Dionísio Cerqueira
Estado de Santa Catarina

Assunto: Orçamento para fins de regularização fundiária por meio da Lei Federal nº 13.465/2017 e Decreto 9.310/2018 para aproximadamente 250 lotes situados nas áreas denominadas Bairro Aeroporto, Bairro São Silvestre, Núcleo Angeli e demais áreas que se enquadrem em Reurb-S. neste Município de Dionísio Cerqueira/SC.

Exmo. Sr. Prefeito,

Cumprimentando-o cordialmente, a Associação para o Desenvolvimento Habitacional Sustentável de Santa Catarina – ADEHASC, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 78.486.875/0001-32, com sede na Rua Santos Dumont, 536, Centro, São Miguel do Oeste/SC, CEP: 89.900-000, neste ato representada pelo seu Presidente, Sr. Djalma Morell, se vale do presente para apresentar orçamento de Reurb a Vosso Município.

1. OBJETO

Regularização fundiária dos Loteamentos Conjunto Habitacional Bairro Aeroporto, Conjunto Habitacional Bairro São Silvestre, Núcleo Angeli do Bairro Peperi Guaçu e demais áreas que se enquadrem em Reurb-S, situados no município de Dionísio Cerqueira, Estado de Santa Catarina.

2. DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS E DA PREPOTENTE

Regularização Fundiária por meio da Lei Federal nº 13.465/2017 de assentamentos irregulares com titulação de seus ocupantes, garantindo o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Atualmente, realizamos procedimentos pertinentes à Reurb com presteza e idoneidade em aproximadamente 200 Município do Sul do país, e possuímos em nosso quadro de colaboradores mais de 50 profissionais, entre eles: advogados, arquitetos, administradores, agrimensores, sociólogos, biólogos e geólogos, todos buscando proporcionar às famílias residentes em imóveis irregulares o direito à moradia digna.

3. DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS PRESTADOS

Para que seja possível emitir o título de propriedade os requerentes deverão observar a seguinte sequência de atividades:

- (i) Diagnóstico do núcleo urbano informal e classificação da modalidade: As primeiras atividades a serem realizadas, nessa etapa, são: a) delimitação da poligonal do núcleo a ser regularizado; b) realização de pesquisas cartorárias; e c) elaboração de Planta de Sobreposição.
- (ii) Etapa de notificações: Realizadas as buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis inseridos total ou parcialmente na poligonal que delimita o núcleo a ser regularizado, o Município deve notificar estes titulares, seus confinantes e terceiros eventualmente interessados, inclusive os responsáveis pela implantação do núcleo.

ASSOCIAÇÃO PARA O DESENVOLVIMENTO
HABITACIONAL SUSTENTÁVEL DE SANTA CATARINA
ADEHASC

Rua Santos Dumont, 536, Centro, São Miguel do Oeste/SC CEP: 89.900-000
CNPJ: 78.486.875/0001-32 | Fone: (49) 3622-3137 E-mail:
contato@adehasc.com.br | <https://www.adehasc.com.br/>



(iii) Projeto de Regularização Fundiária: Atestada a viabilidade de regularização, por pesquisas, diagnósticos e análises técnicas e jurídicas, passa-se a elaboração das peças técnicas do projeto de regularização fundiária. Nessa etapa, são realizados o levantamento topográfico e o estudo preliminar das desconformidades e das situações jurídica, urbanística e ambiental.

(iv) Cadastramentos necessários: É fundamental que se faça o cadastro social das famílias que ocupam o núcleo a ser regularizado, quando são levantadas as informações dos ocupantes beneficiados pela Reurb.

(v) Aprovação da Reurb: A Reurb deve ser aprovada por ato formal do Poder Público municipal em que estiver situado o núcleo a ser regularizado. A decisão deve ser dada publicidade, principalmente no que se refere à aprovação do Projeto de Regularização Fundiária, inclusive obras e serviços que devem ser executados e identificação de cada ocupante e o respectivo direito real consagrado por ocasião da Reurb.

(vi) Registro Cartorial: Recebida a Certidão de Regularização Fundiária, o oficial do cartório de registro de imóveis deve efetuar todos os atos de registro até a constituição do direito real no nome do beneficiário. Para tanto, deve adotar o memorial descritivo apresentado no âmbito do Projeto de Regularização Fundiária, averbando-o na matrícula existente, independentemente de provocação, retificação, notificação, unificação ou apuração de disponibilidade ou remanescente.

Segue, ainda, relação dos documentos técnicos necessários conforme Lei Federal nº 13.465/2017 e Decreto Federal nº 9.310/2018:

- (i) Minuta do Ofício de encaminhamento ao cartório;
- (ii) Minuta da Certificação de Regularização Fundiária - CRF (art. 30, § 2o, Decreto 9.310);
- (iii) Minuta do Projeto de Regularização Fundiária (art. 35, Lei 13.465);
- (iv) Minuta de Declaração de Área Consolidada (art.19, Lei 13.465);
- (v) Minuta do Termo de Compromisso (art. 35, Lei 13.465);
- (vi) Minuta do Edital de Regularização Fundiária; (art. 24, § 5o, Decreto 9.310).
- (vii) Mapa com o Georreferenciamento (art. 35, Lei 13.465 e art. 28, Decreto 9.310);

- (viii) Memorial Descritivo com o Georreferenciamento (art. 35, Lei 13.465 e art. 28, Decreto 9.310);
- (ix) Anotação de Responsabilidade Técnica/ Termo de Responsabilidade Técnica (art. 35, Lei 13.465 e art. 28, Decreto 9.310);
- (x) Minuta das Notificação dos Titulares de Domínio com anuências dos Confrontantes Internos do núcleo urbano. (Art. 13 e art. 20 do Decreto 9.310);

4. CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO DE METAS E CUSTOS ESTIMADOS

4.1 METAS POR LOTE

DESCRIÇÃO	ETAPA FASE	FORMA DE EXECUÇÃO	DURAÇÃO
Criação de Equipe Municipal de Regularização Fundiária por Decreto / ato do Prefeito.	01	Município	
Realização de Audiência Pública e toda a documentação dela necessária (ata, edital, publicidade, lista).	02	Município e Adehasc	Primeiro mês
Realização de Cadastro dos ocupantes / posseiros da área / e Cadastro dos Posseiros / ocupantes.	03	Adehasc	Primeiro mês
Comissão realiza estudos preliminares e consultas jurídicas e urbanísticas da área a ser regularizada.	04	Município e Adehasc	Primeiro mês
Produção de Lista qualificada dos Ocupantes/área	05	Adehasc	Primeiro mês
Comissão classifica (REURB-S ou REURB-E).	06	Município, Adehasc e Cartório	Primeiro mês
Realização de Mapa / Memorial / ART com quadro de área conforme matrículas existentes discriminando as áreas da matrículas, suas diferenças entre matrícula registrada e área medida bem como das áreas institucionais e efetivamente ocupadas por lotes a serem regularizados. (Quadro de área)	07	Equipe topográfica	Segundo Mês
Documentos e protocolados na prefeitura municipal conforme o item 7.1 (contendo toda a documentos minutada necessária para a análise e aprovação municipal)	08	Município e Adehasc	Segundo Mês
Publicação de Lei Municipal de Desafetação da área caso essa seja pública.	09	Município e Adehasc	Segundo e Terceiro mês

**ASSOCIAÇÃO PARA O DESENVOLVIMENTO
HABITACIONAL SUSTENTÁVEL DE SANTA CATARINA
ADEHASC**

Rua Santos Dumont, 536, Centro, São Miguel do Oeste/SC CEP: 89.900-000
CNPJ: 78.486.875/0001-32 | Fone: (49) 3622-3137 E-mail:
contato@adehasc.com.br | <https://www.adehasc.com.br/>



Edital de notificação dos confrontantes feitos pelo município por 30 dias que se recusaram ou não localizados (Art. 31 §5º)	10	Município e Adehasc	Terceiro mês
Realização de Auto de Demarcação Urbanística (conforme Art. 19) nesse ato Municipal será incluída as declarações de Área: Risco, APP, Baixa Renda e Infra inclusive o Cronograma proposto das infraestruturas ausentes e necessárias ao Loteamento.	11	Município e Adehasc	Quarto mês
Realização da Certidão de Regularização Fundiária pelo Município dos Aderentes (CRF conforme Art. 41)	12	Município e Adehasc	Quarto mês
Realização e coleta das Anuências dos Confrontantes internos. E termos de Aceite.	13	Adehasc	Quarto mês
Ofício de Enviou ao Cartório com a juntada de toda a documentação e geração de Protocolo de adentrada da Reurb-S e ou Reurb-E do Loteamento;	14	Adehasc	Quinto mês
Emissão, análise e cumprimento das notas de exigência do Cartório de Registro de Imóveis;	15	Adehasc	Sexto mês
TOTAL:			06 MESES

* O cronograma poderá sofrer alterações de acordo com o empenho dos colaboradores, moradores e, principalmente, condições climáticas, visto que o mau tempo e/ou chuvas podem comprometer a qualidade dos trabalhos e a segurança dos agrimensores e engenheiros responsáveis.

* A velocidade em que o Município presta a análise documental também poderá alterar os prazos propostos no presente cronograma.

4.2 VALOR A SER COBRADO

ENQUADRAMENTO	VALOR PROPOSTO POR UNIDADE	VALOR TOTAL 250 LOTES
Reurb S	R\$ 1.150,00 (um mil e cento e cinquenta reais)	R\$ 287.500,00 (Duzentos e oitenta e sete mil e quinhentos reais)

* O valor poderá sofrer reajustes anuais de acordo com a inflação.

* O valor é cobrado para confecção de minutas e documentos técnicos necessários para a Regularização Fundiária.

* No orçamento não estão inclusas as taxas de emolumentos cartorários a serem pagas pelos Reurb E.

4.3 METAS E RESULTADOS ESPERADOS

ASSOCIAÇÃO PARA O DESENVOLVIMENTO
HABITACIONAL

SUSTENTÁVEL DE SANTA CATARINA –

ADEHASC

Rua Santos Dumont, 536, Centro, São Miguel do Oeste/SC
CEP: 89.900-000 | CNPJ: 78.486.875/0001-32 | Fone: (49) 3622-

3137 E-mail: contato@adehasc.com.br | <https://www.adehasc.com.br/>



META	AÇÕES	
1	1	Implantar a metodologia e os procedimentos técnicos para a implantação pelo Município ou pelos Ocupantes das áreas irregulares no perímetro urbano municipal o “ <i>Projeto de Regularização Fundiária ou da Legislação pertinente</i> ”, com todas as exigências necessárias em todas as áreas aptas que se apresentem neste município, ou bem como as exigências da Lei Federal nº 13.465/2017, <i>sem ônus para o Poder Público Municipal salvo com lei Autorizadora em substituição ao pagamento dos Aderentes em forma de subsídio parcial ou integral dos valores previstos.</i>
	2	Auxiliar/orientar a administração pública e os ocupantes das áreas irregulares no desenvolvimento dos documentos necessários, das legislações específicas, das reuniões explicativas, e demais condições que se faça necessário para o eficiente exercício e execução para a regularização da área de intervenção

Certos de Vossa compreensão, nos colocamos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Associação para o Desenvolvimento Habitacional

Sustentável de Santa Catarina – ADEHASC

Presidente: DJALMA MORELL