

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 pertinente acerca da Regularização Fundiária por meio da Lei Federal nº 13.465/2017 e Decreto Federal nº 9.310/2018 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 informações pertinentes ao processo de Reurb e orçamento dos trabalhos prestados.

1. 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,

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/>



administradores, agrimensores, sociólogos, biólogos e geólogos, todos buscando proporcionar às famílias residentes em imóveis irregulares o direito à moradia digna.

2. 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.
- (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

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/>



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);

3. CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO DE METAS E CUSTOS ESTIMADOS

3.1 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

**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/>



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
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.

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/>



3.2 VALOR A SER COBRADO

ENQUADRAMENTO	VALOR PROPOSTO
Reurb S	R\$ 1.150,00 (um mil e cento e cinquenta reais)
Reurb E	R\$ 1.850,00 (um mil e oitocentos e cinquenta reais)

* Os moradores enquadrados em Reurb-S poderão realizar o pagamento em até 15 parcelas fixas de R\$ 123,33 (cento e vinte e três reais com trinta e três centavos), com juros de 1% ao mês.

* 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.

3.3 METAS E RESULTADOS ESPERADOS

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 "Projeto de Regularização Fundiária ou da Legislação pertinente", 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