

**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/>



## **TERMO DE REFERÊNCIA**

### **1. GENERALIDADES:**

O presente Termo tem como finalidade expor de maneira detalhada, as normas e procedimentos que irão definir as diversas etapas da Regularização Fundiária através da REURB estabelecida pela Lei Federal nº 13.465/2017 e Decreto 9.310/2018.

### **2. JUSTIFICATIVA**

Tratam-se de pelo menos três loteamentos irregulares, sendo estas áreas de pertencimento público, que popularmente ficaram conhecidas como Conjunto Habitacional Bairro Aeroporto, Conjunto Habitacional Bairro São Silvestre, Núcleo Angeli do Bairro Peperi Guaçu e demais áreas que se enquadrem no Reurb-S, onde a imensa maioria dos ocupantes, cerca de 250, se enquadram em Reurb Social. A Regularização Fundiária, como instrumento da Política Urbana prevista na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, garante a segurança jurídica da posse, promovendo, conseqüentemente, a integração social e diminuição da pobreza, auxiliando no enfrentamento do enorme passivo socioambiental existente, gerado ao longo de décadas de crescimento urbano intenso nas cidades brasileiras.

As normas de ordem pública e interesse social reguladoras do uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental, estão asseguradas com a aplicação das normas vigentes aplicáveis à disciplina da ocupação e do uso do espaço urbano.

### **3. OBJETO**

Regularização Fundiária dos cerca de 250 lotes, separando as matrículas-mães em títulos individuais. Para a regularização deverão ser observadas as diretrizes sob a ótica da Lei 13.465/2017 e o Decreto 9.310/2018 que à regulamenta.

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

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/>



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 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

**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/>



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**

##### **4.1 METAS POR LOTE**

DESCRIÇÃO	ETAP A 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

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/>



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

**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/>



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.

São Miguel do Oeste, 24 de maio de 2023

---

ADEHASC – Associação para o Desenvolvimento Habitacional

Sustentável de Santa Catarina

CNPJ: 78.486.875/0001-32