



TERMO DE ACORDO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA HABITACIONAL PARA A REALIZAÇÃO DE PROJETOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Termo de acordo de cooperação, que entre si celebram o Município de Dionísio Cerqueira/SC e a Associação para o Desenvolvimento Habitacional Sustentável de Santa Catarina – Adehasc, afim de desenvolver o projeto de regularização fundiária no âmbito desse município.

O **MUNICÍPIO DE DIONÍSIO CERQUEIRA**, Estado de Santa Catarina, inscrita no CNPJ nº 83026773/0001-74, com endereço na Rua Santos Dumont, nº 413, CEP: 89.950-000, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, Sr. Thyago Wanderlan Gnoatto Gonçalves, inscrito no CPF nº 796.689.179-87, denominado simplesmente de **MUNICÍPIO**; e a **ASSOCIAÇÃO PARA O DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL SUSTENTÁVEL DE SANTA CATARINA – ADEHASC**, inscrita no CNPJ nº 78.486.875/0001-32, com endereço na Rua Santos Dumont, 536, Centro, São Miguel do Oeste/SC, CEP: 89.900-000, neste ato representada por seu Presidente, Sr. Djalma Morell, inscrito no CPF nº 702.633.459-04, doravante denominada **COOPERANTE**, com fundamento no art. 182 da Constituição Federal, na Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto das Cidades), através da (Lei Federal nº 13.465/2017 e Decreto nº 9.310/2018) através da Lei nº 13.019/2014, conforme Art. 2º item VIII-A, onde celebra-se o presente Termo de Cooperação, observando as cláusulas e condições a seguir:

1. DO OBJETO:

1.1 – CREDENCIAMENTO DE ORGANIZAÇÃO DE SOCIEDADE CIVIL – OSC SEM FINS LUCRATIVOS, VISANDO A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS ESPECIALIZADOS NO DESENVOLVIMENTO DE TRABALHOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – REURB ESPECIAL E/OU REURB-S HABILITADA PARA ELABORAÇÃO DE TERMO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM ÁREAS DO MUNICÍPIO DE DIONÍSIO CERQUEIRA-SC, CONFORME LEI FEDERAL Nº 13.465/2017 E LEI FEDERAL Nº 13.019/2014.

Parágrafo primeiro. Dentre as principais imediatas consequências advindas da implementação do referido projeto, destaca-se:

- I. A inclusão da parcela da população, bairros e loteamentos afetados pela marginalização à cidade formal através dos procedimentos de regularização fundiária e suas leis pertinentes;
- II. A possibilidade da implementação de infraestrutura nos locais de forma regular;



- III. A possibilidade de desenvolvimento de projetos completos pela administração pública, que tornem real a captação de recursos para desenvolvimento dos locais e melhorias ambientais e urbanísticas;
- IV. A segurança jurídica dos moradores atualmente excluídos dos direitos de integração a urbanidade;
- V. A possibilidade de os moradores buscarem de maneira individual ou coletivas os recursos para melhoria de suas residências através de financiamento ou programas sociais para haver melhorias habitacionais;
- VI. O embelezamento e melhoramento da qualidade de vida dos locais a serem regularizado no Município;
- VII. A viabilização da correta e adequada cobrança de impostos e tributos dos moradores/lotês a serem regularizados gerando novas receitas e melhorando arrecadação municipal possibilitando o melhor reinvestimento nas próprias áreas afetadas;
- VIII. A regularização dos imóveis dos munícipes perante todos os órgãos administrativos pertinentes e necessários;
- IX. O atendimento às premissas ambientais, com o respeito ao meio ambiente equilibrado, como forma de defesa e preservação para as gerações futuras;
- X. O atendimento à função social da propriedade.
- XI. Melhoramento do Ordenamento e planejamento Municipal entre outros objetivos pertinentes.

2. DOS DOCUMENTOS:

- 2.1** – Para todos os efeitos legais, para melhor caracterização da execução, bem como, para definir procedimentos e normas decorrentes das obrigações ora contraídas, integra este Termo, como se nele estivessem transcritos, as orientações formais e relatórios advindos das legislações vigentes e seus anexos.
- 2.2** – Os documentos referidos no presente item são considerados suficientes para, em complemento a este Termo, definir a sua extensão e, desta forma, reger a execução do objeto contratado.
- 2.3** – A relação de documentos necessários para os encaminhamentos já são citados abaixo na metodologia dos serviços.

3. DA METODOLOGIA DOS SERVIÇOS:

- 3.1** – O Cooperante e o município deverão atuar nos estritos termos previstos no item 1.1 *supra*.
- 3.2** – O Cooperante e o município deverão desenvolver o “*Projeto de Regularização Fundiária*”, em seus termos, de acordo com seus métodos previstos nas Legislações Pertinentes bem como em sua normatização.
- 3.3** – Serão estabelecidos os seguintes passos para a elaboração dos documentos e realização dos procedimentos de regularização fundiária através dos procedimentos administrativos que podem ser realizados a partir do seguinte plano de trabalho abaixo definido:
 1. Estabelecer termos de Cooperação para a realização dos serviços técnicos;



2. A primeira etapa de regularização fundiária visa regularizar somente o lote conforme o Decreto nº 9.310, art. 31, § 3º *“Na Reurb de parcelamentos do solo, as edificações já existentes nos lotes poderão ser regularizadas, a critério do Poder Público municipal ou distrital, em momento posterior, de forma coletiva ou individual”*;
3. Após a regularização do lote, poderá ser realizada a locação mediante levantamento topográfico para a averbação das edificações existentes, na matrícula emitida do lote regularizado. Para definir procedimentos e normas decorrentes das obrigações ora contraídas, será mediante uma segunda etapa e um segundo acordo de cooperação técnica habitacional, com valores adicionais que não estão previstos neste presente acordo de cooperação;
4. Criação de Equipe Municipal de Regularização Fundiária por Decreto/ato do Prefeito;
5. Definição das áreas totais existentes e as classifica (REURB-S ou REURB-E) bem como estudos preliminares e consultas jurídicas e urbanísticas da área a ser regularizada afim do seu enquadramento;
6. Realização de Audiência Pública e toda a documentação dela necessária (ata, edital, publicidade, lista);
7. Publicação de Lei Municipal de Desafetação da área caso essa seja pública caso for necessário;
8. Realização de Cadastro dos ocupantes/posseiros da área/e Cadastro dos Posseiros/ocupantes;
9. Realização de Lista qualificada dos Ocupantes da área;
10. Realização de Mapa/Memorial/ART Georreferenciados 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)
11. Realização de Edital de notificação dos confrontantes feitos pelo município por 30 dias que se recusaram ou não localizados (Art. 31 §5º);
12. 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;
13. Realização e coleta das Anuências dos Confrontantes internos e externos;
14. Realização da Certidão de Regularização Fundiária pelo Município dos Aderentes (CRF conforme Art. 41);
15. Emissão de ofício de protocolo no Cartório com a juntada de toda a documentação e geração de Protocolo de adentrada do loteamento;
16. Emissão, e acompanhamento da análise e cumprimento das notas de exigência do Cartório de Registro de Imóveis;
17. Correção e devidos ajustes que forem apontados pelas prenotas cartorárias.



4. DO PREÇO A SER COBRADO PELA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS POR LOTE A SER REGULARIZADO:

4.1 – Pela prestação dos serviços, o Cooperante poderá cobrar dos moradores que aderirem ao projeto, a partir do momento que se adentrar toda a documentação junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, através da Lei Federal nº 13.465/2017, o valor de R\$ 1.150,00 (mil cento e cinquenta reais) Reurb-S, inclusive podendo ser custeada parcialmente ou totalmente pelo município, e R\$ 1.850,00 (mil oitocentos e cinquenta reais) para Reurb-E.

4.2 – Quando for o caso de aderentes de baixa renda através da REURB-S, não haverá custos cartoriais, nos termos do Art. 13, § 1º da Lei Federal nº 13.465/2017;

4.3 – Com vista a possibilitar o acesso de todos os interessados nos trabalhos de regularização fundiária, e com vistas a dar acesso a todos os moradores do Loteamento inclusive os de mais baixa renda, o Cooperante cobrará os valores descritos no item 4.1 onde será cobrado dos moradores participantes de forma parcelada, neste caso se aplicando o devido reajuste legal, em parcelas com valor mensais parcelados e reajustáveis de acordo com os índices da Inflação. Sendo assim aplica-se tabela de parcelamentos podendo esse valor ser dividido em 5, 10, 15 ou 20 vezes com juros de 1% ao mês.

5. DO PRAZO E DA VIGÊNCIA:

5.1 – O prazo de contratação é indeterminado enquanto houverem demandas a serem contempladas de acordo com este Termo de Cooperação;

5.2 – O Termo poderá ser prorrogado a critério da Administração Municipal de Dionísio Cerqueira – SC.

6. DAS OBRIGAÇÕES DO COOPERANTE:

6.1 – 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, 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 na *Clausula 4.1*;

6.2 – 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;

6.3 – Atender os critérios de valores determinados no Presente Termo, a ser cobrado dos moradores participantes e ocupantes das áreas de intervenção a fim de regularizá-las;

6.4 – Prezar pela máxima eficiência com o mínimo de custo no projeto ora proposto, apoiando e participando de todas as ações dos partícipes integrantes do trabalho ora proposto;



6.5 – O Cooperante é responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do presente Termo bem como na gestão das equipes técnica de trabalhos no qual deverá proporcionar ao município tais como relatórios, modelos de documentos, mapas, memoriais, ART, petições, ofícios entre outros;

6.6 – O Cooperante fica responsável pelos encargos decorrentes do presente Termo, tais como impostos, taxas, contribuições fiscais e parafiscais, e demais encargos de sua estrutura, oriundos da execução do que ora deste termo, desta forma eximindo a administração pública de toda e qualquer responsabilidade e/ou obrigação conforme elencado, posto que considerada incluída no cômputo do valor do presente Acordo de Cooperação;

6.7 – O Cooperante deverá produzir os materiais e documentos técnicos específicos, bem como minutas de documentos, no qual o poder público necessita, para os encaminhamentos necessários juntos ao cartório de registros de Imóveis, com o objetivo de titular os moradores nas modalidades legais existentes para executar os trabalhos de regularização fundiária tais como: mapas, memoriais, anotação de responsabilidade técnica do CREA; modelos e minutas do auto de demarcação urbanística, modelo de Certificação de Regularização Fundiária, leis municipais, apresentações públicas junto aos aderentes, modelo e ordem da juntada de documentos pessoais das famílias que compõe as famílias moradores no loteamento, afim de comprovar a posse do morador, compilações de dados dos moradores e do loteamento, e de acordo com a Lei 13.465/2017. Para melhor compreender e sintetizar o compromisso e as atribuições segue pontualmente os documentos a serem produzidos com o aval municipal: Produzir toda a parte Técnica e Jurídica; Realizar os estudos necessários para a regularização da área ou loteamento; Produzir os documentos necessários para serem levados ao Cartório; Assessorar o Município em todos os passos da regularização; Realizar os cadastros e juntar os documentos dos Moradores; Realizar o levantamento Topográfico de toda a área do Loteamento; Produzir o Mapa e memorial descritivo georreferenciado do Loteamento; Emitir as ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) e outros documentos técnicos de engenharia atestando a veracidade das informações do Mapa e Memorial, inclusive efetuar os estudos e do diagnóstico sócio ambiental, caso a área venha a conter nas áreas a serem regularizadas áreas de Risco e de Preservação Permanente e encaminhamento para o órgão ambiental competente para posterior liberação de licença pelo município, estado e demais órgãos ambientais se preciso for; Preparar e produzir os modelos e minutas para aval municipal de acordo com a área os seguintes documentos municipais: Demarcação Urbanística; Auto de Demarcação do Loteamento; Edital de Regularização Fundiária; Certificado de Regularização Fundiária; Projeto Lei de desafetação quando se tratar de área pública;

6.8 – Coletar os termos de aceite de Divisas dos Lotes ou Loteamentos e anuências dos confinantes e moradores internos e externos, produzidos pela Cooperante e dos Proprietários Externos ao loteamento, indicando corretamente os Confrontantes externos bem como as suas devidas matrículas;

6.9 – Viabilizar a realização e a mobilização das reuniões explicativas com as equipes gestoras municipais e com o público alvo objeto desse acordo de Cooperação, ou seja, pela mobilização dos moradores dos loteamentos existentes, motivando a totalidade das famílias e do loteamento para adesão do programa de regularização ora proposto, bem como firmar todos os documentos necessários para a execução das ações



de Regularização Fundiária desenvolvido do município;

Z. DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO:

7.1 – Estabelecer a partir de Decreto ou Portaria Municipal a comissão municipal de regularização fundiária e que contenha nessa comissão um coordenador executivo no qual será o canal de comunicação entre o Cooperante e o Município para a realização cotidiana, célere dos trabalhos necessários e propostos bem como para manter comunicação entre o público alvo objetivo da regularização fundiária e dispor dos setores internos pertinentes para fornecimento de todos os materiais e informações necessários para o desenvolvimento dos trabalhos propostos tais como matrículas atualizadas completas das áreas bem como dos confrontantes internos e externos ao loteamento objeto de regularização e todos os elementos necessários para promoção deste Termo de acordo de Cooperação bem como atuar como câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos, no âmbito da administração local conforme Art. 31 da Lei nº 13.465/2017;

7.2 – Avaliar, atestar ou produzir toda e qualquer, documentação, legislação, normativa, atestados municipais, realizar cronograma executivo pertinente ao poder público municipal, com sua equipe técnica e jurídica, e que se façam necessários para instrumentalizar a efetiva execução do projeto ora proposto em âmbito municipal, em tempo hábil, com celeridade e presteza, de acordo com as orientações e modelos prestadas e produzidos pelo cooperante, com base na metodologia oriunda do “*Projeto de Regularização Fundiária*” nas prerrogativas da Lei Federal de Regularização Fundiária Lei 13.465/2017, tais como o Auto de Demarcação Urbanística, Declarações de Área consolidada, Certificação de Regularização Fundiária (CRF); avaliar o Diagnósticos Sócio Ambiental caso for necessário apresentada pela equipe técnica multidisciplinar da cooperante para o devido andamento, Leis de Desafetação de área caso for áreas públicas ou institucionais, Decretos regulatórios, Declarações, Execução e anuências do Projetos de Regularização Fundiária ora exposto e apresentado pela Cooperante afim de promover melhorias ambientais e urbanísticos, entre outros documentos pertinentes atestados por setores ou técnicos municipais nas produções realizadas pelo Cooperante;

7.3 – Indicar a localidades ou áreas/loteamentos irregulares presentes no município, cuja intervenção seja necessária, possível e passíveis legalmente de serem regularizadas, titulando os seus moradores, e apresentado análise e localização da área juntamente com as informações dos da base dos cadastros imobiliários municipais até atingir a totalidade das áreas a serem regularizadas abrangidas pelas suas matrículas imobiliárias;

7.4 – Disponibilizar ao Cooperante gratuitamente e atualizadas todas as matrículas e certidões de inteiro teor, das áreas de intervenção, bem como suas matrículas confrontantes internas e externos ao loteamento a ser regularizado após levantamentos planoaltimétricos e solicitadas pelo cooperado, utilizando de suas prerrogativas legais e oficiais para exercer articulação perante órgãos, departamentos, poder executivo municipal, legislativo municipal, estadual ou federal, ministério público estadual ou federal, poder judiciário; cartório de registro de imóveis da comarca, entre outros órgãos ou demais que se faça necessário para a realização objetiva e menos custosa e mais célere do trabalho ora proposto objeto desse termo de acordo de cooperação, indicando de forma precisa cada uma de tais matrículas;



7.5 – Não haverá ônus para o município (Poder Público Municipal), salvo com Lei Autorizadora em substituição ao pagamento dos Aderentes em forma de subsídio parcial ou integral dos valores previstos na cláusula 4.1;

7.6 – Coletar assinaturas pontuais não coletadas pelo cooperado dos Titulares de domínio internos e externose ocupantes do núcleo urbano;

7.7 – Prezar pela máxima eficiência com o mínimo de custo no projeto ora proposto para todos os setores e bem como para o Cooperante e para o município;

7.8 – Auxiliar na mobilização dos ocupantes, encontrando e/ou indicando espaço adequado para a realização de reunião/audiência pública, bem como espaço para formalização de entrega de títulos ao final do processo e ajuda na divulgação destes eventos.

8. DAS PENALIDADES:

8.1 – As partes sujeitar-se-ão, no que couber, às penalidades previstas no ordenamento jurídico pátrio.

9. DA RESCISÃO CONTRATUAL:

9.1 – As partes podem rescindir unilateralmente, deste que fundamentado e justificado o presente Termo, denunciá-lo a qualquer tempo, sendo-lhes imputadas as responsabilidades das obrigações do prazo que tenha vigido e creditando-lhes, igualmente, os benefícios adquiridos no mesmo período tais como valores a serem ressarcidos a partir do trabalho já realizado, o que se operacionaliza de acordo com os preceitos do ordenamento jurídico pátrio ressalvando que toda e qualquer rescisão deve estar pautada em justificadas plausíveis sendo que o trabalho já realizado deve ser concluído imputando responsabilidade entre o Cooperante e o Município caso tenha dado a responsabilidade pelo não conclusão das responsabilidades de uma das partes.

10. DA CESSÃO OU TRANSFERÊNCIA:

10.1 – O presente acordo de cooperação não poderá ser objeto de cessão ou transferência.

11. DO FORO CONTRATUAL:

11.1 – Fica eleito o foro da Comarca de Dionísio Cerqueira/SC, como competente, a fim de dirimir questões que se originem do presente Termo, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E assim, por estarem certas e ajustadas, as partes contratantes assinam este Termo de Acordo de Cooperação em 02 (duas) vias de igual teor, na presença de 02 (duas) testemunhas.



PREFEITURA DE
**DIONÍSIO
CERQUEIRA**

Prefeitura Municipal de Dionísio Cerqueira
Estado de Santa Catarina

Rua Santos Dumont, 413, Centro - CEP 89950-000
Fone: (49) 3644-6700 | Fax: (49) 3644-6741
E-mail: gabinete@dionisiocerqueira.sc.gov.br

DIONÍSIO CERQUEIRA/SC, AOS 02 de junho de 2023.

Thyago Wanderlan Gnoatto Gonçalves
PREFEITO MUNICIPAL

Associação para o Desenvolvimento Habitacional
Sustentável de Santa Catarina – Adehasc
Presidente: DJALMA MORELL

PREFEITURA DE
DIONÍSIO CERQUEIRA

juntos somos +