



# CURSO SOBRE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (LEI Nº 13.465/2017)

Os desafios da REURB e suas implicações  
jurídicas, urbanísticas, sociais e ambientais



## O SISTEMA DA REURB PELA LEI n. 13.465/2017 e DEC. n 9.310/2018: Conceitos, objetivos, instrumentos, modalidades e

**MPSC** institutos

MINISTÉRIO PÚBLICO  
Santa Catarina

Centro de Apoio Operacional  
do Meio Ambiente

Paulo Antonio Locatelli  
Promotor de Justiça  
Coordenador do CME  
[cme@mpsc.mp.br](mailto:cme@mpsc.mp.br)

**Xanxerê**

## **IRREGULARIDADE FUNDIÁRIA**

**AUSÊNCIA DE PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS (FEDERAL/ESTADUAL/MUNICIPAL) QUANDO DA DIVISÃO, O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO, CONSOLIDANDO A FORMAÇÃO DE NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS E AFRONTANDO OS ASPECTOS JURÍDICOS, URBANÍSTICOS, AMBIENTAIS E SOCIAIS.**

# CAUSAS

**DESCONHECIMENTO/DESCUMPRIMENTO DAS LEIS**

**EXCESSO E CONFLITO DE NORMAS (UNIÃO, ESTADOS E MUNICÍPIOS)**

**CONCEITO DE PROPRIEDADE**

**AUSÊNCIA DE POLÍTICAS PÚBLICAS ADEQUADAS**

**AUSÊNCIA/INEFICIÊNCIA DE FISCALIZAÇÃO DO USO DO SOLO**

**INCOMPREENSÃO DOS CONCEITOS DE URBANO/RURAL**

**ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA**

**CRESCIMENTO POPULACIONAL DESENFREADO**

# CONSEQUÊNCIAS

**AUSÊNCIA DE MORADIA E ESPAÇOS PARA PRODUÇÃO**

**AUMENTO DO DÉFICIT E PRECARIEDADE HABITACIONAL**

**DANOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS**

**CONFLITOS FUNDIÁRIOS – URBANOS E RURAIS**

**INSEGURANÇA JURÍDICA**

**RENÚNCIA DE RECEITA**

**SONEGAÇÃO FISCAL**

**APROVEITAMENTO POLÍTICO-ELEITORAL**

## RESOLUÇÃO

**COM A IMPLEMENTAÇÃO DE POLÍTICA PÚBLICA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA, POR INTERMÉDIO DE MEDIDAS JURÍDICAS, URBANÍSTICAS, AMBIENTAIS e SOCIAIS QUE OBJETIVEM INCORPORAR OS NÚCLEOS INFORMAIS AO ORDENAMENTO TERRITORIAL E, ATO CONTÍNUO, DANDO A TITULAÇÃO AOS SEUS OCUPANTES.**

# DESFECHO REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



**REORDENAR**

**REMOVER**

# OPINIÃO

**A LEI NÃO PREVINE OU DESESTIMULA A FORMAÇÃO DE  
NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS**

**A LEI PUNE O “BOM” EMPREENDEDOR QUE BUSCOU A  
LEGALIZAÇÃO POR MEIO DE ALVARÁS, LICENÇAS  
AMBIENTAIS E REGISTROS PÚBLICOS DO IMÓVEL AO  
PERMITIR FLEXIBILIZAÇÕES (EDILÍCIA, AMBIENTAL,  
URBANÍSTICA, REGISTRAL) ÀQUELE QUE AGIU  
CLANDESTINAMENTE OU IRREGULARMENTE.**

# CULTURA DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

**ADMINISTRATIVA**

**ESCRITURÁRIA**

**JURÍDICA**

**URBANÍSTICA**

**SOCIAL**

**AMBIENTAL**

# **TODA NORMATIZAÇÃO DA REURB FICA COMPROMETIDA QUANDO:**

**ESSENCIALMENTE FORMALISTA**

**ARTIFICIALMENTE AMBICIOSA**

**EXCESSIVAMENTE BUROCRÁTICA**

**MERAMENTE REGULATÓRIA**

**EXTREMAMENTE FLEXÍVEL**

# DISTINÇÃO CONCEITUAL NECESSÁRIA

DIREITO DE CONSTRUIR

DIREITO A PROPRIEDADE

ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

*ÁREA NON AEDIFICANDI*

LOTE OU OBRA CONSOLIDADA

ÁREA CONSOLIDADA

NÚCLEO URBANO INFORMAL CONSOLIDADO

ÁREA ANTROPIZADA

ÁREA OCUPADA

ÁREA CONTRUÍDA

PLANEJAMENTO INTEGRADO

PLANEJAMENTO SETORIAL

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

REGULARIZAÇÃO ESCRITURÁRIA

# DECRETO ESTADUAL 1.468/2018

Publicado no DOSC 31/01/2018

Apoio Operacional  
Ambiente

**Institui o Programa Estadual de Regularização Fundiária Urbana (REURB-SC) e estabelece outras providências.**

**Art.1º** Fica instituído, no âmbito do Estado de Santa Catarina, o Programa Estadual de Regularização Fundiária Urbana (REURB-SC), de acordo com a Lei federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

**Parágrafo único.** O REURB-SC tem como **objetivo a titulação de ocupantes** de núcleos urbanos informais, de modo a garantir o direito social à moradia e o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana.

**Art. 2º** O REURB-SC será presidido pelo titular da Secretaria de Estado da Assistência Social, Trabalho e Habitação (SST) e executado pela Secretaria Executiva de Habitação e Regularização Fundiária (SEHRF).

**Art. 3º** O REURB-SC poderá contar com a participação de representantes das demais Secretarias de Estado que tenham afinidade com a matéria, mediante solicitação da SST.

**Art. 4º** O Regimento Interno do REURB-SC deverá ser elaborado pela SEHRF e aprovado por meio de Portaria do titular da SST, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da publicação deste Decreto.

**Art. 5º** Fica o Presidente do REURB-SC autorizado a solicitar servidores aos órgãos da Administração Pública Estadual Direta para auxiliar nos trabalhos técnicos do Programa.

**Art. 6º** As despesas decorrentes da execução deste Decreto serão suportadas exclusivamente por recursos decorrentes de convênios a serem firmados com o Governo Federal, bem como por recursos disponibilizados pela Assembleia Legislativa do Estado de Santa Catarina.

**Art. 7º** Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.





## **ENUNCIADO 02: DO CONCEITO DE NÚCLEO URBANO INFORMAL CONSOLIDADO PARA FINS DE REURB \***

*“Núcleo Urbano Informal Consolidado é aquele resultante da clandestinidade, da impossibilidade de titulação ou da sua irregularidade, compreendidos aspectos ambientais, de difícil reversão, considerados o tempo de ocupação, a natureza das edificações nos seus aspectos estruturais e sociais, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, a exemplo da drenagem de águas pluviais; do esgotamento sanitário; do abastecimento de água potável; da distribuição de energia elétrica e da limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos – entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município, como a densidade demográfica considerável.”*

**Ainda em fase de discussão, não homologado pelo Conselho Consultivo do MPSC/CME**

# CONCEITOS

**NÚCLEOS URBANOS**

**USOS E CARACTERÍSTICAS URBANAS  
MORADIA, LAZER, INDÚSTRIA, COMÉRCIO ETC**

**NÚCLEOS URBANOS  
INFORMAIS**

**CLANDESTINO OU IRREGULAR OU SEM  
TITULAÇÃO**

**NÚCLEOS URBANOS  
INFORMAIS  
CONSOLIDADOS**

**DIFÍCIL REVERSÃO, TEMPO DE OCUPAÇÃO,  
NATUREZA DAS EDIFICAÇÕES, OUTRAS  
CIRCUNSTÂNCIAS**

**SEM LEI DE INCLUSÃO NO PERÍMETRO URBANO  
SEM ZEIS – SEM LIMITE TEMPORAL**

## **MINISTÉRIO PÚBLICO COMO UM DOS PROponentES DA REURB. COMO AGIR? TAC!**

**PODE AJUIZAR ACP EXIGINDO O ESTUDO TÉCNICO E A  
REURB SEM ANTES TER PROTOCOLADO  
REQUERIMENTO ADMINISTRATIVO DE INICIO DA REURB  
PELO MUNICÍPIO PARA O DEVIDO PROCESSAMENTO DO  
PLEITO E ELABORAÇÃO DO PROJETO.**

**ENUNCIADO 03: DA NECESSIDADE DE ESTUDO TÉCNICO SOCIOAMBIENTAL PARA REURB EM NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS CONSOLIDADOS, LOCALIZADOS TOTAL OU PARCIALMENTE EM ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE, PROTEÇÃO DOS MANANCIASIS, UNIDADES DE CONSERVAÇÃO E ÁREAS DE RISCO.**

***“O Ministério Público poderá requerer a regularização fundiária (REURB) ao Poder Público Municipal, expedir Recomendação, firmar Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta ou propor Ação Civil Pública visando a elaboração de um Plano de REURB, contendo a identificação e a delimitação dos núcleos urbanos informais consolidados, a realização de estudo técnico socioambiental, tendo por base, no que couber, os elementos constantes nos arts. 11, §2º, 12, §2º e §3º, 35 e 36 da Lei n.13.465/2017 e arts. 64 e 65, §1º da Lei n.12651/2012, para a identificação das áreas de preservação permanente, proteção dos mananciais, unidades de conservação e áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros especificados em lei (art. 39, caput, da Lei 13.465/2017), possibilitando o fornecimento de subsídios técnicos para fundamentar decisões administrativas ou judiciais acerca das medidas a serem adotadas. ”***

**Ainda em fase de discussão, não homologado pelo Conselho Consultivo do MPSC/CME**

## ENUNCIADO 03: complementação\*

***“Para fins de regularização ambiental em núcleos urbanos informais, edificados até 22 de dezembro de 2016, em área de preservação permanente não identificada pelo estudo técnico socioambiental como área de risco geotécnico, de inundação ou de outro risco especificado em lei e que não seja de interesse ecológico relevante, aplicam-se as disposições constantes no art. 64 (REURB-S) e art. 65 (REURB-E) da Lei n. 12.651/2012.”***

Ainda em fase de discussão, não homologado pelo Conselho Consultivo do MPSC/CME

**PARA CARACTERIZAR NUCLEO URBANO INFORMAL CONSOLIDADO NÃO HÁ NECESSIDADE DE OCUPAÇÃO ANTERIOR A 22.12.16 OU QUALQUER OUTRO MARCO TEMPORAL, APENAS OS REQUISITOS DO ART. 3, III DECRETO E ART. 11, III DA LEI.**

**O TEMPO DA OCUPAÇÃO É SUBJETIVO PARA TORNÁ-LA DE DIFÍCIL REVERSÃO. A NATUREZA DAS EDIFICAÇÕES, A LOCALIZAÇÃO DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO E A PRESENÇA DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS, ENTRE OUTRAS CIRCUNSTÂNCIAS A SEREM AVALIADAS PELO MUNICÍPIO, TAIS COMO: DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAL; ESGOTAMENTO SANITÁRIO; ABASTECIMENTO DE ÁGUA POTÁVEL; ENERGIA ELÉTRICA; LIMPEZA URBANA, COLETA E MANEJO DE RESÍDUOS SÓLIDOS; DENSIDADE DEMOGRÁFICA, ETC.**

# EFEITOS DO MARCO TEMPORAL DOS NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS COMPROVADAMENTE EXISTENTES EM 22.12.16:

## **Art. 9º (Lei)**

§ 2º A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016.

**Art. 23 (Lei)** A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

## **Art. 1º (Dec)**

§ 2º A Reurb promovida por meio da legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes em 22 de dezembro de 2016, nos termos do disposto na [Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017](#), e neste Decreto.

**Art. 16 (Dec)** A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade, conferido por ato do Poder Público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal comprovadamente existente em 22 de dezembro de 2016.

**- PERMITE A REURB-“S” e “E” POR MEIO DA LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA. APÓS ESSE PRAZO SOMENTE POR MEIO DOS DEMAIS INSTITUTOS TAIS COMO A USUCAPIÃO E A LEGITIMAÇÃO DE POSSE.**

**- PERMITE A REURB-“S” e “E” EM ÁREA PÚBLICA.**

**AS CONSTRUÇÕES APÓS ESSA DATA DEVERÃO SER REMOVIDAS PORQUE SÓ CABERIA LEGITIMAÇÃO DE POSSE EM ÁREA PRIVADA. (AINDA QUE SOCIAL PARA FINS DE MORADIA)**

**- CABERIA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL?**

## EFEITOS DO MARCO TEMPORAL DOS NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS COMPROVADAMENTE EXISTENTES EM 22.12.16:

### Art. 84 (Lei)

§ 1º A venda aplica-se unicamente aos imóveis ocupados até 22 de dezembro de 2016, exigindo-se que o usuário seja regularmente inscrito e esteja em dia com suas obrigações para com a Secretaria do Patrimônio da União (SPU).

### Art. 94 (Dec)

§ 1º A venda aplica-se unicamente aos imóveis ocupados até 22 de dezembro de 2016 e o ocupante deverá estar regularmente inscrito e em dia com suas obrigações para com a Secretaria do Patrimônio da União do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão.

**PERMITE A VENDA DIRETA AOS OCUPANTES DE IMÓVEIS DA UNIÃO – REURB “E”**

## EFEITOS DO MARCO TEMPORAL DOS NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS COMPROVADAMENTE EXISTENTES EM 22.12.16:

**Art. 98 (Lei)** Fica facultado aos Estados, aos Municípios e ao Distrito Federal utilizar a prerrogativa de venda direta aos ocupantes de suas áreas públicas objeto da Reurb-E, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e desde que os imóveis se encontrem ocupados até 22 de dezembro de 2016, devendo regulamentar o processo em legislação própria nos moldes do disposto no art. 84 desta Lei.

**Art. 102 (Dec)** Fica facultado aos Estados, aos Municípios e ao Distrito Federal utilizar a prerrogativa de venda direta aos ocupantes de suas áreas públicas objeto de Reurb-E, dispensados os procedimentos exigidos pela [Lei nº 8.666, de 1993](#), desde que os imóveis se encontrem ocupados até 22 de dezembro de 2016, devendo regulamentar o processo em legislação própria nos moldes do disposto no [art. 84 da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017](#).

**PERMITE A VENDA DE BENS DO ESTADO E MUNICÍPIOS E DF AOS OCUPANTES DE IMÓVEIS – REURB “E”**

## EFEITOS DO MARCO TEMPORAL DOS NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS COMPROVADAMENTE EXISTENTES EM 22.12.16:

**Art. 86 (Lei)** As pessoas físicas de baixa renda que, por qualquer título, utilizem regularmente imóvel da União, inclusive imóveis provenientes de entidades federais extintas, para fins de moradia até 22 de dezembro de 2016, e que sejam isentas do pagamento de qualquer valor pela utilização, na forma da legislação patrimonial e dos cadastros da Secretaria do Patrimônio da União (SPU), poderão requerer diretamente ao oficial de registro de imóveis, mediante apresentação da Certidão de Autorização de Transferência (CAT) expedida pela SPU, a transferência gratuita da propriedade do imóvel, desde que preencham os requisitos previstos no § 5º do art. 31 da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998.

**Art. 97 (Dec)** As pessoas de baixa renda que, por qualquer título, utilizem regularmente imóvel da União, inclusive imóveis provenientes de órgãos e entidades federais extintos, para fins de moradia, até 22 de dezembro de 2016 e que sejam isentas do pagamento de qualquer valor pela utilização, na forma da legislação patrimonial e dos cadastros da Secretaria do Patrimônio da União do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão, poderão requerer diretamente ao oficial do cartório de registro de imóveis, por meio da apresentação da Certidão de Autorização de Transferência - CAT expedida pela referida Secretaria, a transferência gratuita da propriedade do imóvel, desde que preenchidos os requisitos previstos na Lei nº 9.636, de 1998.

**TRANSFERÊNCIA GRATUITA DE BENS DA UNIÃO DESDE QUE PREENCHAM OS REQUISITOS DO ART. 31 DA LEI**

## EFEITOS DO MARCO TEMPORAL DOS NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS COMPROVADAMENTE EXISTENTES EM 22.12.16:

### **Art. 13 (Lei)**

§3º O disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo aplica-se também à Reurb-S que tenha por objeto conjuntos habitacionais ou condomínios de interesse social construídos pelo poder público, diretamente ou por meio da administração pública indireta, que já se encontrem implantados em 22 de dezembro de 2016.

### **Art. 5º (Dec)**

§3º O disposto nos § 1º e § 2º aplica-se também à Reurb-S que tenha por objeto conjuntos habitacionais ou condomínios de interesse social construídos pelo Poder Público, diretamente ou por meio da administração pública indireta, que já tenham sido implantados em 22 de dezembro de 2016.

**PERMITE REURB “S” EM CONJUNTOS HABITACIONAIS OU CONDOMÍNIOS DE INTERESSE SOCIAL CONSTRUÍDOS PELO PODER PÚBLICO**

## MARCO TEMPORAL DA DATA DA PUBLICAÇÃO DO DEC. 9310/2018, 15.03.2018

**Art. 76 (Dec)** O Poder Público municipal ou distrital notificará os titulares de domínio ou os responsáveis pelos núcleos urbanos informais consolidados, de interesse específico, existentes na data de publicação deste Decreto, para que, no prazo de noventa dias, protocolem o pedido da Reurb-E acompanhado da documentação e dos projetos necessários, visando à sua análise e sua aprovação.

# Lei 13.465/2017

**Art. 10.** Constituem objetivos da Reurb, a serem observados pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios:

I - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

## FLEXIBILIZAÇÕES

### **Art. 11. (Lei)**

§ 1º Para fins da Reurb, os Municípios poderão dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edíficios.

### **Art. 3º. (Dec.)**

§ 1º Para fins de Reurb, os Municípios e o Distrito Federal poderão dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público, ao tamanho dos lotes regularizados ou a outros parâmetros urbanísticos e edíficios.

### Art. 28. (Lei)

**Parágrafo único.** Não impedirá a Reurb, na forma estabelecida nesta Lei, a inexistência de lei municipal específica que trate de medidas ou posturas de interesse local aplicáveis a projetos de regularização fundiária urbana.

### Art. 21. (Dec.)

§ 4º Não impedirá a Reurb, na forma estabelecida na Lei nº 13.465, de 2017, e neste Decreto, a inexistência de lei municipal específica que trate de medidas ou posturas de interesse local, aplicáveis a projetos de regularização fundiária urbana.

### Art. 13. (Lei)

I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em **ato do Poder Executivo** municipal;

**Embora não impeça, para garantia do sistema e planejamento urbano, norma municipal deve definir todo e qualquer critério de flexibilização para cada área demarcada, tais como: tamanho de lote, caixa das vias de circulação e destinação de áreas para equipamentos públicos e institucionais, distinguindo entre Reurb S e Reurb E**

# TRÍPLICE APROVAÇÃO

**Art. 12. (Lei)** A aprovação municipal da Reurb (**art.35 da Lei e art.30 do Dec**) de que trata o art. 10 corresponde à **aprovação urbanística (art.36)** do projeto de regularização fundiária, bem como à **aprovação ambiental**, se o Município tiver órgão ambiental capacitado.

§ 1º Considera-se órgão ambiental capacitado o órgão municipal que possua em seus quadros ou à sua disposição profissionais com atribuição técnica para a análise e a aprovação dos estudos referidos no art. 11, independentemente da existência de convênio com os Estados ou a União.

§ 4º A aprovação ambiental da Reurb prevista neste artigo poderá ser feita pelos Estados na hipótese de o Município não dispor de capacidade técnica para a aprovação dos estudos referidos no art. 11.

**Art. 4º. (Dec.)** A aprovação municipal e distrital da Reurb de que trata o § 4º do art. 3º corresponde à **aprovação urbanística** do projeto de regularização fundiária, e à **aprovação ambiental**, se o Município tiver órgão ambiental capacitado.

§ 1º A **aprovação ambiental** a que se refere o **caput** corresponde à **aprovação do estudo técnico ambiental (diagnóstico socioambiental para fins de Reurb em APP)** a que se refere o inciso VIII do **caput** do art. 30.

**A aprovação ambiental é gênero do qual o licenciamento é espécie!**

# PROJETO DE REURB

**Art. 35. (Lei)** O projeto de regularização fundiária conterà, no mínimo:

I - 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;

II - planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;

III - **estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;**

IV - projeto urbanístico;

V - memoriais descritivos;

VI - **proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;**

VII - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

VIII - estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;

IX - cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e

X - termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.

Parágrafo único. **O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características** da ocupação e **da área ocupada para definir parâmetros** urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso.

**Art. 36. (Lei)** O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação:

I - das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;

II - das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;

III - quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;

**IV - dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;**

V - de eventuais áreas já usucapidas;

VI - das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;

VII - das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;

VIII - das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;

IX - de outros requisitos que sejam definidos pelo Município.

# CRONOGRAMA DE IMPLANTAÇÃO DA INFRAESTRUTURA

## **Art. 36. (Lei)**

**§1º** Para fins desta Lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

- I - sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;
- II - sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;
- III - rede de energia elétrica domiciliar;
- IV - soluções de drenagem, quando necessário; e
- V - outros equipamentos a serem definidos pelos Municípios em função das necessidades locais e características regionais.

**§ 2º** A Reurb pode ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.

**§3º** As obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Reurb.

**§4º** O Município definirá os requisitos para elaboração do projeto de regularização, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados, se for o caso.

# ÔNUS PÚBLICO

## Lei 13.465/2017

**Art. 37.** Na Reurb-S, caberá ao poder público competente, diretamente ou por meio da administração pública indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstos nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção.

EM NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS (IRREGULARES OU CLANDESTINOS) SOMENTE SERÁ AUTORIZADA A LIGAÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA E FORNECIMENTO DE AGUA POTÁVEL APÓS A FORMALIZAÇÃO E APROVAÇÃO DO PROJETO DE REURB NO MUNICÍPIO, SENDO QUE O CRONOGRAMA DE INFRAESTRUTURA PODERÁ PREVER QUE OS SERVIÇOS SERÃO DISPONIBILIZADOS **ANTES, DURANTE OU DEPOIS.** (ART. 36 §. 3º DA LEI E ART. 31 § 4º DO DECRETO)

## OBRIGATORIEDADE DE ESTUDO TÉCNICO PARA REURB EM APP/UC/MANANCIASAIS

### **Art. 11. (Lei) e (Art.3º, §3º do Dec.)**

**§ 2º** Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, Estados ou Municípios, a Reurb observará, também, o disposto nos arts. 64 e 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, **hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos, no âmbito da Reurb, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso**

# OBRIGATORIEDADE DE ESTUDO TÉCNICO PARA REURB EM APP/UC/MANANCIASIAIS

## **Art. 35. (Lei e Art. 30 do Dec)**

**VIII** - estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;

## **Art. 12. (Lei)**

**§ 2º** Os estudos referidos no art. 11 deverão ser elaborados por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, conforme o caso, os elementos constantes dos arts. 64 ou 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

## **Art. 12. (Lei)**

**§ 3º** Os estudos técnicos referidos no art. 11 aplicam-se somente às parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de preservação permanente, nas unidades de conservação de uso sustentável ou nas áreas de proteção de mananciais e poderão ser feitos em fases ou etapas, sendo que a parte do núcleo urbano informal não afetada por esses estudos poderá ter seu projeto aprovado e levado a registro separadamente.

## RESPONSABILIDADES ADMINISTRATIVA, CIVIL E CRIMINAL

### **Art. 14. (Lei) e (Art.3º, §3º do Dec.)**

§ 3º O requerimento de instauração da Reurb por proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal

### **Art. 93. (Dec.)**

§ 3º A instauração do consórcio imobiliário por proprietário que tenha dado causa à formação de núcleos urbanos informais ou por seu sucessor não os eximirá da responsabilidade administrativa, civil ou criminal.

# REURB QUE ABRANGEM ÁREAS DE UC

REGULARIZAÇÃO SOMENTE EM UCs  
DE USO SUSTENTÁVEL

ANUÊNCIA DO  
ÓRGÃO GESTOR

ESTUDO  
TÉCNICO

MELHORIAS AMBIENTAIS

PROIBIÇÃO EM UCs  
DE PROTEÇÃO  
INTEGRAL

**Art. 64 da Lei 12.651/12 (Art.4º, §5º Dec.9310)** Na **Reurb-S** dos núcleos urbanos informais que ocupam **Áreas de Preservação Permanente**, a regularização fundiária será admitida por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária, na forma da lei específica de regularização fundiária urbana. (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

**§ 1º** O projeto de regularização fundiária de interesse social deverá incluir **estudo técnico que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior** com a adoção das medidas nele preconizadas.

**§ 2º** O estudo técnico mencionado no § 1º deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos:

I - **caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;**

II - especificação dos sistemas de saneamento básico;

III - proposição de intervenções para a prevenção e o controle de riscos geotécnicos e de inundações;

IV - **recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;**

V - comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos, a não ocupação das áreas de risco e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;

VI - comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e

VII - garantia de acesso público às praias e aos corpos d'água.

**Art. 65 da Lei 12.651/12 (Art.4º, §6º Dec. 9.310)** Na Reurb-E dos núcleos urbanos informais que ocupam **Áreas de Preservação Permanente não identificadas como áreas de risco**, a regularização fundiária será admitida por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária, na forma da lei específica de regularização fundiária urbana. (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

**§ 1º** O processo de regularização fundiária de interesse específico deverá incluir **estudo técnico que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior** e ser instruído com os seguintes elementos: (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

I - a **caracterização físico-ambiental**, social, cultural e econômica da área;

II - a **identificação dos recursos ambientais, dos passivos e fragilidades ambientais** e das restrições e potencialidades da área;

III - a especificação e a avaliação dos sistemas de infraestrutura urbana e de saneamento básico implantados, outros serviços e equipamentos públicos;

IV - a **identificação das unidades de conservação e das áreas de proteção de mananciais na área de influência direta da ocupação, sejam elas águas superficiais ou subterrâneas**;

V - a especificação da ocupação consolidada existente na área;

VI - a identificação das áreas consideradas de risco de inundações e de movimentos de massa rochosa, tais como deslizamento, queda e rolamento de blocos, corrida de lama e outras definidas como de risco geotécnico;

VII - a **indicação das faixas ou áreas em que devem ser resguardadas as características típicas da Área de Preservação Permanente com a devida proposta de recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização**;

VIII - a **avaliação dos riscos ambientais**;

IX - a **comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental e de habitabilidade dos moradores a partir da regularização**; e

X - a demonstração de garantia de acesso livre e gratuito pela população às praias e aos corpos d'água, quando couber.

# ÁREAS DE RISCO

**Art. 39.** da Lei 13.465 (art. 30, VII do Decreto 9.310/2018) Para que seja aprovada a Reurb de núcleos urbanos informais, ou de parcela deles, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, estudos técnicos deverão ser realizados, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada.

§ 1º Na hipótese do **caput** deste artigo, é condição indispensável à aprovação da Reurb a implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados.

§ 2º Na Reurb-S que envolva áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, os Municípios deverão proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado.

**POSSIBILIDADE DE  
CONDICIONAR  
FINANCIAMENTOS**

## **ÁREAS DE RISCO GEOTÉCNICO E SUSCETIBILIDADE A INUNDAÇÕES**

**CARTAS GEOTÉCNICAS DE APTIDÃO À  
URBANIZAÇÃO FRENTE AOS  
DESASTRES NATURAIS**

**Delimitar as áreas de expansão da  
ocupação urbana dos municípios a  
partir da classificação quanto à  
aptidão à urbanização frente aos  
desastres naturais**

**Política Nacional de Proteção e Defesa Civil,  
Lei nº 12.608/2012 – Ministério das Cidades**

# LEI 16.601/2015

Dispõe sobre a incorporação nos planos diretores dos Municípios catarinenses dos documentos do Estado de Santa Catarina sobre estudos e mapeamentos de áreas de risco.

**Art. 1º** Os Municípios catarinenses, observadas as diretrizes e dispositivos estabelecidos nas Leis federais nº 12.608, de 10 de abril de 2012 e 10.257, de 10 de julho de 2001, e respeitada a autonomia municipal, deverão incorporar nos seus planos diretores e demais instrumentos reguladores da ocupação e uso do solo em suas bases territoriais, os documentos oficiais do Estado de Santa Catarina sobre estudos e mapeamentos de áreas de risco.

**Art. 2º** Para efeitos desta Lei, ficam definidos como documentos oficiais do Estado de Santa Catarina:

I – o mapeamento de áreas de risco; e

II – os estudos para identificação de ameaças, suscetibilidades e vulnerabilidades a escorregamentos e inundações elaborados ou validados por órgãos e entidades afins do Estado.

**Art. 3º** Os Municípios, quando elaborarem estudos de identificação e mapeamento de áreas de risco, deverão considerar os documentos oficiais de que trata o art. 2º desta Lei.

**Art. 4º** O Poder Executivo estadual, nos termos do inciso III do art. 71 da Constituição Estadual, regulamentará esta Lei no prazo de 90 (noventa) dias, a contar da data de sua publicação.

# DEFESA CIVIL SC

**Ano de 2013** - Cada um dos **295 municípios** catarinenses **recebeu um "Kit Defesa Civil"** composto por microcomputador, impressora, televisor de 42", GPS – Sistema Global de Posicionamento, câmera fotográfica, trena, capas de chuva e pranchetas, a fim de estruturar as defesas civis municipais em processo de instalação e tornar mais robustas, as já existentes.

**Ano de 2013** - Foram realizados **Seminários regionais** de defesa civil nas 12 coordenadorias regionais, tendo sido convidados todas as gestões municipais para o processo de capacitação.

**Ano de 2014** - Mapeamento entregues com as setorizações de risco em Xanxerê

**Ano de 2015** – Xanxerê sofre com tornado, é atendida com casas, recuperação e reconstrução de aparelhos públicos e vias de acesso, incluindo 39 residências .

**Ano de 2017** - Foram realizados **Seminários regionais de defesa civil**, nas 20 coordenadorias, tendo sido convidados todas as gestões municipais para o processo de capacitação.

**Ano de 2018** - Todos os **295 municípios** catarinenses **terão recebido as setorizações de risco.**

# DEFESA CIVIL SC

**Xanxerê recebeu:** Assistência humanitária para atendimento às respostas aos desastres, incluindo itens residenciais e Kits de transposição de obstáculos (pontes) do Estado



# REURB EM ZONA RURAL

**A Lei 13.465/2017, em seu art. 11, inciso I, preconiza a possibilidade da existência de núcleo urbano em zona rural**

**Será considerado núcleo urbano e poderá ser objeto de Reurb as unidades imobiliárias que compõem o assentamento humano clandestino ou irregular que deverão:**

- 1) apresentar área inferior à fração mínima de parcelamento rural (FMP) definida para o município (Lei nº 5.868/72); e**
- 2) Servir como moradia, comércio, prestação de serviços, atividades industriais, que são típicas de uma área urbana; o assentamento, mesmo que situado em área qualificada ou inscrita como rural, será considerado núcleo urbano e poderá ser objeto de Reurb.**

## **AO SE ADMITIR O PROCEDIMENTO DE REURB EM NÚCLEO URBANO EM ÁREA RURAL, ALGUNS QUESTIONAMENTOS SURGEM:**

**- Como “...assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior” ? (Lei 13.465/2017, art. 10, I)**

**- Não seria necessário compatibilizar essa norma com a disposto no art. 42-B do Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257/01) que, para a ampliação do perímetro urbano, exige a elaboração de projeto específico contendo o disposto em seus incisos, o qual deverá ser instituído por lei municipal e atender às diretrizes do plano diretor, quando houver?**

# I – Necessidade do Município delimitar por lei o núcleo urbano informal consolidado



## DISTINÇÃO NECESSÁRIA:

- Área consolidada
- Lote consolidado
- Edificação/Obra consolidada/finalizada

Legenda	
	Edificações
	Lote Ocupado
	Lote Livre
	Vias
	Rio
	Glebas Livres



# II – Planta reconhecida como núcleo urbano informal consolidado

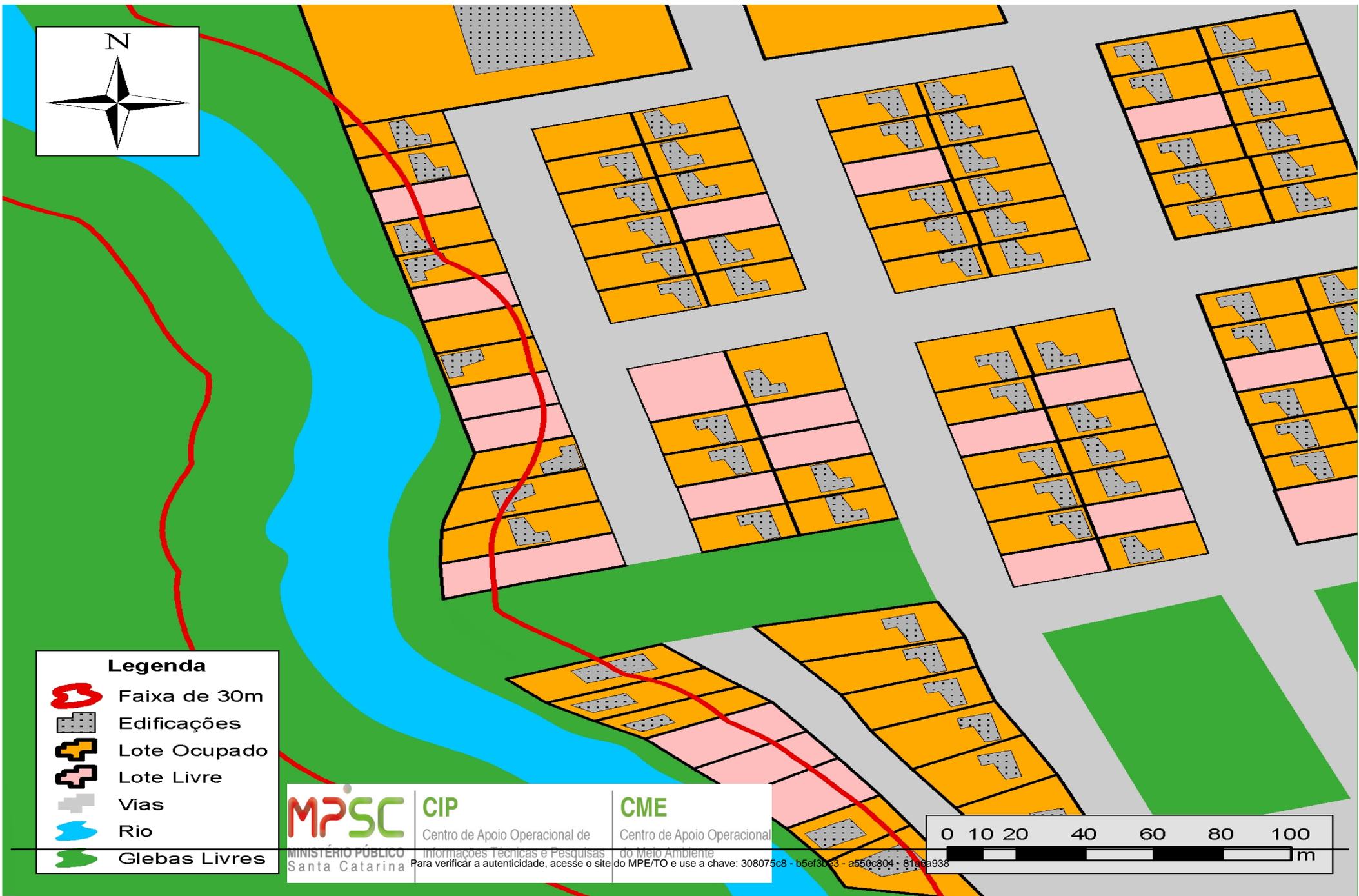


**Legenda**

- Faixa de 15m
- Edificações
- Lote Ocupado
- Lote Livre
- Vias
- Rio
- Glebas Livres



# III – Sem a REUrb – Aplica-se o art. 4º do Código Florestal



**Legenda**

- Faixa de 30m
- Edificações
- Lote Ocupado
- Lote Livre
- Vias
- Rio
- Glebas Livres

**MPSC** CIP CME  
MINISTÉRIO PÚBLICO Santa Catarina Centro de Apoio Operacional de Informações Técnicas e Pesquisas do Meio Ambiente  
Para verificar a autenticidade, acesse o site do MPE/TO e use a chave: 308075c8 - b5ef30e3 - a560c804 - 8166a938





**Legenda**

- Faixa de 50m
- Edificações
- Lote Ocupado
- Lote Livre
- Vias
- Rio
- Glebas Livres





**Legenda**

-  Faixa de 50m
-  Faixa de 30m
-  Faixa de 15m
-  Edificações
-  Área de Risco
-  Lote Ocupado
-  Lote Livre
-  Vias
-  Rio
-  Glebas Livres



## LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

FORMA ORIGINÁRIA DE AQUISIÇÃO DE DIREITO REAL DE PROPRIEDADE

ATO DISCRICIONÁRIO DO PODER PÚBLICO

IMÓVEL COM DESTINAÇÃO URBANA

COMPROVADAMENTE EXISTENTE EM NÚCLEO URBANO INFORMAL EM 22.12.16

ALCANÇA BENS PÚBLICOS

## LEGITIMAÇÃO DE POSSE

ATO DO PODER PÚBLICO DESTINADO A CONFERIR TÍTULO DE RECONHECIMENTO DA POSSE QUE CONTERÁ

IDENTIFICAÇÃO DOS OCUPANTES

TEMPO DE OCUPAÇÃO

NATUREZA DA POSSE

NÃO PRECISA SER CONSOLIDADO O NÚCLEO URBANO INFORMAL

NÃO ALCANÇA BENS PÚBLICOS

Altera a LC Municipal de Florianópolis n. 482/2014

**Art. 141 [...]**

**§3º As vias em Área de Conflito Ambiental e Urbano (ACAU), consolidada até a publicação da Lei Complementar n. 482, de 2014, poderão ser desapropriadas e legalizadas para integrar o sistema viário do Município, desde que atendam três dos seguintes requisitos:**

- I – limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;
- II – esgotamento sanitário;
- III – distribuição de energia elétrica;
- IV – drenagem de águas pluviais urbanas; e
- V – abastecimento de água potável

# DECISÃO TJSC - 2014

**AÇÃO CIVIL PÚBLICA. ADMINISTRATIVO. AMBIENTAL. OBRIGAÇÃO DA CONCESSIONÁRIA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA EM EXIGIR "HABITE-SE" ANTES DE EFETUAR A LIGAÇÃO DE ÁGUA. LEGALIDADE. PREPONDERÂNCIA DO DIREITO AO MEIO AMBIENTE ECOLOGICAMENTE EQUILIBRADO. EXIGÊNCIA APENAS PARA NOVAS HABITAÇÕES. MULTA COMINATÓRIA. REDUÇÃO. REFORMA DA SENTENÇA APENAS NESTE PONTO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.**

"Aquele que constrói residência sem licença do município, clandestinamente, não tem direito de vê-la atendida por serviços públicos - v.g. distribuição de energia elétrica, de abastecimento de água e de coleta de esgoto. A hipossuficiência dos infratores não justifica o desprezo à lei, a tolerância com o ato ilícito. A atuação do Estado em favor deles deve se conformar com o ordenamento jurídico, com o interesse público." (TJSC, Reexame Necessário em Mandado de Segurança n. 2007.034923-3, de Araranguá, rel. Des. Newton Trisotto, j. 23-09-2008).

**Fonte:** Ap. Cível n. 2013.033706-2, Xanxerê, Rel. Des. Sérgio Roberto Baasch Luz, julgado em 24/06/2014)

# DECISÃO TJSP - 2015

AÇÃO CIVIL PÚBLICA AMBIENTAL. Guarulhos. Córrego dos Cubas. Descompactação e desimpermeabilização do solo. Recomposição ambiental. 1. Cerceamento de defesa. Perícia. Ao juiz compete indeferir as provas inúteis, protelatórias e desnecessárias a teor do art. 130 do CPC. A perícia era despicienda frente aos laudos acostados aos autos e demais provas, tendo o próprio réu admitido que o imóvel está inserido em área de preservação permanente. Não houve cerceamento de defesa. Preliminar afastada. 2. Mata ciliar. Área de preservação permanente. O loteamento foi aprovado em 22-2-1965 pelo procedimento especial estabelecido pelo Decreto-Lei nº 58, de 10-12-1937, que não estabelecia área de preservação permanente. O imóvel foi adquirido pelos réus em 22-2-1962; não constam construções nas áreas dos lotes. As novas restrições ambientais aplicam-se a quem não construiu no imóvel nem obteve as licenças para a construção, pois não há direito adquirido; mas o fato de o imóvel situar-se em zona urbana e a consequente perda da função ecológica, somado ao tratamento diferenciado que decorre dos art. 182 e 225 da Constituição Federal justifica a aplicação mais flexível da norma. Procedência. Recurso do réu provido em parte. Reexame desprovido.

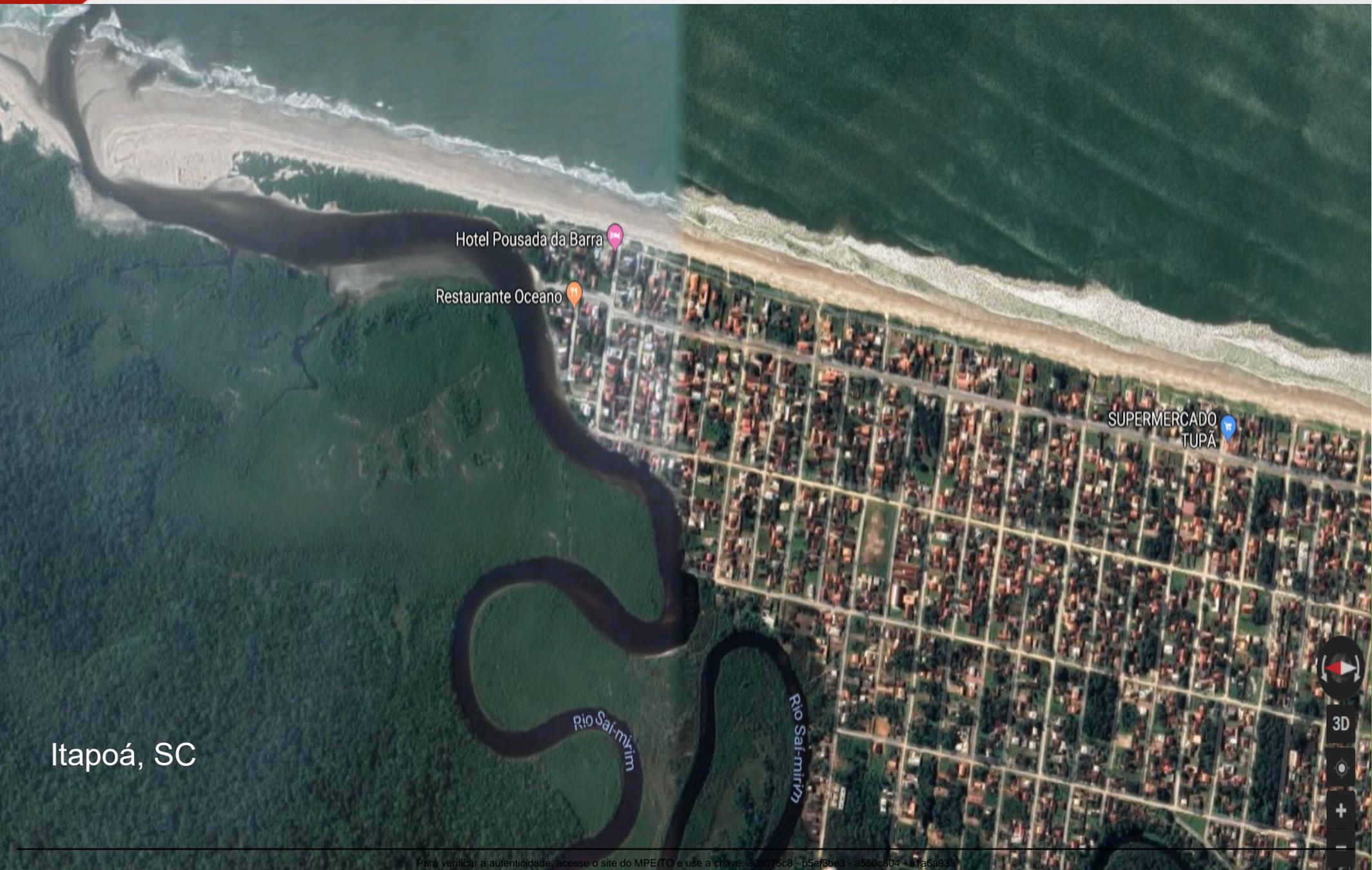
**Fonte:** TJSP; Apelação 0038345-62.2011.8.26.0224; Relator (a): Torres de Carvalho; Órgão Julgador: 1ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente; Foro de Guarulhos - 2ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 05/03/2015; Data de Registro: 05/03/2015

# IMAGEM FPOLIS



# Itapoá/SC

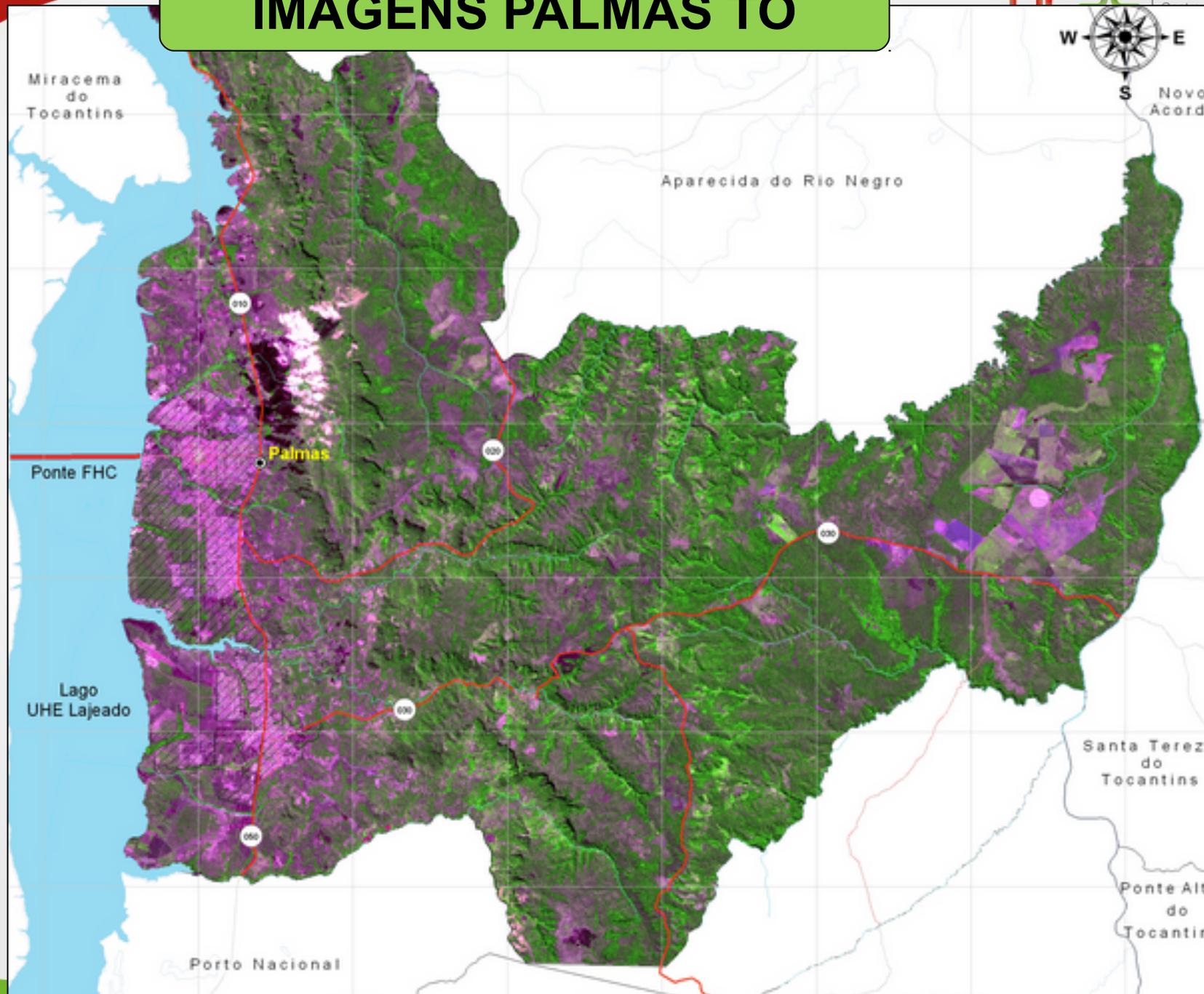




Itapoá, SC



# IMAGENS PALMAS TO



**Município de Palmas, TO**

Para verificação e atualização dos dados, consulte o site do IPE TO em: [www.ipe.to.gov.br](http://www.ipe.to.gov.br) ou acesse a cidade: [www.palmas.to.gov.br](http://www.palmas.to.gov.br) (9750 - 10013be3 - a550c804 - 81a6a938)

Fonte: <http://planodiretor.palmas.to.gov.br/>



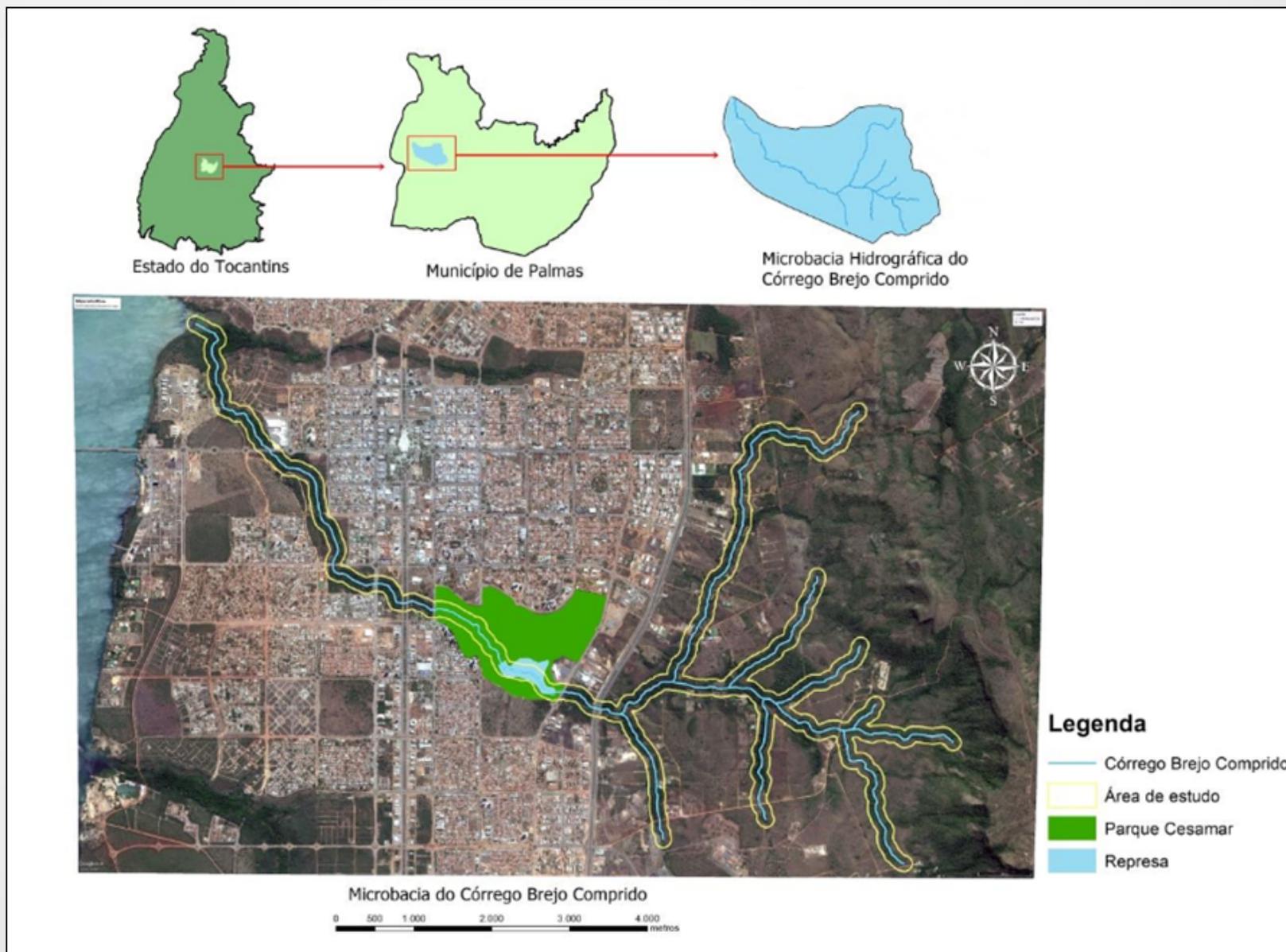
## Área urbana de Palmas, TO

Fonte:

[https://www.google.com/maps/d/viewer?mid=1F5fYsV57y\\_PceOOyth5uwi9k2Dg&ll=-10.256784](https://www.google.com/maps/d/viewer?mid=1F5fYsV57y_PceOOyth5uwi9k2Dg&ll=-10.256784)

[477689116%2C-48.339254752760196&Z=11](https://www.google.com/maps/d/viewer?mid=1F5fYsV57y_PceOOyth5uwi9k2Dg&ll=-10.256784)

# Microbacia do Córrego Brejo Comprido

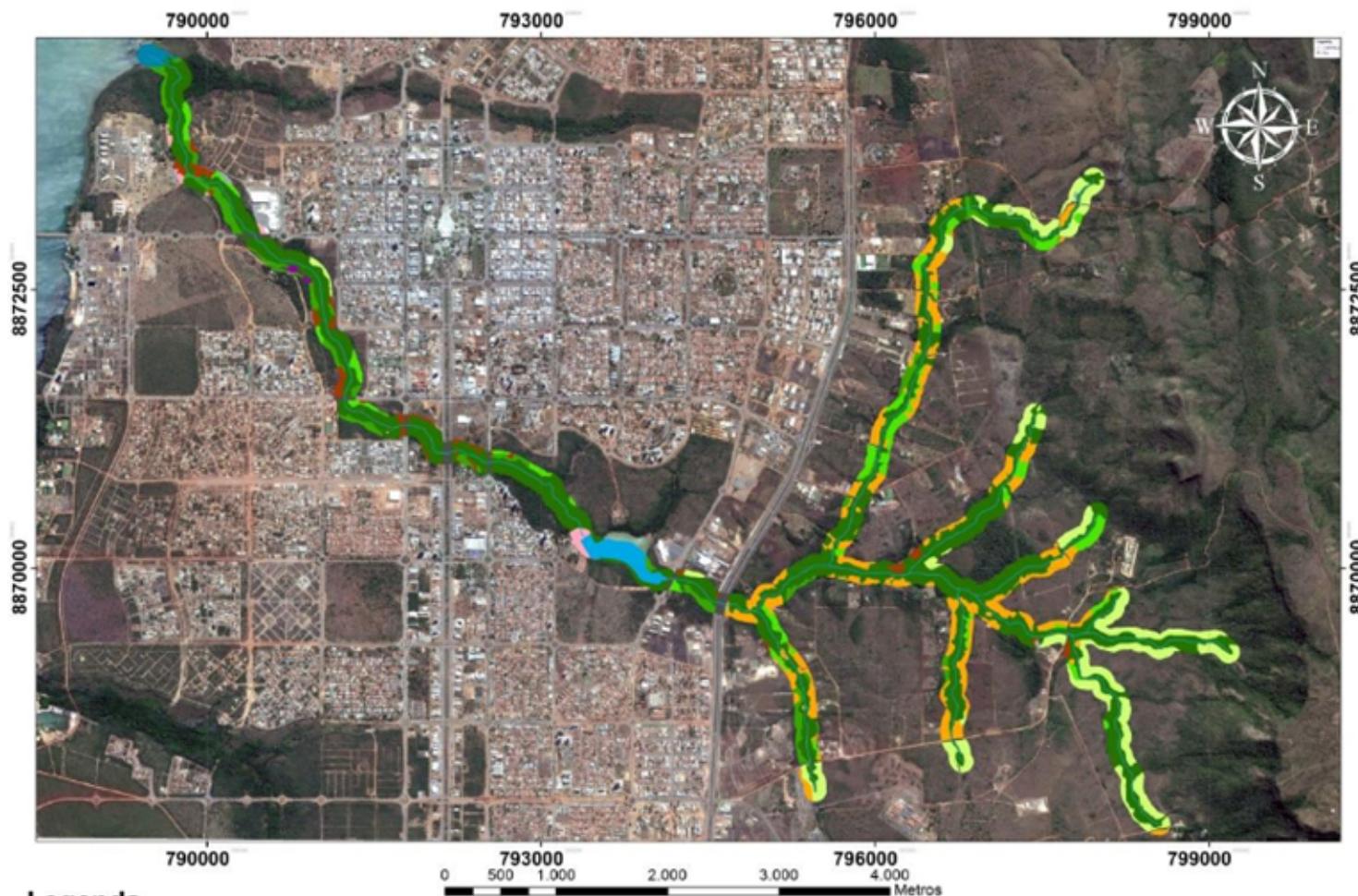


Fonte: Nunes & Pereira, 2016. Disponível em:

<http://soac.unb.br/index.php/ENEEAmb/ENEEAmb2016/paper/viewFile/5125/1308>

Para verificar a autenticidade, acesse o site do MPE/TO e use a chave: 308075c8 - b5ef3be3 - a550c804 - 81a6a938

# Uso e ocupação do solo no entorno ao Córrego Brejo Comprido



## Legenda

— Córrego Brejo Comprido	■ Cerrado Ralo	■ Mata Seca
■ Área Descoberta	■ Cerrado Típico	■ Pecuária
■ Área Edificada	■ Frutíferas Permanentes	■ Represa
■ Área Antropizada	■ Lago	■ Vias de Acesso
■ Chácara	■ Mata de Galeria	

DATUM SIRGAS 2000  
Sistema de Projeção UTM  
Zona: 22S

Fonte: Nunes & Pereira, 2016. Disponível em:

<http://soac.unb.br/index.php/ENEEAmb/ENEEAmb2016/paper/viewFile/5125/1308>

