

**DECRETO Nº 12.036, DE 10 DE MAIO DE 2024.**

*Regulamenta o Processo Administrativo de Regularização Fundiária Urbana – REURB, no âmbito do Município de Santa Cruz do Sul e dá outras providências.*

**HELENA HERMANY, PREFEITA MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DO SUL**, no uso de suas atribuições legais que lhes são conferidas pelo inciso VIII, art. 61, da Lei Orgânica do Município, em conformidade com o disposto na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e no Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018;

**CONSIDERANDO** que a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, passou a dispor em âmbito nacional sobre a Regularização Fundiária Urbana;

**CONSIDERANDO** a necessidade de instituir no Município de Santa Cruz do Sul, normas e procedimentos aplicáveis aos Processos de Regularização Fundiária Urbana – REURB, abrangendo medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais consolidados ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, nos termos da Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017, e no Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018;

**CONSIDERANDO** que no Município de Santa Cruz do Sul existem áreas aptas à regularização fundiária mediante os procedimentos estabelecidos pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017;

**CONSIDERANDO** o disposto nos incisos **I, III, VI, VII, VIII e IX** do art. 2º Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que constituem objetivos da REURB.

**CONSIDERANDO** a necessidade de disciplinar a aplicação da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que em seu texto preceitua que deverá ser regulamentada por ato do Poder Executivo Municipal.

**DECRETA:**

**Art. 1º** Ficam instituídas no âmbito do Município de Santa Cruz do Sul, normas complementares, critérios e procedimentos administrativos para a aplicação das normas gerais e dos procedimentos nacionais aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (REURB),

prevista no Título II, da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e no Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018, a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

## **CAPÍTULO I**

### **DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DA REURB**

#### **Seção I**

#### **Do Requerimento Para a Regularização Fundiária**

**Art. 2º** O requerimento de instauração de Regularização Fundiária – Reurb de iniciativa particular deverá ser protocolado no Município de Santa Cruz do Sul, através de requerimento formal à Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária.

§ 1º O Órgão Municipal que trata o *caput* deste artigo realizará a abertura de Processo Administrativo, encaminhando o pedido para apreciação da Comissão de Regularização Fundiária – REURB-S e REURB-E, nomeada por Portaria pelo Prefeito Municipal, que analisará tecnicamente a viabilidade da regularização fundiária proposta.

§ 2º O requerimento formal deverá ser apresentado em documento físico e digital, devidamente acompanhado da seguinte documentação:

**I** - cópia atualizada da matrícula imobiliária onde o núcleo urbano informal encontra-se inserido, expedida por Cartório de Registro de Imóveis competente;

**II** - planta do perímetro do núcleo urbano informal, com demonstração das matrículas imobiliárias incidentes, suas medidas perimetrais e indicação dos confrontantes;

**III** - levantamento planialtimétrico e cadastral do núcleo informal consolidado, georreferenciado, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), demonstrando as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos, a indicação da infraestrutura existente *in loco* e os demais elementos caracterizadores do núcleo informal a ser regularizado;

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

**V** - apresentação do formulário padrão denominado "Cadastro Socioeconômico", de todos os beneficiários da Reurb, emitido por profissional habilitado, na forma do Anexo I deste Decreto, bem como os documentos listados no art. 8º deste Decreto, com a relação de beneficiários;

**VI** - comprovante de que a ocupação já estava consolidada na data de 22 de dezembro de 2016, sendo aceito, para este fim, documentos, fotografias ou qualquer outro meio hábil que comprove que a ocupação estava consolidada na data referida.

§ 2º A Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária e Comissão de Regularização Fundiária – REURB-S e REURB-E detém a prerrogativa de requerer documentação complementar do requerente para melhor análise do pedido, caso necessário.

**Art. 3º.** O pedido de Regularização Fundiária poderá ser realizado pelos legitimados elencados no artigo 14 da Lei Federal nº 13.465/2017 observadas, também, as disposições deste regramento, inclusive instruído com o requerimento e documentos previstos no art. 2º, *caput* e §2º deste Decreto.

**Art. 4º.** O Município terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data do protocolo, para analisar o pedido de regularização fundiária, classificar e fixar uma das modalidades de Reurb e decidir por deferir ou indeferir a instauração da Reurb.

§ 1º O indeferimento do requerimento, deverá ser fundamentado, competindo à Comissão de Regularização Fundiária – REURB-S e REURB-E indicar as medidas a serem adotadas com vistas à reformulação deste ou para a realização de novo pedido.

§ 2º Deferido o pedido de Instauração da Reurb, será exigido do requerente, a complementação da documentação para prosseguimento do processo, conforme disposto neste Decreto.

§ 3º O Município dará publicidade da decisão no site e/ou outros meios de comunicação instituídos pela Prefeitura Municipal de Santa Cruz do Sul, proporcionando transparência aos envolvidos e demais interessados.

**Art. 5º.** A Regularização Fundiária poderá ser instaurada de ofício pelo Município, sendo publicizada sua decisão.

**Art. 6º.** Fica autorizado a qualquer legitimado, requerer a Reurb, individual ou coletivamente, diretamente, ou por meio de Cooperativas Habitacionais, Associação de Moradores, Fundações, Organizações Sociais ou da Sociedade Civil de Interesse Público, outras Associações Cívicas que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou Regularização Fundiária ou, ainda, Entidades Prestadoras de Serviço Social sem fins lucrativos, a possibilidade de contratar empresas especializadas e/ou profissionais liberais devidamente habilitados em seus conselhos, que desenvolvam e realizem o Processo de Regularização Fundiária das áreas para o qual foram contratados.

## **Seção II**

### **Das Modalidades de Regularização Fundiária**

**Art. 7º.** A Reurb é compreendida em duas modalidades, a Regularização Fundiária de Interesse Social – REURB-S e a Regularização Fundiária de Interesse Específico – REURB-

E, com as seguintes definições:

**I** - Reurb de Interesse Social (REURB-S): Regularização Fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda,

**II** - Reurb de Interesse Específico (REURB-E): Regularização Fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada como de "baixa renda", ou seja, cujo limite de renda bruta familiar ultrapasse o limite previsto no § 1º do presente artigo.

**III** - As etapas procedimentais das Reurbs dispostas nos incisos I e II deste artigo, seguirão as tabelas e fluxogramas estabelecidos pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária e pela Secretaria Municipal de Planejamento e Governança.

§ 1º População de baixa renda para fins de classificação da Reurb são as famílias, cuja renda bruta familiar não exceda o limite de 5 (cinco) salários-mínimos nacional vigente.

§ 2º Entende-se por renda bruta familiar, a soma dos rendimentos brutos auferidos mensalmente pela totalidade dos membros da entidade familiar, maiores de dezesseis anos, excluindo-se os rendimentos concedidos por programas oficiais de transferência de renda e benefícios assistenciais.

§ 3º Considera-se entidade familiar, para os fins deste Decreto, toda comunhão de vida instituída com a finalidade de convivência familiar e que se mantém pela contribuição dos membros residentes no imóvel.

§ 4º A classificação da modalidade de Regularização Fundiária poderá ser feita por profissionais habilitados nas áreas de serviço social, sociologia ou antropologia.

**Art. 8º.** Independentemente da modalidade de Reurb, para a sua classificação, além do requerimento e documentos elencados no art. 2º deste Decreto, será exigida a apresentação do Cadastro Socioeconômico, na forma do Anexo I, contendo as informações dos beneficiários, que fundamentará a decisão da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária.

§ 1º Além do Cadastro Socioeconômico, deverão ser apresentados os seguintes documentos dos beneficiários do imóvel objeto da regularização fundiária:

**I** - Cadastro de Pessoa Física – CPF e Registro Geral – RG;

**II** - Comprovante do Estado Civil;

**III** - Comprovante de residência;

**IV** - Comprovante da aquisição da posse do imóvel ou Declaração de Vizinhaça;

**V** - Comprovante de renda dos membros da núcleo familiar;

**VI** - Certidão emitida pelo Ofício de Registro de Imóveis que comprove a propriedade ou não de bem imóvel.

§ 2º A comprovação do estado civil poderá ser aceita quando expressa na cédula de identidade ou demais documentos com validade nacional.

§ 3º A comprovação da união estável será aceita através de Declaração de União

Estável, com firma reconhecida no Cartório de Registro Civil de Pessoas Naturais conforme Anexo II deste Decreto.

**§ 4º** A comprovação de residência e de posse poderá ser feita por meio da apresentação de Contratos de Compra e Venda, recibos, carnês de IPTU, contas emitidas por Empresas prestadoras de Serviços Públicos, declarações emitidas por Instituição de Ensino ou Unidade de Saúde, entre outros documentos ou pela emissão de Declaração de Vizinhaça, na forma do Anexo III deste Decreto.

**§ 5º** A renda poderá ser comprovada através da cópia da folha de pagamento, comprovante de recebimento de aposentadoria ou pensão, registro em Carteira de Trabalho ou Contrato de Trabalho, Declaração de Imposto de Renda, ou, ainda, por meio de Declaração de Rendimentos, na hipótese de algum membro da família não possuir vínculo empregatício formal, ser autônomo ou não possuir renda alguma.

**Art. 9º.** No mesmo núcleo urbano informal poderão existir as duas modalidades de Reurb, conforme prevê o art. 5º, § 4º do Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018.

**Parágrafo único.** A classificação da modalidade visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras da infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das Custas e dos Emolumentos notariais e Registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

**Art. 10.** Na Reurb-E, a Regularização Fundiária será providenciada e custeada integralmente por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados.

### **Seção III**

#### **Da Aprovação da Reurb**

**Art. 11.** O procedimento administrativo da Reurb no Município de Santa Cruz do Sul será regido obedecendo às fases estabelecidas pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, assim definidas:

- I** - requerimento dos legitimados ou decisão de ofício pela Administração Pública para a instauração da Reurb;
- II** - processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;
- III** - elaboração do Projeto de Regularização Fundiária;
- IV** - saneamento do processo administrativo;
- V** - decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;
- VI** - expedição da Certidão de Regularização Fundiária - CRF pelo Município; e

**VII** - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o Oficial do Cartório de Registro De Imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

**Art. 12.** Deferido o requerimento e instaurada a Reurb, para o processamento, aprovação e expedição da Certidão de Regularização Fundiária, deverão ser apresentados pelo requerente os demais projetos, plantas, estudos, memoriais e documentos exigidos pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, em especial os elencados nos artigos 35 e 36, e outros que poderão ser indicados pela Comissão de Regularização Fundiária, os quais passarão a integrar o processo de regularização fundiária em andamento.

**Art. 13.** Recebida a documentação mencionada no artigo anterior, os projetos urbanístico e ambiental serão remetidos para Análise e Aprovação prévia da Secretaria Municipal de Planejamento e Governança.

**Parágrafo único.** Caso os projetos apresentados não sejam aprovados, o requerente será cientificado para proceder com as adequações necessárias, no que couber, no prazo de 30 (trinta) dias, prorrogável por igual período, a critério da Administração Municipal.

**Art. 14.** Aprovados os projetos urbanístico e ambiental pelo órgão competente do Município, caberá à Comissão de Regularização Fundiária – REURB-S e REURB-E a análise e saneamento do processo.

§ 1º A concordância mencionada no *caput* do artigo será feita através de parecer fundamentado e conclusivo, assinado por todos os membros que compõem a Comissão de Regularização Fundiária, recomendando à autoridade competente a Aprovação ou não do Projeto de Regularização Fundiária proposto e a respectiva expedição da Certidão de Regularização Fundiária.

§ 2º A decisão da autoridade competente será feita mediante ato formal em documento expedido por Responsável Técnico indicado como responsável pelo Processo de Reurb, do qual se dará publicidade e onde constarão as responsabilidades das partes envolvidas, caso o projeto seja aprovado.

**Art. 15.** Na Regularização Fundiária de que trata este Decreto, ficam dispensadas as exigências legais previstas em regulamentos municipais vigentes, concernentes às dimensões mínimas de lotes, testadas, gabaritos das ruas, percentual e dimensões das áreas destinadas ao uso público, assim como outros parâmetros urbanísticos e edilícios definidos em regulamento próprio, nos termos do § 1º do art. 11 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

**Parágrafo único.** O Projeto de Regularização Fundiária elaborado pelo profissional

indicado, conforme o previsto no § 4º do art. 14 deste Decreto, deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada, para definir parâmetros urbanísticos, edílios e ambientais específicos.

**Art. 16.** Para fins da Reurb, ficam dispensadas a desafetação e as exigências previstas no inciso I do *caput* do art. 76 da Lei Federal nº 14.133 de 1º de abril de 2021, nos termos do art. 71 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

**Art. 17.** Os núcleos urbanos informais que porventura estiverem localizados total ou parcialmente em Áreas de Preservação Permanente, área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais ou, ainda, com alguma restrição ambiental, poderão ser regularizados desde que estudo técnico ambiental demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação atual, devendo ser observado o previsto no § 2º do art. 11 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

**Parágrafo único.** O estudo mencionado no *caput* deste artigo será analisado e aprovado pela Secretaria Municipal de Planejamento e Governança, que comunicará ao requerente a necessidade de adequação do estudo apresentado, caso necessário.

**Art. 18.** Existindo no núcleo urbano informal objeto de Reurb, unidades desocupadas não comercializadas e terrenos livres que não possuam beneficiário definido, tais áreas deverão preferencialmente ser destinadas no Projeto de Regularização Fundiária como áreas públicas, sem prejuízo da aplicação do art. 52, *caput* e parágrafos do Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018.

**Art. 19.** A regularização fundiária de núcleos urbanos informais constituídos por unidades imobiliárias de uso não residências, poderá ser realizada por meio da Reurb-E.

**Parágrafo único.** Consideram-se unidades imobiliárias não residenciais, para os fins deste Decreto, os imóveis utilizados para o desenvolvimento de atividades comerciais, industriais, mistas, religiosas, prestação de serviços, dentre outras que atendam aos objetivos da Reurb.

#### Seção IV

#### Da Certidão de Regularização Fundiária – CRF

**Art. 20.** A Certidão de Regularização Fundiária – CRF é o documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, que acompanhará o Projeto de Regularização Fundiária aprovado e conterá, no mínimo, as seguintes informações:

- I - o nome do núcleo urbano regularizado;
- II - a localização do núcleo urbano regularizado;

- III - a modalidade da Reurb;
- IV - os responsáveis pela execução das obras e serviços constantes no termo de compromisso;
- V - a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando possível, e
- VI - no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, a listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, com a devida qualificação destes e dos direitos reais que lhe foram conferidos.

**Art. 21.** A Certidão de Regularização Fundiária – CRF será assinada pela autoridade municipal competente, ou por quem delega, sendo remetido ao Cartório de Registro de Imóveis pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária.

§ 1º O requerente da Reurb deverá seguir o rito do art. 42 e seguintes da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, para efetuar o registro do parcelamento proveniente da regularização fundiária.

§ 2º Procedido com o registro, o Município procederá a retirada da matrícula atualizada do imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 22.** Os direitos reais concedidos na Certidão de Regularização Fundiária – CRF serão expedidos preferencialmente em nome da mulher.

**Art. 23.** Em caso de falecimento de um dos cônjuges beneficiários da Reurb ou de pessoa convivente em União Estável a CRF será expedida apenas em nome do cônjuge ou companheiro viúvo, desde que atendidas às condições civis de legitimado.

**Art. 24.** Fica autorizada a expedição da CRF no nome de apenas um dos beneficiários da Reurb, caso esteja separado, divorciado ou dissolvido União Estável durante o processo de regularização fundiária e desde que o imóvel possuído não tenha sido arrolado na partilha, ou, ainda, não tenha sido realizada a mesma, sendo aceito, neste caso, declaração de desistência por parte do outro cônjuge ou companheiro.

**Art. 25.** Na aquisição da posse herdada e exercida no momento da expedição da Certidão de Regularização Fundiária por um ou mais herdeiros, será necessária a anuência dos demais para que a CRF seja expedida em favor daqueles que atualmente estão na posse do imóvel objeto da regularização fundiária.

**Art. 26.** As unidades não edificadas, mas que tenham sido comercializadas a qualquer título, terão as Certidões de Regularização Fundiária emitidas em nome dos adquirentes.



**Art. 27.** Fica dispensado da apresentação do Projeto de Regularização Fundiária aprovado, nos casos de Reurb em que a Certidão de Regularização Fundiária – CRF for expedida apenas para promover a titulação final dos beneficiários de núcleos urbanos informais já regularizados e registrados junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

### **Seção V**

#### **Da Comissão de Regularização Fundiária**

**Art. 28.** Fica criada a Comissão de Regularização Fundiária, com o objetivo de contribuir com o Procedimento Administrativo e andamento dos Processos de Regularização Fundiária – Reurb no âmbito Municipal, constituída por servidores da Secretaria Municipal de Planejamento e Governança e Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária:

§ 1º A coordenação da Comissão ficará a cargo do Secretária Municipal de Planejamento e Governança e contará com 1 (um) Presidente que conduzirá os trabalhos.

§ 2º Os integrantes da Comissão de Regularização Fundiária exercerão suas atividades sem ônus aos cofres públicos municipais.

**Art. 29.** Compete à Comissão de Regularização Fundiária Urbana:

**I** - propor a abertura dos processos de regularização fundiária urbana do Município de Santa Cruz do Sul;

**II** - receber e disciplinar os processos de regularização fundiária urbana no Município de Santa Cruz do Sul;

**III** - fixar prioridades para a tramitação da regularização fundiária;

**IV** - verificar e atestar a irreversibilidade das ocupações nas áreas objetos da regularização fundiária;

**V** - produzir os atos administrativos necessários para os encaminhamentos dos processos de regularização fundiária;

**VI** - adotar medidas administrativas e legais para aplicação dos instrumentos de regularização fundiária, tais como licenciamento urbanístico e ambiental do assentamento, desafetação de área, criação e regularização de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS;

**VII** - analisar a elaboração e/ou atualização de levantamento topográfico cadastral, devendo ser planialtimétrico georreferenciado, o detalhamento de projetos específicos para a regularização fundiária e as atividades que visam a coleta de documentos pessoais dos moradores para instrução dos processos de regularização fundiária;

**VIII** - realizar análises de viabilidade técnica e expedir parecer de concordância para o ato de regularização fundiária, bem como, quando necessário, expedir parecer de concordância acerca da situação da planta individual dos imóveis e respectivas descrições ou, ainda, nas hipóteses de regularização coletiva, emitir parecer da situação geral da área a ser regularizada, emitir parecer, dentro dos limites previstos na legislação vigente, devendo tal concordância constar em ata de reunião da Comissão;

**IX** - analisar o cadastro socioeconômico dos moradores sujeitos regularização fundiária realizada pela Equipe Técnica de Assistência Social, que deverá considerar a renda ao classificar as modalidades de Reurb, de acordo com o que preconiza o art. 30, §§ 2º e 3º, da Lei Federal n.º 13.465/2017 c/c o parágrafo único do art. 6º do Decreto n.º 9.310/2018;

**X** - analisar a elaboração de ações necessárias à regularização fundiária, procedimentos de demarcação urbanística visando à legitimação de posse, excetuados e os casos de gratuidade judiciária prevista na Lei n.º 1.060, de 05 de fevereiro de 1950;

**XI** - solicitar, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, o registro do parcelamento constante no processo de regularização fundiária;

**XII** - analisar o levantamento fundiário registral realizado perante o Cartório de Registro Geral de Imóveis e órgãos públicos competentes;

**XIII** - assegurar a isenção de custas e emolumentos aos atos registrais, em cumprimento ao art. 13, §§ 1º e 2º, da Lei Federal n.º 13.465/2017 e ao art. 5º, §§ 1º e 2º, do Decreto n.º 9.310/2018;

**XIV** - conduzir a interlocução com demais Órgãos Municipais, orientando sobre os procedimentos inerentes à regularização fundiária urbana, podendo propor às Secretarias competentes a cobrança de valores pelas áreas de regularização, bem como taxas de serviços de urbanização pertinentes, sem prejuízo de adoção de outras medidas, civis, criminais ou administrativas, contra o loteador faltoso;

**XV** - solicitar pareceres quanto às adequações junto às Secretarias Municipais, bem como as orientações jurídicas, que deverão ser emitidas pela Procuradoria-Geral do Município;

**XVI** - determinar o processamento da notificação dos proprietários e confinantes, que deverão estar indicados no processo de regularização fundiária apresentado à Comissão, sob pena de indeferimento;

**XVII** - assistir o Prefeito naquilo que disser respeito à regularização fundiária;

**XVIII** - recomendar ao Prefeito e/ou ao seu designado a aprovação dos projetos de regularização fundiária;

**XIX** - encaminhar à Procuradoria-Geral do Município situações que necessitam de mediação de conflitos no decorrer dos processos de regularização fundiária;

**XX** - indicar medidas necessárias para adequações e intervenções a serem executadas, sempre que possível, na hipótese de não ser aprovado o projeto de regularização fundiária;

**XXI** - nos casos de Reurb-S, levar a conhecimento do Prefeito os encargos que o Município assumirá, bem como o seu desembolso necessário, propondo um cronograma físico-financeiro de execução;

**XXII** - apurar o justo valor da unidade imobiliária regularizada a ser paga na aquisição de direitos reais pelo particular, quando promovida a Reurb-E, sobre bem público de domínio do Município, havendo solução consensual;

**XXIII** - apurar o justo valor da unidade imobiliária regularizada a ser paga, na forma estabelecida em ato do Poder Executivo titular do domínio, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias comprovadamente feitas pelo ocupante e a valorização decorrente da implementação dessas acessões e benfeitorias, na aquisição de direitos reais pelo particular, quando promovida a Reurb-E, sobre bem público de domínio de outro ente federado, havendo solução consensual;

**XXIV** - fiscalizar as etapas procedimentais do projeto de regularização fundiária, nos termos da Lei Federal 13.465/2017;

**XXV** - assegurar a isenção de custas e emolumentos aos atos registrais, em cumprimento ao disposto na Lei Federal 13.465/2017;

**XXVI** - emitir parecer à Procuradoria-Geral do Município, para manifestar-se quanto à aprovação da Reurb-S e Reurb-E;

**XXVII** - cumprir e fazer cumprir os prazos previstos na legislação em vigor;

**XXVIII** - resolver os casos omissos.

**Art. 30.** Os conflitos envolvendo os Processos de Regularização Fundiária, independentemente da fase em que se encontram, poderão ser mediados por profissionais das áreas afins que resultou nos conflitos, integrantes da Comissão de Regularização Fundiária – REURB-S e REURB-E, e/ou pela Procuradoria-Geral do Município, que atuarão como Câmara de Prevenção e Resolução Administrativa de Conflitos referida na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

## **CAPÍTULO II**

### **DAS COMPETÊNCIAS DOS ÓRGÃOS MUNICIPAIS**

**Art. 31.** Compete a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária:

**I** – receber o Requerimento dos Legitimados, na forma do art. 13 da Lei nº 13.465/2017.

**II** – elaborar Cadastro Socioeconômico, classificando a modalidade de Reurb, nos termos do art. 00, incisos I e II deste Decreto.

**III** – elaborar e encaminhar as Notificações e/ou Editais, inerentes aos processos de Regularização Fundiária.

**IV**- receber Impugnações de terceiros interessados ou confrontantes, se houver.

**V**- encaminhar a titulação dos ocupantes do núcleo urbano informal consolidado.

**VI** - realizar a Publicidade dos atos administrativos.

**VII** - encaminhar os processos de regularização fundiária para apreciação do Registro de Imóveis.

**Art. 32.** Compete a Secretaria Municipal de Planejamento e Governança:

**I** – nomear o Responsável Técnico pelo Processo de Regularização Fundiária

Urbana

**II** – buscas Cartoriais e informações sobre a ocupação do núcleo.

**III** – elaborar Cronograma de Execução com etapas procedimentais e os seus respectivos prazos de conclusão.

**IV**- elaborar Levantamento Topográfico Planialtimétrico georreferenciado cadastral, Planta do perímetro do núcleo com demonstração das matrículas atingidas e Projeto da REURB e Projetos Complementares

**V** - providenciar a Regularização da Construção residencial com Dispensa de habite-se

**VI** - requerer Estudo Técnico Ambiental ao Órgão Competente

**VII** - analisar e aprovar o Projeto de Regularização Fundiária.

**Art. 33.** Compete a Procuradoria-Geral do Município a decisão por ato formal do encerramento do Processo de Regularização Fundiária Urbana, o qual se dará publicidade;

### **CAPÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS**

#### **Seção I Da Reurb em Áreas Públicas**

**Art. 34.** O Município de Santa Cruz do Sul promoverá prioritariamente a Regularização Fundiária nas Áreas Públicas Municipais, cabendo ao Poder Executivo, nos casos de Reurb-S, o desenvolvimento e custeio de todo o processo de regularização fundiária e implantação da infraestrutura essencial.

§ 1º O Município poderá atuar na Regularização Fundiária de áreas privadas, nos casos em que existir acordo ou determinação judicial e/ou para tanto e em núcleos urbanos informais privados classificados como de Interesse Social – Reurb-S, conforme interesse, disponibilidade e critérios previstos neste Decreto.

§ 2º O critério para atuação do Município nos requerimentos de Reurb protocolados por particulares e classificados como Reurb-S, que necessitem do suporte técnico do Município para elaboração, execução e aprovação da Reurb, obedecerão à ordem de recebimento do pedido, considerando-se a data do protocolo.

§ 3º Fica facultado aos requerentes beneficiários de Reurb-S residentes em áreas públicas promoverem, as suas próprias expensas, os projetos e demais documentos e estudos necessários à aprovação da Reurb, na hipótese de não aguardarem a demanda de trabalho e atendimento por parte do Município, através de empresas especializadas e/ou profissionais liberais devidamente habilitados em seus conselhos, que desenvolvam e realizem o processo de regularização fundiária das áreas para o qual foram contratados.

**Art. 35.** Não serão dispensados do pagamento do preço público devido pelo respectivo lote os beneficiários de Reurb-S que ocupam e utilizam imóveis públicos para fins de moradia e/ou para uso não residencial concomitante com a moradia, beneficiários do processo de regularização fundiária.

§ 1º O justo valor devido ao Município pelo lote proveniente da Reurb-S em área pública, exacto na área de ZEIS, será apurado por profissional habilitado, da Secretaria Municipal de Planejamento e Governança, sendo desconsiderado, porém, o valor de eventuais benfeitorias existentes sobre o lote e a valorização delas decorrentes.

§ 2º O pagamento de que trata o *caput* deste artigo deverá ocorrer após a prévia avaliação do lote pelo Município e a assinatura do respectivo Contrato de Financiamento Habitacional, podendo o valor devido ser parcelado em até 72 (setenta e duas) parcelas mensais e sucessivas.

§ 3º Quando da expedição da CRF, nela constará obrigatoriamente uma cláusula resolutiva informando a existência do Contrato de Financiamento Habitacional firmado com o Município e o respectivo débito com a Municipalidade, para que, em caso de inadimplemento, a parte lesada possa pedir a resolução do contrato.

§ 4º Ficam excluídos da obrigação de efetuar o pagamento do valor do respectivo lote os beneficiários cuja regularização do imóvel esteja ocorrendo através da Reurb-S e que comprovadamente já celebraram o respectivo Contrato de Compra e Venda com o Município e que dito Contrato já esteja quitado ou prescrito o seu direito de cobrança por parte do Município que utilizará como instrumento de planejamento urbano Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), no âmbito da Política Municipal de ordenamento de seu território, instituída pelo plano diretor ou definida pela Lei Complementar nº 750, de 25 de setembro de 2019 e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

§ 5º A Reurb não está condicionada à existência de ZEIS.

§ 6º Ficam também excluídos da necessidade de pagamento do valor do respectivo lote, os beneficiários de Reurb-S que comprovadamente tenham celebrado Contrato de Compra e Venda com o mutuário primitivo do imóvel, signatário de Contrato de Compra e Venda com o Município ou com terceiros que contrataram com o mutuário primitivo e cujo Contrato com a Municipalidade já esteja quitado ou prescrito o direito de cobrança, desde que comprovada a cadeia sucessória de contratos por parte dos beneficiários.

## **Seção II** **Da Reurb em Áreas Privadas**

**Art. 36.** Na Regularização Fundiária de Interesse Específico - Reurb-E em Área Pública, além do valor devido pelo respectivo lote, serão cobrados também dos beneficiários eventuais custos de Projetos e de Infraestrutura Essencial instalada sobre a Área Pública, conforme estabelecido no Cronograma de Execução e Termo de Compromisso da Reurb

**Parágrafo único.** Fica facultado aos requerentes beneficiários de Reurb-E residentes em áreas privadas promoverem, as suas próprias expensas, os projetos e demais documentos e estudos necessários à aprovação da Reurb, na hipótese de não aguardarem a demanda de trabalho e atendimento por parte do Município, através de empresas especializadas e/ou profissionais liberais devidamente habilitados em seus conselhos, que desenvolvam e realizem o processo de regularização fundiária das áreas para o qual foram contratados.

### **Seção III**

#### **Da Reurb em Áreas Rurais**

**Art. 37.** Poderão ser regularizados os núcleos urbanos informais localizados em área rural, desde que a ocupação seja consolidada e que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista no art. 8º da Lei Federal nº 5.868 de 12 de dezembro de 1972, e que estejam presentes usos e características urbanas no local.

**Parágrafo único.** Consideram-se núcleos urbanos informais consolidados em área rural aqueles que possuem no mínimo os seguintes requisitos:

- I** - já se encontravam implantados em 22 de dezembro de 2016;
- II** - sistema viário implantado;
- III** - ocupação com predominância de casas e usos ou atividades consideradas urbanas, de acordo com o disposto no Plano Diretor de Santa Cruz do Sul;
- IV** - existência de pelo menos 03 (três) dos seguintes equipamentos de infraestrutura essencial instalados:
  - a)** drenagem de águas pluviais urbanas;
  - b)** esgotamento sanitário coletivo ou individual;
  - c)** abastecimento de água potável;
  - d)** distribuição de energia elétrica; ou
  - e)** limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

**Art. 38.** A área de intervenção para regularização fundiária em áreas rurais deverá ser delimitada especificamente nos limites da ocupação e deverá ser submetida à manifestação do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

### **Seção IV**

#### **Da Reurb em Áreas da União**

**Art. 39.** Serão objeto da REURB os imóveis da União localizados em núcleos urbanos informais, sob a gestão da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da

União – SPU. em observância ao disposto no art. 1º da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, de acordo com o estabelecido no arts. 83 e 89 da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 1º Consideram-se cadastrados na SPU:

**I** - Os imóveis registrados nos sistemas da SPU com Registro Imobiliário Patrimonial - RIP atribuído; e

**II** - Os imóveis provenientes de entidades federais extintas ou cuja gestão tenha sido transferida para a SPU na forma da lei.

§ 2º Os imóveis enquadrados no disposto no inciso II do § 1º do *caput*, deverão ser registrados no Sistema da SPU para fins de obtenção de Registro Imobiliário Patrimonial - RIP previamente à titulação.

**Art. 40.** Os imóveis da União passíveis de REURB dividem-se em quatro grupos, quais sejam:

**I** - Grupo 1: Imóveis individuais cadastrados na SPU e com matrículas individualizadas correspondentes aos cadastros;

**II** - Grupo 2: Imóveis individuais cadastrados na SPU e sem matrículas individualizadas correspondentes aos cadastros;

**III** - Grupo 3: Áreas cadastradas na SPU sem matrículas correspondentes ou com matrículas, e cujos parcelamentos e aberturas de matrículas individualizadas encontram-se pendentes; e

**IV** - Grupo 4: Imóveis não cadastrados na SPU.

**Parágrafo único.** Os imóveis da União não cadastrados na SPU poderão ser regularizados na forma das legislações patrimoniais, sem prejuízo da adoção dos instrumentos previstos na Lei 13.465/2017.

**Art. 41.** O Município poderá atuar de forma indireta, como agente intermediário, mediante delegação expressa da SPU, para desenvolver as ações necessárias à titulação do(s) ocupante(s), podendo ser autorizada por meio de:

**I** - Formalização contratual com base nos instrumentos previstos na legislação patrimonial; ou

**II** - Acordos de cooperação técnica ou instrumentos congêneres.

**Art. 42.** A classificação da modalidade da REURB em áreas da União obedecerá ao disposto nos incisos I e II do art. 7º deste Decreto.

**Art. 43.** O Município após a condução dos trabalhos técnicos com a consequente aprovação do projeto de regularização fundiária e geração das matrículas deverá:

**I** - Repassar para a SPU os dados relativos aos novos imóveis que originaram do parcelamento para fins de controle patrimonial e registro no sistema de cadastro da SPU, quando necessário;

**II** - Encaminhar a listagem dos beneficiários contendo informações sobre os lotes, as matrículas e as respectivas classificações nas modalidades da REURB; e

**III** - Fazer conhecer aos beneficiários das ações que os imóveis são originalmente da União.

§ 1º Para fins de controle patrimonial e fiscalização de cumprimento dos encargos, no caso de REURB-S, os imóveis gerados pelo parcelamento e os respectivos beneficiários serão informados à SPU, ainda que o instrumento de titulação seja a doação.

§ 2º A transferência de direitos aos ocupantes, no caso de REURB-E, somente se dará após assinatura do contrato de compra e venda do imóvel ou de outro instrumento cabível e o seu respectivo registro no cartório de registro de imóveis.

§ 3º Quando da REURB, em área da União, restarem unidades imobiliárias desocupadas, as matrículas correspondentes a estas unidades deverão ser geradas em nome da União, salvo disposição contratual em contrário.

**Art. 44.** No âmbito da Reurb-S em áreas da União poderão ser usados os seguintes instrumentos de destinação:

**I** - Concessão de uso especial para fins de moradia - CUEM, nos termos da Medida Provisória nº 2.220/2001, da Lei nº 9.636/1998, e da Lei nº 10.257/2001;

**II** - Autorização de uso para comércio, nos termos do art. 9º da Medida Provisória nº 2.220/2001;

**III** - Concessão de direito real de uso - CDRU, nos termos do Decreto-Lei nº 271/1967, da Lei nº 11.952/2009 e da Lei nº 9.636/1998;

**IV** - Cessão, nos termos do Decreto-Lei nº 9.760/1946 e da Lei nº 9.636/1998, sob regime de Concessão de Direito Real de Uso - CDRU, nos termos do Decreto-Lei nº 271/1967, da Lei nº 9.636/1998 e da Lei nº 10.257/2001;

**V** - Doação, nos termos da Lei nº 9.636/1998; e

**VI** - Certidão de Autorização de Transferência para fins de REURB de Interesse Social - CAT-REURB-S, nos termos do art. 86 da Lei nº 13.465/2017.

**Art 45.** Os imóveis cadastrados na SPU, enquadrados nos Grupos 1 e 2 de que tratam o art. 40 deste Decreto, poderão ser transferidos gratuitamente pela União, por meio de Certidão de Autorização de Transferência para fins de REURB de Interesse Social - CAT-REURB-S, aos ocupantes de baixa renda que, por qualquer título, os utilizem regularmente para fins de moradia até 22 de dezembro de 2016 e que estejam isentos do pagamento de qualquer valor, na forma da legislação patrimonial e dos cadastros da SPU, conforme previsto no art. 86 da Lei nº 13.465/2017.

§ 1º A transferência gratuita prevista no *caput* poderá ser:

**I** - Solicitada pelo ocupante que se enquadre nos requisitos previstos no § 5º do art. 31 da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, por meio de requerimento no sítio eletrônico da SPU; e

**II** - Promovida por iniciativa da SPU.

§ 2º A transferência gratuita de que trata o *caput* somente poderá ser concedida uma única vez por beneficiário.

§ 3º A avaliação prévia do imóvel e a prévia autorização legislativa específica não se configuram como condição para a transferência gratuita de que trata o presente artigo.

§ 4º O procedimento para a emissão de CAT-REURB-S dispensa a emissão de portarias autorizativas.



§ 5º Em ambos os casos previstos nos incisos I e II do § 1º, o enquadramento nos requisitos deverá ser comprovado por meio da atualização do cadastro socioeconômico do ocupante, devendo ser anexada documentação que comprove as informações prestadas.

§ 6º Para emissão da CAT-REURB-S é indispensável a apresentação de todos os documentos obrigatórios indicados no sítio eletrônico da SPU.

§ 7º Caso seja necessário, a SPU poderá solicitar informações e documentos complementares ao ocupante.

§ 8º É vedado ao beneficiário da CAT-REURB-S alienar o imóvel transferido por um prazo de 05 (cinco) anos, conforme o disposto no §4º, I, do art. 31 da Lei 9.636/1998.

§ 9º Nos casos em que não for possível a alienação do domínio pleno, a CAT-REURB-S poderá transferir direitos substantivos por meio da Concessão de Direito Real de Uso nos termos do art. 87 da Lei nº 13.465/2017.

§ 10º Nos casos tratados no § 9º, em caso de falecimento do beneficiário final, o direito sobre o imóvel é transferível aos herdeiros, por sucessão legítima ou testamentária, nos termos do art. 7º, § 4º, do Decreto-Lei nº 271/1967.

**Art. 46.** Na hipótese de imóveis destinados à REURB-S, cuja propriedade da União ainda não se encontre regularizada nos cartórios de registros de imóveis competentes, poderão ter a abertura da matrícula realizada por meio de requerimento da SPU, dirigido ao oficial do cartório, acompanhado dos seguintes documentos, nos termos previstos no art. 88 da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017:

**I** - Planta e memorial descritivo do imóvel, assinados por profissional habilitado perante o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou o Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), condicionados à apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou do Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), quando for o caso; e

**II** - Ato de discriminação administrativa do imóvel da União para fins de REURB-S, a ser expedido pela SPU.

**Parágrafo único.** O ato de discriminação deverá ser emitido pelo Superintendente do Patrimônio da União nos Estados e no Distrito Federal, fazendo constar o título aquisitivo do imóvel e tendo como anexo a documentação inerente à respectiva forma de aquisição, nos termos da Instrução Normativa SPU nº 22/2017, ou normativo que vier a substituí-la e demais etapas procedimentais, conforme o caso.

**Art. 47.** Notificada pelo Município nos termos do §1º do art. 31 da lei 13.465/2017, a SPU deverá levantar as informações cadastrais relativas à área com fins a determinar a situação dominial do imóvel.

§ 1º A legitimação fundiária nas áreas da União poderá ser reconhecida diretamente pelo Município quando este tiver firmado acordo de cooperação técnica ou de instrumento congênere, dispensada a necessidade de doação do imóvel para o Município.

§ 2º Nos casos previstos neste artigo, a titulação dos beneficiários de baixa renda poderá ser feita por meio da legitimação fundiária.

§ 3º A legitimação fundiária nas áreas da União poderá ser reconhecida diretamente pelo Município quando este tiver firmado acordo de cooperação técnica ou de instrumento congênere, dispensada a necessidade de doação do imóvel para o Município.

§ 4º Nos casos em que não for possível a titulação via legitimação fundiária, registrado o projeto de regularização fundiária, o Município deverá solicitar a abertura das matrículas em nome da União nos termos do *caput* do art. 54 da Lei nº 13.465/2017.

§ 5º Na REURB promovida de forma indireta também é possível a alienação de parcelas do imóvel quando a finalidade for a execução, por parte do donatário, de projeto de assentamento de famílias carentes ou de baixa renda, na forma do disposto no § 3º do 31 da Lei nº 9.636, de 15 maio de 1998.

§ 6º Os imóveis pertencentes aos Grupos 03 e 04 poderão ser regularizados via legitimação fundiária nos termos deste artigo, observado o disposto no art. 9º, §2º, da Lei nº 13.465/2017.

§ 7º Nos casos em que não for possível a titulação via legitimação fundiária, quando registrado o projeto de regularização fundiária, o Município deverá solicitar a abertura das matrículas em nome da União nos termos do *caput* do art. 54 da Lei nº 13.465/2017.

§ 8º Na REURB promovida de forma indireta também é possível a alienação de parcelas do imóvel quando a finalidade for a execução, por parte do donatário, de projeto de assentamento de famílias carentes ou de baixa renda, na forma do disposto no § 3º do 31 da Lei nº 9.636, de 15 maio de 1998.

§ 9º Os imóveis pertencentes aos Grupos 03 e 04 poderão ser regularizados via legitimação fundiária nos termos deste artigo, observado o disposto no art. 9º, §2º, da Lei nº 13.465/2017.

**Art. 48.** Na REURB em áreas da União serão considerados ocupantes regulares dos imóveis a que referem o § 1º do art. 2º desta portaria, aqueles que comprovarem a efetiva ocupação e a existência de vínculo com a SPU, com órgãos extintos ou aqueles cujo patrimônio seja gerido pela SPU, na forma das legislações patrimonial e/ou específicas.

§ 1º Para comprovação da ocupação regular de que trata o *caput* será admitida a utilização da cadeia sucessória que remonte ao ocupante que estabeleceu o vínculo inicial com a SPU, com os órgãos extintos ou aqueles cujo patrimônio seja gerido pela SPU.

§ 2º O disposto no *caput* se aplica aos ocupantes dos imóveis da União, oriundos da extinta Rede Ferroviária Federal S/A - RFFSA, cujas ocupações tenham se dado por meio dos instrumentos previstos na Instrução Normativa SPU nº 01 de 13 de maio de 2010.

§ 3º O enquadramento previsto no parágrafo anterior não exime o adquirente original e, se for o caso, o sucessor autorizado e o terceiro ocupante de responder por possíveis débitos em aberto na SPU.

**Art. 49.** No âmbito da Reurb-E em áreas da União, poderão ser usados os seguintes instrumentos de destinação:

**I** - Venda direta.

**II** - Concessão de direito real de uso onerosa - CDRU, nos termos do Decreto-Lei nº 271/1967, da Lei nº 11.952/2009 e da Lei nº 9.636/1998.

**III** - concessão de uso especial para fins de moradia - CUEM, nos termos da Medida Provisória nº 2.220/2001, da Lei nº 9.636/1998 e da Lei nº 10.257/2001. e

**IV** - Autorização de uso para comércio, nos termos do art. 9º da Medida Provisória nº 2.220/2001.

**Art. 50.** Na REURB-E promovida em áreas da União, os imóveis dos Grupos referidos no art. 40 deste Decreto, desde que tenham sido objeto de processo de parcelamento reconhecido pela autoridade pública poderão ser vendidos diretamente aos seus ocupantes, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei nº Federal nº 14.133/2021.

§ 1º A venda direta aos ocupantes dos imóveis de que trata o *caput* seguirá o procedimento interno estabelecido pela SPU.

§ 2º A venda direta se aplica 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 com a SPU.

§ 3º A venda direta de que trata o *caput* somente poderá ser concedida para, no máximo, dois imóveis, um residencial e um não residencial, regularmente cadastrados em nome do beneficiário na SPU.

§ 4º A possibilidade de venda direta aos beneficiários da REURB, descrita no *caput*, é extensiva àqueles ocupantes cuja inscrição de ocupação foi feita em nome de condomínios ou associações.

§ 5º A venda direta aos ocupantes dos imóveis classificados no Grupo 3, descritos no inciso III do art. 40 deste Decreto, não os eximem das responsabilidades previstas no inciso II do art. 33 e no § 1º do art. 38 da Lei nº 13.465/2017.

**Art. 51.** A SPU poderá realizar a venda direta ao atual ocupante de áreas da União ainda que não estejam cadastradas nos sistemas de gestão patrimonial, a fim de dar cumprimento ao §1º do art. 84 da Lei nº 13.465/2017, desde que:

I - A ocupação seja anterior à 22 de dezembro de 2016;

II - O ocupante e o imóvel a ser vendido sejam cadastrados previamente no sistema de gestão patrimonial, providência não sujeita ao prazo do inciso anterior; e

III - o ocupante esteja em dia com suas obrigações para com a SPU.

**Parágrafo único.** Para fins da comprovação que trata o inciso I do *caput*, é admitida a contagem de tempo de ocupações anteriores, desde que demonstrada a continuidade da cadeia de ocupação até o atual ocupante conforme o disposto no art. 94, §5º, do Decreto nº 9.310/2018.

**Art. 52.** A venda direta a que se referem os arts. 43 e 44 deste Decreto poderá ser realizada das seguintes formas:

I - À vista, nos termos do art. 11 da Lei nº 13.240/2015; ou

II - Parcelado, na forma dos §§ 4º e 5º do art. 84 da Lei nº 13.465/2017.

**Parágrafo único.** O parcelamento a que se refere o inciso II do *caput* será regulamentado em ato específico, conforme disposto no inciso III do art. 12 da Lei nº 13.240/2015, c/c o § 6º do art. 84 da Lei nº 13.465/2017.

## CAPÍTULO IV DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 53.** Os comércios, serviços, indústrias, templos religiosos e demais usos não residenciais existentes em áreas com projeto de Reurb em andamento para regularização de

sua atividade deverão observar a legislação tributária, urbanística, sanitária, segurança e estabilidade das edificações, além de outras normas que regem a atividade ou o uso pretendido, ficando sujeitas também a licenciamento ou autorização dos órgãos competentes em quaisquer esferas da federação, após a conclusão do processo de Reurb.

**Art. 54.** Este Decreto não se aplica aos núcleos urbanos informais situados em áreas indispensáveis à segurança nacional ou de interesse da defesa, assim reconhecidas em decreto do Poder Executivo Federal e nos termos do § 10, § 11 e § 12 da Lei nº 13.465/2017.

**Art. 55.** Os casos omissos no presente Decreto serão resolvidos pela Comissão de Regularização Fundiária – REURB-S e REURB-E, observadas as disposições da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e do Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018.

**Art. 56.** Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Santa Cruz do Sul, 10 de maio de 2024.

**HELENA HERMANY**  
Prefeita Municipal

Registre-se, publique-se e cumpra-se

**MARINALDA ARENA DIAS SPINDLER**  
Secretária Municipal de Administração

**ANEXO I - CADASTRO SOCIOECONÔMICO**

<b>1. DADOS PESSOAIS</b>						
NOME						
RG				CPF:		
FILIAÇÃO	Pai:					
	Mãe:					
DATA DE NASCIMENTO				RENDA MENSAL (R\$)		
ESTADO CIVIL	<input type="checkbox"/> Solteiro <input type="checkbox"/> Divorciado <input type="checkbox"/> União Estável <input type="checkbox"/> Casado <input type="checkbox"/> Viúvo					
OCUPAÇÃO	<input type="checkbox"/> Empregado <input type="checkbox"/> Autônomo <input type="checkbox"/> Desempregado <input type="checkbox"/> Aposentado/Pensionista					
PROFISSÃO			TEMPO DE MORADIA			
TELEFONE						
<b>2. DADOS DO CONJUGE OU COMPANHEIRO</b>						
NOME						
RG				CPF:		
FILIAÇÃO	Pai:					
	Mãe:					
DATA DE NASCIMENTO				RENDA MENSAL (R\$)		
PROFISSÃO			TELEFONE			
<b>3. INFORMAÇÕES DA FAMÍLIA:</b>						
NOME	IDADE	CPF	PROFISSÃO	RENDA MENSAL	PARENTESCO	

RENDA FAMILIAR MENSAL (R\$)					
<b>4. INFORMAÇÕES DO LOTE</b>					
Nº DA CASA			BAIRRO		
RUA					
POSSUI CONTRATO DO IMÓVEL					DATA DO DOCUMENTO

EDIFICAÇÃO	( ) Alvenaria ( ) Madeira ( ) Outros
NÚMERO DE OCUPAÇÕES	( ) Uma casa ( ) Duas Casas ( ) Três casas ou mais ( ) Prédio
ACABAMENTO	( ) Nenhum ( ) Reboco ( ) Outros
ÁGUA POTÁVEL	( ) Rede Pública ( ) Poço ( ) Abastecimento Coletivo ( ) Não tem Ponto dentro da unidade habitacional: ( ) Sim ( ) Não
ESGOTO SANITÁRIO	( ) Rede Pública ( ) Fossa ( ) Céu Aberto ( ) Não tem ( ) Banheiro dentro da Residência ( ) Banheiro fora da Residência
ENERGIA ELÉTRICA	( ) Sim ( ) Não ( ) Padrão ( ) Clandestina
DESTINO DO LIXO	( ) Possui Coleta ( ) Céu Aberto ( ) Enterrado/Queimado
TIPO DO IMÓVEL	( ) Residência ( ) Comércio ( ) Comércio e Residência
CONDIÇÃO DA OCUPAÇÃO DO LOTE	( ) Próprio/Compra Direta ( ) Cedido por Familiares ( ) Cedido por Terceiros ( ) Alugado
POSSUI OUTRO IMÓVEL	( ) Sim ( ) Não Tempo de Ocupação:
JÁ FOI BENEFICIADO POR PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO	( ) Sim ( ) Não

Observações:

Santa Cruz do Sul /RS, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_

Assinatura do requerente

Assinatura do Entrevistador

Assinatura do Profissional Responsável

**ANEXO II**  
**DECLARAÇÃO DE UNIÃO ESTÁVEL**

Eu, \_\_\_\_\_, brasileiro, solteiro, portador do RG nº \_\_\_\_\_, inscrito no CPF sob o nº \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, brasileira, solteira, portadora do RG nº \_\_\_\_\_ inscrita no CPF sob o nº \_\_\_\_\_, ambos residentes e domiciliados na Rua \_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_\_, Bairro \_\_\_\_\_, em Santa Cruz do Sul – RS.

Declaramos, sob as penas da Lei, que convivemos em **UNIÃO ESTÁVEL**, de natureza familiar, pública, contínua e duradoura, nos termos do **art. 1723 e seguintes do Código Civil Brasileiro – Título III “Da União Estável”**.

Declaramos ainda, estar cientes das penas previstas no **art. 299 do Código Penal Brasileiro**, caso seja comprovado falsidade nesta declaração. Assim, o que neste instrumento se declara é a mais pura expressão da verdade, o qual assinamos para que surtam seus efeitos legais.

Santa Cruz do Sul, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20 \_\_\_\_\_

**NOME DO CÔNJUGE**

**NOME DO CÔNJUGE**

**TESTEMUNHA 1**

**NOME:**  
**CPF:**  
**RG:**

**TESTEMUNHA 2**

**NOME:**  
**CPF:**  
**RG:**



**ANEXO III**

**DECLARAÇÃO DE VIZINHANÇA PARA FINS DE DEMONSTRAÇÃO DO EXERCÍCIO REGULAR DE POSSE**

INFORMAÇÕES DO DECLARANTE/VIZINHO:		
NOME COMPLETO DO (A) DECLARANTE:		
NACIONALIDADE:	PROFISSÃO:	ESTADO CIVIL:
CPF:	RG:	TELEFONE:
ENDEREÇO COMPLETO DO DECLARANTE:		

**DECLARO** para os devidos fins de direito e advertido das implicações legais, nos termos do art. 299 do Código Penal, referente a falsa declaração, que conheço o(a) senhor(a) \_\_\_\_\_, e testemunho que o (a) citado (a) senhor (a) tem a posse do imóvel localizado no endereço abaixo descrito há aproximadamente \_\_\_\_\_.

**Endereço do Imóvel a ser Regularizado**

Por ser verdade, por livre e espontânea vontade, firmo a presente declaração.

Santa Cruz do Sul, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
ASSINATURA DO (A) DECLARANTE