

OE 10/GAPRE/REURB/2023

Florianópolis/SC, 1º de junho de 2023.

Ao Excelentíssimo Senhor,
Dr. Desembargador Rubens Schulz
Corregedor-Geral do Foro Extrajudicial
Gabinete do Corregedor-Geral do Foro Extrajudicial
Corregedoria-Geral de Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina
Rua Álvaro Millen da Silveira, nº 208, Centro, Florianópolis/SC, CEP 88.020-901

Assunto: COMISSÃO MISTA DO PROGRAMA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA, INSTITUÍDA PELO DECRETO MUNICIPAL Nº 24.914/2023. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA. REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO. APLICAÇÃO. LEI FEDERAL Nº 13.465/2017. DECRETO FEDERAL Nº 9.310/2018. PROVIMENTO Nº 44/2015, DA CNJ-CNJ. PROVIMENTO 45/2021, DA CGJ-TJSC.

Excelentíssimo Senhor Doutor Desembargador Corregedor-Geral do Foro Extrajudicial,

1. Cumprimentando-o cordialmente, antes de adentrar ao mérito do presente ofício, externamos nossos agradecimentos pela habitual disponibilidade dessa Egrégia Instituição de Justiça, sobretudo nas reuniões realizadas nas últimas semanas, oportunidades nas quais tivemos a possibilidade de compartilhar conhecimentos e perspectivas acerca da regularização fundiária urbana no Município de Florianópolis.

2. Consabido que o nosso Município enfrenta enorme desafio em matéria de regularização fundiária urbana que, em muito, é fruto de fatores históricos e sociais. Dentre os quais destacam-se, num passado mais distante, os contornos açorianos de nossa colonização e, já em tempos atuais, o intenso movimento migratório de pessoas de todos

**COMISSÃO MISTA DO PROGRAMA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA
(DECRETO MUNICIPAL Nº 24.914/2023)**

Rua Conselheiro Mafra, nº 656, 8º Andar, Centro, Florianópolis/SC, CEP 88.010-102

E-mail: reurb@pmf.sc.gov.br

os cantos do país que aqui chegam em busca de mais segurança, oportunidades e qualidade de vida.

3. Levantamentos técnicos realizados indicam elevados índices de ocupações irregulares em praticamente todos os distritos de nosso Município:

Distrito	% da mancha urbana irregular
São João do Rio Vermelho	81,84%
Campeche	71,80%
Ingleses do Rio Vermelho	66,35%
Barra da Lagoa	50,58%
Cachoeira do Bom Jesus	48,07%
Pântano do Sul	42,98%
Lagoa da Conceição	38,39%
Ribeirão da Ilha	35,98%
Ratones	34,09%
Sede	17,49%
Canasvieiras	16,58%
Santo Antônio de Lisboa	16,26%

4. Diante dessa realidade, a atual Gestão do Município decidiu pela priorização da Regularização Fundiária Urbana - REURB, enquanto pauta de Governo. Assim, com o advento da reforma administrativa, promovida pela Lei Complementar Municipal nº 736/2023, a “pasta” da REURB que antes estava na condição de Gerência Regularização Fundiária, vinculada à Secretaria de Desenvolvimento Urbano foi alçada à posição de Diretoria de Regularização Fundiária, vinculada diretamente ao Gabinete do Prefeito.

5. Ato contínuo, foi exarado o Decreto Municipal nº 24.914/2023 que instituiu a Comissão Mista do Programa Municipal de Regularização Fundiária Urbana, composta por membros de praticamente todos os órgãos da administração direta e indireta e, cuja missão é de estruturar uma política pública permanente, materializada num amplo programa de regularização fundiária urbana.

6. O programa batizado de “FLORIPA REGULAR” está em fase avançada de

**COMISSÃO MISTA DO PROGRAMA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA
(DECRETO MUNICIPAL Nº 24.914/2023)**

Rua Conselheiro Mafra, nº 656, 8º Andar, Centro, Florianópolis/SC, CEP 88.010-102

E-mail: reurb@pmf.sc.gov.br

estruturação e abrange amplo conjunto de serviços com a finalidade de efetivar a regularização fundiária urbana, destinados aos munícipes que terão a possibilidade de acessar a melhor forma de regularizar seu imóvel.

7. Dentre as diversas ações que integram o Programa Floripa Regular estão previstas a regulamentação das regras e normas preconizadas pela legislação federal, além da padronização dos procedimentos administrativos, aplicáveis à regularização fundiária urbana.

8. Nesse ponto, os trabalhos da Comissão Mista do Programa Municipal de Regularização Fundiária Urbana indicam que o modelo atual de processamento dos requerimentos de regularização fundiária urbana, no qual os potenciais beneficiários estão incumbidos de elaborar e executar o projeto de regularização fundiária do núcleo urbano informal em que vivem, exige um elevado grau de auto-organização e auto-coordenação, além da necessária consensualidade sobre as melhorias propostas, o que raramente é alcançados por essas comunidades.

9. Trata-se, pois, de uma sistemática onde os beneficiários, parceladores irregulares, ocupantes irregulares e terceiros interessados precisam, em conjunto e em consenso, fazer para si aquilo que a administração municipal tem o dever de fazer para a totalidade do território do Município: planejar, executar e fiscalizar a forma como se materializa o ordenamento urbano municipal.

10. Em suma, a ausência da necessária coesão social exigida pela própria dinâmica de elaboração e implementação do projeto de regularização fundiária, uma realidade que se agrava no caso particular de Florianópolis, haja vista que os núcleos urbanos informais consolidados não se concentram em pontos isolados do território, mas muitas vezes conformando quase a totalidade da área parcelada de um Distrito.

11. A esse respeito e diante daquilo que se observa nos processos de regularização fundiária em tramitação, resta cristalina a ineficiência e inefetividade do modelo atual de processamento dos requerimentos de regularização fundiária, o que se comprova pelo baixíssimo quantitativo de processos que foram concluídos até o momento.

12. Além disso, esse modelo resulta em outro problema, urbanístico, decorrente da falta de comunicação e integração entre os diferentes projetos de regularização de cada núcleo urbano informal, em prejuízo do ordenamento territorial geral do Município. Esse risco é particularmente grande em distritos nos quais a irregularidade fundiária é sistêmica.

13. Nessa situação, resta claro que para o efetivo exercício da sua competência

**COMISSÃO MISTA DO PROGRAMA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA
(DECRETO MUNICIPAL Nº 24.914/2023)**

Rua Conselheiro Mafra, nº 656, 8º Andar, Centro, Florianópolis/SC, CEP 88.010-102

E-mail: reurb@pmf.sc.gov.br

constitucional de **“promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano”** (Art. 30, inciso VIII, da CRFB), torna-se indispensável que o Município, por iniciativa própria, possa elaborar os projetos de regularização fundiária, em virtude da necessidade de integrá-los ao ordenamento global dos distritos em que estão inseridos, além de possibilitar a flexibilidade dos parâmetros urbanísticos, conforme preconiza a Lei 13.465/2017.

14. Apropriando-se, o Poder Público Municipal, do protagonismo que lhe é próprio, fazendo bom uso do espírito flexibilizador e inclusivo da Lei da Reurb e **desde que as melhorias e soluções (jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais) sejam projetadas e implementadas para o núcleo como um todo**, abre-se a possibilidade de que os ocupantes possam, individualmente, aderir ao processo administrativo de Reurb e, deste modo, a regularização fundiária urbana tende a ocorrer de forma mais suave, mais célere e juridicamente mais segura.

15. Nessa linha e para tanto, no escopo do Programa de Regularização Fundiária - Floripa Regular, decidiu-se iniciar os trabalhos de regularização fundiária urbana pelos distritos detentores dos maiores índices de irregularidade (São João do Rio Vermelho - 81,84%; Campeche - 71,80%; Ingleses do Rio Vermelho - 66,35%), **excluindo-se, por ora, as áreas em que haja incidência de condicionantes ambientais ou de risco**.

16. Inicialmente, o trabalho promovido pelos técnicos da Prefeitura Municipal compreende uma análise global dessas macroáreas, viabilizando a elaboração dos respectivos Projetos de Regularização Fundiária - PRF, **com o intuito de efetivar a regularização JURÍDICA e URBANÍSTICA dessas áreas**, viabilizando o alcance do direito de propriedade dos ocupantes.

17. Dessa forma, ter-se-á um Projeto de Regularização Fundiária - PRF que contemplará soluções jurídicas e urbanísticas para totalidade da macroárea, assim entendida como núcleo urbano informal. Abre-se, então, aos ocupantes a possibilidade de aderir a regularização fundiária urbana de forma individual, superando-se as dificuldades inerentes ao alcance da coesão social.

18. Nessa perspectiva, em se tratando de regularização fundiária de interesse específico (REURB-E), a adesão será realizada mediante contrapartida financeira, compromissada pelo ocupante perante o Município, formalizada no Termo de Compromisso vinculado à Certidão de Regularização Fundiária - CRF e direcionada ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, com aplicação em rubrica específica de cada macroárea e

**COMISSÃO MISTA DO PROGRAMA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA
(DECRETO MUNICIPAL Nº 24.914/2023)**

Rua Conselheiro Mafra, nº 656, 8º Andar, Centro, Florianópolis/SC, CEP 88.010-102

E-mail: reurb@pmf.sc.gov.br

cujos valores serão destinados a execução das melhorias definidas no Projeto de Regularização Fundiária - PRF.

19. A dinâmica em questão está perfeitamente aderente à hipótese legal de que a regularização fundiária urbana seja realizada em etapas, inclusive o registro, o que está amplamente previsto na legislação aplicável:

Art. 12, § 3º, da Lei Federal nº 13.465/2017:

§ 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.

Art. 36, § 2º, da Lei Federal nº 13.465/2017:

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

Art. 44, § 2º, da Lei Federal nº 13.465/2017:

§ 2º Quando o núcleo urbano regularizado abranger mais de uma matrícula, o oficial do registro de imóveis abrirá nova matrícula para a área objeto de regularização, conforme previsto no inciso I do § 1º deste artigo, destacando a área abrangida na matrícula de origem, dispensada a apuração de remanescentes.

Art. 46, § 1º, da Lei Federal nº 13.465/2017:

§ 1º Se houver dúvida quanto à extensão da gleba matriculada, em razão da precariedade da descrição tabular, o oficial do cartório de registro de imóveis abrirá nova matrícula para a área destacada e averbará o referido destaque na matrícula matriz.

Art. 46, § 3º, da Lei Federal nº 13.465/2017:

§ 3º Na hipótese de o projeto de regularização fundiária não envolver a integralidade do imóvel matriculado, o registro será feito com base na planta e no memorial descritivo referentes à área objeto de regularização e o destaque na matrícula da área total deverá ser averbado.

Art. 14, § 4º, do Decreto Federal nº 9.310/2018:

§ 4º O estudo técnico ambiental será obrigatório somente para as 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 poderá ser feito em fases ou etapas e a parte do núcleo urbano informal não afetada pelo estudo poderá ter seu projeto de regularização fundiária aprovado e levado a registro separadamente.

Art. 31, § 2º, do Decreto Federal nº 9.310/2018:

§ 2º A Reurb poderá ser implementada por etapas e abranger o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.

**COMISSÃO MISTA DO PROGRAMA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA
(DECRETO MUNICIPAL Nº 24.914/2023)**

Rua Conselheiro Mafra, nº 656, 8º Andar, Centro, Florianópolis/SC, CEP 88.010-102

E-mail: reurb@pmf.sc.gov.br

Art. 42, § 4º, do Decreto Federal nº 9.310/2018:

§ 4º Quando o núcleo urbano regularizado abranger mais de uma matrícula ou transcrição, o oficial do registro de imóveis abrirá nova matrícula para a área objeto de regularização, conforme previsto no inciso I do caput, com destaque para a área abrangida na matrícula ou na transcrição de origem, dispensada a apuração de área remanescente.

Art. 44, §§ 1º e 4º, do Decreto Federal nº 9.310/2018:

§ 1º Na hipótese de haver dúvida quanto à extensão da gleba matriculada, em razão da precariedade da descrição tabular, o oficial do cartório de registro de imóveis abrirá nova matrícula para a área destacada e averbará o destaque na matrícula matriz.

§ 4º Na hipótese de o projeto de regularização fundiária não envolver a integralidade do imóvel matriculado, o registro será feito com base na planta e no memorial descritivo referentes à área objeto de regularização e será averbado destaque da área na matrícula da área total.

Art. 87, § 3º, do Decreto Federal nº 9.310/2018:

§ 3º O registro do parcelamento das glebas previsto neste artigo poderá ser feito por trechos ou etapas, independentemente de retificação ou apuração de área remanescente.

Art. 4º, do Provimento 44/2015, da Corregedoria Nacional de Justiça - CNJ:

Art. 4º. O processo e os atos de registro da regularização fundiária urbana poderão fazer-se por etapas.

Art. 26º, § 2º, do Provimento 44/2015, da Corregedoria Nacional de Justiça - CNJ:

§ 2º O requerente poderá, também, optar por fazer a regularização em etapas, ainda que lote a lote, arquivando-se os documentos ao proceder-se à primeira regularização, bastante mero requerimento quanto aos lotes seguintes.

Art. 764-C, *caput* e § 3º, do Provimento 46/2021, da Corregedoria Geral de Justiça - TJSC:

Art. 764-C. O registro da regularização poderá ser feito em etapas, devendo a certidão de regularização fundiária (CRF) conter a descrição do núcleo urbano e da localização dos imóveis em regularização, independentemente do rito adotado e da modalidade eleita.

§ 3º O oficial poderá efetuar o parcelamento do solo apenas das áreas individualizadas naquele momento, dispensada a descrição das demais ou a apuração do remanescente.

Art. 764-V, do Provimento 46/2021, da Corregedoria Geral de Justiça - TJSC:

Art. 764-V. O oficial poderá realizar atos de acordo com a fase de um projeto de REURB, ainda que em tempos diversos.

20. Como se vê, a estratégia põe o Poder Público Municipal como protagonista do

**COMISSÃO MISTA DO PROGRAMA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA
(DECRETO MUNICIPAL Nº 24.914/2023)**

Rua Conselheiro Mafra, nº 656, 8º Andar, Centro, Florianópolis/SC, CEP 88.010-102

E-mail: reurb@pmf.sc.gov.br

processo de regularização fundiária, ao passo que o Município, no exercício de sua vocação constitucional, disponibiliza a regularização fundiária urbana como um serviço ao alcance de todos os munícipes que, de forma individual, poderão regularizar seus imóveis, os seus lares.

21. **Tendo em vista que nessa estratégia os núcleos urbanos informais têm a dimensões distritais, no âmbito do Programa FLORIPA REGULAR, esse serviço foi batizado de “MEU BAIRRO REGULAR”.**

22. Noutro prisma, no Município de Florianópolis, como dito alhures, por suas características ambientais, geográficas e por seu histórico de ocupação, a aplicação da regularização fundiária urbana tem revelado circunstâncias que virtualmente não foram previstas pelo legislador federal, para as quais se faz necessário a regulamentação e a pormenorização de procedimentos voltadas a elucidação de situações que, muito embora não sejam frequentes pelo país, são comuns em nossa Ilha.

23. Dentre as situações referidas, merece destaque a aplicação do procedimento previsto no Art. 69, da Lei Federal nº 13.465/2017 e no Art. 82, do Decreto Federal nº 9.310/2018. Trata-se do que a doutrina e os operadores de regularização fundiária urbana batizaram de “Reurb Inominada”.

24. A seguir replica-se a íntegra do citado dispositivo da Lei da Reurb (grifou-se):

Art. 69. As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuem registro, **poderão ter a sua situação jurídica regularizada** mediante o registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade, podendo, para tanto, utilizar-se dos instrumentos previstos nesta Lei.

§ 1º O interessado requererá ao oficial do cartório de registro de imóveis a efetivação do registro do parcelamento, munido dos seguintes documentos:

I - planta da área em regularização assinada pelo interessado responsável pela regularização e por profissional legalmente habilitado, acompanhada da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), contendo o perímetro da área a ser regularizada e as subdivisões das quadras, lotes e áreas públicas, com as dimensões e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, se for o caso, dispensada a ART ou o RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;

**COMISSÃO MISTA DO PROGRAMA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA
(DECRETO MUNICIPAL Nº 24.914/2023)**

Rua Conselheiro Mafra, nº 656, 8º Andar, Centro, Florianópolis/SC, CEP 88.010-102

E-mail: reurb@pmf.sc.gov.br

II - descrição técnica do perímetro da área a ser regularizada, dos lotes, das áreas públicas e de outras áreas com destinação específica, quando for o caso;

III - documento expedido pelo Município, atestando que o parcelamento foi implantado antes de 19 de dezembro de 1979 e que está integrado à cidade.

§ 2º A apresentação da documentação prevista no § 1º deste artigo dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária, de estudo técnico ambiental, de CRF ou de quaisquer outras manifestações, aprovações, licenças ou alvarás emitidos pelos órgãos públicos.

25. É intuitiva a interpretação feita a partir da mera leitura do texto legal, **está-se diante de uma forma mais simplificada de tornar regular a situação jurídica dos imóveis integrantes de parcelamentos realizados anteriormente à publicação e à vigência da Lei de Parcelamento de Solo** (Lei Federal nº 6.766/1979), ocorrida precisamente em 19 de dezembro de 1.979.

26. A razão para existência de tal previsão não exige maiores digressões, basta dizer que antes da “senhora” Lei de Parcelamento de Solo não se dispunha de normas de caráter urbanístico e ambiental, motivo pelo qual não é crível e tampouco razoável que, agora, sejam impostas.

27. Neste contexto, diante do requerimento de regularização fundiária feito pelo munícipe, a primeira tarefa do Município consiste em certificar-se que o parcelamento foi implantado antes de dezembro de 1979 e que está integrado à cidade, nos termos do Art. 69, Inc. III, da Lei Federal nº 13.465/2017 e Art. 87, Inc. III, do Decreto Federal nº 9.310/2018.

28. Para tanto, fez-se necessário verificar as possibilidades técnicas e operacionais para que, com a observância dos princípios regentes da Administração Pública, especialmente da legalidade e da eficiência, se comprove que a áreas onde estão localizados os imóveis urbanos, objeto da certidão a ser emitida, integram núcleos urbanos informais existentes antes de 19/12/1979.

29. Assim, os trabalhos da Comissão Mista do Programa Municipal de Regularização Fundiária Urbana apontam para que, em nosso Município, tal aferição seja realizada mediante o uso da mancha urbana de 1977, como critério técnico a ser observado para determinar se determinado imóvel urbano é (ou não) integrante de glebas parceladas para fins urbanos anteriormente ao marco temporal de 19/12/1979.

**COMISSÃO MISTA DO PROGRAMA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA
(DECRETO MUNICIPAL Nº 24.914/2023)**

Rua Conselheiro Mafra, nº 656, 8º Andar, Centro, Florianópolis/SC, CEP 88.010-102

E-mail: reurb@pmf.sc.gov.br

30. A imagem do mapa da mancha urbana de 1977 foi confeccionado pela Diretoria de Gestão Territorial (DGT), do Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis (IPUF), no ano de 2017, sendo resultante dos trabalhos de fotointerpretação, feitos de acordo com metodologia técnica que, por sua vez, foi referenciada em bibliografia especializada.

31. Corrobora a legalidade do critério técnico de que se trata, o teor do Art. 24, Incisos II e III, do Provimento 44/2015, da Corregedoria Nacional de Justiça, vinculada ao Conselho Nacional de Justiça, *in verbis*:

Art. 24. A comprovação da época da implantação do parcelamento poderá ser feita mediante a apresentação de:

[...]

II – cadastramento municipal, lançamentos [scais de época ou certidão emitida pela administração pública municipal;

III – fotos aéreas encomendadas pelos poderes públicos; ou [...]

32. Diante dos fundamentos legais e técnicos, a estratégia da Comissão Mista do Programa Municipal de Regularização Fundiária Urbana, destinada especificamente aos ocupantes de imóveis urbanos integrantes de parcelamentos realizados anteriormente à publicação e à vigência da Lei de Parcelamento de Solo, **consiste na disponibilização da regularização fundiária urbana na forma de serviço que no âmbito do Programa FLORIPA REGULAR recebeu a denominação de REURB HISTÓRICO.**

33. O serviço, portanto, prevê a possibilidade de que os ocupantes de imóveis urbanos situados dentro da mancha urbana de 1977, poderão requerer a regularização fundiária urbana de seus imóveis, cujo procedimento será simplificado, mediante fruição das dispensas previstas na Lei da Reurb, especificamente quanto à dispensa do Projeto de Regularização Fundiária e demais estudos técnicos (Art. 69, § 2º, da Lei Federal nº 13.465/2017).

34. Nessa linha, sobretudo pela prerrogativa legal de dispensa do Projeto de Regularização Fundiária e demais estudos técnicos, vislumbra-se viável abrir, aos ocupantes desses imóveis, a possibilidade de aderir a regularização fundiária urbana de forma individual, sob a perspectiva de que, ao longo do tempo, os imóveis juridicamente regularizados por essa sistemática, juntamente com aqueles que já possuem o regular registro imobiliário, comporão um “mosaico registral” determinado pela mancha urbana de 1977.

35. Em arremate, externa-se o entendimento de que a “Lei da Reurb”, assim é popularmente conhecida, juntamente com o Decreto Federal nº 9.310/2018, formam um sistema jurídico autônomo que visa atender o Art. 182, da Constituição Republicana, sendo

**COMISSÃO MISTA DO PROGRAMA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA
(DECRETO MUNICIPAL Nº 24.914/2023)**

Rua Conselheiro Mafra, nº 656, 8º Andar, Centro, Florianópolis/SC, CEP 88.010-102

E-mail: reurb@pmf.sc.gov.br

instrumento útil à política de desenvolvimento urbano **aplicável às situações pretéritas informais, ou seja, a “cidade real”**.

36. É justamente neste ponto que se distingue de outro sistema jurídico, formado pelo Estatuto das Cidades (Lei Federal nº 10.257/2001, Lei do Parcelamento de Solo (Lei Federal nº 6.766/1979), Lei dos Condomínios (Lei Federal nº 4.591/1964), Lei do Plano Diretor Municipal (Lei Complementar Municipal nº 482/2014), esta última particularmente no Município de Florianópolis/SC, dentre outras regulamentações que também visam atender o Art. 182, da Constituição Republicana, todavia, voltado ao planejamento urbano em si e a execução deste planejamento, portanto, **aplicável às situações futuras, ou seja, a “cidade ideal”**.

37. Evidentemente que tais sistemas jurídicos instrumentalizadores da política de desenvolvimento urbano não são antagônicos ou concorrentes entre si. Isto porque, muito embora se destinem a situações fáticas e jurídicas distintas, são mutuamente complementares para o alcance de direitos fundamentais individuais e coletivos, tais como o direito à igualdade, à moradia, ao meio ambiente equilibrado e à segurança.

38. Porquanto, a experiência aponta no sentido de que é preciso distinguir e compreender adequadamente tais sistemas jurídicos, evitando-se elucubrações jurídicas e decisões administrativas, em que as regras de planejamento urbano são utilizadas como argumento de objeção à aplicação da regularização fundiária urbana.

39. Diante de tudo, a Comissão Mista do Programa Municipal de Regularização Fundiária Urbana, mui respeitosamente e com todos os cumprimentos de estilo, dirige-se a Vossa Excelência com o fito de juntar esforços técnicos tendentes a viabilizar os registros imobiliários das certidões de regularização fundiária (CRF's) que resultarão da disponibilização pelo Município e fruição pelos munícipes, dos serviços de regularização fundiária urbana “MEU BAIRRO REGULAR” e “REURB HISTÓRICO” que integram o Programa FLORIPA REGULAR.

40. Para tanto, desde já, colocamo-nos à inteira disposição para uma nova reunião técnica, ou mesmo para prestar quaisquer informações e esclarecimentos, que possam auxiliar na apreciação dessa Egrégia Corregedoria de Justiça.

Respeitosamente,

**COMISSÃO MISTA DO PROGRAMA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA
(DECRETO MUNICIPAL Nº 24.914/2023)**

Rua Conselheiro Mafra, nº 656, 8º Andar, Centro, Florianópolis/SC, CEP 88.010-102

E-mail: reurb@pmf.sc.gov.br

**COMISSÃO MISTA DO PROGRAMA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
URBANA (DECRETO MUNICIPAL Nº 24.914/2023)**

Documento assinado digitalmente
gov.br RAFAEL DE LIMA
Data: 05/06/2023 11:17:14-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Rafael de Lima
Chefe de Gabinete Adjunto do Gabinete do
Prefeito
GAPRE

Documento assinado digitalmente
gov.br CLODINE RIBEIRO ALVES
Data: 01/06/2023 17:10:05-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Clodine Ribeiro Alves
Diretora de Regularização Fundiária
GAPRE/REURB

Documento assinado digitalmente
gov.br MARIA LUIZA SATURNINO SIQUEIRA
Data: 01/06/2023 17:16:02-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Maria Luiza Saturnino Siqueira
Gerente de Regularização Fundiária
GAPRE/REURB

Documento assinado digitalmente
gov.br EDUARDO SILVA PAZ
Data: 01/06/2023 17:11:28-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Eduardo Silva Paz
Gerente de Patrimônio Imobiliário
GAPRE/REURB

Documento assinado digitalmente
gov.br RICARDO DA SILVA CARVALHO
Data: 01/06/2023 17:13:37-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Ricardo da Silva Carvalho
Chefe de Departamento de Regularização
Fundiária
GAPRE/REURB

**COMISSÃO MISTA DO PROGRAMA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA
(DECRETO MUNICIPAL Nº 24.914/2023)**

Rua Conselheiro Mafra, nº 656, 8º Andar, Centro, Florianópolis/SC, CEP 88.010-102
E-mail: reurb@pmf.sc.gov.br



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO

PARECER

Extrajudicial/Procedimento Administrativo (Genérico) n. 0024934-80.2023.8.24.0710

Unidade: Núcleo IV - Extrajudicial

Assunto: Reurb Florianópolis

Extrajudicial. REURB. Prefeitura Municipal de Florianópolis. Projeto “Floripa Regular”. Manifestação com considerações. Arquivamento.

Senhor Desembargador Corregedor-Geral do Foro Extrajudicial,

1. Trata-se de ofício encaminhado pela Comissão Mista do Programa Municipal de Regularização Fundiária Urbana de Florianópolis apresentando o programa de regularização “Meu Bairro Regular” e “Reurb Histórico” que integram o Programa “Floripa Regular” no intuito de obter apoio deste Órgão e viabilizar a regularização de acordo com as peculiaridades locais. (doc. 7257258)

Perpassando os pontos elencados pela comissão, argumenta-se que o município tem elevado índice de ocupação irregular do solo e os núcleos urbanos informais da ilha muitas vezes correspondem quase que a totalidade de um distrito. (doc. 7257258, p. 2)

Aponta-se como dificuldade prática a integração entre os diferentes projetos de regularização de cada núcleo urbano informal e propõe-se ao município o impulso inicial e a elaboração dos projetos de regularização fundiária (doc. 7257258, item, p. 3-4).

Nesse contexto, em síntese, a comissão pretende identificar e delimitar um “núcleo urbano informal macro”, e dar início ao seu projeto de regularização no que corresponder à projeção das melhorias urbanísticas, ambientais e sociais, permitindo, a partir de então, que qualquer legitimado do artigo 14 da Lei nº 13.465/17 possa requerer a regularização fundiária de qualquer núcleo urbano informal consolidado que se encontre no perímetro desse “núcleo macro”.

É a síntese do necessário.

2. Inicialmente, ressalta-se que a análise do presente parecer é restrita à situação peculiar de Florianópolis e não se tem a intenção de normatizar ou criar desde logo novo procedimento geral a respeito do tema.

Dito isso, passa-se a análise do ofício.

Na intenção manifestada pelo município, há alguns pontos de maior relevância que precisam ser considerados.

Primeiro, o fato de o município, de ofício, dar início ao procedimento de regularização fundiária vai ao encontro das disposições Constitucionais e da Lei n. 13.465/17.

Conforme o art. 30, VIII, da Constituição Federal, “*competete ao município promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano*”.

Mais especificamente, o art. 14, I, da Lei n. 13.465/17 dispõe:

Art. 14. Poderão **requerer a Reurb**: I - a União, os Estados, o Distrito Federal e **os Municípios**, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta; [...]" (grifou-se).

Em complementação, o art. 7º, I, do Decreto n. 9.310/18, que estabeleceu normas gerais e procedimento aplicáveis à Reurb, estabelece:

Art. 7º Poderão requerer **a instauração** da Reurb:

I - a União, os Estados, o Distrito Federal e **os Municípios**, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta; [...]

Assim, não restam dúvidas de que o município é legitimado para propor e instaurar de ofício processo de regularização fundiária.

De fato, conforme relatado, a ideia da comissão é selecionar um “núcleo urbano informal macro”, dar início ao projeto de regularização, prevendo globalmente as melhorias urbanísticas, ambientais e sociais para esse núcleo macro, a partir de quando, então, qualquer legitimado do artigo 14 da Lei nº 13.465/17 poderá requerer a regularização fundiária de qualquer núcleo urbano informal consolidado que se encontre no perímetro desse “núcleo macro”, até que, enfim, feche-se esse mosaico urbano.

Portanto, a partir da projeção global e única das melhorias urbanísticas, ambientais, sociais e estruturais do núcleo macro, poderão os interessados desenvolver os projetos de regularização fundiária de cada um dos sub-núcleos, esses últimos representados por cada um dos núcleos urbanos informais consolidados, uma vez que se encontrarão atendidos naquele projeto urbanístico único os reclamos dos artigos 19, 35 e 36 da Lei 13.465/17, dispensando-se, assim, apenas o desenvolvimento de projeto urbanístico individualizado para cada sub-núcleo urbano informal consolidado de que se pretenda regularização, ressalvada, destaque-se, a necessidade de projetos individualizados para contemplar as etapas de parcelamento e de titulação de cada um deles. Em suma, uma atuação urbanística única da municipalidade para a viabilização de atuações jurídico-registras específicas e individuais para cada sub-núcleo urbano informal consolidado.

Nesse sentido, recomenda-se que se proceda à abertura de matrícula para o “núcleo macro”, devendo-se aguardar a provocação de qualquer legitimado do artigo 14 para a promoção da Regularização Fundiária de cada sub-núcleo, dando ensejo, se necessário, à abertura de sua matrícula própria, com a consequente prática dos atos de parcelamento e de titulação, observadas, em cada pedido de regularização de sub-núcleo, as disposições da Lei Federal nº 13.465/17, em especial aquelas relativas à anuência dos confrontantes externos e internos, à anuência dos proprietários tabulares, à listagem de ocupantes e às relativas aos instrumentos de titulação.

Outrossim, insta esclarecer que a ideia de selecionar um grande núcleo urbano informal (macronúcleo) e dar início ao processo de regularização fundiária é bastante agradável. Contudo, a possibilidade de individualmente serem regularizadas as unidades, ainda que constantes desse macronúcleo, na prática,

aproxima-se muito mais de uma regularização individual e de uma usucapião por vias transversas.

Como dito, concorda-se que o município selecione uma área macro para regularização, instaure os procedimentos necessários à identificação das melhorias urbanísticas, estruturais, sociais e ambientais necessárias e, ato posterior, instaure ou acolha a provocação para instauração dos Projetos de Regularização Fundiária de cada um dos subnúcleos urbanos informais consolidados componentes do macronúcleo, observando-se e implementando-se, a partir de então, as etapas de parcelamento e de titulação no âmbito de cada um deles, inclusive para se permitir a classificação, caso a caso, da predominância de interesse em cada um dos subnúcleos.

De mais a mais, analisando os dados apresentados pela comissão, especialmente a mancha urbana irregular com bairros chegando a 81,84% de irregularidade, a situação do município de Florianópolis é realmente peculiar e merece atenção.

O processo de Reurb envolve a análise das condições urbanísticas da área, a titulação dos ocupantes, a adequação das infraestruturas e serviços públicos, e a inclusão social dos moradores, entre outros aspectos. O objetivo principal é garantir o direito à moradia adequada e promover a inclusão social e a regularização das áreas urbanas informais.

Acredita-se que o levantamento de todas as matrículas, transcrições e identificação dos proprietários tabulares, bem como o levantamento de todas as áreas já regularizadas individualmente por usucapião ou qualquer outro meio no decorrer dos anos, seja uma tarefa árdua e, sobretudo, demorada em razão da precariedade e desatualização dos registros e descrições nas matrículas e transcrições, destacando-se, contudo, que tais expedientes, apesar de árdusos, poderão ser executados individualmente, no âmbito do desenvolvimento e da apreciação dos projetos de regularização fundiária de cada um dos subnúcleos, tudo como forma de impedir a ocorrência do fenômeno conhecido como duplicidade de matrícula, que se constitui pela inauguração de matrícula de parcela de solo já matriculada ou transcrita numa Serventia Registral Imobiliária, em desprestígio, é certo, à segurança jurídica que se espera da atuação do Registro de Imóveis do Brasil.

Ainda sobre o tema matrícula registral, repisa-se a desnecessidade de os registros de imóveis da Capital inaugurarem matrícula para o macronúcleo, não somente pela provável impossibilidade fático-jurídica de tal expediente, uma vez que o macronúcleo alcançará circunscrições registras diversas, mas também pela sua desnecessidade, já que a fase jurídico-registral terá por objeto cada um dos subnúcleos, como doravante explanado. Para tanto, deverá o município assumir a responsabilidade por delimitar o macronúcleo, com o máximo de elementos, mantendo-o sob seu controle dentro do processo de regularização devidamente instaurado e disponibilizado a todo momento aos registradores de imóveis da Capital para acompanhamento e consulta, tudo como forma de viabilizar o monitoramento de quais são os núcleos urbanos informais consolidados ainda pendentes de regularização registral.

Importante destacar, portanto, que o expediente ora relatado somente se aplicará às áreas integrantes da mancha urbana levantada pela comissão - macronúcleo.

Complementarmente, entende-se que para manter a essência da Lei da Reurb, após instaurado o procedimento ou desde logo, sejam, de ofício ou a requerimento, localizados, selecionados e delimitados subnúcleos informais dentro

do macronúcleo para que haja uma manifestação mínima de coletividade.

Noutras palavras, é possível o requerimento de processamento administrativo por um único legitimado, contudo a regularização deve ocorrer para um núcleo urbano informal, nesse caso os subnúcleos dentro do macronúcleo. Frisa-se, as CRF's serão individuais para cada núcleo, devendo conter, cada uma delas, a listagem dos ocupantes do subnúcleo urbano informal regularizado.

Além disso, dentro dos subnúcleos devem ser localizados os imóveis que possuam matrícula bem como as vias públicas consolidadas para que componham o mosaico registral, podendo, inclusive, ser atualizadas as confrontações dentro do procedimento da Reurb.

De qualquer sorte, sempre haverá a necessidade de se pensar e colocar em prática as melhorias e soluções urbanísticas, ambientais e sociais, tal como sugerido pela comissão, de forma mais concreta e concentrada a cada subnúcleo.

Dentro de cada subnúcleo, é necessário, portanto, buscar os interessados a participar do projeto para que aquela parte seja regularizada a todos que ali manifestarem interesse, para que ocorra a classificação regular da modalidade, se façam as notificações necessárias e sigam o rito da Reurb que melhor se enquadrar até a posterior emissão da CRF e legitimação fundiária ou de posse, conforme o caso.

Dessa forma, serão regularizados gradativamente e no rito que melhor se enquadrar, como, por exemplo, nos casos em que sejam passíveis de se aplicar as benesses do art. 69, aproveitável ao que se convencionou pela comissão de "Reurb Histórica".

Nesse ponto, aliás, pretende o município dar ênfase para aquelas áreas integrantes de parcelamentos realizados antes de 19 de dezembro de 1979, quando entrou em vigor a Lei n. 6.766, dispondo sobre o parcelamento do solo, cuja regularização poderá ser simplificada em razão do disposto no art. 69, da Lei n. 13.465/17.

O mencionado artigo dispõe que:

Art. 69. As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuírem registro, poderão ter a sua situação jurídica regularizada mediante o registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade, **podendo, para tanto, utilizar-se dos instrumentos previstos nesta Lei.**

§ 1º O interessado requererá **ao oficial do cartório de registro de imóveis** a efetivação do registro do parcelamento, munido dos seguintes documentos:

I - planta da área em regularização assinada pelo interessado responsável pela regularização e por profissional legalmente habilitado, acompanhada da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), contendo o perímetro da área a ser regularizada **e as subdivisões das quadras, lotes e áreas públicas**, com as dimensões e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, se for o caso, dispensada a ART ou o RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;

II - descrição técnica do perímetro da área a ser regularizada, dos lotes, das áreas públicas e de outras áreas com destinação específica, quando for o caso;

III - documento expedido pelo Município, atestando que o parcelamento foi implantado antes de 19 de dezembro de 1979 e que está integrado à cidade.

§ 2º A apresentação da documentação prevista no § 1º deste artigo **dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária, de estudo técnico**

ambiental, de CRF ou de quaisquer outras manifestações, aprovações, licenças ou alvarás emitidos pelos órgãos públicos. (Grifou-se)

Embora o procedimento delineado no citado artigo direcione os interessados a requerer a regularização das suas áreas diretamente no registro de imóveis com a simples declaração do município de que reconhece ser área pertencente a parcelamento anterior à Lei n. 6.766/79, a expressão final no caput do art. 69, “*podendo, para tanto, utilizar-se dos instrumentos previstos nesta Lei*”, coloca como possibilidade aproveitamento desse procedimento em outros procedimentos de Reurb em andamento.

Desse modo, mostra-se viável abertura de um projeto de regularização fundiária pelo município e dentro desse mesmo procedimento aplicar a simplificação e as dispensas previstas no citado art. 69 da Lei da Reurb aos imóveis situados em áreas de parcelamento consolidado antes da 19 de dezembro de 1979.

Nesse sentido, a doutrina da Dra. Michely Freire Fonseca Cunha é bastante elucidativa:

Em relação ao rito de parcelamento do solo de núcleo anterior a 19/12/1979: O Município também pode utilizar o rito do art. 69 da Lei nº 13.465/17 que foi disponibilizado ao particular para parcelar o núcleo existente anteriormente a 19/12/1979, caso queira, na mesma oportunidade titular os ocupantes atuais. Neste caso, estamos tratando de uma verdadeira REURB com um rito simplificado, ou seja, com instauração, classificação de modalidade, cadastro de ocupantes, elaboração dos documentos exigidos no art. 69 da referida lei com o cumprimento da fase de notificações. Ao final, expede-se a CRF simplificada com os documentos exigidos no art. 69 da lei devidamente acompanhada da listagem de ocupantes. (Cunha, 2023, p. 130-131)

Nesse contexto, admite-se que o impulso inicial da Reurb seja dado pelo município e também a adoção do procedimento simplificado às unidades de parcelamento anterior à 19 de dezembro de 1979.

Por fim, é importante lembrar que a Reurb traz diversos pontos positivos para as áreas que são regularizadas, bem como para os municípios em que estão localizadas. Alguns desses benefícios incluem:

Resolução dos aspectos sociais e urbanísticos dos núcleos urbanos informais, proporcionando melhorias na qualidade de vida dos moradores e contribuindo para a redução do déficit habitacional;

Regularização da situação jurídica dos imóveis, o que permite a obtenção de financiamentos e a realização de transações imobiliárias de forma mais segura e transparente;

Aumento da arrecadação de impostos e taxas municipais, uma vez que os imóveis regularizados passam a ser tributados;

Melhoria da infraestrutura urbana, com a implantação de serviços públicos como água, esgoto, energia elétrica e pavimentação de ruas;

Valorização imobiliária, já que a regularização fundiária pode contribuir para a melhoria da imagem do bairro ou da região em que está localizado o núcleo urbano informal; e,

Redução dos conflitos fundiários e da violência urbana.

É importante ressaltar que os benefícios da Reurb podem variar de acordo com as características da área e com as condições existentes para a regularização, mas, de maneira geral, a regularização fundiária é uma importante ferramenta para a promoção do desenvolvimento urbano sustentável e para a garantia do direito à moradia digna.

Assim, embora o protagonismo do procedimento tenha sido conferido ao município, todos os esforços dos demais atores envolvidos nesse processo são

válidos e pertinentes à consecução do objetivo maior, qual seja, a regularização fundiária.

No mais, colocamo-nos à disposição para debates e ajustes práticos, respeitada a independência da qualificação registral pelos oficiais, assim como a autonomia do Município.

3. Ante o exposto, opino pelo envio desde parecer à comissão municipal como manifestação ao ofício inaugural, bem como aos três ofícios de registro de imóveis da Capital, para conhecimento das impressões desta Corregedoria.

É o parecer que submeto à apreciação de Vossa Excelência.



Documento assinado eletronicamente por **Rafael Maas dos Anjos, Juiz-Corregedor**, em 21/06/2023, às 10:53, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.tjsc.jus.br/verificacao> informando o código verificador **7287528** e o código CRC **D65845C7**.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO

DECISÃO

Extrajudicial/Procedimento Administrativo (Genérico) n. 0024934-80.2023.8.24.0710

Unidade: Gabinete do Corregedor-Geral do Foro Extrajudicial

Assunto: Reurb Florianópolis

Trata-se de ofício encaminhado pela Comissão Mista do Programa Municipal de Regularização Fundiária Urbana de Florianópolis apresentando o programa de regularização "Meu Bairro Regular" e "Reurb Histórico" que integram o Programa "Floripa Regular" no intuito de obter apoio deste Órgão e viabilizar a regularização de acordo com as peculiaridades locais.

Acolho os fundamentos e a conclusão do parecer do Juiz-Corregedor Rafael Maas dos Anjos (n. 7287528).

Cientifiquem-se a Comissão Mista do Programa Municipal de Regularização Fundiária Urbana de Florianópolis, bem como aos três Ofícios de Registro de Imóveis da Capital.

Por medida de celeridade e economia processual, cópia da presente decisão servirá como ofício.

Publiquem-se a decisão e o respectivo parecer no Caderno Administrativo do Diário da Justiça Eletrônico, nos termos do art. 5º da Resolução TJ n. 27/2021.

Cumpridas as determinações, os autos devem ser movimentados ao Núcleo IV (Extrajudicial) para atualização do Sistema de Cadastro do Extrajudicial (SCE), do Sistema de Correição Integrada (SCI), do Extrafácil, e da base "Conhecimento EXTRA", se for o caso.

Levada a efeito a atualização das citadas ferramentas, quando necessária, a tramitação dos autos deve ser encerrada.

Caso requerida, autorizo, desde já, a disponibilização de acesso externo aos autos mediante a indicação de e-mail pela parte ou por advogado, ainda que sem procuração nos autos (Lei n. 8.906/1994, art. 7º, XIII).



Documento assinado eletronicamente por **Rubens Schulz, Corregedor-Geral do Foro Extrajudicial**, em 21/06/2023, às 18:58, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.tjsc.jus.br/verificacao> informando o código verificador **7287694** e o código CRC **BD27E578**.

OE 27/GAPRE/REURB/2023

Florianópolis/SC, 03 de julho de 2023.

Ao Excelentíssimo Senhor,
Dr. Desembargador Rubens Schulz
Corregedor-Geral do Foro Extrajudicial
Gabinete do Corregedor-Geral do Foro Extrajudicial
Corregedoria-Geral de Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina
Rua Álvaro Millen da Silveira, nº 208, Centro, Florianópolis/SC, CEP 88.020-901

Assunto: DECISÃO. PARECER. EXTRAJUDICIAL/PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO (GENÉRICO) nº 0024934-80.2023.8.24.0710. PEDIDO DE REAVALIAÇÃO DOS ENTENDIMENTOS EXARADOS. REUNIÃO TÉCNICA DE 03/07/2023. FORNECIMENTO DE SUBSÍDIOS ADICIONAIS PELA COMISSÃO MISTA DE REGULARIZAÇÃO DO PROGRAMA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - FLORIPA REGULAR.

Excelentíssimo Senhor Doutor Desembargador Corregedor-Geral do Foro Extrajudicial,

1. Cumprimentando-o cordialmente, antecipadamente renovamos nossos agradecimentos pelo acolhimento, disponibilidade e cooperação que temos recebido nas diversas oportunidades recentes, neste momento em que a Prefeitura de Florianópolis está prestes a realizar o lançamento do programa municipal de regularização fundiária “Floripa Regular”.
2. Após analisarmos cuidadosamente todos os fundamentos do exímio parecer técnico em epígrafe, s.m.j., depreendemos os seguintes entendimentos firmados por essa Egrégia Corregedoria:

- a. Que ao dar início, de ofício, ao procedimento de regularização fundiária,

**COMISSÃO MISTA DO PROGRAMA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA
(DECRETO MUNICIPAL Nº 24.914/2023)**

Rua Conselheiro Mafra, nº 656, 8º Andar, Centro, Florianópolis/SC, CEP 88.010-102

E-mail: reurb@pmf.sc.gov.br

o Município está agindo de acordo com as disposições da Lei da Reurb;

- b. Que a idéia do Município é aplicar a regularização fundiária urbana em núcleos de maiores proporções para projeção global das melhorias urbanísticas, ambientais e sociais;
- c. Que, a partir da projeção global e única das melhorias, seriam (ou deveriam ser) desenvolvidos projetos de regularização fundiária para “**subnúcleos**” que, por sua vez, seriam subdivisões do núcleo maior;
- d. Que a ideia do Município é “**bastante agradável!**”, todavia não comporta a “**possibilidade de individualmente serem regularizadas as unidades**” imobiliárias que o integram;
- e. Que a aplicação da Reurb em subnúcleos serve “**para que haja uma manifestação mínima de coletividade**”; e
- f. Que é viável a aplicação de igual procedimento às áreas integrantes de parcelamentos realizados antes de 19/12/1979, sem prejuízo às dispensas previstas no Art. 69, da Lei da Reurb.

3. Pois bem, diante do exposto, percebemos que talvez esta Comissão não tenha sido precisa na exposição dos fundamentos que substanciou o ofício inaugural que motivou a elaboração do exímio parecer em referência, lavrado pelo Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz-Corregedor Rafael Maas dos Anjos.

4. Por esse motivo, esta Comissão pediu nova reunião técnica junto à Equipe do Gabinete do Corregedor-Geral do Foro Extrajudicial, com o fim de prestar esclarecimentos e informações sobre o objeto do r. parecer epigrafado, no que fomos prontamente atendidos, tendo ocorrida a reunião técnica nesta data, nas dependências do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina.

5. Na oportunidade, por seus representantes, com o devido e máximo respeito, esta Comissão ofereceu as informações e fundamentos a seguir sintetizados:

- a. Que, como já afirmado anteriormente, a ideia de selecionar macronúcleos tem o condão de ultrapassar, dentre outras, a dificuldade de coesão social na elaboração, implementação e na quotização dos custos do Projeto de Regularização Fundiária - PRF;
- b. Que não houve (e não há) a pretensão de delimitar “**subnúcleos**” dentro

**COMISSÃO MISTA DO PROGRAMA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA
(DECRETO MUNICIPAL Nº 24.914/2023)**

Rua Conselheiro Mafra, nº 656, 8º Andar, Centro, Florianópolis/SC, CEP 88.010-102

E-mail: reurb@pmf.sc.gov.br

dos núcleos já eleitos pelo Município e cujos levantamentos técnicos para elaboração do Projeto de Regularização Fundiária - PRF estão em fase avançada. Isto porque, no sentir desta Comissão, a subdivisão em “**subnúcleos**” somente faria sentido na hipótese de coincidência entre o registro tabular de origem e a atual conformação da ocupação, o que é deveras improvável;

- c. Que a delimitação de “**subnúcleos**”, com ou sem a efetivação do registro prévio do parcelamento destes, representa uma retomada da metodologia de análise e aplicação da Reurb em vigência, cujos resultados, conforme explicitado no ofício inaugural, se evidenciam insuficientes diante da realidade de irregularidade generalizada presente em nosso Município;
- d. Que, nesse sentido, a ideia do Município, desde o princípio, é regularizar o macronúcleo que é um “núcleo urbano informal consolidado” de dimensões distritais, constituindo este o objeto do Projeto de Regularização Fundiária - PRF, elaborado por iniciativa do Poder Público Municipal;
- e. Que não se pretende deixar de registrar o parcelamento, mas, de outro modo, valer-se da possibilidade expressa no Código de Normas da Corregedoria Geral do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina e no Decreto Federal 9.310/2018, de que o registro do parcelamento seja realizado em partes. Inteligência do Art. 764-C, do Provimento nº 46, do Código de Normas da CGJ e Art. 37, § 2º, do Decreto Federal 9.310/2018;
- f. Que, de igual modo, não faz parte do escopo de quaisquer das ações regularizadoras do programa Floripa Regular, a regularização individual de unidades imobiliárias. Diferentemente disto, o Poder Público Municipal, por sua iniciativa, na qualidade de legitimado, procederá de ofício a instauração do processo administrativo e a elaboração do Projeto de Regularização Fundiária - PRF para os três “macronúcleos” urbanos informais consolidados que, como dito antes, nada mais são do que núcleos urbanos informais consolidados, cujas dimensões são distritais. A partir disso, torna-se possível a habilitação individual dos ocupantes no processo administrativo de Reurb, cujo objeto é o Projeto

**COMISSÃO MISTA DO PROGRAMA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA
(DECRETO MUNICIPAL Nº 24.914/2023)**

Rua Conselheiro Mafra, nº 656, 8º Andar, Centro, Florianópolis/SC, CEP 88.010-102

E-mail: reurb@pmf.sc.gov.br

de Regularização Fundiária - PRF que contempla soluções jurídicas e urbanísticas globais para todo o macronúcleo. Em tempo, reitera-se que por ora estão excluídas da ação “Meu Bairro Regular”, as ocupações que possuem condicionantes ambientais e/ou de risco;

- g. Que, a habilitação individual do ocupante no processo administrativo de regularização fundiária, importa sua vinculação direta ao Projeto de Regularização Fundiária - PRF elaborado e aprovado pelo Município e, ao cabo, à Certidão de Regularização Fundiária - CRF, cujo objeto comum é o núcleo urbano informal consolidado em regularização, mas que, conforme permitido pela Lei da Reurb, poderá contemplar uma ou mais unidades imobiliárias pertencentes ao referido núcleo, o que afasta, de pronto, qualquer cogitação sobre a regularização individual de unidades imobiliárias. Reforça-se, portanto, que a habilitação do ocupante significa sua adesão e concordância, mediante Termo de Compromisso, com a regularização fundiária que está sendo promovida para o núcleo;
- h. Que, nessa linha, é o Projeto de Regularização Fundiária - PRF, elaborado e aprovado pelo Município, que garante a coletividade do processo de regularização fundiária que, *in casu*, ultrapassa sobremaneira a coletividade mínima, não à toa o objeto da regularização é um “macronúcleo” urbano informal consolidado com dimensões distritais; e
- i. Que, quanto às ocupações anteriores a 19/12/1979 que no escopo do programa Floripa Regular estão abrangidas na ação denominada “Reurb Histórico”, de fato a ideia é aplicar a mesma metodologia até aqui explicitada, todavia, a área objeto da regularização coincide com a mancha urbana de 1977, elaborada pelo Município com aplicação da metodologia técnica elucidada no ofício inaugural (item 36).

6. Consabido que a regularização fundiária urbana é matéria que, em grau legal e supralegal, foi atribuída aos Municípios que, assim, respeitados os limites legais, detém autonomia na definição de critérios e procedimentos aplicáveis no processamento da Reurb. Não se pode olvidar, todavia, que a titulação dos ocupantes, mediante o competente registro cartorário, constitui relevante objetivo da regularização fundiária urbana. Inteligência do Art. 10, Inc. II, da Lei da Reurb. Restando, dessa forma,

**COMISSÃO MISTA DO PROGRAMA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA
(DECRETO MUNICIPAL Nº 24.914/2023)**

Rua Conselheiro Mafra, nº 656, 8º Andar, Centro, Florianópolis/SC, CEP 88.010-102

E-mail: reurb@pmf.sc.gov.br

evidenciada a enorme importância do diálogo que ora desfrutamos junto à essa Egrégia Corregedoria Geral, do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina.

7. Diante de tudo, a Comissão Mista do Programa Municipal de Regularização Fundiária Urbana, mui respeitosamente e com todos os cumprimentos de estilo, dirige-se a Vossa Excelência com o fito de pedir a reapreciação da matéria *in visu*, com o propósito de:

- a. Viabilizar o registro em partes dos núcleos urbanos informais consolidados em regularização no âmbito da ação “Meu Bairro Regular”, mediante registro de Certidão de Regularização Fundiária - CRF que poderá contemplar uma ou mais unidades imobiliárias integrantes do núcleo, a critério e sob responsabilidade exclusiva do Poder Público Municipal. Para tanto, conforme recomendação do exímio parecer em epígrafe:

[...] deverá o município assumir a responsabilidade por delimitar o macronúcleo, com o máximo de elementos, mantendo-o sob seu controle dentro do processo de regularização devidamente instaurado e disponibilizado a todo momento aos registradores de imóveis da Capital para acompanhamento e consulta, tudo como forma de viabilizar o monitoramento de quais são os núcleos urbanos informais consolidados ainda pendentes de regularização registral.

- b. Viabilizar a aplicação de igual sistemática aos imóveis integrantes de glebas parceladas anteriormente à 19/12/1979, assim identificadas pela mancha urbana de 1977.

8. De sorte, que mediante tais ajustes a implementação das ações do programa municipal de regularização fundiária Floripa Regular, notadamente, as ações “Meu Bairro Regular” e “Rerub Histórico” poderão alcançar a efetividade desejada para solução eficaz do grave e sistêmico problema de irregularidade fundiária existente em nosso Município.

9. Novamente, colocamo-nos à inteira disposição para uma nova reunião técnica, ou mesmo para prestar quaisquer informações e esclarecimentos, que possam auxiliar na apreciação dessa Egrégia Corregedoria de Justiça.

Respeitosamente,

**COMISSÃO MISTA DO PROGRAMA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
URBANA (DECRETO MUNICIPAL Nº 24.914/2023)**

Documento assinado digitalmente
 **RAFAEL DE LIMA**
Data: 04/07/2023 18:32:12-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Rafael de Lima
Chefe de Gabinete Adjunto do Gabinete do
Prefeito
GAPRE

Documento assinado digitalmente
 **CLODINE RIBEIRO ALVES**
Data: 04/07/2023 17:12:34-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Clodine Ribeiro Alves
Diretora de Regularização Fundiária
GAPRE/REURB

Documento assinado digitalmente
 **MARIA LUIZA SATURNINO SIQUEIRA**
Data: 04/07/2023 18:46:32-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Maria Luiza Saturnino Siqueira
Gerente de Regularização Fundiária
GAPRE/REURB

Documento assinado digitalmente
 **EDUARDO SILVA PAZ**
Data: 04/07/2023 17:09:45-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Eduardo Silva Paz
Gerente de Patrimônio Imobiliário
GAPRE/REURB

Documento assinado digitalmente
 **RICARDO DA SILVA CARVALHO**
Data: 04/07/2023 17:14:56-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Ricardo da Silva Carvalho
Chefe de Departamento de Regularização
Fundiária
GAPRE/REURB

**COMISSÃO MISTA DO PROGRAMA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA
(DECRETO MUNICIPAL Nº 24.914/2023)**

Rua Conselheiro Mafra, nº 656, 8º Andar, Centro, Florianópolis/SC, CEP 88.010-102

E-mail: reurb@pmf.sc.gov.br



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO

PARECER

Extrajudicial/Procedimento Administrativo (Genérico) n. 0024934-80.2023.8.24.0710

Unidade: Núcleo IV - Extrajudicial

Assunto: Reurb Florianópolis

Extrajudicial. REURB. Prefeitura Municipal de Florianópolis. Projeto “Floripa Regular”. Manifestação com reconsiderações. Arquivamento.

Senhor Desembargador Corregedor-Geral do Foro Extrajudicial,

1. Cuida-se de novo expediente elaborado pela Comissão Mista do Programa Municipal de Regularização Fundiária Urbana de Florianópolis, após análise inicial com as impressões desta Corregedoria, trazendo suas ponderações e dificuldades para execução do programa de regularização “Meu Bairro Regular” e “Reurb Histórico” que integram o Programa “Floripa Regular” nos moldes suscitados no parecer e decisão retiros (doc. 7336095).

A sugestão de subdivisão em subnúcleos foi o ponto principal de discordância. Em síntese, a Comissão reforçou: a) a dificuldade de coesão social na elaboração, implementação e divisão dos custos; b) o estágio avançado dos levantamentos técnicos dos núcleos eleitos; e c) a delimitação de subnúcleos levaria a aplicação da regra da Reurb em vigor inviabilizando o projeto diante da irregularidade generalizada e o contexto do município de Florianópolis.

Nos demais pontos, reforçou a ideia de seleção de macronúcleos, contemplando soluções urbanísticas globais e a permissão de habilitação individual dos ocupantes com a possibilidade de emissão individual e posterior registro das CRFs englobadas pelo macronúcleo.

É a síntese do necessário.

2. Na tentativa de solucionar e permitir o andamento do programa “Floripa Regular”, reanalisados os pontos principais apresentados e repisados pela Comissão à luz de tudo o que já foi discutido no parecer retro, de forma sintética, é possível estabelecer as concessões solicitadas para a simplificação do procedimento registral.

Nesse sentido, os registradores de imóveis da Capital ficarão dispensados da abertura das matrículas para os macronúcleos selecionados pela prefeitura, bem como do registro do parcelamento inicial do macronúcleo ou de subnúcleos.

Ficarão também dispensados da identificação, seleção e registro de subnúcleos, diante das dificuldades práticas que poderiam inviabilizar o andamento do projeto.

Além disso, o compromisso ora assumido pelo município de que as soluções urbanísticas globais estão previstas e serão implementadas durante a execução do projeto, leva-nos a reconsiderar que, embora haja a possibilidade de habilitação individual dos ocupantes e emissão individual das CRFs, o fato de estarem abrangidas pelo PRF do macronúcleo atenderá à dinâmica coletiva de regularização.

Ademais, vale ressaltar que as concessões ora discutidas estão na seara do procedimento registral, sem desconsiderar que cada unidade, ainda que habilitada individualmente, passará pelos ditames da Lei da Reurb no âmbito administrativo (individualização, classificação, localização, buscas, notificações, etc.), até que esteja apta a registro.

Não obstante, com relação ao procedimento na prefeitura, conforme já delineado no parecer anterior, observa-se a possibilidade de se utilizar da simplificação do art. 69, da Lei n. 13.465/17 aos imóveis consolidados anteriormente a 19 de dezembro de 1979.

Nesse cenário, mesmo com as simplificações propostas, não se vislumbra insegurança jurídica do ponto de vista registral, o que permite proceder nos termos propostos no item 7, "a" e "b" do Ofício (doc. 7336095).

3. Ante o exposto, opino pelo envio desde parecer à comissão municipal, bem como aos três ofícios de registro de imóveis da Capital, para conhecimento das impressões, reconsiderações e concessões desta Corregedoria para a viabilização do Projeto "Floripa Regular".

É o parecer que submeto à apreciação de Vossa Excelência.



Documento assinado eletronicamente por **Rafael Maas dos Anjos, Juiz-Corregedor**, em 28/07/2023, às 14:59, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.tjsc.jus.br/verificacao> informando o código verificador **7398977** e o código CRC **5B942342**.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO

DECISÃO

Extrajudicial/Procedimento Administrativo (Genérico) n. 0024934-80.2023.8.24.0710

Unidade: Gabinete do Corregedor-Geral do Foro Extrajudicial

Assunto: Reurb Florianópolis

Cuida-se de novo expediente elaborado pela Comissão Mista do Programa Municipal de Regularização Fundiária Urbana de Florianópolis, após análise inicial com as impressões desta Corregedoria, trazendo suas ponderações e dificuldades para execução do programa de regularização “Meu Bairro Regular” e “Reurb Histórico” que integram o Programa “Floripa Regular” nos moldes suscitados no parecer e decisão retiros.

Acolho os fundamentos e a conclusão do parecer do Juiz-Corregedor Rafael Maas dos Anjos (n. 7398977).

Cientifique-se a Comissão Mista do Programa Municipal de Regularização Fundiária Urbana de Florianópolis, bem como aos três Ofícios de Registro de Imóveis da Capital.

Por medida de celeridade e economia processual, cópia da presente decisão servirá como ofício.

Publiquem-se a decisão e o respectivo parecer no Caderno Administrativo do Diário da Justiça Eletrônico, nos termos do art. 5º da Resolução TJ n. 27/2021.

Cumpridas as determinações, os autos devem ser movimentados ao Núcleo IV (Extrajudicial) para atualização do Sistema de Cadastro do Extrajudicial (SCE), do Sistema de Correição Integrada (SCI), do Extrafácil, e da base “Conhecimento EXTRA”, se for o caso.

Levada a efeito a atualização das citadas ferramentas, quando necessária, a tramitação dos autos deve ser encerrada.

Caso requerida, autorizo, desde já, a disponibilização de acesso externo aos autos mediante a indicação de e-mail pela parte ou por advogado, ainda que sem procuração nos autos (Lei n. 8.906/1994, art. 7º, XIII).



Documento assinado eletronicamente por **Rubens Schulz, Corregedor-Geral do Foro Extrajudicial**, em 02/08/2023, às 13:39, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.tjsc.jus.br/verificacao> informando o código verificador **7399012** e o código CRC **CF1E91EA**.