

**CADERNO DE SERVIÇOS**

# Floripa Regular

**2023**



**PREFEITURA DE  
FLORIANÓPOLIS**





# VAMOS

# REGULARIZAR

# FLORIPA!

Em constante busca por soluções que promovam o desenvolvimento e a qualidade de vida em nossa cidade, temos voltado nossa atenção para um dos desafios mais importantes: a regularização fundiária. Reconhecemos que muitos moradores ainda enfrentam dificuldades jurídicas e urbanísticas, como a falta de equipamentos públicos e de acesso a serviços essenciais, como água encanada e energia em suas moradias.

Pensando nisso, **lançamos o programa Floripa Regular**, que visa promover a regularização dos lares fora de áreas de risco ou preservação de Florianópolis. Nosso objetivo é oferecer a mais de 25 mil moradores a segurança jurídica e a dignidade que merecem.

Cada serviço oferecido pelo Floripa Regular foi cuidadosamente desenvolvido para atender às demandas específicas de cada caso. Estamos comprometidos em garantir que cada cidadão de Florianópolis tenha seus direitos reconhecidos e desfrute de uma moradia regularizada. O Floripa Regular é uma demonstração clara de nosso compromisso com a justiça social, a inclusão e o desenvolvimento sustentável de nossa cidade.

**Topázio Neto**

Prefeito Municipal de Florianópolis

# COMISSÃO MISTA

**Comissão Mista do Programa Municipal de Regularização Fundiária Urbana (CM REURB) instituída em 17 de fevereiro de 2023 por meio do Decreto 24.914/2023 com o objetivo de estruturar o Programa Floripa Regular e contou com a participação dos seguintes membros:**

**Coordenador Geral:** Rafael de Lima, do Gabinete do Prefeito

**Coordenadora Técnica:** Clodine Ribeiro Alves, do Gabinete do Prefeito

**Secretária Executiva:** Cristiane Marques, do Gabinete do Prefeito.

## **Grupo de Trabalho de Planejamento Urbano e Projeto Urbanístico**

a) Michel de Andrado Mittmann, da Secretaria Municipal de Planejamento e Inteligência Urbana

b) Ivanna Carla Tomasi, da Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

c) Tatiana Filomeno, da Secretaria Municipal de Planejamento e Inteligência Urbana

d) Julia Ceccon Ortolan, da Secretaria Municipal de Planejamento e Inteligência Urbana

e) Luiza Figueiredo Bertoli, da Secretaria Municipal de Planejamento e Inteligência Urbana

f) Eduarda Atvars Alves, da Secretaria Municipal de Planejamento e Inteligência Urbana

g) Priscila Koch, do Gabinete do Prefeito

## **Grupo de Trabalho de Habitação**

a) Kelly Cristina Vieira, da Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

b) Juliana Hartmann Gomes, da Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

## **Grupo de Trabalho Socioeconômico e Financeiro**

a) Ricardo da Silva Carvalho, do Gabinete do Prefeito

b) Betina Davila, da Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

c) Marcelo Panosso Mendonça, da Secretaria Municipal da Fazenda

## **Grupo de Trabalho de Comunicação**

a) Luana Gasperi, da Secretaria Executiva de Comunicação Social

b) Gabriel Souza Oliveira, da Secretaria Executiva de Comunicação Social

## **Grupo de Trabalho de Infraestrutura, Meio Ambiente e Defesa Civil**

a) Beatriz Campos Kowalski, da Fundação Municipal do Meio Ambiente

b) Bruno Vieira Luiz, da Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável

c) Ivan Luiz Ceola Schneider, da Secretaria Municipal de Infraestrutura

d) Marcos Roberto Leal, da Superintendência de Defesa Civil

## **Grupo de Trabalho de Procedimentos Administrativos**

a) Eduardo Silva Paz, do Gabinete do Prefeito

b) Maria Luiza Saturnino Siqueira, do Gabinete do Prefeito

c) Bruna Zimmermann, da Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

d) Maria Angélica Marcello dos Santos, do Gabinete do Prefeito

## **Grupo de Trabalho Jurídico, Legislativo-Normativo e de Fiscalização**

a) Karoline da Silva, da Secretaria Municipal da Casa Civil

b) Thiago Augusto Marostica Custódio, da Procuradoria Geral do Município

c) Rafael Fochesatto Martins, da Procuradoria Geral do Município

d) Sandro Azevedo, do Gabinete do Prefeito

e) Marcio Luiz Alves, da Secretaria Municipal de Segurança e Ordem Pública

## **Grupo de Trabalho de Gestão Territorial**

a) Kaliu Teixeira, da Secretaria Municipal de Planejamento e Inteligência Urbana

b) Alexandre Fêlix, do Gabinete do Prefeito

# O QUE É IRREGULARIDADE FUNDIÁRIA?

A irregularidade fundiária consiste na divisão, no uso e na ocupação do solo sem considerar os requisitos legais, gerando a consolidação de ocupações informais e o desrespeito a aspectos jurídicos, urbanísticos, ambientais e sociais. **As ocupações normalmente apresentam dois tipos de irregularidade fundiária:**

## IRREGULARIDADE DOMINIAL

Quando o possuidor ocupa a terra, pública ou privada, sem qualquer título que lhe dê garantia jurídica sobre essa posse.

## IRREGULARIDADE URBANÍSTICA E AMBIENTAL

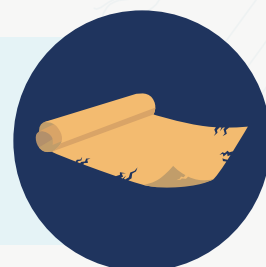
Quando o parcelamento não está de acordo com a legislação urbanística e ambiental, e não foi devidamente licenciado.

A regularidade de um imóvel urbano é comumente confundida com a existência de documentos precários, como contratos de gaveta ou escrituras públicas de posse, ou ainda com o cadastro do imóvel pela municipalidade para fins tributários (IPTU).



**No entanto, o imóvel urbano apenas é regular quando é fruto de um parcelamento do solo licenciado e está registrado no Cartório de Registro de Imóveis.**

**As exceções são os imóveis históricos parcelados anteriormente a 1979, época em que não era obrigatório o licenciamento dos parcelamentos de solo.**



# HISTÓRICO

## OCUPAÇÃO URBANA EM FLORIANÓPOLIS



Ocupações anteriores a legislações de parcelamento, as glebas eram originárias de famílias da região que acabavam sendo divididas entre os filhos. Geralmente eram glebas transversais às ruas principais, onde as construções se concentravam ao longo das suas margens, e principalmente em áreas ribeirinhas.



Com base nas manchas urbanas, na década de 90 o cenário da ocupação irregular na cidade muda de configuração avançando mais para o interior e morros, com grande avanço de parcelamentos irregulares principalmente na região do Campeche e Capivari.

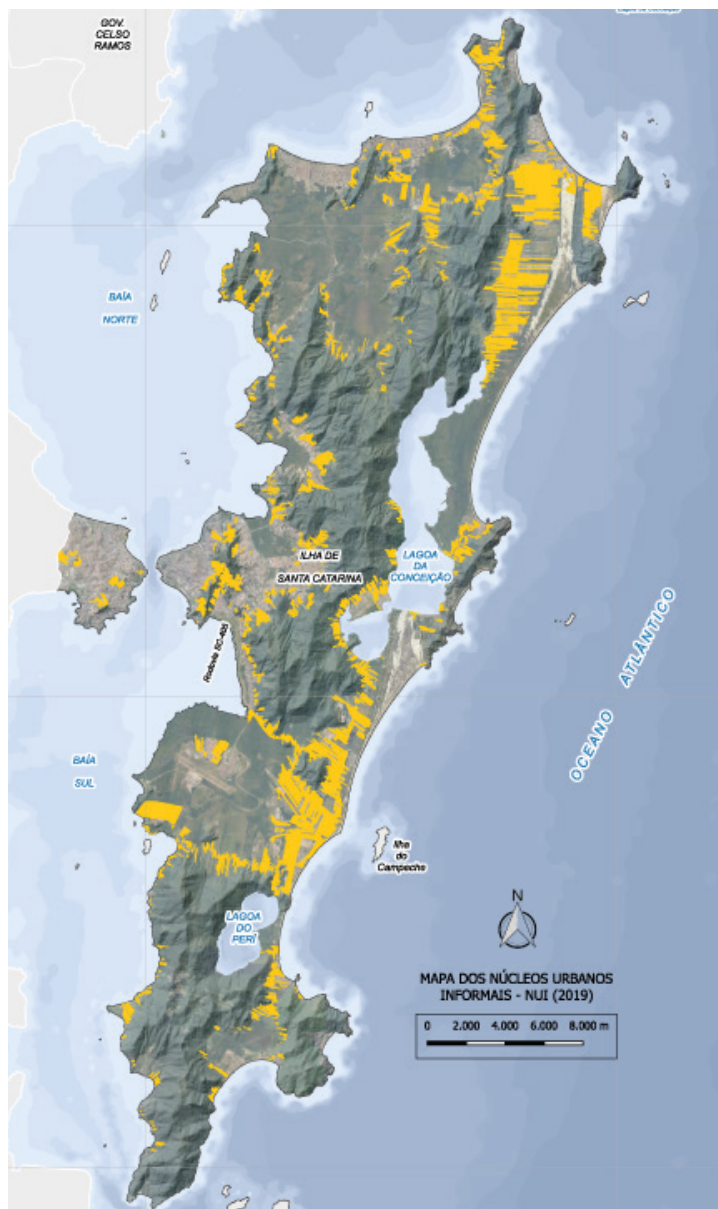
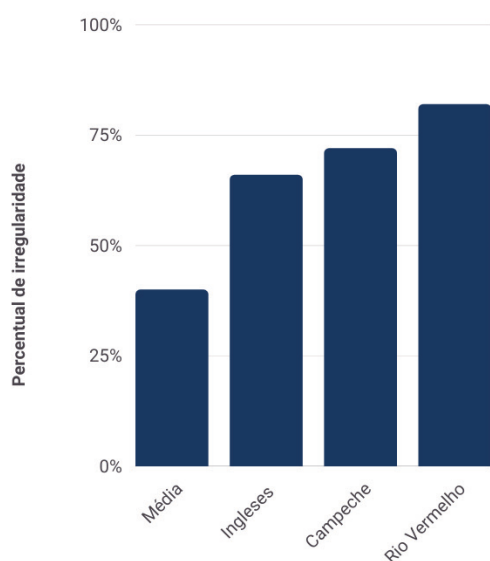


Percebe-se um significativo aumento de densidade residencial no Norte da Ilha, na região dos Ingleses e Rio Vermelho, atualmente responsáveis por grande parte das ocupações irregulares do município.

# O CENÁRIO DE INFORMALIDADE EM FLORIANÓPOLIS

Para poder avaliar o cenário de informalidade na cidade, foram mapeados os Núcleos Urbanos Informais (NUI) com algum indicativo de irregularidade urbanística, sem considerar a existência de documentos que comprovem a titulação dos imóveis. Foram analisadas as áreas ocupadas entre 1977, ano da restituição cadastral do município e próximo ao marco legal federal para parcelamento do solo urbano, até 2019.

Considerando o mapeamento realizado e comparando-o com a área total da mancha urbana urbanizada do Município, resultou o percentual de 38%. Ou seja, mais de 1/3 do total da área urbana ocupada de Florianópolis necessitaria de regularização envolvendo medidas urbanísticas e ambientais.



# PRINCIPAIS CAUSAS

Quando falamos em irregularidade urbanística, nos referimos ao resultado de **décadas de sobreposição de fatores socioeconômicos, espaciais e institucionais**, que podem ser mais ou menos complexos de lidar, e que são normalmente apontados como grandes causadores das mazelas urbanas.



**Planejamento e gestão territorial ineficientes**



**Burocracia de processos administrativos**

No entanto, **Florianópolis reúne elementos próprios**, que possivelmente tiveram grande influência na ocupação irregular do território, como os seus diversos condicionantes físicos e ambientais, o modelo de colonização e processo histórico de ocupação do município e região, além da elitização do território e da dificuldade de acesso à terra formal por algumas camadas sociais.

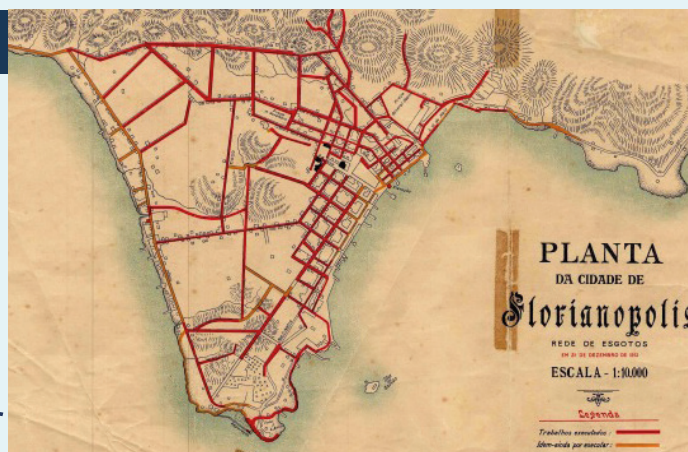


# PRINCIPAIS CAUSAS

As freguesias estabelecidas nos séculos XVII a XX foram a base de grande parte das comunidades que deram origem aos bairros e distritos da atual cidade de Florianópolis.

## SEC. XVII a XIX

As estradas gerais, que ligavam as freguesias, são importantes conexões entre esses núcleos de povoamento, e atualmente também as rodovias estaduais que atravessam a Ilha de Santa Catarina.



## SEC. XXI (atualmente)

Especificamente sobre a morfologia da cidade, destaca-se o processo histórico de subdivisão de glebas, partindo da estrada geral ou da rodovia e abrindo "servidões" e terrenos de forma clandestina, que vão sendo sucessivamente reparcelados, sem uma lógica de integração e conexão entre si.

# PRINCIPAIS CONSEQUÊNCIAS



Como resultado, a estrutura urbana de Florianópolis é **polinucleada, com ocupações dispersas, desconectadas e de baixa densidade**. Os assentamentos se concentram ao longo das vias principais, geralmente pela falta de conectividade e integração da malha viária, conformando a forma de “espinha de peixe” com quadras muito extensas.

A falta de regularidade dos loteamentos em Florianópolis acaba por configurar grandes eixos de crescimento urbano dispersos e desordenados, que não direcionam o desenvolvimento para um cenário desejado ou atendem às necessidades da população, além de fomentar o alto consumo por território em áreas suscetíveis a desastres e com fragilidades ambientais.

**Na maioria das vezes, são lugares com infraestrutura deficitária (de água, energia e esgotamento sanitário), com reflexos na saúde e segurança dos moradores.**

# PRINCIPAIS CONSEQUÊNCIAS

Por não terem realizado a correta reserva de áreas públicas, tanto para implantação de equipamentos comunitários quanto para o sistema viário, **os equipamentos comunitários** (escolas, postos de saúde etc) e **áreas públicas de lazer são escassos ou inexistentes, bem como a mobilidade é diretamente impactada negativamente pela precariedade das vias** (pavimentação, largura, acessibilidade etc) e pela falta de conexões, tanto para veículos quanto para pedestres.



São também imóveis que não possuem a documentação básica para propiciar aos seus detentores as prerrogativas que o sistema legal oferece à propriedade, como o acesso a meios de financiamento e à segurança jurídica para exercício pleno dos direitos em relação a estes imóveis.

# PRINCIPAIS CONSEQUÊNCIAS

Ainda, observa-se **forte pressão sobre áreas de preservação permanente e ambientalmente frágeis**, como dunas, restingas, mangues, margens de curso d'água e encostas. A ocupação dessas áreas ocasiona a degradação do meio ambiente, além do aumento de desastres, como inundações, alagamentos e deslizamentos com risco de mortes e elevados danos patrimoniais.



---

# O QUE É

---

# Floripa Regular

A cidade de Florianópolis apresenta um quadro significativo de irregularidade fundiária, com um grande número de imóveis em situação precária ou sem registro legal. A iniciativa do programa Floripa Regular surge como **uma solução abrangente e necessária para enfrentar esse desafio**, visando promover a regularização jurídica, urbanística, ambiental e social dos núcleos urbanos informais da cidade.

A operacionalização de todos os serviços do Programa tem o objetivo de proporcionar a solução mais adequada para a regularidade de cada localidade, **trazendo segurança jurídica e melhorias para a qualidade de vida na cidade.**

Uma comissão mista foi criada para realização de diagnósticos do nosso território e, a partir deles, a proposição de serviços que permitam soluções de regularização fundiária adequadas a cada realidade.

**O Floripa Regular busca, mais do que regularizar, ser um instrumento de meio para o resgate da dignidade de muitos moradores de Florianópolis.**

A regularização fundiária é essencial não somente para garantir o direito à propriedade, mas principalmente para viabilizar o desenvolvimento de áreas que atualmente possuem infraestrutura urbana inadequada. O direito à propriedade possibilita o acesso a outros direitos, como o direito de construir, a ligação regular de energia e água, o serviço de coleta de lixo na porta de casa e muito mais.

Com a regularização, será possível promover a implantação de equipamentos públicos, como escolas, creches, centros de saúde e praças, além de melhorias significativas na oferta de serviços básicos, como água encanada, energia, pavimentação e drenagem, proporcionando mais qualidade de vida para a população. Assim, a regularização fundiária valoriza não só os imóveis que são titulados, mas também a região como um todo, dinamizando e fortalecendo a economia local.

**Os benefícios econômicos da regularização fundiária são inúmeros. Podemos destacar:**

**Estabilidade econômica para os proprietários:** A regularização fundiária urbana pode fornecer estabilidade econômica para os residentes, permitindo-lhes a posse segura de suas casas. Isso leva a um aumento na riqueza doméstica, já que as famílias podem usar suas casas como garantia para empréstimos ou como um ativo que pode ser vendido ou alugado. Também proporciona maior segurança para os investimentos em reformas e melhorias nos imóveis, o que pode levar a um aumento na qualidade da habitação e na qualidade de vida.

**Acesso ao crédito:** A posse segura da terra pode facilitar o acesso ao crédito. Quando as pessoas têm títulos de propriedade legal, elas podem usar esses títulos como garantia para empréstimos e financiamentos.

**Crescimento do mercado imobiliário:** A regularização fundiária urbana ajuda a fomentar a atividade do mercado imobiliário. Com a segurança da posse, os proprietários tendem a ficar mais dispostos a vender ou alugar suas propriedades. Com isso, tende a aumentar a oferta de moradia e a arrecadação de impostos.

**Estímulo ao investimento público e privado:** Com a regularização fundiária, tanto o setor público quanto o privado adquirem mais segurança e estímulo para investir nas áreas urbanas que antes eram irregulares. Isso possibilita melhorias na infraestrutura e no acesso a serviços públicos e privados. Além disso, esses investimentos geram empregos e estimulam o crescimento econômico.

## FLORIPA REGULAR

# SERVIÇOS

O Floripa Regular oferece uma série de serviços adequados para a situação de cada localidade do município. Cada serviço tem sua particularidade e visa solucionar problemas jurídicos, sociais, urbanísticos e ambientais específicos.

Os serviços oferecidos são: **REURB Social, Minha Casa Regular, Meu Bairro Regular, REURB Histórico, Lar Legal, Minha Rua Regular e REURB Específico.**

É importante destacar que podem haver casos onde mais de um serviço serão aplicados e que o custo da regularização será assumido pelo município em alguns casos, como REURB-S. O objetivo do programa é regularizar as áreas urbanas irregulares, possibilitando que os moradores dessas áreas tenham acesso à serviços básicos de infraestrutura e melhoria da qualidade urbana da região.



# REURB SOCIAL

O objetivo do REURB Social é **possibilitar a regularização de forma plena dos Núcleos Urbanos Informais consolidados de interesse social**, tanto do ponto de vista jurídico quanto social, ambiental e urbanístico. Essa iniciativa é resultado de um Termo de Acordo firmado entre o Ministério Público de Santa Catarina (MPSC) e o município, que identificou os núcleos urbanos que precisam de regularização fundiária.

**O custo da regularização fundiária no REURB Social será assumido pelo Município, sem nenhum ônus para os moradores, por se tratarem de áreas de interesse social.**







## MINHA CASA REGULAR

O serviço Minha Casa Regular tem como objetivo regularizar a situação jurídica de Conjuntos Habitacionais construídos pelo município nos anos 90, como Chico Mendes, Vila União, Vila Cachoeira e Mocotó, que atualmente possuem cerca de 900 contratos em nome da Prefeitura de Florianópolis, além de mais de 700 imóveis na comunidade Chico Mendes que existiam anteriormente sem a devida titulação.

Atualmente, a única forma de obter o título de regularização fundiária é quitando o financiamento. Já para os moradores de residências da Chico Mendes que não estejam nos Conjuntos Habitacionais, é possível conseguir o título mediante entrega da documentação, mas poucos têm aderido.

Para mudar essa situação, o Prefeito encaminhará um Projeto de Lei à Câmara Municipal para autorizar o Município a transferir a propriedade dos imóveis aos atuais moradores, desde que esses assinem termos de confissão de dívida e compromisso de pagamento perante o Município.

Os imóveis, por sua vez, serão a garantia real (hipoteca) das dívidas confessadas. Com isso, o que se procura é inverter a lógica que vigorou até hoje, por meio da qual pouquíssimos moradores conseguiram obter os seus títulos: em vez de terem de quitar suas dívidas para, só então, conseguirem se tornar proprietários devidamente titulados, com o Programa Floripa Regular a titulação será o primeiro passo, antes da quitação da dívida.

# MEU BAIRRO REGULAR

O Meu Bairro Regular configura um serviço essencial para regularizar planícies urbanas que possuem os maiores índices de irregularidade no município: Campeche, Rio Tavares, Morro das Pedras, São João do Rio Vermelho e Capivari.

O serviço contempla a análise global do bairro - núcleo urbano informal consolidado, priorizando o interesse coletivo, para elaboração dos projetos de regularização fundiária com o intuito de possibilitar a adesão individual para a efetivação do direito de propriedade. Por meio de contrapartida financeira, direcionada ao fundo municipal de desenvolvimento urbano para aplicação com rubrica específica de cada macroárea, dessa forma, será possível a execução das obras e melhorias urbanísticas necessárias. Com o Meu Bairro Regular, será possível ter um processo mais eficiente e ágil para a regularização urbanística, jurídica, social e ambiental dessas áreas.

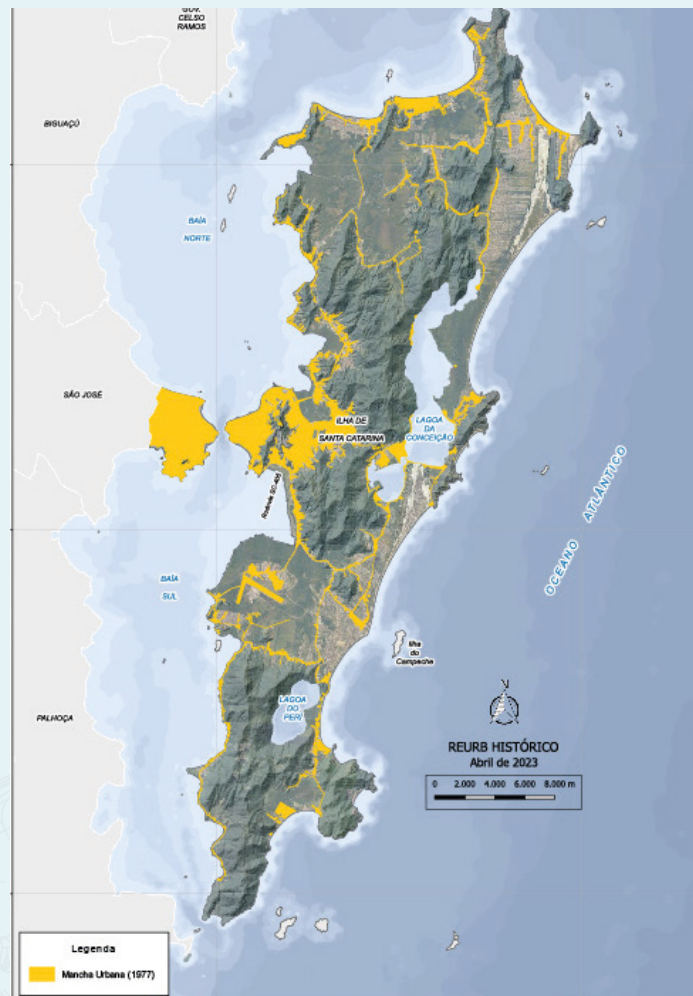
A primeira fase deste serviço irá contemplar áreas que não contam com condicionantes ambientais e/ou de risco.

**Confira abaixo o cronograma para operacionalização do serviço:**

<b>CRONOGRAMA OPERACIONALIZAÇÃO MEU BAIRRO REGULAR</b>				
<b>ATIVIDADES</b>	<b>Julho</b>	<b>Agosto</b>	<b>Setembro</b>	<b>Outubro</b>
Publicação do carderno de diagnóstico				
Elaboração das diretrizes e levantamento dos custos das infraestruturas a serem implantadas				
Apresentação das diretrizes nas localidades				
Alinhamentos Institucionais e publicação do Projeto de Regularização Fundiária				
Implantação do sistema para abertura dos processos				
Início da adesão				

## REURB HISTÓRICO

O serviço compreende a regularização jurídica, nos termos do Art. 69, da Lei Federal nº 13.465/2017 e do Art. 87, do Decreto Federal nº 9.310/2018, o qual contempla as unidades imobiliárias integrantes das glebas parceladas para fins urbanos anteriormente à 19 de dezembro de 1979 que estejam integradas à cidade e não possuam matrícula.



## LAR LEGAL

O Lar Legal é um Programa do Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC), que busca efetivar a titulação **jurídica de localidades** predeterminadas pelo município.

As localidades que foram pré-definidas para as ações do programa são aquelas ocupações urbanas lineares e já consolidadas.



## MINHA RUA REGULAR

Trata-se da incorporação de vias irregulares ao patrimônio municipal, que encontravam-se consolidadas na data 22 de dezembro de 2016, por meio do Decreto N°. 25.178, de 4 de Maio de 2023.

A verificação da consolidação das vias será feita mediante a análise dos critérios elencados no Decreto: deverão ser de uso público, deverão atender os critérios de núcleo urbano informal consolidado, sendo aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos.

Com a sanção do novo Plano Diretor, mais de 1 mil ruas passam a ser reconhecidas oficialmente como parte do sistema viário do município de Florianópolis por meio desta ação do Floripa Regular.





## REURB ESPECÍFICO

O Reurb Específico é um serviço que visa a regularização fundiária de imóveis que não se enquadram nos demais serviços apresentados anteriormente ou quando este for de interesse dos moradores. Esse procedimento de regularização fundiária é realizado de forma coletiva, por sub-núcleo urbano informal consolidado.

É importante ressaltar que o custo para este serviço é totalmente custeado pelos moradores e é uma alternativa de regularização plena para aqueles que desejam garantir a segurança jurídica, urbanística, ambiental e social.

Para as empresas que desejam prestar este serviço aos moradores é necessário estar credenciada no município, as informações para o credenciamento estão disponíveis no link: [redeplanejamento.pmf.sc.gov.br/floriparegular](https://redeplanejamento.pmf.sc.gov.br/floriparegular)

Para os moradores que desejarem verificar as empresas credenciadas, podem acessar por meio do link: [redeplanejamento.pmf.sc.gov.br/floriparegular](https://redeplanejamento.pmf.sc.gov.br/floriparegular)