



UNIVERSIDADE DO SUL DE SANTA CATARINA

GEORGE DOS REIS PAULO

PEDRO HENRIQUE ADRIANO

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL DA
BALEIA FRANCA: ESTUDO BIBLIOGRÁFICO NO FAROL DE SANTA MARTA**

Tubarão

2022

GEORGE DOS REIS PAULO
PEDRO HENRIQUE ADRIANO

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL DA
BALEIA FRANCA: ESTUDO BIBLIOGRÁFICO NO FAROL DE SANTA MARTA**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado
ao Curso de Engenharia Civil da Universidade
do Sul de Santa Catarina como requisito parcial
à obtenção do título de Engenheiro Civil.

Orientadora: Prof. Lucimara Aparecida Schambeck Andrade, Ms.

Tubarão
2022

GEORGE DOS REIS PAULO
PEDRO HENRIQUE ADRIANO

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL DA
BALEIA FRANCA: ESTUDO BIBLIOGRÁFICO NO FAROL DE SANTA MARTA**

Este Trabalho de Conclusão de Curso foi julgado adequado à obtenção do título de Engenheiro Civil e aprovado em sua forma final pelo Curso de Engenharia Civil da Universidade do Sul de Santa Catarina.

Tubarão, 22 de novembro de 2022.

Professora e orientadora Lucimara Aparecida Schambeck Andrade, Ms.
Universidade do Sul de Santa Catarina

Norton dos Santos Filho, Esp.
Engenheiro Civil – Prefeitura Municipal de Laguna

Patrick Neves Antônio, Tec.
Secretário do Planejamento – Prefeitura Municipal de Laguna

Dedicamos este trabalho, ao nossos pais e familiares, amigos e namorada, por estar sempre apoiando e encorajando nessa caminhada na busca de conhecimento.

AGRADECIMENTOS

Primeiramente agradecemos a Deus por nos dar força e coragem para seguir nessa jornada.

Agradecer aos nossos pais que não mediram esforços em nos apoiar, e nunca desacreditaram da nossa capacidade.

Agradecer também aos nossos amigos e a namorada, que nos momentos mais difíceis e de insegurança, nos dando tranquilidade.

Agradeço a todos os profissionais envolvidos, especialmente a nossa orientadora Lucimara Aparecida Schambeck Andrade, que não mediu esforços em auxiliar nesse trabalho de conclusão de curso.

“Temos o destino que merecemos. O nosso destino está de acordo com os nossos méritos” (EINSTEN, Alberti).

RESUMO

A localidade do Farol de Santa Marta está inserida em uma área de preservação ambiental e a grande maioria dos imóveis da região são irregulares, alguns possuindo processos administrativos. Este trabalho tem como objetivo intensificar a relevância da regularização fundiária urbana, e obter o conhecimento básico das documentações, projetos e os procedimentos administrativos, com base na lei federal 13.465/2017, no decreto municipal 6609/2021. Foi analisado o que torna o núcleo urbano informal a ter o direito de regularização por meio de estudo bibliográfico do processo 0125.0006308/2018 ainda em andamento e inserido na área de preservação ambiental da Baleia Franca. A metodologia da pesquisa é bibliográfica e qualitativa, pois utiliza-se de material de referência para a elaboração do checklist. Conclui-se o estudo faz-se necessário para que a cidade de Laguna se conscientize sobre os problemas acerca do tema e traga a regularização e mais qualidade de vida para a população.

Palavras-chave: Regularização fundiária. Processo administrativo. Baleia Franca.

ABSTRACT

The location of Farol de Santa Marta is located in a conservation area where the vast majority of properties in the region are irregular, some having administrative processes. This work aims to intensify the relevance of urban land regularization, and obtain basic knowledge of documentation, administrative procedures, based on federal law 13.465/2017, municipal decree 6609/2021. It will be analyzed what makes the informal urban nucleus to have the right of regularization through bibliographic study of the process 0125.0006308/2018 still in progress and inserted in the area of environmental preservation of the Baleia Franca. The methodology of work is bibliographic and qualitative, as we used the reference material to prepare the checklist. The study is concluded, it is necessary for the city of Laguna to become aware of the problems on the subject and bring regularization and better quality of life for the population.

Key words: Land Regularization. Administrative process. Right Whale.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 – Localização da APA da baleia franca e seus limites.....	17
Figura 2 – Zona de uso divergente – ZUDI.....	20
Figura 3 – Imagem cadastral cidade de Laguna	32
Figura 4 – Contaminação da praia, por lançamento de esgoto na rede pluvial	33
Figura 5 – Rede Pluvial ligada à praia.....	34
Figura 6 – Dados do Núcleo Urbano	37
Figura 7 – Sobreposição da matrícula	38
Figura 8 – Imagem do núcleo urbano datada de 2022.....	40
Figura 9 – Imagem do núcleo urbano datada de 2009.....	40
Figura 10 – Localização das ruas	41
Figura 11 – Zoneamento da cidade de Laguna.....	43
Figura 12 – Projeto do núcleo a ser regularizada	45
Figura 13 – Despacho 5, do processo 3383/2019.....	46
Figura 14 – Núcleo delimitado pela Secretaria de Planejamento.....	47

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Identificação do Zoneamento da APABF e receptivos objetos de manejo	19
Tabela 2 – Parâmetros urbanísticos	43

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

APA – Área de Preservação Ambiental

REURB – Regularização Fundiária Urbana

SNCU – Sistema Nacional de Unidades de Conservação

ICMBIO – Instituto Chico Mendes

MPF – Ministério Público Federal

APABF – Área de Preservação Ambiental da Baleia Franca

ONGs – Organização não Governamental

MMA – Ministério do Meio Ambiente

APP – Área de Proteção Ambiental

ZUDI – Zona de Uso Divergente

CDM – Conselho de Desenvolvimento Municipal

ZEIS – Zona Específica de Interesse Social

FLAMA – Fundação Lagunense do Meio Ambiente

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	13
1.1	JUSTIFICATIVA	14
1.2	OBJETIVOS	15
1.2.1	Objetivo geral	15
1.2.2	Objetivos específicos	15
2	REVISÃO BIBLIOGRÁFICA	16
2.1	ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL DA BALEIA FRANCA	16
2.1.1	Plano de Manejo da APABF	18
2.2	LEIS E DECRETOS PROPOSTOS NO FAROL DE SANTA MARTA	21
2.3	REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA REURB	22
2.4	LEI FEDERAL 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017.....	24
2.4.1	Da regularização fundiária urbana	24
2.4.2	Dos legitimados para requerer a REURB.....	25
2.4.3	Da demarcação urbanística	26
2.4.4	Da legitimação fundiária	26
2.4.5	Da legitimação de posse	27
2.4.6	Do projeto de regularização	27
2.5	DECRETO Nº 6.609, DE 3 DE DEZEMBRO DE 2021.....	30
2.6	LAGUNA.....	31
2.7	FAROL DE SANTA MARTA	32
3	MÉTODOLOGIA.....	35
3.1	TIPO DE PESQUISA	35
3.2	INSTRUMENTO PARA COLETA DE DADOS	36
4	ANÁLISE DOS DADOS E RESULTADOS.....	37
4.1	CARACTERIZAÇÃO DO NÚCLEO URBANO	37
4.2	CORPO DO PROJETO	38
4.2.1	Objetivo do estudo.....	38
4.2.2	Apresentação do projeto.....	39
4.2.3	Compete ao município	45
4.2.4	Decreto Nº 6.609/2021, dispõe sobre regularização fundiária em Laguna	47
4.2.5	Checklist de projeto de REURB	49
5	CONCLUSÃO.....	54

REFERÊNCIAS	55
--------------------------	-----------

1 INTRODUÇÃO

No decorrer da história é possível ver a transformação ambiental que a costa brasileira vem sofrendo com a urbanização acelerada, expansão do setor imobiliário e, destaques do desenvolvimento turístico. Mudanças caracterizadas pela estagnação e a decadência, das atividades tradicionais costeiras. Segundo Cardoso (2018), o abandono aliado ao declínio de tais atividades e os hábitos de quem vive na costa, durante séculos, tendem a desaparecer e as áreas onde se desenvolviam, estão sendo transformadas com foco no turismo e atividades paralelas.

O crescimento desordenado em regiões urbanas, causa diversos prejuízos ao meio ambiente, devido a construções irregulares situadas em Áreas de Preservação Ambiental (APA). Ocasiona um grande problema aos órgãos públicos, pois seria, uma tarefa muito difícil a remoção das residências que ocupam essas áreas, já que se refere as funções sociais da propriedade urbana e do direito à moradia. Segundo Rodrigues (2007) uma APA, embora seja melhor que uma área de proteção, não oferece nenhuma proteção à biodiversidade, porém, enquanto instrumento no Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC), retrata uma tentativa de conciliação entre o princípio da conservação do meio ambiente e desenvolvimento econômico.

Nesse contexto que se insere a APA da Baleia Franca, localizada no litoral do Sul de Santa Catarina e criada no ano 2000, abrangendo 9 municípios litorâneos. Tem como um dos principais objetivos, ordenar a ocupação e utilização do solo da área. Somente em 2018, o Plano de Manejo, que serve como um instrumento de gestão para esse território, foi publicado. Segundo site ICMBIO (2018) a sociedade teve uma ampla contribuição na elaboração desse documento técnico, que traz o zoneamento e as normas de uso da unidade de conservação.

Baseado nesses fatos que serão analisadas as construções e moradias da região do Farol de Santa Marta, em Laguna, que na maior parte, foi zoneado como de uso restrito, não sendo permitidas novas construções, o que de fato, não acontece na prática, e também na zona de uso divergente, cujo já possui processos administrativos e judiciais, pelo fato das ocupações estarem incompatíveis com a legislação, questionando suas legitimidades.

Sendo assim, para que futuras gerações não sofram com esse problema, é necessário que alguma medida seja tomada, pois para qualquer tipo de alteração, reforma ou construção em um imóvel nessa área seria impossível, visto que, para isso seria necessário um documento

da prefeitura autorizando a obra, sendo que, deste modo não seria possível a emissão do mesmo, pela falta de regularização.

Por isso se faz necessário a regularização fundiária dessa região, porque sem a mesma, os moradores ou futuros habitantes, não poderão realizar obras em seus imóveis, tão pouco vender ou comprar esses bens.

1.1 JUSTIFICATIVA

A construção civil é um dos principais pilares para o desenvolvimento de um país. Em contrapartida, os impactos ambientais causados por essa indústria, são imensuráveis, gerando destruições em áreas de preservação, desperdícios de recursos naturais, avanços desenfreados da ocupação do solo, entre outros impactos.

Tendo em vista essa problemática do avanço da construção civil, o crescimento populacional e o uso irregular do solo, em 2017 o Ministério Público Federal, propôs uma ação civil pública, com a determinação da Justiça Federal, de forma liminar, contra o município de Laguna, no qual novos alvarás de construção no Farol de Santa Marta estão proibidos, aguardando que o processo de regularização fundiária seja concluído. De acordo com o juiz federal Timoteo Rafael Piangers, tais medidas evitam novas edificações ou ampliação das já existentes, dificultando posteriormente, remoções ou demolições, até que se defina uma solução.¹

Segundo matéria, publicada em junho de 2021, pelo governo do estado, a Regularização Fundiária Urbana (REURB), outorga aos residentes de assentamentos informais consolidados, o direito de propriedade, podendo uma associação de moradores de um loteamento irregular quanto o próprio município podem dar início ao processo de regularização.²

Por isso, o tema, além de atual, é de suma importância e sua análise faz-se necessária, já que muitos nativos, vivem do turismo local, com seus comércios e aluguéis de casas, que

¹ Disponível em <http://jornaldelaguna.com.br/farol-de-santa-marta-proibida-a-emissao-de-alvaras> Acesso em: 21 nov, 2021.

² Disponível em <https://www.sc.gov.br/noticias/temas/meio-ambiente/laguna-sediara-projeto-piloto-que-desenvolvera-metodo-de-implementacao-da-reurb-em-santa-catarina> Acesso em: 21 nov, 2021.

pela oportunidade de renda, gerou nos últimos anos um crescimento absurdo de novas construções, sendo que, a ação pública do MPF já estava em vigor.

Nesse sentido, esta pesquisa tem como propósito responder: Em que processo, se encaminha a regularização fundiária, na região do Farol de Santa Marta? Qual o melhor método, para que esse problema ambiental, não aumente? Por que, mesmo com a ação do MPF, houve um avanço nas construções da região estudada?

1.2 OBJETIVOS

Neste item serão apresentados o objetivo geral e específico desta pesquisa.

1.2.1 Objetivo geral

Analisar o andamento e a efetividade do processo de regularização fundiária da região do Farol de Santa Marta, além dos métodos que irão ser utilizados.

1.2.2 Objetivos específicos

- Analisar as leis, normativas e decretos vigentes, necessários para a regularização da área em estudo;
- Investigar o avanço das construções da área em estudo a partir de entrevistas e documentos da Prefeitura;
- Examinar outros modelos de regularização já existentes na cidade;
- Elaborar um estudo bibliográfico de modelo de checklist simplificado para a regularização fundiária da área em estudo.

2 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

Para o entendimento desta pesquisa é necessário tratar alguns tópicos, demonstrando os seus métodos e conceitos essenciais, tais tópicos são: o que é APABF (Área de Proteção Ambiental); o plano de manejo da APABF com suas normativas e zoneamentos; impactos ambientais causados pela construção civil em área de proteção ambiental; respeito da regularização fundiária em área de proteção ambiental baleia franca, com análise nas leis, normativas e decretos vigentes necessários para regularização da área de estudo.

Após a realização da revisão bibliográfica pretende-se elaborar uma proposta de modelo simplificado observando sua eficiência e vantagens no processo de regularização fundiária da região do Farol de Santa Marta, no município de Laguna, Santa Catarina.

2.1 ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL DA BALEIA FRANCA

A Área de Proteção Ambiental da Baleia Franca (APABF), tem como prioridade a proteção da baleia franca na região sul do Brasil, tencionado a saber o desaparecimento da espécie nos últimos anos, devido ao aumento do turismo, o uso e ocupação de solo irregular, crescimento elevado dos loteamentos tradicionais. Segundo o Plano de Manejo da cidade de Imbituba (2018, p.13) com base em estudos foi visto a necessidade da preservação da espécie da baleia franca, com isto, foi criado a APABF por meios de diálogos e interações entre ONG's ambientais, cientistas e agentes públicos em prol de criar uma gestão para agir sobre a problemática socioambiental. O documento informa sobre a área de proteção ambiental Baleia Franca (APABF) é uma unidade de conservação federal gerida pelo Instituto Chico Mendes de conservação da biodiversidade (ICMBIO), vinculado ao ministério do meio ambiente (MMA). O estado de Santa Catarina tem em seu território litorâneo 531 km, sendo que 130 km é ocupada pela APABF, dentro da área ocupada pela APABF, consiste em 8 municípios as quais são, Florianópolis, Palhoça, Paulo Lopes, Garopaba, Imbituba, Laguna, Jaguaruna e Balneário Rincão (ICMBIO, 2018, p. 13).

Ainda de acordo com o Plano de Manejo, ICMBIO (2018, p. 13), a área da APABF é de 154.381 ha e engloba 78% de ambiente marinho do sul da Ilha de Santa Catarina a plataforma de pesca norte de Balneário Rincão, excluindo-se do seu perímetro o Porto de Imbituba e o Terminal Pesqueiro de Laguna; e 22% de ambiente terrestre, que abrange parte dos municípios de Garopaba, Imbituba, Laguna, Jaguaruna, Balneário Rincão e Tubarão.

2.1.1 Plano de Manejo da APABF

O Plano de Manejo da APABF foi elaborado com base em acordos sociais para que fosse possível cumprir os objetivos, para a elaboração de uma proposta adequada junto com a participação da sociedade, constitui-se por quatro etapas, nas quais são: caracterização, declaratória, normatização e planejamento. Este processo tem como objetivo analisar conflitos ambientais como uso e significação do território e seus impactos indesejáveis e problemas que apontam para a insustentabilidade da área, com objetivo estratégico de promover a conservação da baleia franca e também o ordenamento do uso e ocupação do solo e das águas.

Um fator essencial no Plano de Manejo são as normativas e os zoneamentos dentro do território da APABF, as normas não se atribuem em todo território da UC, vai de acordo com os zoneamentos. Algumas normativas devem ser destacadas, como a proibição de retirar, mover ou danificar qualquer construção de patrimônio cultural, histórico e arqueológico dentro da APABF, outra norma importante para a construção civil que é de competência do órgão responsável pelas estruturas de micro drenagem urbana de retenção preventiva para evitar o carreamento de resíduos sólidos aos corpos hídricos, caso nos pontos já instalados o responsável pelas drenagens tem o prazo de 3 anos para apresentar seu plano de drenagem, é proibido a instalação de rede de energia em APP's sem consultar os órgãos ambientais competentes.

É obrigatório a manifestação do ICMBio no licenciamento ambiental das atividades e empreendimento, como dito nas normativas do Plano de Manejo, ICMBIO (2018, p. 56) é de fato que:

- 13.1. Será exigida a manifestação do ICMBio no licenciamento ambiental das atividades e empreendimentos já instalados no interior da APABF em zonas onde essas atividades não estejam previstas, nas hipóteses e com os efeitos a serem definidos na Comissão Tripartite;
- 13.2. Nas hipóteses que as atividades sejam proibidas naquelas zonas será exigida manifestação vinculante na regularização ou renovação de licenças.
- 13.3. Caso o ICMBio decida pela inviabilidade do licenciamento, a cessação do empreendimento ocorrerá após a justa indenização, se cabível.
- 13.4. Esta norma é válida a partir da instalação da Comissão Tripartite ou instância que o valha (ICMBIO, 2018, p.56).

Por sua vez, o zoneamento define setores ou zonas em uma unidade de conservação, um instrumento de ordenamento territorial, estabelecendo usos e normas para cada zona. Os

critérios foram produzidos das seguintes formas, socioeconômico, biológicos e físiogeográfico.

Nove zonas foram definidas com seus respectivos objetivos de manejo, como mostrado na tabela, elaborada pelo Plano de Manejo:

Tabela 1 – Identificação do Zoneamento da APABF e receptivos objetos de manejo

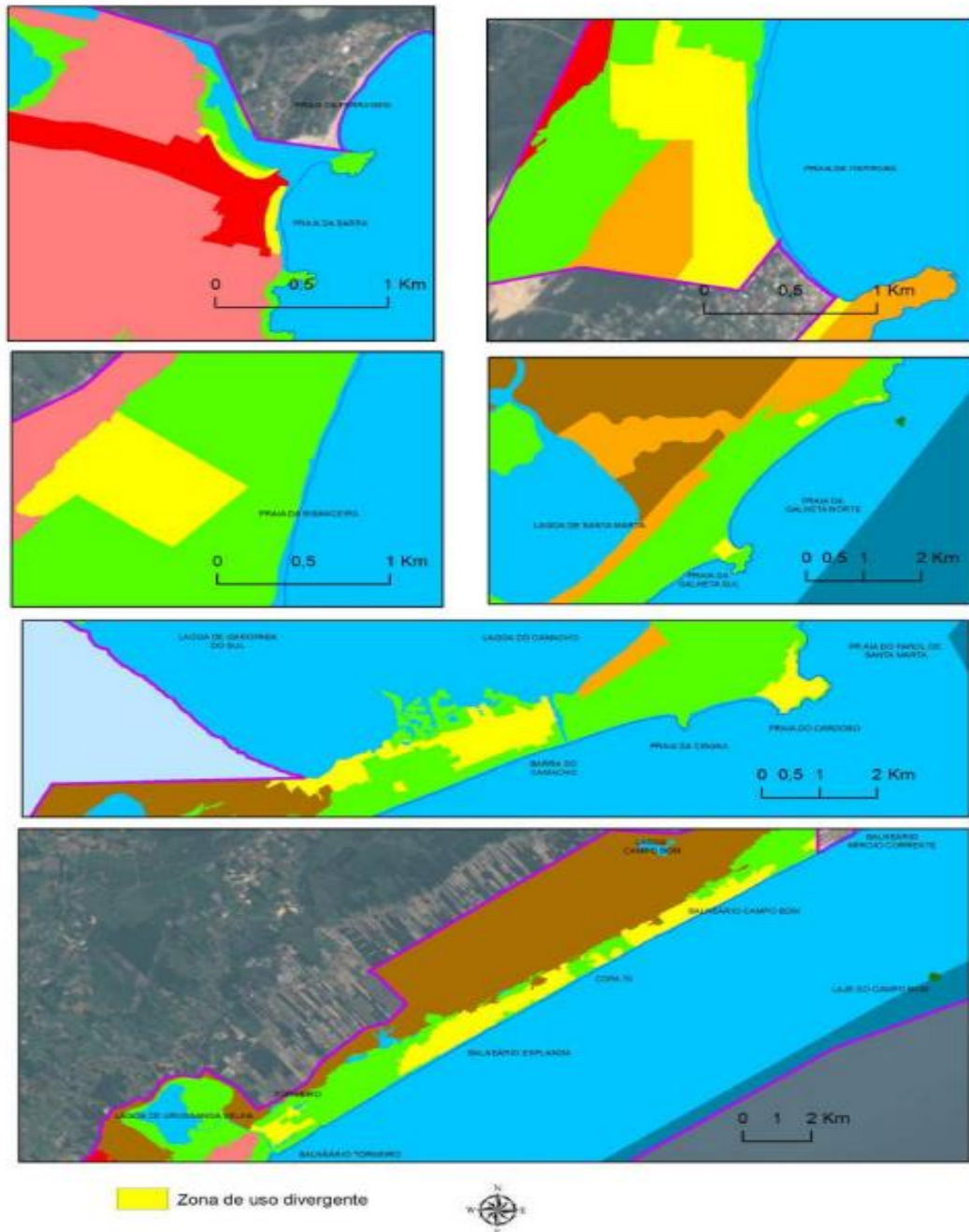
ZONA	ÁREA (HA)	ÁREA (%)	AMBIENTE	OBJETIVO DE MANEJO
Conservação	947	0,6	Terrestre, Marinho e Insular	Conservação de ambientes naturais sem o uso direto dos recursos
Uso Restrito	8.620	5,6	Terrestre	Conservação de ambientes naturais com uso direto eventual ou de pequena escala dos recursos
Uso Moderado	889	0,6	Terrestre	Manutenção de ambientes naturais com moderado impacto humano
Populacional	3.655	2,4	Terrestre	Destinada a abrigar as concentrações de populações residentes na UC
Produção Rural	12.370	8	Terrestre	Promoção das atividades produtivas sustentáveis
Urbanizada	566	0,4	Terrestre	Ordenamento territorial com minimização de impactos negativos das atividades
Uso Divergente	1.428	0,9	Terrestre	Minimização dos impactos sobre a APABF onde o uso atual é incompatível ou controverso com o ordenamento existente
Uso Múltiplo	55.612	36	Terrestre, Marinho e Lagunar	Manutenção de ambientes naturais associada ao uso sustentável e diversificado dos recursos
Manejo dos Recursos Pesqueiros	70.294	45,5	Marinho	Manutenção de ambientes naturais associada ao uso sustentável dos recursos pesqueiros

Fonte: Plano de Manejo, 2018, p. 58.

A área na qual será realizado o estudo é o Farol de Santa Marta em Laguna – Santa Catarina, encaixa-se na zona de uso divergente – ZUDI, de acordo com ICMBio que pelo

Plano de Manejo, ICMBIO (2018, p. 74) a área encontra-se incompatível com a legislação ambiental e processos administrativos e jurídicos, tendo como um questionamento a legitimidade dos usos e ocupações no Farol de Santa Marta.

Figura 2 – Zona de uso divergente – ZUDI



Fonte: Plano de Manejo, 2018, p. 75.

2.2 LEIS E DECRETOS PROPOSTOS NO FAROL DE SANTA MARTA

Com os avanços desenfreados nos últimos anos e de forma irregular na construção civil no Farol de Santa Marta, a prefeitura de Laguna por meio legais teve que intervir o quanto antes para que os danos daquela área de zona costeira não fossem irreversíveis. A prefeitura de Laguna em setembro de 2014 criou o decreto N° 4152 no qual diz que: “proíbe a construção, reforma e ou ampliação de imóveis no Farol de Santa Marta” (LAGUNA, 2014). Conforme o decreto n° 4152 (Laguna, 2014) a prioridade era garantir a proteção e conservação aos recursos naturais, renováveis e não renováveis; recifes, parciais e bancos de algas; ilhas costeiras e oceânicas; sistemas fluviais, estuarinos e lagunares, baías e enseadas; praias; promontórios, costões e grutas marinhas; restingas e dunas; florestas litorâneas, manguezais e pradarias submersas; sítios ecológicos de relevância cultural e demais unidades naturais de preservação permanente; monumentos que integrem o patrimônio natural, histórico, paleontológico, espeleológico, arqueológico, étnico, cultural e paisagístico.

Conforme o Art. 1° do decreto N° 4152 mostra a importância da proibição da construção e ampliação de imóveis para preservação, visto que os moradores, por vezes, não têm dimensão do impacto ambiental.

Art. 1° Fica proibida, a construção e ou a ampliação de imóveis na região do Farol de Santa Marta, Município de Laguna, até 31 de março de 2015.

Parágrafo Único. As reformas poderão ser autorizadas na forma da orientação do Ministério Público Federal. (Redação dada pelo Decreto n° 4152/2014) (LAGUNA, 2014).

Ficam sujeito à multa os casos que descumprirem as exigências citadas. É necessário o alvará de construção expelido pela prefeitura de Laguna e também o licenciamento ambiental aprovado pela Fundação Lagunense do Meio Ambiente (FLAMA).

Outra lei a ser analisada é a lei N° 2.133 de 15 de janeiro de 2020 (Laguna, 2020), dispõe sobre a regularização fundiária no município de Laguna e dá outras providências, na área de estudo no Farol de Santa Marta, Laguna – Santa Catarina, para que possa ser feita a regularização fundiária no local por meio do processo da REURB, para melhor entendimento deste assunto pode ser analisado no tópico – Regularização Fundiária REURB.

2.3 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA REURB

Com o avanço acelerado e descontrolado do processo de urbanização, que se deu com o deslocamento de grande parte da população rural, para centros urbanos, em busca de melhores condições de vida e trabalho, governos locais, regionais e nacional, não tiveram controle e planejamento para essa demanda. A regularização fundiária, surgiu como lei, para adotar medidas sociais, urbanísticas e principalmente jurídicas, tornando legais as propriedades irregulares, obedecendo aos parâmetros da legislação brasileira (JESUS, 2018).

A Regularização Fundiária Urbana (REURB) de acordo com a lei nº 13.465 (Brasil, 2017) é o conjunto de medidas jurídicas, urbanistas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes. Os núcleos urbanos informais são aqueles núcleos clandestinos, irregulares ou nos quais não foi possível realizar a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização conforme cartilha do REURB. Segundo Moura (2019), regularização fundiária, pode ser classificada como um mecanismo que estabelece medidas ambientais, urbanísticas, jurídicas e sociais, com a intenção de associar os centros urbanos informais ao ordenamento territorial urbano.

Tem-se em vista a proteção ambiental, garantindo medidas compensatórias e mitigatórias para que a fauna, dunas, áreas de preservação, áreas de proteção, rios, lagos e orlas marítimas e outros, não sofram os impactos ambientais além de manter e conservar os patrimônios cultural e histórico, garantir a permanência da comunidade tradicional por meio da regularização fundiária.

A REURB tem duas modalidades possíveis, o REURB-S (Regularização Fundiária de Interesse Social), aplicada aos núcleos urbanos informais, para as pessoas de baixa renda, encaixando-se na área de estudo, na qual o bairro Farol de Santa Marta tem predominância de pescadores e locais antigos de baixa renda, e a outra modalidade é a REURB-E (Regularização Fundiária de Interesse Específico), é aplicado nos demais casos exigidos, para se beneficiar da REURB-S a renda familiar tem que em até cinco salários-mínimos, os custos emolumentos notariais e registrais cobradas pelos cartórios e os custos do projeto de regularização fundiária urbana e da infraestrutura essencial, os custos recaem ao poder público, já para a REURB-E os custos já recaem para os beneficiários ou os requerentes privados.

Art. 13. A Reurb compreende duas modalidades:

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

II - Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

§ 1º Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os seguintes atos registrares relacionados à Reurb-S:

I - o primeiro registro da Reurb-S, o qual confere direitos reais aos seus beneficiários;

II - o registro da legitimação fundiária;

III - o registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade;

IV - o registro da CRF e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada;

V - a primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até setenta metros quadrados;

VI - a aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da Reurb-S;

VII - o primeiro registro do direito real de laje no âmbito da Reurb-S; e

VIII - o fornecimento de certidões de registro para os atos previstos neste artigo (BRASIL, 2017).

O órgão responsável para aprovar a REURB é o município, para que o processo seja aberto no município precisa do requerimento da regularização fundiária, caso a iniciativa venha do poder público o processo é de forma direta, a regularização fundiária para que seja eficiente, deve ser vistas ações preventivas das ocupações do uso de solo.

Para uma melhor compreensão da causa é necessário o entendimento sobre a lei nº 2.133 (Laguna, 2020), que dispõe sobre a regularização fundiária urbana no município de Laguna e dá outras providências, na qual o município irá formular e desenvolver competência com os princípios de sustentabilidade econômica, social, ambiental e ordenação territorial. Visando uma melhor ocupação de solo e de seu uso funcional, somente será aplicada para núcleos urbanos informais comprovando a sua existência, até dia 22 de dezembro de 2016 permitido somente nas áreas dentro da Zona Específica de Interesse Social (ZEIS). Dentro da lei 2.133 (Laguna, 2020) há o parágrafo que diz sobre a responsabilidade do zoneamento: “§ 4º A Reurb não está condicionada às definições das zonas previstas na Lei Complementar nº 268, de 11 de dezembro de 2013, desde que submetido à análise final do CDM - Conselho de Desenvolvimento Municipal. (Redação acrescida pela Lei nº 2176/2020)” (LAGUNA, 2020). Sendo não cabe ao REURB à responsabilidade de monitoramento das zonas, e sim o que corresponde a Lei Complementar.

2.4 LEI FEDERAL 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017

Antiga Medida Provisória 759 e substituta da Lei 11.977/09, a lei 13.465 que dispõem sobre a regularização fundiária urbana, dos legitimados para requerer a REURB, dos instrumentos da REURB, da denominação urbanística, da legitimação fundiária, da legitimação de posse, do procedimento administrativo, dos projetos de regularização fundiária, conclusão da REURB e dos registros das regularizações fundiárias. “É o processo que inclui medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais com a finalidade de incorporar os núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.” (ARAÚJO, 2017).

A Lei 13.465/2017 foi muito criticada na época, por ter sido proveniente de uma MP, ou seja, sem debate público. Especialistas apontavam, que além da falta de técnica legislativa, a Lei já nasceu ultrapassada, por citar um antigo artigo do Código Florestal, já revogado.

2.4.1 Da regularização fundiária urbana

Conforme a lei federal 13.465 (2017) o procedimento de regularização fundiária tem como finalidade medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, na incorporação de núcleos urbanos informais para dar a titulação de seus ocupantes.

Medidas jurídicas, corresponde da falta de um “documento” que alegue propriedade ao ocupante. Araújo (2017) diz que as medidas jurídicas correspondem especialmente à solução dos problemas dominiais, referente às situações em que o ocupante de uma área pública ou privada não possui um título que lhe dê segurança jurídica sobre sua ocupação.

Medidas urbanísticas, são soluções de infraestrutura urbana essencial, adequação do parcelamento do solo e realocação de áreas de perigo, como: enchentes, desmoronamentos, locais contaminados, entre outros.

Medidas ambientais, conforme cartilha Aspectos práticos da lei 13.465/2017, “buscam superar o problema dos assentamentos implantados sem licenciamento ambiental e em desacordo com a legislação urbana e de proteção ao meio ambiente.”

Medidas sociais, são voltadas especialmente para as famílias de baixa renda e correspondem ao direito a moradia e a cidadania.

No Art. 10 da lei federal 13.465/2017 constituem objetos da REURB a serem observados da União, Estados, Distrito Federal, e municípios:

- I - Identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;
- II - Criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;
- III - Ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;
- IV - Promover a integração social e a geração de emprego e renda;
- V - Estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;
- VI - Garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;
- VII - Garantir a efetivação da função social da propriedade;
- VIII - Ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;
- IX - Concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;
- X - Prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;
- XI - Conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;
- XII - Franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária. (Lei nº 2176/2020) (LAGUNA, 2020)

Consideram-se para o uso da lei, os limites de áreas e fatores: núcleo urbano e núcleo urbano informal, demarcação urbanística, certidão de regularização fundiária, legitimação de posse e fundiária e ocupante, sendo que para aprovação, caso o município não tenha capacidade técnica, o Estado poderá intervir.

2.4.2 Dos legitimados para requerer a REURB

Assessoria de Comunicação Terra de Direitos diz que: “a legitimação de posse ocorre para garantir a posse de moradores. A legitimação fundiária, por sua vez, é uma nova forma de aquisição originária de propriedade, como um reconhecimento administrativo da usucapião.” (ACTD, 2017). Sendo assim, os legitimados através da posse, recebem o título da propriedade, cinco anos após a CRF for registrada, já na fundiária, torna o ocupante, proprietário do imóvel, imediatamente.

Condizente com o Art. 14 da lei 13.465/2017, explica qual os legitimados podem requerer a REURB:

- I - a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;
- II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;
- III - os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;
- IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e
- V - o Ministério Público (Lei 13.465/2017) (Brasil, 2017).

Toda legitimação, exige a presença de um procedimento administrativo de regularização fundiária, estabelecendo que será conferida exclusivamente no âmbito da REURB, demonstrando a existência do núcleo já consolidado até a data já definida nessa Lei.

2.4.3 Da demarcação urbanística

De acordo com o Art. 19 (LEI FEDERAL, 2017), o poder público poderá utilizar o processo de demarcação urbanística, por meio de levantamento da situação da área a ser regularizado e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizada. O responsável pela demarcação deve ser instruído pelos seguintes documentos, (LEI FEDERAL, 2017), planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, números das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações de domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores, planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis.

Ainda no Art.19 do inciso 2 e 3 da (LEI FEDERAL, 2017), um ou mais imóveis, poderão ser abrangidos no processo de demarcação urbanística nas seguintes situações:

- I - Domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;
- II - Domínio privado objeto do devido registro no registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou
- III - Domínio público (LEI FEDERAL 13.456, 2017).

Esse procedimento é somente para áreas já consolidadas, não havendo oposição do proprietário do imóvel, é de interesse social, ou seja, a área deve ser ocupada predominantemente por população de baixa renda.

2.4.4 Da legitimação fundiária

Mediante a um ato administrativo e conferido pelo Poder Público, a legitimação fundiária estabelece modo originário de aquisição do direito real de propriedade para aqueles que detiverem em área pública ou privada, imóvel com destinação urbana. Segundo Reis (2022), a legitimação fundiária independe da vontade do titular do domínio, mas de um fato jurídico, que se trata da detenção de imóvel público ou posse de imóvel particular, esse é o fato jurídico que representa o elemento principal do instituto.

A “legitimação fundiária” é o mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da REURB, onde o Poder Público entregará um título reconhecendo a propriedade do ocupante sobre determinada parcela do terreno (art. 11, VII, Lei nº 13.465) (2017).

2.4.5 Da legitimação de posse

Posse, não tem um conceito definido pelo Código Civil, porém o possuidor é definido como todo aquele que tem de fato o exercício de qualquer poder pertinente a propriedade. No Art. 25 da Lei 13.465 (2017) a legitimação de posse é instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária que constitui ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da REURB, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma desta Lei.

§ 1º A legitimação de posse poderá ser transferida por causa mortis ou por ato inter vivos.

§ 2º A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do poder público.

Art. 26. Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos de seu registro, terá a conversão automática dele em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições do art. 183 da Constituição Federal, independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral.

§ 1º Nos casos não contemplados pelo art. 183 da Constituição Federal, o título de legitimação de posse poderá ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos de usucapião estabelecidos na legislação em vigor, a requerimento do interessado, perante o registro de imóveis competente.

§ 2º A legitimação de posse, após convertida em propriedade, constitui forma originária de aquisição de direito real, de modo que a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada restará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário.

Art. 27. O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo poder público emitente quando constatado que as condições estipuladas nesta Lei deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento (LEI FEDERAL 13,465, 2017).

2.4.6 Do projeto de regularização

De acordo com o Art. 35. da Lei 13.465 (2017). O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

I - levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades,

as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;
 II - planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;
 III - estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;
 IV - projeto urbanístico;
 V - memoriais descritivos;
 VI - proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;
 VII - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;
 VIII - estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;
 IX - cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e
 X - termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo (LEI FEDERAL 13.465, 2017).

No Art. 35 da Lei 13.465 (2017), é citado todas as informações que deve conter nos projetos de regularização, do levantamento planialtimétrico georreferenciado, plantas do perímetro do núcleo, projeto urbanísticos, memoriais descritivos, propostas de soluções ambientais, cronograma de serviço e implantação de obras, se for o caso, e o termo de compromisso assinado pelos responsáveis.

No Art. 36 da Lei 13.465 (2017), o projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação:

I - das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;
 II - das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;
 III - quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;
 IV - dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;
 V - de eventuais áreas já usucapidas;
 VI - das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;
 VII - das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;
 VIII - das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;
 IX - de outros requisitos que sejam definidos pelo Município.

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

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

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

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

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

§ 5º A planta e o memorial descritivo deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação de 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), quando o responsável técnico for servidor ou empregado público (LEI FEDERAL 13.465, 2017).

No Art. 36 da Lei federal, no projeto urbanísticos deverá conter algumas informações e dados, como das áreas ocupadas, das unidades imobiliárias a serem regularizadas, identificação dos logradouros caso tenha rua no núcleo e das áreas que já são usucapidas, e todas as características já consolidada ou implantada naquela área. No Art. 37, 38 da Lei Federal, explica que caberá o poder público implementar a infraestrutura essencial e cabe ao distrito federal ou os municípios a implantação dos sistemas viários, da infraestrutura essencial, compensação ambiental e urbanística.

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

Art. 38. Na Reurb-E, o Distrito Federal ou os Municípios deverão definir, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela:

I - Implantação dos sistemas viários;

II - Implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e

III - Implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

§ 1º As responsabilidades de que trata o **caput** deste artigo poderão ser atribuídas aos beneficiários da Reurb-E.

§ 2º Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental deverão celebrar termo de compromisso com as autoridades competentes como condição de aprovação da Reurb-E.

Art. 39. Para que seja aprovada a Reurb de núcleos urbanos informais, ou de parcela deles, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, estudos técnicos deverão ser realizados, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada (LEI FEDERAL 13.465, 2017).

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

§ 2º Na Reurb-S que envolva áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, os Municípios deverão proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado (LEI FEDERAL 13.465, 2017).

Os artigos citados acima intensificam o que é necessário para que seja aprovado os núcleos urbanos informal, dos documentos e projetos que devem estar incluso e os dados e característica já existente e consolidado do núcleo informal.

2.5 DECRETO Nº 6.609, DE 3 DE DEZEMBRO DE 2021

O decreto municipal 6.609 tem com base na lei federal 13.465 e no decreto também federal 9.310, o decreto municipal que dispõe sobre a regularização do processo administrativo de regularização fundiária, a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, destinadas aos núcleos urbano informal.

Para o pedido de instauração da regularização fundiária, deve ser protocolado ao setor de protocolo no município de Laguna, e após este processo será encaminhado à secretaria de planejamento para dar sua devida análise técnica, para dar a viabilidade do processo.

Conforme o Art. 2 do decreto municipal do inciso 1:

§ 1º O requerimento mencionado no caput deste artigo deverá estar acompanhado da seguinte documentação, apresentado em via física e formato digital:

I - cópia atualizada da matrícula imobiliária, se houver, referente ao imóvel objeto da regularização fundiária pretendida ou Certidão emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, informando não ser possível a identificação do mesmo, ou, sendo o caso, informando a inexistência de matrícula;

II - descrição e localização, com fotos, da área a ser regularizada, devendo indicar ponto de referência, caso necessário.

III - apresentação do formulário padrão denominado de "Cadastro Socioeconômico" de todos os beneficiários da Reurb, na forma do Anexo I deste Decreto, bem como os documentos listados no art. 7º deste Decreto, juntamente com listagem de todos os beneficiários;

IV - 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 era consolidada na data referida;

V - prova da legitimidade ativa para requerer a Reurb, conforme artigo 14 da Lei Federal nº 13.465/2017;

VI - identificação do instituto jurídico a ser empregado no âmbito da Reurb, dentre os dispostos no artigo 15 da Lei Federal nº 13.465/2017;

VII - a identificação da modalidade da Reurb;

VIII - Termo de Responsabilidade do Requerente declarando a veracidade das informações prestadas no processo administrativo (DECRETO MUNICIPAL 6609, 2021).

De fato, pode ser observado que no decreto municipal, para que o requerente possa abrir o processo de regularização é necessário fazer o pedido de instauração para ver a viabilidade do núcleo, os documentos têm que ser protocolados com uma via física e uma via digital. Caso necessário a Secretaria de Planejamento fica autorizada de solicitar mais documentos.

De acordo com o decreto municipal, após ser analisado os documentos que estão sendo solicitados no decreto 6609 de 2021, cabe ao município analisar e classificar a modalidade da regularização, o núcleo informal consolidado, para que assim o processo possa dar continuidade e o município terá que dar publicidade a decisão que se trata o presente artigo.

Deferido o requerimento inicial e instaurada a Reurb, para processamento, aprovação e expedição da certidão de regularização fundiária, fica explicado no Art. 11 que:

§ 1º Caso os projetos apresentados não sejam aprovados, o requerente será cientificado para proceder com as adequações necessárias, no que couber, podendo apresentar impugnação, no prazo de 15 (quinze) dias.

§ 2º No caso dos processos administrativos de Regularização Fundiária que já estão em trâmite quando da publicação do presente Decreto, o Município analisará a documentação já juntada e expedirá, em no máximo 15 (quinze) dias, despacho requisitando eventual complementação (DECRETO MUNICIPAL 6609, 2021).

Aprovados os projetos urbanístico e ambiental, caberá a secretaria de planejamento a análise das regularidades dos projetos como é citado no Art. 12:

§ 1º A concordância mencionada no caput do artigo será feita através de parecer fundamentado e conclusivo, 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, do qual se dará publicidade e onde constarão as responsabilidades das partes envolvidas, caso o projeto seja aprovado (DECRETO MUNICIPAL 6609, 2021).

No Art. 14 trata-se da Certidão Regularização Fundiária – CRF, que é um documento expedido pela prefeitura de Laguna, ao final de toda análise e confirmação de sua veracidade, do projeto aprovado de regularização fundiária.

2.6 LAGUNA

Localizado na região litorânea sul de Santa Catarina, com uma população, estimada em 46424 pessoas, o município de Laguna, possui um território com área de 333,26 km², e limita-se com os municípios de Imbituba, Imaruí, Capivari de Baixo, Jaguaruna e Tubarão, ficando a 110 km da capital Florianópolis, segundo dados do IBGE (2021).

Por sua importância geopolítica, a cidade foi terra de disputas coloniais, entre portugueses e espanhóis, que resultou no acordo, que demarcou o domínio colonial português pelo Tratado de Tordesilhas.

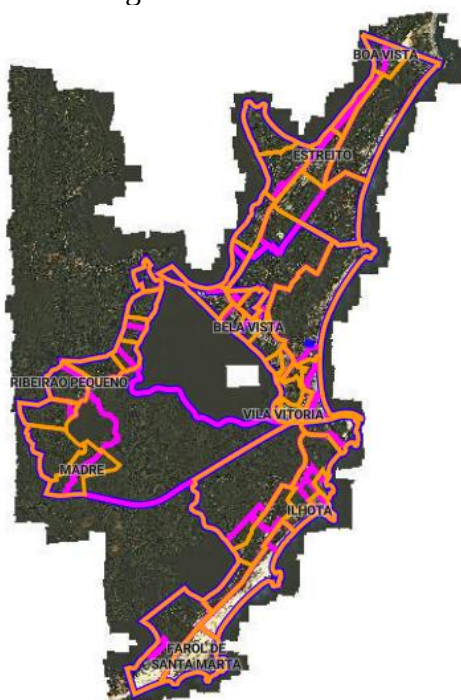
Fundada em 1676, após a chegada do bandeirante vicentista Brito Peixoto, que deu ao município o nome de Santo Antônio dos Anjos de Laguna, por ser devoto de Santo Antônio, construindo, logo na sua chegada, uma capelinha de pau a pique, que hoje, no mesmo local é a igreja matriz da cidade.

Segundo Lucena (1998), em 1985, a Lei de Tombamento Federal, veio para preservar a imagem e arquitetura do período Colonial, garantindo a valorização da história e cultura do

local. Nos dias de hoje, podemos ver casas, prédios, e outras construções da época, como a fonte da Carioca (Figura 3), construída em 1863, mas que já abastecia a cidade com água mineral, tornando-se um ponto turístico.

O setor pesqueiro, é a principal atividade econômica, tendo uma forte produção de camarão, siri e pescados, que virou atração turística, pelo fato da pesca artesanal, ser guiada por botos, na lagoa Santo Antônio. Fenômeno, que acontece somente em Laguna, e em Maurîtânia, na África (PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGUNA, 2017).

Figura 3 – Imagem cadastral cidade de Laguna



Fonte: Sistema de cadastramento GeoMais, (2022).

2.7 FAROL DE SANTA MARTA

Projetado por franceses, em 1981, a Marinha do Brasil, inaugura em laguna, um farol, no cabo de Santa Marta, que faz limite com o município de Jaguaruna. Sendo a maior estrutura do mundo, construída inteiramente com óleo de baleia, o Farol de Santa Marta, é também, um dos maiores, em relação ao alcance, que atinge 85 quilômetros (PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGUNA, 2017).

Na localidade, a maioria das casas ficam concentradas na parte sul, chamada de Prainha, possuindo infraestrutura pública, como ruas pavimentadas, escola, bares, pousadas, posto policial, coleta de lixo. Segundo dos Santos (2010), com a chegada de turistas, a partir

da década de 1970, a atividade pesqueira, que é a principal fonte de renda dos moradores, se intensificou. Com esse movimento intensificado nas décadas posteriores, a comunidade, passou a transformar o lugar, para atender as demandas de serviços e atividades de lazer, gerando fonte de renda.

Sem qualquer planejamento, por parte do poder público, e a falta de conhecimento da população, o tratamento dos resíduos líquidos e sólidos não existem, comprometendo os mananciais de águas potáveis, lagoas e de algumas praias, como na Prainha, que a água é contaminada, devido ao esgoto ligado na rede pluvial (Figuras 4 e 5).

Figura 4 – Contaminação da praia, por lançamento de esgoto na rede pluvial



Fonte: <https://agoralaguna.com.br>

Figura 5 – Rede Pluvial ligada à praia



Fonte: <http://agenciaal.alesc.sc.gov.br>

3 METODOLOGIA

Segundo Rodrigues (2007), metodologia é um conjunto de análises, que de um modo sistemático, fórmula e resolve problemas de aquisição objetiva do conhecimento, além de técnicas e processos utilizados pela ciência.

Já para Santos (2012), é um instrumento à disposição do pesquisador que, através de análises, aprofunda-se em seu objeto de estudo, para obter o conhecimento adequado do problema que se propõe resolver.

Para termos uma compreensão maior sobre o tema do estudo, foi elaborado uma pesquisa bibliográfica, tendo como foco principal a sustentabilidade, o impacto ambiental que as construções geram e a regularização delas, delimitando a área de estudo.

3.1 TIPO DE PESQUISA

O objetivo da pesquisa realizada é caracterizado como uma análise exploratória, que de acordo com Santos (2012):

Os problemas levantados orientam a tarefa de reunir os documentos, instrumentos e materiais necessários à pesquisa. Antes e passar ao estudo através da leitura séria e dos apontamentos, deve-se ter a certeza de que todos os documentos importantes foram identificados, localizados e fichados. Nesse levantamento deve-se dar prioridade aos documentos-fonte, originais ou primários, sobre os secundários, derivados ou trabalhos a respeito dos originais (SANTOS, 2012).

E qualitativa, que segundo Rodrigues (2007), é uma pesquisa, onde as informações obtidas, não podem ser quantificáveis. Os dados são analisados indutivamente e a interpretação dos fenômenos e a atribuição de significados são básicas no processo.

Este estudo, adota como procedimento, o estudo de caso da região do Farol de Santa Marta, no município de Laguna/SC, com o intuito de identificar, analisar e descrever os métodos, andamento e a efetividade do processo de regularização fundiária nessa área de proteção ambiental.

Na pesquisa bibliográfica as fontes se deram através de sites de jornais municipais, sites governamentais, teses, dissertações, artigos científicos, livros, Leis Ordinárias e Complementares. Com pesquisa correlacionada com o tema regularização fundiária, sustentabilidade, impactos ambientais da construção civil e APA da Balei Franca, buscadas principalmente na internet pela plataforma Google Acadêmico, na concepção de diversos autores, destacando-se (SANTOS, 2012), (RODRIGUES, 2007), (JESUS, 2018).

Além da pesquisa de referencial teórico, será realizada uma entrevista com o secretário de Urbanismo de Laguna e alguns moradores do Farol, a fim de obter informações do ponto de vista prefeitura e dos moradores.

Com base nas leis, decretos e artigos será realizada uma ampla pesquisa para contextualizar o processo de regularização fundiária na APA da Balei Franca, bem como, ordenar e garantir o uso racional de recursos naturais da área de estudo, ordenar o uso turístico e recreativo.

Com o intuito de cumprir os objetivos propostos neste trabalho, a pesquisa será desenvolvida de forma ordenada. Através dos dados coletados, será possível identificar a situação desse processo, e qual os próximos passos que irão ser dados, para resolver esse problema.

Por fim, será elaborado um manual, onde será detalhado todo o processo da regularização, explicando o passo a passo, de como os moradores devem proceder, e uma proposta de modelo simplificado para a regularização fundiária da área em estudo.

3.2 INSTRUMENTO PARA COLETA DE DADOS

O instrumento adotado pela realização da proposta de pesquisa foi através de documentos disponibilizados pela prefeitura do município, entrevista com o secretário do Planejamento Urbano e moradores da região, pesquisas em sites atuais e artigos sobre o assunto, leis e decretos.

4 ANÁLISE DOS DADOS E RESULTADOS

Neste capítulo serão abordados as características, documentos, leis, decretos, laudos técnicos de um núcleo urbano para a execução da regularização fundiária na prefeitura, com a finalidade de auxiliar e beneficiar as pessoas a regularizarem seus imóveis.

O estudo em questão será uma regularização fundiária de um núcleo urbano na área de preservação ambiental da baleia franca, em frente a marginal SC – 100, no bairro Santa Marta Pequena, na cidade de Laguna – SC. Sendo feito uma análise dos documentos e das características do núcleo, da dificuldade da população em abrir o processo de REURB.

4.1 CARACTERIZAÇÃO DO NÚCLEO URBANO

O núcleo urbano em questão, está situado as margens da Rodovia Estadual SC 100, na localidade de Santa Marta Pequena, no município de Laguna/SC, matriculado no registro de imóveis da comarca de Laguna Sob o nº 14.386, de uma área de 72.600,00 m², sendo utilizado 66.000,00 m², a área destinada a área de preservação – APP de 1.700,00 m², com área loteável à regularizar de 64.300,00 m², áreas dos lotes dentro do núcleo de 48.618,75 m², área destinada à arruamento e passeios de 9.536,25 m², e 6.145,00 m² destinado à área verde, contendo ao total 83 lotes.

Possui as seguintes confrontações e medidas, frente ao oeste 160,00 m, com a rodovia estadual SC 100, fundos ao leste de 280,00 m, com Valmeci da Silva Aguiar e outros RI nº 31.557, Lateral ao norte de 300,00 m, com Valmeci da Silva Aguiar e outros (posse), lateral ao sul de 300,00 m com Estrada Geral Galheta.

Na imagem a seguir podemos visualizar os dados citados, elaborado pelo engenheiro Agrimensor Patrick Neves Antônio.

Figura 6 – Dados do Núcleo Urbano

ÁREA MATRÍCULA RI Nº 14.386 :	72.600,00 M² - (66.000 m²)	
ÁREA DESTINADA À ÁREA PRESERVAÇÃO - APP :	1.700,00 M²	
ÁREA LOTEÁVEL Á REGULIZAR	64.300,00 M²	100,00 %
ÁREA DE LOTES :	48.618,75 M²	75,613 %
ÁREA DESTINADA À ARRUAMENTO E PASSEIOS :	9.536,25 M²	14,831 %
ÁREA DESTINADA À ÁREA VERDE - AV :	6.145,00 M²	9,556 %

Fonte: Engenheiro Agrimensor Patrick Antônio Neves (2019)

Figura 7 – Sobreposição da matrícula



Fonte: Projeto de Patrick Neves Antônio (2019)

4.2 CORPO DO PROJETO

O projeto será realizado no método de regularização fundiária de um núcleo urbano, no meio de uma Área de Proteção ambiental da Baleia Franca, tendo por base uma grande necessidade de regularização fundiária (REURB), na cidade de Laguna.

O corpo do projeto, será desenvolvido através de um processo de REURB já existente, com os documentos necessários já anexados, mas não finalizado na prefeitura de Laguna, e decreto elaborado pela prefeitura de Laguna, que dispõem o processo de regularização fundiária.

4.2.1 Objetivo do estudo

Estudo de caso de uma regularização fundiária (REURB), visando a necessidade de regularização na cidade de Laguna, um estudo que auxilia as pessoas que residem em Laguna a regularizar seu imóvel dentro da APA da Baleia Franca, e a relevância do imóvel estar regularizado.

Outro ponto é uma análise do processo REURB que está protocolado na prefeitura, extraindo informações, como documentos, projetos, leis e decretos, se o núcleo ou o imóvel se enquadra para o processo REURB-S ou REURB-E.

4.2.2 Apresentação do projeto

Uma regularização fundiária de um núcleo dentro da APA da Baleia Franca, contendo laudos ambientais emitido pela FLAMA e pelo responsável técnico, ART da regularização, consulta prévia e certidão de zoneamento emitida pela prefeitura, decreto inserindo nomes nas ruas, matrícula do núcleo a ser regularizado, projeto topográfico e outros documentos que faça necessário para a abertura do processo REURB na comarca prefeitura de Laguna.

4.2.2.1 Origem e informações do Núcleo Urbano

A requerente mantém o imóvel matriculado junto ao cartório de registro de imóveis de Laguna Sob o número 14.386, na Localidade de Santa Marta Pequena.

Trata-se de uma área já consolidada, oriunda de seu pai, Ondino Manoel da Silva, que com o decorrer dos tempos, o imóvel foi dividido para seus 15 (quinze) filhos, algumas dessas áreas os herdeiros já venderam, nesta área, objeto da matrícula, se consolidou ao passar dos anos, onde vários lotes e casas consolidaram uma comunidade.

Com a consolidação da comunidade, os serviços públicos foram implementados, tais como de energia elétrica, água, tratamento de esgoto individual, iluminação pública, coleta de lixo, consolidação de vias públicas, com sua grande maioria com cadastro e denominação reconhecidas pelo próprio município de Laguna.

A área em questão possui infraestrutura consolidada para que possa ser regularizada e mantida de forma sustentável, a ocupação da área é antiga e a existência de moradia, não oferece risco de degradação ambiental.

Desta forma, diante dos termos da lei 13.465/2017, que estabelece regras que possibilitam a regularização fundiária urbana através das prefeituras.

Nas imagens abaixo retirada do Google Earth, pode-se observar, que ao longo dos anos a área foi se expandindo com aumento significativo de construções neste núcleo, para melhor observação desta expansão foi extraído do programa Google Earth uma imagem na data de 2009, identificando já a existência de alguns imóveis, igreja e até comércios locais e a rua na qual foi denominada São Joaquim, e outra imagem de situação com a data de 2022, já com o aumentos de casas e cadastro imobiliário, divisão de lotes, com novas ruas, e se transformando em um núcleo bem consolidado.

Figura 8 – Imagem do núcleo urbano datada de 2022



Fonte: Google Earth (2022)

Figura 9 – Imagem do núcleo urbano datada de 2009



Fonte: Google Earth (2009)

4.2.2.2 Da denominação a via

Conforme lei ordinária N° 1.940 de setembro de 2017, que o Município aprovou e sanciona a seguinte Lei, que passa a denominar-se Rua Ondino Manoel de Silva, a rua projetada, na localidade de Santa Marta Pequena, onde tem seu início a rua de acesso a Galheta e seu fim no Loteamento Balneário Santa Marta, neste município.

De acordo com o Art 2° fica o poder executivo autorizado a mandar confeccionar placas indicativas para sinalização da referida rua.

Conforme lei ordinária n° 1.979 de 09 de abril de 2018, passa a denominar-se Rua Geni Conceição da Silva, a rua Projetada, na localidade de Santa Marta Pequena, onde inicia na Estrada Municipal da Galheta e seu fim com Ondino Manoel da Silva, da Rodovia SC – 100 até a rua Projetada 282m.

Conforme a lei ordinária n° 2019, de 03 de setembro de 2018, passa dominar-se Servidão São Joaquim, na localidade de Santa Marta Pequena, onde tem seu início na Rodovia – SC 100 e confronta com Luciano Luiz da Silva e a igreja Cristã Da Mensagem, e seu término na rua Ondino Manoel da Silva tendo aproximadamente uma extensão de 345 metros.

Figura 10 – Localização das ruas



Fonte: Autores (2022)

4.2.2.3 Laudo técnico ambiental do responsável técnico

O laudo técnico ambiental para regularização é um documento necessário e que deve conter dentro do processo de REURB. O laudo técnico ambiental visa apresentar as características ambientais, de uma área de 72.600,00 metros quadrados, e tem por finalidade subsidiar o órgão ambiental e demais órgãos quanto a regularização fundiária pretendida.

Dentro do processo de regularização já contém um laudo técnico elaborado pelo engenheiro agrônomo, Victor Boppré, CREA/SC: 110937-1, no laudo técnico elaborado pelo engenheiro tem os seguintes tópicos caracterizando aquele núcleo.

Localização da área que será regularizada com coordenadas UTM, caracterização ambiental do meios físicos do núcleo, como os recursos hídricos, explicando os aspectos hídricos e fisiológicos, também é apresentado a geologia, geomorfologia e pedologia do núcleo, o clima. A cobertura vegetal também é citada com característica de mata atlântica, no que se refere a vegetação de restinga, a flora do núcleo.

A legislação aplicada, que identifica como área urbana consolidada, as unidades de conservação, que o loteamento está inserido na área de proteção ambiental da Baleia Franca, tópicos falando da área de preservação permanente – APP.

4.2.2.4 Consulta de viabilidade

O requerente, solicitou na prefeitura de Laguna uma consulta prévia com o número de processo 0125.0006308/2018, na qual foi dado o parecer pela secretaria de planejamento urbano de Laguna, que a matrícula em questão é permissível para habitação unifamiliar, habitação coletiva horizontal e habitação vertical, que se deve ter aprovação do CDM (Conselho de Desenvolvimento Municipal) ou do chefe do poder executivo municipal. Na consulta prévia também é citado a necessidade de parecer ou autorização da FLAMA e do DEINFRA.

De acordo com a lei nº 1.833 de 17 de agosto de 2015, o zoneamento é Setor do Farol (SEF), contendo os seguintes parâmetros, conforme (tabela 2).

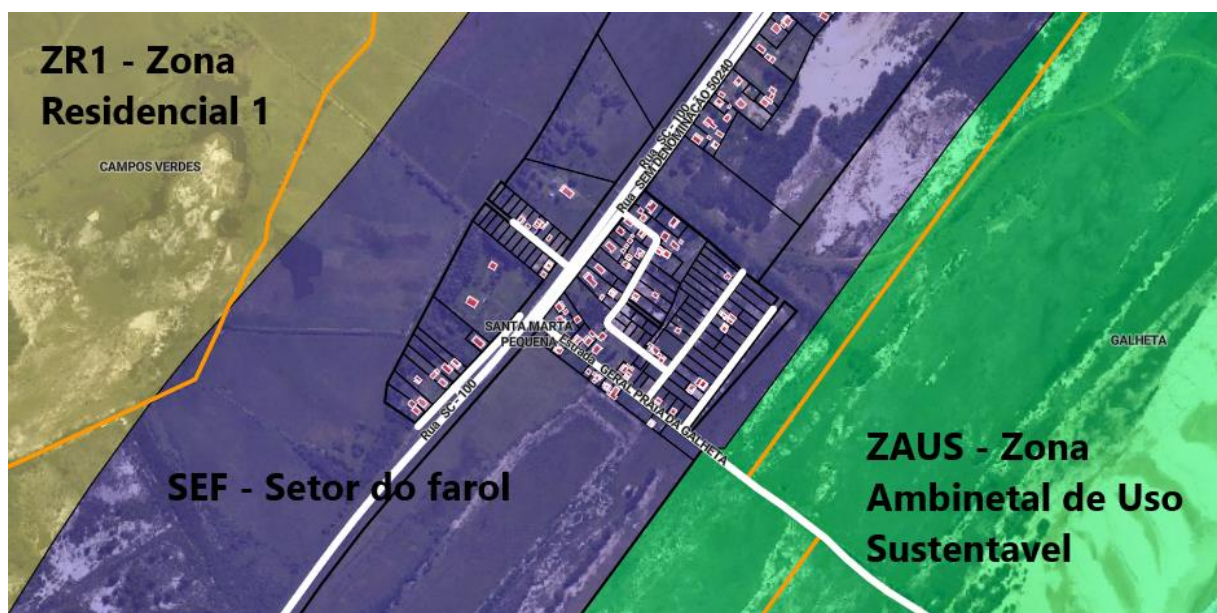
Tabela 2 – Parâmetros urbanísticos

Número máximo de pavimentos	2
Testada mínima	12 m
Área mínima do lote	360 m ²
Recuo frontal	4 m
Recuo das divisas	1,5 m
Taxa de permeabilidade	40%

Fonte: Autores, (2022).

Segundo o plano diretor o Setor do Farol (SEF), corresponde ao corredor formado pelos terrenos e glebas urbanas em paralelo a Rodovia Estadual SC-100, também denominada Estrada Geral Farol de Santa Marta, a delimitação do corredor formado por este setor se dá em faixa paralela variável ao término da faixa, deverão ser respeitadas as faixas marginais e o recuos frontais, devem ser considerados todos os itens do plano diretor municipal, incluindo as diretrizes da lei de zoneamento e do código de obras.

Figura 11 – Zoneamento da cidade de Laguna



Fonte: Autores (2022)

4.2.2.5 Projetos urbanísticos de regularização fundiária

Os projetos são indispensáveis para o processo de regularização fundiária, pois neles contém informações da área consolidada que auxilia na identificação e análise do núcleo, da matrícula, das características e implantações do terreno.

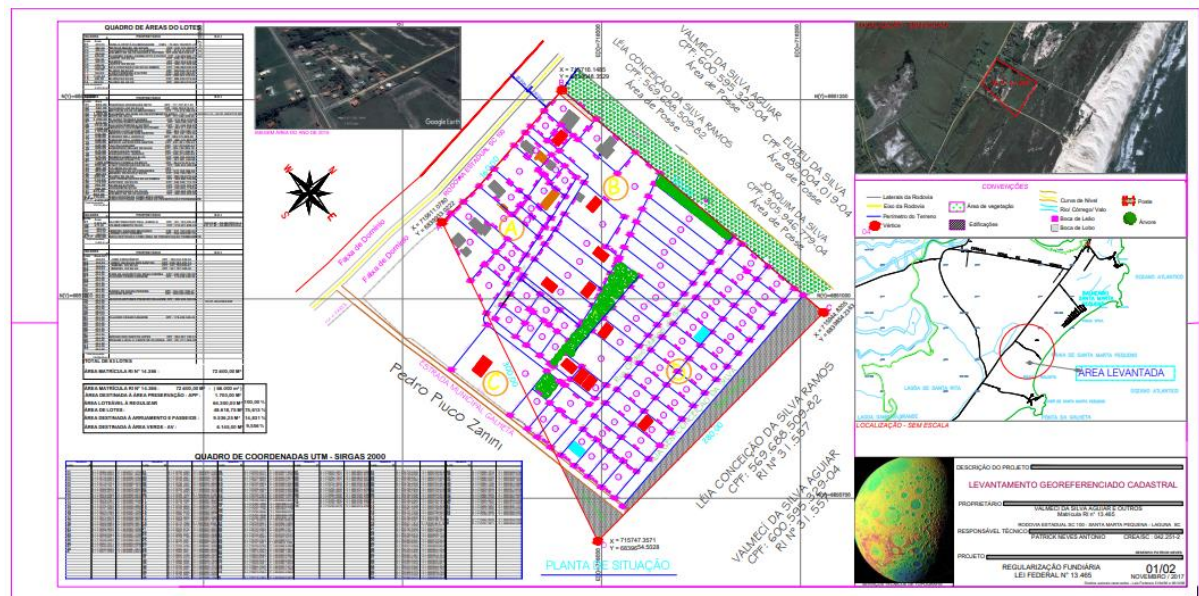
A planta de sobreposição da Matrícula com a identificação do número de registro de imóvel, se houver, e a sobreposição com uma poligonal e coordenadas, ou transcrições antigas constando as subdivisões, das quadras existente sobre o núcleo.

Planta do núcleo deve conter a sobreposição do núcleo na imagem georreferenciada, onde será apresentado o perímetro do núcleo onde os lotes estão inseridos, além disso deverá demonstrar a área total do núcleo, área total da matrícula onde o núcleo está inserido, o total dos lotes, e a área remanescente total, no caso se tiver ruas dentro do perímetro delimitado, deverá também ser mencionado suas respectivas áreas.

A planta de situação deverá conter no mínimo as indicações, das áreas dos ocupantes, dos sistemas viários, unidades imobiliárias, existentes ou projetadas, das unidades imobiliárias a serem regularizadas, as características, área, confrontações, localização, nome de logradouro, das quadras e suas subdivisões, em lotes ou em frações ideais à unidade regularizada, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos, quando houver, de caso também estiver áreas já usucapidas.

O levantamento planialtimétrico e cadastral, é outra documentação que se faz necessário, elaborado com georreferenciamento (DATUM, Sirgas 2000), subscrito por profissionais competentes, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica, (ART), ou também, registo de responsabilidade técnica (RRT).

Figura 12 – Projeto do núcleo a ser regularizada



Fonte: Projeto de regularização do engenheiro agrimensor Patrick Neves Antônio (2019)

4.2.2.6 Memoriais descritivos, estudo preliminar e minuta de propostas

O memorial descritivo, os estudos preliminares e a minuta de proposta são documentações necessárias para que o projeto esteja completo e possa dar a devida continuidade para o processo de regularização.

Os memoriais descritivos de todos os lotes a serem regularizados no projeto, do núcleo, das ruas, se houver necessidade, todos os memoriais devem ser assinados pelo engenheiro responsável e o proprietário, por estarem de acordo com as informações contidas no projeto, além disso é recomendado um campo para assinatura por parte da prefeitura.

O estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental, apresentando e descrevendo o núcleo, sua consolidação e as apresentações as obras de infraestrutura são essenciais. A minuta de proposta se dá pelas soluções para questão ambiental, urbanística, e de reassentamento dos ocupantes, com o termo de compromisso e de responsabilidade, cronograma de execução, caso seja necessário.

4.2.3 Compete ao município

Uma vez que instaurado o processo por um dos legitimados, compete ao município, instaurar o procedimento administrativo de regularização, deverá também classificar a modalidade de REURB, notificar os extremantes e os possíveis interessados, fazer uma

análise aprofundada e a aprovação do projeto, cabe ao município emitir a certidão de regularização fundiária (CRF), encaminhar o requerimento para o oficial do cartório para o registro da CRF e do projeto aprovado, para a emissão do título de propriedade.

4.2.3.1 Núcleo da área consolidada informal

O núcleo urbano informal indicado no processo não está implantado ou consolidado, na abertura do processo o requerente tem que informar o núcleo, que possa ter alteração dependendo da análise da Secretaria de Planejamento e se o núcleo será deferido ou não.

Como modelo referência bibliográfica o processo 3.383/2019, no despacho 5, a secretaria de planejamento deu um parecer sobre o núcleo, que constatou que o núcleo não foi delimitado (figura 13), tendo em vista que é de competência do município nominar e delimitar o núcleo da área urbana informal que foi apresentada (figura 14).

Figura 13 – Despacho 5, do processo 3383/2019

Despacho 5- 3.383/2019
Respondido 07/10/2022 14:41

Dener R. SEPLAN-REURB
Assistente de Gestão de Projetos

Valmeici Da Silva Aguiar

DECISÃO

Trata-se de pedido formulado pelo Sr. Valmeici da Silva Aguiar, requerendo a aprovação do projeto de REURB.

Após análise do requerimento, restou decidido:

1. Conforme projeto apresentado, constata-se que não está delimitado o perímetro no núcleo urbano objeto da regularização. Tendo em vista que cabe o município nominar e delimitar o núcleo, fica assim definido:
Nome: Núcleo Urbano Santa Marta Pequena 01;
Sobre a delimitação do núcleo segue anexo no protocolo em arquivo JPEG.
2. O projeto de regularização deverá seguir art. 35 e 36 da Lei Federal 13.465/17 e Decreto Federal 9.310/18
3. Encontra-se disponível na Secretaria de Planejamento modelo de documentos a serem adotados pelo requerente para efeitos de suprir as possíveis irregularidades ocorridas.

Obs.: Poderá haver novas exigências no decorrer do processo.

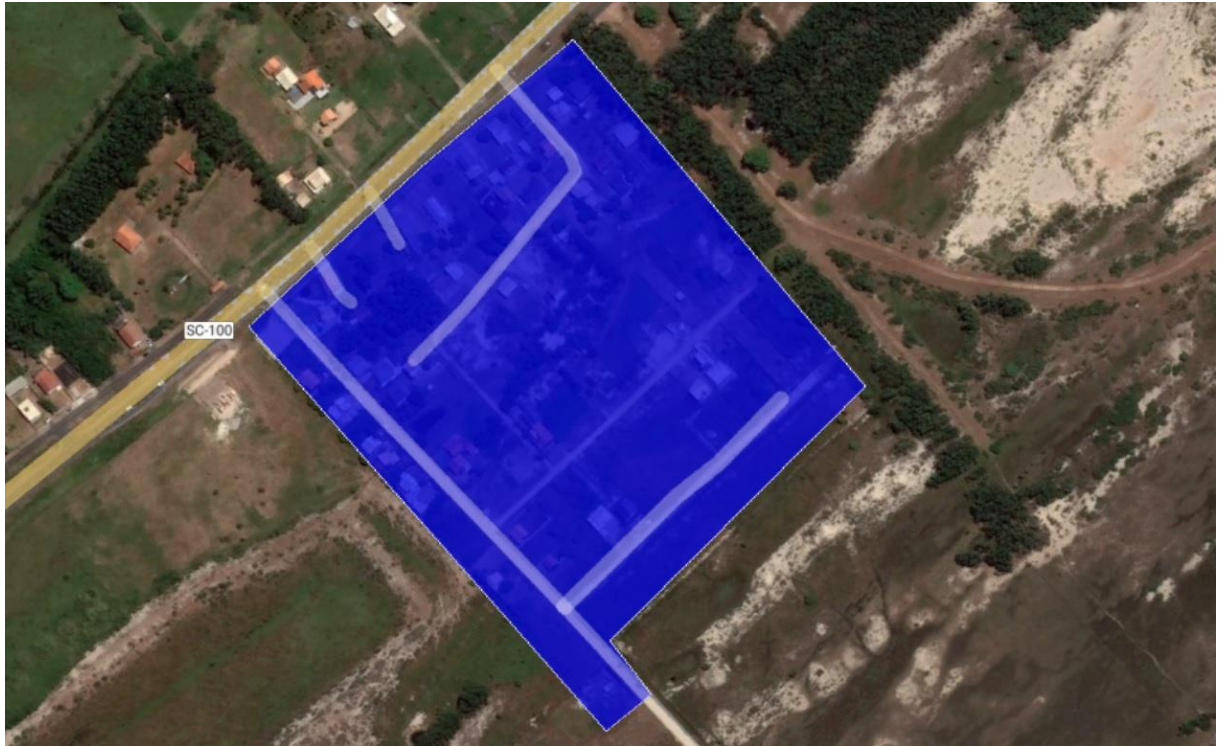
Dener Figueiredo Ramos
Assistente de Gestão de Projetos

Anexos (1) Em lista | Em galeria

Revisar

Fonte: Sistema 1doc, Prefeitura de Laguna, (2022)

Figura 14 – Núcleo delimitado pela Secretaria de Planejamento



Fonte: Sistema 1doc, Prefeitura de Laguna, (2022)

4.2.4 Decreto Nº 6.609/2021, dispõe sobre regularização fundiária em Laguna

O decreto de número 6.609 (2021), dispõe sobre a regulamentação do processo administrativo de regularização fundiária – REURB, é um decreto municipal, considerando a necessidade premente do município de Laguna em dar efetividade as regularizações fundiárias, ficam estabelecidos no âmbito do município de Laguna, normas complementares, critérios e procedimento administrativo para aplicação das normas gerais dos procedimentos nacionais aplicáveis.

4.2.4.1 Pedido de instauração

O pedido de instauração deve ser protocolado na Prefeitura de Laguna no setor do protocolo e encaminhar a Secretaria de Planejamento Urbano, para o pedido de instauração devem apresentar os documentos de via física, em formado digital, com base no Art. 2º são necessários os seguintes documentos.

Uma Cópia atualizada da matrícula imobiliária, se houver, ou uma certidão emitida pelo cartório de registro de imóveis, informando não ser possível a identificação, informando

a inexistência da matrícula. Descrição e localização com fotos, a apresentação do formulário padrão denominado “cadastro socioeconômico” de todos os beneficiários da REURB, juntamente com o cadastro socioeconômico deve ser apresentado os seguintes documentos RG e CPF, comprovação do estado civil, comprovante de residência, comprovação da aquisição da posse do imóvel, comprovação da renda dos membros familiar.

Comprovante de que a ocupação já esteja consolidada na data de 22 de dezembro de 2016, sendo aceito, documentos, fotografias ou qualquer outro meio que comprove a existência do imóvel, provar legitimidade ativa para requer o REURB, identificação do instituto jurídico a ser empregado, a identificação da modalidade da REURB, termo de responsabilidade do requerente declarando a veracidade das informações no processo administrativo. Caso seja necessário a Secretaria de planejamento fica autorizada a solicitar documentação complementar.

4.2.4.2 Processo instaurado

Conforme descrito no decreto municipal, o município tem o prazo de 180 dias, contado a data da abertura do protocolo, para analisar o pedido, classificar e fixar umas das modalidades de REURB, se no caso é cabível de REURB – E ou REURB – S, e decidir o deferimento ou não da instauração, sendo deferido o pedido o requerente deve dar continuidade a complementação das documentações, e após isso o município dará publicidade a decisão. O município de Laguna efetuará a classificação a modalidade por partes ou de forma isolada, por unidade imobiliária. Após ser dado a publicidade do processo o município tem o prazo de no máximo 15 dias para o despacho requisitando eventual complementação.

Após o processo ser instaurada a REURB, deverão ser apresentados pelo requerente os demais projetos, plantas, estudos, memoriais e documentos exigidos pela lei federal nº 13.465, sendo analisado a regularidade dos projetos, a concordância será feita através de parecer fundamentado e conclusivo pela Secretaria de Planejamento Urbano, sanado o procedimento o chefe executivo fará sua decisão mediante ato formal, a qual será dada a publicidade e acompanhada da minuta da certidão de regularização fundiária – CRF, a CRF é um documento expedido pelo município ao final do processo de regularização, após ser finalizada o processo administrativo será arquivada.

4.2.5 Checklist de projeto de REURB

Uma grande porcentagem da população não sabe o que é um processo administrativo de regularização fundiária – REURB, e os documentos e projetos necessários que complementam o processo, o andamento correto e o seguimento dos pareceres do órgão competente. O processo de regularização fundiária - REURB, é um processo administrativo com uma análise demorada devido a quantidade de documentos e projetos que serão analisados e nada prático para quem está abrindo o processo, seja o proprietário do imóvel ou o responsável técnico, tendo em vista a necessidade da participação de técnico profissional para elaboração dos documentos e projetos.

O projeto a ser apresentado deve seguir as diretrizes da Lei da REURB – Lei federal 13.465 (2017), decreto federal 9310 (2018) e o decreto municipal 6.609 (2021), será apresentado os documentos que devem estar incluso neste projeto. Primeiramente os documentos para o pedido de instauração e os documentos para o pedido já instaurado.

4.2.5.1 Requerimento de viabilidade

O requerimento é um documento elaborado pela prefeitura, que o requerente ou o responsável técnico utiliza para a abertura do processo, que deve ser preenchido os dados do proprietário do imóvel a ser regularizado, solicitando a certidão de viabilidade do REURB, para que seja possível a instauração do núcleo que será informado, no requerimento também deve constar as informações urbanísticas do núcleo, como a denominação de ruas, setor, quadra e lotes.

4.2.5.2 Procuração

A procuração é um documento que permite que outra pessoa fique responsável, pela abertura e para dar continuidade no processo, com a permissão do proprietário do imóvel, assinada e autenticada no cartório, caso faça-se necessário.

4.2.5.3 Listagem dos Beneficiários

A listagem dos beneficiados, com a qualificação completa do beneficiário e do seu cônjuge se for casado ou convivente, o estado civil, a profissão, CPF, RG, endereço

eletrônico, se houver, telefone e endereço completo, também deve contar a renda familiar bruta, a modalidade de REURB de cada beneficiário, se no caso for REURB – S ou REURB – E, e a qualificação dos seus confrontantes e seus cônjuges, se forem casados.

4.2.5.4 Matrícula ou certidão emitida pelo cartório de registro de imóveis

A matrícula é um documento que o requerente consegue uma cópia no registro de imóveis, referente ao objeto imóvel da regularização fundiária pretendida, ou certidão emitida pelo cartório de registro de imóveis competente, contendo a informação de não ser possível a identificação deles, ou, sendo o caso, informando a inexistência da matrícula.

4.2.5.5 Identificação do imóvel

A identificação do imóvel é simplesmente a descrição e a localização, com fotos, de preferência com imagem de satélite da área a ser regularizada, devendo indicar os pontos de referência, caso necessário.

4.2.5.6 Comprovante de ocupação na data de 22 de dezembro de 2016

O comprovante de ocupação é um documento que comprove de que a ocupação já estava consolidada na data de 22 de dezembro de 2016, sendo aceito para a comprovação, documentos, fotografias ou qualquer outro meio que comprove que a ocupação era consolidada na data referida.

4.2.5.7 Termo de responsabilidade, identificação da modalidade, identificação do instituto jurídico e prova de legitimidade

No decreto municipal 6.609 (2021), para a abertura de instauração da REURB, é necessário o documento comprovando a legitimidade ativa para requer a REURB, conforme o artigo 14 da lei Federal nº 13.465 (2017), identificação do instituto jurídico a ser empregado no âmbito da REURB e o Termo de responsabilidade do requerente declarando a veracidade das informações no processo administrativo.

4.2.5.8 Aprovação da Viabilidade

Após o processo de viabilidade ser analisado pelo órgão competente que no caso a Prefeitura de Laguna, deverá ser emitido pela secretaria de planejamento o parecer de aprovação de viabilidade para a instauração da REURB, contendo a identificação do núcleo que será instaurado, a modalidade da REURB e se aquele núcleo ou área individual é cabível de instauração, identificando o deferimento ou não daquela viabilidade.

Após a viabilidade do processo for deferida, o requerente entra com o restante das documentações e projetos listados abaixo.

4.2.5.9 ART

A Anotação de responsabilidade técnica (ART) ou registro de responsabilidade técnica do levantamento planialtimétrico (RRT), é um documento necessário, na qual o técnico fica responsável pela veracidade e responsabilidade dos projetos inclusos nos projetos.

4.2.5.10 Planta de sobreposição do núcleo urbano

Na planta de sobreposição do núcleo deve ser apresentado o perímetro do núcleo urbano informal com a apresentação da matrícula ou transcrição antigas, se possível, caso não tenha o profissional deve elaborar uma declaração que não foi possível delimitar a área da matrícula.

4.2.5.11 Planta de situação do núcleo

Na planta de situação do núcleo deve ser feito uma delimitação com coordenadas georreferenciadas para identificação e análise do núcleo, contendo apenas a demarcação do núcleo.

4.2.5.12 Planta de situação e projeto urbanístico

A planta de situação e projeto urbanístico deve conter informações e caracterização do núcleo, como, a área construída, se houver, curva de nível no plano altimétrico, tipo de

pavimentação, caso tenha rua no núcleo a ser regularizado, rede de energia, de água, drenagem, coleta de tratamento de esgoto planialtimétrico e georreferenciado.

4.2.5.13 Memorial descritivo do núcleo e outro memorial descritivo do lote

No memorial descritivo do núcleo deve conter a área do núcleo urbano consolidado com infraestrutura mínima, localização do núcleo com coordenadas, informando as características do núcleo.

No memorial do lote deve conter as informações do lote a ser regularizado, como, área construída, área do lote, informação da matrícula se houver e informações cadastrais, identificação do lote no núcleo e rua se houver confrontações, assinado pelo responsável técnico.

4.2.5.14 Estudos preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanísticas e ambiental

O estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental é um documento que tem como objetivo descrever a característica do núcleo na parte jurídica, urbanística e ambiental, fazendo assim um estudo preliminar da infraestrutura existente no local a ser regularizada, do sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual, do sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual, da rede de energia elétrica domiciliar, do arruamento, da drenagem pluvial, das coletas de resíduos sólidos, deve ser informado qual a situação jurídica da área a ser regularizada, da situação ambiental e da área de riscos, se for o caso, este documento deve ser desenvolvido por um responsável técnico.

4.2.5.15 Deverá seguir acompanhado os documentos dos requerentes

Junto com todos os documentos e projetos listados no estudo bibliográfico, é necessário o requerente anexar documentos pessoais com fotos, onde deve constar o número do RG e CPF, do requerente e do cônjuge se tiver, certidão de casamento ou declaração de união estável, se tiver, comprovante de residência, comprovante de renda familiar bruta dos requerentes ou declaração de residência e renda conjunta, contrato de compra e venda, de

doação, recibos, carnes de IPTU, contas emitidas de energia elétrica, alvará de construção ou declaração de posse. Poderá haver novas exigências no decorrer do processo administrativo.

5 CONCLUSÃO

O presente trabalho tem como objetivo descrever todos os documentos para ser utilizado na regularização urbana em uma área consolidada na Área de Preservação Ambiental da Baleia Franca, que não possui matrícula no registro de imóveis, visto que esse processo administrativo é pouco utilizado na cidade de Laguna e que a população não sabe o que é o REURB, e nem os documentos necessários e o andamento até a conclusão com a emissão da CRF.

Foi abordado leis, decretos federal e municipal, autores conceituados na área da regularização fundiária, destacando desde o entendimento sobre REURB, suas modalidades, o que faz o núcleo a ser uma área consolidada e ter o direito de ser legitimado, e todo o procedimento que o requerente precisa executar.

Jesus (2018), considera que com o avanço acelerado e descontrolado do processo de urbanização, que se deu com o deslocamento de grande parte da população rural, para centros urbanos, em busca de melhores condições de vida e trabalho, governos locais, regionais e nacional, não tiveram controle e planejamento para essa demanda. A regularização fundiária, surgiu como lei, para adotar medidas sociais, urbanísticas e principalmente jurídicas, tornando legais as propriedades irregulares, obedecendo aos parâmetros da legislação brasileira.

Pode-se dizer então que a REURB é um meio de regularização que adota medidas sociais, urbanísticas e jurídicas daquelas áreas que foram afetadas com o avanço acelerado e descontrolado na urbanização, tornando os imóveis legais, melhorando a qualidade de vida da população Lagunense.

Foi realizado no presente trabalho um checklist dos documentos e projetos e estudos por um responsável técnico, que o requerente precisa para a abertura do processo, visando a necessidade de as pessoas ficarem cientes do material que deve ser apresentado a prefeitura de Laguna e objetivando regularizar e assim conseguir a emissão da CRF.

REFERÊNCIAS

BRASIL, Lei nº 13.465. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm>. Acesso em: 20 set. 2021.

BRASIL, Decreto nº 9.310, 2018. Disponível em: <<https://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/2018/decreto-9310-15-marco-2018-786319-publicacaooriginal-155038-pe.html>> Acesso em: 20 set. 2021.

CARDOSO, WAGNER ELIAS. Caracterização do turismo no território da APA da baleia franca. Plano de manejo. Anexo 1, parte 19. Imbituba, 2018.

DOS SANTOS, Rafael José; ARANTES, Eduardo Manchon. Turismo e dinâmica cultural em uma comunidade de pescadores artesanais: o caso do farol de Santa Marta em Laguna (SC). **Revista Brasileira de Pesquisa em Turismo**, v. 4, n. 1, p. 5-23, 2010.

IBGE, Laguna. Disponível em: < <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/sc/laguna.html>> Acesso em 20 nov. 2021.

ICMBIO, Ministério do Meio Ambiente. Plano de manejo APA da Baleia Franca. Imbituba, 2018.

JESUS, Danilo. Regularização fundiária e urbana. 2018.

LAGO (BRASIL). Tratado de Tordesilhas. 1996:1999.

LAGUNA, Decreto nº 4152, 2014. Disponível em: < <http://leismunicipa.is/tasqr>> Acesso em: 20 nov. 2021.

LAGUNA, Lei nº 2.133, 2020. Disponível em: < <http://leismunicipa.is/xvsba>>. Acesso em: 20 nov. 2021.

LAGUNA, Lei nº 1.940, 2017. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/sc/l/laguna/lei-ordinaria/2017/194/1940/lei-ordinaria-n-1940-2017-da-denominacao-a-via-publica?q=1940>>. Acesso em: 10 de out. 2022.

LAGUNA, Lei nº 1.979, 2018. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/sc/l/laguna/lei-ordinaria/2018/198/1979/lei-ordinaria-n-1979-2018-da-denominacao-a-via-publica?q=1979>>. Acesso em: 10 de out. 2022.

LAGUNA, Lei nº 2.019, 2018. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/sc/l/laguna/lei-ordinaria/2018/202/2019/lei-ordinaria-n-2019-2018-da-denominacao-a-via-publica?q=2019>>. Acesso em: 10 de out. 2022.

LAGUNA, Lei nº 1.833, 2015. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/sc/l/laguna/lei-ordinaria/2015/184/1833/lei-ordinaria-n-1833-2015-modifica-e-acrescenta-dispositivos-na-lei-1658-de-12-de-dezembro-de-2013-e-da-outras-providencias?q=1833>>. Acesso em: 10 de out. 2022.

LAGUNA, Decreto nº 6.609, 2021. Disponível em:
<<https://leismunicipais.com.br/a/sc/l/laguna/decreto/2021/661/6609/decreto-n-6609-2021-dispoe-sobre-a-regulamentacao-do-processo-administrativo-de-regularizacao-fundiaria-reurb-no-ambito-do-municipio-de-laguna-e-da-outras-providencias?q=9310>>. Acesso em: 10 de out. 2022.

LUCENA, Liliane M. F. Laguna: de ontem a hoje espaços públicos e vida urbana. Dissertação de Mestrado (Mestrado em Geografia), Centro de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Federal de Santa Catarina, 1998.

MOURA, João Araújo. Cartilha: regularização fundiária urbana: aspectos práticos da lei 13.465/2017. Disponível em:
https://www.sinoreges.org.br/__Documentos/Upload_Conteudo/arquivos/CARTILHA_REGULARIZACAO_FUNDIARIA_URBANA_2017.pdf. Acesso em: 26 out. 2021.

PESSOA, M. L. Ocupação irregular e regularização fundiária de interesse social em áreas de proteção ambiental: O caso da Ilha Grande dos Marinheiros, Porto 117 Alegre/RS. Dissertação. Universidade Federal do Rio Grande do Sul Faculdade de Arquitetura e Urbanismo Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional. Porto Alegre. 2014.

REIS, Eduardo Moreira; LELIS, Natália. Legitimação fundiária: natureza jurídica e aplicabilidade prática. **Revista Magister de Direito Ambiental e Urbanístico**, n. 75, p. 47-63, 2018.

RODRIGUES, William Costa et al. Metodologia científica. Faetec/IST. Paracambi, p. 2-20, 2007.

SANTOS, João Almeida; PARRA FILHO, Domingos. Metodologia científica. 2012.