



# MUNICÍPIO DE VARGEM

Rua Benjamin Margott, 214 - Vargem - SC | CEP: 89638-000  
prefeitura@vargem.sc.gov.br - Fone (49) 3549-0068 /3549-0018

**LEI MUNICIPAL Nº 794/2018, DE 27 DE ABRIL DE 2018**

**INSTITUI O PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA  
NO MUNICÍPIO DE VARGEM, E DÁ OUTRAS  
PROVIDÊNCIAS.**

Milena Andersen Lopes Becher, Prefeita Municipal de Vargem, Estado de Santa Catarina.  
Faço saber, em cumprimento as atribuições legais conferidas pela legislação em vigor, de que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte

**LEI:**

**Art. 1º -** Fica instituído o Programa de Regularização Fundiária no Município de Vargem, denominado "Vargem Terra Boa" com a finalidade de disciplinar, normatizar e organizar o conjunto de ações e iniciativas voltadas à adequação dos assentamentos irregulares preexistentes às conformações legais e à titulação de seus ocupantes, tendo por base as diretrizes e objetivos previstos nesta Lei.

**Art. 2º -** Fica a cargo do Poder Executivo Municipal de Vargem:

- I - classificar as modalidades da Reurb (S ou E);
- II - processar, analisar, aprovar os projetos de regularização fundiária e emitir a certidão de regularização Fundiária CRF;
- III - notificar os proprietários, loteadores, incorporadores, confinantes e terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de 30 dias, contados da data de recebimento da notificação.

**Art. 3º -** Além das diretrizes gerais de política urbana e habitacional previstas pelo Estatuto das Cidades, a regularização fundiária deve se pautar pelas seguintes diretrizes:

- I - prioridade para a permanência da população na área em que se encontra, assegurado o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;
- II - articulação com as políticas setoriais de habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo;
- III - controle, fiscalização e coibição, visando evitar novas ocupações ilegais na área objeto de regularização;
- IV - articulação com iniciativas públicas e privadas voltadas à integração social e à geração de trabalho e renda;
- V - estímulo à resolução extrajudicial de conflitos.

**Art. 4º -** As ocupações irregulares do solo para fins urbanos, existentes no Município de Vargem, poderão ser objeto de regularização fundiária de interesse social ou específico, desde que obedecidos os critérios fixados nesta Lei, na legislação estadual e federal, consoante os ditames da Lei nº 13.465 de

**VARGEM**  
Bela por natureza!

**GABINETE DO**  
FL 1/6  
**PREFEITO**



# MUNICÍPIO DE VARGEM

Rua Benjamin Margott, 214 - Vargem - SC | CEP: 89638-000  
prefeitura@vargem.sc.gov.br - Fone (49) 3549-0068 /3549-0018

11.07.2017 e suas posteriores alterações no passar do tempo, que institui normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), no que for pertinente.

**§ 1º** - Para os efeitos desta Lei, consideram-se:

- I** - regularização fundiária: o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, promovidas pelo Poder Público por razões de interesse social (Reurb - S) ou de interesse específico (Reurb - E), que visem adequar assentamentos irregulares preexistentes às conformações legais e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;
- II** - Reurb de Interesse Social (Reurb - S): regularização fundiária de interesse social visa a regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente por população de baixa renda quando se enquadrar nos critérios estabelecidos no art. 13, inciso I da Lei Federal nº 13.465 de 11.07.2017;
- III** - regularização fundiária de interesse específico: a regularização fundiária de assentamentos irregulares na qual não se caracteriza o interesse social, constituindo ação discricionária do Poder Público;
- IV** - ocupação irregular: aquele decorrente de assentamento informal ou de loteamento ou desmembramento não aprovado pelo poder público municipal, ou implantado em desacordo com licença municipal, ou não registrado no Registro de Imóveis;
- V** - projeto de regularização fundiária: urbanização de ocupação irregular, promovendo novo projeto de ordenamento espacial, com normas diferenciadas tanto para o local a ser urbanizado, quanto para as áreas que devem atender a demanda excedente.

**§ 2º** - A constatação da existência do assentamento informal ou do parcelamento do solo irregular se fará mediante identificação da área em levantamento aerofotogramétrico ou por meio de provas documentais que comprovem de forma cabal e irrefutável, a critério do Município, que a ocupação estava consolidada nos termos do art. 9º, § 2º da Lei Federal nº 13.465 de 11.07.2017, na data da publicação desta Lei.

**Art. 5º** - Poderá ser objeto de regularização fundiária, nos termos desta Lei, inclusive parte de terreno contido em área ou imóvel maior.

**Parágrafo único** - Para a aprovação de empreendimento de parcelamento do solo futuro na área remanescente, aplicam-se os requisitos urbanísticos e ambientais fixados na Lei que dispõe sobre o zoneamento, o uso e ocupação do solo urbano.

## Capítulo II DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

### Seção I Abandono de imóvel urbano

**Art. 6º** - O Município poderá arrecadar e transferir para seu patrimônio os imóveis urbanos privados abandonados quando o proprietário, cessados os atos de posse sobre o imóvel, não adimplir os ônus fiscais, por 05 anos.

**VARGEM**  
Bela por natureza!

**GABINETE DO**  
PREFEITO

FL. 2/8



# MUNICÍPIO DE VARGEM

Rua Benjamin Margott, 214 - Vargem - SC | CEP: 89638-000  
prefeitura@vargem.sc.gov.br - Fone (49) 3549-0068 /3549-0018

**Art. 7º -** *O instrumento permite que o Município dê uma destinação para aqueles prédios abandonados e terrenos baldios que, muitas vezes, causam problemas de saúde e segurança pública.*

## Seção II Condomínio de lotes

**Art. 8º -** *Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes, que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.*

**Art. 9º -** *O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes.*

**Art. 10º -** *Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas, poderá ser instituído o Condomínio Urbano Simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e será discriminada, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si.*

**Art. 11º -** *Ficará autorizado pelo legislativo municipal, a avaliação prévia e de licitação para alienação de unidades imobiliárias provenientes da Reurb executada sobre área pública.*

**I -** *Alienação de unidade imobiliária pela administração pública diretamente aos seus ocupantes, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei 8.666/93;*

**§ 1º -** *Na Reurb-S a aquisição de direitos reais pelo particular poderá ser feita de forma gratuita, a critério do ente público titular do domínio.*

**§ 2º -** *Na Reurb-E, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Executivo titular do domínio.*

## Seção III Da Reurb - S Da Regularização Fundiária de Interesse Social

**Art. 12º -** *O Município através dos órgãos competentes será responsável pela análise e aprovação dos Projetos visando a Regularização Fundiária de Interesse Social.*

**Art. 13º -** *Observadas às normas previstas nesta Lei, naquela que dispõe sobre o zoneamento, o uso e ocupação do solo urbano e demais normas municipais pertinentes, o projeto de regularização fundiária de interesse social pode definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, inclusive no tocante às faixas de Área de Preservação Permanente - APP que deverão ser respeitadas.*

**VARGEM**  
*Bela por natureza!*

**GABINETE DO**  
**PREFEITO**

FL. 3/8



# MUNICÍPIO DE VARGEM

Rua Benjamin Margott, 214 - Vargem - SC | CEP: 89638-000  
prefeitura@vargem.sc.gov.br - Fone (49) 3549-0068 /3549-0018

**Art. 14º -** Na regularização fundiária de interesse social cabe ao Poder Executivo Municipal, quando empreendedor, ou a seus concessionários ou permissionários, a implantação:

- I - do sistema viário;
- II - da infraestrutura básica;
- III - dos equipamentos comunitários e áreas verdes, se definidos no projeto de regularização;
- IV - a provisão habitacional em casos de remoção;
- V - a recuperação ambiental das áreas objeto de remoção.

**Parágrafo único -** Os encargos previstos no caput deste artigo podem ser compartilhados com os beneficiários, a critério do Poder Executivo Municipal desde que respeitados os investimentos em infraestrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores e o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

**Art. 15º -** O poder público responsável pela regularização fundiária de interesse social poderá lavrar auto de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação, de acordo com o que estabelece a Lei Federal nº 13.465 de 11.07.2017.

**§ 3º -** São isentos de custas e emolumentos os atos registraes relacionados à Reurb-S:

- I - Os cartórios que não cumprirem a gratuidade, que retardarem ou não efetuarem o registro de acordo com as normas previstas nesta Lei ficarão sujeitos às sanções previstas no art. 44 da Lei nº 11.977/2009, sem prejuízo da extinção da delegação, observado o disposto no art. 30, §§ 3º-A e 3º-B da Lei nº 6.015/ 73.
- II - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula individualizada para cada unidade imobiliária regularizada;
- III - primeiro registro da legitimação fundiária;
- IV - primeiro registro do título de legitimação de posse e sua conversão em título de propriedade;
- V - o primeiro registro do direito real de laje;
- VI - o primeiro registro da aquisição do direito real aos beneficiários, através de outros instrumentos previstos.

**§ 4º -** Por ser ato único de registro e aquisição originária, a unidade imobiliária restará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames, não incidindo tributos de transferência como o ITBI e ITCMD.

Seção IV  
Da Reurb - E

Regularização fundiária de interesse específico

**Art. 16º -** A regularização fundiária de interesse específico depende da análise e da aprovação do projeto de que trata o art. 3º, § 1º, inciso V, desta Lei.

**Art. 17º -** Sendo o responsável pela irregularidade identificável, o Poder Executivo Municipal deve exigir dele a implantação das obras previstas no projeto de regularização fundiária.

**GABINETE DO**  
FL 4/8  
**PREFEITO**

**VARGEM**  
Bela por  
natureza!



# MUNICÍPIO DE VARGEM

Rua Benjamin Margott, 214 - Vargem - SC | CEP: 89638-000  
prefeitura@vargem.sc.gov.br - Fone (49) 3549-0068 /3549-0018

**Art. 18º -** A autoridade licenciadora deverá exigir contrapartida e compensações urbanísticas e ambientais que integrarão termo de compromisso, firmado perante as autoridades licenciadoras, ao qual se garantirá força de título executivo extrajudicial.

**Art. 19º -** O projeto de regularização fundiária para fins de interesse específico deverá observar as restrições à ocupação de Áreas de Preservação Permanentes, bem como, das áreas públicas previstas na legislação municipal.

## Capítulo III

### DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

**Art. 20º -** O projeto de regularização fundiária deve atender aos seguintes requisitos urbanísticos:

- I -** estabilidade dos lotes, das vias de circulação, das áreas dos sistemas de lazer e verdes, áreas institucionais e dos terrenos limítrofes;
- II -** drenagem das águas pluviais;
- III -** trafegabilidade das vias, com definição da pavimentação adequada e garantia de acesso dos prestadores de serviços públicos de infraestrutura urbana básica e emergencial;
- IV -** integração do sistema viário com a malha local existente ou projetada, harmonização com a topografia local e garantia de acesso público às áreas de uso comum do povo;
- V -** implantação de sistema de abastecimento de água potável em conformidade com as diretrizes vigentes;
- VI -** recuperação geotécnico-ambiental das áreas degradadas;
- VII -** implantação de rede de energia elétrica domiciliar e iluminação pública;
- VIII -** recuo mínimo dos cursos d'água, de modo a garantir a obediência à legislação ambiental;
- IX -** acesso aos lotes por via de circulação de pedestres ou de veículos, vetado acesso por meio de servidão;
- X -** largura mínima das vias conforme lei municipal de uso e ocupação do solo;
- XI -** utilização preferencial de recursos urbanísticos que garantam a maior permeabilidade do solo urbano e permitam o plantio de árvores.

**§ 1º -** Os terrenos livres localizados nos parcelamentos a serem regularizados devem ser destinados, preferencialmente, para áreas de uso comunitário ou áreas verdes e/ou institucionais de uso público percentual mínimo conforme lei federal 6.766/79 de parcelamento do solo.

**§ 2º -** Na regularização de sua iniciativa, o Poder Executivo Municipal poderá estabelecer, a seu critério, os espaços de uso público, verdes e/ou institucionais, dentro da área do parcelamento ou, alternativamente, no seu entorno, de acordo com a conclusão da análise dominial da área.

**§ 3º -** Na hipótese do § 2º, caso não haja espaços disponíveis dentro da área regularizada, o Poder Executivo Municipal poderá promover a desapropriação de imóveis para fins de regularização fundiária ou,

**GABINETE DO  
PREFEITO**

FL. 5/8

**VARGEM**  
Bela por  
natureza!



# MUNICÍPIO DE VARGEM

Rua Benjamin Margott, 214 - Vargem - SC | CEP: 89638-000  
prefeitura@vargem.sc.gov.br - Fone (49) 3549-0068 /3549-0018

alternativamente, poderá gravar outros que já tenham sido desapropriados para implantação de equipamentos públicos, mesmo que estes estejam fora do perímetro do parcelamento a ser regularizado.

**§ 4º** - O Poder Executivo Municipal deverá buscar o ressarcimento das despesas decorrentes da desapropriação junto ao responsável pela implantação do assentamento irregular.

**§ 5º** - Comprovada a impossibilidade de destinação de espaços públicos no percentual previsto na área regularizada, a área faltante poderá ser adquirida pelo parcelador em outro local, para posterior compensação, por meio de doação ao Município, observados os seguintes critérios:

- a) o imóvel a ser doado deve estar situado dentro dos limites do Município;
- b) a dimensão, o valor e as características da área faltante e do imóvel a ser adquirido devem ser equivalentes;

**§ 6º** - A doação referida no § 5º deve ser submetida à análise dos Órgãos Municipais competentes.

**§ 7º** - A regularização fundiária pode ser implementada em etapas, hipótese na qual o projeto de que trata este artigo deve definir a parcela do assentamento informal a ser regularizada em cada etapa respectiva.

**Art. 21º** - O Poder Executivo Municipal exigirá do titular da iniciativa de regularização fundiária as garantias previstas pela legislação vigente, visando assegurar a execução das obras e serviços necessários à regularização do parcelamento.

## Capítulo IV DO PROCEDIMENTO

**Art. 22º** - Documentação aprovada para Regularização Fundiária

- I - levantamento planialtimétrico cadastral com georreferenciamento;
- II - planta do perímetro com demonstração das matrículas ou transcrições tingidas, quando possível;
- III - projeto urbanístico de regularização e memoriais técnicos;
- IV - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;
- V - estudo técnico ambiental, quando for o caso;
- VI - cronograma físico de obras e serviços de implantação da infraestrutura essencial e compensações urbanísticas e ambientais,
- VII - termo de compromisso assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico.

**Art. 23º** - A regularização fundiária depende da análise dominial da área a ser regularizada, comprovada por certidão emitida pelo Registro de Imóveis e de projeto elaborado pelo titular da iniciativa.

**§ 1º** - Identificado o titular dominial da área irregularmente ocupada, o Poder Executivo Municipal deverá notificá-lo para que proceda a sua regularização.

**GABINETE DO  
PREFEITO**

FL. 6/8

**VARGEM**  
Bela por  
natureza!



# MUNICÍPIO DE VARGEM

Rua Benjamin Margott, 214 - Vargem - SC | CEP: 89638-000  
prefeitura@vargem.sc.gov.br - Fone (49) 3549-0068 /3549-0018

**§ 2º** - Na omissão do titular do domínio da área e/ou do titular da iniciativa, o projeto de regularização e as obras poderão ser executados, supletivamente, pelo Poder Executivo Municipal, com posterior ressarcimento dos gastos via cobrança judicial do parcelador.

**§ 3º** - Esgotadas as diligências para a identificação e localização do parcelador e/ou do titular do domínio da área, o Poder Executivo Municipal poderá intervir no parcelamento do solo para adequá-lo.

**Art. 24º** - O projeto de regularização fundiária deve conter ao menos:

- I** - diagnóstico do parcelamento que contemple, em especial, os seguintes aspectos: localização e área da ocupação, histórico da ocupação da gleba, o uso e a ocupação do solo nos terrenos existentes, acessibilidade por via oficial de circulação, situação física e social, adensamento, caracterização da infraestrutura urbana e comunitária, na área e no raio de um quilometro de seu perímetro, ocupação das áreas de risco e caracterização ambiental.
- II** - proposta técnica e urbanística para o parcelamento, que defina, ao menos:
- as áreas passíveis de consolidação e as parcelas a serem regularizadas ou, quando houver necessidade, remanejadas;
  - as vias de circulação existentes ou projetadas e sua integração com o sistema viário adjacente, bem como as áreas destinadas ao uso público, quando possível;
  - a solução para relocação da população, caso necessária;
  - as medidas para garantir a sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as formas de compensação, quando for o caso;
  - as condições para garantir a segurança da população em relação às inundações, erosão e deslizamento de encostas;
  - a necessidade de adequação da infraestrutura básica;
  - a enumeração das obras e serviços previstos;
  - Cronograma físico-financeiro de obras e serviços a serem realizados em um prazo não superior a 3 anos, acompanhado das respectivas planilhas de orçamento.
- III** - Das plantas:
- da localização da área regularizada, suas medidas perimetrais, área total, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes;
  - das áreas passíveis de consolidação e as parcelas a serem regularizadas ou, quando houver necessidade, remanejadas;
  - das vias de circulação existentes ou projetadas e sua integração com o sistema viário adjacente, bem como as áreas destinadas ao uso público, com indicação de sua área, medidas perimetrais e confrontantes;
  - do perímetro, área, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, confrontantes, número e quadra das parcelas a serem regularizadas.
- IV** - memorial descritivo com a indicação dos elementos considerados relevantes para a implantação do projeto, incluindo, no mínimo:

**GABINETE DO**  
FL. 7/8  
**PREFEITO**

**VARGEM**  
Bela por natureza!



# MUNICÍPIO DE VARGEM

Rua Benjamin Margott, 214 - Vargem - SC | CEP: 89638-000  
prefeitura@vargem.sc.gov.br - Fone (49) 3549-0068 /3549-0018

- a) a identificação do imóvel objeto de regularização, com sua localização, medidas perimetrais, área total, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes;
- b) descrição das parcelas a serem regularizadas, com seu perímetro, área, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, confrontantes, número e quadra;
- c) descrição das vias de circulação existentes ou projetadas e das áreas destinadas ao uso público, com seu perímetro, área, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes.

**§ 1º** - O projeto de regularização de parcelamento deve ser assinado por profissional habilitado, e pelo titular da iniciativa de regularização.

**§ 2º** - Nas hipóteses de regularização fundiária, requeridas nos termos do art. 15, desta Lei, o Poder Executivo Municipal poderá elaborar, sem custos aos beneficiários, os documentos referidos neste artigo, segundo critérios estabelecidos pelo município que deverá decidir em cada caso solicitado sobre a concessão deste benefício.

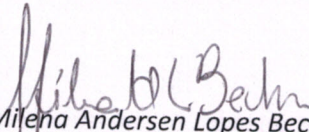
**Art. 25º** - Os procedimentos de análise e aprovação do projeto de regularização fundiária serão regulamentados por decreto e publicado.

**Parágrafo único** - O título outorgado ao beneficiário oriundo da regularização fundiária deverá ser expedido preferencialmente em nome da mulher ocupante do imóvel objeto da regularização.

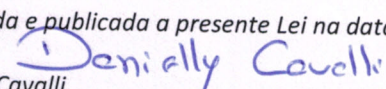
**Art. 26º** - A regularização de ocupações irregulares não implica no reconhecimento e responsabilização do Poder Público Municipal das obrigações assumidas pelo parcelador junto aos adquirentes das unidades imobiliárias.

**Art. 27º** - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Vargem/SC, em 27 de abril de 2018.

  
Milena Andersen Lopes Becher,  
Prefeita Municipal

Registrada e publicada a presente Lei na data supra.

  
Danielly Cavalli,  
Secretária Mun. de Administração e Finanças

**GABINETE DO**  
FL. 8/8  
**PREFEITO**

**VARGEM**  
Bela por  
natureza!