CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

O **MUNICÍPIO DE MAFRA,** Estado de Santa Catarina, com sede na Av. Pref. Frederico Heyse, nº 1386, Centro II Alto de Mafra, CEP: 89.300-070, inscrito no CNPJ: 83.102.509/0001-72, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, Sr. **EMERSON MASS** inscrito no CPF sob o n° 007.622.949-14, **CERTIFICA** a situação de área constituída de consolidação sem condições de reversibilidade, presente no perímetro urbano deste Município, conhecido como **Núcleo Urbano Informal Santa Filomena I,** localizado no município de **Mafra/SC,** que pertence às matrículas nº 7.856, nº 7.857 e a transcrição nº 5.888, todas registradas no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Mafra/SC e emite a presente Certidão de Regularização Fundiária, com supedâneo na Lei Federal n° 13.465/2017, art. 23, §5°, art. 28, VI e VII, art. 30, III, art. 34, §2°, art. 41.

I. DO RELATÓRIO:

1. Versam os autos sobre pedido de Regularização Fundiária com fundamento na Lei Federal n° 13.465/2017, inserta no Art. 13, I e II do referido diploma, classificado como organização do núcleo ***parcelamento de solo conforme art 14* § 2º**[1]. Os requerentes desejam o reconhecimento do seu domínio sobre a área que atualmente possuem e para tanto, através do **PROTOCOLO DE INSTAURAÇÃO DE REURB Nº 12 DO ANO DE 2024**, encaminharam documentação para aferição.

[1] LEI FEDERAL 13.465/2017: Art. 14. Poderão requerer a Reurb: § 2º Nos casos de parcelamento do solo, de conjunto habitacional ou de condomínio informal, empreendidos por particular, a conclusão da Reurb confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

2. O núcleo em questão, através da documentação informada, apresenta-se como Núcleo Urbano Informal Consolidado anterior a data de 22 de dezembro de 2016, com área total de 8.399,00 m², com 13 lotes (sendo 11 lotes aderentes 5.232,79 m² e 02 lotes futura titulação 1.043,89 m²) e 02 ruas 2.122,32 m².

3. Dos lotes aderentes 04 foram classificados como REURB-S e 07 foram classificados como REURB-E; tendo predominância de requerentes com classificação individual como REURB-S, passando assim o NUI a ser classificado como REURB-S.

4. Os documentos que compõem a CRF estão elencados abaixo conforme art 47[2] :

3. 01 Ofício de encaminhamento ao cartório;

3. 02 Qualificação completa dos beneficiários;

3. 03 Projeto de Regularização Fundiária,

3. 04 Termo de Compromisso;

3. 05 Planta do perímetro em regularização;

3. 06 Memorial descritivo dos lotes individualizados e do perímetro em regularização;

5. Apresentados todos os itens anteriormente expostos, passamos a valorá-los.

6. A análise das qualificações dos moradores denota a classificação dos requerentes na modalidade da Reurb-S e Reurb-E, tendo em vista que para aqueles, há enquadramento nos requisitos de renda (art. 13, §5º[3]).

---

[2] LEI FEDERAL 13.465/2017: Art. 47. Os padrões dos memoriais descritivos, das plantas e das demais representações gráficas, inclusive as escalas adotadas e outros detalhes técnicos, seguirão as diretrizes estabelecidas pela autoridade municipal ou distrital competente, as quais serão consideradas atendidas com a emissão da CRF.

Parágrafo único. Não serão exigidos reconhecimentos de firma nos documentos que compõem a CRF ou o termo individual de legitimação fundiária quando apresentados pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou entes da administração indireta.

[3] LEI FEDERAL 13.465/2017: 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) -

7. O projeto de regularização fundiária apresentado atende aos requisitos previstos nos Arts. 35 e 36[4] da Lei Federal n° 13.465/2017. Há a devida anotação de responsabilidade técnica por profissional funcionalmente habilitado para a atividade.

---

regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo. [...] § 5° A classificação do interesse visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

[4] *LEI FEDERAL 13.465/2017: Art. 35. 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. Parágrafo único. O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, **quando for o caso**.*

*Art. 36. 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.*

8. Os ocupantes foram individualizados através de memorial descritivo próprio, bem como, a indicação de planta de ocupantes geral com a numeração de cada um dos lotes objeto deste procedimento, tudo em consonância com o art. 35, I, da Lei Federal n° 13.465/2017.

8. Os memoriais atendem ao georreferenciamento exigido pela novel legislação fundiária, possibilitando a minuciosa separação entre os lotes para a futura abertura das matrículas.

9. Houve a devida demonstração da área atingida pelos requerentes através da juntada das matrículas nº 7.856, nº 7.857 e a transcrição nº 5.888, todas registradas no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Mafra/SC .

10 Declaramos que foram notificados: 1) Por atos próprios denominados de anuências, requerimentos, ou assinaturas no próprio mapa da REURB: os titulares de domínio, os confrontantes internos e externos, aderentes e terceiros interessados da área objeto do presente procedimento administrativo. As notificações cumprem os requisitos impostos pelo art. 31, §1º ao 5º da Lei Federal n° 13.465/2017. Vencidos os prazos, a partir de cada uma das notificações, não houve nenhuma impugnação ao procedimento ora narrado o que é presumido pela Lei Federal n° 13.465/2017 (art. 31, §6º) como concordância com a Reurb[5]. 2) Edital de notificação. Os titulares de domínio, os confrontantes internos e externos, aderentes e terceiros interessados por

---

[5] LEI FEDERAL 13.465/2017: Art. 31. Instaurada a Reurb, o Município deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado. § 1° Tratando-se de imóveis públicos ou privados, caberá aos Municípios notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação. § 2° Tratando-se de imóveis públicos municipais, o Município deverá notificar os confinantes e terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação. § 3°Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de que trata esta Lei. § 4° A notificação do proprietário e dos confinantes será feita por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço. § 5° A notificação da Reurb também será feita por meio de publicação de edital, com prazo de trinta dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, nos seguintes casos: I - quando o proprietário e os confinantes não forem encontrados; e II - quando houver recusa da notificação por qualquer motivo. § 6° A ausência de manifestação dos indicados referidos nos §§ 1° e 4° deste artigo será interpretada como concordância com a Reurb.

motivos desconhecidos que não foram encontrados foram alvos da publicação de Edital de Notificação, sendo que a ausência de manifestação foi tida como aceite, conforme artigo 13 § 1º do Decreto 9.31/2018 e Artigo 20 § 1º da Lei 13.465/2017. Qualquer interessado em impugnar o Edital de Notificação teve o prazo de 30 (trinta) dias para a manifestação conforme artigo 13 § 1º do Decreto 9.310/2018 e Artigo 20 § 1º da Lei 13.465/2017.

11 Conforme provimento nº46/2021 artigo 764-P. O oficial de registro fica dispensado de providenciar ou de exigir comprovação da ocorrência da notificação dos titulares de direitos reais, dos confrontantes e de terceiros eventualmente interessados, nos casos: I – de declaração do cumprimento da fase de notificação pelo Município, constante da CRF ou de documento autônomo.

12 Nos trabalhos topográficos juntados aos autos demonstram que se trata de área urbanizada, contendo os elementos previstos no art. 36, §1º, I, II, III e IV da Lei Federal n° 13.465/2017[6]. Portanto, estão dispensadas as intervenções por parte do Município, previstas no art. 37[7] da nova lei de regularização fundiária.

13 Os órgãos competentes desta Prefeitura no que se refere à Infraestrutura já concederam parecer favorável à concessão dos direitos reais pleiteados neste procedimento.

14 Não há na área objeto deste processo de: Preservação Ambiental, Unidades de Conservação, ou de risco.

II. DA DECISÃO DO MÉRITO:

1. Pelo exposto, passo a decidir:

---

6 LEI FEDERAL 13.465/2017: Art. 36. O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação: [...] § 1° 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**;

7 LEI FEDERAL 13.465/2017: 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 previstas nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção.

2. Nos termos do art. 41, da Lei Federal n° 13.465/2017, na presente Certidão de Regularização Fundiária – CRF, consta[8]:

   a. Instrumento Utilizado: **Legitimação Fundiária**
   b. Nome do Núcleo Urbano Regularizado: **Santa Filomena I**
   c. Localização: **Município de Mafra/SC**
   d. Modalidade da Regularização: **Reurb-S**
   e. Responsabilidades das Obras e Serviços Constantes do Cronograma: No Projeto de Regularização Urbanística estão devidamente cuidados as obras e os responsáveis pelas melhorias que serão realizadas após a regularização dos lotes, explicitado em documento anexo.
   f. Listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, com a indicação numérica de cada unidade regularizada.

3. Por tratar-se de decisão de mérito deste ente Municipal, competente para o julgamento do presente Projeto de Regularização Fundiária, nos termos do art. 33[9] da Lei Federal n° 13.465/2017, indico o estado civil dos beneficiários com base na documentação apresentada e fulcro no disposto na Lei Federal n° 13.726/2018.

4. Para análises municipais foram coletado dos moradores qualificados em REURB-S declaração referente ao artigo 23 da Lei 13.465 e §1º do artigo 16 do Decreto 9.310/18, para fins de cumprimento da lei onde indica que não são foreiros ou proprietários de nem um outro imóvel urbano ou rural, e ainda constatamos que os beneficiários não foram contemplados com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade.

---

8 LEI FEDERAL 13.465/2017: Art. 41. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo: I – o nome do núcleo urbano regularizado; II – a localização; III – a modalidade da regularização; IV – as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma; V – a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver; VI – a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação.

9 LEI FEDERAL 13.465/2017: Art. 33. Instaurada a Reurb, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

5. Deferimos segundo a Lei Federal nº 13.465/2017, art. 63[10], que se refere às edificações, essas serão averbadas nas matrículas individualizadas, ***em uma segunda etapa***, mediante o levantamento topográfico para a averbação destas, conforme prevê o Decreto Federal nº 9.310/2018 art. 31[11], parágrafo, ou outro meio atribuído pela legislação.

6. Pela presente Certidão o Município de Mafra/SC confere de forma originária o direito real de propriedade aos ocupantes relacionados na lista no anexo I, com certidões individualizadas em relação aos imóveis descritos, por meio dos instrumentos indicados na lista, nos termos do art. 30, III, da Lei Federal n° 13.465/2017[12], para o devido registro de acordo com o art. 42[13] e seguintes do referido diploma legal.

7. Cabe ressaltar, ainda, a não incidência do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), tendo em vista o disposto no art. 11, VII[14], da Lei Federal n° 13.465/2017 que reconhece a legitimação fundiária e legitimação de posse como mecanismos de reconhecimento de aquisição originária. Portanto, o registro deve ser efetivado independentemente de comprovação de pagamento do ITBI, com base na legislação federal e no art. 13[15] da

---

10 LEI FEDERAL 13.465/2017: Art. 63. "No caso da Reurb-S, a averbação das edificações poderá ser efetivada a partir de mera notícia, a requerimento do interessado, da qual constem a área construída e o número da unidade imobiliária, dispensada a apresentação de habite-se e de certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias".

11 LEI FEDERAL 13.465/2017: Art. § 3º Na Reurb de parcelamentos do solo, as edificações já existentes nos lotes poderão ser regularizadas, a critério do Poder Público municipal ou distrital, em momento posterior, de forma coletiva ou individual.

12 LEI FEDERAL 13.465/2017: Art. 30. Compete aos Municípios nos quais estejam situados os núcleos urbanos informais a serem regularizados: [...] III - emitir a CRF.

13 Art. 42. O registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado será requerido diretamente ao oficial do cartório de registro de imóveis da situação do imóvel e será efetivado independentemente de determinação judicial ou do Ministério Público. Parágrafo único. Em caso de recusa do registro, o oficial do cartório do registro de imóveis expedirá nota devolutiva fundamentada, na qual indicará os motivos da recusa e formulará exigências **nos termos desta Lei**.

14 LEI FEDERAL 13.465/2017: Art. 11. Para fins desta Lei, consideram-se: [...] VII - legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb;

15 RESOLUÇÃO CM N. 8 DE 9 DE JUNHO DE 2014: Art. 13. O registro do domínio de que trata a presente resolução, observando-se o princípio da continuidade

8. Quanto a não incidência do ITBI, a jurisprudência catarinense é uníssona, conforme depreende-se do seguinte julgado:

> Ementa: REEXAME NECESSÁRIO. LEI N. 12.016/2009, ART. 14, § 1º. MANDADO DE SEGURANÇA CONTRA ATO COATOR DO PREFEITO DE GRAVATAL. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA AFASTADA. **COBRANÇA DE IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS - ITBI SOBRE IMÓVEL ADQUIRIDO POR AÇÃO DE USUCAPIÃO. AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA. AUSÊNCIA DE FATO GERADOR. ILEGALIDADE DA COBRANÇA.** REMESSA CONHECIDA E DESPROVIDA. Processo: 0300624-19.2015.8.24.0159 (Acórdão). Relator: Nelson Schaefer Martins. Origem: Armazém. Órgão Julgador: Quarta Câmara de Direito Público. Julgado em: 28/04/2016. Classe: Reexame Necessário. (Grifei)

9. Consequentemente, fica cumprido o disposto no inciso XI[16], do art. 30 da Lei Federal n° 8.935/1994, bem como no art. 289[17] da Lei Federal n° 6.015/1973.

10. Fica deferida a Reurb, independentemente da inexistência de lei municipal específica que trate de medidas ou posturas de interesse local aplicáveis a projetos de regularização fundiária urbana, nos termos do parágrafo único do art. 28[18] da Lei Federal n° 13.465/2017.

11. Instaurada a Reurb, o Município procedeu às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio do imóvel onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado, tendo identificado às matrículas nº 7.856,

---

registral, independe da comprovação do pagamento de quaisquer tributos, inclusive previdenciários:

[16] *LEI FEDERAL 8.935/1994: Art. 30. São deveres dos notários e dos oficiais de registro: [...] XI - fiscalizar o recolhimento dos impostos incidentes sobre os atos que devem praticar;*

[17] *Lei Federal n° 6.015/1973: Art. 289. No exercício de suas funções, cumpre aos oficiais de registro fazer rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhes forem apresentados em razão do ofício.*

[18] *LEI FEDERAL 13.465/2017: Art. 28. A Reurb obedecerá às seguintes fases: Parágrafo único. Não impedirá a Reurb, na forma estabelecida nesta Lei, a inexistência de lei municipal específica que trate de medidas ou posturas de interesse local aplicáveis a projetos de regularização fundiária urbana.*

nº 7.857 e a transcrição nº 5.888, todas registradas no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Mafra/SC como objeto deste procedimento, nos termos do art. 31[19] da Lei Federal n° 13.465/2017.

12. Dessa forma, fica dispensada a hipótese de utilização do instrumento da Demarcação Urbanística, nos termos do § 9° do art. 31[20] da Lei Federal n° 13.465/2017.

13. Tratando-se de imóvel privado, o município notificou os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, sem que houvessem apresentado qualquer tipo de impugnação, nos termos do § 1°[21] do art. 31 da Lei Federal n° 13.465/2017.

14. No caso em tela, houve a ausência de manifestação dos indicados referidos no parágrafo anterior, sendo interpretada como concordância com a Reurb, nos termos do § 6°[22] do art. 31 da Lei Federal n° 13.465/2017.

15. A Reurb foi instaurada por decisão deste Município, por meio de requerimento, por escrito, pelos legitimados, nos termos do art. 14, I[23] e art. 32[24] da Lei Federal n° 13.465/2017.

---

19 *LEI FEDERAL 13.465/2017: Art. 31. Instaurada a Reurb, o Município deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.*

20 *LEI FEDERAL 13.465/2017: Art. 31. [...] § 9° Fica dispensado o disposto neste artigo, caso adotados os procedimentos da demarcação urbanística.*

21 *LEI FEDERAL 13.465/2017: Art. 31 [...] § 1° Tratando-se de imóveis públicos ou privados, caberá aos Municípios notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.*

22 *LEI FEDERAL 13.465/2017: Art. 31 [...] § 6° A ausência de manifestação dos indicados referidos nos §§ 1°e 4° deste artigo será interpretada como concordância com a Reurb.*

23 *LEI FEDERAL 13.465/2017: Art. 14. Poderão requerer a Reurb: I - a União, os Estados, o Distrito Federal e os **Municípios**, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;*

24 *LEI FEDERAL 13.465/2017: Art. 32. A Reurb será instaurada por **decisão do Município**, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata esta Lei.*

16. Aprovo o projeto de regularização fundiária, tendo este Município o analisado, informando que o núcleo possui as infraestrutura básica essencial bem como Energia Elétrica, arruamento entre outros, salvo dos individuais indicados no cronograma.

17. Defiro o cronograma físico de ações essenciais e o termo de compromisso assinado pelos responsáveis do seu cumprimento, nos termos dos incisos IX e X do art. 35[25], do § 3° do art. 36[26] da Lei Federal n° 13.465/2017.

18. As plantas e os memoriais descritivos foram assinados por profissional legalmente habilitado, acompanhadas da TRT – Termo de Responsabilidade Técnica, nos termos do § 5°[27] do art. 36 da Lei Federal n° 13.465/2017.

19. O oficial de registro fica dispensado de providenciar a notificação dos titulares de domínio, dos confinantes e de terceiros eventualmente interessados, uma vez cumprido esse rito pelo Município, conforme o disposto no art. 31[28] desta Lei, nos termos do § 6°[29] do art. 44 da Lei Federal n° 13.465/2017.

---

25 LEI FEDERAL 13.465/2017: Art. 35. O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo: [...] 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.

26 LEI FEDERAL 13.465/2017: Art. 36. O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação: [...] § 3° 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.

27 LEI FEDERAL 13.465/2017: Art. 36 [...] § 5° 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.

28 LEI FEDERAL 13.465/2017: Art. 31. Instaurada a Reurb, o Município deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

29 LEI FEDERAL 13.465/2017: Art. 44 [...] § 6° O oficial de registro fica dispensado de providenciar a notificação dos titulares de domínio, dos confinantes e de terceiros eventualmente interessados, uma vez cumprido esse rito pelo Município, conforme o disposto no art. 31 desta Lei.

20. Como das matrículas nº 7.856, nº 7.857 e a transcrição nº 5.888, todas registradas no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Mafra/SC tudo nos termos dos art. 42 e 43[30] da Lei Federal n° 13.465/2017.

21. Após, providencie o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mafra/SC a abertura de nova matrícula com a área total a ser regularizada informada nesta CRF, efetuando nela o registro, nos termos do inciso I, § 1°[31] do art. 44, art. 46[32] e parágrafo único[33] do art. 51, todos da Lei Federal n° 13.465/2017, a abertura das matrículas individualizadas para os lotes e áreas públicas resultantes do projeto de regularização aprovado, nos termos do inciso II, § 1°[34] do art. 44, do mesmo Diploma Legal.

22. Os padrões dos memoriais descritivos, das plantas e das demais representações gráficas, inclusive as escalas adotadas e outros detalhes

---

30 LEI FEDERAL 13.465/2017: Art. 42. O registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado será requerido diretamente ao oficial do cartório de registro de imóveis da situação do imóvel e será efetivado independentemente de determinação judicial ou do Ministério Público. Parágrafo único. Em caso de recusa do registro, o oficial do cartório do registro de imóveis expedirá nota devolutiva fundamentada, na qual indicará os motivos da recusa e formulará exigências nos termos desta Lei. Art. 43. Na hipótese de a Reurb abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o procedimento será efetuado perante cada um dos oficiais dos cartórios de registro de imóveis. Parágrafo único. Quando os imóveis regularizados estiverem situados na divisa das circunscrições imobiliárias, as novas matrículas das unidades imobiliárias serão de competência do oficial do cartório de registro de imóveis em cuja circunscrição estiver situada a maior porção da unidade imobiliária regularizada.

31 LEI FEDERAL 13.465/2017: Art. 44 [...] § 1° O registro do projeto Reurb aprovado importa em: [...] I - abertura de nova matrícula, quando for o caso;

32 LEI FEDERAL 13.465/2017: Art. 46. Para atendimento ao princípio da especialidade, o oficial do cartório de registro de imóveis adotará o memorial descritivo da gleba apresentado com o projeto de regularização fundiária e deverá averbá-lo na matrícula existente, anteriormente ao registro do projeto, independentemente de provocação, retificação, notificação, unificação ou apuração de disponibilidade ou remanescente.

33 LEI FEDERAL 13.465/2017: Art. 51 [...] Parágrafo único. Não identificadas as transcrições ou as matrículas da área regularizada, o oficial do cartório de registro abrirá matrícula com a descrição do perímetro do núcleo urbano informal que constar da CRF e nela efetuará o registro.

34 LEI FEDERAL 13.465/2017: Art. 44 [...] § 1° O registro do projeto Reurb aprovado importa em: [...] II - abertura de matrículas individualizadas para os lotes e áreas públicas resultantes do projeto de regularização aprovado;

técnicos, seguiram as diretrizes estabelecidas por esta autoridade municipal, nos termos do art. 47[35] da Lei Federal n° 13.465/2017.

23. Dispenso a exigência de firma reconhecida nos documentos que acompanham a presente Certidão, nos termos do parágrafo único[36] do art. 47 da Lei Federal n° 13.465/2017.

24. Cumpridos, uma a uma, todas as fases do procedimento administrativo de regularização fundiária, passo a decidir, tudo com base no art. 40[37] da Lei Federal n° 13.465/2017:

a. Tratar-se de área urbana consolidada com a presença de mais de três equipamentos urbanos plenamente satisfeitos;

b. A aprovação do projeto de regularização fundiária proposto nos autos, pois presentes todos os itens previstos pela legislação pertinente;

c. A declaração do direito real de propriedade, conforme art. 1.228[38] do Código Civil Brasileiro, com a concessão de todas as faculdades de proprietário aos lotes objeto deste pedido de regularização fundiária, com a metragem definida em cada um dos memoriais individuais apresentados;

---

35 *LEI FEDERAL 13.465/2017: Art. 47. Os padrões dos memoriais descritivos, das plantas e das demais representações gráficas, inclusive as escalas adotadas e outros detalhes técnicos, seguirão as diretrizes estabelecidas pela autoridade municipal ou distrital competente, as quais serão consideradas atendidas com a emissão da CRF.*

36 *LEI FEDERAL 13.465/2017: Art. 47 [...] Parágrafo único. Não serão exigidos reconhecimentos de firma nos documentos que compõem a CRF ou o termo individual de legitimação fundiária quando apresentados pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou entes da administração indireta.*

37 *LEI FEDERAL 13.465/2017: Art. 40. O pronunciamento da autoridade competente que decidir o processamento administrativo da Reurb deverá: I - indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o projeto de regularização fundiária aprovado; II - aprovar o projeto de regularização fundiária resultante do processo de regularização fundiária; e III - identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada, e os respectivos direitos reais.*

38 *CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO: Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.*

d. É a emissão desta Certidão de Regularização Fundiária, prevista no art. 41[39] da Lei Federal n° 13.465/2017, para fins de concretização dos direitos aqui concedidos a cada particular.

25. A transferência da propriedade para o(s) beneficiário(s) fica condicionada à apresentação da certidão do registro do pacto antenupcial por parte dos beneficiários que forem casados em regime de matrimônio diferente da comunhão parcial de bens e obrigatória de bens, conforme Lei Nº 6.515, de 26 de dezembro de 1977. Não interferindo na regularização dos demais moradores que não há a necessidade da apresentação do documento.

26. Por fim, oficie o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mafra/SC acerca do teor do procedimento em epígrafe, para que adote as medidas cabíveis, conforme os dispositivos presentes no art. 42[40] e seguintes da Lei Federal n° 13.465/2017.

Mafra/SC, 01 de dezembro de 2025.

EMERSON MASS
Prefeito Municipal

39 LEI FEDERAL 13.465/2017: Art. 41. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo: I - o nome do núcleo urbano regularizado; II - a localização; III - a modalidade da regularização; IV - as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma; V - a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver; VI - a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação.

40 LEI FEDERAL 13.465/2017: Art. 42. O registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado será requerido diretamente ao oficial do cartório de registro de imóveis da situação do imóvel e será efetivado independentemente de determinação judicial ou do Ministério Público.

Anexo I

DOCUMENTO RETIFICADO PARA ATENDER NOTA DE EXIGÊNCIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

LISTAGEM DAS FAMÍLIAS OCUPANTES DOS LOTES E QUADRAS, SUAS QUALIFICAÇÕES E FORMAS DE AQUISIÇÃO DA POSSE DO LOTE OBJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA A PARTIR DA LEI 13.465/2017, QUALIFICADOS EM REURB-S e REURB-E E SUA TITULAÇÃO:

Nº	INFORMAÇÕES DO IMÓVEL	QUALIFICAÇÃO DAS PARTES	MEIO DE COMPROVAÇÃO DE POSSE	EDIFICAÇÃO	CLASSIFICAÇÃO INDIVIDUAL DE REURB	TITULAÇÃO
	Quadra 09 **Lote 01** **Área de 664,34m² conforme memorial descritivo** **Inscrição imobiliária: Nº01.06.061.0267.001** Atribui-se ao imóvel ao valor de **R$160.357,41** (Cento e sessenta mil trezentos e cinquenta e sete reais e quarenta e um centavos)	**BERNADETE DO ROCIO RODRIGUES**, brasileira, aposentada, nascida no dia 06/09/1959, filha de Francisco Paulino e Zenilda Paulino, portadora da carteira de identidade nº 1091067 SSP SC e inscrita no CPF nº 745.582.859-49, casada sob regime de comunhão parcial de bens, conforme matrícula n° 085407 01 55 1978 3 00001 125 0000250 54, no dia 08/04/1978 com **ELOI VENEZIO RODRIGUES**, brasileiro, aposentado, nascido no dia 01/12/1954, filho de Antônio Venezio Rodrigues e Sebastiana Rodrigues, portador da carteira de identidade nº 316.717 SSP SC e inscrito no CPF nº 247.308.829-20, residentes e domiciliados na Rua Pioneiro João dos Passos, nº 102, Bairro Vila Ivete, Mafra-SC, CEP: 89303-136.	Declaração de posse	Imóvel com edificação a ser regularizada posteriormente	**REURB-E**	**Legitimação Fundiária**
	Quadra 09	**LEILA VENEZIO RODRIGUES**, brasileira,	Contrato de Doação	Imóvel com edificação a ser	**REURB-S**	**Legitimação Fundiária**

	Lote 02 **Área de 230,51m² conforme memorial descritivo** **Inscrição imobiliária: Nº01.06.061.0205.001** Atribui-se ao imóvel ao valor de **R$ 190.345,31** (Cento e noventa mil trezentos e quarenta e cinco reais e trinta e um centavos)	comerciante, nascida no dia 16/07/1974, filha de Davi Venezio Rodrigues e Maria Odete Rodrigues, portadora da carteira de identidade nº 2.776.027 SSP SC e inscrita no CPF nº 025.681.919-02, solteira, conforme certidão de nascimento sob matrícula n° 085407 01 55 1974 1 00061 134 0038386 46, residente e domiciliada na Rua Pioneiro João dos Passos, nº 75, Bairro Vila Ivete, Mafra-SC, CEP: 89303-136.		regularizada posteriormente		
	Quadra 09 **Lote 03** **Área de 336,45m2 conforme memorial descritivo** **Inscrição imobiliária: Nº01.06.061.0190.001** Atribui-se ao imóvel ao valor de **R$ 181.001,97** (Cento e oitenta mil e um reais e noventa e sete centavos)	**NADIA RODRIGUES DE OLIVEIRA,** brasileira, auxiliar de produção, nascida no dia 03/01/1999, filha de Luiz Paulo Martins de Oliveira e Patrícia Venezio Rodrigues, portadora da carteira de identidade nº 7.117.243 SSP SC e inscrita no CPF nº 098.958.789-40, solteira, conforme certidão de nascimento sob matrícula n° 105452 01 55 1999 1 00020 245 0015808 99, residente e domiciliada na Rua Pioneiro João dos Passos, nº 72, Bairro Vila Ivete, Mafra-SC, CEP: 89303-136.	Contrato de Doação	Imóvel com edificação a ser regularizada posteriormente	**REURB-E**	**Legitimação Fundiária**
	Quadra 09 **Lote 04** **Área de 748,23m2 conforme memorial descritivo** **Inscrição imobiliária: Nº01.06.061.0177.003** Atribui-se ao imóvel ao valor de **R$ 138.287,35** (Cento e trinta e oito mil duzentos e oitenta e sete reais e trinta e cinco centavos)	**DORITA NIESPODZINSKI,** brasileira, aposentada, nascida no dia 15/01/1953, filha de Antônio Venezio Rodrigues e Sebastiana Rodrigues, portadora da carteira de identidade nº 1.095.840 SSP SC e inscrita no CPF nº 025.725.479-02, viúva, conforme averbação anotada na certidão de casamento sob matrícula n° 085407 01 55 1974 2 00020 479 0005320 72, residente e domiciliada na Rua Pioneiro João dos Passos, nº 56, Bairro Vila Ivete, Mafra-SC, CEP: 89303-136.	Declaração de posse	Imóvel com edificação a ser regularizada posteriormente	**REURB-S**	**Legitimação Fundiária**
	Quadra 09 **Lote 05** **Área de 431,54m2 conforme memorial descritivo** **Inscrição imobiliária: Nº01.06.061.0149.001** Atribui-se ao imóvel ao	**ANA CAROLINE DE OLIVEIRA RODRIGUES DE LIMA,** brasileira, do lar, nascida no dia 30/10/1988, filha de Almiro Venezio Rodrigues e Mara Lucia de Oliveira, portadora da carteira de identidade nº 5.374.028 SSP SC e inscrita no CPF nº 059.936.339-80, divorciada conforme averbação anotada na certidão de casamento sob	Contrato de compra e venda de imóvel urbano	Imóvel com edificação a ser regularizada posteriormente	**REURB-S**	**Legitimação Fundiária**

	valor de **R$ 59.812,70** (Cinquenta e nove mil oitocentos e doze reais e setenta centavos)	matrícula n° 108514 01 55 2014 2 00016 115 0004727 87, residente e domiciliada na Rua Pioneiro João dos Passos, nº 20, Bairro Vila Ivete, Mafra-SC, CEP: 89303-136				
	Quadra 09 **Lote 06** **Área de 435,78m2 conforme memorial descritivo** **Inscrição imobiliária: N°01.06.061.0135.002** Atribui-se ao imóvel ao valor de **R$ 108.180,30** (Cento e oito mil cento e oitenta reais e trinta centavos)	**LOTE OCUPADO** **TRANSCRIÇÃO 5.888** Proprietário anterior: Aristóteles da Rosa O futuro proprietário será oportunamente citado na matrícula quando do envio de lista complementar de beneficiários. Conforme preconiza a Lei 13465/17, Art 44- § 8º.				
	Quadra 09 **Lote 07** **Área de 376,25 m2 conforme memorial descritivo** **Inscrição imobiliária: Nº01.06.061.0097.001** Atribui-se ao imóvel ao valor de **R$ 93.436,37** (noventa e três mil, quatrocentos e trinta seis reais e trinta e sete centavos)	**CHAIANE PEREIRA,** brasileira, autônoma, nascida no dia 05/01/1987, filha de Orlando Pereira e Teresinha De Oliveira Pereira, portadora da carteira de identidade nº 4.707.647 SSP SC e inscrita no CPF nº 058.980.199-60, casada sob regime de comunhão parcial de bens, conforme matrícula n° 085407 01 55 2015 2 00021 181 0007246 29, no dia 17/10/2015, com **CLEVERSON JOSÉ FERREIRA PEREIRA**, brasileiro, analista administrativo, nascido no dia 18/07/1983, filho de Algacir Nunes Pereira e Maria Rosani Ferreira, portador da carteira de identidade nº 4185277 SSP SC e inscrito no CPF nº 008.365.139-08, residentes e domiciliados na Rua Capitão João Bley, nº 1313, Bairro Vila Ivete, Mafra-SC, CEP: 89303-120.	Declaração de posse e Contrato de compra e venda	Imóvel com edificação a ser regularizada posteriormente	**REURB-E**	**Legitimação Fundiária**
	Quadra 09 **Lote 08** **Área de 379,17m2 conforme memorial descritivo** **Inscrição imobiliária: Nº01.06.061.0094.001 Nº01.06.061.0094.002** Atribui-se ao imóvel ao valor de **R$85.262,69** (oitenta e cinco mil	**TERESINHA DE OLIVEIRA PEREIRA** brasileira, aposentada, nascida no dia 05/10/1957, filha de Vicentino de Oliveira e Maria Haque de Oliveira, portadora da carteira de identidade e CPF nº 781.596.959-34, casada sob regime de comunhão parcial de bens, conforme matrícula n° 098939 01 55 1977 2 00002 006 0000116 53, no dia 23/07/1977, com **ORLANDO PEREIRA**, brasileiro,	Declaração de posse	Imóvel com edificação a ser regularizada posteriormente	**REURB-S**	**Legitimação Fundiária**

	duzentos e sessenta e dois reais e sessenta e nove centavos)	aposentado, nascido no dia 30/01/1954, filho de Manoel Pedro Pereira e Georgina de Brum Pereira, portador da carteira de identidade nº 00002247519 SSP SC e inscrito no CPF nº 245.924.980-20, residentes e domiciliados na Rua Capitão João Bley, nº 1313, Bairro Vila Ivete, Mafra-SC, CEP: 89303-120.				
	Quadra 09 **Lote 10** **Área de 608,11m2 conforme memorial descritivo** **Inscrição imobiliária: N°01.06.061.0039.001** Atribui-se ao imóvel ao valor de **R$ 79.024,36** (setenta e nove mil e vinte e quatro reais e trinta e seis centavos)	**LOTE OCUPADO** **TRANSCRIÇÃO 5.888** Proprietário anterior: Aristóteles da Rosa O futuro proprietário será oportunamente citado na matrícula quando do envio de lista complementar de beneficiários. Conforme preconiza a Lei 13465/17, Art 44- § 8º.				
	Quadra 09 **Lote 11** **Área de 247,56m2 conforme memorial descritivo** **Inscrição imobiliária: Nº01.06.061.0020.002** Atribui-se ao imóvel ao valor de **R$ 64.957,83** (sessenta e quatro mil novecentos e cinquenta e sete reais e oitenta e três centavos)	**RICARDO PONDELEKI,** brasileiro, autônomo, nascido no dia 14/09/1982, filho de Ivone Terezinha Pondeleki, portador da carteira de identidade nº 4.022.890 SPDC/SC e inscrito no CPF nº 034.935.969-52, solteiro, conforme certidão de nascimento sob matrícula n° 080457 01 55 1982 1 00058 421 0046021 82, residente e domiciliado na Rua Pioneira Augusta Schultz, nº 139-lado, Bairro Vila Ivete, Mafra-SC, CEP: 89303-138.	Contrato de Compra e Venda	Imóvel com edificação a ser regularizada posteriormente	**REURB-S**	**Legitimação Fundiária**
	Quadra 09 **Lote 12** **Área de 651,16m2 conforme memorial descritivo** **Inscrição imobiliária: Nº01.06.061.0306.001 Nº01.06.061.0306.002** Atribui-se ao imóvel ao valor de **R$ 103.863,10** (cento e três mil oitocentos e sessenta e três reais e dez centavos)	**TATIELE CRISTINA LISBOA NIESPODZINSKI,** brasileira, do lar, nascida no dia 31/12/1991, filha de Andréia Lisboa, portadora da carteira de identidade nº 5963505 SSP SC e inscrita no CPF nº 074.479.339-45, casada sob regime de comunhão parcial de bens, conforme matrícula n° 085407 01 55 2010 2 00018 102 0006267 13, no dia 22/01/2010, com **JOÃO PAULO NIESPODZINSKI**, brasileiro, servidor público, nascido no dia 29/03/1983, filho de Hercilio Niespodzinski e Dorita	Contrato de doação	Imóvel com edificação a ser regularizada posteriormente	**REURB-S**	**Legitimação Fundiária**

		Niespodzinski, portador da carteira de identidade nº 4022803 SSP SC e inscrito no CPF nº 042.692.409-62, residentes e domiciliados na Rua Pioneira Augusta Schultz, nº 120, Bairro Vila Ivete, Mafra-SC, CEP: 89303-138.				
	Quadra 09 **Lote 13** **Área de 564,74m2 conforme memorial descritivo** **Inscrição imobiliária: 01.06.061.0295.003** Atribui-se ao imóvel ao valor de **R$26.552,07** (vinte e seis mil quinhentos e cinquenta e dois reais e sete centavos)	**CESAR VENEZIO RODRIGUES,** brasileiro, autônomo, nascida no dia 30/06/1975, filho de Davi Venézio Rodrigues e Maria Odete Rodrigues, portador da carteira de identidade nº 2.776.028 SC e inscrito no CPF nº 969.954.329-91, solteiro, conforme certidão de nascimento sob matrícula n° 085407 01 55 1975 1 00062 185 0039791 01, residente e domiciliado na Rua Pioneira August Schultz, s/nº, Bairro Vila Ivete, Mafra-SC, CEP: 89303-138.	Contrato de Doação	Imóvel com edificação a ser regularizada posteriormente	**REURB-S**	**Legitimação Fundiária**
	Quadra 09 **Lote 14** **Área de 602,84m² conforme memorial descritivo** **Inscrição imobiliária: Nº01.06.061.0291.000** Atribui-se ao imóvel ao valor de **R$ 63.103,63** (sessenta e três mil cento e três reais e sessenta e três centavos)	**BERNADETE DO ROCIO RODRIGUES,** brasileira, aposentada, nascida no dia 06/09/1959, filha de Francisco Paulino e Zenilda Paulino, portadora da carteira de identidade nº 1091067 SSP SC e inscrita no CPF nº 745.582.859-49, casada sob regime de comunhão parcial de bens, conforme matrícula n° 085407 01 55 1978 3 00001 125 0000250 54, no dia 08/04/1978 com **ELOI VENEZIO RODRIGUES**, brasileiro, aposentado, nascido no dia 01/12/1954, filho de Antônio Venezio Rodrigues e Sebastiana Rodrigues, portador da carteira de identidade nº 316.717 SSP SC e inscrito no CPF nº 247.308.829-20, residentes e domiciliados na Rua Pioneiro João dos Passos, nº 102, Bairro Vila Ivete, Mafra-SC, CEP: 89303-136.	Declaração de posse	Imóvel não contêm edificação a ser regularizada posteriormente	**REURB-E**	**Legitimação Fundiária**

Mafra, 01 de dezembro de 2025.

Emerson Maas