



PLANO DE TRABALHO

PLANO DE TRABALHO ANEXO AO ACORDO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA SPU N° 137/2025 QUE ENTRE SI CELEBRAM A SUPERINTENDÊNCIA DO PATRIMONIO DA UNIÃO EM SANTA CATARINA E O MUNICÍPIO DE BIGUAÇU

Nº. PROCESSO: 05022.000388/2002-84

I - DADOS CADASTRAIS

PARTÍCIPLE 1:

CNPJ: 00.489.828/0017-12

Endereço: Praça XV de Novembro, nº 336, Centro, Florianópolis/SC

DDD/Fone: (48) 3251-8200

Esfera Administrativa: Administração Pública Federal

Responsável: Juliano Luiz Pinzetta

CPF: ***.603.369-**

Cargo/Função: Superintendente

PARTÍCIPLE 2:

CNPJ: 82.892.308/0001-53

Endereço: Rua São José, nº 61 Centro, Biguaçu/SC

DDD/Fone: (48) 3094-4100

Esfera Administrativa: Administração Pública Municipal

Responsável: Salmir da Silva

CPF: ***.584.109-** RG: 2950979 Órgão expedidor: SSP/SC

Cargo/Função: Prefeito

II - IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO

PERÍODO DE EXECUÇÃO:

- **Início (09/2025)**
- **Término (12/2025)**

TÍTULO: Reurb da Beira Rio**OBJETO:**

Regularização fundiária urbana em favor de 75 famílias, com grande parte das atividades já executadas, como remanejamentos de famílias, obras de infraestrutura urbana, entrega de unidades habitacionais, melhorias das condições de habitação e desenvolvimento comunitário, restando ajustes no projeto, saneamento e titulações aos beneficiários.

III – DIAGNÓSTICO E ABRANGÊNCIA:

A demanda surgiu em 2002, por conta da formação de núcleo urbano consolidado (em termos atuais), majoritariamente carente, junto a áreas de preservação permanente em área acrescida de marinha, na ocasião, contabilizando-se 75 famílias a serem beneficiadas.

Assim, faziam-se necessários os estudos, investimentos e providências, visando à solução fundiária, garantindo-se às famílias direitos sociais, em sintonia com a função social da propriedade.

Conforme manifestação do Município de Biguaçu no Ofício 019/2024 (SEI/MGI nº 39982915), foram conclusas as tarefas de indenização de benfeitorias, elaboração de projetos, remanejamentos de famílias, obras e infraestrutura urbana, recuperação ambiental, habitações e melhorias habitacionais e desenvolvimento comunitário, ficando pendentes ajustes finais e titulações.

IV – JUSTIFICATIVA:

O projeto, em sua maior parte já executado, pendente apenas de atualizações e titulações, destacadamente coibiu a invasão de áreas de preservação permanente, e conferiu dignidade aos ocupantes, garantindo-lhes direitos sociais, em harmonia com os objetivos da Reurb, expressos no art. 2º do Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018, restando a finalização dos procedimentos e o processamento das titulações, objetivando a concessão de direitos reais aos ocupantes.

V - METODOLOGIA DE INTERVENÇÃO:

DAS OBRIGAÇÕES COMUNS:

Na forma descrita no Acordo de Cooperação Técnica (SEI MGI nº 53374595), contribuir para a boa execução dos trabalhos, por meio da constante troca de informações.

O PARTÍCIPER 1 (SPU/SC) SE RESPONSABILIZA A:

- Promover as titulações que lhe couberem, inclusive junto ao Registro de Imóveis competente, por processamentos individuais, tanto em áreas inalienáveis quanto no caso de ocupantes classificados no interesse Específico, conforme item VI - Metodologia, letra i, item 1.2 deste Plano de Trabalho;
- Fiscalizar as titulações promovidas, com as devidas anotações nos sistemas da SPU.

O PARTÍCIPER 2 (MUNICÍPIO DE BIGUAÇU) SE RESPONSABILIZA A:

- Promover os ajustes necessários ao projeto de regularização fundiária, quanto a critérios urbanísticos, contabilização das famílias e revisão das classificações socioeconômicas, com apresentação de relatório à SPU/SC;
- Promover as titulações por legitimação fundiária nos lotes de áreas alienáveis da União, aos beneficiários classificados na Reurb-S;
- Enviar relatório à SPU/SC, contendo as atualizações promovidas e a análise do enquadramento socioeconômico das famílias;
- Enviar à SPU/SC cópias das matrículas atualizadas com as titulações promovidas por legitimações fundiárias;
- Enviar à SPU/SC as matrículas abertas em nome da União, sem titular aos ocupantes, relativas aos lotes identificados no todo ou em parte em área inalienável;
- Enviar à SPU/SC as matrículas abertas em nome da União, sem titular aos ocupantes, relativas aos lotes de ocupantes classificados na Reurb-E, em quaisquer lotes.

VI - METODOLOGIA

Embora haja um rito básico que se depreende da Legislação de referência, o mosaico de caracterizações existentes em um mesmo núcleo informal requer adequações metodológicas no curso dos procedimentos.

O Acordo de Cooperação Técnica (ACT) habilita o agente legitimado a promover a tramitação, junto à Municipalidade, do Projeto de Regularização Fundiária, o qual deverá conter minimamente todos os elementos descritos no Decreto nº 9.310/2018:

Art. 30. O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

I - levantamento planialtimétrico e cadastral com georreferenciamento, subscrito por profissional legalmente habilitado, acompanhado de ART ou de 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; (Redação dada pelo Decreto nº 9.597, de 2018)

II - planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou das transcrições atingidas, quando possível;

III - estudo preliminar das desconformidades e das situações jurídica, urbanística e ambiental;

IV - projeto urbanístico;

V - memorial descritivo;

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, 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, para cumprimento do cronograma físico, definido no inciso IX.

Os Municípios, em geral, têm autonomia para organizar os trabalhos em conformidade com suas estruturas operacionais e pode haver alterações na ordem de alguns dos trabalhos, o que não invalida os itens abaixo, mas apenas os adaptará à realidade fática no local, quando necessário.

O desafio é instruir procedimentos gerais para conclusões diversas, ao menos no que tange à etapa de efeitos patrimoniais, ou seja, nas titulações.

- a) Coleta de documentos e informações;
- b) Vistoria "in loco" das áreas ocupadas, visando à comprovação da situação fática nos locais, quando necessário;
- c) Reuniões com representantes das comunidades, quando necessário;
- d) Enquadramento socioeconômico dos interessados, que deverá respeitar os critérios estabelecidos na Portaria SPU nº 2.826, de 31 de janeiro de 2020, art. 5º:

Portaria SPU nº 2.826, de 31 de janeiro de 2020

"Art. 5º A classificação da modalidade da REURB em áreas da União obedecerá ao disposto no § 5º do art. 31 da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, quais sejam:

I - REURB de Interesse Social (REURB-S), destinada aos ocupantes com renda familiar mensal de até 05 salários mínimos e que não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural;
II - REURB de Interesse Específico (REURB-E), destinada aos ocupantes que não se enquadrem em REURB-S."

- e) Caracterização dos lotes, de forma individualizada ou por seções contíguas, a critério do Ente legitimado signatário do presente Termo, junto à União;
- f) Realocação de estruturas, quando necessário, e de forma fundamentada, garantindo-se a participação dos membros das comunidades afetadas;
- g) Remoções de estruturas em desacordo com a Legislação, garantindo-se o contraditório e a ampla defesa;
- h) Aberturas de matrículas no Cartório de Registro de Imóveis, em nome da União, ou registros de titularidade da União sobre as matrículas já existentes, com posteriores registros dos títulos emitidos, na forma da letra *i* abaixo, transferindo-se ao Município as vias públicas, as áreas destinadas ao uso comum do povo, os prédios públicos e os equipamentos urbanos, na forma estabelecida no projeto de regularização fundiária aprovado;
- i) Concessões de titulações, observando-se que **a etapa de titulações é diferenciada, conforme a classificação da modalidade de Reurb, se de interesse Social ou Específico:**

1. Nos casos de Reurb-S (de interesse Social):

1.1. Para os beneficiários de interesse Social, com base no art. 12 da Portaria SPU nº 2.826, de 31 de janeiro de 2020, caberá a **legitimação fundiária**.

"Art. 12 Notificada pelo Município nos termos do §1º do art. 31 da lei 13.465/2017, a SPU deverá levantar as informações cadastrais relativas à área com fins a determinar a situação dominial do imóvel.

§ 1º A SPU deverá informar o Município que a REURB nas áreas da União somente poderá ser feita mediante celebração de acordo de cooperação técnica, ou de instrumento congênere, ou ainda, por meio da transferência formal da área ao Município.

§ 2º Nos casos em que o Município não tiver interesse na celebração de ACT ou na transferência formal da área, a SPU deverá impugnar o processo de REURB.

§ 3º A SPU deverá solicitar ao Município os documentos previstos no inciso II

do art. 35 da lei 13.465/2017.

§ 4º Nos casos previstos neste artigo, a titulação dos beneficiários de baixa renda poderá ser feita por meio da legitimação fundiária."

1.2. Nos casos de Reurb-E (de interesse Específico):

1.2.1. Conforme art. 13, I, c/c Art. 14, §1º da Portaria SPU nº 2.826, de 31 de janeiro de 2020, por procedimento da SPU, e desde que os beneficiários se enquadrem nos critérios, caberá a **venda direta**.

"Art. 13 No âmbito da Reurb-E em áreas da União, poderão ser usados os seguintes instrumentos de destinação:
I - Venda direta;"

1.2.2. Para os classificados como de interesse Específico, caso não se enquadrem nos requisitos para a venda direta, conforme art. 19 da Portaria SPU nº 2.826, de 31 de janeiro de 2020, caberá à SPU analisar a aplicabilidade da **Inscrição de Ocupação**.

"Art. 19. Quando não for possível a transferência do imóvel para algum dos beneficiários da REURB-E promovida em áreas da União, por desenquadramento, deverá manter ou inscrever o favorecido como ocupante perante a SPU, conforme o disposto no art. 108 do Decreto nº 9310/2018.

§ 1º No caso previsto no caput, deverá ser observado o disposto no art. 5º da Lei nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015, e no inciso I do art. 9º da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998.

§ 2º Permanecerá a cargo da SPU avaliar os critérios de conveniência e oportunidade para aplicação do estabelecido no caput deste artigo, uma vez que a inscrição de ocupação é instrumento precário."

VII - OBJETIVOS, INDICADORES, METAS MENSURÁVEIS E RESULTADOS ESPERADOS

OBJETIVO 1

PROMOVER AJUSTES NECESSÁRIOS AO PROJETO INICIAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, APÓS CONCLUSAS DIVERSAS DE SUAS ETAPAS, VISANDO ÀS TITULAÇÕES

INDICADOR 1	META 1 (mm/aa)
Relatório a ser emitido pelo Município.	Promover 100% dos ajustes urbanísticos finais necessários e atualizar o levantamento socioeconômico e a classificação da modalidade de Reurb dos beneficiários.

RESULTADO ESPERADO:

Atestar a conclusão da integralidade das providências urbanísticas, atualizar o número de famílias e rever as classificações socioeconômicas, dado o tempo decorrido, visando à etapa de titulações.

OBJETIVO 2

PROMOVER AS TITULAÇÕES AOS BENEFICIÁRIOS

INDICADOR 2.1	META 2.1 (mm/aa)
---------------	------------------

8 (oito) titulações por CDRU, em lotes com áreas total ou parcialmente inalienáveis.	8 (oito) titulações por CDRU em processos individualizados.
INDICADOR 2.2	META 2.2 (mm/aa)

Conceder 100% das titulações por venda direta ou inscrição de ocupação, em lotes com áreas inalienáveis e/ou para os classificados na Reurb-E.	100% das titulações por ocupação ou venda direta em processos individualizados.
INDICADOR 2.3	META 2.3 (mm/aa)

Relatório a ser apresentado pelo município.	100% das titulações por legitimação fundiária, aos beneficiários de Reurb-S, em lotes alienáveis.
---	---

RESULTADO ESPERADO:

Atingir a totalidade das titulações, finalizando-se a Reurb.

VIII - CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO

QUANT	ATIVIDADE	PARTÍCIPLE RESPONSÁVEL	INÍCIO (mm/aa)	FIM (mm/aa)
1	Atualizações do Projeto de Reurb	MUNICÍPIO DE BIGUAÇU	09/25	10/25
2	Execução de eventuais providências urbanísticas	MUNICÍPIO DE BIGUAÇU	09/25	10/25
3	Emissão e registro da CRF	MUNICÍPIO DE BIGUAÇU	10/25	10/25
4	Titulações aos beneficiários da Reurb-S em lotes alienáveis	MUNICÍPIO DE BIGUAÇU	10/25	11/25
5	Envio das matrículas abertas em nome da União à SPU para os lotes de titulação pela SPU	MUNICÍPIO DE BIGUAÇU	11/25	11/25
6	Entregas de títulos aos beneficiários	MUNICÍPIO DE BIGUAÇU e SPU/SC	11/25	12/25

IX - ESTRATÉGIAS DE ACOMPANHAMENTO DE RESULTADOS

Realização de reuniões técnicas 10 (dez) dias antes da finalização de cada prazo constante do Cronograma de Execução, visando a garantir o cumprimento do cronograma, mas as reuniões poderão ser dispensadas, caso a etapa se mostre concluída antes do prazo.

X - UNIDADE RESPONSÁVEL E GESTOR DO ACORDO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA:

A unidade gestora será a Seção de Destinação da SPU/SC, tendo como responsável o servidor Rodrigo Pinto Fernandes, matrícula SIAPE n. 170492-8.

Documento assinado eletronicamente
SUPERINTENDÊNCIA DO PATRIMÔNIO DA
UNIÃO EM SANTA CATARINA
Juliano Luiz Pinzetta, Superintendente

Documento assinado eletronicamente
MUNICÍPIO DE BIGUAÇU
Salmir da Silva, Prefeito

Referência: Processo nº 05022.000388/2002-84.

SEI nº 53379035