

7.2. O Agente Promotor deverá reunir a documentação dos beneficiários necessária à assinatura dos contratos para encaminhamento junto ao Agente Financeiro.

7.3. Com base na relação de beneficiários com documentação validada e no valor dos tipos de serviços necessários para regularizar o núcleo, o Agente Financeiro deve verificar que a soma dos contratos de financiamento com as famílias não poderá exceder o valor global da proposta, correspondente ao valor do contrato prévio com o Agente Promotor.

8. EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

8.1. ETAPA SERVIÇOS PRELIMINARES

8.1.1. As atividades desta etapa compõem os serviços preliminares destinados à mobilização e levantamento de informações das famílias do núcleo selecionado, bem como, à elaboração de planta de sobreposição da situação de fato com a situação de registro, quando houver.

8.1.2. Esta etapa visa também subsidiar o Município ou Distrito Federal com informações para realização das notificações necessárias ao processo de regularização fundiária.

8.1.3. Para fins de conclusão da Etapa de Serviços Preliminares e liberação de recursos para pagamento dos serviços pelo Agente Financeiro, será exigida a seguinte documentação:

8.1.3.1. relatório contendo síntese das atividades realizadas para sensibilização, mobilização e informação das famílias;

8.1.3.2. planta de sobreposição da situação de fato com a situação de registro, apresentando o perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando couber; e

8.1.3.3. cópias das minutas das notificações entregues ao Município ou Distrito Federal com comprovação de recebimento.

8.1.4. De posse dos produtos da Etapa Serviços Preliminares, o Município ou Distrito Federal deverá proceder às notificações necessárias ao processo de regularização fundiária, aguardando os prazos legais para impugnações, como condição para que o contrato de financiamento possa ter continuidade.

8.1.4.1. Em caso de impugnação de algum dos confrontantes, titulares de domínio ou terceiros eventualmente interessados, a área do núcleo urbano informal poderá ser reconfigurada de modo a excluir o(s) trecho(s) sob questionamento, implicando na rescisão dos contratos das famílias e devolução do valor do financiamento, depositado sob forma de caução, com a correção monetária correspondente.

8.1.4.2. Em não sendo possível, a proposta não poderá ter prosseguimento e será integralmente cancelada.

8.1.4.3. Na ocorrência do previsto no subitem 8.1.4.2. do Anexo II desta Instrução Normativa, o Fundo de Desenvolvimento Social - FDS subsidiará todo o valor desembolsado para fins de quitação da operação de financiamento formalizada pelo Agente Financeiro com o Agente Promotor, sendo rescindidos os contratos das famílias e reembolsados os valores de retorno do financiamento, depositados sob forma de caução, com a correção monetária correspondente.

8.2. ETAPA SOCIAL

8.2.1. As atividades desta etapa compõem os serviços de cadastros físico e social que visam subsidiar o Município ou Distrito Federal na preparação documental dos beneficiários e da base imobiliária para a regularização do núcleo.

8.2.2. Para fins de conclusão da Etapa de Serviços Preliminares e liberação de recursos para pagamento dos serviços pelo Agente Financeiro, será exigida a seguinte documentação:

8.2.2.1. relatório dos resultados do cadastro social e do cadastro físico, acompanhado de cópia(s) do(s) formulário(s) de cadastro utilizado(s); e

8.2.2.2. cópia em meio digital de banco de dados contendo as informações físicas e sociais referentes a cada domicílio, lote e beneficiário, em formato disponibilizado no sítio eletrônico do Órgão Gestor.

8.2.3. Caso seja realizado cadastro físico e social de famílias posterior à Etapa Social, este serviço poderá ser pago ao Agente Promotor, desde que antes da conclusão da Etapa Projetos.

8.3. ETAPA TÉCNICA

8.3.1. As atividades desta etapa visam à produção de levantamentos e estudos técnicos necessários à elaboração do projeto de regularização fundiária, da planta de parcelamento do solo urbano e demais elementos técnicos necessários ao processo de regularização fundiária.

8.3.2. Para fins de conclusão da Etapa Técnica e liberação de recursos para pagamento dos serviços pelo Agente Financeiro, será exigida a seguinte documentação:

8.3.2.1. levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado, por meio de topografia ou restituição aerofotogramétrica, apresentado sob a forma de planta(s) impressa(s) em escala apropriada, acompanhada(s) do(s) respectivo(s) arquivo(s) em meio digital e da cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT;

8.3.2.2. Estudo Técnico Ambiental elaborado por profissional legalmente habilitado, nos termos do art. 35 da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, para fundamentar, se for o caso, a regularização fundiária de interesse social em Áreas de Preservação Permanente, compreendendo no mínimo:

8.3.2.2.1. a caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;

8.3.2.2.2. a especificação dos sistemas de saneamento básico;

8.3.2.2.3. a proposição de intervenções para o controle de riscos geotécnicos e de inundações;

8.3.2.2.4. a recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;

8.3.2.2.5. a comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;

8.3.2.2.6. a comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e

8.3.2.2.7. a garantia de acesso público às praias e aos corpos d'água, quando for o caso, apresentado sob a forma de relatório de estudo técnico ambiental contendo todos os elementos mencionados; e

8.3.2.3. Estudo Técnico de Áreas de Risco elaborado por profissional legalmente habilitado, nos termos do art. 39 da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, para fundamentar, se for o caso, a regularização fundiária de interesse social em áreas de risco, compreendendo no mínimo análise da possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada.

8.3.2.4. O Estudo Técnico de Áreas de Risco deverá prever, quando for o caso, áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, para que os Municípios ou o Distrito Federal procedam à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado, ou de partes dele, a ser apresentado sob a forma de relatório de estudo técnico de áreas de risco contendo todos os elementos mencionados.

8.3.2.5. Caso o Estudo Técnico Ambiental ou o Estudo Técnico de Áreas de Risco identifique situações não passíveis de regularização fundiária para seus ocupantes, as áreas assim restringidas deverão ser excluídas das metas do contrato, devendo ser suprimido o valor correspondente às respectivas titulações.

8.3.2.5.1. Os contratos firmados com os beneficiários deverão ser rescindidos e o valor de retorno do financiamento, depositado sob a forma de caução, deverá ser devolvido com a devida correção monetária, recalculando-se o montante destinado às etapas subsequentes, proporcionalmente à quantidade de lotes regularizáveis.

8.4. ETAPA PROJETOS

8.4.1. As atividades desta etapa visam a elaboração do projeto de regularização fundiária e demais projetos com a definição das soluções para as questões ambientais, urbanísticas e jurídicas, contemplando todo o conteúdo técnico necessário para a análise do Município ou do Distrito Federal, para o registro do parcelamento, e abertura das matrículas individuais em nome dos beneficiários finais.

8.4.2. Para fins de conclusão da Etapa Projetos e liberação de recursos para pagamento dos serviços pelo Agente Financeiro, será exigida a seguinte documentação:

8.4.2.1. Projeto de Regularização Fundiária aprovado pelos órgãos competentes, nos termos dos arts. 35 e 36 da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, contendo, no mínimo:

8.4.2.1.1. planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;

8.4.2.1.2. estudo das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

8.4.2.1.3. projeto urbanístico, cujo conteúdo será detalhado no subitem 8.4.2.2 do Anexo II desta Instrução Normativa, abaixo;

8.4.2.1.4. memoriais descritivos;

8.4.2.1.5. proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

8.4.2.1.6. a compatibilização com os resultados do estudo técnico para situação de risco e do estudo técnico ambiental, para os fins previstos em Lei, quando for o caso;

8.4.2.1.7. cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial;

8.4.2.1.8. compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e

8.4.2.1.9. termo de compromisso assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico;

8.4.2.2. Projeto urbanístico, contendo, no mínimo, a indicação, conforme o caso:

8.4.2.2.1. das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;

8.4.2.2.2. das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral;

8.4.2.2.3. das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada; dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

8.4.2.2.4. de eventuais áreas já usadas;

8.4.2.2.5. das medidas de adequação para correção das desconformidades;

8.4.2.2.6. das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações; e

8.4.2.2.7. das obras de infraestrutura essencial necessárias, quando for o caso.

8.4.2.2.8. As obras de que trata o item 8.4.2.2.7. do Anexo II desta Instrução Normativa referem-se à implantação ou complementação da infraestrutura essencial, podendo abarcar, conforme o caso, o sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual, o sistema de coleta e tratamento do esgoto sanitário, coletivo ou individual, a rede de energia elétrica domiciliar, soluções de drenagem e outros equipamentos a serem definidos pelo poder público municipal ou Distrital em função das necessidades locais e das características regionais.

8.4.2.2.9. No caso da necessidade de implantação ou complementação da infraestrutura essencial, o projeto urbanístico deverá ser acompanhado dos respectivos projetos destas infraestruturas.

8.4.2.2.10. O produto final deverá ser apresentado sob a forma de relatório que demonstre:

8.4.2.2.10.1. as atividades de apresentação dos projetos aos beneficiários;

8.4.2.2.10.2. planta impressa em escala apropriada e em meio digital do projeto urbanístico, bem como dos projetos de infraestrutura essencial, quando for o caso, acompanhado(s) de síntese dos estudos e diagnósticos e memorial descritivo e justificativo;

8.4.2.2.10.3. protocolo de pedido de aprovação ou CRF emitida pelos órgãos competentes; e

8.4.2.2.10.4. quando for o caso, do cronograma e termo de compromisso referente à implantação da infraestrutura essencial.

8.5. ETAPA JURÍDICA

8.5.1. As atividades da Jurídica estão relacionadas ao registro do projeto de regularização fundiária e da abertura das matrículas individuais em nome dos beneficiários finais.

8.5.2. Para fins de conclusão da Etapa Jurídica e liberação de recursos para pagamento dos serviços pelo Agente Financeiro, será exigida a seguinte documentação, que poderá ser apresentada em sub-etapas contendo:

8.5.2.1. CRF protocolada junto ao cartório de registro de imóveis;

8.5.2.2. planta(s) impressa(s) em escala apropriada e em meio digital;

8.5.2.3. memorial descritivo;

8.5.2.4. registro do projeto de regularização fundiária;

8.5.2.5. matrícula da área constante no projeto de regularização fundiária, se for o caso;

8.5.2.6. títulos expedidos e entregues às famílias;

8.5.2.7. matrículas individualizadas para os lotes e áreas públicas resultantes do projeto de regularização aprovado;

8.5.2.8. memorial de especificação de condomínio e convenção de condomínio, se for o caso;

8.5.2.9. cópia do requerimento, prenotações e certidões relativas aos atos de registro praticados e demais elementos necessários para o registro imobiliário;

8.5.2.10. publicação dos atos administrativos na imprensa oficial;

8.5.2.11. Os subprodutos deverão ser apresentados junto com relatório contendo síntese dos procedimentos realizados e dos títulos expedidos, registrados ou ainda passíveis de registro e demais documentos da Etapa Jurídica, na medida em que estes forem providenciados.

8.5.2.12. O lote a ser regularizado poderá destinar-se a todos os tipos de uso admitidos pelo poder público municipal para o local selecionado, além dos usos reconhecidos na Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

8.5.2.13. Após o registro da Certidão de Regularização Fundiária - CRF, o lote destinado ao uso público deverá ser incorporado ao patrimônio público, bem como 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.

9. DESEMBOLSOS

9.1. A solicitação de desembolso das parcelas será encaminhada pelo Agente Promotor ao Agente Financeiro e deste ao Agente Operador, após a comprovação de execução do serviço pelo Agente Promotor.

9.1.1. Quando o Agente Promotor for caracterizado como Organização da Sociedade Civil - OSC habilitada pelo Órgão Gestor o desembolso poderá ser antecipado, da seguinte forma:

9.1.1.1. o contrato na Modalidade de Regularização Fundiária será dividido em quatro etapas, sendo que nas três primeiras etapas serão antecipados 40% do valor total correspondente à etapa e, comprovada a execução integral daquela etapa, os 60% restantes serão liberados, quando também será autorizada a antecipação de 40% da etapa seguinte.

9.1.1.1.1. a antecipação de 40% do valor da Etapa Serviços Preliminares deverá ocorrer em até 30 dias corridos após a assinatura do contrato entre o Agente Financeiro e o Agente Operador.

9.1.1.1.2. o Órgão Gestor poderá definir alteração destes percentuais por meio de normativo específico; e

9.1.1.2. o pagamento da Etapa Jurídica não compreende antecipação e fica condicionada à entrega dos serviços nela previstos.

9.2. Todos os Produtos desenvolvidos ao amparo do contrato de financiamento devem ter seus direitos cedidos ao Município ou Distrito Federal sem qualquer ônus para este.

