



**TERMO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA HABITACIONAL  
PARA A EXECUÇÃO DE PROJETOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

**TERMO DE COOPERAÇÃO, QUE ENTRE SI  
CELEBRAM O MUNICÍPIO DE PEROLA DO  
OESTE PR E ADEHASC (Associação para o  
Desenvolvimento Habitacional Sustentável  
de Santa Catarina), tendo como finalidade o  
desenvolvimento de Projetos de  
Regularização Fundiária no Ambito desse  
Município.**

Aos quinze dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e dezenove, o MUNICÍPIO DE PÉROLA D OESTE, CNPJ sob nº 75.924.290/0001-69, autarquia municipal, com sede na Rua Presidente Costa e Silva, 290, Cidade de Pérola D' Oeste, Estado do Paraná, neste ato devidamente representado pelo Prefeito Municipal, senhor NILSON ENGELS, em pleno exercício de seu mandato e funções, brasileiro, casado, residente e domiciliado na Rua Paraná nº 53, nesta cidade de Pérola D' Oeste - Pr. portador da Cédula de Identidade RG nº 4.223.882-1 SESP-PR e do CPF nº 717.534.789-87, **MUNICÍPIO ou COOPERADO**; e a **EMPRESA ASSOCIAÇÃO PARA O DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL SUSTENTÁVEL DE SC ADEHASC (ADEHASC)**, com sede na cidade de São Miguel do Oeste, Estado de Santa Catarina, na Rua Almirante Tamandaré, nº 1059 - Bairro Centro, CEP:89.900-000, inscrita no CNPJ sob o nº 78.486.875/0001-32, neste ato representada pelo senhor Djalma Morell, portador do CPF nº 702.633.459-04, doravante denominada **COOPERANTE**, com fundamento no art. 182 da Constituição Federal, na Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto das Cidades), e/ou ações de Regularização Fundiária através da (Lei 13.465/2017 e Decreto 9.310/2018) através da Lei 13.019/2014 onde celebra-se o presente Termo de Cooperação, observando as cláusulas e condições a seguir:

**1. DO OBJETO**

1.1. O presente Termo de Cooperação formaliza o vínculo de pessoa jurídica capacitada a, sob a supervisão geral do Poder Judiciário, implementar o correto e sustentável desenvolvimento das cidades, nos termos da Lei Federal de Regularização Fundiária (Lei 13.465/2017 e Decreto 9.310/2018).

Parágrafo primeiro. Dentre as principais imediatas consequências advindas da implementação do referido projeto, destaca-se:

- I. A inclusão da parcela afetada pela marginalização à cidade formal;
- II. A possibilidade da implementação de infraestrutura nos locais de forma regular;
- III. A possibilidade de desenvolvimento de projetos completos pela administração pública, que tornem real a captação de recursos para desenvolvimento dos locais e melhorias ambientais e urbanísticas;
- IV. A segurança jurídica dos moradores;
- V. A possibilidade de os moradores buscarem de maneira individual ou coletivas os recursos para melhoria de suas residências através de financiamento ou programas sociais para haver melhorias habitacionais;
- VI. O embelezamento da cidade e melhoramento da qualidade de vida dos locais a serem regularizados no Município;
- VII. A viabilização da correta e adequada cobrança de impostos e tributos dos moradores/lotês a serem regularizados gerando novas receitas e melhorando arrecadação municipal possibilitando o melhor reinvestimento nas próprias áreas afetadas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**Pérola D'Oeste**  
Estado do Paraná



**Secretaria de Administração e Planejamento**

- VIII. A regularização dos imóveis dos munícipes/ocupantes perante todos os órgãos administrativos pertinentes e necessários;
- IX. O atendimento às premissas ambientais, com o respeito ao meio ambiente equilibrado, como forma de defesa e preservação para as gerações futuras;
- X. O atendimento à função social da propriedade.
- XI. Melhoramento do Ordenamento e planejamento Municipal;

## 2. DOS DOCUMENTOS

2.1. Para todos os efeitos legais, para melhor caracterização da execução, bem como, para definir procedimentos e normas decorrentes das obrigações ora contraídas, integra este Termo, como se nele estivessem transcritos, as orientações formais e relatórios advindos das legislações vigentes e seus anexos, incluindo parecer jurídico favorável à elaboração deste Termo.

2.2. Os documentos referidos no presente item são considerados suficientes para, em complemento a este Termo, venham a definir a sua extensão e, desta forma, reger a execução do objeto contratado.

3.2. A Relação de documentos necessários para os encaminhamentos já são citados abaixo na metodologia dos serviços.

## 3. DA METODOLOGIA DOS SERVIÇOS:

3.1. O Cooperante deverá atuar nos estritos termos previstos no item 1.1 *supra*.

3.2. O Cooperante deverá desenvolver o “Projeto de Regularização Fundiária”, em seus termos, de acordo com seus métodos previstos nas Legislações Pertinentes bem como em sua normatização.

3.3. O Cooperante conjuntamente com o Cooperado deverá definir, qual o melhor instrumento a ser utilizado para a promoção da regularização da área de intervenção seja através do ajuizamento da ação de regularização Fundiária, ou através de medidas administrativas previstas na Lei Federal 13.465/2017 de acordo com as condições locais ou das áreas a serem regularizadas, sendo estabelecidos os seguintes passos para a elaboração dos documentos e realização dos procedimentos de regularização fundiária através dos procedimentos administrativos que podem ser realizados a partir dos seguintes passos abaixo:

1. Criação de Equipe Municipal de Regularização Fundiária por ato do Prefeito;
2. Termos de Cooperação para a realização dos serviços técnicos;
3. Definição das áreas totais existentes e as classificadas (REUR-S ou REUR-E) bem como estudos preliminares e consultas jurídicas e urbanísticas da área a ser regularizada afim do seu enquadramento;
4. Realização de Audiência Pública e toda a documentação dela necessária (ata, edital, publicidade, lista de presença...)
5. Publicação de Lei Municipal de Desafetação da área caso essa seja pública caso for necessário;
6. Realização de Cadastro dos ocupantes / posseiros da área / e Cadastro dos Posseiros / ocupantes;
7. Realização de Lista qualificada dos Ocupantes da área;
8. Realização de Mapa / Memorial / ART Georeferenciados com quadro de área conforme matrículas existentes, discriminando as áreas da matrículas, suas diferenças entre matrícula registrada e área medida bem como das áreas institucionais e efetivamente ocupadas por lotes a serem regularizados (Quadro de área).
9. Realização de Edital de notificação dos confrontantes feitos pelo município por 30 dias, que se recusaram ou não localizados (Art. 31, §5º);



# PREFEITURA MUNICIPAL DE **Pérola D'Oeste** Estado do Paraná

**Secretaria de Administração e Planejamento**



10. Realização de Auto de Demarcação Urbanística (conforme Art. 19) nesse ato Municipal será incluída as declarações de Área: Risco, APP, Baixa Renda e Infra inclusive o Cronograma proposto das infraestruturas ausentes e necessárias ao Loteamento;
11. Realização e coleta das Anuências dos Confrontantes internos e externos;
12. Realização da Certidão de Regularização Fundiária pelo Município dos Aderentes (CRF conforme Art. 41);
13. Emissão de ofício de envio ao Cartório com a juntada de toda a documentação e geração de Protocolo de adentrada da Reurb-S e ou Reurb-E do Loteamento;
14. Emissão, e acompanhamento da análise e cumprimento das notas de exigência do Cartório de Registro de Imóveis;
15. Correção e devidos ajustes que forem apontados pelas prenotas cartorárias.

#### **4. DO PREÇO A SER COBRADO PELA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS POR LOTE A SER REGULARIZADO:**

4.1. Pela prestação dos serviços, o Cooperante poderá cobrar dos moradores que aderirem ao projeto, a partir do Momento que se adentrar toda a documentação junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, através da Lei 13.465/2017 ou através da Geração do Protocolo Judicial, o valor, à vista, de **R\$ 1.600,00** (Um Mil e seiscentos Reais), quando for o caso de aderentes de baixa renda através da Reurb-S, e reajustados anualmente de acordo com os índices de inflação. Aos Aderentes de Interesse específico Reurb-E, que for realizado a partir de medidas administrativas, poderá ser praticado outros valores.

4.1.1. Com vista a possibilitar o acesso de todos os interessados nos trabalhos de regularização fundiária, e dar acesso a todos os moradores do Loteamento, inclusive os de baixa renda, os valores descritos no item 4.1 poderão ser cobrados dos moradores participantes de forma parcelada, neste caso, se aplicando o devido reajuste legal, em parcelas com valor mensais, reajustáveis de acordo com os índices da Inflação. Sendo assim aplica-se tabela de parcelamento podendo esse valor ser dividido em 5, 10, 15 ou 20 vezes com juros de 1% ao mês, sendo as seguintes formas de parcelamentos do valor total de **R\$ 1.600,00** (um mil e seiscentos reais) ficando assim divididas parcelas estabelecidas em forma de contrato entre o morador possuidor e o Cooperante, da seguinte forma:

- I - Em 5 parcelas de R\$ 320,00 (duzentos reais), sem juros;
- II - Em 10 parcelas de R\$ 168,93, com juros de 1% ao mês;
- III - Em 15 parcelas de R\$ 115,40 com juros de 1% ao mês;
- IV - Em 20 parcelas de R\$ 88,69 com juros de 1% ao mês;

#### **5. DO PRAZO**

5.1. O presente termo vigorará enquanto necessário para desenvolvimento de seu objeto, que visa a titulação das moradias designadas pelo Município a serem atendidas, considerando que a titulação depende de supervisão e aprovação dos órgãos responsáveis.

#### **6. DA VIGÊNCIA:**

Este Termo de Cooperação entrará em vigor a partir da data de sua assinatura e terá vigência de 1 (um) ano, podendo ser prorrogado através de Termo Aditivo.

#### **7. DAS OBRIGAÇÕES DO COOPERANTE**

7.1. Implantar a metodologia e os procedimentos técnicos para a implantação pelo Município ou pelos ocupantes das áreas irregulares no perímetro urbano municipal o “*Projeto de Regularização Fundiária ou da Legislação pertinente*”, com todas as exigências necessárias em todas as áreas aptas que se apresentem neste município, bem como as exigências da Lei Federal 13.465/2017, *sem ônus para o Poder Público Municipal salvo com lei Autorizadora em substituição ao pagamento dos Aderentes em forma de subsídio parcial ou integral dos valores previstos na Clausula 4.1.*

7.2. Auxiliar/orientar a administração pública e os ocupantes das áreas irregulares no desenvolvimento dos documentos necessários, das legislações específicas, das reuniões



explicativas, e demais condições que se façam necessárias para o eficiente exercício e execução referente à regularização da área de intervenção;

7.3. Atender os critérios de valores determinados no Presente Termo, a ser cobrado dos moradores participantes.

7.4. Prezar pela máxima eficiência com o mínimo de custo no projeto ora proposto, apoiando e participando de todas as ações dos partícipes integrantes do trabalho ora proposto.

7.5. O Cooperante é responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do presente Termo, bem como da gestão das equipes técnicas de trabalho. É responsável ainda por proporcionar ao município relatórios, modelos de documentos, mapas, memoriais, art, petições, ofícios, entre outros.

7.6. O Cooperante fica responsável pelos encargos decorrentes do presente Termo, tais como impostos, taxas, contribuições fiscais e para fiscais, e demais encargos de sua estrutura, oriundos da execução do que rege termo, eximindo a administração pública de toda e qualquer responsabilidade e/ou obrigação conforme elencado, posto que, tais custas estão incluídas no cômputo do valor do presente Termo.

7.7. Produzir os materiais e documentos técnicos específicos, bem como minutas de documentos necessários ao poder público para os encaminhamentos necessários junto ao cartório de Registro de Imóveis, com o objetivo de titular os moradores nas modalidades legais existentes, a fim de executar os trabalhos de regularização fundiária, tais como: mapas, memoriais, Anotação de Responsabilidade Técnica do CREA; modelos e minutas do auto de demarcação urbanística, modelo de Certificação de Regularização Fundiária, leis municipais, apresentações públicas junto aos aderentes, modelo e ordem da juntada de documentos pessoais das famílias que compõe os moradores no loteamento, afim de comprovar a posse do morador e suas compilações de dados, juntamente com as do loteamento, e de acordo com a Lei 13.465/2017. Para melhor compreender e sintetizar o compromisso e as atribuições, segue pontualmente os documentos a serem produzidos com o aval municipal:

- Produzir toda a parte Técnica e Jurídica;
- Realizar os estudos necessários para a regularização da área ou loteamento;
- Produzir os documentos necessários para serem levados ao Cartório;
- Assessorar o Município em todos os passos da regularização;
- Realizar os cadastros e juntar os documentos dos Moradores;
- Realizar o levantamento Topográfico de toda a área do Loteamento;
- Produzir o Mapa e memorial descritivo georeferenciado do Loteamento;
- Emitir as ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) e outros documentos técnicos de engenharia atestando a veracidade das informações do Mapa e Memorial, exceto para estudos e diagnóstico sócio ambiental, caso existam nas áreas a serem regularizadas, áreas de Risco e de Preservação Permanente;
- Preparar e produzir os modelos e minutas para aval municipal de acordo com a área os seguintes documentos municipais: Demarcação Urbanística; Auto de Demarcação do Loteamento; Edital de Regularização Fundiária; Certificado de Regularização Fundiária; Projeto Lei de desafetação quando se tratar de área pública.



## 8. DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

8.1. Estabelecer a partir de **Decreto ou Portaria Municipal** a comissão municipal de regularização fundiária, contendo nesta comissão um coordenador executivo, que será o canal de comunicação entre o Cooperante e o Município para a realização cotidiana, célere dos trabalhos necessários e propostos, bem como para manter comunicação entre o público alvo objetivo da regularização fundiária e dispor dos setores internos pertinentes para fornecimento de todos os materiais e informações necessários para o desenvolvimento dos trabalhos propostos, tais como matrículas atualizadas completas das áreas bem como dos confrontantes internos e externos ao loteamento, objeto de regularização.

8.2. Avaliar, atestar ou produzir toda e qualquer documentação, legislação, normativa, atestados municipais; Realizar cronograma executivo pertinente ao poder público municipal, com sua equipe técnica e jurídica, necessários para instrumentalizar a efetiva execução do projeto ora proposto em âmbito municipal, em tempo hábil, com celeridade e presteza, de acordo com as orientações e modelos prestadas e produzidos pelo cooperante, com base na metodologia oriunda do "Projeto de Regularização Fundiária da Lei Federal 13.465/2017, tais como Auto de Demarcação Urbanística, Declarações de Área consolidada, Certificação de Regularização Fundiária (CRF); Diagnósticos Sócio Ambiental caso for necessário, Leis de Desafetação de área caso for áreas públicas ou institucionais, Decretos regulatórios, Declarações, Execução e anuências do Projetos de Regularização Fundiária ora exposto e apresentado pela Cooperante afim de promover melhorias ambientais e urbanísticos, entre outros documentos pertinentes atestados por setores ou técnicos municipais nas produções realizadas pelo Cooperante.

8.3. Indicar as localidades ou áreas/loteamentos irregulares presentes no município, cuja intervenção seja necessária, possível e passível de ser regularizada, titulando os seus moradores, e apresentado análise e localização da área juntamente com as informações da base dos cadastros imobiliários municipais até atingir a totalidade das áreas a serem regularizadas abrangidas pelas suas matrículas imobiliárias.

8.4. Disponibilizar ao Cooperante gratuitamente e atualizadas todas as matrículas e certidões de inteiro teor, das áreas de intervenção, bem como suas matrículas confrontantes internas e externas ao loteamento a ser regularizado, utilizando de suas prerrogativas legais e oficiais para exercer articulação perante órgãos, departamentos, poder executivo municipal, legislativo municipal, estadual ou federal, ministério público estadual ou federal, poder judiciário; cartório de registro de imóveis da comarca, entre outros órgãos ou demais que se faça necessário para a realização objetiva e menos custosa e mais célere do trabalho ora proposto objeto desse termo de cooperação, indicando de forma precisa cada uma de tais matrículas.

8.5. Viabilizar a realização e a mobilização das reuniões explicativas com as equipes gestoras municipais e com o público alvo, objeto desse Termo de Cooperação, ou seja, pela mobilização dos moradores dos loteamentos existentes, motivando a totalidade das famílias e do loteamento para adesão do programa de regularização ora proposto, bem como firmar todos os documentos necessários para a execução das ações de Regularização Fundiária desenvolvidas no município.

8.6. Prezar pela máxima eficiência com o mínimo de custo no projeto ora proposto para todos os setores e bem como para o Cooperante.

8.7. Executar ou realizar, de acordo com projeto de Regularização Fundiária, as obras estruturais, que o loteamento assim o exija para fins de regularização fundiária de acordo com a Lei 13.465/2017 ou avalizando e executando em tempo oportuno o devido cronograma de obras e edificações;

8.8. Colaborar e intermediar de forma rápida e exequível as notas de exigências técnicas emitidas pelo Cartório de Registro de Imóveis após adentrada do pedido de regularização do Loteamento e gerado o protocolo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**Pérola D'Oeste**  
Estado do Paraná

**Secretaria de Administração e Planejamento**



8.9. Não haverá ônus para o Poder Público Municipal salvo com lei Autorizadora em substituição ao pagamento dos Aderentes em forma de subsídio parcial ou integral dos valores previstos na cláusula 4.1.

8.10. Coletar os termos de aceite e anuência dos moradores internos e externos, produzidos pela Cooperante; e dos Proprietários Externos ao loteamento indicando corretamente os Confrontantes externos bem como as suas devidas matrículas.

## 9. DAS PENALIDADES

9.1. As partes sujeitar-se-ão, no que couber, às penalidades previstas no ordenamento jurídico pátrio.

## 10. DA RESCISÃO CONTRATUAL

10.1. As partes podem rescindir unilateralmente, deste que fundamentado e justificado o presente Termo. Denunciá-lo a qualquer tempo, sendo-lhes imputadas as responsabilidades das obrigações do prazo que tenha vigido e creditando-lhes, igualmente, os benefícios adquiridos no mesmo período, tais como, valores a serem ressarcidos a partir do trabalho já realizado, o que se operacionaliza de acordo com os preceitos do ordenamento jurídico pátrio, ressalvando que toda e qualquer rescisão deve estar pautada em justificativas plausíveis sendo que o trabalho já realizado deve ser concluído, observando-se as obrigações do Cooperante e do Município.

## 11. DA CESSÃO OU TRANSFERÊNCIA

11.1. O presente Termo não poderá ser objeto de cessão ou transferência.

## 12. DO FORO CONTRATUAL

12.1. Fica eleito o foro da Comarca de Capanema, como competente, a fim de dirimir questões que se originem do presente Termo, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E assim, por estarem certas e ajustadas, as partes contratantes assinam este Termo de Cooperação em 02 (duas) vias de igual teor, na presença de 02 (duas) testemunhas.

Perola do Oeste (PR), 15 de fevereiro de 2019.

---

**NILSON ENGELS**  
Prefeito Municipal  
Município de Pérola D' Oeste/PR

---

**DJALMA MORELL**  
Presidente  
Assoc. Des. Habit. Sust - ADEHASC

Testemunhas:

---

ROSANI MARIA GRIEBELER  
Aux. Administrativo

---

JOÃO VAZ  
Assoc. Des. Habit. Sust - ADEHASC



**TERMO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA HABITACIONAL  
PARA A EXECUÇÃO DE PROJETOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

**PARTÍCIPES: MUNICÍPIO DE PEROLA DO OESTE PR E ADEHASC (Associação para o Desenvolvimento Habitacional Sustentável de Santa Catarina.**

**OBJETO:** formaliza o vínculo de pessoa jurídica capacitada a, sob a supervisão geral do Poder Judiciário, implementar o correto e sustentável desenvolvimento das cidades, nos termos da Lei Federal de Regularização Fundiária (Lei 13.465/2017 e Decreto 9.310/2018).

**VIGÊNCIA:** 15/02/2019 até 15/02/2020.

**DATA DO FIRMAMENTO:** 15/02/2019.

**NILSON ENGELS**  
Prefeito Municipal

PUBLICADO	
<b>JORNAL</b>	<b>JORNAL DE BELTRAO</b>
<b>EDIÇÃO Nº</b>	<b>6.644 PAG. 7A</b>
<b>DATA:</b>	<b>22/02/2019</b>

PUBLICADO	
<b>JORNAL</b>	<b>DIARIO OF MUN. PR</b>
<b>EDIÇÃO Nº</b>	<b>1.701 PAG. 168</b>
<b>DATA:</b>	<b>22/02/2019</b>