



Ministério da Educação
Secretaria de Educação Profissional e Tecnológica
Instituto Federal de Educação Ciência e Tecnologia Catarinense – Reitoria

Relatório Semestral do Status da Regularização de Imóveis do IFC
CBM – Prefeitura – Dominialidade
JANEIRO/2024

Blumenau, 31/01/2024

Apresenta-se o relatório semestral de regularização institucional dos imóveis do IFC, comparativamente aos dados do relatório emitido em agosto de 2023, para detectar a evolução no cumprimento de metas de regularização de imóveis relativas ao Objetivo Estratégico Garantir e Desenvolver a Infraestrutura dos campi e seu Objetivo Gerencial Manter a Regularização das Edificações.

São analisados os dados de regularização das dimensões Dominialidade, Corpo de Bombeiros e Prefeitura.

Os dados foram tratados estatisticamente em percentuais, considerando que o IFC possui 16 unidades gestoras (UGs): Reitoria, Campus Avançado Abelardo Luz, Campus Araquari, Campus Blumenau, Campus Brusque, Campus Camboriú, Campus Concórdia, Campus Fraiburgo, Campus Ibirama, Campus Luzerna, Campus Rio do Sul, Campus Santa Rosa do Sul, Campus São Bento do Sul, Campus São Francisco do Sul, Campus Avançado Sombrio e Campus Videira.

Na conclusão, são apontadas ações necessárias para o avanço no cumprimento das metas de regularização de imóveis.

Planilha de Regularização de Imóveis								
CBM – Prefeitura – Dominialidade								
Data Atualização	31/01/2024							
A planilha é atualizada tempestivamente assim que alguma mudança no status de regularização ocorre.								
CAMPUS	DOMINIALIDADE				CBM		PREFEITURA	
	Aquisição (Escritura ou Lei)	Titularidade do IFC	Unificação	Averbação Edificações	Atestado Fcto	Habite-se	Alvará Localização	Habite-se
Reitoria	Regularizada	Regularizada	Regularizada	Regularizada	Regularizado	Regularizado	Regularizado	Não Regularizado
Abelardo Luz	Regularizado	Não Regularizada	Regularizada	Não Regularizada	Não Regularizado	Não Regularizado	Não Regularizado	Não Regularizado
Araquari	Regularizado	Não Regularizada	Regularizada	Não Regularizada	Em regularização	Em Regularização	Regularizado	Não Regularizado
Blumenau	Regularizado	Regularizada	Regularizada	Não Regularizada	Em Regularização	Em regularização	Regularizado	Não Regularizado
Brusque	Regularizado	Regularizada	Regularizada	Não Regularizada	Regularizado	Não Regularizado	Regularizado	Não Regularizado
Camboriú	Regularizado	Não Regularizada	Não Regularizada	Não Regularizada	Regularizado	Não Regularizado	Não Regularizado	Não Regularizado
Concórdia	Regularizado	Em regularização	Não Regularizada	Não Regularizada	Em regularização	Não Regularizado	Regularizado	Regularizado
Fraiburgo	Em regularização	Não Regularizada	Regularizada	Não Regularizada	Regularizado	Não Regularizado	Regularizado	Não Regularizado
Ibirama	Regularizado	Regularizada	Não Regularizada	Não Regularizada	Regularizado	Regularizado	Regularizado	Regularizado
Luzerna	Regularizado	Em regularização	Não Regularizada	Não Regularizada	Não Regularizado	Não Regularizado	Regularizado	Não Regularizado
Rio do Sul	Regularizado	Regularizada	Em Regularização	Não Regularizada	Em Regularização	Não Regularizado	Não Regularizado	Não Regularizado
Santa Rosa do Sul	Regularizado	Regularizada	Regularizada	Não Regularizada	Regularizado	Não Regularizado	Regularizado	Regularizado
São Bento do Sul	Regularizado	Regularizada	Regularizada	Não Regularizada	Em regularização	Não Regularizado	Regularizado	Não regularizado
São Francisco do Sul	Regularizado	Regularizada	Regularizada	Não Regularizada	Em Regularização	Não Regularizado	Regularizado	Não Regularizado
Sombrio	Regularizado	Regularizada	Regularizada	Não Regularizada	Em Regularização	Não Regularizado	Regularizado	Não Regularizado
Videira	Não Regularizado	Não Regularizada	Não Regularizada	Não Regularizada	Em regularização	Não Regularizado	Não Regularizado	Não Regularizado
Status da Regularização (%)								
Regularizado	87,50%	56,25%	62,50%	6,25%	37,50%	12,50%	68,75%	18,75%
Em Regularização	0,00%	12,50%	6,25%	0,00%	50,00%	12,50%	6,25%	0,00%
Não Regularizado	12,50%	31,25%	31,25%	93,75%	12,50%	75,00%	25,00%	81,25%

Da dominialidade

Analisou-se a **regularidade de Aquisição, de Titularidade do IFC, de Unificação das matrículas e de Averbação das edificações.**

	Aquisição		Titularidade		Unificação		Averbação	
	Jan/2024	Jul/2023	Jan/2024	Jul/2023	Jul/2024	Jul/2023	Jan/2024	Jul/2023
Regularizado	87,50% (14)	87,50% (14)	56,25% (9)	56,25% (9)	62,50% (10)	62,50% (10)	6,25% (1)	6,25% (1)
Em Regularização	0,00% (0)	6,25% (1)	12,50% (2)	6,25% (1)	6,25% (1)	6,25% (1)	0,00% (0)	0,00% (0)
Não Regularizado	12,50% (2)	6,25% (1)	31,25% (5)	37,50% (6)	31,25% (5)	31,25% (5)	93,75% (15)	93,75% (15)



Ministério da Educação
Secretaria de Educação Profissional e Tecnológica
Instituto Federal de Educação Ciência e Tecnologia Catarinense – Reitoria

Observou-se que o percentual de 87,5% (14 unidades gestoras) das **Aquisições** por compra, doação ou permuta regularizadas foi mantido em relação ao relatório emitido em agosto/2023. Significa que há escritura ou lei de doação dos imóveis.

Quanto à regularização do imóvel do Campus Fraiburgo, o status de Em Regularização voltou a Não Regularizado tendo em vista o aguardo do recebimento de documento que comprove a realização de novo contato e a resposta do FNDE: o FNDE – Fundo Nacional de Desenvolvimento da Educação emitiu ofício dando ao IFC posse plena a favor do IFC, sendo que a PROAD – Pró-Reitoria de Administração está aguardando a solicitada oficialização por meio de Termo de Doação a ser emitido por aquela autarquia.

O imóvel do Campus Videira permanece com o status de Não Regularizado, tendo em vista o contrato de empréstimo ou concessão gratuita (comodato) da Embrapa – Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária por 20 anos, até 26/12/2027.

Assim, quanto a Aquisição, os Campi Fraiburgo e Videira permanecem Não Regularizados (12,50%)

Com respeito à **Titularidade** também o percentual de regularização de 56,25% (9 unidades gestoras) dos imóveis em nome do IFC foi mantido. Em relação ao relatório emitido em agosto de 2023, observou-se que o imóvel do Campus Concórdia fez mais uma movimentação no processo de colocar as matrículas no nome do IFC: foi promulgada a Lei de Doação N.º 5.825/2023; contudo, a transferência de titularidade depende agora de estudo contratação ou execução direta de estudo de georreferenciamento para registro ainda não existente das áreas dos terrenos, segundo orientação do Cartório de Registro de Imóveis.

As matrículas dos campi Abelardo Luz, Araquari, Camboriú, Fraiburgo e Videira, continuam não transferidas para o nome do IFC, correspondendo a 31,50% (5 unidades gestoras) Não Regularizados. Já em relação ao relatório de agosto/2023, houve a movimentação do Campus Luzerna de Não Regularizado para Em Regularização : em relação a Matrícula n.º 29.75, a condição resolutive da doação já foi atendida e o campus informou que neste ano de 2024 fará a transferência de titularidade e, em relação a Matrícula n.º 30.649, a condição resolutive está em andamento, que é a construção do Ginásio.

Portanto, os campi Concórdia e Luzerna estão com a Titularidade Em Regularização (12,50%).

Referente à **Unificação**, em janeiro de 2024, e considerando a unificação das matrículas dos Campi Avançado Sombrio e São Francisco do Sul, já computadas no relatório de agosto/2023, o IFC manteve 62,50% (10 unidades gestoras) dos imóveis com matrículas unificadas.

O Campus apresentou projeto de fechamento da Unidade Urbana junto a prefeitura do município para fins de alvará de construção de obra a ser realizada com recurso de emenda parlamentar; com isto, para a obtenção deste alvará, é necessário regularizar a unificação das duas matrículas, a fim de adequar o quantitativo de vagas de estacionamento. Houve uma movimentação neste processo de unificação: o campus precisará fazer o levantamento topográfico tendo em vista que à discrepância da metragem constante na matrícula e a real, para que a matrícula seja retificada.

Os campi Camboriú, Concórdia, Ibirama e Luzerna não procederam com a Unificação das matrículas, estando Não Regularizados, correspondendo a 31,25% (5 campi).

Quanto à **Averbacão** das edificações, somente a Reitoria tem averbada a sua edificação representando apenas 6,25 % (1 unidade gestora) de regularização dentre as 16 unidades gestoras.



Ministério da Educação
Secretaria de Educação Profissional e Tecnológica
Instituto Federal de Educação Ciência e Tecnologia Catarinense – Reitoria

O percentual de campi com averbação de edificações não regularizadas é 93,75% (15 unidades gestoras), não havendo, portanto, alteração em relação a janeiro de 2023. Cabe considerar que a averbação das edificações tem como pré-requisito, via de regra, a regularização dos outros aspectos da dimensão Dominialidade (Aquisição, Titularidade e Unificação) e, também, da regularização dos imóveis junto ao Corpo de Bombeiros e à Prefeitura.

As matrículas dos campi Blumenau, Brusque, Santa Rosa do Sul, São Bento do Sul, Sombrio e agora recentemente São Francisco do Sul estão regularizadas quanto a aquisição, titularidade e unificação. Contudo, ainda, não procederam com a averbação das edificações no cartório de registro de imóveis. Portanto, a situação não se alterou comparativamente ao relatório emitido em agosto/2023.

Do Corpo de Bombeiros

Analizou-se a regularidade quanto ao Atestado de Funcionamento e Habite-se do CBM.

	Atestado de Funcionamento		Habite-se	
	Jan/2024	Jul/2023	Jan/2023	Jul/2023
Regularizado	37,50% (6)	25,00% (4)	12,50% (5)	6,25% (1)
Em Regularização	50,00% (8)	62,50% (10)	12,50% (2)	18,75% (3)
Não Regularizado	12,50% (2)	12,50% (2)	75,00% (12)	75,00% (12)

Em janeiro de 2024, 37,50%, ou seja, 6 unidades gestoras, apresentaram Atestado de Funcionamento vigente, portanto, regularizado: um aumento de duas (2) unidades a mais que a quantidade do relatório de julho de 2023. Assim, o percentual de imóveis Em Regularização deste quesito ficou em 50% (8 UGs) em relação aos 62,50% (10 UGs) do relatório de julho de 2023. É indicação de que no semestre os campi se movimentaram e se engajaram na regularização do atestado de funcionamento junto aos Bombeiros. O status Em Regularização significa que os campi tem pendências ou irregularidades apontadas pelo CBM a serem sanadas em prazo determinado, estabelecidas em Auto de Fiscalização e/ou Atestado de Edificação em Regularização. O saneamento destas pendências e irregularidades é pré-requisito para a emissão de habite-se.

Apenas o Campus Avançado de Abelardo Luz e Campus Luzerna permanecem com status de Não Regularizado, correspondendo a 12,50% (2 UGs). O Campus Avançado Abelardo Luz está em reforma, no que assim que concluída espera-se as providências de regularização por parte do campus. Já o Campus Luzerna reportou que há pendências de adequações solicitadas pelo Corpo de Bombeiros que devem ser sanadas antes de solicitar a vistoria e que demandam a elaboração de projeto de engenharia e termo de referência para a contratação de empresa que fará a regularização.

Cabe considerar que a emissão do atestado de funcionamento é por prazo determinado, por um (1) ano, e depende de vistorias e saneamento de irregularidades apontadas pelo CBM. Por este motivo, os resultados deste quesito são dinâmicos e podem alterar consideravelmente a cada relatório semestral.

Relativamente ao Habite-se dos Bombeiros, o percentual de habite-se vigente (Regularizado) aumentou de 6,25% (1 UG) em julho de 2023 para 12,50% (2 UGs) em janeiro de 2023, Reitoria e Campus Ibirama.



Ministério da Educação
Secretaria de Educação Profissional e Tecnológica
Instituto Federal de Educação Ciência e Tecnologia Catarinense – Reitoria

O percentual de Não Regularização deste quesito permaneceu em 75% (12 UGs) em relação ao relatório de julho de 2023. Esta mudança considerável nos resultados percentuais de julho em relação a janeiro de 2023 deve-se a mudança de critério de análise do quesito habite-se CBM. Considerou-se como regularizados os imóveis de campi que apresentaram habite-se muito antigos. Habite-se muito antigo pode não ter considerado obras novas realizadas no período após a sua emissão e a data atual, o que muda a condição do imóvel junto aos Bombeiros, exigindo nova vistoria para emissão do documento, relativamente às novas obras. Assim, no relatório de janeiro de 2024, considerou-se como status Regularizado habite-ses emitidos mais recentemente e que englobem todas as edificações do imóvel.

O percentual de campi cujos imóveis estão Em Regularização do habite-se ficou em 12,50% (2 UG), quais sejam: Campus Araquari e Campus Blumenau. O status Em Regularização considera a emissão de habite-se recente e de parte das edificações do imóvel ou algum movimento do campus para a comprovação de emissão de habite-se, demonstrado à PROAD. Já no status Não Regularizado considera a não disponibilização de documento habite-se recente ou movimento da unidade gestora para a obtenção do documento.

A emissão de habite-se CBM depende da regularização de atestado de funcionamento do órgão. Ou seja, depende do saneamento de todas as pendências e irregularidades quanto a segurança contra incêndio apontadas.

Da Prefeitura

Analizou-se a **regularidade quanto ao Atestado de Localização e Funcionamento e Habite-se de prefeituras.**

	Atestado de Funcionamento		Habite-se	
	Jan/2024	Jul/2023	Jan/2024	Jul/2023
Regularizado	68,75% (11)	68,75% (11)	18,75% (3)	12,50% (2)
Em Regularização	6,25% (1)	6,25% (1)	0,00 (0)	0,00 (0)
Não Regularizado	25,00 % (4)	25,00 % (4)	81,25% (13)	87,50% (14)

O percentual de **Alvará de Localização e Funcionamento** já Regularizado em janeiro manteve-se nos 68,75% (11 Ugs). Relativamente ao status Regularizado também foi mantido o percentual 12,50% (4 unidades gestores).

Quanto ao **Habite-se** de prefeituras, o percentual de Regularização aumentou de e 12,50 (2 UGs) para 18,75% (3 Ugs).

O status Não Regularizado diminuiu de 87,50% (14 UGs) para 81,25% (13 Ugs), tendo em vista a regularização do Campus Ibirama. Cabe destacar que o Campus Ibirama solicitou os habite-se de edificações antigas (de antes da criação do campus) para a prefeitura que informou não ser possível fornecê-los e que estando todas as edificações averbadas considere-se os imóveis regularizados junto ao órgão.

Há que se pontuar que, geralmente, para emitir o habite-se as prefeituras consideram já ter havido a emissão de habite-se dos Bombeiros. Os campi Concórdia e Santa Rosa do Sul foram considerados Regularizados



Ministério da Educação
Secretaria de Educação Profissional e Tecnológica
Instituto Federal de Educação Ciência e Tecnologia Catarinense – Reitoria

(12,50%) porque são respectivamente isento e porque a prefeitura não faz regularização de área rural, ficando a critério do proprietário.

Conclusão

Levando em conta a centralização do acompanhamento dos registros dos imóveis na PROAD, a partir dos resultados da análise se faz necessário adotar as seguintes ações:

Quanto a regularização da Dominialidade

A **Aquisição** por doação do imóvel do Campus Fraiburgo está pendente de oficialização solicitada pela PROAD ao FNDE. Foi solicitado ao campus fazer contato com o FNDE para consultar sobre a emissão do termo de doação e fornecer documento que apresente a resposta dada por aquele órgão.

Além disso, os esforços devem estar focados em demandar os campi Abelardo Luz, Araquari e Camboriú a fazerem ou retomarem ações no sentido de garantir a regularidade da **Titularidade** dos imóveis no nome do IFC. O Campus Videira tem contrato de comodato até 2027, portanto, não cabe esforço para atingir este objetivo, neste momento.

Deve ser feita a verificação e acompanhamento das ações do Campus Rio do Sul para a **Unificação** das duas (2) matrículas, a fim de obter o alvará de construção junto à prefeitura.

Ainda, o Campus Ibirama, que tem a Aquisição e a Titularidades regularizadas, deve ser demandado a informar sobre a situação de área com o vizinho, o que está limitando as ações em busca da unificação.

A regularização da Aquisição, Titularidade e Unificação das matrículas é pré-requisito para a **Averbação**. Também o saneamento das pendências e irregularidades referentes às dimensões Corpo de Bombeiros e Prefeitura podem ser condição para a averbação das edificações.

Quanto a regularização junto ao Corpo de Bombeiros

Os esforços devem se concentrar no acompanhamento dos campi cujo **Atestado de Funcionamento** estão com status Em Regularização. Estes tem alternativamente atestado de edificações em regularização emitido pelo órgão que estabelece prazos para saneamento de pendências e irregularidades quanto a segurança contra incêndio. Deve ser verificado se as pendências e irregularidades foram sanadas dentro dos prazos estabelecidos pelos Bombeiros ou se foi emitido documento pelo CBM concedendo novos prazos.

O Campus Araquari e o Campus Avançado Abelardo Luz devem ser instados a apresentarem documento vigente ou vencido, ou justificativa, de Não Regularização do atestado de funcionamento.

Os campi Brusque e o Campus Santa Rosa do Sul estão com o Atestado de Funcionamento CBM regularizado. Portanto, cabe demandá-los a providenciar e entregar o(s) **Habite-se(s)** CBM de suas edificações.

Quanto a regularização na Prefeitura

A PROAD deve demandar quatro (4) das dezesseis (16) unidades gestoras o esforço de obterem e entregarem o **Alvará de Localização e Funcionamento** da prefeitura ou justificativa da não disponibilização do documento: Campus Avançado Abelardo Luz, Campus Camboriú, Campus Rio do Sul e Campus Videira.



Ministério da Educação
Secretaria de Educação Profissional e Tecnológica
Instituto Federal de Educação Ciência e Tecnologia Catarinense – Reitoria

Também, cabe demandar os campi com **Habite-se** Não Regularizado a entregarem documento recente e de todas as edificações do imóvel ou justificativa da sua não obtenção.