



RECEBEMOS

EM: 09/05/2023

HORAS: 10:05

Assessor CMRRP/MS

Proposição: Indicação

Nº 022/2023

Protocolo: 09/05/2023

Autor: Vereador Policial Christoffer – PSC

Senhor Presidente, Apresento a V. Ex.^a, nos termos do art. 100 do Regimento Interno, a presente Indicação, solicitando ao Digníssimo Prefeito, João Alfredo Danieze, estudo de viabilidade de adesão ou aditivo em todos os programas habitacionais em vigor no Brasil, assim como para edição de proposta da Lei com o fito de instituir Programa Municipal Regularização Fundiária Urbana.



Justifica-se a proposição deste Vereador na forma de indicação por respeito constitucional e orgânico ante a competência privativa do Chefe do Poder Executivo para proposição normativa desta natureza.

Em objetiva síntese, além do estudo de viabilidade para adesão ou ampliação do Município aos programas habitacionais em vigor. Ainda, indica-se como potencial solução do problema a aplicação da Lei Federal nº 13.465 de 2017, eis que materializa o marco regulatório para os procedimentos relativos à Regularização Fundiária Urbana, estabelecendo medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais com a finalidade incorporar os Núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial, até a entrega do sonhado título de propriedade aos ocupantes legitimados.

Para tanto, precisamos após proposição do Executivo- regulamentar citada disposição no âmbito de Ribas do Rio Pardo, para que se atinja o fim precípua, que é de conceder a plena propriedade ao beneficiário expressamente previsto na Lei Federal, razão que justifica a presente indicação, que de imediato colabora com sua Procuradoria remetendo -anexo- minuta de Projeto de Lei, tudo para crivo e iniciativa do Executivo.

Assim, a presente indicação e anexo tem o escopo de regularizarmos esses núcleos urbanos, beneficiando famílias, uma vez que a Administração Municipal, e, por certo, também essa Casa de Leis, compreendem que, morar regularmente é um direito social, bem como, retira a condição de insegurança permanente que assola as famílias que residem nesses núcleos urbanos. Da mesma forma, a regularização dessas famílias permite que a Administração regularize de forma plena a situação dos bens imóveis que impactam de forma significativa ao patrimônio público.

Desta forma, na expectativa da aprovação desta indicação ao Exmo. Sr. Prefeito Municipal, solicito leitura no Plenário, registrando minhas saudações de respeito e estilo.



Ribas do Rio Pardo/MS, 06 de abril de 2023.

CHRISTOFFER JAMESSON DA SILVA

Vereador PSC

Anexo Único

“MINUTA DO PROJETO DE LEI Nº ____/2023

“Institui, no âmbito do município de RIBAS DO RIO PARDO-MS, as normas e os procedimentos aplicáveis à regularização fundiária urbana (REURB), conforme Lei Federal n. 13.465, de 11 de julho de 2017, e dá outras providências.”

JOÃO ALFREDO DANIEZE, PREFEITO Municipal de RIBAS DO RIO PARDO-MS, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal de RIBAS DO RIO PARDO-MS, aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. Ficam instituídas, no âmbito do Município de RIBAS DO RIO PARDO-MS, as normas e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (REURB), conforme a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e suas alterações, a qual



abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

§ 1º. Os poderes públicos formularão e desenvolverão no espaço urbano as políticas de suas competências de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, social, ambiental e ordenação territorial, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional.

§ 2º. A REURB promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada aos núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, antes do dia 22 de dezembro de 2016, na forma desta Lei.

Art. 2º. Constituem objetivos da REURB, a serem observados pelo Município de RIBAS DO RIO PARDO-MS:

I - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

II - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano, e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;

III - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;

IV - promover a integração social e a geração de emprego e renda;

V - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;

VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;



VII - garantir a efetivação da função social da propriedade;

VIII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;

IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;

XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;

XII - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária;

XIII - contribuir para o desenvolvimento sustentável, em especial, adotando medidas para preservação do meio ambiente.

Art. 3º. Para fins desta Lei, consideram-se:

I - núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei Federal n. 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

II - núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

III - núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

IV - demarcação urbanística: procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com



averação na matrícula destes imóveis, da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município;

V - Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da REURB, constituído “se necessário” do projeto de regularização fundiária aprovado, “se necessário” do termo de compromisso relativo à sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

VI - legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da REURB, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

VII - legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da REURB;

VIII - ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais, e/ou em núcleos informais consolidados;

Parágrafo Único. Para fins da REURB, o Município poderá dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como outros parâmetros urbanísticos e edilícios.

Art. 4º. A REURB compreende as seguintes modalidades:

I - REURB de Interesse Social (REURB-S): regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim classificadas as pessoas cuja renda mensal da unidade familiar seja, conjuntamente, de no máximo 05 (cinco) salários mínimos vigentes à época da data do protocolo do requerimento de regularização; e



II - REURB de Interesse Específico (REURB-E): regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais e cujos ocupantes não preenchem os requisitos legais exigidos para enquadramento na REURB-S - SOCIAL.

§ 1º. Serão isentos de custas e taxas municipais, e cartorárias TODOS os atos procedimentais relacionados à REURB-S.

§ 2º. Os atos de que trata este artigo independem da comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias, sendo vedado exigir sua comprovação para o procedimento de Regularização previsto nesta Lei.

§ 3º. Na REURB, o Município poderá admitir o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

§ 4º. 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.

§ 5º. Os cartórios que não cumprirem o disposto neste artigo, que retardarem ou não efetuarem o registro de acordo com as normas previstas nesta Lei, por ato não justificado e fundamentado, ficarão sujeitos às sanções previstas no art. 44 da Lei Federal n. 11.977, de 7 de julho de 2009, observado o disposto nos §§ 3º-A e 3º-B do art. 30 da Lei Federal n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, observado o disposto no art. 13, da Lei Federal n. 13.465, de 2017.

§ 6º. A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, ou outros serviços públicos, é obrigatório aos beneficiários da REURB realizar a conexão da edificação à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço, observado o disposto na legislação municipal pertinente.



Art. 5º. Poderão requerer a REURB, no âmbito do Município de RIBAS DO RIO PARDO-MS:

I - a União, o Estado e o Município, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de procuradores, por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

III - os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores, inclusive por meio de representantes devidamente constituídos por procuração pública com poderes específicos;

IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

V - o Ministério Público.

§ 1º. Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

§ 2º. O requerimento de instauração da REURB por proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

§ 3º. Os requerentes da REURB, em ambas as modalidades, ou seja, REURB SOCIAL e REURB ESPECÍFICA, devem firmar declarações sob pena da Lei, em especial, relacionados à sua qualificação, com destaque para sua profissão, estado civil, regime de casamento, união estável, quantidade de imóveis em seu nome, etc.

§4º. No mesmo sentido, deverá ser juntado ao processo administrativo da REURB, declarações sob as penas da Lei, que inexistente demanda judicial em relação ao imóvel objeto da REURB, que no imóvel inexistente APP – Área de Preservação Permanente, tampouco, APA – Área de Proteção Ambiental, ou que o imóvel se encontra em área de



Risco. Tais declarações de inexistência de Demanda judicial, APP, APA, e ÁREA DE RISCO, deverão ser assinadas por profissional qualificado e competente para tal desiderato, que, na REURB SOCIAL será de responsabilidade do Município de RIBAS DO RIO PARDO-MS, e para REURB ESPECÍFICA deverá ser por profissional qualificado e competente contratado pelo Requerente.

CAPÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS DA REURB

Art. 6º. Poderão ser empregados, no âmbito da REURB, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos:

I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos desta Lei;

II - a concessão de direito real de uso;

III - a doação; e

IV - a compra e venda.

Art. 7º. Na REURB-E, promovida sobre bem público na qual a posse esteja consolidada, de forma direta ou por transmissão Inter vivos ou causa mortis, havendo solução consensual, ou seja, inexistindo ação judicial ou medida administrativa questionando tal posse, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento, pelo beneficiário, de taxa indenizatória para regularização da unidade imobiliária, de cunho não tributário, no valor correspondente a 15% (quinze por cento) do VALOR VENAL DO TERRENO NU, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias, calculado com base na planta de valores para lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, do ano anterior.



§ 1º. Nas hipóteses de parcelamento da taxa a que se refere o caput, aplicar-se-á o contido nos §§ 2º e 3º, do art. 36, desta Lei.

§ 2º. Não se aplica o disposto no caput para imóveis não residenciais e não edificadas, ou seja, para esses casos se aplica os artigos 36 e 37 desta Lei.

§ 3º. As áreas de propriedade do Município ou de propriedade privada registradas no Registro de Imóveis, que sejam objeto de ação judicial versando sobre a sua titularidade ou posse, poderão ser objeto da REURB, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, na forma desta Lei, bem como, seja efetivamente homologado pelo juiz competente tal regularização, hipótese na qual será necessária prévia decisão favorável da autoridade judicial competente, para que, somente após, seja dado prosseguimento ao processo de regularização, que, preenchidos os requisitos legais, ser-lhe-á conferida a regularização.

Art. 8º. Na REURB-S promovida sobre bem público, o registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome do (s) beneficiário (s) poderão ser feitos em ato único, a critério do Município de RIBAS DO RIO PARDO-MS.

Parágrafo Único: Na hipótese de que trata o caput, serão encaminhados ao cartório o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela REURB e respectivas qualificações, com indicação das respectivas unidades, ficando dispensadas a apresentação de título individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário.

Art. 9º. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da REURB, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado, existente antes do dia 22 de dezembro de 2016.



§ 1º. Apenas na REURB-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas às seguintes condições:

I - o beneficiário comprovadamente não seja concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de imóvel urbano ou rural;

II - o beneficiário comprovadamente não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; devendo assinar declaração nesse sentido sob as penas da Lei, e

§ 1º. Por meio da legitimação fundiária, em qualquer das modalidades da REURB, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado.

§ 2º. Deverão ser transportadas as inscrições, as indisponibilidades ou os gravames existentes no registro da área maior originária para as matrículas das unidades imobiliárias que não houverem sido adquiridas por legitimação fundiária.

§ 3º. Na REURB-S de imóveis públicos, o Município e as suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio, ficam autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária.

§ 4º. Nos casos previstos neste artigo, o Município encaminhará a CRF para registro imediato da aquisição de propriedade, dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário, o projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e sua devida qualificação e a identificação das áreas que ocupam.

Art. 10. A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do Município destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da REURB, com a identificação de seus



Câmara Municipal de Ribas do Rio Pardo
Estado de Mato Grosso do Sul

ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma desta Lei.

§ 1º. A legitimação de posse poderá ser transferida por Causa Mortis ou por ato Inter Vivos.

§ 2º. A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do poder público.

Art. 11. Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, de imóvel com até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de propriedade não pública, ou seja, de propriedade privada/particular, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos de seu registro, terá a conversão automática dele em título de propriedade definitiva, desde que atendidos os termos e as condições, do caput, do art. 183, da Constituição Federal, independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral, ou seja, o Requerente deverá possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, e desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º. Nos casos não contemplados pelo caput, do art. 183, da Constituição Federal, ou seja, os imóveis com área total acima de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), o título de legitimação de posse poderá ser convertido em título de propriedade definitiva, desde que satisfeitos os requisitos de usucapião estabelecidos na legislação em vigor, a requerimento do interessado, perante o registro de imóveis competente.

§ 2º. A legitimação de posse, após convertida em propriedade definitiva, constitui forma originária de aquisição de direito real, de modo que a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada restará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário. Assim, os impostos, taxas, IPTU,



emolumentos e demais tributos legais, decorrentes do período contados e iniciados da legitimação de posse, todos serão de responsabilidade e pagamentos devidos pelo Legitimado na posse e/ou seus herdeiros e sucessores.

Art. 12. O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo Município quando constatado que as condições estipuladas nesta Lei deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

CAPÍTULO III

DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Art. 13. A REURB obedecerá às seguintes fases, no que for aplicável:

I - requerimento do (s) legitimado (s);

II - processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes, mediante intimação/notificação via correspondência com AR – Aviso de Recebimento, tendo endereço destinatário o endereço que constar da matrícula imobiliária, bem como, por meio de publicação de EDITAL, esgotados os requisitos previstos nos §§ 3º e 4º, do art. 16, desta Lei, no mesmo local que o município de RIBAS DO RIO PARDO-MS publica seus atos oficiais. Inexistindo endereço completo ou suficiente na matrícula imobiliária do imóvel objeto da REURB para intimação/notificação do titular de domínio, será realizada a intimação/notificação do titular de domínio via Edital, e na intimação/notificação do titular de domínio, constará de forma expressa, que na matrícula imobiliária não consta informação necessária para intimação/notificação por meio de correspondência com AR.

III - elaboração do projeto de regularização fundiária;



Art. 14. A fim de fomentar a efetiva implantação das medidas da REURB, o Município poderá celebrar convênios ou outros instrumentos congêneres com órgãos e entidades do Estado e da União, com vistas a cooperar para a fiel execução do disposto nesta Lei.

Art. 15. Compete ao Município:

- I - classificar, caso a caso, as modalidades da REURB;
- II - processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária; e
- III - emitir a CRF.

§ 1º. O Município por meio da COMARF deverá classificar e fixar, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, uma das modalidades da REURB ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento.

§ 2º. A total inércia do Município implica a automática fixação da modalidade de classificação da REURB indicada pelo legitimado em seu requerimento, bem como, o prosseguimento do procedimento administrativo da REURB, sem prejuízo de futura revisão dessa classificação pelo Município, mediante estudo técnico que a justifique.

§ 3º. Qualquer requerimento, notificação, comunicação ou outra manifestação realizada pelo Município ao requerente, suspende o prazo estabelecido neste artigo, iniciando-se a recontagem do mesmo assim que houver o atendimento da solicitação, e ocorrendo o fim do prazo previsto sem qualquer manifestação o processo será arquivado.

Art. 16. Instaurada a REURB, o Município, em especial, por meio da COMARF ou de outros órgãos, deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 1º. Tratando-se de imóveis públicos ou privados, caberá ao Município notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, isso, por meio de Edital, com



IV - saneamento do processo administrativo;

V - decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;

VI - expedição da CRF pelo Município; e

VII - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

§ 1º. A PREFEITO(A) Municipal de RIBAS DO RIO PARDO-MS, instituirá e designará, por ato próprio, Comissão Municipal de Acompanhamento de Regularização Fundiária - COMARF, composta por cinco servidores públicos municipais efetivos ou não, com a finalidade de conduzir e coordenar os procedimentos administrativos e o andamento dos processos de regularização fundiária prevista nesta Lei. Todos os membros da COMARF serão nomeados, de modo que, não terão mandatos, podendo ser substituídos a qualquer tempo.

§ 2º. O ato de instituição da COMARF definirá sua composição, forma de funcionamento e atribuições, observadas as competências expressas nesta Lei.

§ 3º. A participação na COMARF é função relevante e de interesse social e público, e NÃO será remunerada ou gratificada pelo Município, e suas reuniões deverão ocorrer no horário de expediente do Município de RIBAS DO RIO PARDO-MS.

§ 4º. A COMARF poderá editar atos complementares para o desenvolvimento de suas atividades, bem como, realizar pedidos administrativos junto as Secretarias Competentes para que a REURB possa ser efetivamente implantada e processada no município de RIBAS DO RIO PARDO-MS, inclusive, requerer junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, em nome do Município, as matrículas imobiliárias necessárias para a Regularização, e outras informações e documentos legais e necessários para o processamento da REURB.



publicação única, no mesmo local onde se publica os Atos Oficiais, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias úteis, contado da data de recebimento da notificação. O procedimento também obedecerá ao previsto no inciso II, do art. 13, desta Lei.

§ 2º. 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 úteis, contado da data de recebimento da notificação. O procedimento também obedecerá ao previsto no inciso II, do art. 13, desta Lei.

§ 3º. 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, ou com a devolução do AR, informando que não foi possível tal entrega, independentemente do motivo. Necessariamente, independentemente de confirmação do recebimento da notificação do destinatário via postal com AR, também será feita publicação por meio de EDITAL pelo Município de RIBAS DO RIO PARDO-MS.

§ 4º. A notificação de que trata o § 3º, necessariamente também será feita por meio de publicação de edital no diário oficial do Município ou onde o Município publica seus atos oficiais, com prazo de trinta dias úteis, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, inclusive, na ocorrência ou não dos seguintes casos:

- I - quando o proprietário e os confinantes não forem encontrados no endereço constante da matrícula imobiliária;
- II - quando houver recusa da notificação por qualquer motivo;
- III – quando inexistir endereço na matrícula imobiliária; e
- IV – quando houver impossibilidade de se realizar via correios, quer por recusa dos correios, em especial, quando o endereço for de zona rural.



§ 5º. É obrigatória a notificação por meio de Edital, na forma prevista no § 4º, objetivando a transparência e permitir que terceiros interessados tenham ciência do procedimento, bem como, atendendo o previsto no inciso II, do art. 13, desta Lei.

§ 6º. A ausência de manifestação do (s) notificado (s), no prazo de 30 (trinta) dias úteis, será considerada como concordância tácita com a REURB, e o seguimento do procedimento terá seu prosseguimento, sendo essa informação será devidamente registrada no processo administrativo pela COMARF.

§ 7º. Caso algum dos imóveis atingidos ou confinantes não esteja matriculado ou transcrito na serventia, o Município realizará diligências perante as serventias anteriormente competentes, mediante apresentação da planta do perímetro regularizado, a fim de que a sua situação jurídica atual seja certificada, caso possível.

§ 8º. Havendo divergência entre os confrontantes e o interessado e, não havendo composição entre as partes, a REURB será indeferida e o processo arquivado, podendo ser requerido novo pedido no mesmo processo, isso, após consonância entre os confrontantes e o interessado.

§ 9º. Todos os atos, decisões, intimações e comunicações referentes aos procedimentos da REURB, expedidos pelo Município, deverão ser publicados no diário oficial do Município, ou onde o mesmo publica os atos oficiais, e os prazos em dias serão sempre úteis.

Art. 17. A REURB será instaurada por decisão do Município, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados ou procurador com procuração pública e específica, exceto aos advogados, na forma desta Lei, mediante protocolo endereçado a PREFEITO(A) Municipal de RIBAS DO RIO PARDO-MS, que deverá ser formalizado junto ao setor de protocolo da Prefeitura Municipal.

Parágrafo único. Na hipótese de indeferimento do requerimento de instauração da REURB, a decisão do Município deverá indicar as medidas a serem adotadas, com vistas à reformulação e à reavaliação do requerimento, quando for o caso, devendo a



decisão ser publicada no diário oficial do Município, ou onde o mesmo publica os atos oficiais.

Art. 18. Instaurada a REURB, compete ao Município, desde que atendido aos requisitos legais, aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

§ 1º. A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

I - na REURB-S, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária;

II - na REURB-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados, que, deverá ser firmado termo de compromisso para tal desiderato;

III - na REURB-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários.

§ 2º. Na REURB-S, fica facultado aos legitimados promover, a suas expensas, os projetos e os demais documentos técnicos necessários à regularização de seu imóvel, inclusive os projetos e as obras de infraestrutura essencial, nos termos dos artigos 19 e 20, desta Lei, bem como, os ocupantes e interessados enquadrados como REURB SOCIAL, também poderão contratar e custear profissionais para executarem os procedimentos da REURB, de seu interesse, fundamentado no §2º, do art. 33, da Lei Federal nº 13.465/2017.

CAPÍTULO IV

DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



Art. 19. O projeto de regularização fundiária conterá quando necessário e for o caso, o que segue:

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;

VII - estudo técnico para situação de risco;

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;

X - termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico apresentado.

XI - para os casos de REURB-E, declaração firmada pelo requerente e também por profissional competente, atestando:

a) a inexistência de área de proteção ambiental ou área de preservação permanente no imóvel objeto do pedido de regularização;



b) a inexistência de medida judicial em face da posse ou propriedade do imóvel objeto do pedido de regularização;

c) a inexistência de área de risco no imóvel objeto do pedido de regularização;

XII - demais documentos e comprovações exigidas em legislação específica, conforme o caso.

§ 1º. 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.

§ 2º. O Município definirá os requisitos para elaboração do projeto de regularização, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados, se for o caso.

§ 3º. 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.

Art. 20. O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, quando necessário e for no caso, a 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;

VII - das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações;

VIII - das obras de infraestrutura essencial;

IX - de outros requisitos que sejam definidos pelo Município.

§ 1º. 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; e

IV - soluções de drenagem, quando necessário.

§ 2º. A REURB pode ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.

§ 3º. 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.

Art. 21. Na REURB-S, caberá ao Município, diretamente ou por meio da administração pública indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstos nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção.



Art. 22. Na REURB-E, o Município definirá, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, os responsáveis pela:

I - implantação dos sistemas viários;

II - implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e

III - implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

Parágrafo único: Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental acima, deverão, previamente, celebrar termo de compromisso com o Município, como condição para aprovação da REURB-E.

CAPÍTULO V

DA CONCLUSÃO DA REURB

Art. 23. O pronunciamento da PREFEITO(A) Municipal de RIBAS DO RIO PARDO-MS, na qualidade de autoridade competente, ao decidir pelo processamento administrativo da REURB, deverá:

I - indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o processo de regularização fundiária, indicado em ato formal e aprovado pela COMARF;

II - identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada, e os respectivos direitos reais, nos termos do relatório e parecer da COMARF.



Art. 24. 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 e no que couber, o que segue:

I - o nome do núcleo urbano regularizado;

II - a localização;

III - a modalidade da regularização aprovada, a organização do núcleo como parcelamento do solo, ou condomínio edilício ou de lotes, ou conjunto habitacional, bem como a existência de condomínios urbanos simples;

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 (CPF) e do registro geral da cédula de identidade e a filiação;

VII - a certificação, pelo município, do cumprimento de todos os requisitos legais e procedimentais

VIII - declaração da COMARF, atestando que foram analisados e aprovados os projetos urbanísticos e ambientais, se houver;

IX - planta aprovada do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando possível, se houver;

X - memoriais descrevendo a gleba, a área objeto da regularização, se diversa, as unidades imobiliárias, áreas públicas e demais áreas previstas no projeto urbanístico, se houver.

XI - projeto urbanístico contendo as áreas ocupadas, o sistema viário, áreas públicas, quadras e unidades imobiliárias, existentes ou projetados, inclusive de eventuais áreas já usucapidas, se houver;



XII - declaração da COMARF, atestando que os procedimentos da REURB atenderam aos requisitos legais para a emissão da CRF.

CAPÍTULO VI

DO REGISTRO DA CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 25. 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, competente pela Comarca do município de RIBAS DO RIO PARDO-MS-UF, e será efetivado independentemente de determinação judicial ou do Ministério Público.

Art. 26. 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.

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.

Art. 27. Recebida a CRF, cumprirá ao oficial do cartório de registro de imóveis prenotá-la, autuá-la, instaurar o procedimento registral e, no prazo de quinze dias úteis, emitir a respectiva nota de exigência ou praticar os atos tendentes ao registro.

§ 1º. O registro do projeto REURB aprovado importa em:

I - abertura de nova matrícula, quando for o caso;

II - abertura de matrículas individualizadas para os lotes e áreas públicas resultantes do projeto de regularização aprovado; e



III - registro dos direitos reais indicados na CRF junto às matrículas dos respectivos lotes, dispensada a apresentação de título individualizado.

§ 2º. O registro da CRF dispensa a comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias de responsabilidade dos legitimados.

§ 3º. O registro da CRF aprovado, independe de averbação prévia do cancelamento do cadastro de imóvel rural no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra).

§ 4º. O procedimento registral deverá ser concluído no prazo de sessenta dias úteis, prorrogável por até igual período, mediante justificativa fundamentada do oficial do cartório de registro de imóveis.

§ 5º. 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, ou por um dos legitimados no caso da REURB-E ou REURB-S.

§ 6º. O oficial do cartório de registro de imóveis, após o registro da CRF, notificará o Incra, o Ministério do Meio Ambiente e a Secretaria da Receita Federal do Brasil para que esses órgãos cancelem, parcial ou totalmente, os respectivos registros existentes no Cadastro Ambiental Rural (CAR) e nos demais cadastros relacionados a imóvel rural, relativamente às unidades imobiliárias regularizadas, no que couber.

Art. 28. Os padrões dos memoriais descritivos, das plantas e das demais representações gráficas, inclusive as escalas adotadas e outros detalhes técnicos, seguirão as diretrizes estabelecidas pelo Município, as quais serão consideradas atendidas com a emissão da CRF.

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



Art. 29. O registro da CRF será feito em todas as matrículas atingidas pelo projeto de regularização fundiária aprovado, devendo ser informadas, quando possível, as parcelas correspondentes a cada matrícula.

Art. 30. Qualificada a CRF e não havendo exigências nem impedimentos, o oficial do cartório de registro de imóveis efetuará o seu registro na matrícula dos imóveis cujas áreas tenham sido atingidas, total ou parcialmente.

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.

Art. 31. Registrada a CRF, será aberta matrícula para cada uma das unidades imobiliárias regularizadas.

Parágrafo único. Para os atuais ocupantes das unidades imobiliárias objeto da REURB, os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título hábil para a aquisição da propriedade, quando acompanhados da prova de quitação das obrigações do adquirente, e serão registrados nas matrículas das unidades imobiliárias correspondentes, resultantes da regularização fundiária.

Art. 32. Com o registro da CRF, serão incorporados automaticamente ao patrimônio público as vias públicas, as áreas destinadas ao uso comum do povo, os prédios públicos e os equipamentos urbanos, na forma indicada no projeto de regularização fundiária aprovado.

§1º. A requerimento do Município, o oficial de registro de imóveis abrirá matrícula para as áreas que tenham ingressado no domínio público.

§2º. Todas as matrículas imobiliárias, já com devido e legal registro da CRF em nome do legitimado, REURB S - SOCIAL, deverão ser encaminhadas pelo Cartório



Competente que realizou o Ato, ao Poder Executivo Municipal, para efetivo controle e entrega aos Legitimados, igualmente, para os registros de CRF de REURB E, tal informação de que foi registrada a CRF, deverá também ser enviada ao Executivo Municipal para os devidos registros e controles, isso, no prazo máximo de até 30 (trinta) dias úteis, contados da data do registro da CRF na matrícula imobiliária.

Art. 33. As unidades desocupadas e não comercializadas alcançadas pela REURB terão as suas matrículas abertas em nome do titular originário do domínio da área.

Parágrafo único. As unidades não edificadas que tenham sido comercializadas a qualquer título terão suas matrículas abertas em nome do adquirente, conforme procedimento previsto nos arts. 36 e 37, desta Lei.

CAPÍTULO VII

DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS

Art. 34. Serão regularizados como conjuntos habitacionais os núcleos urbanos informais que tenham sido constituídos para a alienação de unidades já edificadas pelo próprio empreendedor, público ou privado.

Parágrafo único: As unidades resultantes da regularização de conjuntos habitacionais, nos quais inexistente matrícula imobiliária individualizada, as novas matrículas individualizadas, serão atribuídas aos ocupantes reconhecidos, salvo quando, o ente público promotor do programa habitacional, demonstrar que durante o processo de regularização fundiária, se constatou obrigações pendentes, tais como financiamento imobiliário não quitado, caso em que as unidades imobiliárias regularizadas, serão atribuídas ao Município à propriedade.

CAPÍTULO VIII



DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 35. Para fins da REURB, ficam dispensadas a desafetação e as exigências previstas no inciso I, do caput, do art. 17, da Lei Federal n. 8.666, de 1993.

Art. 36. Os imóveis do Município de RIBAS DO RIO PARDO-MS, objeto da REURB-E, que forem objeto de processo de parcelamento reconhecido pelo Município poderão ser, no todo ou em parte, vendidos diretamente aos seus ocupantes, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei n. 8.666, de 21 de junho de 1993, ou pela Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

§ 1º. A venda aplica-se unicamente aos imóveis comprovadamente ocupados até 22 de dezembro de 2016, exigindo-se que o requerente esteja em dia com suas obrigações para com o Município.

§ 2º. Para ocupantes com renda familiar de até dez salários mínimos vigentes à época do protocolo do requerimento, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até cento e vinte parcelas mensais e consecutivas, mediante pagamento inicial de no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor da avaliação, e o valor da parcela mensal não poderá ser inferior ao valor equivalente a 50 (cinquenta) Unidades Padrão Fiscal do Município de RIBAS DO RIO PARDO-MS, identificada pela sigla UPF, quando requerido pelo interessado.

§ 3º. Para ocupantes com renda familiar acima de dez salários mínimos vigentes à época do protocolo do requerimento, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até cento e vinte parcelas mensais e consecutivas, mediante pagamento inicial, COMO ENTRADA, de no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da avaliação, e o valor da parcela mensal não poderá ser inferior ao valor equivalente a 70 (SETENTA) Unidade Padrão Fiscal do Município de RIBAS DO RIO PARDO-MS, identificada pela sigla UPF, quando requerido pelo interessado.



Art. 37. O preço de venda dos imóveis não residenciais e não edificadas, será fixado no percentual de xx%, a ser aplicado do valor de mercado do imóvel, excluídas as acessões e as benfeitorias realizadas pelo ocupante, bem como, a avaliação do imóvel será realizada por profissional habilitado para tal avaliação, nomeado ou contratado pelo Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único: A avaliação do imóvel que trata o caput, terá validade de 12 (doze) meses.

Art. 38. O Município poderá contratar empresa de consultoria ou assessoria para subsidiar tecnicamente os trabalhos da competência da COMARF, bem como, dos demais agentes públicos que de forma direta ou indireta tenham participação nos procedimentos legais e necessários para REURB no Município, inclusive, poderá contratar empresa para a execução total ou parcial da REURB, quer por meio de dispensa de licitação, inexigibilidade de licitação, ou outra modalidade licitatória, observadas e respeitadas todas as normas legais previstas na Lei Federal n. 8.666, de 1993, bem como, se for o caso, nas normas da Lei Federal n. 14.133/2021, ou legislação vigente aplicável à contratação.

Parágrafo único: Caberá ao Município de RIBAS DO RIO PARDO-MS, providenciar e disponibilizar ao Contratado as matrículas imobiliárias das áreas a serem regularizadas e objeto da REURB, isso, antes do levantamento social dos ocupantes, ou seja, quer para REURB SOCIAL ou REURB ESPECÍFICA.

Art. 39. Todos os prazos em dias contidos nesta Lei, computar-se-ão somente os dias úteis, no Município de RIBAS DO RIO PARDO-MS.

§ 1º Os dias do começo e do vencimento do prazo serão protraídos para o primeiro dia útil seguinte, se coincidirem com dia em que o expediente municipal for encerrado antes ou iniciado depois da hora normal, isso, por meio de ato do poder executivo.



§ 2º Considera-se como data da notificação e/ou da publicação o primeiro dia útil seguinte ao da disponibilização da mesma no Diário Oficial, ou da juntada do aviso de recebimento AR – Aviso de Recebimento nos autos do procedimento da REURB.

Art. 40. Aplicam-se subsidiariamente, naquilo que não divergirem desta Lei, as normas legais vigentes sobre regularização fundiária, em especial, a Lei Federal n. 13.465, de 2017, e para os casos envolvendo questões ambientais, será utilizada sempre a legislação mais benéfica e favorável para o deferimento e processamento da Regularização do imóvel em questão.

Art. 41. Ficam revogadas todas as disposições em contrário.

Art. 42. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Ribas do Rio Pardo - MS, data.

JOAO ALFREDO DANIEZE

Prefeito Municipal