



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
“Prédio Antonio Francisco Ortega Batel”
ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL

APROVADO DIA		LEITURA E ENCAMINHAMENT O AS COMISSÕES DIA 12/04/2024	PROJETO DE LEI ORDINÁRIO Nº.17/2024 Fl. 1/15
AUTORAS:VEREADORA MÁRCIA BATISTA LOBO GRIGOLO-PODEMOS			
PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº. 17, DE 15 de Agosto de 2024.			

“Regulamenta a Regularização Fundiária Urbana – REURB – instituída pela Lei nº 13.465 de 11 de junho de 2017, no âmbito do Município de Nova Andradina.”

O PREFEITO MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA, Estado do Mato Grosso do Sul, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Art. 1º. Ficam estabelecidas, no âmbito do Município de Nova Andradina, normas complementares, critérios e procedimentos administrativos para a aplicação das normas gerais e dos procedimentos aplicáveis à regularização fundiária urbana – Reurb-S ou E, prevista no Título II, da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e no Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018, as quais abrangem medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais, de duas ou mais unidades imobiliárias, ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

§ 1º. A regularização fundiária urbana no Município de Nova Andradina consiste num conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de núcleos urbanos e assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

§ 2º. A regularização promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para núcleos urbanos informais comprovadamente existentes e consolidados, na forma da lei, até 22 de dezembro de 2016.

CAPÍTULO II
DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DA REURB

Seção I



Do Requerimento para a Regularização Fundiária

Art. 2º. Os pedidos de instauração de regularização fundiária - Reurb de iniciativa particular deverão ser protocolados no Município de Nova Andradina através de requerimento formal à Agência Municipal de Habitação de Nova Andradina - AGHENOVA, que providenciará a abertura de processo administrativo próprio e, após análise da documentação apresentada e remeterá o pedido para apreciação da Comissão Municipal de Regularização Fundiária, que verificará tecnicamente a viabilidade para a regularização fundiária proposta.

§ 1º. O requerimento mencionado no caput deverá estar acompanhado da seguinte documentação, apresentado em via física e formato digital:

I - Cópia atualizada da matrícula imobiliária onde o núcleo urbano informal encontra-se inserido, expedida por Cartório de Registro de Imóveis competente, para imóveis com matrículas individualizadas.

§ 2º - Para imóveis que não possui matrícula individualizadas apresentar as seguintes peças técnicas:

a - Planta do perímetro do núcleo urbano informal, com demonstração das matrículas imobiliárias incidentes, suas medidas perimetrais e indicação dos confrontantes;

b - levantamento planialtimétrico e cadastral do núcleo informal, georreferenciado, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), demonstrando as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos, a indicação da infraestrutura existente "in loco" e os demais elementos caracterizadores do núcleo informal a ser regularizado;

c - estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

d - Apresentação do cadastro socioeconômico preenchido, juntamente com os documentos indicados no artigo 4º desta Lei.

e - Comprovante de que a ocupação já estava consolidada na data de 22 de dezembro de 2016, sendo aceito, para este fim, documentos, fotografias ou qualquer outro meio hábil que comprove que a ocupação era consolidada na data referida.

§ 3º. A Comissão de Regularização Fundiária fica autorizada a solicitar documentação complementar do requerente para melhor análise do pedido, caso necessário.

Art. 3º. O pedido de regularização fundiária poderá ser realizado pelos legitimados elencados no artigo 14 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, observadas, também, as disposições deste ato, inclusive instruído com o requerimento e documentos previstos no art. 2º, caput e § 1º desta lei.



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
"Prédio Antonio Francisco Ortega Batel"
ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL

Projeto de Lei 17/2024 pág. 03

Art. 4º. Independentemente da modalidade de Reurb, para a sua classificação, além do requerimento e documentos listados no art. 2º desta lei, será exigida a apresentação de formulário padrão contendo as informações de todos os beneficiários, na forma do regulamento a ser expedido pela Agência Municipal de Habitação de Nova Andradina - AGHENOVA, que servirá de base para a decisão da Comissão quando da definição da modalidade aplicável ao núcleo informal.

§ 1º. Juntamente com o cadastro socioeconômico preenchido, deverão ser apresentados os seguintes documentos dos beneficiários do imóvel objeto da regularização fundiária:

- I - RG e CPF;
- II - Comprovante do estado civil;
- III - Comprovante de residência;
- IV - Comprovante da aquisição da posse do imóvel;
- V - Comprovante de renda dos membros da entidade familiar.

§ 2º. A comprovação do estado civil poderá ser aceita quando expressa na cédula de identidade ou demais documentos com validade nacional.

§ 3º. A comprovação da união estável será aceita através de declaração expressa do casal.

§ 4º. A comprovação de residência e de posse poderá ser feita por meio da apresentação de contratos de compra e venda, recibos, carnês de IPTU, contas emitidas por empresas prestadoras de serviços públicos, declarações emitidas por instituição de ensino ou unidade de saúde, entre outros documentos.

§ 5º. A renda poderá ser comprovada através da cópia da folha de pagamento, comprovante de recebimento de aposentadoria ou pensão, registro em carteira de trabalho ou contrato de trabalho, declaração de imposto de renda, ou, ainda, por meio de Declaração de Rendimentos, conforme modelo padrão, a ser regulamentado pela AGEHAB, na hipótese de algum membro da família não possuir vínculo empregatício formal, ser autônomo ou não possuir renda alguma.

Art. 5º. O Município terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias a contar da data do protocolo, para analisar o pedido de regularização fundiária, classificar e fixar uma das modalidades de Reurb e decidir pelo deferimento ou indeferimento da instauração da Reurb.

§ 1º. Na hipótese de indeferimento do pedido de instauração da Reurb, este será motivado, devendo a Comissão de Regularização Fundiária indicar as medidas a serem adotadas com vistas à reformulação do requerimento ou para a realização de novo pedido.

§ 2º. Sendo deferido o pedido de instauração da Reurb, será exigido do requerente, a complementação da documentação para dar prosseguimento ao processo, conforme disposto nesta lei.

§ 3º. Para fins da classificação de que trata este artigo, o Município providenciará a elaboração de laudo social dos ocupantes, quando necessário.



§ 4º. O prazo indicado no caput poderá ser prorrogado por igual período, pela Comissão, mediante justificativa fundamentada.

§ 5º. O Município dará publicidade da decisão de que trata o caput deste artigo.

Art. 6º. A regularização fundiária poderá ser instaurada também de ofício pelo Município, e publicizada sua decisão.

Art. 7º. Fica autorizado a qualquer legitimado requerer a Reurb, individual ou coletivamente, diretamente, ou por meio de cooperativas habitacionais, associação de moradores, fundações, organizações sociais ou da sociedade civil de interesse público, outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária ou, ainda, entidades prestadoras de serviço social sem fins lucrativos, a possibilidade de contratar empresas especializadas e/ou profissionais liberais devidamente habilitados em seus conselhos, que desenvolvam e realizem o processo de regularização fundiária das áreas para o qual foram contratados.

Seção II

Das Modalidades de Regularização Fundiária

Art. 8º. Nos termos do art. 13 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, a Reurb é compreendida em duas modalidades, a regularização fundiária de interesse social – Reurb-S e a regularização fundiária de interesse específico – Reurb-E, sendo adotadas as seguintes definições:

I - Reurb de Interesse Social (REURB-S): regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população predominantemente de baixa renda, cujo limite de renda bruta familiar não exceda a 05 (cinco) salários mínimos nacional.

II - Reurb de Interesse Específico (REURB-E): regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada como de "baixa renda", cujo limite de renda bruta familiar ultrapasse o limite previsto no inciso I do presente artigo.

§ 1º. Considera-se entidade familiar, para os fins desta lei, toda comunhão de vida instituída com a finalidade de convivência familiar e que se mantém pela contribuição dos membros residentes no imóvel.

§ 2º. Entende-se por renda bruta familiar, a soma dos rendimentos brutos auferidos mensalmente pela totalidade dos membros da entidade familiar, maiores de dezesseis anos, excluindo-se os rendimentos concedidos por programas oficiais de transferência de renda e benefícios assistenciais.

§ 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, desde que atendida a legislação municipal quanto a implantação de usos não residenciais.



Art. 9º. No mesmo núcleo urbano informal poderão existir as duas modalidades de Reurb, desde que a parte ocupada predominantemente por população de baixa renda seja regularizada por meio de Reurb-S e o restante do núcleo por meio de Reurb-E, conforme prevê o art. 5º, § 4º do Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018.

§ 1º. A classificação da modalidade visa à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras da infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e dos emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

§ 2º. A classificação da modalidade de regularização fundiária será feita pela Comissão Municipal de Regularização Fundiária quando da análise e processamento do requerimento de Reurb.

§ 3º. Não será admitida regularização fundiária, na modalidade de Reurb-S, de imóvel público para fins não residenciais, ressalvado o disposto no art. 42 desta lei.

Art. 10. Na Reurb-S caberá ao Município elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a infraestrutura essencial; na Reurb-E, a regularização fundiária será realizada e custeada integralmente por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados.

Parágrafo único. Na Reurb-E sobre áreas públicas, se houver declarado interesse público, o município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da infraestrutura essencial, com posterior cobrança de seus beneficiários.

Art. 11. A regularização fundiária de núcleos urbanos informais constituídos por unidades imobiliárias de usos não residenciais poderá ser feita por meio da Reurb-E, conforme §6º do art. 5º do Decreto nº 9.310/18.

Seção III

Da aprovação da Reurb

Art. 12. O procedimento administrativo da Reurb no Município de Nova Andradina será regido obedecendo às fases estabelecidas pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, assim definidas:

I - Requerimento dos legitimados ou decisão de ofício pela administração pública para a instauração da Reurb;

II - Processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;

III - elaboração do projeto de regularização fundiária;

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,



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
"Prédio Antonio Francisco Ortega Batel"
ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL

Projeto de Lei 17/2024 pág. 06

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.

Art. 13. Deferido o requerimento inicial e instaurada a Reurb, para o processamento, aprovação e expedição da Certidão de Regularização Fundiária deverão ser apresentados pelo requerente demais que poderão ser indicados pela Comissão de Regularização Fundiária, os quais passarão a integrar o processo de regularização fundiária em andamento.

Art. 14. Recebida os projetos urbanístico e ambiental serão remetidos para análise e aprovação prévia pelos órgãos municipais competentes.

Parágrafo único. Caso os projetos apresentados não sejam aprovados, o requerente será cientificado para proceder com as adequações necessárias, no que couber.

Art. 15. Aprovados os projetos urbanístico e ambiental pelos órgãos competentes do Município, caberá à Comissão de Regularização Fundiária a análise da regularidade do projeto, das notificações e a concordância final com projeto de regularização fundiária proposto.

§ 1º. A concordância mencionada no caput do artigo será feita através de parecer fundamentado e conclusivo, assinado por todos os membros que compõem a Comissão de Regularização Fundiária, recomendando à autoridade competente a aprovação ou não do projeto de regularização fundiária proposto e a respectiva expedição da Certidão de Regularização Fundiária.

§ 2º. A decisão da autoridade competente será feita mediante ato formal, do qual se dará publicidade e onde constarão as responsabilidades das partes envolvidas, caso o projeto seja aprovado.

Art. 16. Na regularização fundiária de que trata esta lei, ficam dispensadas as exigências legais previstas em regulamentos municipais vigentes, concernentes às dimensões mínimas de lotes, testadas, gabaritos das ruas, percentual e dimensões das áreas destinadas ao uso público, assim como outros parâmetros urbanísticos e edílios definidos em regulamento próprio, nos termos do § 1º do art. 11 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Parágrafo único. O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada, para definir parâmetros urbanísticos, edílios e ambientais específicos.

Art. 17. Os núcleos urbanos informais que porventura estiverem localizados total ou parcialmente em áreas de preservação permanente, área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais ou, ainda, com alguma restrição ambiental, poderão ser regularizados desde que estudo técnico demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação atual, devendo ser observado o previsto no § 2º do art. 11 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Parágrafo único. O estudo mencionado no caput deste artigo será analisado e aprovado pelo órgão municipal competente, que comunicará ao requerente a necessidade de adequação do estudo apresentado, caso necessário.



Art. 18. Existindo no núcleo urbano informal objeto de Reurb, unidades desocupadas, não comercializadas e terrenos livres que não possuam beneficiário definido, tais áreas deverão preferencialmente ser destinadas no projeto de regularização fundiária como áreas públicas, para uso comunitário, áreas verdes e outros usos de interesse do Município e da comunidade beneficiada, sem prejuízo da aplicação do art. 52, caput e parágrafos do Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018.

Art. 19. Para fins da Reurb, ficam dispensadas a desafetação e as exigências previstas no inciso I do caput do art. 17 da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, nos termos do art. 71 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Seção IV

Da Certidão de Regularização Fundiária – CRF

Art. 20. A Certidão de Regularização Fundiária - CRF é o documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, que acompanhará o projeto de regularização fundiária aprovado e conterà, no mínimo, as seguintes informações:

I - o nome do núcleo urbano regularizado;

II - a localização do núcleo urbano regularizado;

III - a modalidade da Reurb;

IV - os responsáveis pela execução das obras e serviços constantes no termo de compromisso;

V - a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando possível;

VI - no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, a listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, com a devida qualificação destes e dos direitos reais que lhe foram conferidos.

Art. 21. A Certidão de Regularização Fundiária - CRF será assinada pela autoridade municipal competente, sendo o requerente comunicado para fazer a retirada da mesma a fim de dar encaminhamento aos atos de registro perante o Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O requerente da Reurb deverá seguir o rito do art. 42 e seguintes da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, para efetuar o registro do parcelamento proveniente da regularização fundiária.

Art. 22. A CRF a ser emitida será registrada na matrícula, sendo que os tributos, emolumentos e as custas referentes aos atos registrais objeto da regularização fundiária de que trata esta norma, na modalidade de Reurb-E, ficarão exclusivamente à cargo do beneficiário titular do contrato, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 2017.

§ 1º. O beneficiário deverá, obrigatoriamente, comprovar a efetivação do registro, entregando à Comissão de Regularização Fundiária do Município, no prazo de até 6 (seis)



meses, uma cópia da certidão de matrícula com o devido registro para instruir o processo administrativo.

Art. 23. Fica dispensado da apresentação do projeto de regularização fundiária aprovado, os casos de Reurb em que a Certidão de Regularização Fundiária - CRF for expedida apenas para promover a titulação final dos beneficiários de núcleos urbanos informais já regularizados e registrados junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 24. Os direitos reais concedidos na Certidão de Regularização Fundiária - CRF serão expedidos preferencialmente em nome da mulher.

Art. 25. Em caso de falecimento de um dos cônjuges ou de pessoa convivente em união estável, beneficiários da Reurb, a Certidão de Regularização Fundiária será expedida apenas em nome do cônjuge ou companheiro viúvo, com anuência dos eventuais filhos, desde que atendidas às condições de legitimado.

Art. 26. Fica autorizada a expedição da CRF no nome de apenas um dos beneficiários da Reurb, em caso de separação, divorciado ou dissolução de união estável durante o processo de regularização fundiária, e desde que o imóvel possuído não tenha sido arrolado na partilha, ou este ainda não tenha sido realizada, sendo aceito, neste caso, declaração de desistência por parte do outro cônjuge ou companheiro.

Art. 27. Na aquisição da posse advinda dos pais e exercida no momento da expedição da Certidão de Regularização Fundiária por um ou mais filhos, será necessária a anuência dos demais herdeiros para que a CRF seja expedida em favor daqueles que atualmente estão na posse do imóvel objeto da regularização fundiária.

Art. 28. Os registros das CRF e do projeto de regularização fundiária serão requeridos diretamente ao oficial do cartório de registro de imóveis, e serão efetivados independentemente de decisão judicial ou determinação do Ministério Público.

Seção V

Da Comissão de Regularização Fundiária

Art. 29. Fica criada a Comissão Municipal de Regularização Fundiária, que será constituída por representante dos seguintes órgãos:

I – 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Finanças;

II - 01 (um) representante da Ordem dos Advogados do BRASIL;

III - 01 (um) representante do Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura;

IV - 01 (um) representante da Procuradoria Geral do Município;

V - 01 (um) representante da Assessoria de gestão de bens patrimoniais permanentes da Secretaria Municipal de Administração.

VI - 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Planejamento;



VII - 01 (um) representante da Agência Municipal de Habitação de Interesse Social.

§ 1º. A Comissão Municipal de Regularização Fundiária será nomeada através de Decreto do chefe do Poder Executivo.

§ 2º. O mandato dos membros da Comissão será de 2 (dois) anos, podendo haver uma recondução.

§ 3º. A Comissão de Regularização Fundiária terá ainda um Presidente que coordenará os trabalhos, sendo preferencialmente o Diretor de Regularização Fundiária ou outra pessoa a ser indicada pelo Prefeito Municipal.

§ 4º. Os integrantes da Comissão de Regularização Fundiária exercerão suas atividades (com ou sem) ônus aos cofres públicos municipais.

§ 5º em hipótese de algum conselho não encaminhar um representante, poderá ser aberto convites e/ou habilitação de representante inscrito no conselho de classe.

Art. 30. São atribuições da Comissão de Regularização Fundiária:

I - Analisar os requerimentos de instauração de REURB e classificá-los de forma fundamentada em REURB-S ou REURB-E, nos termos do Art. 5º do Decreto Federal nº 9.310/2018;

II - Acompanhar o trâmite do processo e auxiliar nos procedimentos de regularização fundiária executados pelo Município;

III - produzir os atos administrativos correspondentes e necessários ao andamento dos processos de Reurb;

IV - Verificar e atestar a existência de núcleo urbano informal consolidado até 22 de dezembro de 2016;

V - Sanear o processo administrativo;

VI - Acompanhar o trâmite do processo de regularização fundiária urbana, até o registro em cartório;

VII - elaborar relatório final de cada processo de Reurb e emitir parecer único e conclusivo, favorável ou desfavorável.

VIII - proceder à negociação e à operacionalização das vendas, em conjunto com a Secretaria Municipal de Fazenda.

Parágrafo único. Não obtido êxito na concretização da negociação de que trata inciso VIII deste artigo, o Município e suas entidades da Administração Pública vinculadas encaminharão o caso para a Procuradoria Geral do Município para as judiciais cabíveis para a retomada do imóvel.

Art. 31. A Comissão Municipal de Regularização Fundiária poderá solicitar a qualquer órgão ou entidade municipal, material, informações, estudos, apoio e orientações necessárias à realização de suas tarefas.

Art. 32. Os conflitos envolvendo os processos de regularização fundiária, independentemente da fase em que se encontram, poderão ser mediados através da Comissão



de Regularização Fundiária, que servirá como Câmara de Prevenção e Resolução Administrativa de Conflitos referida na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

CAPÍTULO III
DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

Seção I

Da Reurb em Áreas Públicas ou privadas.

Art. 33. O Município de Nova Andradina promoverá prioritariamente a regularização fundiária nas áreas públicas de sua propriedade, cabendo ao Poder Público Municipal, nos casos de Reurb-S, o desenvolvimento e custeio de todo o processo de regularização fundiária e implantação da infraestrutura essencial, caso houver.

§ 1º. O Município poderá atuar na regularização fundiária de áreas privadas, nos casos em que existir acordo ou determinação judicial para tanto e em núcleos urbanos informais privados classificados como de interesse social - Reurb-S, conforme interesse, disponibilidade e critérios previstos nesta lei.

§ 2º. O critério para atuação do Município nos requerimentos de Reurb protocolados por particulares e classificados como Reurb-S, que necessitem do suporte técnico do Município para elaboração, execução e aprovação da Reurb, obedecerão à ordem de recebimento do pedido, considerando-se a data do protocolo.

§ 3º. Fica facultado aos requerentes beneficiários de Reurb-S residentes em áreas públicas ou privadas, ou requerentes beneficiários de Reurb-E residentes em áreas públicas promoverem as suas próprias expensas, os projetos e demais documentos e estudos necessários à aprovação da Reurb, através de empresas especializadas e/ou profissionais liberais devidamente habilitados em seus conselhos, que desenvolvam e realizem o processo de regularização fundiária das áreas para o qual foram contratados, na hipótese de não aguardarem a demanda de trabalho e atendimento por parte do Município.

Art. 34. Na regularização fundiária de interesse específico - Reurb-E em área pública, além do valor devido pelo respectivo lote, serão cobrados também dos beneficiários eventuais custos de projetos e de infraestrutura essencial instalada sobre a área pública.

Parágrafo único: Na Reurb-S, a legitimação fundiária, como forma de aquisição do direito real de propriedade conferido pelo poder público, será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições:

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

II - O beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e



III - em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

Seção II

Da venda Direta

Art. 35. Fica autorizado o Município a utilizar a prerrogativa de venda direta para regularização aos ocupantes de suas áreas públicas objeto de Reurb-E, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, conforme faculta o artigo 15, inciso XI, art. 84 e art. 98 da Lei Federal nº 13.465/17 e seu regulamento e desde que:

I – a ocupação seja anterior a 22 de dezembro de 2016;

II – o ocupante e o imóvel estejam regulamente inscritos no sistema de gestão patrimonial, providência não sujeita ao prazo estabelecido no inciso I do caput deste artigo;

III – o ocupante esteja em dia com suas obrigações para com o Município de Nova Andradina, ou perante as entidades da Administração Indireta vinculadas, conforme o caso.

§ 1º. Para fins da comprovação da data da ocupação, conforme inciso I do caput deste artigo admitir-se-á a contagem de tempo de ocupações anteriores, desde que demonstrada a cadeia sucessória de ocupação até o atual ocupante.

§ 2º. Poderão ser regularizados, por venda direta, no máximo, dois imóveis, um residencial e um não residencial para um mesmo ocupante, observada a exceção prevista no parágrafo seguinte.

§ 3º. Poderão ser considerados como um único imóvel aqueles que, embora compostos por duas ou mais matrículas, sejam ocupados para a mesma finalidade e cujo desmembramento prejudicaria a atividade neles exercida.

§ 4º. A venda direta de que trata este artigo deverá obedecer à Lei no 9.514, de 20 de novembro de 1997, ficando o Município com a propriedade fiduciária dos bens alienados até a quitação integral.

Art. 36. O preço de venda será fixado mediante avaliação imobiliária, pela Comissão Municipal de Avaliação de imóveis, sendo desconsiderado, porém, as acessões e as benfeitorias realizadas pelo ocupante e a valorização delas decorrente.

§ 1º O prazo de validade da avaliação a que se refere o caput deste artigo será de, no máximo, doze meses.

§ 2º. Para os ocupantes com renda familiar de cinco e dez salários mínimos, o valor pela aquisição poderá ser pago à vista ou em até 240 (duzentas e quarenta) parcelas mensais e consecutivas, devido sinal de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor da avaliação e o valor da parcela mensal não poderá ser inferior a R\$ 200,00 (duzentos reais).

§ 3º. Para os ocupantes com renda familiar acima de dez salários mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até 120 (cento e vinte) parcelas mensais e consecutivas,



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
"Prédio Antonio Francisco Ortega Batel"
ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL

Projeto de Lei 17/2024 pág. 012

devido sinal de, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da avaliação, e o valor da parcela mensal não poderá ser inferior a R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais).

§ 4º. O pagamento do preço e que trata este artigo deverá ocorrer após a assinatura do respectivo Contrato de Compra e Venda Parcelada de Regularização Fundiária.

§ 5º. Quando da expedição da CRF, constará obrigatoriamente na mesma, uma cláusula resolutiva informando a existência do Contrato de Compra e Venda Parcelada de Regularização Fundiária firmado com o Município e o respectivo débito com a municipalidade.

§ 6º. Em caso de imóvel não residencial, a forma de parcelamento deverá ser definida de acordo com a renda familiar do titular da empresa instalada no imóvel.

§ 7º. O saldo devedor do contrato será corrigido mensalmente desde a data da assinatura do instrumento, pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), ou outro índice que vier a substituí-lo e de juros de 6% (seis por cento) ao ano.

§ 8º. Em caso de atraso, o valor da obrigação será atualizado monetariamente aplicando-se o índice de atualização do saldo devedor do contrato, proporcional e diariamente, da data de vencimento, até a do pagamento, inclusive, acrescida dos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e da multa moratória de 2% (dois por cento).

§ 9º. O ocupante devedor que deixar em atraso o pagamento de 3 (três) ou mais parcelas será notificado pela AGEHAB para pagamento das parcelas atrasadas, sob pena de serem adotadas as medidas judiciais cabíveis.

§ 10. Em nenhuma hipótese haverá devolução das parcelas que já tenham sido pagas.

Art. 37. Fica facultado ao beneficiário devedor a liquidação antecipada do saldo devedor, atualizado pelo IPCA ou outro índice que vier a substituí-lo, no período entre a data correspondente ao vencimento do encargo ou a da última atualização contratual do saldo devedor, se já ocorrida, e a data do evento, acrescido de juros de 6% (seis por cento) ao ano, até a data da efetiva liquidação.

§ 1º. Poderá o beneficiário adimplente amortizar a dívida, desde que o valor a ser amortizado corresponda a, no mínimo, 10 (dez) prestações vigentes, para redução do valor dos encargos ou do prazo do contrato.

§ 2º. No caso de amortização do saldo devedor, o novo valor das prestações não poderá ficar abaixo do estabelecido nos parágrafos 2º e 3º do art. 36 desta lei.

§ 3º Na apuração do saldo devedor, para qualquer evento, serão aplicados, para a atualização do valor, os critérios de cálculo e os índices constantes do caput deste artigo.

Art. 38. Na data de vencimento do último encargo mensal, eventual saldo devedor residual deverá ser pago pelo devedor.

Art. 39. A transferência de direitos aos ocupantes somente se dará após a assinatura do contrato de compra e venda do imóvel, e o seu respectivo registro no cartório de registro de imóveis.



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
"Prédio Antonio Francisco Ortega Batel"
ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL

Projeto de Lei 17/2024 pág. 013

Parágrafo único. Fica expressamente vedado aos ocupantes devedores dos imóveis de que trata esta Lei realizar qualquer tipo de transferência da titularidade contratual antes da quitação integral do contrato, sob pena de rescisão contratual e de retomada do imóvel.

Art. 40. Em caso de falecimento do beneficiário titular do contrato, a qualquer tempo, depois de firmado o instrumento contratual, a dívida será assumida pelos seus herdeiros.

Art. 41. Os recursos arrecadados com as vendas, no valor de avaliação dos imóveis objeto de Reurb, serão recolhidos em favor dos cofres públicos, como receita de capital.

Parágrafo único. Os recursos arrecadados com taxas de serviços municipais, serão destinados ao fundo municipal de habitação.

Art. 42. Serão dispensados do pagamento do preço público devido pelo respectivo lote, os beneficiários de Reurb-S que ocupam e utilizam imóvel público para fins de moradia concomitante no mesmo imóvel com uso não residencial, se reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

Parágrafo único. O ocupante de imóvel para fins de moradia, beneficiário de Reurb-S, poderá ser beneficiário de regularização de outro imóvel que ocupe para uso não residencial, mediante o devido pagamento do valor de avaliação do lote, não admitidas isenções de custas e emolumentos para registro da Reurb.

Seção III

Da Reurb em Áreas Rurais

Art. 43. Poderão ser regularizados núcleos urbanos informais localizados em área rural, desde que a ocupação seja consolidada, que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista no art. 8º da Lei Federal nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, e que estejam presentes usos e características urbanas no local.

Parágrafo único. Consideram-se núcleos urbanos informais consolidados em área rural, aqueles que possuírem no mínimo os seguintes requisitos:

- I - Já se encontravam implantados em 22 de dezembro de 2016;
- II - Sistema viário implantado;
- III - ocupação com predominância de casas e usos ou atividades consideradas urbanas.
- IV - Existência de pelo menos dois dos seguintes equipamentos de infraestrutura essencial instalados:
 - a) drenagem de águas pluviais urbanas;
 - b) esgotamento sanitário coletivo ou individual;
 - c) abastecimento de água potável;
 - d) distribuição de energia elétrica; ou
 - e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
“Prédio Antonio Francisco Ortega Batel”
ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL

Projeto de Lei 17/2024 pág. 014

Art. 44. A área de intervenção para regularização fundiária em áreas rurais deverá ser delimitada especificamente nos limites da ocupação.

CAPÍTULO IV
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

art. 45. São isentos de tributos, emolumentos e custas os atos registrares necessários na regularização fundiária na modalidade Reurb-S, conforme art. 53 do Decreto Federal nº 9.310/2018.

Art. 46. Aplica-se, no que couber, para fins de regularização fundiária urbana no Município as disposições da Lei Federal nº 13.465, de 2017 e seu regulamento, além da legislação federal específica vigente.

Art. 47. Ficam o Poder Executivo e as Entidades da Administração Pública Municipal Indiretas autorizadas a regulamentar o disposto nesta lei, no que couber, fixando normas e procedimentos complementares à consecução dos seus objetivos.

Art. 48. Os casos omissos e/ou situações não dispostas nesta lei, serão resolvidos pela Comissão de Regularização Fundiária, com observância das disposições da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018 e demais legislações aplicáveis à Reurb.

Art. 49. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

MARCIA BATISTA LOBO
GRIGOLO:36527343191

Assinado de forma digital por
MARCIA BATISTA LOBO
GRIGOLO:36527343191
Dados: 2024.08.20 09:24:01 -04'00'

MÁRCIA BATISTA LOBO GRIGOLO –PODEMOS
“Márcia Lobo”
Vereadora