



**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
MUNICÍPIO DE BODOQUENA**

**LEI ORDINÁIRA Nº 851, DE 12 DE JUNHO DE 2023.**

DISPÕE SOBRE PROCEDIMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA NO MUNICÍPIO DE BODOQUENA/MS.

ESTA LEI REVOGA AS LEIS MUNICIPAIS Nº 759 e 773 **AMBAS DE 2018** E QUAISQUER OUTRAS QUE COLIDAM COM AS DISPOSIÇÕES.

O Prefeito Municipal de Bodoquena, Estado de Mato Grosso do Sul, Sr. KAZUTO HORII, no uso de suas atribuições que lhe são atribuídas pelo §1º do artigo nº 32 da Lei Orgânica do Município de Bodoquena nº 1/1998, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei.

**CAPÍTULO I:  
DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS:**

Art. 1º. Ficam instituídas no Município de Bodoquena/MS, normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (REURB), a qual consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de núcleos urbanos 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.

Art. 2º. As ocupações irregulares do solo, para fins urbanos, existentes na área urbana do Município de Bodoquena/MS, serão objetos de regularização fundiária de interesse social ou específico, obedecendo aos critérios fixados na legislação municipal, estadual e federal, especialmente nas normas contidas na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 3º. Constituem objetivos da REURB, a serem observados pelo Município:

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;



Av. Manoel Rodrigues de Oliveira, nº 1020 - CEP: 79.390-000 - Fone/Fax: 67 3268-1104





**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
MUNICÍPIO DE BODOQUENA**

- 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;
- VII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;
- VIII - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;
- IX - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;
- X - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;
- XI - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Art. 4º. Para fins desta Lei, consideram-se:

- I - núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, independentemente da sua localização;
- 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 averbação 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 do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo à sua execução e, no caso da legitimação fundiária, por contrato de compra e venda, 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.





**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
MUNICÍPIO DE BODOQUENA**

**CAPÍTULO II:  
DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS:  
Da Regularização Fundiária de Interesse Social – Reurb-S  
Da Regularização Fundiária de Interesse Específico – Reurb-E  
Da Regularização Fundiária de Interesse Misto – Reurb-M**

Art. 5º. A Regularização Fundiária Urbana - REURB compreende duas modalidades:

I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, cuja composição da renda familiar não ultrapassar a 3 (três) salários-mínimos, máximos vigentes no país e;

II - Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) - aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I, deste artigo.

III- Regularização Fundiária Mista – consubstanciada na regularização fundiária onde se combina as outras modalidades de Reurb, citadas nos incisos acima.

Parágrafo único: A classificação da modalidade prevista neste artigo poderá ser feita de forma coletiva ou individual por unidade imobiliária.

Artigo 6º. A Regularização Fundiária de Interesse Social consiste na regularização de núcleos urbanos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos em que houver ocupação da área de forma mansa, pacífica, duradoura, consolidada até 22 de dezembro de 2016, conforme previsto no § 2º, do art. 9º, da Lei Federal nº 13.465/2017, e desde que o beneficiário não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1.º A Regularização Fundiária de Interesse Social dependerá da análise de critérios estabelecidos pela Comissão de Regularização Fundiária, que acompanhará os trabalhos em todos os seus trâmites.

§2º. Aplicar-se-á o disposto da legislação federal vigente, quanto às isenções de custas e emolumentos, dos atos cartorários e registrares relacionados à Reurb-S.

§ 3º. Serão aceitos todos os meios de prova lícita necessários à comprovação do prazo de que trata o caput deste artigo.

Art. 7º. As análises e aprovação dos projetos de Regularização Fundiária do Município de Bodoquena ficarão a cargo da Comissão de Regularização Fundiária, que será criada através de Decreto Municipal do Poder Executivo Municipal;

§1ª A Comissão será responsável para analisar e aprovar os projetos urbanísticos e ambientais, **com exceção** se envolver Área parcial ou total de Preservação Permanente, Área de unidade de



Av. Manoel Rodrigues de Oliveira, nº 1020 - CEP: 79.390-000 - Fone/Fax: 67 3268-1104





**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
MUNICÍPIO DE BODOQUENA**

conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, Estados ou Municípios, que ficará a cargo do órgão estadual competente;

§2ª A comissão analisará os documentos que identificaram os possuidores e beneficiários da REURB; além disso, decidirá qual instrumento será utilizado para titulação;

§3ª A comissão será composta por:

- I- Um representante da Diretoria de Habitação;
- II- Um Representante do Departamento de Planejamento;
- III- Um representante da Secretaria de Gestão Governo Geral;
- IV- Por um Engenheiro Ambiental;
- V- Um representante da procuradoria ou assessoria Jurídica do Município;

Art. 8º. Na Regularização Fundiária de Interesse Social, cabe ao Município, diretamente ou por meio da Administração Pública Indireta, a implantação de:

- I – infraestrutura essencial, definida no artigo 36, § 1.º, da Lei Federal nº 13.465/2017;
- II – equipamentos comunitários e áreas verdes, se definidos no projeto de regularização;
- III – melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização.

Parágrafo único: Os encargos previstos no *caput* deste artigo e o ônus de sua manutenção são de responsabilidade do Poder Executivo Municipal, nos termos do artigo 37, da Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 9º. O Município poderá lavrar auto de demarcação urbanística com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado de acordo com o que estabelece a Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 10. Na Reurb-S, a aquisição de direitos reais pelo particular poderá ser feita de forma gratuita, a critério do ente público titular do domínio.

Art. 11. A classificação do interesse definido no art. 5º, 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, e, para cobrança do justo título em áreas públicas.

Art. 12. Sendo o responsável pela irregularidade identificável, o Poder Executivo Municipal deve exigir dele a implantação das obras previstas no projeto de regularização fundiária.

Art. 13. O projeto de regularização fundiária para fins de interesse específico deverá observar as restrições das áreas públicas previstas na legislação municipal.





**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**  
**MUNICÍPIO DE BODOQUENA**

Art. 14. Na Reurb-E promovida sobre bem público, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária, podendo ter variações por bairros, a ser apurado na forma estabelecida por zoneamento e regiões, com intuito de gerar igualdade, sem considerar o valor das acessões, benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

§1ª Aquisições sob bem público, enquadradas na modalidade de REURB-E, o justo valor pela aquisição da unidade imobiliária regularizada, será:

**a) Em regra,** o valor do justo título correspondente a 15 UFIB (Quinze Unidade Fiscal de Bodoquena) por unidade a ser adquirida.

**b) Por exceção,** em respeito ao princípio da isonomia de tratar os iguais de forma igual e reparar a desigualdades de maneira justa entre as partes, pelo estudo socioeconômico, os bairros localizados em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), discriminadas pelo plano diretor vigente (Santo Afonso, João Batista e Jardim Recanto I e II), além dos bairros Vila Moreira, Joaquim Manoel Pereira, Sol Nascente, José Eduardo Gonçalves, Nova Bodoquena, Loteamento Bandeira I e Distrito de Morraria do Sul, o valor para aquisição corresponde à 5 UFIB (Cinco Unidade Fiscal de Bodoquena).

§2ª As áreas de propriedade do Poder Público registradas no Registro de Imóveis, que sejam objeto de ação judicial versando sobre a sua titularidade, poderão ser objeto da Reurb, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, na forma desta Lei, homologado pelo juiz.

Art. 15. A REURB não se aplica aos núcleos urbanos informais, ou à parcela deles, que estejam situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados na legislação em vigor, salvo se, estudos técnicos com laudos de engenharia civil e ambiental, com parecer da Defesa Civil, especificar e demonstrar a possibilidade de eliminação total do risco ou correção na parte por ele afetada.

§ 1.º Na hipótese do *caput*, é condição indispensável à Reurb-S, além de outras ações, a implantação prévia das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados, considerando:

I – terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas prévias providências para assegurar o escoamento das águas;

II – terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III – terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, salvo se comportarem medidas físicas viáveis, tais como drenagem, modificações na geometria do talude e estrutura para controle dos deslizamentos e estabilidade dos taludes.

Art. 16. A Regularização Fundiária Mista ocorre quando forem identificadas, nas áreas a serem regularizadas, situações em que haja concomitância de interesse social e específico.







**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
MUNICÍPIO DE BODOQUENA**

Art. 17. A Regularização Fundiária de Interesse Misto dependerá da análise do núcleo urbano, e a classificação será feita individualmente, considerando a unidade imobiliária e o estudo social de cada família a ser beneficiada, desde que atendidos os requisitos legais.

Parágrafo único: A análise será realizada pela Comissão de Regularização Fundiária.

**CAPÍTULO III:  
DOS LEGITIMADOS A REQUERER A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA:**

Art. 18. São legitimados a requerer a REURB pessoas e entidades, públicas e particulares, descritas no artigo 14, da Lei Federal nº 13.465/2017.

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

**CAPÍTULO IV:  
DOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

Art. 19. Poderão ser empregados pelo Município de Bodoquena/MS, no âmbito da REURB, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes instrumentos:

- a) legitimação fundiária;
- b) legitimação de posse;
- c) concessão de direito real de uso;
- d) concessão de uso especial para fins de moradia;
- e) doação; e
- f) compra e venda;
- g) contrato de compromisso de compra e venda acompanhado da prova de quitação;
- h) usucapião judicial ou extrajudicial;

Parágrafo único: Sem prejuízo da aplicação do §3º, do art. 44, da Lei Federal nº 13.465/17, na hipótese do Município utilizar os instrumentos em REURB-E previsto nos itens “e) doação” e “f) compra e venda”, sendo esses atos posteriores 22 de dezembro de 2016, incidirá sobre tais transmissões os impostos de transferência (ITCMD e ITBI), os quais deverão ser exigidos pelo Cartório de Registro de Imóveis, por ocasião do registro da CRF, tão somente daqueles beneficiários da doação e da compra e venda.

Art. 20. A legitimação fundiária possibilita, a critério do ente público, aquisição de direito de propriedade àquele que detiver área pública ou possuir área privada, integrante ao núcleo urbano informal, desde que consolidada até 22 de dezembro de 2016, conforme previsto no § 2º, do art. 9º, da Lei Federal nº 13.465/2017.

Parágrafo único: Apenas na Reurb-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições:







**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
MUNICÍPIO DE BODOQUENA**

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

**CAPÍTULO V:  
DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA:**

Art. 21. O projeto de regularização fundiária deve conter, ao menos:

I – projeto urbanístico, que visa a promover o planejamento do núcleo urbano, com a descrição dos lotes e das áreas públicas, considerando o sistema viário, os equipamentos urbanos e comunitários e a infraestrutura essencial, devendo conter os elementos do artigo 36 da Lei Federal nº 13.465/2017;

II – diagnóstico do parcelamento que contemple, em especial, os seguintes aspectos: localização e área da ocupação, histórico da ocupação da gleba, o uso e a ocupação do solo nos terrenos existentes, acessibilidade por via oficial de circulação, situação física e social, adensamento, caracterização da infraestrutura urbana e comunitária na área e no raio de um quilômetro de seu perímetro, ocupação das áreas de risco e caracterização ambiental;

III – proposta técnica e urbanística para o parcelamento, que defina, ao menos:

- a) as áreas passíveis de consolidação e as parcelas a serem regularizadas ou, quando houver necessidade, remanejadas;
- b) as vias de circulação existentes ou projetadas e sua integração com o sistema viário adjacente, bem como as áreas destinadas ao uso público, quando possível;
- c) a solução para relocação da população, caso necessária;
- d) as medidas para garantir a sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as formas de compensação, quando for o caso;
- e) as condições para garantir a segurança da população em relação às inundações, erosão e deslizamento de encostas;
- f) a necessidade de adequação da infraestrutura básica;
- g) a enumeração das obras e serviços previstos; e
- h) o cronograma físico-financeiro de obras e serviços a serem realizados, acompanhado as respectivas planilhas de orçamento;

IV – plantas com a indicação:

- a) da localização da área regularizada, suas medidas perimetrais, área total, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes;
- b) das áreas passíveis de consolidação e as parcelas a serem regularizadas ou, quando houver necessidade, remanejadas;







**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
MUNICÍPIO DE BODOQUENA**

- c) das vias de circulação existentes ou projetadas e sua integração com o sistema viário adjacente, bem como as áreas destinadas ao uso público, com indicação de sua área, medidas perimetrais e confrontantes; e
  - d) do perímetro, área, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, confrontantes, número e quadra das parcelas a serem regularizadas;
- V – memorial descritivo com a indicação dos elementos considerados relevantes para a implantação do projeto, incluindo, no mínimo:
- a) a identificação do imóvel objeto de regularização, com sua localização, medidas perimetrais, área total, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes;
  - b) descrição das parcelas a serem regularizadas, com seu perímetro, áreas, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, confrontantes, número e quadra; e
  - c) descrição das vias de circulação existentes ou projetadas e das áreas destinadas ao uso público, com seu perímetro, áreas, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes.

§ 1.º O projeto de regularização de parcelamento deve ser assinado por profissional habilitado e pelo titular da iniciativa de regularização.

§ 2.º O Município poderá elaborar, sem custos aos beneficiários, os documentos referidos neste artigo, segundo critérios estabelecidos em ato do Chefe do Executivo.

§ 3.º Quando a regularização fundiária for implementada em etapas, o projeto de que trata este artigo deve definir a parcela do núcleo urbano informal a ser regularizada em cada etapa respectiva e o momento de execução das obras, que poderão ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da REURB.

Art. 22. Para REUB-E, 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 acessível;

IV - soluções de drenagem, quando necessário;

V - outros equipamentos a serem definidos pelo Município em função das necessidades locais e características regionais

§ 1º. As responsabilidades de que trata o caput deste artigo poderão ser atribuídas aos beneficiários da Reurb-E.

§ 2º. Na Reurb-E, o Poder Executivo Bodoquena exigirá do titular da iniciativa de regularização fundiária as garantias previstas pela legislação vigente, visando a assegurar a execução das obras e serviços essenciais à regularização do parcelamento.





## ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL MUNICÍPIO DE BODOQUENA

§ 3º. O requerimento de instauração da Reurb por proprietários, loteadores e incorporadores que tiveram dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

### CAPÍTULO VI: DO PROCEDIMENTO:

Art. 23. Compete a Comissão de Regularização Fundiária:

- I – classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;
- II – processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária; e
- III – emitir a Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

Art. 24. A Reurb será instaurada por decisão do Município, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata esta Lei.

Art. 25. O Município deverá classificar e fixar, no prazo de até 90 (noventa) dias, uma das modalidades da Reurb ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento.

§ 1.º 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.

§ 2.º A 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.

Art. 26. Instaurada a REURB, o Município deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 1.º 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, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 2.º 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, contado da data de recebimento da notificação.

§ 3.º Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de acordo com a Lei n. 13.140, de 26 de junho de 2015.



Av. Manoel Rodrigues de Oliveira, nº 1020 - CEP: 79.390-000 - Fone/Fax: 67 3268-1104





**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
MUNICÍPIO DE BODOQUENA**

§ 4.º 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.

§ 5.º A notificação da REURB também será feita por meio de publicação de edital, com prazo de trinta dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, nos seguintes casos:

I – quando o proprietário e os confinantes não forem encontrados; e

II – quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

§ 6.º A ausência de manifestação dos indicados referidos nos §§ 1.º e 4.º deste artigo será interpretada como concordância com a REURB.

§ 7.º 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.

§ 8.º O requerimento de instauração da REURB ou, na forma de regulamento, a manifestação de interesse nesse sentido por parte de qualquer dos legitimados garantem, perante o Poder Público, aos ocupantes dos núcleos urbanos informais situados em áreas públicas a serem regularizados a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias, preservando-se as situações de fato já existentes, até o eventual arquivamento definitivo do procedimento.

Art. 27. O pronunciamento da Comissão de Regularização Fundiária deverá:

I – indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o projeto de regularização fundiária aprovado;

II – aprovar o projeto de regularização fundiária resultante do processo; e

III – identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada e os respectivos direitos reais.

**CAPÍTULO VII:  
DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS – DO REQUERIMENTO:**

Art. 28. A documentação básica necessária para iniciar a regularização fundiária será:

I – pedido instruído com cópia da matrícula da área ocupada, visando à regularização, se houver;

II – cadastro imobiliário;

III – cópia dos Títulos ou Contrato de Compra e Venda, se houver;

IV – cópia dos documentos pessoais, inclusive dos cônjuges, com cópia de certidão de nascimento, casamento e declaração de união estável, e de aposentadoria, quando necessário;

V – comprovantes de endereço, na forma da lei;







**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
MUNICÍPIO DE BODOQUENA**

- VI- fatura de energia elétrica e de consumo de água;
- VII – Termo de Responsabilidade sobre toda informação e documentação apresentada;
- VIII – comprovantes de renda na Reurb-S;
- IX – declaração negativa de propriedade de imóvel residencial, especialmente para o enquadramento na Reurb-S; e
- X – plantas topográficas, com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), e memorial descritivo, nos seguintes termos:
  - A) o levantamento topográfico para regularização de quadra deverá conter:
    - 1. o perímetro da quadra e vias públicas com localização dos lotes georreferenciados, identificação dos confrontantes;
    - 2. córregos e áreas de preservação permanente.
  - B) o levantamento topográfico para regularização de loteamento deverá conter:
    - 1. nome do loteamento;
    - 2. sistema viário categorizado, com subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, e a identificação das vias, lotes e quadras;
    - 3. identificação e dimensionamento das áreas verdes e equipamentos comunitários; e
    - 4. áreas não edificáveis, córregos e áreas de preservação permanente;

Art. 29. Fica a Comissão de Regularização Fundiária autorizada a solicitar documentação complementar, do que entender necessário.

Art. 30. O requerimento será protocolado diretamente na Prefeitura Municipal endereçado ao poder Executivo, que encaminhará a Comissão de Regularização Fundiária a qual providenciará a abertura de processo, podendo exigir o que entender necessário, dentro da legislação vigente obedecendo, respectivamente, a seguinte tramitação:

- I – análise técnica do pedido e dos documentos apresentados, providenciando coleta de todos os dados necessários ao prosseguimento dos atos;
- II – superadas todas as exigências e adequações, o procedimento será submetido à conclusão, parecer final e elaboração da CRF;
- III – por fim, será encaminhado para registro perante o Cartório de Registro de Imóveis para formalização da individualização dos imóveis, com abertura de novas matrículas, as quais sustentarão a base de dados do cadastro municipal, que, dependendo do caso, poderá proceder aos lançamentos dos tributos municipais.
- IV – identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada e os respectivos direitos reais.

Parágrafo único: Haverá pareceres especializado, pelos membros da Comissão, nos seguintes casos:  
A– Parecer ambiental quando o imóvel estiver em área de preservação permanente, área de risco nas unidades de conservação de uso sustentável ou nas áreas de proteção de mananciais, devendo cumprir todas as exigências legais do código florestal e leis específicas;







**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
MUNICÍPIO DE BODOQUENA**

B – Para procuradoria jurídica, quando houver demanda judicial sobre o imóvel.

**CAPÍTULO VIII:  
DA CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA:**

Art. 33. 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:

I – o nome do núcleo urbano regularizado;

II – a localização;

III – a modalidade da regularização;

IV – as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;

V – a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver; e

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 do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação.

Art. 34. 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, conforme procedimento previsto nos artigos 42 a 54, da Lei Federal nº 13.465/2017.

**CAPÍTULO IX:  
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS:**

Art. 35. Os imóveis públicos que já estejam ocupados irregularmente ou invadidos à revelia da Administração devera ser objeto de identificação, inventário, registro e fiscalização, visando ao controle das ocupações neles existentes, a fim de que oportunamente se proceda à necessária regularização fundiária da respectiva área.

Art. 36. Excepcionalmente, será admitida a alienação onerosa de bem público para os ocupantes de núcleo urbano informal consolidado na Reurb-S que não comprovarem os requisitos necessários exigidos nesta Lei, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei de Licitações, conforme inciso XI, do art. 15, da Lei Federal nº 13.465/2017, os valores de referência serão decretados pelo ato do Poder Executivo, conforme art. 14 desta lei.

Parágrafo único: A venda aplica-se a imóveis não-edificados e não-residencial desde que estejam ocupados e que comprovem a posse, até 22 de dezembro de 2016, exigindo-se que o usuário seja regularmente cadastrado no Fisco Municipal, esteja em dia com as obrigações fiscais do imóvel.

Art. 37. Os procedimentos de alienação de imóveis previstos no caput, no âmbito da Reurb-E, deverá obedecer às regras insertas na Lei Federal nº. 13.465/217.





**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
MUNICÍPIO DE BODOQUENA**

Art. 38. Para fins de regularização da ocupação, é considerado legítimo ocupante de terra pública municipal no meio urbano o interessado que comprove o atendimento dos seguintes requisitos:

I – – comprovar a ocupação mansa e pacífica até 22 de dezembro de 2016, devendo-se observar a cadeia sucessória, bem como as normas urbanísticas pertinentes;

II– comprovar a ocupação de área nunca superior a mil metros quadrados;

**CAPÍTULO X:  
CONDOMÍNIO DE LOTES  
DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES**

Art. 39. Pode aplicar REURB, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

§ 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística.

§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.”

Art. 40. Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído, inclusive para fins de Reurb, condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si.

§ 1º O condomínio urbano simples será regido por esta Lei, aplicando-se, no que couber, o disposto na legislação civil, tal como os arts. 1.331 a 1.358 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

§ 2º A instituição do condomínio urbano simples será registrada na matrícula do respectivo imóvel, na qual deverão ser identificadas as partes comuns ao nível do solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as respectivas unidades autônomas, dispensada a apresentação de convenção de condomínio.

§ 3º No caso da Reurb-S, a averbação das edificações poderá ser efetivada a partir de mera notícia, a requerimento do interessado, da qual constem a área construída e o número da unidade imobiliária, dispensada a apresentação de habite-se e de certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.



Av. Manoel Rodrigues de Oliveira, nº 1020 - CEP: 79.390-000 - Fone/Fax: 67 3268-1104





**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
MUNICÍPIO DE BODOQUENA**

**CAPÍTULO XII:  
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:**

Art. 41. A regularização de ocupações irregulares não implica o reconhecimento e a responsabilização do Poder Público Municipal das obrigações assumidas pelo parcelador com os adquirentes das unidades imobiliárias.

Art. 42. Sem prejuízo das ações cabíveis, será excluído do procedimento todo aquele que comprovadamente se valer de expediente escuso ou fraudulento para obtenção da regularização fundiária, sem que preencha os requisitos da lei.

Art. 43. Serão regularizadas, na forma desta Lei, as ocupações que incidam sobre áreas objeto de demanda judicial que versem sobre direitos reais de garantia ou constringências judiciais, bloqueios e indisponibilidades, ressalvada a hipótese de decisão judicial específica que impeça a análise, aprovação e registro do projeto de regularização fundiária urbana.

Art. 44. 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.

Parágrafo único: Em virtude da incorporação das vias públicas ao patrimônio público, o poder legislativo ou executivo poderá elaborar projetos de lei denominando os logradouros dos bairros regularizados.

Art. 45. Os emolumentos e custas referentes aos atos registram objeto de regularização fundiária na modalidade de interesse específico, ficarão exclusivamente a cargo dos possuidores beneficiários, nos termos da Lei nº. 13.465/2017.

Art. 46 Fica revogado neste ato, as leis ordinárias de nº 759 e 773 ambas de 2018, e quaisquer outras que colidam com as disposições da presente lei.

Art. 47. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Bodoquena/MS, 12 de junho de 2023.

  
KAZUTO HORII  
Prefeito Municipal





## SECRETARIA GERAL DE GOVERNO E GESTÃO

### LEI ORDINÁRIA Nº 851, DE 12 DE JUNHO DE 2023.

DISPÕE SOBRE PROCEDIMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA NO MUNICÍPIO DE BODOQUENA/MS.

ESTA LEI REVOGA AS LEIS MUNICIPAIS Nº 759 e 773 AMBAS DE 2018 E QUAISQUER OUTRAS QUE COLIDAM COM AS DISPOSIÇÕES.

O Prefeito Municipal de Bodoquena, Estado de Mato Grosso do Sul, Sr. KAZUTO HORII, no uso de suas atribuições que lhe são atribuídas pelo §1ª do artigo nº 32 da Lei Orgânica do Município de Bodoquena nº 1/1998, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei.

#### CAPÍTULO I:

#### DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS:

Art. 1º. Ficam instituídas no Município de Bodoquena/MS, normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (REURB), a qual consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de núcleos urbanos 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.

Art. 2º. As ocupações irregulares do solo, para fins urbanos, existentes na área urbana do Município de Bodoquena/MS, serão objetos de regularização fundiária de interesse social ou específico, obedecendo aos critérios fixados na legislação municipal, estadual e federal, especialmente nas normas contidas na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 3º. Constituem objetivos da REURB, a serem observados pelo Município:

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;

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

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

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

XI - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Art. 4º. Para fins desta Lei, consideram-se:

I - núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, independentemente da sua localização;

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 averbação 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 do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo à sua execução e, no caso da legitimação fundiária, por contrato de compra e venda, 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.

## CAPÍTULO II:

### DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS:

Da Regularização Fundiária de Interesse Social – Reurb-S

Da Regularização Fundiária de Interesse Específico – Reurb-E

Da Regularização Fundiária de Interesse Misto – Reurb-M

Art. 5º. A Regularização Fundiária Urbana - REURB compreende duas modalidades:



I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, cuja composição da renda familiar não ultrapassar a 3 (três) salários-mínimos, máximos vigentes no país e;

II - Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) - aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I, deste artigo.

III- Regularização Fundiária Mista – consubstanciada na regularização fundiária onde se combina as outras modalidades de Reurb, citadas nos incisos acima.

Parágrafo único: A classificação da modalidade prevista neste artigo poderá ser feita de forma coletiva ou individual por unidade imobiliária.

Artigo 6º. A Regularização Fundiária de Interesse Social consiste na regularização de núcleos urbanos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos em que houver ocupação da área de forma mansa, pacífica, duradoura, consolidada até 22 de dezembro de 2016, conforme previsto no § 2º, do art. 9º, da Lei Federal nº 13.465/2017, e desde que o beneficiário não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1.º A Regularização Fundiária de Interesse Social dependerá da análise de critérios estabelecidos pela Comissão de Regularização Fundiária, que acompanhará os trabalhos em todos os seus trâmites.

§2º. Aplicar-se-á o disposto da legislação federal vigente, quanto às isenções de custas e emolumentos, dos atos cartorários e registrais relacionados à Reurb-S.

§ 3º. Serão aceitos todos os meios de prova lícita necessários à comprovação do prazo de que trata o caput deste artigo.

Art. 7º. As análises e aprovação dos projetos de Regularização Fundiária do Município de Bodoquena ficarão a cargo da Comissão de Regularização Fundiária, que será criada através de Decreto Municipal do Poder Executivo Municipal;

§1ª A Comissão será responsável para analisar e aprovar os projetos urbanísticos e ambientais, **com exceção** se envolver Área parcial ou total de Preservação Permanente, Área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, Estados ou Municípios, que ficará a cargo do órgão estadual competente;

§2ª A comissão analisará os documentos que identificaram os possuidores e beneficiários da REURB; além disso, decidirá qual instrumento será utilizado para titulação;

§3ª A comissão será composta por:

I- Um representante da Diretoria de Habitação;

II- Um Representante do Departamento de Planejamento;

III- Um representante da Secretaria de Gestão Governo Geral;

IV- Por um Engenheiro Ambiental;

V- Um representante da procuradoria ou assessoria Jurídica do Município;

Art. 8º. Na Regularização Fundiária de Interesse Social, cabe ao Município, diretamente ou por meio da Administração Pública Indireta, a implantação de:

I – infraestrutura essencial, definida no artigo 36, § 1.º, da Lei Federal nº 13.465/2017;



II – equipamentos comunitários e áreas verdes, se definidos no projeto de regularização;

III – melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização.

Parágrafo único: Os encargos previstos no *caput* deste artigo e o ônus de sua manutenção são de responsabilidade do Poder Executivo Municipal, nos termos do artigo 37, da Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 9º. O Município poderá lavrar auto de demarcação urbanística com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado de acordo com o que estabelece a Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 10. Na Reurb-S, a aquisição de direitos reais pelo particular poderá ser feita de forma gratuita, a critério do ente público titular do domínio.

Art. 11. A classificação do interesse definido no art. 5º, 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, e, para cobrança do justo título em áreas públicas.

Art. 12. Sendo o responsável pela irregularidade identificável, o Poder Executivo Municipal deve exigir dele a implantação das obras previstas no projeto de regularização fundiária.

Art. 13. O projeto de regularização fundiária para fins de interesse específico deverá observar as restrições das áreas públicas previstas na legislação municipal.

Art. 14. Na Reurb-E promovida sobre bem público, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária, podendo ter variações por bairros, a ser apurado na forma estabelecida por zoneamento e regiões, com intuito de gerar igualdade, sem considerar o valor das acessões, benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

§1º Aquisições sob bem público, enquadradas na modalidade de REURB-E, o justo valor pela aquisição da unidade imobiliária regularizada, será:

**a) Em regra**, o valor do justo título correspondente a 15 UFIB (Quinze Unidade Fiscal de Bodoquena) por unidade a ser adquirida.

**b) Por exceção**, em respeito ao princípio da isonomia de tratar os iguais de forma igual e reparar a desigualdades de maneira justa entre as partes, pelo estudo socioeconômico, os bairros localizados em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), discriminadas pelo plano diretor vigente (Santo Afonso, João Batista e Jardim Recanto I e II), além dos bairros Vila Moreira, Joaquim Manoel Pereira, Sol Nascente, José Eduardo Gonçalves, Nova Bodoquena, Loteamento Bandeira I e Distrito de Morraria do Sul, o valor para aquisição corresponde à 5 UFIB (Cinco Unidade Fiscal de Bodoquena).

§2º As áreas de propriedade do Poder Público registradas no Registro de Imóveis, que sejam objeto de ação judicial versando sobre a sua titularidade, poderão ser objeto da Reurb, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, na forma desta Lei, homologado pelo juiz.

Art. 15. A REURB não se aplica aos núcleos urbanos informais, ou à parcela deles, que estejam situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados na legislação em vigor, salvo se, estudos técnicos com laudos de engenharia civil e ambiental, com parecer da Defesa Civil, especificar e demonstrar a possibilidade de eliminação total do risco ou correção na parte por ele afetada.

§ 1.º Na hipótese do *caput*, é condição indispensável à Reurb-S, além de outras ações, a implantação prévia das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados, considerando:



I – terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas prévias providências para assegurar o escoamento das águas;

II – terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III – terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, salvo se comportarem medidas físicas viáveis, tais como drenagem, modificações na geometria do talude e estrutura para controle dos deslizamentos e estabilidade dos taludes.

Art. 16. A Regularização Fundiária Mista ocorre quando forem identificadas, nas áreas a serem regularizadas, situações em que haja concomitância de interesse social e específico.

Art. 17. A Regularização Fundiária de Interesse Misto dependerá da análise do núcleo urbano, e a classificação será feita individualmente, considerando a unidade imobiliária e o estudo social de cada família a ser beneficiada, desde que atendidos os requisitos legais.

Parágrafo único: A análise será realizada pela Comissão de Regularização Fundiária.

### CAPÍTULO III:

#### DOS LEGITIMADOS A REQUERER A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA:

Art. 18. São legitimados a requerer a REURB pessoas e entidades, públicas e particulares, descritas no artigo 14, da Lei Federal nº 13.465/2017.

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

### CAPÍTULO IV:

#### DOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 19. Poderão ser empregados pelo Município de Bodoquena/MS, no âmbito da REURB, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes instrumentos:

- a) legitimação fundiária;
- b) legitimação de posse;
- c) concessão de direito real de uso;
- d) concessão de uso especial para fins de moradia;
- e) doação; e
- f) compra e venda;
- g) contrato de compromisso de compra e venda acompanhado da prova de quitação;
- h) usucapião judicial ou extrajudicial;

Parágrafo único: Sem prejuízo da aplicação do §3º, do art. 44, da Lei Federal nº 13.465/17, na hipótese do Município utilizar os instrumentos em REURB-E previsto nos itens “e) doação” e “f) compra e venda”, sendo esses atos posteriores 22 de dezembro de 2016, incidirá sobre tais transmissões os impostos de transferência (ITCMD e ITBI), os quais deverão ser exigidos pelo Cartório de Registro de Imóveis, por



ocasião do registro da CRF, tão somente daqueles beneficiários da doação e da compra e venda.

Art. 20. A legitimação fundiária possibilita, a critério do ente público, aquisição de direito de propriedade àquele que detiver área pública ou possuir área privada, integrante ao núcleo urbano informal, desde que consolidada até 22 de dezembro de 2016, conforme previsto no § 2º, do art. 9º, da Lei Federal nº 13.465/2017.

Paragrafo único: Apenas na Reurb-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições:

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

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;

## CAPÍTULO V:

### DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA:

Art. 21. O projeto de regularização fundiária deve conter, ao menos:

I – projeto urbanístico, que visa a promover o planejamento do núcleo urbano, com a descrição dos lotes e das áreas públicas, considerando o sistema viário, os equipamentos urbanos e comunitários e a infraestrutura essencial, devendo conter os elementos do artigo 36 da Lei Federal nº 13.465/2017;

II – diagnóstico do parcelamento que contemple, em especial, os seguintes aspectos: localização e área da ocupação, histórico da ocupação da gleba, o uso e a ocupação do solo nos terrenos existentes, acessibilidade por via oficial de circulação, situação física e social, adensamento, caracterização da infraestrutura urbana e comunitária na área e no raio de um quilômetro de seu perímetro, ocupação das áreas de risco e caracterização ambiental;

III – proposta técnica e urbanística para o parcelamento, que defina, ao menos:

a) as áreas passíveis de consolidação e as parcelas a serem regularizadas ou, quando houver necessidade, remanejadas;

b) as vias de circulação existentes ou projetadas e sua integração com o sistema viário adjacente, bem como as áreas destinadas ao uso público, quando possível;

c) a solução para relocação da população, caso necessária;

d) as medidas para garantir a sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as formas de compensação, quando for o caso;

e) as condições para garantir a segurança da população em relação às inundações, erosão e deslizamento de encostas;

f) a necessidade de adequação da infraestrutura básica;

g) a enumeração das obras e serviços previstos; e

h) o cronograma físico-financeiro de obras e serviços a serem realizados, acompanhado as respectivas planilhas de orçamento;

IV – plantas com a indicação:



§ 3º. O requerimento de instauração da Reurb por proprietários, loteadores e incorporadores que tiveram dada causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

## CAPÍTULO VI:

### DO PROCEDIMENTO:

Art. 23. Compete a Comissão de Regularização Fundiária:

I – classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;

II – processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária; e

III – emitir a Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

Art. 24. A Reurb será instaurada por decisão do Município, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata esta Lei.

Art. 25. O Município deverá classificar e fixar, no prazo de até 90 (noventa) dias, uma das modalidades da Reurb ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento.

§ 1.º 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.

§ 2.º A 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.

Art. 26. Instaurada a REURB, o Município deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 1.º 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, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 2.º 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, contado da data de recebimento da notificação.

§ 3.º Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de acordo com a Lei n. 13.140, de 26 de junho de 2015.

§ 4.º 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.

§ 5.º A notificação da REURB também será feita por meio de publicação de edital, com prazo de trinta dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, nos seguintes casos:

I – quando o proprietário e os confinantes não forem encontrados; e



- a) da localização da área regularizada, suas medidas perimetrais, área total, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes;
- b) das áreas passíveis de consolidação e as parcelas a serem regularizadas ou, quando houver necessidade, remanejadas;
- c) das vias de circulação existentes ou projetadas e sua integração com o sistema viário adjacente, bem como as áreas destinadas ao uso público, com indicação de sua área, medidas perimetrais e confrontantes; e
- d) do perímetro, área, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, confrontantes, número e quadra das parcelas a serem regularizadas;

V – memorial descritivo com a indicação dos elementos considerados relevantes para a implantação do projeto, incluindo, no mínimo:

- a) a identificação do imóvel objeto de regularização, com sua localização, medidas perimetrais, área total, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes;
- b) descrição das parcelas a serem regularizadas, com seu perímetro, áreas, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, confrontantes, número e quadra; e
- c) descrição das vias de circulação existentes ou projetadas e das áreas destinadas ao uso público, com seu perímetro, áreas, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e confrontantes.

§ 1.º O projeto de regularização de parcelamento deve ser assinado por profissional habilitado e pelo titular da iniciativa de regularização.

§ 2.º O Município poderá elaborar, sem custos aos beneficiários, os documentos referidos neste artigo, segundo critérios estabelecidos em ato do Chefe do Executivo.

§ 3.º Quando a regularização fundiária for implementada em etapas, o projeto de que trata este artigo deve definir a parcela do núcleo urbano informal a ser regularizada em cada etapa respectiva e o momento de execução das obras, que poderão ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da REURB.

Art. 22. Para REUB-E, 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 acessível;

IV - soluções de drenagem, quando necessário;

V - outros equipamentos a serem definidos pelo Município em função das necessidades locais e características regionais

§ 1º. As responsabilidades de que trata o caput deste artigo poderão ser atribuídas aos beneficiários da Reurb-E.

§ 2º. Na Reurb-E, o Poder Executivo Bodoquena exigirá do titular da iniciativa de regularização fundiária as garantias previstas pela legislação vigente, visando a assegurar a execução das obras e serviços essenciais à regularização do parcelamento.



II – quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

§ 6.º A ausência de manifestação dos indicados referidos nos §§ 1.º e 4.º deste artigo será interpretada como concordância com a REURB.

§ 7.º 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.

§ 8.º O requerimento de instauração da REURB ou, na forma de regulamento, a manifestação de interesse nesse sentido por parte de qualquer dos legitimados garantem, perante o Poder Público, aos ocupantes dos núcleos urbanos informais situados em áreas públicas a serem regularizados a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias, preservando-se as situações de fato já existentes, até o eventual arquivamento definitivo do procedimento.

Art. 27. O pronunciamento da Comissão de Regularização Fundiária deverá:

I – indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o projeto de regularização fundiária aprovado;

II – aprovar o projeto de regularização fundiária resultante do processo; e

III – identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada e os respectivos direitos reais.

## CAPÍTULO VII:

### DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS – DO REQUERIMENTO:

Art. 28. A documentação básica necessária para iniciar a regularização fundiária será:

I – pedido instruído com cópia da matrícula da área ocupada, visando à regularização, se houver;

II – cadastro imobiliário;

III – cópia dos Títulos ou Contrato de Compra e Venda, se houver;

IV – cópia dos documentos pessoais, inclusive dos cônjuges, com cópia de certidão de nascimento, casamento e declaração de união estável, e de aposentadoria, quando necessário;

V – comprovantes de endereço, na forma da lei;

VI- fatura de energia elétrica e de consumo de água;

VII – Termo de Responsabilidade sobre toda informação e documentação apresentada;

VIII – comprovantes de renda na Reurb-S;

IX – declaração negativa de propriedade de imóvel residencial, especialmente para o enquadramento na Reurb-S; e

X – plantas topográficas, com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), e memorial descritivo, nos seguintes termos:

A) o levantamento topográfico para regularização de quadra deverá conter:



1. o perímetro da quadra e vias públicas com localização dos lotes georreferenciados, identificação dos confrontantes;
2. córregos e áreas de preservação permanente.

B) o levantamento topográfico para regularização de loteamento deverá conter:

1. nome do loteamento;
2. sistema viário categorizado, com subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, e a identificação das vias, lotes e quadras;
3. identificação e dimensionamento das áreas verdes e equipamentos comunitários; e
4. áreas não edificáveis, córregos e áreas de preservação permanente;

Art. 29. Fica a Comissão de Regularização Fundiária autorizada a solicitar documentação complementar, do que entender necessário.

Art. 30. O requerimento será protocolado diretamente na Prefeitura Municipal endereçado ao poder Executivo, que encaminhará a Comissão de Regularização Fundiária a qual providenciará a abertura de processo, podendo exigir o que entender necessário, dentro da legislação vigente obedecendo, respectivamente, a seguinte tramitação:

I – análise técnica do pedido e dos documentos apresentados, providenciando coleta de todos os dados necessários ao prosseguimento dos atos;

II – superadas todas as exigências e adequações, o procedimento será submetido à conclusão, parecer final e elaboração da CRF;

III – por fim, será encaminhado para registro perante o Cartório de Registro de Imóveis para formalização da individualização dos imóveis, com abertura de novas matrículas, as quais sustentarão a base de dados do cadastro municipal, que, dependendo do caso, poderá proceder aos lançamentos dos tributos municipais.

IV – identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada e os respectivos direitos reais.

Parágrafo único: Haverá pareceres especializado, pelos membros da Comissão, nos seguintes casos:

A– Parecer ambiental quando o imóvel estiver em área de preservação permanente, área de risco nas unidades de conservação de uso sustentável ou nas áreas de proteção de mananciais, devendo cumprir todas as exigências legais do código florestal e leis específicas;

B – Para procuradoria jurídica, quando houver demanda judicial sobre o imóvel.

## CAPÍTULO VIII:

### DA CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA:

Art. 33. 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:

I – o nome do núcleo urbano regularizado;

II – a localização;



§ 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística.

§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.”

Art. 40. Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído, inclusive para fins de Reurb, condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si.

§ 1º O condomínio urbano simples será regido por esta Lei, aplicando-se, no que couber, o disposto na legislação civil, tal como os arts. 1.331 a 1.358 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

§ 2º A instituição do condomínio urbano simples será registrada na matrícula do respectivo imóvel, na qual deverão ser identificadas as partes comuns ao nível do solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as respectivas unidades autônomas, dispensada a apresentação de convenção de condomínio.

§ 3º No caso da Reurb-S, a averbação das edificações poderá ser efetivada a partir de mera notícia, a requerimento do interessado, da qual constem a área construída e o número da unidade imobiliária, dispensada a apresentação de habite-se e de certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

## CAPÍTULO XII:

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

Art. 41. A regularização de ocupações irregulares não implica o reconhecimento e a responsabilização do Poder Público Municipal das obrigações assumidas pelo parcelador com os adquirentes das unidades imobiliárias.

Art. 42. Sem prejuízo das ações cabíveis, será excluído do procedimento todo aquele que comprovadamente se valer de expediente escuso ou fraudulento para obtenção da regularização fundiária, sem que preencha os requisitos da lei.

Art. 43. Serão regularizadas, na forma desta Lei, as ocupações que incidam sobre áreas objeto de demanda judicial que versem sobre direitos reais de garantia ou constrições judiciais, bloqueios e indisponibilidades, ressalvada a hipótese de decisão judicial específica que impeça a análise, aprovação e registro do projeto de regularização fundiária urbana.

Art. 44. 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.

Parágrafo único: Em virtude da incorporação das vias públicas ao patrimônio público, o poder legislativo ou executivo poderá elaborar projetos de lei denominando os logradouros dos bairros regularizados.

Art. 45. Os emolumentos e custas referentes aos atos registram objeto de regularização fundiária na modalidade de interesse específico, ficarão exclusivamente a cargo dos possuidores beneficiários, nos termos da Lei nº. 13.465/2017.

Art. 46 Fica revogado neste ato, as leis ordinárias de nº 759 e 773 ambas de 2018, e quaisquer outras que colidam com as disposições da presente lei.

Art. 47. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.



III – a modalidade da regularização;

IV – as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;

V – a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver; e

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 do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação.

Art. 34. 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, conforme procedimento previsto nos artigos 42 a 54, da Lei Federal nº 13.465/2017.

## CAPÍTULO IX:

### DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS:

Art. 35. Os imóveis públicos que já estejam ocupados irregularmente ou invadidos à revelia da Administração devera ser objeto de identificação, inventário, registro e fiscalização, visando ao controle das ocupações neles existentes, a fim de que oportunamente se proceda à necessária regularização fundiária da respectiva área.

Art. 36. Excepcionalmente, será admitida a alienação onerosa de bem público para os ocupantes de núcleo urbano informal consolidado na Reurb-S que não comprovarem os requisitos necessários exigidos nesta Lei, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei de Licitações, conforme inciso XI, do art. 15, da Lei Federal nº 13.465/2017, os valores de referência serão decretados pelo ato do Poder Executivo, conforme art. 14 desta lei.

Parágrafo único: A venda aplica-se a imóveis não-edificados e não-residencial desde que estejam ocupados e que comprovem a posse, até 22 de dezembro de 2016, exigindo-se que o usuário seja regularmente cadastrado no Fisco Municipal, esteja em dia com as obrigações fiscais do imóvel.

Art. 37. Os procedimentos de alienação de imóveis previstos no caput, no âmbito da Reurb-E, deverá obedecer às regras insertas na Lei Federal nº. 13.465/2017.

Art. 38. Para fins de regularização da ocupação, é considerado legítimo ocupante de terra pública municipal no meio urbano o interessado que comprove o atendimento dos seguintes requisitos:

I – – comprovar a ocupação mansa e pacífica até 22 de dezembro de 2016, devendo-se observar a cadeia sucessória, bem como as normas urbanísticas pertinentes;

II– comprovar a ocupação de área nunca superior a mil metros quadrados;

## CAPÍTULO X:

### CONDOMÍNIO DE LOTES

#### DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

Art. 39. Pode aplicar REURB, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.



Bodoquena/MS, 12 de junho de 2023.

KAZUTO HORII

Prefeito Municipal

Matéria enviada por Gleicieli Carneiro de Souza



