



PREFEITURA MUNICIPAL DE SONORA
Estado de Mato Grosso do Sul

Fls.	01
Rub.	3618
CÂMARA MUNICIPAL DE SONORA	
Protocolo nº:	220
Em:	05/10/23
Assinatura:	

MENSAGEM Nº 580

Sonora - MS, 22 de setembro de 2022

Senhor Presidente da Câmara Municipal de Sonora,

Senhores Vereadores,

Encaminhamento

É com muita honra e satisfação que submeto a esta Casa de Leis o Projeto de Lei nº 468, que "DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE SONORA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."

O presente projeto de Lei, valendo-se das regras instituídas também pela Lei Federal e Decreto Federal que se relaciona ao assunto, visa dar dignidade ao cidadão de Sonora – MS.

Ainda no mês de junho deste ano o executivo já tinha encaminhado o PL nº 455/2023 que, de comum acordo com os vereadores, foi retirado para serem discutidas algumas alterações sugeridas inicialmente pela comissão de Constituição e Justiça dessa casa.

Nosso município, talvez seja um caso ímpar tem todo o restante do País, pois aqui é exceção as pessoas que tem devidamente registrado em seu nome os próprios imóveis.

Está na hora de resolvermos tal solução e, com apoio e orientação do Ministério Público Estadual, que nos abriu os olhos para a possibilidade do procedimento do Reurb, e da disposição das gerências e da Procuradoria Jurídica do Município, pensamos em dar maior efetividade a questão e ambicionamos possibilitar a regularização de todos os lotes do município, ao menos daquilo que for possível, a todo o cidadão do município de Sonora.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SONORA
Estado de Mato Grosso do Sul

Pois o cidadão precisa ter o direito de ser regularizado naquilo que, em seu íntimo, já chame de seu, em razão da posse efetivada há anos.

Nesse objetivo, encaminhamos o presente Projeto de Lei para a votação e aprovação pelos ilustres pares que compõem essa Egrégia Casa de Leis para análise.

ENELTO RAMOS DA
SILVA:49217704172

Assinado de forma digital por
ENELTO RAMOS DA
SILVA:49217704172
Dados: 2023.10.05 11:21:37 -04'00'

Enelto Ramos da Silva
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE SONORA
Estado de Mato Grosso do Sul

PROJETO DE LEI Nº 468

DE 22 DE SETEMBRO DE 2023.

Dispõe sobre a regularização fundiária urbana no âmbito do município de Sonora e dá outras providências

O PREFEITO MUNICIPAL DE SONORA, ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei Complementar:

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Dos conceitos e definições aplicáveis

Art. 1º A presente Lei estabelece as normas e os procedimentos para a Regularização Fundiária Urbana – Reurb de núcleos urbanos consolidados no Município de Sonora - MS, com fundamento nas diretrizes e princípios estabelecidos na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 2º No Município de Sonora - MS a Reurb abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais necessárias à incorporação dos núcleos urbanos consolidados e núcleos urbanos de vinculação ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, vinculando-se em seus princípios, diretrizes e objetivos à Política de Habitação Social e à Política de Desenvolvimento Econômico Sustentável do Município de Sonora - MS.

Parágrafo Primeiro. O processamento e aprovação da Reurb ficará atribuídos à Comissão Especial de Regularização Fundiária, que deverá ser composta por agentes públicos municipais, designados pelo Executivo Municipal, cujas atividades nos núcleos urbanos deve preferencialmente privilegiar os horários não comerciais, a fim de facilitar a melhor participação dos moradores.

Parágrafo Segundo. A comissão Especial de Regularização Fundiária poderá ser composta por várias equipes, cada uma delas com no mínimo:

- a) 1 advogado, que será o líder da respectiva equipe, cuja presença é fundamental para acompanhar a regularidade do requerimento apresentado pelo interessado, da análise dos documentos e preservação da regularidade dos procedimentos, fazer os esclarecimentos aos cidadãos e ao restante da equipe, a fim de garantir a maior celeridade e eficiência do processo;
- b) 3 assessores, preferencialmente indicados ao chefe do executivo pelo líder da equipe, os quais serão responsáveis pela distribuição dos convites, conferência e digitalização dos documentos apresentados e outros serviços assessoriais;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SONORA
Estado de Mato Grosso do Sul

Art. 3º A Reurb dos núcleos urbanos consolidados deverá submeter-se aos princípios que regem a Política de Desenvolvimento Urbano e o do município, que deverão ser interpretados a partir dos seguintes critérios:

- I - a função social da cidade;
- II - a função social da propriedade urbana e da posse;
- III - a equidade e a inclusão social e territorial;
- IV - o direito à cidade e ao meio ambiente ecologicamente equilibrados;
- V - a gestão democrática da cidade.

Art. 4º Tem-se, para efeitos desta Lei, as seguintes definições para núcleo urbano:

I - núcleo urbano: o assentamento humano ou a área destinada a assentamento humano com uso e características urbanas, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural, localizado em áreas públicas ou privadas, com no mínimo 10 unidades imobiliárias;

II - núcleo urbano 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, podendo ser núcleos urbanizados, loteamentos, conjuntos/empreendimentos habitacionais, vilas, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

III - núcleo urbano de uso não residencial: assentamento caracterizado pelo parcelamento do solo em que há predomínio da destinação não residencial, tais como estabelecimentos industriais, institucionais, comerciais, de serviços, centros comunitários e templos de qualquer culto, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

IV - núcleo urbano de vinculação: áreas ocupadas ou vazias onde seja necessária abertura de matrícula ou correção de sua base tabular, indicadas para:

a) promoção de provisão habitacional de interesse social e/ ou habitação de mercado popular vinculadas a programas habitacionais geridos ou em parceria com o poder público;

b) reassentamento de famílias em função de obras de urbanização, de remoção por risco ou para atendimento de demanda cadastrada.

§1º A Reurb poderá ser promovida para legitimação de posse, bem como legitimação fundiária:

§2º A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SONORA
Estado de Mato Grosso do Sul

§3º A Reurb promovida sobre núcleos urbanos preexistentes a esta Lei dispensará as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edifícios.

§4º Poderão ser regularizados os núcleos urbanos independentes do tipo de zoneamento estabelecido pelo Município no Plano Diretor e Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo vigentes ou as que vierem substituí-las.

§5º O número de unidades imobiliárias previstas no caput deste artigo poderá ser menor desde que justificado pela equipe técnica do Setor de Habitação do Município de Sonora - MS, responsável pela Reurb.

§6º Não sendo possível a aplicação da legitimação fundiária, poderão ser utilizados na Reurb todos os institutos e instrumentos jurídicos previstos na legislação federal, além de outros destes decorrentes.

Art. 5º Para os fins desta Lei, consideram-se:

I - Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S): procedimento aplicável ao núcleo urbano para fins de moradia, ocupado predominantemente por população de baixa renda e classificado pelo Município como de interesse social.

II - Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (Reurb-E): procedimento aplicável ao núcleo urbano não classificado como de interesse social;

III - Infraestrutura Essencial: infraestrutura a ser executada no âmbito da Reurb, antes da expedição da Certidão de Regularização Fundiária, ou mediante apresentação de termo de compromisso de execução de obras acompanhado de cronograma, quando as obras forem pontuais, não caracterizando urbanização integral e desde que não haja alteração do parcelamento;

IV - Beneficiário: pessoa a quem se destina a constituição dos direitos reais;

V - Projeto de Regularização Fundiária: documento que contempla o conjunto de elementos necessários à regularização fundiária do núcleo urbano, incluindo o diagnóstico da situação jurídica, urbanística, ambiental e social, a indicação das ações necessárias para a regularização e o respectivo projeto urbanístico;

VI - Certidão de Regularização Fundiária – CRF: documento que certifica a aprovação da Reurb, constituído pelo Projeto de Regularização Fundiária e, sempre que possível, acompanhado da listagem dos beneficiários com a respectiva indicação dos direitos reais que lhes são atribuídos, ainda que parcial, bem como pelo termo de compromisso de execução de obras e cronograma físico de implantação de obras de infraestrutura essencial, quando for necessário, além de outras exigências apontadas pelo Projeto de Regularização Fundiária.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SONORA
Estado de Mato Grosso do Sul

Dos objetivos da Reurb

Art. 6º São objetivos da Reurb:

I - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a garantir a permanência dos moradores nos próprios núcleos urbanos consolidados que vierem a ser regularizados, assegurada a habitabilidade e a melhoria das condições urbanísticas, sociais e ambientais;

II - articulação entre a Política de Habitação, de Meio Ambiente, de Saneamento Básico e de Mobilidade Urbana, nos diferentes níveis de governo e com as iniciativas públicas e privadas, voltada à integração social e à geração de emprego e renda;

III - a participação dos interessados em todas as fases da Reurb;

IV - estimular a resolução extrajudicial de conflitos;

V - integrar os núcleos urbanos consolidados objeto de regularização às redes de infraestrutura instaladas e aos serviços disponíveis na cidade;

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

VII - incentivar o comércio e os serviços locais, especialmente os instalados em fachadas ativas, junto às ruas;

VIII - garantir aos beneficiários da Reurb o direito de propriedade pelo instrumento de legitimação da posse ou legitimação fundiária ou, na sua impossibilidade, a segurança da posse através dos demais instrumentos previstos nesta Lei, valendo-se de listagem, ainda que parcial, para fins de titulação dos beneficiários dos núcleos urbanos consolidados;

Parágrafo Único – O município deverá prevenir e tomar toda as medidas necessárias para desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais.

Art. 7º A Reurb de núcleos urbanos de uso não residencial e entidades religiosas organizadas na forma da lei deverá ser analisado cuidadosamente, a fim de comprovar o preenchimento dos objetivos previsto no artigo 3º, e deverá ser feita na forma de Reurb-E.

Dos instrumentos da Reurb:

Art. 8º São instrumentos de constituição de direitos reais aos beneficiários da Reurb, a serem utilizados pelo Poder Público Municipal de acordo com a situação de cada núcleo urbano, aqueles definidos no Estatuto da Cidade – Lei nº 10.257, de 11 de julho de 2011, na Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§1º A Regularização Fundiária, no âmbito do município de Sonora – MS, em qualquer de suas modalidades, ficará condicionada à apresentação de certidão de débitos de IPTU



PREFEITURA MUNICIPAL DE SONORA
Estado de Mato Grosso do Sul

relacionado ao imóvel, bem como a vinculação do beneficiado no mínimo na condição de corresponsáveis, quando disser respeito ao próprio legitimado.

§2º A Legitimação Fundiária é o instrumento prioritário a ser outorgado pelo Município àqueles que, no âmbito da Reurb de núcleos urbanos, constituídos sobre área pública, particular ou mista, atenderem aos requisitos do § 1º do art. 23 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§3º A Legitimação Fundiária constituídos sobre área particular ou mista, dependerá de prévia e necessária manifestação do proprietário que conste na matrícula do imóvel.

Art. 9. Fica o Executivo Municipal autorizado a alienar por decreto, de forma onerosa, aos beneficiários da Reurb-E, os lotes resultantes da regularização fundiária de núcleos urbanos implantados em áreas públicas municipais, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

Parágrafo Primeiro: O valor da alienação mencionado acima poderá ser parcelado nas condições previstas na Lei Complementar 24/2006, ou em legislação que a vier substituir, caso não haja outras norma especial.

Parágrafo Segundo: O valor das parcelas deverão ser corrigidas mensalmente pelo IGPM;

Parágrafo Terceiro: Em caso de atraso deverá ser acrescido de juros de 0,5% a.m;

Parágrafo Quarto: O atraso injustificado de 5 parcelas consecutivas determinará a rescisão da alienação com consequente reversão ao município, sem direito a retenção ou indenização;

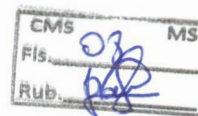
Art. 10. São institutos e instrumentos jurídicos previstos na Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, que poderão ser empregados, nos termos do §§4º e 5º do artigo 8 desta lei, entre outros, no Município de Sonora - MS:

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

II - a usucapião, nos termos dos arts. 1.238 a 1.244 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, dos arts. 9º a 14 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 216-A da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;

III - a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do art. 2º da Lei Federal nº 4.132, de 10 de setembro de 1962;

IV - a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos §§ 4º e 5º, do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SONORA
Estado de Mato Grosso do Sul

V - o consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

VI - a arrecadação de imóveis abandonados, nos termos dos arts. 1.276 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, e 64 e 65 da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017;

VII - o direito de preempção, nos termos do inciso I do art. 26 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

VIII - a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do art. 35 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

IX - a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos da alínea "f" do inciso I do art. 17 da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993;

X - a intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

XI - a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil;

XII - a concessão de uso especial para fins de moradia;

XIII - a concessão de direito real de uso;

XIV - a doação; e

XV - a compra e venda.

Art. 11. Para fins de Reurb de núcleos urbanos fica dispensada a desafetação das áreas públicas municipais que integrem o perímetro do núcleo urbano.

Das atribuições do Departamento Municipal de Habitação

Art. 12. O processamento e aprovação da Reurb ficam atribuídos à Comissão Especial Municipal devendo:

I - notificar os proprietários, confrontantes e eventuais terceiros interessados sobre o processamento da Reurb;

II - aprovar a Reurb;

III - dar publicidade aos atos envolvendo o processamento da Reurb;

IV - consultar, quando necessário, outros órgãos do Município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SONORA
Estado de Mato Grosso do Sul

Art. 13. Cabe à Procuradoria Jurídica do Município:

I - Analisar os procedimentos à regularização para Reurb-S, bem como os pedidos Reurb-E;

II – prestar auxílio, quando solicitado, ao Departamento Municipal de Habitação, aos Assistentes Sociais do quadro do município e eventuais outros atores, a quem compete definir o núcleo urbano como Reurb-S ou Reurb-E, bem como julgar os requerimento nos termos do § 2º do art. 30 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017;

III - analisar os documentos apresentados pelo requerente, e elaborar “comunique-se”, se necessário;

IV- expedir a CRF;

§1º A Procuradoria do Município, poderá, caso assim determinado por quem de direito, nos casos de Reurb-S, promover os atos necessários, devendo solicitar apoio de todas as gerências e departamentos que entender importante, para que os núcleos estejam inseridos no planejamento estratégico e orçamentário previsto, cabendo elaborar todos os elementos técnicos necessários para a sua promoção, dentre eles:

I - o Projeto de Regularização Fundiária, com os estudos técnicos necessários previstos nesta Lei e na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017;

II - cadastramento, quando necessário, dos beneficiários do núcleo urbano a serem atendidos pela regularização, com elaboração da respectiva listagem;

III - os atos para registro da Certidão de Regularização Fundiária – CRF da Reurb-S, junto à respectiva Serventia de Registro de Imóveis.

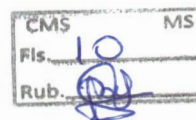
§2º Nos casos de núcleos com incidência ambiental determinar a elaboração do Estudo Técnico Ambiental que subsidie a aprovação ambiental da Reurb.

§3º Nos casos em que se verificar a existência de risco e/ ou necessidade de obras de urbanização, nos núcleos de Reurb-S, o processo será encaminhado ao órgão técnico da Gerencia de Obras para vistoria, avaliação e indicação no planejamento estratégico e orçamentário respectiva.

§4º Nos casos de núcleos com incidência ambiental determinar a elaboração do Estudo Técnico Ambiental que subsidie a aprovação ambiental da Reurb.

§5º Deverá o prefeito encaminhar projeto de lei para garantir o direito de retribuição pecuniária ao trabalho dos advogados envolvidos no cumprimento do objetivo da presente lei, em respeito às garantias do artigo 7º da Constituição Federal.

§6º Nos casos de regularização fundiária sobre núcleo urbano com matrículas individualizadas, ficam dispensados os estudos técnicos não imprescindíveis.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SONORA
Estado de Mato Grosso do Sul

§7º A Reurb, se houver núcleos informais em que se constatar áreas de risco e/ou necessária urbanização integral, deverá estar acompanhadas das correspondentes medidas de urbanização inseridas em pauta no planejamento estratégico e orçamentário para deliberação, sem prejuízo do disposto no §32º do art. 39, mediante o seguinte encaminhamento:

I - nos núcleos de Reurb-S, o processo será encaminhado ao órgão técnico de engenharia da gerência de Obras para vistoria do núcleo, avaliação e indicação no planejamento estratégico e orçamentário;

II - nos núcleos de Reurb-S ou Reurb-E com projetos apresentados pelos requerentes legitimados, no qual estes tenham se responsabilizado pela implantação da infraestrutura essencial, caberá ao órgão técnico da Gerência de Obras a análise e avaliação, bem como o acompanhamento do cumprimento do Termo de Responsabilidade pela Reurb – TRR.

§8º Caberá à Comissão Especial em parceria com o setor de habitação a análise e avaliação dos projetos apresentados pelos requerentes, bem como o acompanhamento do cumprimento do Termo de Compromisso.

§9º O Termo de Compromisso para Execução de Obras deverá ser firmado entre o requerente da Reurb e Gerência de Obras.

§10 O Projeto de Regularização Urbana, nos casos da presente Lei, não se limita aos núcleos urbanos residenciais, também podendo se estender aos não residenciais originados de ações de urbanização promovidas pelo Poder Público ou por seus delegados, bem como de núcleos urbanos consolidados residenciais para fins de evitar ou mitigar danos de natureza urbanística ou ambiental, observando-se, em qualquer hipótese, o dever de prévia notificação dos interessados para que promovam o procedimento às suas expensas e a obrigatoriedade da restituição dos valores despendidos pelo Poder Público no processo, em caso de restar infrutífera a apontada notificação.

DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DA REURB

Das fases do procedimento da Reurb

Art. 14. O procedimento da Reurb deverá observar as seguintes fases:

I - requerimento do legitimado;

II - autuação do processo administrativo;

III - análise preliminar com emissão de documento de diretrizes e prazo para cumprimento;

IV - análise para a classificação em Reurb-S ou Reurb-E, ou indeferimento;

V - análise de mérito e elaboração dos elementos técnicos;

VI - notificação dos proprietários, dos confrontantes e eventuais terceiros interessados, conforme previsto nesta Lei;



CMS	MS
Fis.	11
Rub.	

PREFEITURA MUNICIPAL DE SONORA
Estado de Mato Grosso do Sul

VII - elaboração do Projeto de Regularização Fundiária, quando se tratar de Núcleo Informal;

VIII - elaboração do estudo técnico ambiental com emissão de parecer sobre a viabilidade da regularização, exclusivamente nos casos de núcleos com incidência ambiental, quando se tratar de imóvel ou núcleo urbano não registrado no respectivo CRI;

IX - saneamento do processo, com emissão de "comunique- -se", se for o caso;

X - despacho do órgão competente pela Reurb, autorizando ou indeferindo a emissão da CRF, nos termos do parágrafo único deste artigo;

XI - expedição da CRF pelo órgão competente pela Reurb, acompanhada da listagem de titulação, se for o caso;

XII - registro da CRF junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente;

XIII - notificação do legitimado da Reurb-E para retirar e protocolizar a CRF perante o Oficial de Registro de Imóveis competente;

XIV - despacho declarando o cumprimento do Termo de Compromisso de Execução de Obras, quando houver, acompanhado de laudo de vistoria.

§ 1º O processo de Reurb será iniciado por provocação dos legitimados ou, nos casos de Reurb-S, até por ato de ofício pelo Município, através seus advogados.

§ 2º. O despacho previsto no inciso X do caput deste artigo conterà:

I - declaração de que as notificações dos proprietários, confrontantes e terceiros interessados foram realizadas;

II - indicação da necessidade ou não da execução de obras;

III - aprovação da constituição dos direitos reais em favor dos beneficiários, se for o caso;

IV - determinação da expedição ou indeferimento da CRF.

Art. 15. Os beneficiários dos núcleos urbanos consolidados objeto da Reurb deverão ter sua participação assegurada por meio de diferentes formas de representação social, inclusive pela indicação de representantes para acompanhamento do processo de regularização fundiária.

Parágrafo único. A indicação dos representantes prevista neste artigo não prejudica a aplicação do disposto no art. 48 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.

Art. 16. A ordem de regularização fundiária do Município de Sonora – MS, deverá seguir cronograma desenvolvido pela Procuradoria Jurídica, que deverá iniciar pelos bairros Sol



PREFEITURA MUNICIPAL DE SONORA
Estado de Mato Grosso do Sul

Nascente, Jardim dos Estados I e II, conforme Termo de Ajuste de Conduta firmado com o Ministério Público Estadual.

Parágrafo Único: Nos casos em que houver requerimento de no mínimo 10 (dez) beneficiários integrante da mesma quadra de determinado núcleo urbano, com preenchimento de todos os documentos obrigatórios, a procuradoria jurídica do município poderá dar andamento nos respectivos processos de regularização, independentemente da ordem do cronograma desenvolvido;

Art. 17. No requerimento de instauração da Reurb deverá constar a qualificação completa de seu subscritor, acompanhado dos elementos necessários para a delimitação e identificação do núcleo urbano, com a indicação do histórico de formação e dos prováveis responsáveis pela sua implantação, bem como da sugestão de classificação acompanhada, se for o caso, dos elementos caracterizadores do interesse social.

Parágrafo único. O requerimento apresentado por pessoa jurídica deverá ser instruído com seus atos constitutivos e demais documentos comprobatórios da sua regularidade e da legitimidade do requerente, além de sua qualificação completa.

Art. 18. O legitimado requerente que protocolar seu pedido de Reurb-S declarando ter apresentado todos os elementos técnicos indicados nesta Lei terá seu pedido analisado pelo órgão responsável pela Reurb, devendo ser comunicado, preferencialmente por whatsapp, com comprovação do recebimento, ou na impossibilidade por meio de correspondência, quanto à decisão da classificação do núcleo urbano ou, quanto à necessidade de eventuais ajustes ou complementação da documentação apresentada, ou quanto ao seu indeferimento.

§ 1º O não atendimento pelo legitimado proponente do comunicado para ajuste ou complementação da documentação no prazo de 60 (sessenta) dias acarretará no indeferimento e arquivamento do pedido.

§ 2º Respondido o comunicado pelo legitimado proponente, o órgão responsável pela Reurb deliberará a classificação do núcleo urbano ou indeferirá o pedido, justificadamente.

§ 3º Nos casos em que houver a classificação do núcleo urbano como Reurb-E, mas as condições sociais demonstrar que o beneficiário seja hipossuficiente, será adotado os procedimentos próprios para Reurb-S, inclusive no que se refere à possibilidade de elaboração e condução por parte dos advogados do município.

Art. 19. Na Reurb-E o legitimado proponente será responsável pela produção de todos os elementos necessários ao Projeto de Regularização Fundiária previstos nesta Lei, inclusive pelos custos de execução de eventuais obras ou qualquer outra medida compensatória que o Município julgar necessária para a aprovação da Reurb-E.

Art. 20. A promoção da Reurb-E deverá ser promovida e custeada por seus legitimados.

§ 1º Não requerida a Reurb-E, poderá o Município, se for de seu interesse e pelo órgão competente, com a identificação do responsável pela formação do núcleo urbano informal classificado como Reurb-E, de seus ocupantes ou da associação que os congregue, expedir notificação para que qualquer um destes promova a Reurb, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SONORA
Estado de Mato Grosso do Sul

§ 2º Não iniciada a Reurb-E no prazo acima, o Município poderá promovê-la, devendo o custeio de todo o projeto de regularização fundiária, desde os custos com contraprestação do serviço jurídico, plano urbanístico, assim como, caso necessários o estudo técnico ambiental e a implantação da infraestrutura essencial, serem objeto de cobrança aos seus beneficiários, a ser reajustado monetariamente entre as datas de seus dispêndios e a data de seu pagamento, além de juros à taxa de 12% (doze por cento) ao ano incidentes no mesmo período.

§ 3º A inércia dos qualificados para a promoção da Reurb-E, no prazo estabelecido no § 1º deste artigo, poderá implicar na aplicação das sanções devidas pelas infrações urbanísticas, edilícias e ambientais existentes no núcleo urbano informal, inclusive indenização por tais danos, na forma da Lei, independentemente de estar sendo promovida pelo Município.

§ 4º O simples requerimento solicitando o início do processo de Reurb-E sem a apresentação dos elementos técnicos desta Lei e do Termo de Responsabilidade pela Reurb – TRR não afastará a responsabilidade prevista no caput deste artigo e nem a incidência das penalidades previstas pelas infrações existentes.

Art. 21. A fixação da modalidade da Reurb de núcleo urbano consolidado preexistente a esta Lei por quaisquer dos legitimados garante aos ocupantes das áreas públicas a serem regularizadas a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias, preservando-se as situações de fato já existentes, até a conclusão da Reurb, excetuadas eventuais remoções necessárias à implantação da infraestrutura essencial e/ou obras complementares de urbanização do núcleo urbano informal, desde que tecnicamente justificadas.

Parágrafo Único: Não se aplica a regra do caput nos casos de invasão de área pública de forma isolada, como, por exemplo, sobre área verde de forma isolada.

Classificação da Reurb

Art. 22. A classificação da Reurb será efetuada pelo órgão competente pela Reurb de acordo com as seguintes modalidades:

I - Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S): aplicável aos núcleos urbanos de vinculação ou aos núcleos urbanos para fins de moradia ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, considerados os casos de renda familiar até o quíntuplo do salário mínimo vigente;

a) de áreas públicas ou particulares destinadas à instalação de conjuntos residenciais;

b) de áreas públicas ou particulares, declaradas de interesse social para fins de regularização fundiária;

II - Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb- -E): aplicável aos núcleos urbanos para fins de residenciais ocupados por população não qualificada na modalidade caracterizada no inciso I deste artigo, ou aos casos de uso não residencial;

III - A declaração de interesse social prevista na alínea "b" do inciso I do art. 22 desta Lei será firmada pelo Chefe do Executivo, após fundamentação da equipe técnica, para núcleos urbanos ocupados predominantemente por população de baixa renda.



CMS	MS
Fis.	14
Rub.	788

PREFEITURA MUNICIPAL DE SONORA
Estado de Mato Grosso do Sul

Art. 23. A classificação do núcleo urbano como Reurb-S não implica na sua inclusão automática no planejamento estratégico e orçamentário da respectiva gerência municipal, porém a coloca em prioridade em relação a qualquer outra.

Art. 24. No mesmo núcleo urbano poderão haver unidades imobiliárias classificadas como Reurb-S ou Reurb-E, independentemente da classificação geral do núcleo.

Art. 25. Para fins desta Lei, consideram-se como infraestrutura essencial:

- I - sistema de abastecimento de água potável;
- II - rede de energia elétrica domiciliar;
- III - limpeza urbana e coleta de resíduos sólidos;
- V - soluções de drenagem, quando necessárias;
- VI - pavimentação, quando necessárias.

Art. 26. Os padrões dos memoriais descritivos, das plantas e das demais representações gráficas, inclusive as escalas adotadas e outros detalhes técnicos, bem como o cronograma de execução das obras, seguirão as diretrizes técnicas gerais expedidas pela setor de engenharia da gerência de Obras.

Da Notificação dos Interessados e do Núcleo de Solução de Conflitos

Art. 27. Caberá ao setor de habitação notificar os titulares de domínio, o loteador quando identificado, os confrontantes e os terceiros eventualmente interessados para, se desejarem, apresentar impugnação no prazo de 10 (dez) dias corridos, contados da data do recebimento da notificação.

§ 1º A notificação será feita no endereço que constar no processo administrativo, na matrícula ou transcrição, e na base cadastral municipal, com comprovação de recebimento.

§ 2º A notificação será feita por edital, no site oficial do município, no qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, com prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados da data da publicação, quando os indicados no caput deste artigo se recusarem a receber a mesma ou não forem localizados.

§ 3º A ausência de impugnação dos indicados neste artigo será interpretada como concordância com o processo da Reurb.

§ 4º Ficam dispensadas as notificações dos proprietários e dos confinantes previstas neste artigo, caso já tenham sido realizadas no âmbito do procedimento de demarcação urbanística ou caso já tenham, por qualquer meio, manifestado anuência.

Art. 28. Na hipótese de apresentação de impugnação dentro do prazo especificado nesta Lei, caberá à Comissão Especial responsável pela regularização fundiária, analisar e apreciar os motivos da impugnação, decidindo sobre o prosseguimento da Reurb.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SONORA
Estado de Mato Grosso do Sul

Parágrafo único. Somente será admitida impugnação fundamentada, subscrita por legítimo interessado com sua completa identificação, qualificação e comprovação de domicílio.

Art. 29. Serão consideradas infundadas as impugnações que:

I - não contenham exposição dos motivos da discordância manifestada;

II - indicarem matéria absolutamente estranha ao procedimento de Reurb.

§ 1º Rejeitada a impugnação e transcorrido o prazo de 30 (trinta) dias corridos da notificação do impugnante sem que este apresente recurso, a regularização prosseguirá.

§ 2º Em caso de apresentação de recurso, não sendo o Município o legitimado proponente da Reurb, o respectivo legitimado será intimado a apresentar contrarrazões no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 3º Admitida a impugnação ou no caso de apresentação de recurso, havendo viabilidade de acordo, deverá ser encaminhado o caso para o procedimento extrajudicial de solução de conflitos.

Art. 30. O Núcleo de Solução de Conflitos poderá ser acionado para apoio à resolução consensual das impugnações apresentadas pelos notificados e dos conflitos entre os possíveis beneficiários do procedimento de titulação no âmbito da Reurb.

Da Constituição dos Direitos Reais aos Beneficiários

Da Expedição da CRF

Art. 31. A Certidão de Regularização Fundiária – CRF é o documento que materializa a aprovação do Projeto de Regularização Fundiária, e deverá conter:

I - o nome e a localização do núcleo urbano;

II - a modalidade da regularização;

III - o número de lotes do núcleo urbano;

IV - a indicação da existência de infraestrutura essencial;

V - a indicação dos responsáveis pela execução das obras e serviços constantes no cronograma, se for o caso.

Parágrafo único. A CRF deverá ser acompanhada dos seguintes documentos:

I - Projeto de Regularização Fundiária, quando se tratar de unidade informal;

II - Despacho final de aprovação do Projeto de Regularização Fundiária, devidamente publicado no Diário Oficial do Município;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SONORA
Estado de Mato Grosso do Sul

III - Listagem de titulação dos beneficiários, quando for o caso.

Art. 32. A CRF e os documentos que a acompanham serão levados à registro junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, no prazo de até 30 (trinta) dias de sua expedição.

Parágrafo único. No caso de Reurb-E, o legitimado proponente será notificado a retirar a CRF para protocolá-la perante o Oficial de Registro de Imóveis no prazo de 60 (sessenta) dias contados da notificação, devendo apresentar o protocolo ao órgão competente pela Reurb, sob pena de cancelamento da CRF.

DOS INSTRUMENTOS ESPECÍFICOS DA REURB

Da arrecadação de imóveis abandonados

Art. 33. Nos termos dos arts. 84 e 85 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, o imóvel que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, poderá ser arrecadado, como bem vago, e após 3 (três) anos ser incorporado à propriedade do Município.

Art. 34. A intenção referida no caput do artigo anterior será presumida quando, cessados os atos de posse, houver inadimplência com o pagamento dos tributos municipais incidentes sobre a propriedade imóvel por 5 (cinco) anos, ou quebra de acordo de pagamento durante esse período.

Art. 35. O procedimento de arrecadação de imóveis urbanos abandonados obedecerá ao disposto nesta Lei e observará, no mínimo:

I - abertura de processo administrativo para tratar da arrecadação;

II - comprovação do tempo de abandono e de inadimplência fiscal;

III - notificação ao titular do domínio para, querendo, apresentar impugnação no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados da data de recebimento da notificação;

IV - a ausência de manifestação do titular do domínio será interpretada como concordância com a arrecadação.

§ 1º Finalizado o procedimento acima sem que haja oposição do titular de domínio, o imóvel será declarado adjudicado por decreto.

§ 2º Na hipótese de o proprietário reivindicar a posse do imóvel declarado abandonado, no transcorrer do triênio a que alude o art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, fica assegurado ao Poder Executivo Municipal o direito ao ressarcimento prévio, e em valor atualizado, de todas as despesas em que eventualmente houver incorrido, inclusive tributárias e manutenção, em razão do exercício da posse provisória.



CMS	MS
Fis.	17
Rub.	[assinatura]

PREFEITURA MUNICIPAL DE SONORA
Estado de Mato Grosso do Sul

§ 3º Passados os 3 (três) anos da data da arrecadação, o Poder Público deverá declarar por meio de Decreto o imóvel adjudicado ao patrimônio municipal e procederá o registro do mesmo em seu nome junto à serventia imobiliária competente, com cópia de todo o processo administrativo e decreto de adjudicação.

Art. 36. Após o procedimento de arrecadação prevista no art. 35 desta lei, o imóvel poderá ser empregado diretamente pela Administração para programas de habitações de interesse social, de regularização fundiária, instalação de equipamentos públicos sociais ou de quaisquer outras finalidades urbanísticas.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 37. De acordo com o previsto no art. 74, da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, poderão ser regularizados os núcleos urbanos consolidados envolvidos em demanda judicial que verse sobre direitos reais de garantia ou constrições judiciais, bloqueios e indisponibilidades, ressalvada a hipótese de decisão judicial específica que impeça a análise, a aprovação e o registro do projeto de regularização fundiária urbana.

Art. 38. Na eventual manifestação do Município para fins dos arts. 213, inciso II, ou 216-A, § 3º, da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, serão observados os prazos neles estabelecidos, considerando-se como divisa do logradouro aquele efetivamente adotado na sua implantação, prevalecendo esse sobre o originalmente previsto na planta.

Parágrafo único. Em caso de aparente sobreposição de prédios objeto da Reurb, quando do confronto da planta apresentada com aquelas de posse da administração, em especial, se elaboradas com base em levantamentos aerofotogramétricos, deverão, previamente à manifestação do Município, ser realizadas diligências junto ao imóvel para a constatação da situação real, podendo ser aceitas, para tanto, as diligências e verificações feitas pelo Oficial de Registro de Imóveis nos termos dos arts. 213, § 12, e 216-A, § 15, da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Art. 39. Fica o Executivo Municipal autorizado a criar programas:

I - para que a iniciativa privada execute pequenas obras de adequação de infraestrutura essencial ou melhorias ambientais e urbanísticas em núcleos objeto de Reurb, a serem indicados pelo Poder Público, bem como elaborar todos os elementos técnicos necessários ao Projeto de Regularização Fundiária, incluindo cadastramento socioeconômico dos beneficiários e demais necessários à conclusão da Reurb;

II - para reforma de habitações localizadas em áreas regularizadas como Reurb-S.

Art. 40. - Para fins de atendimento aos objetivos desta lei o município poderá, dentre outras medidas, propor demarcação urbanística, solicitar abertura de matrícula de área pública municipal, retificar, unificar, entre outros atos registrares imprescindíveis à viabilização da matrícula necessária à incorporação de empreendimento habitacional de interesse social ou a sua regularização.

Art. 41. As despesas com a execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.



CMS	MS
Fis.	16
Rub.	16

PREFEITURA MUNICIPAL DE SONORA
Estado de Mato Grosso do Sul

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

Art. 43. Revogam-se todas as disposições em sentido contrário.

ENELTO RAMOS DA SILVA:49217704172

Assinado de forma digital por
ENELTO RAMOS DA
SILVA:49217704172
Dados: 2023.10.05 11:25:13 -04'00'

Enelto Ramos da Silva

PREFEITO MUNICIPAL