



Estado de Mato Grosso do Sul
Câmara Municipal de Rio Brilhante
Casa de Leis Plínio Barbosa Martins
"A Pequena Cativante"

LEI Nº 2.241, DE 5 DE JANEIRO DE 2023

Dispõe sobre a regularização fundiária urbana no Município de Rio Brilhante – MS (Reurb), e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Rio Brilhante, Estado de Mato Grosso do Sul, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Ficam instituídas no território do Município de Rio Brilhante - MS, as normas específicas e procedimentos aplicáveis à regularização fundiária urbana (Reurb), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

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

§ 2º A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016, ressalvadas as zonas reconhecidas pelo município como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), que deverão ser regulamentadas por meio de Lei Complementar.

§ 3º Situações em que haja solicitação individual, sendo Reurb-S ou Reurb-E, serão analisadas pelo município, de acordo com a sua disponibilidade.

Art. 2º Constituem objetivos da Reurb, a serem observados pelo Município de Rio Brilhante:

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 - observar a Lei Complementar Municipal nº 1.956, de 15 de abril de 2016 – Plano Diretor do Município de Rio Brilhante –, e a legislação ambiental competente, sempre que possível, de modo que as margens dos rios, lagoas, orla marítima, fauna e reservas florestais do município, sofram o menor impacto ambiental, observando-se referidas leis como parâmetro para aplicação das medidas compensatórias;

III - conservar e valorizar o patrimônio histórico e cultural, em consonância com o que dispõe o



Estado de Mato Grosso do Sul
Câmara Municipal de Rio Brillhante
Casa de Leis Plínio Barbosa Martins
"A Pequena Cativante"

art. 105, inciso VII, da Lei Complementar Municipal nº 1.956, de 2016;

IV - garantir a permanência das comunidades tradicionais por meio dos mecanismos de regularização fundiária, em consonância com o que dispõe o art. 17, inciso III, da Lei Complementar Municipal nº 1.956, de 2016;

V - promover a regularização fundiária dos imóveis públicos e bens de uso comum do povo;

VI - promover a recuperação de créditos fiscais no município;

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

VIII - 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;

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

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

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

XII - garantir a efetivação da função social da propriedade;

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

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

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

XVI - conceder direitos reais, preferencialmente, em nome da mulher; e

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

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

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

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



Estado de Mato Grosso do Sul
Câmara Municipal de Rio Brilhante
Casa de Leis Plínio Barbosa Martins
"A Pequena Cativante"

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 a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

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

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

VIII - concessão de uso especial para fins de moradia: mecanismo utilizado ao qual confere àquele que até 22 de dezembro de 2016 possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até 250 m² de imóvel público situado em área com características e finalidades urbanas e que o utilize para a sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário ou concessionário a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural;

IX - concessão de direito real de uso: mecanismo utilizado para a concessão de uso de terrenos públicos ou particulares remunerada ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado, como direito real resolúvel, para fins específicos de regularização fundiária de interesse social, urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra, aproveitamento sustentável das várzeas, preservação das comunidades tradicionais e seus meios de subsistência ou outras modalidades de interesse social em áreas urbanas;

X - ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas, privadas, individuais ou em núcleos urbanos informais;

XI - unidade individual em núcleo urbano consolidado: aquela clandestina, irregular, dentro de um núcleo urbano consolidado, na qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seu (s) ocupante (s), ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

XII - unidade individual fora de núcleo urbano consolidado: aquela clandestina, irregular, fora de um núcleo urbano consolidado, na qual não foi possível realizar, de qualquer modo, a titulação de seu (s) ocupante (s), ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização; e



Estado de Mato Grosso do Sul
Câmara Municipal de Rio Brillhante
Casa de Leis Plínio Barbosa Martins
"A Pequena Cativante"

XIII - infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, sistema de drenagem urbana e de energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação pavimentadas ou não.

§ 1º Para fins da regularização fundiária de que trata o inciso XI, necessária a existência de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual; sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual; rede de energia elétrica domiciliar; soluções de drenagem, quando necessário, bem como a aprovação pelos órgãos e entidades competentes.

§ 2º A densidade mencionada no inciso XII não poderá ser superior a dez pessoas num raio de 100 m, observando-se a área do lote, que deve ser superior a 200 m² e inferior a 1.000 m² e possuir vias de acesso público, além da infraestrutura básica acima definida no inciso XIII.

§ 3º Para fins de Reurb, o Município de Rio Brillhante poderá motivadamente dispensar 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, adotando-se a Lei Complementar Municipal nº 1.956, de 2016 - Plano Diretor do Município de Rio Brillhante, para fins de parâmetros compensatórios.

CAPÍTULO II

DAS MODALIDADES DE REURB

Art. 4º A Reurb compreende duas modalidades:

I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S): regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população com renda familiar mensal de até três salários-mínimos ou meio salário-mínimo **per capita**; e

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

§ 1º Aqueles que não se enquadrarem no perfil mencionado no inciso I, mas que entendam ter sua renda individual ou familiar prejudicada por alguma situação específica, deverão requerer estudo social para verificar o caso concreto, sobre o qual será emitido parecer por profissional habilitado.

§ 2º Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os seguintes atos registrares relacionados à Reurb-S:

I - primeiro registro da Reurb-S, o qual confere direitos reais aos seus beneficiários;

II - registro da legitimação fundiária;

III - registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade;



Estado de Mato Grosso do Sul
Câmara Municipal de Rio Brillhante
Casa de Leis Plínio Barbosa Martins
"A Pequena Cativante"

IV - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada;

V - primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até 70 m²;

VI - aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da Reurb-S;

VII - primeiro registro do direito real de laje no âmbito da Reurb-S; e

VIII - fornecimento de certidões de registro para os atos previstos neste artigo.

§ 3º No caso da Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados, permitindo-se ao Município de Rio Brillhante, nas áreas públicas, se houver interesse público, proceder à elaboração e custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, resguardando-se à posterior cobrança dos seus beneficiários.

§ 4º O município adotará medidas para que os interessados possam regularizar a situação tributária municipal para viabilização do requerimento de Reurb-E, devendo, para o caso de Reurb-S, haver a instauração do competente processo administrativo para emissão do termo de isenção ou remissão de dívida.

§ 5º O município poderá admitir o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

§ 6º O disposto no § 2º deste artigo aplica-se também à Reurb-S que tenha por objeto conjuntos habitacionais ou condomínios de interesse social construídos pelo poder público, diretamente ou por meio da administração pública indireta, que já se encontrem implantados em 22 de dezembro de 2016.

§ 7º Para fins de classificação de interesse no caso de Reurb-S, o beneficiário não poderá ser titular de imóvel em nome próprio no Município de Rio Brillhante ou fora dele, segundo informações constantes de bancos de dados públicos de abrangência estadual e nacional, como o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI).

§ 8º Para fins de cumprimento do disposto no § 7º, autoriza-se ao Poder Executivo firmar convênios com a Corregedoria Nacional de Justiça e outros órgãos estaduais e federais.

Art. 5º Na Reurb-S, caberá ao Poder Público competente, diretamente ou por meio da administração pública indireta, ou por meio das concessionárias e permissionárias de serviços públicos, implantar a infraestrutura essencial, os equipamentos públicos ou comunitários e as melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização fundiária, além de arcar com os custos de sua manutenção.

Art. 6º Na Reurb-E, o município deverá definir, quando da aprovação dos projetos de regularização fundiária, os responsáveis pela:

I - implantação dos sistemas viários;



Estado de Mato Grosso do Sul
Câmara Municipal de Rio Brillhante
Casa de Leis Plínio Barbosa Martins
"A Pequena Cativante"

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

III - implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental e daquelas indicadas no estudo técnico ambiental.

§ 1º As responsabilidades de que trata o **caput** deverão ser atribuídas aos beneficiários da Reurb-E, resguardada a prerrogativa do Município de Rio Brillhante de que trata o art. 5º, § 3º, desta Lei.

§ 2º Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental celebrarão termo de compromisso com as autoridades competentes do Poder Público Municipal da Administração Direta, Indireta e Órgãos correlacionados como condição de aprovação da Reurb-E.

§ 3º A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, ou outros serviços públicos, é obrigatório aos beneficiários da Reurb realizar a conexão da edificação à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço, salvo disposição em contrário na legislação municipal.

§ 4º Os atos de que trata este artigo independem da comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias, desde que o requerente anexe o termo de confissão de débitos anteriores existentes, o termo de isenção ou remissão de dívida.

CAPÍTULO III

DO COMITÊ MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 7º Fica criado o Comitê Municipal de Regularização Fundiária (CMRF), que será composto por sete membros, sendo:

I - um representante da Superintendência de Habitação e Assuntos Fundiários;

II - um representante da Secretaria Municipal de Assistência Social;

III - um representante da Secretaria Municipal de Desenvolvimento.

IV - um representante do Cartório de Registro de Imóveis (CRI);

V - um representante da Procuradoria-Geral do Município de Rio Brillhante;

VI - um representante da Secretaria Municipal de Administração; e

VII - um representante da Secretaria Municipal de Infraestrutura.

§ 1º A presidência do Comitê será exercida pelo representante da Superintendência de Habitação e Assuntos Fundiários, exceto em se tratando de Reurb-E, na hipótese de beneficiário empresário, nos



Estado de Mato Grosso do Sul
Câmara Municipal de Rio Brilhante
Casa de Leis Plínio Barbosa Martins
"A Pequena Cativante"

termos do art. 966, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, caso em que o fará o representante da Secretaria Municipal de Desenvolvimento.

§ 2º Os membros do CMRF serão nomeados através de ato do Poder Executivo Municipal.

Art. 8º Compete ao CMRF:

I - implementar o programa de regularização fundiária urbana (Reurb) no município, em consonância com a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e demais legislações que tratam da matéria;

II - promover assistência aos futuros beneficiários do programa para esclarecimento e facilitação na preparação da documentação necessária para a regularização fundiária;

III - promover a revisão e atualização cadastral dos imóveis objeto da Reurb;

IV - recepcionar os requerimentos de Reurb;

V - classificar, se for o caso, as modalidades de Reurb;

VI - compor os processos administrativos de Reurb;

VII - processar, analisar e sanear os processos administrativos de Reurb;

VIII - processar, analisar, sanear e aprovar os projetos de Reurb;

IX - emitir certidão e/ou células de regularização fundiária (CRF);

X - emitir título de legitimação fundiária (TLF);

XI - submeter após aprovados pelo CMRF, os projetos, as CRFs e os TLFs para parecer jurídico da Procuradoria-Geral do Município, homologação e assinatura do Chefe do Poder Executivo Municipal;

XII - encaminhar ao Cartório de Registro de Imóveis, os projetos, as CRFs e os TLFs, para seus subsequentes registros formais; e

XIII - fixar o preço justo e consensual para venda de imóveis do município, objetos de regularização fundiária urbana específico (Reurb-E).

Parágrafo único. Para execução dos trabalhos, o CMRF poderá requerer a expedição de certidões junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, observado a gratuidade de sua expedição para os casos específicos de modalidade de Reurb.

Art. 9º O representante da Superintendência de Habitação e Assuntos Fundiários, ao constatar se tratar de caso de Reurb-E com beneficiário empresário, remeterá os autos, conforme o caso, ao



Estado de Mato Grosso do Sul
Câmara Municipal de Rio Brilhante
Casa de Leis Plínio Barbosa Martins
"A Pequena Cativante"

representante da Secretaria Municipal de Desenvolvimento que providenciará a instrução e processamento do feito, para decisão colegiada do Comitê.

§ 1º Avaliado sob os aspectos técnico-legais, o projeto será aprovado por voto da maioria absoluta dos membros do Comitê, observado o trâmite do art. 8º, inciso XI, desta Lei.

§ 2º O Prefeito Municipal poderá revisar e deixar de homologar o feito sob critérios técnico-legais ou de conveniência e oportunidade, mediante despacho fundamentado, com o consequente arquivamento do feito.

§ 3º O trâmite referido no **caput** deste artigo e seus parágrafos aplicar-se-á, no que couber, aos demais casos de regularização fundiária previstos nesta Lei.

CAPÍTULO IV

DAS CONDIÇÕES PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Seção I – Dos Requisitos Gerais

Art. 10. Para o requerimento da Reurb, a área a ser regularizada deverá possuir a infraestrutura essencial, a qual consiste em ao menos três dos seguintes aparelhos ou serviços públicos:

I - vias de acesso com largura suficiente para comportar o ingresso de veículos e equipamentos de serviços públicos e ligação ao sistema viário já existente;

II - rede de abastecimento de água;

III - rede de energia elétrica;

IV - rede de drenagem pluvial;

V - rede de saneamento básico;

VI - serviço de coleta de lixo;

VII - atendimento pelo programa de Estratégia de Saúde da Família (ESF); e

VIII - atendimento pelo Sistema Público de Educação em raio não superior a 1.000 m.

§ 1º Para os projetos de Reurb, fica dispensada a observância aos parâmetros dimensionais previstos na legislação urbanística quanto aos lotes e vias, quando a consolidação da situação for de difícil reversão.

§ 2º Para fins de Reurb o município poderá, motivadamente, dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados,



Estado de Mato Grosso do Sul
Câmara Municipal de Rio Brillhante
Casa de Leis Plínio Barbosa Martins
"A Pequena Cativante"

assim como a outros parâmetros urbanísticos e edíficios, adotando-se a Lei Complementar Municipal n° 1.956, de 2016 para fins de parâmetros compensatórios.

Art. 11. O projeto urbanístico de regularização fundiária é composto pela indicação:

I - de áreas ou lotes a serem regularizados e, se houver necessidade, das edificações que serão relocadas;

II - de vias de circulação existentes ou projetadas e, se possível, de outras áreas destinadas a uso público;

III - de áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, quando necessários;

IV - de medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais previstas em lei;

V - de condições para promover a segurança da população em situações de risco; e

VI - de medidas previstas para adequação da infraestrutura básica.

§ 1º O projeto de que trata o **caput** deste artigo não será exigido para o registro da sentença de usucapião, da sentença declaratória ou da planta, elaborada para outorga administrativa, de concessão de uso especial para fins de moradia e no caso da Reurb-I.

§ 2º A regularização fundiária pode ser implementada por etapas.

§ 3º O projeto de regularização fundiária de interesse social (Reurb-E) deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada, para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público.

Seção II

Da Reurbanização em Áreas de Interesse Ambiental

Art. 12. Será obrigatória a elaboração de estudos técnicos, no âmbito da Reurb, que justifiquem melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, nos termos dos arts. 64 e 65 da Lei Federal n° 12.651, de 25 de maio de 2012, e demais legislações relacionadas, quando constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente em:

I - área de preservação permanente;

II - área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, Estados ou Municípios;

III - área de recarga de aquíferos;



Estado de Mato Grosso do Sul
Câmara Municipal de Rio Brilhante
Casa de Leis Plínio Barbosa Martins
"A Pequena Cativante"

IV - área com espécies de fauna ou flora ameaçadas de extinção;

V - área com espécies de flora imunes ao corte; ou

VI - área com a presença de sítios arqueológicos, comunidades tradicionais ou de outro patrimônio cultural.

§ 1º Os estudos técnicos referidos no **caput** deste artigo deverão ser elaborados por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, conforme o caso, os elementos constantes dos arts. 64 ou 65 da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, e nas demais legislações relacionadas a cada área.

§ 2º Os estudos referidos no **caput** deste artigo poderão ser feitos em fases ou etapas, sendo que a parte do núcleo urbano informal não afetada por esses estudos poderá ter seu projeto aprovado e levado a registro separadamente.

§ 3º No caso de a Reurb abranger área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000, admita regularização, será exigida também a anuência e/ou ciência do órgão gestor da unidade, atendidos os requisitos do **caput** deste artigo.

§ 4º Na Reurb cuja ocupação tenha ocorrido às margens de reservatórios artificiais de água destinados à geração de energia ou ao abastecimento público, a faixa da área de preservação permanente consistirá na distância entre o nível máximo operativo normal e a cota máxima maximorum.

§ 5º A Reurb cuja ocupação tenha ocorrido em áreas de preservação permanente, observará o disposto no art. 18 do Decreto Estadual nº 13.977, de 5 de junho de 2014, ressalvada a data de 22 de julho de 2008 como marco temporal.

§ 6º Esta Lei não se aplica aos núcleos urbanos informais e unidades individuais ou fora de núcleo urbano consolidado situados em áreas indispensáveis à segurança nacional ou de interesse da defesa, assim reconhecidas em decreto do Poder Executivo Federal.

§ 7º Aplicam-se as disposições desta Lei aos imóveis localizados em área rural, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei Federal nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972.

§ 8º No caso de a Reurb abranger área em que em seu interior encontrem-se sítios arqueológicos, comunidades tradicionais ou outro patrimônio cultural que, nos termos da legislação vigente, admita regularização, será exigida também a anuência e/ou ciência do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN, desde que estudo técnico comprove que essas intervenções de regularização fundiária impliquem a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior e não degrade ou prejudique o patrimônio cultural direta ou indiretamente afetado.

Seção III



Estado de Mato Grosso do Sul
Câmara Municipal de Rio Brilhante
Casa de Leis Plínio Barbosa Martins
"A Pequena Cativante"

Da Reurbanização em Áreas de Risco

Art. 13. Para que seja aprovada a Reurb de área de núcleos urbanos informais, ou de parcela dela, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, será elaborado o estudo técnico para situação de risco, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela afetada.

§ 1º Na hipótese prevista no **caput**, a implantação das medidas indicadas no estudo técnico realizado será condição indispensável à aprovação da Reurb.

§ 2º O estudo técnico de que trata este artigo será elaborado por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), ou de documento equivalente, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público, em caso de Reurb-S.

§ 3º Os estudos técnicos previstos neste artigo aplicam-se somente às parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de risco, e a parte do núcleo urbano não inserida na área de risco e não afetada pelo estudo técnico, poderá ter o seu projeto de regularização fundiária aprovado e levado a registro separadamente.

§ 4º Na Reurb-S de área de risco que não comporte eliminação, correção ou administração, o Poder Público Municipal providenciará a realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 5º Na hipótese a que se refere o § 4º, se o risco se der em área privada, o Poder Público Municipal deverá ser ressarcido dos custos com a realocação pelos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal.

§ 6º Na Reurb-E de área de risco que não comporte eliminação, correção ou administração, a realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado será providenciada pelo titular de domínio, pelos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, pelos beneficiários ou pelo legitimado promotor da Reurb.

Art. 14. Não será permitida a regularização através da Reurb em:

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

II - terrenos com declividade igual ou superior a trinta por cento, salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

III - terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação por serem áreas de risco de deslizamento;



Estado de Mato Grosso do Sul
Câmara Municipal de Rio Brilhante
Casa de Leis Plínio Barbosa Martins
"A Pequena Cativante"

IV - terrenos situados em áreas de preservação permanente (APP) localizados em fundos de vale, ou naqueles onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

V - terrenos contíguos a cursos d'água, represas e demais recursos hídricos sem a prévia manifestação dos órgãos competentes;

VI - áreas fora do alcance de equipamentos urbanos, especialmente das redes públicas de abastecimento de água potável, das galerias de águas pluviais e de energia elétrica;

VII - onde não seja possível o esgotamento sanitário, seja mediante rede coletora ou fossa séptica, conforme determinação do órgão responsável;

VIII - áreas que não sejam adjacentes à malha urbana existente;

IX - nas nascentes, mesmo os chamados "olhos d'água", seja qual for a sua situação topográfica;
e

X - terrenos contendo jazidas, verificadas ou presumíveis de minério, pedreiras, depósito de minerais ou líquidos de valor industrial ou comercial.

Parágrafo único. Aplicam-se também às unidades individuais fora do núcleo urbano consolidado as restrições dispostas nos incisos acima.

Seção III

Do Procedimento de Regularização Fundiária

Subseção I – Fases do Procedimento

Art.15. A Reurb obedecerá às seguintes fases:

I - requerimento dos legitimados;

II - elaboração do projeto de regularização fundiária;

III - processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação do proprietário, dos confrontantes e de terceiros interessados;

IV - saneamento do processo administrativo;

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

VI - expedição da certidão de regularização fundiária - CRF pelo município; e



Estado de Mato Grosso do Sul
Câmara Municipal de Rio Brilhante
Casa de Leis Plínio Barbosa Martins
"A Pequena Cativante"

VII - registro da CRF pelos legitimados perante o oficial do Cartório de Registro de Imóveis em que se situa a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

§ 1º Para fins da Reurb, o registro de que trata o inciso VII do **caput** deste artigo dispensa a comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias de responsabilidade dos legitimados;

§ 2º A tramitação administrativa a que se refere este artigo será regulamentada por Decreto que detalhará os procedimentos, bem como os custos e setores que atuarão na análise e processamento de cada fase, observada a atuação do Comitê Municipal de Regularização Fundiária de que trata o Capítulo III desta Lei.

Subseção II

Dos Legitimados à Promoção de Projeto Urbanístico

Art.16. Poderão promover a Reurb, observada a legislação estadual e federal pertinente:

I - o município, diretamente ou por meio de entidades da Administração Pública Indireta;

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

III - os posseiros, loteadores ou incorporadores;

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

V - o Ministério Público.

§ 1º Nos casos de parcelamento do solo, conjunto habitacional ou condomínio informal, empreendido por particular, a conclusão da Reurb confere direito de regresso aos beneficiários contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

§ 2º O requerimento de instauração da Reurb por proprietários, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativas, civis ou criminais.

Subseção III

Da Classificação de Interesse e Notificação dos Interessados

Art. 17. Compete ao município, por meio do CMRF:

I - classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb, definidas nos incisos I e II do **caput** do art. 5º, no prazo de cento e oitenta dias, a contar da data do requerimento de regularização fundiária;



Estado de Mato Grosso do Sul
Câmara Municipal de Rio Brilhante
Casa de Leis Plínio Barbosa Martins
"A Pequena Cativante"

II - processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária, visando à consecução das medidas previstas nesta Lei; e

III - notificar os proprietários, os loteadores, os incorporadores, os confinantes, os terceiros eventualmente interessados ou aqueles que constem em registro de imóveis como titulares dos núcleos urbanos informais, objeto da Reurb, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de quinze dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 1º A classificação do interesse de que trata o inciso I deste artigo 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.

§ 2º Caso o município deixe de exercer a prerrogativa de classificação de interesse de que trata o inciso I deste artigo, prevalecerá a modalidade de reurbanização segundo o requerimento do legitimado, podendo a modalidade ser revisada mediante estudo técnico que a justifique.

§ 3º A notificação do proprietário e dos confinantes será feita pelo correio, com aviso de recebimento, ou através de servidor público, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

§ 4º A notificação será feita por meio de publicação de edital, com prazo de quinze dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, como constar do título, nos seguintes casos:

- I - terceiros eventualmente interessados;
- II - proprietário e confinantes não encontrados ou falecidos; ou
- III - recusa da notificação por qualquer motivo.

§ 5º A ausência de manifestação dos indicados referidos no inciso III do **caput** deste artigo será interpretada como concordância com a Reurb.

§ 6º Caso algum dos imóveis atingidos ou confinantes não esteja matriculado ou transcrito na serventia, será responsabilidade do município a realização de diligências junto às serventias anteriormente competentes, mediante apresentação da planta do perímetro regularizado do imóvel, a fim de que a sua situação jurídica atual seja certificada.

§ 7º Durante o processamento da Reurb, garante-se aos ocupantes dos núcleos urbanos informais situados em áreas públicas a serem regularizados a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias já existentes, na forma da Lei Federal nº 13.465, de 2017.

§ 8º Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de que trata a Lei Federal nº 13.465, de 2017.



Estado de Mato Grosso do Sul
Câmara Municipal de Rio Brilhante
Casa de Leis Plínio Barbosa Martins
"A Pequena Cativante"

Art. 18. Na hipótese de núcleo urbano informal localizado em mais de um município e de não ser possível o seu desmembramento, de forma que cada parcela fique integralmente no território do município em que deu origem ao processo de regularização, o projeto urbanístico deverá assinalar a sua divisão territorial.

§ 1º Na hipótese de a divisão territorial atingir a unidade imobiliária de modo que esta fique localizada em mais de um município, os Poderes Públicos municipais poderão instaurar os procedimentos da Reurb de forma conjunta.

§ 2º Não instaurado o procedimento de forma conjunta, nos termos do § 1º, o Poder Público Municipal que instaurar a Reurb indicará apenas as unidades imobiliárias cuja maior porção territorial esteja situada em seu território.

Subseção IV

Da Aprovação do Projeto Urbanístico

Art. 19. Instaurada a Reurb, compete ao município, por meio do CMRF, aprovar o projeto de regularização fundiária do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

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

I - na Reurb-S, caberá ao município a responsabilidade de elaborar e custear, no todo ou em parte, o projeto de regularização fundiária, nos termos do ajuste que venha a ser celebrado; e

II - na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados.

§ 2º Na hipótese de indeferimento da Reurb, a decisão do CMRF deverá indicar as medidas a serem adotadas.

Art. 20. Cabe ao município tributar, além das formas de custeio mencionadas no inciso II do art. 19, os demais assuntos relacionados à Reurb-E.

§ 1º Sendo a Reurb-E predominante sobre a Reurb-S, caberá àquela absorver o custeio destes nos termos da Lei.

§ 2º Em casos onde a Reurb-S seja predominante sobre o Reurb-E, caberá ao município custear as despesas daquele, devendo ser ressarcido dos gastos de custeio por estes, na forma da Lei.

§ 3º Aqueles que se enquadrarem como hipossuficientes poderão ser dispensados da cobrança de dívidas pré-constituídas, na forma da Lei.

§ 4º O município poderá adotar meios de parcelamento e condições especiais aos que não se enquadrem como hipossuficientes.



Estado de Mato Grosso do Sul
Câmara Municipal de Rio Brilhante
Casa de Leis Plínio Barbosa Martins
"A Pequena Cativante"

Art. 21. O pronunciamento do CMRF, autoridade competente para decidir o processamento administrativo da Reurb, 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 de regularização fundiária; e

III - identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada e os seus direitos reais, em conformidade com as informações constantes da CRF.

Subseção IV

Da Certidão de Regularização Fundiária

Art. 22. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado, contendo, no mínimo:

I - nome do núcleo urbano regularizado;

II - localização;

III - modalidade de regularização;

IV - responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;

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

VI - listagem com nome dos ocupantes que adquiriram 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 identificação e a filiação.

Parágrafo único. A CRF consiste em título executivo extrajudicial e, após o seu registro, confere direitos reais aos beneficiários da Reurb;

Art. 23. A CRF e o projeto de regularização fundiária aprovado serão registrados, mediante requisição direta ao oficial do Cartório de Registro de Imóveis (CRI) da situação do imóvel.

§ 1º Em caso de a Reurb abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o procedimento será efetuado perante cada um dos oficiais do CRI.

§ 2º Em se tratando de imóvel situado em divisa de circunscrições imobiliárias, as novas matrículas das unidades imobiliárias serão de competência do oficial do CRI em cuja circunscrição imobiliária estiver situada a maior proporção da unidade imobiliária regularizada.



Estado de Mato Grosso do Sul
Câmara Municipal de Rio Brillhante
Casa de Leis Plínio Barbosa Martins
"A Pequena Cativante"

Art. 24. Com o registro da CRF serão incorporadas 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.

Art. 25. As unidades desocupadas alcançadas pela Reurb, terão as suas matrículas abertas em nome do titular originário do domínio da área quando este for identificado, ou incorporadas ao patrimônio público municipal.

Art. 26. Deverão ser transportadas as inscrições, as indisponibilidades ou os gravames existentes no registro da área maior originária, para as matrículas das unidades que não houverem sido adquiridas por legitimação fundiária ou legitimação de posse objeto da Reurb.

Art. 27. O registro da CRF produzirá efeito de instituição e especificação de condomínio, quando for o caso, regido pelas disposições legais específicas, hipótese em que fica facultada aos condôminos a aprovação de convenção condominial.

CAPÍTULO V

DA CÂMARA DE PREVENÇÃO E RESOLUÇÃO CONSENSUAL DE CONFLITOS

Art. 28. Ato do Chefe do Poder Executivo do Município de Rio Brillhante poderá definir o modo de composição e funcionamento da Câmara de Prevenção e Resolução Consensual de Conflitos relacionados à Reurb.

Parágrafo único. Para cumprimento dos termos do **caput** deste artigo é admitida a celebração de convênios e outros instrumentos para ajustes com o Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul.

CAPÍTULO VI

DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 29. Para fins de regularização fundiária urbana, poderão ser utilizados como institutos jurídicos, de forma complementar, desde que não prejudique a finalidade da Lei nº 13.465, de 2017:

I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 2017 e Lei Complementar Municipal nº 1.956, de 2016, bem como as disposições previstas na Seção VII do Capítulo VI desta Lei;

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

III - a arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei Federal nº 10.406, de 2002 - Código Civil, bem como as disposições previstas na Seção VI do Capítulo VI desta Lei;



Estado de Mato Grosso do Sul
Câmara Municipal de Rio Brillante
Casa de Leis Plínio Barbosa Martins
"A Pequena Cativante"

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

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

VI - o direito de preempção, nos termos do inciso I do **caput** do art. 26 da Lei nº 10.257, de 2001;

VII - a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do **caput** do art. 35 da Lei Federal nº 10.257, de 2001;

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

IX - 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;

X - a alienação de imóvel pela Administração Pública diretamente para o seu detentor, nos termos da alínea "f" do inciso I do **caput** do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993;

XI - a concessão de uso especial para fins de moradia, de acordo com a Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007;

XII - a concessão de direito real de uso a título gratuito ou oneroso;

XIII - a doação;

XIV - a compra e venda;

XV - o condomínio de lotes a que se refere o Capítulo VII da Lei nº 13.465, de 2017;

XVI - o loteamento de acesso controlado a que se refere o art. 78 da Lei nº 13.465, de 2017;

XVII - o condomínio urbano simples referido nos arts. 61 a 63 da Lei nº 13.465, de 2017; e

XVIII - a desapropriação do imóvel com pagamento mediante títulos da dívida pública, de acordo com a Lei Complementar Municipal nº 1.956, de 2016.

Parágrafo único. Na Reurb poderão ser utilizados mais de um dos instrumentos previstos nesta Lei, além de outros previstos na legislação federal e estadual.

Seção I

Da Arrecadação de Bem Vago Abandonado



Estado de Mato Grosso do Sul
Câmara Municipal de Rio Brillhante
Casa de Leis Plínio Barbosa Martins
"A Pequena Cativante"

Art. 30. Os imóveis urbanos privados abandonados cujos proprietários não possuam a intenção de conservá-los em seu patrimônio ficam sujeitos à arrecadação pelo município na condição de bem vago.

§ 1º A intenção referida no **caput** deste artigo será presumida quando o proprietário, cessados os atos de posse sobre o imóvel, não adimplir os ônus fiscais instituídos sobre a propriedade predial e territorial urbana, por cinco anos.

§ 2º O procedimento de arrecadação de imóveis urbanos abandonados observará:

I - abertura de processo administrativo para tratar da arrecadação;

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

III - notificação ao titular do domínio para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contados da data de recebimento da notificação.

§ 3º A ausência de manifestação do titular do domínio será interpretada como concordância com a arrecadação.

§ 4º Respeitado o procedimento de arrecadação, o município poderá realizar, diretamente ou por meio de terceiros, os investimentos necessários para que o imóvel urbano arrecadado atinja prontamente os objetivos sociais a que se destina.

§ 5º 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 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, em razão do exercício da posse provisória.

Seção II

Da Reurbanização Inominada (Reurb-I)

Art. 31. As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuírem registro, poderão ter a sua situação jurídica regularizada mediante o registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade, podendo, para tanto, utilizarem-se os instrumentos previstos na Lei Federal nº 13.465, de 2017, além dos termos desta Lei, conforme regulamentação via Decreto.

Parágrafo único. Para cumprimento do disposto no **caput** deste artigo, é dispensada, nos termos do art. 69, § 2º da Lei Federal nº 13.465, de 2017, a apresentação de projeto de regularização fundiária, estudo técnico ambiental, CRF ou quaisquer outras manifestações e aprovações, licenças ou alvarás, a não ser:

I - planta da área em regularização, assinada pelo interessado responsável pela regularização e por profissional legalmente habilitado, acompanhada da ART/RRT, contendo o perímetro da área a ser regularizada e as subdivisões das quadras, lotes e áreas públicas, com as dimensões e numeração dos



Estado de Mato Grosso do Sul
Câmara Municipal de Rio Brilhante
Casa de Leis Plínio Barbosa Martins
"A Pequena Cativante"

lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, se for o caso, dispensada a ART ou o RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;

II - memorial descritivo com especificação técnica do perímetro da área a ser regularizada, dos lotes, das áreas públicas e de outras áreas com destinação específica, quando for o caso; e

III - certificação municipal de que o parcelamento foi implantado antes de 19 de dezembro de 1979 e que está integrado à cidade, sendo válidas para tal finalidade as informações referentes a cadastro imobiliário municipal da época, fotos antigas do município, bem como aerolevantamentos e outros meios de identificação e fontes de informação.

Seção III

Da Concessão de Direito Real de Uso Gratuita

Art. 32. A Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) será contratada, de forma gratuita, com aqueles que possuírem imóvel urbano de até 250 m², para fins de moradia, em área de propriedade do município que seja ZEIS ou que tenha sido declarada de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social.

§ 1º É vedada a concessão a quem for proprietário de outro imóvel urbano ou rural, ou tenha sido beneficiado por outro programa de habitação de interesse social ou de regularização fundiária no Município de Rio Brilhante.

§ 2º A CDRU gratuita será contratada ainda que exista atividade econômica de pequeno porte conjugada.

§ 3º A CDRU gratuita poderá ser contratada também nos programas habitacionais do município.

Art. 33. O contrato de CDRU gratuita conterà as condições de manutenção do imóvel e a possibilidade de extinção prévia ao término da concessão, quando modificadas as condições que deram origem à sua outorga, em especial quanto à destinação do imóvel para fim diverso da moradia ou à aquisição de propriedade imóvel pelo concessionário, respeitada a possibilidade de utilização como garantia real para fins de financiamento no sistema financeiro da habitação, da Lei Federal nº 11.481, de 31 de maio de 2007.

Art. 34. A CDRU gratuita poderá ser contratada coletivamente, obedecidos os mesmos critérios previstos no art. 33 quando será verificado, na média, o limite de posse de até 250 m² por família, área individualizada na forma de fração ideal, excluídas deste cômputo as áreas de uso comum.

Parágrafo único. No caso da concessão em forma de fração ideal de terreno, caberá à organização de todos os moradores a administração do espaço comum.

Art. 35. A CDRU gratuita será concedida pelo prazo de trinta anos, prorrogáveis sempre que necessário.



Estado de Mato Grosso do Sul
Câmara Municipal de Rio Brilhante
Casa de Leis Plínio Barbosa Martins
"A Pequena Cativante"

Parágrafo único. A CDRU gratuita, atendidas as exigências do contrato, transmitir-se-á **causa mortis** ou por ato **inter vivos**, caso em que deverá estar prevista condição de observância de lapso temporal mínimo desde a assinatura do contrato, não superior a cinco anos.

Art. 36. O contrato de CDRU gratuita extingue-se no caso de o concessionário:

I - dar ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para sua família;

II - adquirir a propriedade ou a concessão de uso de outro imóvel urbano ou rural; ou

III - transmitir o uso do imóvel, sem anuência do órgão competente, ou antes do prazo previsto no parágrafo único do art. 35 desta Lei.

§ 1º A extinção de que trata este artigo será averbada junto ao Cartório de Registro de Imóveis, por meio de declaração a ser emitida pelo CMRF.

§ 2º Extinta a CDRU gratuita, o município recuperará domínio pleno do lote ou da área contratada coletivamente em forma de fração.

Art. 37. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade, conferido por ato discricionário do Poder Público, àquele que estiver ocupando área pública ou possuir área privada como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal com infraestrutura mínima.

Art. 38. Na Reurb, as unidades imobiliárias autônomas situadas em uma mesma área, sempre que se constatar a impossibilidade de individualização de lotes, a sobreposição ou a solidariedade de edificações ou terrenos, poderão ser regularizadas por meio da instituição do direito real de laje, previsto na Lei Federal nº 13.465, de 2017, e no art. 1.510-A da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil.

Art. 39. A fim de fomentar a efetiva implantação das medidas da Reurb-S, o município poderá celebrar convênios ou outros instrumentos congêneres com vistas a cooperar para a fiel execução do disposto nesta Lei.

Seção IV

Da Concessão de Direito Real de Uso Onerosa

Art. 40. A CDRU será contratada de forma onerosa, pelo prazo de cinco anos, com aqueles que possuírem imóvel urbano para realização de atividade econômica em área de propriedade do município que seja ZEIS ou que tenha sido declarada de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social.

Art. 41. O contrato de CDRU onerosa conterà as condições de manutenção do imóvel e a possibilidade de extinção quando modificadas as condições que deram origem à sua outorga, em especial quanto ao adimplemento das obrigações pelo concessionário.



Estado de Mato Grosso do Sul
Câmara Municipal de Rio Brillhante
Casa de Leis Plínio Barbosa Martins
"A Pequena Cativante"

Art. 42. Fica o Município de Rio Brillhante autorizado a contratar empresas ou profissionais especializados na qualificação, capacitação ou treinamento de pessoas, com recursos próprios ou em parceria com o setor privado, para realizar cursos, palestras profissionalizantes ou treinamentos, destinados à comunidade e aos trabalhadores do comércio, indústria e prestação de serviço do Município.

Art. 43. A CDRU onerosa será remunerada pelos beneficiários por contribuição mensal obrigatória definida no projeto de regularização fundiária, tendo como fundamento a planta genérica de valores do município, a área total utilizada e a manifestação da Comissão de Avaliação de Imóveis do Município.

§ 1º O inadimplemento injustificado por mais de cento e oitenta dias, da contribuição prevista no **caput** deste artigo, acarretará a extinção da concessão.

§ 2º O valor arrecadado da contribuição social de ocupação será recolhido ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

§ 3º Os procedimentos para definição dos valores serão regulamentados por Decreto do Poder Executivo.

Art. 44. O contrato de CDRU onerosa extingue-se no caso de:

- I - o concessionário dar ao imóvel destinação diversa daquela prevista no contrato;
- II - advento do termo contratual; ou
- III - na hipótese do § 1º do art. 43 desta Lei.

§ 1º A extinção de que trata este artigo será averbada no Cartório de Registro de Imóveis, por meio de declaração do Poder Público concedente.

§ 2º Extinta a CDRU onerosa, o município recuperará domínio pleno do lote.

Seção V

Da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia

Art. 45. Aquele que até 30 de junho de 2015 possuiu como seu, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, até 250 m² de imóvel público municipal utilizando-o para sua moradia ou de sua família, tem o direito à Concessão de Uso Especial para fins de Moradia (CUEM) em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo concessionário mais de uma vez.

§ 2º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, na posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.



Estado de Mato Grosso do Sul
Câmara Municipal de Rio Brilhante
Casa de Leis Plínio Barbosa Martins
"A Pequena Cativante"

Art. 46. Nos imóveis de que trata o art. 32 desta Lei com mais de 250 m², que até 30 de junho de 2001 estavam ocupados por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por possuidor, a CUEM será conferida de forma coletiva, desde que os possuidores não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2º Na CUEM coletiva será atribuída igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os ocupantes, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 3º A fração ideal atribuída a cada possuidor não poderá ser superior a 250 m², excluídas do cômputo as áreas de uso comum.

Art. 47. O título de CUEM poderá ser obtido por reconhecimento de ofício em projeto de regularização fundiária realizado pela Administração Municipal, nos termos desta Lei.

§ 1º Na hipótese de bem imóvel da União ou do Estado, a Administração comunicará, por meio de certidão, sua localização e o regime urbanístico da área.

§ 2º O município terá o prazo máximo de doze meses para decidir sobre a solicitação de CUEM, contada da data de seu protocolo.

Art. 48. A CUEM é transferível por ato **inter vivos** ou **causa mortis**.

Art. 49. O direito à CUEM extingue-se no caso de:

I - o concessionário dar ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para sua família; ou

II - o concessionário adquirir a propriedade ou a concessão de uso de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º A extinção de que trata este artigo será averbada no Cartório de Registro de Imóveis, por meio de declaração do município.

§ 2º Extinta a CUEM, o município recuperará domínio pleno do lote.

Seção VI

Da Demarcação Urbanística

Art. 50. O município poderá lavrar auto de demarcação urbanística com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação.



Estado de Mato Grosso do Sul
Câmara Municipal de Rio Brillhante
Casa de Leis Plínio Barbosa Martins
"A Pequena Cativante"

§ 1º Entende-se por demarcação urbanística o procedimento administrativo pelo qual o município, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses.

§ 2º O auto de demarcação urbanística deve ser instruído com:

I - planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, bem como seu número de matrícula ou transcrição e a indicação do proprietário, se houver;

II - planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante no registro de imóveis; e

III - certidão da matrícula ou transcrição da área a ser regularizada, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis, ou, diante de sua inexistência, das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes.

§ 3º Na possibilidade de a demarcação urbanística abranger área pública ou com ela confrontar, o município deverá notificar previamente os órgãos responsáveis pela administração patrimonial dos demais entes federados, para que informem se detêm a titularidade da área, no prazo de trinta dias.

§ 4º Na ausência de manifestação no prazo previsto no § 3º, o município dará continuidade à demarcação urbanística.

Art. 51. Encaminhado o auto de demarcação urbanística ao Cartório de Registro de Imóveis, o oficial procederá às buscas para identificação do proprietário da área a ser regularizada e de matrículas ou transcrições que a tenham por objeto.

§ 1º Realizadas as buscas, o oficial do Cartório de Registro de Imóveis deverá notificar pessoalmente o proprietário da área e, por edital, os confrontantes e eventuais interessados para, querendo, apresentarem, no prazo de quinze dias, impugnação à averbação da demarcação urbanística.

§ 2º Se o proprietário não for localizado nos endereços constantes do Cartório de Registro de Imóveis ou naqueles fornecidos pelo município, a notificação do proprietário será realizada por edital.

§ 3º São requisitos para a notificação por edital:

I - resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e seu desenho simplificado;

II - publicação do edital, no prazo máximo de sessenta dias, uma vez pela imprensa oficial e uma vez em jornal de grande circulação local; e



Estado de Mato Grosso do Sul
Câmara Municipal de Rio Brilhante
Casa de Leis Plínio Barbosa Martins
"A Pequena Cativante"

III - determinação do prazo de quinze dias para apresentação de impugnação à averbação da demarcação urbanística.

§ 4º Decorrido o prazo sem impugnação, a demarcação urbanística deverá ser averbada na matrícula da área a ser regularizada.

§ 5º Não havendo matrícula da qual a área seja objeto, esta deverá ser aberta com base na planta e no memorial indicados no inciso I, do § 2º, do art. 50 desta Lei.

§ 6º Havendo impugnação, o oficial do Cartório de Registro de Imóveis deverá notificar o município para que se manifeste no prazo de sessenta dias.

§ 7º O município poderá propor a alteração do auto de demarcação urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada.

§ 8º Havendo impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística, o procedimento seguirá em relação à parcela não impugnada.

§ 9º O oficial de Cartório de Registro de Imóveis deverá promover tentativa de acordo entre o impugnante e o município.

§ 10. Não havendo acordo, a demarcação urbanística será encerrada em relação à área impugnada.

Art. 52. A partir da averbação do auto de demarcação urbanística, o município poderá elaborar o projeto de regularização fundiária e submeter o parcelamento dele decorrente a registro.

Seção VII

Da Legitimação da Posse

Art. 53. Após o registro do parcelamento de que trata o art. 52 desta Lei, o município concederá título de legitimação de posse aos ocupantes cadastrados.

§ 1º Entende-se por legitimação de posse o ato pelo qual o município, no âmbito da Reurb-E, confere título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante, bem como do tempo e natureza da posse.

§ 2º Para a identificação dos possuidores dos imóveis constantes no projeto de regularização fundiária do núcleo urbano informal consolidado serão observados os seguintes critérios:

I - requerimento específico endereçado ao Executivo Municipal;

II - cópia dos documentos pessoais do requerente e cônjuge ou companheiro (a), se for o caso;



Estado de Mato Grosso do Sul
Câmara Municipal de Rio Brilhante
Casa de Leis Plínio Barbosa Martins
"A Pequena Cativante"

III - cópias que indiquem a posse no imóvel, tais como:

- a) fatura de energia elétrica;
- b) fatura de água;
- c) requerimentos apresentados junto a órgãos públicos;
- d) matrícula escolar;
- e) cadastro comercial, acompanhado de comprovante de pagamento que comprove a data do registro no estabelecimento;
- f) caderneta de vacinação;
- g) cadastro de aposentadoria;
- h) certidão emitida pelo Cartório Eleitoral;
- i) contrato de compra e venda;
- j) carteira do Sistema Único de Saúde - SUS.

IV - Certidão Negativa de Débitos junto à Fazenda Pública Municipal; e

V - certidão negativa de bens imóveis, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis do Município/Comarca.

§ 3º O título de que trata o **caput** será concedido preferencialmente em nome da mulher e registrado na matrícula do imóvel.

Art. 54. A legitimação de posse devidamente registrada, constitui direito em favor do detentor da posse direta para fins de moradia.

§ 1º A legitimação de posse será concedida aos moradores cadastrados pelo município, desde que:

- I - não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural;
- II - não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente; e
- III - os lotes ou fração ideal não sejam superiores a 250 m².

§ 2º A alienação será realizada mediante pagamento de valor fixado por avaliação elaborada pela Comissão de Avaliação do Município.

§ 3º O pagamento pela aquisição do imóvel será realizado em até trinta e seis parcelas.



Estado de Mato Grosso do Sul
Câmara Municipal de Rio Brilhante
Casa de Leis Plínio Barbosa Martins
"A Pequena Cativante"

§ 4º Caso o possuidor opte pelo pagamento em única parcela, será concedido o benefício de vinte por cento de desconto no valor integral da indenização, podendo o pagamento ser efetivado em até noventa dias.

§ 5º O atraso de três parcelas, consecutivas ou alternadas, implicará em suspensão no processo de regularização do imóvel objeto do mesmo.

§ 6º Após notificado o adquirente para solucionar a inadimplência do § 4º, se ele permanecer inerte pelo prazo de quinze dias, o imóvel retornará ao patrimônio público.

Art. 55. Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após cinco anos de seu registro, poderá requerer ao oficial do Cartório de Registro de Imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal e da Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

§ 1º Para requerer a conversão prevista no **caput**, o adquirente deverá apresentar:

I - certidões do cartório distribuidor demonstrando a inexistência de ações em andamento que versem sobre a posse ou a propriedade do imóvel;

II - declaração de que não possui outro imóvel urbano ou rural;

III - declaração de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família; e

IV - declaração de que não teve reconhecido anteriormente o direito à usucapião de imóveis em áreas urbanas.

§ 2º As certidões previstas no inciso I do § 1º deste artigo serão relativas à totalidade da área e serão fornecidas pelo Poder Público.

Seção VIII

Permissão de Uso

Art. 56. Nos casos em que houver impedimento à contratação da Concessão de Direito Real de Uso ou da Concessão de Uso Especial de fins de Moradia, o município emitirá termo de Permissão de Uso àquele que ocupar imóvel público municipal, constante em área objeto de regularização fundiária de interesse social, desde que fundamentado no projeto de regularização fundiária, pelo prazo de dois anos.

Art. 57. É facultado dar permissão de uso àquele que, até 30 de junho de 2001, possuiu como seu por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, até 250 m² de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para fins comerciais.



Estado de Mato Grosso do Sul
Câmara Municipal de Rio Brilhante
Casa de Leis Plínio Barbosa Martins
"A Pequena Cativante"

§ 1º A permissão de uso de que trata este artigo será conferida de forma gratuita por prazo de cinco anos.

§ 2º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

Seção IX

Da Alienação Direta ao Possuidor Direto do Imóvel

Art. 58. Fica o Município de Rio Brilhante autorizado a proceder a regularização fundiária de terrenos e/ou edificações irregulares, mediante alienação direta ao possuidor do imóvel, efetivada com a concessão de título definitivo de propriedade, nos termos do art. 17, inciso I, alínea "F", da Lei Federal nº 8.666, de 1993 e inciso XI do art. 15 da Lei Federal nº 13.465, de 2017.

Parágrafo único. O valor da alienação e a forma de pagamento serão fixados por Lei específica.

CAPÍTULO VII

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 59. As receitas provenientes da Reurb constituirão recursos destinados ao Fundo Municipal de Habitação e Interesse Social – FMHIS.

Art. 60. Aplicam-se à presente Lei, no que couber, a Lei Federal nº 13.465, de 2017 e legislação pertinente.

Art. 61. O município regulamentará a matéria através de Decreto, a ser publicado no prazo de trinta dias.

Parágrafo único. Outros instrumentos de regularização fundiária não discriminados nesta Lei poderão ser admitidos e serão regulamentados via Decreto.

Art. 62. Fica revogada a Lei nº 2.058, de 4 de setembro de 2018.

Art. 63. Esta Lei entra em vigora na data de sua publicação.

Rio Brilhante - MS, 5 de janeiro de 2023.

Lucas Centenaro Foroni
Prefeito Municipal



Estado de Mato Grosso do Sul
Câmara Municipal de Rio Brilhante
Casa de Leis Plínio Barbosa Martins
"A Pequena Cativante"
