

(*) Os textos contidos nesta base de dados têm caráter meramente informativo. Somente os publicados no Diário Oficial estão aptos à produção de efeitos legais.

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

LEI Nº 6.253, DE 27 DE MAIO DE 2024.

Institui o Programa de Recuperação de Créditos, Facilitação em Renegociações de Dívidas e Regularização da Titularidade dos Contratos Habitacionais - Novo Morar Legal, no âmbito do Poder Executivo Estadual, e dá outras providências.

Publicada no Diário Oficial nº 11.504, de 28 de maio de 2024, páginas 4 a 9.

O GOVERNADOR DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL.

Faço saber que a Assembleia Legislativa decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Institui-se o Programa de Recuperação de Créditos, Facilitação em Renegociações de Dívidas e Regularização da Titularidade dos Contratos Habitacionais - Novo Morar Legal, no âmbito do Poder Executivo Estadual:

Parágrafo único. São objetivos do Novo Morar Legal:

I - possibilitar a renegociação de dívidas dos beneficiários inadimplentes e a regularização da titularidade dos contratos habitacionais;

II - permitir a regularização em favor de ocupantes que não sejam os beneficiários originais do imóvel.

Art. 2º Aplicam-se as disposições desta Lei aos contratos habitacionais de imóveis originários ou incorporados por sucessão legal à carteira imobiliária da Agência de Habitação Popular de Mato Grosso do Sul (AGEHAB-MS) e aos administrados pela autarquia, desde que autorizados por lei ou pelo titular do imóvel.

CAPÍTULO II DA RENEGOCIAÇÃO DE DÍVIDAS

Art. 3º Autoriza-se a AGEHAB-MS a providenciar as medidas necessárias, amparadas nesta Lei, para renegociar, por meio de contrato particular, dívidas dos contratos habitacionais relativos:

I - à carteira imobiliária originária da liquidada Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de Mato Grosso do Sul (CDHU-MS):

a) que estejam vigentes e cujo imóvel se encontre ocupado pelos beneficiários titulares;

b) que estejam vigentes e cujo imóvel se encontre ocupado por terceiros, mediante posse mansa, pacífica e com ânimo de dono há, no mínimo, 1 (um) ano, anterior à publicação desta Lei;

c) que não estejam vigentes e cujo imóvel se encontre ocupado por terceiros, mediante posse mansa, pacífica e com ânimo de dono há, no mínimo, 1 (um) ano, anterior à publicação desta Lei;

d) no âmbito do Programa Pró-Casa;

II - à carteira imobiliária originária da Agência Estadual de Gestão de Empreendimentos (AGESUL-MS), no âmbito do Programa Che Roga Mi;

III - à carteira imobiliária originária da AGEHAB-MS, no âmbito do Programa Novo Habitar;

IV - aos demais contratos habitacionais da carteira imobiliária originária da AGEHAB, salvo disposição legal em contrário.

Art. 4º As disposições desta Lei aplicam-se aos contratos ligados aos programas e aos projetos habitacionais, seja para aquisição, autoconstrução, reforma e ampliação de unidade habitacional para população de baixa renda de Mato Grosso do Sul, inclusive aos projetos lote urbanizado.

Parágrafo único. As disposições desta Lei não se aplicam aos contratos:

I - habitacionais oriundos do extinto Instituto de Previdência Social de Mato Grosso do Sul (PREVISUL);

II - habitacionais administrados pela AGEHAB-MS de créditos de terceiros;

III - de regularização fundiária;

IV - da carteira imobiliária da liquidada CDHU-MS, que não integraram a carteira imobiliária alienada pelo Estado de Mato Grosso do Sul para a Caixa Econômica Federal em 27 de julho de 1999, nos termos autorizados pela [Lei Estadual n.º 1.976, de 1º de julho de 1999](#).

Art. 5º Na hipótese de renegociação de dívidas de contratos relativos à carteira imobiliária originária da liquidada CDHU, nos termos constantes:

I - das alíneas "a" e "b" do inciso I do caput do art. 3º desta Lei, será concedido, sobre o saldo devedor devidamente atualizado, nesse incluídas as prestações vencidas, vincendas e eventual saldo devedor, descontos de:

a) 80% (oitenta por cento) para pagamento à vista;

b) 65% (sessenta e cinco por cento) para pagamento parcelado em até 360 (trezentos e sessenta) meses;

II - da alínea "c" do inciso I do caput do art. 3º desta Lei, o ocupante do imóvel ou o beneficiário titular poderá requerer o pagamento à vista ou o parcelamento em até 120 (cento e vinte) meses, correspondente ao valor total das parcelas inadimplidas do instrumento contratual celebrado, à época, com a AGEHAB-MS, com amparo no [Decreto n.º 11.997, de 13 de dezembro de 2005](#).

§ 1º Sobre o valor do pagamento, à vista ou parcelado, previsto no inciso II deste artigo, incidirá desconto de 40% (quarenta por cento) sobre os juros e a multa.

§ 2º Na hipótese dos contratos habitacionais relativos à carteira imobiliária originária da liquidada CDHU, de que trata o inciso II deste artigo, o valor total do débito deverá ser atualizado, desde a data do início da inadimplência até a data do efetivo pagamento, pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo e Especial (IPCA-E), com a incidência de juros de 1% (um por cento) ao mês e de multa de 2% (dois por cento).

§ 3º Se o ocupante do imóvel ou o beneficiário titular não tiver usufruído do benefício, concedido com amparo no [Decreto n.º 11.997, de 2005](#), conforme inciso II do caput deste artigo, será realizada avaliação do imóvel pela Junta de Avaliação do Estado:

I - considerando o terreno e a metragem da construção original, de acordo com o valor de mercado;

II - desconsiderando os acréscimos realizados na edificação, se existentes, sobre os quais incidirão os descontos previstos nas alíneas "a" e "b" do inciso I do caput deste artigo.

Art. 6º No caso de renegociação de dívidas de contratos relativos às carteiras imobiliárias originárias, previstas:

I - na alínea "d" do inciso I (extinta CDHU) e no inciso II (AGESUL), todos do caput do art. 3º desta Lei, será concedida a quitação após o pagamento de 3 (três) prestações equivalentes a 10% (dez por cento) do salário mínimo vigente na data do efetivo pagamento;

II - no inciso III do caput do art. 3º desta Lei (AGEHAB-MS), será concedido 70% (setenta por cento) de desconto, no caso de repactuação por novação de dívida sobre o valor dos juros de mora e da multa contratual;

III - inciso IV do caput art. 3º desta Lei (AGEHAB-MS), fica autorizada a renegociação de dívida com o beneficiário inadimplente, nas seguintes condições:

a) quitação total, com desconto de 100% (cem por cento) sobre o valor dos juros de mora e da multa contratual das prestações vencidas;

b) quitação parcial, desde que haja o pagamento de no mínimo 4 (quatro) prestações vencidas, com desconto de 60% (sessenta por cento) sobre o valor dos juros de mora e da multa contratual das prestações que forem quitadas;

c) pagamento parcelado, formalizado por meio de contrato particular de novação de dívida, conforme o art. 360, inciso I, da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), com desconto de 35% (trinta e cinco por cento) sobre o valor dos juros de mora e da multa contratual, estabelecendo-se que o valor das prestações vencidas, acrescido das prestações vincendas, resultará no novo saldo devedor.

§ 1º Entende-se por "prestações vencidas" os valores das parcelas atrasadas com correções, juros e multas, de acordo com o especificado em cada instrumento pactuado.

§ 2º Após o pagamento parcial das prestações vencidas, de que trata a alínea "b" do inciso III do caput do art. 6º desta Lei, os beneficiários poderão solicitar o benefício previsto na alínea "c" do mesmo inciso, sobre o saldo remanescente, consideradas as prestações vencidas e as prestações vincendas.

§ 3º O não pagamento da primeira prestação até o 10º (décimo) dia do mês subsequente ao do seu vencimento, nos casos de pagamento parcelado, de que trata a alínea "c" do inciso III deste artigo, acarretará a perda dos benefícios previstos nesta Lei, e o retorno do saldo devedor repactuado sem desconto, na forma estabelecida no instrumento de novação de dívida.

Art. 7º A novação de dívida, prevista na alínea "c" do inciso III do caput do art. 6º desta Lei, poderá ser firmada até 2 (duas) vezes por imóvel, por meio de contrato particular, nas seguintes hipóteses e condições:

I - com desconto de 35% (trinta e cinco por cento), sobre o valor dos juros de mora e da multa, desde que não tenha sido beneficiado com os descontos na primeira novação de dívida; ou

II - sem desconto, caso já tenha sido beneficiado com o desconto na primeira novação de dívida, limitado ao prazo de 360 (trezentos e sessenta) meses.

Parágrafo único. Na hipótese do inciso II do caput deste artigo, na celebração do segundo instrumento de novação, será considerado o prazo de vigência usufruído do primeiro instrumento celebrado, desde que não ultrapasse o prazo de 360 (trezentos e sessenta) meses.

Art. 8º Considera-se beneficiário, para efeitos de novação, quem figurou como beneficiário devedor no contrato celebrado com a AGEHAB-MS, para fins de enquadramento do benefício da quitação pelo falecimento.

Art. 9º Estendem-se os benefícios desta Lei na hipótese de quitação em virtude do falecimento do beneficiário titular do contrato.

Art. 10. A AGEHAB-MS poderá ingressar com medidas judiciais visando à cobrança da dívida, com eventual retomada do imóvel, em face dos beneficiários que não cumprirem com os acordos firmados, após o atraso de 3 (três) prestações.

CAPÍTULO III DA SUB-ROGAÇÃO

Art. 11. Fica autorizado, em caráter temporário, que os atuais ocupantes irregulares de imóveis transfiram a titularidade do contrato para si, mediante sub-rogação, desde que preencham os requisitos desta Lei, e que a unidade habitacional componha empreendimentos que tenham sido entregues até 31 de dezembro de 2020.

Parágrafo único. Considera-se ocupantes irregulares aqueles que não possuem contratos vigentes de aquisição de imóvel com a AGEHAB-MS.

Art. 12. Autoriza-se a AGEHAB-MS a providenciar as medidas necessárias, amparadas nesta Lei,

para regularizar, por meio de contrato particular de investimento social com declaração de sub-rogação de direitos e deveres, inclusive de eventual dívida de obrigação de restituição, os contratos habitacionais relativos:

I - à carteira imobiliária originária da liquidada CDHU-MS, que:

a) estejam vigentes e cujo imóvel encontre-se ocupado pelos beneficiários titulares;

b) estejam vigentes e cujo imóvel encontre-se ocupado por terceiros adquirentes, mediante posse mansa, pacífica e com ânimo de dono, há no mínimo 1 (um) ano, anteriormente à publicação desta Lei;

c) não estejam mais vigentes e cujo imóvel encontre-se ocupado por terceiros, mediante posse mansa, pacífica e com ânimo de dono, há no mínimo 1 (um) ano, anteriormente à publicação desta Lei;

d) no âmbito do Programa Pró-Casa;

II - à carteira imobiliária originária da AGESUL-MS, no âmbito do Programa Che Roga Mi;

III - à carteira imobiliária originária da AGEHAB-MS, no âmbito do Programa Novo Habitar;

IV - aos demais contratos habitacionais da carteira imobiliária originária da AGEHAB-MS, salvo disposição legal em contrário.

Parágrafo único. Para o fim de atendimento ao requisito temporal de que trata esta Lei, poderá ser acrescentado à posse do atual ocupante do imóvel o tempo de posse dos seus antecessores, desde que tenha ocorrida de forma mansa, pacífica e com ânimo de dono, não sendo computável o prazo de posse exercida pelo beneficiário original.

Art. 13. Excluem-se da possibilidade de sub-rogação, de que trata este capítulo, os seguintes casos:

I - imóveis entregues após 31 de dezembro de 2020;

II - imóveis construídos por intermédio do projeto Lote Urbanizado, instituído pela Lei nº 4.888, de 20 de julho de 2016;

III - imóveis cujo contrato esteja registrado ou averbado à margem da matrícula.

Art. 14. A regularização de titularidade dos contratos dependerá da anuência do Município no caso de programas habitacionais executados em parceria, cuja propriedade do empreendimento pertença à municipalidade.

Art. 15. Poderá requerer a regularização dos contratos, referentes aos imóveis de que trata esta Lei, o adquirente que cumulativamente:

I - detenha documento que, simultaneamente, comprove a aquisição de direitos sobre o imóvel, por meio do qual possam ser identificados corretamente:

a) as partes com reconhecimento de firmas em cartório;

b) os dados do imóvel e a data da transação;

II - comprove, por meio de Certidão dos Cartórios de Registro de Imóveis do Município, e, em caso de conurbação, de Certidão dos Cartórios de Registro de Imóveis de ambos os Municípios, não ser proprietário de outro imóvel residencial urbano edificado;

III - comprove, nos termos definidos pela AGEHAB-MS, que usa o imóvel, cujo contrato é objeto da regularização, para sua própria moradia;

IV - verifique que seu nome não esteja registrado no Cadastro Nacional de Mutuário, no Município da situação do imóvel objeto da regularização, salvo se comprovada a alienação do mesmo imóvel.

Parágrafo único. No caso de o adquirente não possuir documento que preencha os requisitos do

inciso I do caput deste artigo, poderá:

I - comparecer, espontaneamente, à AGEHAB/MS, acompanhado do beneficiário original, para assinar o documento diante do servidor público, declarando a venda do imóvel e a data da transação, o qual irá lavrar sua autenticidade no próprio documento, nos termos do art. 3º, inciso I, da Lei Federal nº 13.726, de 8 de outubro de 2018;

II - solicitar, caso não possa comparecer pessoalmente com o beneficiário original na AGEHAB/MS, à Defensoria Pública do Estado de Mato Grosso do Sul, o reconhecimento de sua situação, a quem caberá:

a) instruir Procedimento Administrativo e emitir manifestação visando a reunir um conjunto probatório, do qual se possa comprovar a cessão dos direitos e das obrigações do imóvel e o enquadramento do interessado nos demais requisitos desta Lei;

b) submeter o procedimento instruído nos termos da alínea "a" deste inciso à AGEHAB-MS, para análise e deliberação sobre o preenchimento dos requisitos tratados neste inciso.

Art. 16. Será admitida, nos termos do Novo Morar Legal, a regularização de contratos que estiverem quitados com a AGEHAB-MS, com a expedição do termo de quitação em nome do adquirente, desde que o contrato não esteja registrado ou averbado à margem da matrícula e o adquirente preencha os requisitos desta Lei.

Art. 17. Os requerimentos de regularização dos contratos de que trata esta Lei deverão ser dirigidos ao Diretor-Presidente da AGEHAB-MS.

Art. 18. Os benefícios de que trata esta Lei deverão ser requeridos até 31 de dezembro de 2026.

CAPÍTULO IV DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 19. Esta Lei será regulamentada por ato do Chefe do Poder Executivo Estadual.

Art. 20. Autoriza-se o Diretor-Presidente da Agência Popular de Habitação do Estado de Mato Grosso do Sul, no que couber, a editar normas complementares.

Art. 21. Revogam-se:

I - a [Lei nº 4.715, de 9 de setembro de 2015](#) ;

II - a [Lei nº 4.857, de 6 de maio de 2016](#) ;

III - a [Lei nº 4.957, de 19 de dezembro de 2016](#) ;

IV - a [Lei nº 4.996, de 8 de maio de 2017](#) ;

V - os arts. 2º e 3º da [Lei nº 5.137, de 27 de dezembro de 2017](#) ;

VI - a [Lei nº 5.307, de 21 de dezembro de 2018](#) ;

VII - a [Lei nº 5.472, de 18 de dezembro de 2019](#) ;

VIII - a [Lei nº 5.620, de 17 de dezembro de 2020](#) ;

IX - a [Lei nº 5.650, de 29 de abril de 2021](#) ;

X - a [Lei nº 6.006, de 19 de dezembro de 2022](#) .

Art. 22. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Campo Grande, 27 de maio de 2024.

EDUARDO CORRÊA RIEDEL
Governador do Estado

