(*) 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 5.792, DE 16 DE DEZEMBRO DE 2021.

Dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S), instituída pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, no âmbito da Agência de Habitação Popular de Mato Grosso do Sul (Agehab-MS), e dá outras providências.

Publicada no Diário Oficial nº 10.710, de 17 de dezembro de 2021, páginas 25 a 28.

O GOVERNADOR DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL.
Faço saber que a Assembleia Legislativa decreta e eu sancino a seguinte Lei:

Art. 1º A Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S), instituída pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, no âmbito da Agência de Habitação Popular de Mato Grosso do Sul (Agehab-MS), reger-se-á pelas disposições desta Lei, de seu regulamento e das portarias expedidas pelo titular da Agência de Habitaçã Popular de Mato Grosso do Sul (Agehab-MS).

Parágrafo único. A presente Lei tem por objetivos:

I - regularizar a titularidade dos imóveis que já se encontram com os contratos quitados;

II - identificar os núcleos urbanos informais a serem regularizados, a fim de organizá-los e de melhorar suas condições urbanísticas e ambientais em relação a sua situação de ocupação;

III - garantir o direito social à moradia digna;

IV - efetivar a função social da propriedade e conceder direitos reais aos ocupantes dos núcleos.

CAPÍTULO I
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Art. 2º Regulamentam-se no território do Estado de Mato Grosso do Sul as normas e procedimentos aplicáveis à REURB-S dos imóveis pertencentes ou incorporados à carteira imobiliária da Agehab-MS, 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.

Parágrafo único. Entendem-se como incorporados os imóveis que tiveram como origem as carteiras imobiliárias de programas habitacionais da:

I - extinta Companhia de Habitação Popular de Mato Grosso do Sul (Cohab);

II - liquidada Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de Mato Grosso do Sul (CDHU);

III - Agência Estadual de Gestão de Empreendimentos (Agesul), transferidos por sucessão legal à Agehab-MS.

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 na Lei Federal nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, 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;

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

V - ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre o lote ou a fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais;

VI - baixa renda: o núcleo familiar com renda não superior a 5 (cinco) salários-mínimos, ou em valor inferior estabelecido por lei municipal.

Art. 4º A REURB compreende duas modalidades:

I - Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S): aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, cuja renda da unidade familiar mensal seja inferior a 5 (cinco) salários-mínimos ou em valor inferior estabelecido por lei municipal;

II - Regularização Fundiária de Interesse Específico (REURB-E): aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo, regulamentada por lei estadual específica.

§ 1º Os atos de que trata este artigo independem da comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias, sendo vedado ao oficial de registro de imóveis exigir sua comprovação, conforme disposto no art. 13, § 2º, da Lei Federal nº 13.465, de 2017.

§ 2º A classificação do interesse 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, conforme disposto no art. 13, § 5º da Lei Federal nº 13.465, de 2017.

CAPÍTULO II
DOS INSTRUMENTOS DA REURB-S

Art. 5º Para a realização da REURB-S, a Agehab-MS poderá utilizar-se de quaisquer dos instrumentos previstos no art. 15 na Lei Federal nº 13.465, de 2017.

§ 1º Os imóveis que tenham sido objeto de contrato, que estiverem quitados mas não regularizados no cartório quanto à titularidade, poderão ser titulados pelo instituto da legitimação fundiária.

§ 2º Para os imóveis ocupados que não se enquadrem nas disposições do § 1º deste artigo, mas que preenchem as condições desta Lei, seus ocupantes poderão ser titulados pelo instituto da doação do imóvel, para utilizá-lo para sua moradia e de sua família, vedados o aluguel, a transferência, a cessão, o comodato, e o empréstimo no todo ou em parte, bem como o abandono do imóvel, pelo prazo de 3 (três) anos, sob pena de reversão da doação, no caso de destinação do imóvel para finalidade não permitida.

§ 3º Em outras situações não previstas, a escolha do instrumento a ser utilizado para regularização fundiária ficará a critério do Conselho de Administração da Agehab-MS.

Art. 6º Na REURB-S promovida sobre bem público, o registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser realizados em ato único, a critério do ente público promovente.

§ 1º Nos casos previstos no caput deste artigo serão encaminhados ao cartório:

I - o instrumento indicativo do direito real constituído;

II - a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela REURB-S, com as respectivas qualificações;

III - a indicação das unidades imobiliárias.

§ 2º Fica dispensada a apresentação do título cartorial individualizado e das cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário.

CAPÍTULO III
DA LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 7º A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do Poder Público, exclusivamente no âmbito da REURB, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

§ 1º A regularização das ocupações nos núcleos urbanos informais consolidados, de propriedade da Agehab-MS e de ocupação, predominantemente, por população de baixa renda, poderá ocorrer por legitimação fundiária, de acordo com a Lei Federal nº 13.465, de 2017.

§ 2º Na REURB-S, será concedida a legitimação fundiária ao beneficiário que atenda as seguintes condições:

I - não ser concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de imóvel urbano ou rural;

II - não ter sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto.

§ 3º Por meio da legitimação fundiária, em qualquer das modalidades da REURB, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado.

§ 4º Na REURB-S de imóveis públicos a Agehab-MS, quando titular do domínio, fica autorizada a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal consolidado, por meio da legitimação fundiária.

§ 5º Poderá a Agehab-MS atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, mediante cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos de quem haja constado na listagem inicial.

CAPÍTULO IV
DA DOAÇÃO

Art. 8º São requisitos para a doação:

I - imóvel de uso residencial, com área de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), em conformidade com seus respectivos registros em cartório;

II - renda mensal familiar não superior a 5 (cinco) salários mínimos, salvo lei municipal estabelecendo renda familiar inferior;

III - o ocupante ou membro do núcleo familiar não ser proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural;

IV - o ocupante ou membro do núcleo familiar não ter sido beneficiado pelo Poder Público com outro imóvel urbano ou rural.

CAPÍTULO V
DA COMPRA E VENDA

Art. 9º Para os casos que forem utilizados os instrumentos de compra e venda, a cobrança dar-se-á da seguinte maneira:

I - REURB-S: será cobrado o valor de R$ 30.000,00 (trinta mil reais) para imóveis de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), sendo que, caso ultrapasse essa metragem, o excedente será cobrado proporcionalmente, observado que, caso o valor da avaliação do imóvel seja menor, será adotado o valor da avaliação;

II - REURB-E: será cobrado o valor integral da avaliação do imóvel.

§ 1º O valor do imóvel poderá ser financiado em até 300 (trezentos) meses, com parcelas

reajustáveis anualmente pelo IPCA-E ou por outro índice que o substituir.

§ 2º Em caso de falecimento do beneficiário aplicar-se-á o benefício previsto no art. 12 da Lei Estadual nº 4.715, de 9 de setembro de 2015, e no Decreto nº 14.316, de 20 de novembro de 2015.

CAPÍTULO VI
DO REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 10. A Agehab-MS providenciará todos os documentos necessários para a elaboração da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) no âmbito de suas competências, encaminhando-os à Prefeitura do Município onde se localiza o imóvel, juntamente com a solicitação para emissão da referida certidão.

Parágrafo único. Após a emissão da CRF, a Agehab-MS disponibilizará ao ocupante os documentos necessários para que este proceda aos registros previstos nos arts. 42 a 54 da Lei Federal nº 13.465, de 2017.

CAPÍTULO VII
DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS

Art. 11. Serão regularizados como conjuntos habitacionais os núcleos urbanos informais que tenham sido constituídos para a alienação de unidades já edificadas pelo próprio empreendedor, público ou privado.

§ 1º Os conjuntos habitacionais podem ser constituídos de parcelamento do solo com unidades edificadas isoladas, parcelamento do solo com edificações em condomínio, condomínios horizontais ou verticais, ou ambas as modalidades de parcelamento e condomínio.

§ 2º As unidades resultantes da regularização de conjuntos habitacionais serão atribuídas aos ocupantes reconhecidos, salvo quando o ente público promotor do programa habitacional demonstrar que, durante o processo de regularização fundiária, há obrigações pendentes que impedem a regularização.

Art. 12. Para a aprovação e registro dos conjuntos habitacionais que compõem:

I - a REURB dispensa-se a apresentação do documento Habite-se;

II - a REURB-S dispensam-se as respectivas certidões negativas de tributos e as contribuições previdenciárias.

Art. 13. Às disposições desta Lei aplicam-se, subsidiariamente, a Lei Federal nº 13.465, de 2017, a Lei Estadual nº 273, de 19 de outubro de 1981, e suas alterações.

Parágrafo único. Autoriza-se o titular da Agehab/MS, se necessário, a expedir portarias destinadas a disciplinar o cumprimento desta Lei e de seu regulamento.

Art. 14. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Campo Grande, 16 de dezembro de 2021.

REINALDO AZAMBUJA SILVA
Governador do Estado

Voltar