LEI ORDINÁRIA Nº 1273

de 13 de julho de 2021

"Dispõe sobre a Política Municipal de Regularização Fundiária do Município de Chapadão do Sul – MS e dá outras providências".

O Prefeito Municipal de Chapadão do Sul, Estado de Mato Grosso do Sul, no uso de suas atribuições legais e, Faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono e promulgo a seguinte LEI:

Capítulo I.

DA POLÍTICA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E SUAS PRINCIPAIS DIRETRIZES

Art. 1°. *Fica denominado* ***"MORAR LEGAL"*** *o Programa Municipal de Regularização Fundiária do Município de Chapadão do Sul - MS.*

Parágrafo único. .

Fica instituído no Município de Chapadão do Sul - MS as normas gerais e procedimentos aplicáveis à regularização fundiária, abrangendo medidas jurídicas, administrativas e sociais destinadas à incorporação dos lotes informais ou irregulares ao ordenamento territorial e à titulação de seus ocupantes.

Art. 2°.

A política de regularização fundiária instituída pela presente Lei possui como principais diretrizes:

I.

promoção da dignidade da pessoa humana, por meio de processo de regularização amplo;

II.

assegurar o direito constitucional de moradia, o fim social da propriedade e eficiência na ocupação do solo;

III.

prestar atendimento àquelas pessoas consideradas em situação de vulnerabilidade socioeconômica, que necessitam de medidas administrativas ou judiciais
que lhe assegurem o direito à moradia;

IV.

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

V.

conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher e às pessoas com deficiência;

VI.

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

Art. 3°.

Todos os órgãos municipais, nos limites das suas competências, devem colaborar com a política de regularização fundiária, prestando informações,
assessoramento e, quando necessária, estrutura para a boa e satisfatória execução das suas
finalidades precípuas.

Art. 4°.

Poderão requerer a instauração de processo de regularização fundiária:

I.

os moradores, associações de moradores ou organizações sociais que tenha por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano;

II.

os moradores de área doada pelo poder público ou desmembradas de particular, mas que por qualquer motivo ainda não possuem o título do imóvel em seu nome;

III.

os proprietários de terreno com dimensões divergentes nas averbações cartorárias;

IV.

os loteadores ou incorporadores;

V.

a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários de vulnerabilidade socioeconômica;

VI.

o Ministério Público.

1°

Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerendo os atos de registro.

2°

Nos casos de parcelamento do solo, de conjunto habitacional ou de condomínio informal empreendidos por particular, a conclusão da regularização fundiária

confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os

responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

3°

O requerimento de instauração da regularização fundiária por proprietário de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de

núcleos urbanos informais ou os seus sucessores, não os eximindo de responsabilidades

administrativa, civil ou criminal.

4°

Frente ao requerimento, o Poder Público Municipal terá o prazo de até 120 (cento e vinte) dias, a contar do recebimento do requerimento de regularização, para

analisar e contestar com fundamento a razoabilidade do pedido.

Capítulo II.

DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 5°.

Serão compreendidos como instrumentos no processo de

regularização fundiária do Município de Chapadão do Sul - MS:

I.

pacificação de conflitos;

II.

participação popular;

III.

requerimento de regularização;

IV.

legitimação de propriedade;

V.

Certidão de Regularidade Fundiária;

VI.

Usucapião administrativo.

Parágrafo único. .

A legislação utilizada como referência, será a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, a qual disciplina a regularização fundiária, uma vez que delimita todo o caminho a ser percorrido pelo agente público municipal.

Seção I.

Da Pacificação de Conflitos

Art. 6°.

A pacificação de conflito é o instrumento disponibilizado pela Comissão Municipal de Regularização Fundiária, para harmonizar os conflitos que envolvam o direito de posse da propriedade de interesse social e estimular o consenso em cooperação entre o Estado e a sociedade.

Art. 7°.

O processo de pacificação será instaurado a pedido da parte interessada ou de ofício, quando for o caso, por ato do(a) Secretário(a) Municipal de Assistência Social.

1°

As partes diretamente envolvidas no conflito serão convocadas à reunião da pacificação, mediada pelo presidente da Comissão Municipal de Regularização Fundiária ou por servidor designado especificamente para o ato em questão.

2°

Se houver consenso entre as partes, o acordo será formalizado a termo e constituirá condição para a conclusão da regularização, com a consequente expedição da Certidão de Regularidade Fundiária.

Seção II.

Da Participação Popular

Subseção I.

Da Comissão Municipal de Regularização Fundiária

Art. 8°.

Fica criada a Comissão Municipal de Regularização Fundiária, órgão de efetiva participação popular, possuindo as seguintes competências:

I.

analisar a documentação do requerimento de regularização, elaboração dos laudos socioeconômicos dos ocupantes do imóvel e instauração do procedimento
administrativo competente;

II.

dar ampla publicidade a todos os atos de regularização, como parte obrigatória do processo em demonstração e consolidação da transparência e participação
popular;

II.

dar ampla publicidade a todos os atos de regularização, como parte obrigatória do processo em demonstração e consolidação da transparência e participação
popular;

III.

buscar parcerias para arbitragem extrajudicial dos conflitos, na hipótese de apresentação de eventual impugnação;

IV.

discutir e deliberar sobre processo administrativo ou judicial de desapropriação de imóvel, para atender a um fim social;

V.

apresentar proposições que visem ao aperfeiçoamento dos planos e ações que tenham como finalidade a execução de políticas de regularização fundiária do
Município.

Art. 9°.

A Comissão Municipal de Regularização Fundiária será composta de forma paritária, por 04 representantes do poder público e 04 representantes da sociedade
civil organizada, totalizando 08 membros, a saber:

I.

Representantes do poder público:

a).

Representante da Secretaria Municipal de Assistência Social;

b).

Diretor do departamento de Habitação;

c).

Diretor do departamento de Cadastro e Tributação;

d).

Procurador(a) do Município.

Art. 10.

Cada membro da Comissão terá um suplente que o substituirá em caso de impedimento ou ausência do titular.

Art. 11.

As sessões da comunicação serão públicas e os atos publicados no Diário Oficial do Município.

Art. 12.

O mandato dos membros da Comissão será de dois anos, permitida a recondução.

Art. 13.

Os membros da Comissão representantes das entidades civil serão indicados por suas entidades representativas

Art. 14.

A Comissão Municipal de Regularização Fundiária será conduzida por uma diretoria executiva composta por três membros, os quais ocuparão os seguintes
cargos:

I.

Presidente;

II. *Vice-Presidente;*

III.

Secretário-Geral.

Art. 15.

As deliberações da Comissão serão feitas mediante resoluções aprovadas por maioria simples dos membros presentes.

Art. 16.

O presidente exercerá o voto minerva em caso de empate.

Art. 17.

As reuniões ordinárias ocorrerão trimestralmente, definidas por meio de calendário previamente elaborado pelo presidente da Comissão.

Parágrafo único. .

As reuniões também poderão ocorrer de maneira
extraordinária, por ato convocatório do presidente da Comissão.

Art. 18.

Os principais procedimentos administrativos da Comissão Municipal de Regularização Fundiária são:

I.

notificar via ofício às partes interessada na regularização (proprietário, loteador, incorporadores, confinantes ou aqueles que constem do registro de imóveis como titular), para, querendo, apresentar impugnação no prazo de 10 (dez) dias úteis, em não havendo impugnação, presume-se a concordância das partes mencionadas à regularização;

II.

receber os pedidos de impugnação e conforme previsto nos Art. 6º e 7º da presente Lei e estimular à resolução extrajudicial do conflito;

III.

comunicar as reuniões, notificações, conciliações e dar publicidade dos atos e decisões da Comissão no Diário Oficial do Município;

IV.

autorizar o Município a emitir Certidão de Regularidade Fundiária;

V.

lavrar ata em livro próprio as reuniões com assinatura dos membros presentes.

Seção III.

Do Requerimento de Regularização

Art. 19.

O requerimento deverá ser encaminhado ao departamento de cadastro e tributação do Poder Executivo Municipal, o qual será devidamente autuado com número de identificação e anexado os documentos do cadastro imobiliário da Prefeitura, com logradouro, bairro, número do lote e quadra.

Art. 20.

O processo de regularização e a identificação do requerente, devendo conter a juntada dos seguintes documentos, além das informações referentes ao imóvel:

I.

cópia da carteira de identidade e do CPF;

II.

contrato de compra e venda ou recibo de compra e venda ou termo de doação ou declaração de 03 testemunhas;

III.

cópia de fornecimento da água ou luz em nome do interessado ou de seu cônjuge;

IV.

ou qualquer outro documento considerado fidedigno de demonstrar a posse ou domínio do imóvel a ser regularizado;

V.

todos os documentos serão encaminhados para o presidente da Comissão de Regularização Fundiária através de ofício com controle de protocolo.

Seção IV.

Da Legitimação da Propriedade

Art. 21.

A legitimação da propriedade exclusivamente no âmbito da regularização fundiária dar-se-á pela emissão de Certidão de Regularidade Fundiária, para o morador que detiver em área privada ou pública sua unidade de moradia, ou ocupação do solo de maneira eficiente, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural.

1°

Ato do poder público destinado a conferir título conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Regularização Fundiária classificada em:

I.

regularização urbana de interesse social, "Reurb-S", que possuem requisito para enquadramento, sendo esta gratuita;

II.

regularização urbana de interesse específico, Reurb-E, onde o processo e regularização será de responsabilidade dos interessados, sem nenhum dispêndio à administração pública municipal.

2°

Com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, desde que atendida às seguintes condições:

I.

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

II.

o beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse fundiária de imóvel com a mesma finalidade, ainda que situado em outro Município;

III.

em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, será avaliado pela Comissão Municipal de Regularização Fundiária o interesse público conforme dispõe
os incisos do Art. 2º da presente Lei.

3°

Fica autorizado o Município de Chapadão do Sul a reconhecer o direito de propriedade aos moradores por meio da denominada legitimação fundiária.

Seção V.

Da Certidão de Regularidade Fundiária

Art. 22.

A Certidão de Regularização Fundiária será expedida no âmbito do processo de regularização instaurado junto a Comissão Municipal de Regularização
Fundiária para o interessado que comprovar documentalmente o enquadramento na presente
Lei.

Parágrafo único. .

Fica autorizado o Município de Chapadão do Sul a expedir
a Certidão de Regularidade Fundiária, nos processos aprovados e publicados no Diário
Oficial do Município (DOSUL) pela Comissão Municipal de Regularização Fundiária.

Art. 23.

A Certidão de Regularidade Fundiária é o documento expedido pelo Ente Público Municipal, por meio do qual fica reconhecida a regularização fundiária, conversível em aquisição de direito real e convertida em título perante o registro de imóveis municipal.

1°

Precedente a expedição da Certidão de Regularidade Fundiária, será obrigatório a publicação no Diário Oficial do Município, possibilitando a terceiros interessados no prazo limite de até 10 (dez) dias úteis, contados da publicação, apresentar impugnação em atenção ao contraditório e ampla defesa.

2°

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 a sua comprovação.

3°

É isento de custas e emolumentos para o registro imobiliário dos atos concernentes à regularização urbana de interesse social.

4°

A discussão acerca das dívidas fiscais inscritas, ajuizadas ou executada, serão realizadas em ação própria

5°

A Certidão de Regularidade Fundiária poderá ser transferida por causa mortis ou por ato “inter vivos”.

6°

A Certidão de Regularidade Fundiária após convertida em propriedade constitui forma originária de aquisição de direito real de modo que a unidade imobiliária regularizada, livre e desembaraçada de qualquer ônus, direito real, gravames ou inscrição eventualmente existente em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário.

7°

Exigir-se-á do beneficiário declaração de que não possui outro imóvel tanto em seu nome quanto em nome do seu cônjuge, além de não serem beneficiários de Programas Habitacionais do Governo Federal, Estadual ou Municipal, sob pena de perda do benefício de que trata a presente Lei.

Art. 24.

Deverá constar obrigatoriamente na Certidão de Regularidade Fundiária, quando satisfeitos os requisitos estabelecidos na legislação, o seguinte:

I.

identificação como nome completo, estado civil, o número da carteira de identidade e CPF tanto do beneficiário quanto do conjugue, além dos seus respectivos ocupantes;

II.

numeração de série do protocolo, em papel timbrado da prefeitura com o Brasão e símbolo do Município;

III.

número do processo administrativo;

IV.

natureza da regularização;

VI.

área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;

VII.

nome e assinatura do prefeito municipal e do presidente(a) do Conselho Municipal de Regularização Fundiária.

Art. 25.

Não será expedida a Certidão de Regularidade Fundiária nas seguintes situações:

I.

área inserida em bem de uso comum, salvo por desafetação;

II.

imóvel já registrado em cartório, exceto se comprovado o abandono do proprietário por mais de 05 (cinco) anos ininterruptos e a posse mansa e pacífica exercida pelo interessado (possuidor);

III.

imóvel objeto de litígio judicial;

IV.

imóvel encravado em área de preservação permanente ou que de alguma maneira encontra-se em conflito com a legislação ambiental em área considerada de risco.

Art. 26.

A Certidão de Regularidade Fundiária será cancelada quando constatado que as condições estipuladas nesta lei deixaram de ser satisfeitas, sem que haja qualquer tipo de indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

Seção VI.

Do Usucapião Administrativo

Art. 27.

A Comissão Municipal de Regularização Fundiária adotará todos os procedimentos necessários legalmente previsto para executar o instrumento do usucapião administrativo, reconhecendo o direito de propriedade do possuidor de boa-fé, desde que superadas as condicionantes abaixo:

I.

quando houver prova cabal de que o possuidor se encontra habitando imóvel urbano cuja área total não ultrapasse o limite de até 250 (duzentos e cinquenta) metros quadrados;

II.

quando restar comprovada a posse sem oposição por período não inferior a 05 (cinco) anos ininterruptos;

III.

quando o interessado ou seu conjugue não possuírem outro imóvel.

Art. 28.

Instaurado o procedimento administrativo, o proprietário do imóvel usucapido ou responsável legal será notificado via Ofício, para querendo, no prazo limite de até 10 (dez) dias úteis, apresentar impugnação.

1°

Não sendo possível a notificação pessoal do proprietário ou do responsável legal, esta ocorrerá por meio de edital público de notificação, com prazo não inferior a 30 (trinta) dias corridos, contados a partir da publicação no Diário Oficial do Município de Chapadão do Sul -MS.

2°

Havendo legitima oposição de terceiro interessado, o processo de usucapião administrativo será arquivado de maneira sumária e imediata.

3°

Publicada a decisão e decorrido o prazo mencionado no parágrafo anterior, contado da publicação no Diário Oficial do Município, a Comissão Municipal de Regularização Fundiária enviará Ofício ao Cartório de Registro de Imóveis para que adote as providências previstas em Lei.

Capítulo III.

DO JUSTO VALOR DA UNIDADE IMOBILIÁRIA REGULARIZADA

Art. 29.

Em se tratando de Reurb-E, fica instituída a cobrança de pagamento de justo valor da unidade imobiliária regularizada.

1°

O valor será correspondente a 2% (dois por cento) sobre o valor venal estimado do imóvel regularizado e será recolhido ao final do processo de regularização fundiária, por meio de documento próprio, emitido pela Secretaria Municipal de Finanças e Planejamento.

2°

Será dispensada a cobrança do pagamento de justo valor da unidade imobiliária regularizada quando tratar-se de regularização fundiária de interesse social, mediante a comprovação cumulativa das seguintes exigências:

I.

o interessado auferir renda familiar inferior a 03 (três) salários mínimos ou quando comprovada a sua inscrição no programa Bolsa Família;

II.

o imóvel regularizado deverá possuir área total igual ou inferior a 250 (duzentos e cinquenta) metros quadrados;

III.

o interessado não possuir outro imóvel em seu nome ou em nome do seu cônjuge;

IV.

aos cidadãos que encontrarem-se abarcados pela Lei Federal nº 13.146/2015, devidamente comprovado.

Capítulo IV.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 30.

Ficam asseguradas as prioridades previstas em Lei em todas as fases de tramitação do processo de regularização fundiária.

Art. 31.

Em se tratando de qualquer das modalidades de regularização fundiária, independentemente das características da ocupação, o Município poderá dispensar as exigências relativas as dimensões ou a tamanho dos lotes regularizados.

Art. 32.

As despesas decorrentes da aplicação da presente lei correrão às expensas das dotações orçamentárias oriundas tanto do Tesouro Municipal quanto de eventual receita decorrente de convênios ou programas firmados com os demais Entes da Federação.

Art. 33.

O Executivo, se julgar necessário, poderá regulamentar a presente Legislação via Decreto.

Art. 34.

Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Chapadão do Sul – MS, 13 de julho de 2021.

JOÃO CARLOS KRUGPrefeito Municipal

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial em