



**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE AMAMBAI
GABINETE DO PREFEITO**



**CÂMARA MUNICIPAL
DE AMAMBAI - MS.**

Data: 25 / 09 / 2025
Horário: 11:25
Protocolo nº: 1515 / 2025

Jheilson M. Viana
Nome e Assinatura

PROJETO DE LEI Nº 033/2025

DE 22 DE SETEMBRO DE 2025.

Dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana (REURB) no Município de Amambai, estabelece procedimentos, define competências e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE AMAMBAI, Estado de Mato Grosso do Sul, no uso das atribuições que lhe confere a Lei Orgânica Municipal, e considerando o disposto na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e no Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei.

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS
Dos Objetivos e Conceitos**

Art. 1º. Esta Lei institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (REURB) no Município de Amambai, abrangendo as medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, em conformidade com a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, o Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018, e observados os princípios e diretrizes do Código Civil (Lei Federal nº 10.406/2002) e do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) no que couber.

Art. 2º. Constituem objetivos da REURB no Município de Amambai, a serem observados pela administração pública municipal:

I - Identificar os núcleos urbanos informais a serem 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 - Criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;

III - 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;

IV - Promover a integração social e a geração de emprego e renda;

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

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

VII - Garantir a efetivação da função social da propriedade;

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

IX - Concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

X - Prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;

Prefeitura de Amambai

Rua Sete de Setembro, nº 3.244 – Fone: (67) 3481-7400 – Fax: (67) 3481-7400 – CEP: 79.990-000 – Amambai/MS.

Jheilson M. Viana



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL PREFEITURA MUNICIPAL DE AMAMBAI GABINETE DO PREFEITO

- XI** - Conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;
- XII** - Franquear a participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária;
- XIII** - Integrar políticas públicas que conciliem desenvolvimento urbano com sustentabilidade ambiental e equilíbrio social;
- XIV** - Proteger os recursos naturais e valorizar o meio ambiente natural no Município, buscando a harmonia paisagística e ambiental, com o uso territorial urbano.

Art. 3º Para os fins desta Lei, adotam-se as seguintes definições, em consonância com a Lei Federal nº 13.465/2017 e o Decreto Federal nº 9.310/2018:

I - Núcleo Urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias com área inferior à fração mínima de parcelamento prevista no art. 8º da Lei Federal nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, conforme Instrução Especial aprovada pelo Ministério da Agricultura/INCRA, 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 tenha sido possível realizar 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 - Regularização Fundiária Urbana (REURB): conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes;

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 Fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da REURB, conferido por ato do Poder Público;

VII - 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 estabelecida na legislação federal, e do qual conste a identificação de seus ocupantes, o tempo da ocupação e a natureza da posse;

VIII - Ocupante: aquele que detenha área pública ou privada, com animus de dono, inserida em núcleo urbano informal consolidado;

IX - Demarcação Urbanística: procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos titulares de direitos inscritos nas matrículas ou nas transcrições dos imóveis ocupados para possibilitar a averbação nas matrículas da viabilidade da regularização fundiária.





ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL PREFEITURA MUNICIPAL DE AMAMBAI GABINETE DO PREFEITO

§ 1º. Para fins de REURB, o Município poderá dispensar, mediante decisão fundamentada ou legislação específica, as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público, ao tamanho dos lotes regularizados ou a outros parâmetros urbanísticos e edilícios, considerando as características de cada núcleo urbano informal ou informal consolidado, com base nos estudos técnico que compõem o projeto de regularização.

§ 2º. A REURB promovida por meio da legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes até 22 de dezembro de 2016, e cujo requerente esteja de posse a mais de cinco anos consecutivos.

§ 4º. Esta regulamentação não se aplica aos núcleos urbanos informais situados em áreas indispensáveis à segurança nacional ou interesse da defesa, assim reconhecidos pelo Poder Executivo Federal.

§ 5º. Quando os núcleos urbanos situarem, ainda que parcialmente, em Áreas de Preservação Permanente (APP), Unidade de Conservação de uso sustentável ou áreas de proteção de mananciais, a REURB deverá observar os Artigos 64 e 65 da Lei Federal 12.651/2012, com elaboração de estudos técnicos que justifiquem melhorias ou compensações ambientais, conforme o caso.

CAPÍTULO II DAS MODALIDADES DA REURB

Art. 4º. A Regularização Fundiária Urbana no Município de Amambai compreende duas modalidades:

I - REURB de Interesse Social (REURB-S): regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por famílias de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo Municipal, com área total de até 300 m² (trezentos metros quadrados), que será isenta de quaisquer custos e emolumentos;

II - REURB de Interesse Específico (REURB-E): regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese do inciso I, a qual será atribuída um taxa e emolumentos especificados em lei própria.

Art. 5º. A REURB de Interesse Social (REURB-S) será aplicada aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda.

§ 1º. Considera-se população de baixa renda, para os fins desta lei, aquela com renda familiar mensal per capita não superior a meio salário mínimo vigente no País, ou renda familiar mensal total de até 3 (três) salários mínimos vigentes no País, podendo este critério ser atualizado anualmente por ato do Poder Executivo Municipal, mediante Decreto, observadas as peculiaridades locais e econômicas, utilizando-se de estudos técnicos e relatórios sociais do Governo Federal.





**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE AMAMBAI
GABINETE DO PREFEITO**

§ 2º. Na REURB-S, será admitido o uso misto de atividades, permitindo-se o exercício de pequena atividade comercial ou de prestação de serviços na unidade imobiliária residencial pelo próprio morador ou sua família, desde que compatível com a vizinhança, com as normas edilícias e legislação aplicáveis, e que não descaracterize o uso residencial predominante, como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda, nos limites a serem definidos pela Equipe Técnica Municipal de Regularização Fundiária.

§ 3º. A regularização fundiária de unidades imobiliárias destinadas a uso exclusivamente comercial, industrial ou de serviços, mesmo que localizadas em núcleo urbano informal classificado como REURB-S, será processada obrigatoriamente sob a modalidade de REURB de Interesse Específico (REURB-E), sujeitando-se ao regime desta.

§ 4º. No mesmo núcleo urbano informal, poderá haver as duas modalidades de REURB, desde que a parte ocupada predominantemente por população de baixa renda seja regularizada por meio de REURB-S e o restante do núcleo por meio de REURB-E, conforme critérios estabelecidos nesta Lei.

§ 5º. Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os atos registrais relacionados à REURB-S, conforme disposto na legislação federal, incluindo a titulação de propriedade, legitimação de posse, os atos de registro da CRF, do projeto, da constituição de direitos reais em nome dos beneficiários e a primeira averbação de construção residencial unifamiliar com até 70m² (setenta metros quadrados).

§ 6º. Não poderá ser beneficiário da REURB-S o titular de domínio, o concessionário ou o foreiro de imóvel urbano ou rural, ou o proprietário de mais de um imóvel urbano ou rural, ou ainda, aquele que já tenha sido contemplado com a legitimação fundiária de imóveis, ainda que situado em núcleo distinto (conforme Lei Federal nº 13.465/2017, art. 23, § 1º), ressalvadas as exceções legais.

§ 7º. Na REURB-S de imóveis públicos, o Município e as suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio, ficam autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária.

Art. 6º. A REURB de Interesse Específico (REURB-E) será aplicada aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada como de baixa renda ou nos casos de unidades destinadas a uso exclusivamente não residencial.

§ 1º. Na REURB-E, não haverá isenção de custas ou emolumentos notariais e registrais, sendo de responsabilidade dos beneficiários o pagamento de todas as despesas decorrentes da regularização, incluindo projetos, estudos técnicos, taxas, emolumentos e eventuais tributos incidentes.

§ 2º. Na REURB-E promovida sobre imóvel público, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Executivo titular do

Prefeitura de Amambai

Rua Sete de Setembro, nº 3.244 – Fone: (67) 3481-7400 – Fax: (67) 3481-7400 – CEP: 79.990-000 – Amambai/MS.



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL PREFEITURA MUNICIPAL DE AMAMBAI GABINETE DO PREFEITO

domínio, e não serão considerados para compor a base de cálculo, o valor das acessões e benfeitorias e a valorização decorrente da implantação dessas, feitas pelo ocupante.

CAPÍTULO III DOS LEGITIMADOS

Art. 7º. Poderão requerer a REURB:

I - A União, o Estado, o Distrito Federal e os Municípios, 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 proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

IV - A Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes;

V - O Ministério Público, no exercício de suas atribuições institucionais.

§ 1º. Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro, desde que observados as exigências legais e respeitada as prerrogativas do Município quanto a sua classificação e aprovação.

§ 2º. Caso o Município não se manifeste sobre o requerimento da REURB no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, a contar do protocolo, serão considerados válidos a documentação apresentada e a modalidade indicada pelo legitimado no requerimento, sendo permitida a continuidade do registro perante o Registro de Imóveis, sem prejuízo de eventual reclassificação futura fundamentada pelo Poder Público.

§ 3º. O requerimento de instauração da REURB por proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá das responsabilidades legais, podendo responder nas esferas administrativa, civil ou criminal.

CAPÍTULO IV DOS INSTRUMENTOS DA REURB

Art. 8º. Poderão ser empregados no âmbito da REURB, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos, conforme previsto na Lei Federal nº 13.465/2017:

I - A legitimação fundiária e a legitimação de posse;

II - A usucapião, nos termos da legislação civil e processual civil;

III - A desapropriação em favor dos possuidores, nos termos da legislação pertinente;

Prefeitura de Amambai

Rua Sete de Setembro, nº 3.244 – Fone: (67) 3481-7400 – Fax: (67) 3481-7400 – CEP: 79.990-000 – Amambai/MS.



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL PREFEITURA MUNICIPAL DE AMAMBAI GABINETE DO PREFEITO

- IV** - A arrecadação de bem vago, nos termos do Código Civil;
- V** - O consórcio imobiliário, nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade);
- VI** - A desapropriação por interesse social, nos termos da legislação pertinente;
- VII** - O direito de preempção, nos termos do Estatuto da Cidade;
- VIII** - A transferência do direito de construir, nos termos do Estatuto da Cidade;
- IX** - A requisição, em caso de perigo público iminente;
- X** - A intervenção do Poder Público em parcelamento clandestino ou irregular;
- XI** - A alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor;
- XII** - A concessão de uso especial para fins de moradia;
- XIII** - A concessão de direito real de uso;
- XIV** - A doação;
- XV** - A compra e venda;
- XVI** - O condomínio urbano simples;
- XVII** - O loteamento de acesso controlado.

Parágrafo único. Na REURB, poderão ser utilizados mais de um dos instrumentos previstos neste artigo, individual ou combinado, conforme as características da área e da modalidade aplicada.

Art. 9º. Nos casos de REURB-E que envolvam imóveis públicos, a concessão de direitos reais ao ocupante dependerá da avaliação do imóvel, realizada por Equipe Técnica com participação de profissional habilitado, sendo vedada a inclusão, no cálculo do valor, das benfeitorias realizadas ou da valorização decorrente da ocupação.

§ 1º. Quando o bem público for de titularidade de outro ente federativo, será aplicada a sistemática de avaliação e alienação estabelecida por aquele ente, conforme legislação específica.

§ 2º. Áreas públicas com pendência judicial quanto à titularidade poderão ser objeto de regularização, desde que haja acordo judicial ou extrajudicial homologado.

§ 3º. Nos casos em que exista legislação municipal específica que autorize a doação ou a cessão gratuita de imóveis públicos ocupados, fica dispensado o pagamento do valor da unidade imobiliária regularizada, aplicando-se as regras da modalidade REURB-S.

CAPÍTULO V DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DA REURB

Seção I Do Requerimento e Instauração

Art. 10. O procedimento de REURB será iniciado por requerimento de um dos legitimados indicados no art. 7º desta Lei, dirigido à Prefeitura Municipal de Amambai.

Prefeitura de Amambai

Rua Sete de Setembro, nº 3.244 – Fone: (67) 3481-7400 – Fax: (67) 3481-7400 – CEP: 79.990-000 – Amambai/MS.



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL PREFEITURA MUNICIPAL DE AMAMBAI GABINETE DO PREFEITO

§ 1º. O requerimento deverá conter, no mínimo:

- I - Identificação e qualificação completa do requerente;
- II - Indicação da modalidade de REURB pretendida (REURB-S ou REURB-E);
- III - Delimitação e descrições da área do núcleo urbano informal a ser regularizado, preferencialmente com planta e memorial descriptivo;
- IV - Informações sobre o histórico e a situação de ocupação e do tempo de existência do núcleo;
- V - Indicação dos documentos disponíveis que comprovem a posse, uso, propriedade ou outros direitos sobre os imóveis, ainda que informais.

§ 2º. O Município poderá instaurar a REURB de ofício, dispensado o requerimento inicial e os itens descremidos de I a V, que serão apensados no transcorrer do procedimento administrativo, conforme auto de instauração e os estudos técnicos a serem realizados.

§ 3º. A aplicação dos instrumentos da REURB a uma única unidade imobiliária isolada, situada em loteamento formalmente registrado, mas que apresente características de informalidade consolidada, poderá ser analisada pela Equipe Técnica Municipal de Regularização Fundiária, em caráter excepcional e devidamente justificado, observados os demais requisitos legais e priorizando-se a regularização de núcleos urbanos informais.

Art. 11. Recebido o requerimento ou por iniciativa própria, a autoridade municipal competente determinará a instauração do procedimento administrativo de REURB, mediante auto de instauração, que conterá, no mínimo:

- I - O número do processo administrativo;
- II - A delimitação preliminar da área do núcleo urbano informal a ser regularizado;
- III - A indicação da modalidade de REURB aplicável ou a pretendida, caso já realizados os estudos preliminares;
- IV - A designação ou citação da Equipe Técnica Municipal de Regularização Fundiária para condução do processo;
- V - A determinação para realização dos editais, notificações e demais atos procedimentais.

Parágrafo único. O auto de instauração será publicado no Diário Oficial do Município ou em jornal local de ampla divulgação.

Seção II Das Condições e Impedimentos Gerais

Art. 12. A Regularização Fundiária Urbana (REURB), nos termos desta Lei, será realizada uma única vez para cada núcleo urbano informal ou para os imóveis individualmente contemplados, observado o princípio da segurança jurídica e o caráter excepcional, resolutivo e definitivo do procedimento de regularização.



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL PREFEITURA MUNICIPAL DE AMAMBAI GABINETE DO PREFEITO

§ 1º. A vedação à repetição do procedimento aplica-se tanto à REURB-S quanto à REURB-E, salvo nas hipóteses de correção de erro material ou de regularização de áreas que não tenham sido incluídas ou analisadas no procedimento anterior, desde que devidamente motivadas por ato fundamentado da autoridade competente.

§ 2º. Considera-se concluído o processo de REURB com a aprovação do projeto de regularização, a expedição dos atos de titulação e o correspondente registro no cartório de registro de imóveis, encerrando-se, assim, a atuação do Poder Público quanto à regularização fundiária da área ou dos imóveis objeto do procedimento.

§ 3º. Os autos do processo administrativo e os documentos que compõem o procedimento deverão ser arquivados e preservados para fins de consulta e controle administrativo e jurídico, servindo como comprovação da definitividade da regularização.

Art. 13. A regularização fundiária de imóvel cujo titular registral tenha falecido dependerá da prévia conclusão do respectivo processo de inventário, judicial ou extrajudicial, para definição dos sucessores e regularização da cadeia dominial, não sendo a REURB instrumento substitutivo do inventário para fins de transmissão de propriedade aos herdeiros.

Parágrafo único. A Equipe Técnica Municipal de Regularização Fundiária poderá orientar os interessados sobre os procedimentos sucessórios cabíveis.

Seção III Das Notificações

Art. 14. Instaurada a REURB, a Equipe Técnica Municipal de Regularização Fundiária providenciará a notificação:

- I - Dos titulares de domínio dos imóveis abrangidos, total ou parcialmente, pela área demarcada;
- II - Dos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, quando identificados;
- III - Dos titulares de direitos reais sobre os imóveis vizinhos (confrontantes);
- IV - Dos terceiros eventualmente interessados.

§ 1º. A notificação será feita preferencialmente por via postal com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, ou no local do imóvel ou onde o notificando for encontrado.

§ 2º. Caso os notificandos não sejam encontrados ou recusem o recebimento, ou se o local for incerto ou não sabido, a notificação será feita por edital, publicado por duas vezes no Diário Oficial do Município ou em jornal local de grande circulação regional, pelo prazo de 30 (trinta) dias entre cada publicação, interpretado o silêncio do notificando como concordância.





ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL PREFEITURA MUNICIPAL DE AMAMBAI GABINETE DO PREFEITO

§ 3º. A notificação conterá a advertência de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito de que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da REURB e a concordância com a regularização.

Art. 15. Os notificados terão o prazo comum de 30 (trinta) dias, contados da data da última notificação realizada, para apresentar impugnação ao procedimento de REURB.

§ 1º. A impugnação deverá ser apresentada por escrito à Equipe Técnica Municipal de Regularização Fundiária, devidamente fundamentada e instruída com os documentos pertinentes.

§ 2º. Apresentada impugnação apenas em relação a parte da área objeto da demarcação urbanística, é facultado ao Poder Público prosseguir com o procedimento em relação à parcela não impugnada.

§ 3º. Na hipótese de apresentação de impugnação, procedimento extrajudicial de composição de conflitos poderá ser adotado, ou, caso não haja acordo, o processo será encaminhado para análise da Procuradoria Geral do Município.

Seção IV Do Projeto de Regularização Fundiária

Art. 16. Após a fase de notificações e análise de eventuais impugnações, a Equipe Técnica Municipal de Regularização Fundiária elaborará ou contratará, mediante processo licitatório devidamente rubricado com as dotações pertinentes e autorizativas, a elaboração do projeto de regularização fundiária, que deverá conter, no mínimo:

I - Levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, que represente as edificações, as unidades imobiliárias, o sistema viário, as áreas de uso público, os equipamentos urbanos e comunitários, as áreas de preservação permanente e de risco, e outras áreas de interesse;

II - Planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando houver;

III - estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

IV - Projeto urbanístico com as respectivas plantas, memoriais descritivos e demais elementos técnicos necessários;

V - Memoriais descritivos das unidades imobiliárias resultantes do projeto;

VI - Proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

VII - Estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

VIII - Estudo técnico ambiental, quando for o caso, conforme legislação federal e esta Lei

IX - Cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas e ambientais, quando houver, definindo responsabilidades.





ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL PREFEITURA MUNICIPAL DE AMAMBAI GABINETE DO PREFEITO

Art. 17. O projeto de regularização fundiária será submetido à aprovação da autoridade municipal competente, após pareceres técnicos da Equipe Técnica Municipal de Regularização Fundiária e dos órgãos municipais responsáveis pelo planejamento urbano e meio ambiente.

§ 1º. A aprovação urbanística corresponde à aprovação do projeto de regularização fundiária.

§ 2º. A aprovação ambiental, quando necessária, será emitida pelo órgão ambiental municipal competente ou, na ausência deste, pelo órgão estadual, observando-se os estudos técnicos exigidos pela legislação federal e por esta Lei.

§ 3º. A aprovação do projeto de regularização fundiária implicará o reconhecimento oficial do núcleo urbano informal como regularizado e integrado ao ordenamento territorial urbano.

Seção V Do Saneamento e da Decisão Administrativa

Art. 18. Após a elaboração do projeto e antes da decisão final, a Equipe Técnica Municipal de Regularização Fundiária realizará o saneamento do processo administrativo, verificando o cumprimento de todas as etapas e requisitos legais e regulamentares.

Parágrafo único. Constatadas inconsistências ou ausência de documentos indispensáveis, a Equipe Técnica poderá solicitar complementações ao responsável técnico ou ao requerente, antes da decisão final.

Art. 19. Concluído o saneamento, a autoridade municipal competente proferirá decisão sobre a aprovação do projeto de regularização fundiária e a conclusão da REURB.

§ 1º. A decisão será emitida por ato administrativo fundamentado e conterá, no mínimo:

I – A identificação da modalidade da REURB (S ou E);

II – A aprovação do projeto de regularização e do termo de compromisso, quando aplicável;

III – A relação dos beneficiários e as unidades a serem tituladas, com os respectivos direitos atribuídos, nos casos em que houver legitimação fundiária ou de posse.

§ 2º. O ato de aprovação será publicado no Diário Oficial do Município, ressalvados os dados protegidos pela Lei Federal nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados), para garantir transparência e publicidade do procedimento.

Seção VI Da Certidão de Regularização Fundiária (CRF)

Prefeitura de Amambai

Rua Sete de Setembro, nº 3.244 – Fone: (67) 3481-7400 – Fax: (67) 3481-7400 – CEP: 79.990-000 – Amambai/MS.



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL PREFEITURA MUNICIPAL DE AMAMBAI GABINETE DO PREFEITO

Art. 20. Após a decisão de conclusão da REURB, o Município expedirá a Certidão de Regularização Fundiária (CRF), que formaliza o reconhecimento da regularidade urbanística e registra os direitos dos beneficiários.

Art. 21. A CRF deverá conter, no mínimo:

- I - O nome do núcleo urbano regularizado e sua localização;
- II - A modalidade da REURB aplicada;
- III - O número da decisão administrativa que concluiu a REURB;
- IV - A indicação do projeto de regularização fundiária aprovado e do termo de compromisso, se houver;
- V - A relação nominal dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, com sua devida qualificação (nome completo, documento de identificação, CPF, estado civil) e a indicação dos respectivos direitos reais conferidos (propriedade por legitimação fundiária, legitimação de posse, etc.) e das correspondentes unidades imobiliárias, quando aplicável;
- VI - A indicação numérica de cada unidade regularizada, conforme projeto aprovado;
- VII - As responsabilidades pelas obras e serviços constantes do cronograma físico, se houver.

Seção VII Do Registro Imobiliário

Art. 22. A CRF será encaminhada ao Cartório de Registro de Imóveis competente para registro, juntamente com o projeto de regularização fundiária aprovado e o termo de compromisso.

§ 1º. O registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado será efetivado independentemente de decisão judicial ou de determinação do Ministério Público.

§ 2º. O Oficial do Registro de Imóveis procederá ao registro da CRF, que implicará:

- I – Na abertura de matrículas individualizadas para cada unidade imobiliárias regularizada resultantes do projeto;
- II – No registro dos direitos reais conferidos aos beneficiários, conforme estabelecido na CRF;
- III – Na averbação do projeto de regularização das edificações e dos dados urbanísticos correspondentes indicados na CRF.

Art. 23. Os prazos para análise e registro pelo Cartório de Registro de Imóveis observarão o disposto na Lei Federal nº 13.465/2017 e na Lei Federal nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos).

CAPÍTULO VI DA DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA

Prefeitura de Amambai

Rua Sete de Setembro, nº 3.244 – Fone: (67) 3481-7400 – Fax: (67) 3481-7400 – CEP: 79.990-000 – Amambai/MS.



**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE AMAMBAI
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 24. O requerimento de instauração da REURB deverá ser instruído, sempre que possível, com os seguintes documentos gerais:

- I** - Documentos pessoais do requerente (documento de identidade oficiais e CPF, se pessoa física ou CNPJ e Ata de assembleia, estatuto/contrato social, conforme o caso, se jurídica);
- II** - Instrumento de representação ou documentos que comprovem a legitimidade do representante e ou requerente (procuração), nos casos em que o pedido for idealizado por terceiros ou por pessoa jurídica;
- III** - Projeto arquitetônico e urbanístico completo, contendo plantas, croquis, e memorial descritivo preliminar da área a ser regularizada, juntamente com o cronograma de implantação das obras necessárias e o respectivo termo de responsabilidade assinado por um responsável técnico;
- IV** - Projeto Ambiental, com análise técnica, quando se tratar de REURB em áreas de risco, de preservação permanente e ou que gerem impacto ambiental, conforme legislação aplicável;
- V** - Documentos que comprovem a posse ou propriedade da área ou dos lotes, mesmo que informais (contratos de compra e venda, recibos, contas de água/luz/telefone, carne de IPTU, etc.);
- VI** - Listagem preliminar dos ocupantes e suas respectivas unidades;
- VII** - Cadeia dominial e matrículas atualizadas do imóvel objeto da REURB, ou documento oficial do Cartório de Registro de Imóveis informando os motivos pelos quais não foram possíveis a emissão da certidão.

Parágrafo único. Sendo a REURB instaurada por interesse do Poder Público Municipal, ficam dispensadas da apresentação os itens III, IV, VI e VII, que serão elaborados pelo corpo técnico do quadro de servidores municipais.

Art. 25. Para fins de classificação e processamento da **REURB-S**, além dos documentos gerais aplicáveis, os ocupantes deverão apresentar a Equipe Técnica Municipal de Regularização Fundiária:

- I** - Documentos pessoais de todos os membros da família (RG, CPF, Certidão de Nascimento/Casamento);
- II** - Comprovante de residência atualizado;
- III** - Documentos que comprovem a renda familiar, conforme critérios definidos no § 1º do art. 5º desta Lei (Carteira de Trabalho, declaração de rendimentos, extratos bancários, extrato do INSS, NIS, PIS, PASEP, CAD-Único);
- IV** - Certidão negativa de Bens ou Declaração de próprio punho, sob as penas da lei, de que não possui outro imóvel urbano ou rural no território nacional;
- V** - Demais documentos que comprovem o tempo de posse/ocupação do imóvel (contas antigas, correspondências, declarações de vizinhos, etc.);
- VI** - Outros documentos que a Equipe Técnica Municipal de Regularização Fundiária julgar necessários para análise do caso.





**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE AMAMBAI
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 26. Para fins de processamento da REURB-E, além dos documentos gerais aplicáveis, os ocupantes deverão apresentar, quando solicitado pela Equipe Técnica Municipal de Regularização Fundiária:

- I - Documentos pessoais de todos os ocupantes do imóvel (RG, CPF, Certidão de Nascimento/Casamento ou Contrato Social/CNPJ no caso de pessoa jurídica);
- II - Comprovante de endereço atualizado;
- III - Demais documentos que comprovem o tempo de posse/ocupação do imóvel (contas antigas, correspondências, declarações de vizinhos, etc.);
- IV - Comprovante de pagamento das taxas e emolumentos aplicáveis ao processo;
- V - Outros documentos que a Equipe Técnica Municipal de Regularização Fundiária julgar necessários para análise do caso.

**CAPÍTULO VII
DOS DIREITOS, DEVERES E OBRIGAÇÕES**

Art. 27. São direitos dos beneficiários da REURB, conforme a modalidade e o instrumento de titulação aplicado:

- I - Receber o título que confere o direito real registrado em cartório (propriedade ou posse, conforme o caso);
- II - Ter garantido o direito social à moradia digna;
- III - Ter acesso aos serviços públicos essenciais, conforme planejamento e execução das obras de infraestrutura previstas no termo de compromisso;
- IV - Participar das etapas do processo de regularização fundiária que afetem seus direitos.

§ 1º. O reconhecimento do direito à posse ou à propriedade dependerá da análise do histórico de ocupação, da destinação do imóvel e da modalidade de REURB aplicada.

§ 2º. O direito adquirido será formalizado mediante a emissão de título jurídico compatível com a situação verificada, podendo ser de legitimação fundiária, legitimação de posse ou outro admitido pela legislação.

Art. 28. São deveres dos beneficiários da REURB:

- I - Cumprir as normas urbanísticas, edilícias e ambientais aplicáveis ao imóvel regularizado;
- II - Permitir o acesso dos agentes municipais para vistorias e fiscalizações relacionadas à REURB;
- III - Arcar com os custos e emolumentos relativos à REURB-E, quando aplicável;
- IV - Cumprir as obrigações eventualmente estabelecidas no termo de compromisso, quando houver;
- V - Contribuir para a conservação da infraestrutura instalada e do entorno urbano no núcleo implantado;
- VI - Manter seus dados cadastrais atualizados junto ao Município.

Prefeitura de Amambai

Rua Sete de Setembro, nº 3.244 – Fone: (67) 3481-7400 – Fax: (67) 3481-7400 – CEP: 79.990-000 – Amambai/MS.



**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE AMAMBAI
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 29. O não cumprimento das condições estabelecidas no processo de regularização poderá ensejar:

- I – A revogação do título concedido, se constatado descumprimento doloso ou fraude;
- II – A responsabilização civil, administrativa ou criminal, conforme o caso;
- III – O indeferimento de futuros pedidos de regularização no mesmo núcleo.

§ 1º. O Procedimento administrativo aberto em virtude de denúncias ou do descumprimento das condições será sempre subordinado a Equipe Técnica Municipal de Regularização Fundiária, que deverá providenciar todos os atos relacionados a apuração do fato e a aplicação das penalidades.

§ 2º. O contraditório e a ampla defesa serão assegurados em qualquer procedimento que possa resultar na perda de direito adquirido com base na REURB.

Art. 30. São obrigações do Município de Amambai no âmbito da REURB:

- I - Processar os requerimentos de REURB e instaurar o procedimento de ofício, quando couber;
- II - Classificar a modalidade da REURB (REURB-S ou REURB-E) de forma fundamentada;
- III - Elaborar ou aprovar os projetos de regularização fundiária;
- IV - Realizar as notificações e demais atos procedimentais previstos em lei e normas correlatas;
- V - Fiscalizar o cumprimento do termo de compromisso e das normas aplicáveis;
- VI - Implantar a infraestrutura essencial e realizar as compensações urbanísticas e ambientais, conforme estabelecido no termo de compromisso e no cronograma físico-financeiro, observadas as responsabilidades definidas;
- VII - Expedir a CRF ao final do procedimento;
- VIII - Manter atualizado o cadastro dos núcleos urbanos informais e das áreas regularizadas.

**CAPÍTULO VIII
DA EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

Art. 31. Fica criada a Equipe Técnica Municipal de Regularização Fundiária (EMRF) de Amambai/MS, órgão colegiado de caráter permanente, consultivo e deliberativo, vinculado à Secretaria Municipal da Cidade, com a finalidade de analisar, processar e acompanhar os procedimentos de REURB no Município.

Art. 32. A Equipe Técnica Municipal de Regularização Fundiária será composta por 5 (cinco) membros titulares, designados por ato do Secretário Municipal da Cidade, com a seguinte composição interdisciplinar:

Prefeitura de Amambai

Rua Sete de Setembro, nº 3.244 – Fone: (67) 3481-7400 – Fax: (67) 3481-7400 – CEP: 79.990-000 – Amambai/MS.



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL PREFEITURA MUNICIPAL DE AMAMBAI GABINETE DO PREFEITO

I - 1 (um) Coordenador, sendo o Secretário Municipal da Cidade ou servidor público por ele indicado, que coordenará os trabalhos;

II - 1 (um) servidor representante da Secretaria Municipal de Assistência Social, com formação na área de Serviço Social;

III - 1 (um) servidor representante das Secretarias Municipais de Infraestrutura e Serviços Urbanos, com formação em Engenharia Civil ou Arquitetura e Urbanismo;

IV - 1 (um) servidor representante da Procuradoria-Geral do Município, com formação em Direito;

V - 1 (um) servidor representante da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, com formação em Engenharia Ambiental/Gestão Ambiental/Ecologia ou especialização “lato sensu” na área ambiental.

§ 1º. Os membros da Equipe Técnica deverão ser servidores públicos municipais efetivos ou comissionados.

§ 2º. A participação na Equipe Técnica será considerada serviço público relevante e não será remunerada.

§ 3º. A Equipe Técnica poderá convidar representantes de outros órgãos públicos, entidades da sociedade civil ou especialistas para participar de suas reuniões, sem direito a voto.

§ 4º. O regimento interno da Equipe Técnica será estabelecido por ato do Poder Executivo Municipal, através da Secretaria Municipal da Cidade.

Art. 33. Compete à Equipe Técnica Municipal de Regularização Fundiária:

I - Receber e analisar os requerimentos de REURB;

II - Instaurar e processar os procedimentos administrativos de REURB;

III - Promover as notificações necessárias;

IV - Analisar e emitir parecer sobre as impugnações apresentadas;

V - Elaborar ou analisar os projetos de regularização fundiária;

VI - Realizar o saneamento dos processos administrativos;

VII - Emitir pareceres técnicos sobre os aspectos sociais, urbanísticos, ambientais e jurídicos da REURB;

VIII - subsidiar a decisão da autoridade municipal competente sobre a conclusão da REURB;

IX - Acompanhar a execução dos termos de compromisso;

X - Propor normas e diretrizes complementares sobre a REURB no Município;

XI - Articular-se com outros órgãos e entidades para a execução da REURB;

XII - Desempenhar outras atribuições que lhe forem conferidas por lei ou regulamento.

CAPÍTULO IX DOS PRAZOS

Prefeitura de Amambai

Rua Sete de Setembro, nº 3.244 – Fone: (67) 3481-7400 – Fax: (67) 3481-7400 – CEP: 79.990-000 – Amambai/MS.



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL PREFEITURA MUNICIPAL DE AMAMBAI GABINETE DO PREFEITO

Art. 34. Os prazos para a prática dos atos administrativos no âmbito da REURB observarão o disposto na Lei Federal nº 13.465/2017, no Decreto Federal nº 9.310/2018 e na legislação municipal aplicável, em especial:

I - O prazo para manifestação do Executivo Municipal será de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data do protocolo, sobre os pedidos de REURB por legitimados, sendo reiniciado este prazo a cada trâmite do processo;

II – O prazo para notificação dos interessados e titulares de domínio será de 30 (trinta) dias, pessoalmente, por via postal ou edital, caso não localizados, sendo igual prazo para a apresentação da impugnação;

III - O prazo para impugnação pelos notificados será de 30 (trinta) dias, contados da data da última notificação realizada;

IV - O prazo para manifestação do órgão gestor de unidade de conservação de uso sustentável será de 90 (noventa) dias, contado da data do protocolo da solicitação;

V - Os prazos para análise e registro pelo Cartório de Registro de Imóveis seguirão o estabelecido na Lei Federal nº 6.015/1973 (Lei de Registro Públicos), em especial o prazo de 10 (dez) dias para registro ou nota devolutiva após protocolo (art. 188), e o prazo específico de 60 (sessenta) dias, prorrogável por igual período mediante justificativa, para conclusão do procedimento de registro da Certidão de Regularização Fundiária - CRF.

VI – Nos demais procedimentos relacionados à Regularização Fundiária Urbana (REURB) que não possuam prazo definido em legislação específica, fica estabelecido o prazo comum de 30 (trinta) dias para a prática dos atos administrativos necessários, contados da ciência formal do responsável ou da data em que o ato se tornar exequível. O referido prazo reinicia-se a cada novo trâmite processual, compreendido como o impulso regular do feito por despacho, decisão, diligência ou manifestação administrativa.

VII – O prazo previsto no inciso VI não se aplica aos atos administrativos considerados de alta complexidade técnica, jurídica ou urbanística, hipótese em que o responsável pelo procedimento deverá justificar formalmente a necessidade de prazo superior, mediante manifestação fundamentada e expressa, devidamente juntada aos autos do processo administrativo.

Parágrafo único. A Equipe Técnica Municipal de Regularização Fundiária buscará a celeridade na análise e processamento dos requerimentos de REURB, observados os princípios da eficiência e razoável duração do processo.

CAPÍTULO X DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 35. Os casos omissos nesta Lei ou situações excepcionais serão resolvidos pela Equipe Técnica Municipal de Regularização Fundiária, com base na legislação federal aplicável e nos princípios que regem a administração pública e a regularização fundiária, concedendo aos seus atos a publicidade e moralidade que regem a administração pública.





**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE AMAMBAI
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 36. A Procuradoria-Geral do Município e outros órgãos técnicos competentes que compõem a estrutura administrativa do poder executivo municipal prestará o apoio e assistência necessários a Equipe Técnica, sempre que solicitados.

Art. 37. O Município poderá, mediante Decreto Municipal, regulamentar aspectos operacionais da REURB, definir prazos, criar formulários padronizados, e estabelecer procedimentos simplificados para núcleos prioritários ou com baixa complexidade técnica, que não estejam definidos nesta Lei.

Art. 38. As normas previstas nesta Lei aplicam-se aos processos de REURB iniciados após sua entrada em vigor, bem como àqueles em trâmite que ainda não tenham sido concluídos, desde que mais favoráveis ao interessado e respeitados os atos já praticados.

Art. 39. Ficam instituídas, no perímetro urbano do Município de Amambai, as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), nos termos da Lei Complementar Municipal nº 99/2024 (Plano Diretor).

Art. 40. As REURBs promovidas por entes públicos, não estarão condicionadas a existência das ZEIS, porém estarão subordinadas ao rito processual normal, e deverão ser comprovadamente declaradas de interesse social, com apresentação dos estudos técnicos equivalentes.

Art. 41. Será estabelecido em lei própria ou no Código Tributário Municipal a taxa de abertura e processamento do REURB-E, que será recolhida em favor do erário municipal.

Art. 42. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito, 22 de setembro de 2025.


SÉRGIO DÓZÉBIO BARBOSA
Prefeito de Amambai

DORIVAL SOARES DA SILVA
Secretário Municipal de Gestão

Prefeitura de Amambai

Rua Sete de Setembro, nº 3.244 – Fone: (67) 3481-7400 – Fax: (67) 3481-7400 – CEP: 79.990-000 – Amambai/MS.