



# Diário Oficial

## Município de Rio Negro-MS

Criado pela Lei nº 759 de 16 de Fevereiro de 2017.

ED. Nº 1671/2025-ANO IX

RIO NEGRO-MS, QUARTA-FEIRA

23 DE JULHO DE 2025

### PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

Prefeito Municipal – Henrique Mitsuo Vargas Ezoé  
 Vice – Prefeito Municipal – Edson Muniz dos Santos  
 Secretário Municipal de Administração – Jucelino Messias de Assis  
 Secretária Municipal de Finanças – Evanilde Rodrigues Gonçalves Garcia  
 Secretário Municipal de Saúde Pública, Saneamento e Higiene – Eronias Candido de Rezende Neto  
 Secretária Municipal de Educação, Cultura, Esporte e Lazer – Niceia Maria dos Santos  
 Secretária Municipal de Assistência Social, Cidadania e Trabalho – Aldeci de oliveira Silva Gama  
 Secretário Municipal de Infraestrutura, Trânsito e Serviços Urbanos – Robisnei Barbosa de Oliveira  
 Secretário Municipal de Planejamento e Turismo – Anderson Gimenez Gonçalves  
 Secretário Municipal de Produção e Meio Ambiente – Marcos Roberto Gonçalves

### PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL

Presidente – Sebastião Evaldo Paes da Silva  
 Vice-presidente – Neuza Maria dos Santos  
 1º Secretário – Valdir Fischer  
 2º Secretário – Wanderson Cruz do Nascimento  
 Vereador – Carlos Eduardo N. Rezende Vilela  
 Vereadora – Fabrícia de Oliveira Floriano  
 Vereador – Hélio Ferreira de Rezende  
 Vereadora – Nair Oliveira Silva  
 Vereador – Sebastião Matias Moitinho

### PODER EXECUTIVO

#### Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - CGFMHIS

#### Resolução/CGFMHIS nº 038/2025.

APROVA O PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - PLHIS DO ANO DE 2025.

O Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – CGFMHIS, de Rio Negro/MS, na forma da Lei Municipal nº. 577, de 14 de novembro de 2007, por meio desta Resolução,

Resolve:

Art. 1º Aprovar o presente Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS de 2025, que passa a vigorar na data de sua publicação;

Art. 2º Fica alterada a Resolução nº 37/2010 no que se refere ao Plano Local de Habitação de Interesse Social.

Art. 3º Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

Rio Negro/MS, 22 de julho de 2025.

Aldeci de Oliveira Silva Gama  
 Presidente do Conselho Gestor do Fundo Municipal  
 de Habitação de Interesse Social

**PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL DO MUNICÍPIO DE RIO NEGRO.****TÍTULO I  
DOS PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E ESTRATÉGIAS DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL****CAPÍTULO I  
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 1º** Em cumprimento às disposições e aos princípios e diretrizes da Lei Federal nº. 11.124, de 16 de julho de 2005, observando a Lei Orgânica do Município de Rio Negro, e o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Rio Negro, que deve orientar as ações do Poder Público, bem como dos agentes privados na atuação e implementação do Plano Local de Habitação de Interesse Social.

**Art. 2º** Os dispositivos constantes neste plano possuem abrangência na totalidade do Município, sendo instrumento básico norteador da política de implementação, construção de Habitação de Interesse Social do Município de Rio Negro.

**CAPÍTULO II  
DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS**

**Art. 3º** São princípios fundamentais do Plano Local de Habitação de Interesse Social do Município de Rio Negro:

- I – a garantia ao direito universal à moradia digna;
- II – a garantia da função social da propriedade urbana;
- III – Gestão Habitacional como uma política de Estado;
- IV – Gestão democrática e participativa da política habitacional;
- V – Gestão integrada das políticas habitacionais.

**Art. 4º** São objetivos gerais do Plano Local de Habitação de Interesse Social do Município de Rio Negro a implantação de uma Política Municipal de Habitação de Interesse Social, através da implementação de programas e ações com vistas a ampliar o direito de acesso à terra urbanizada, à moradia digna, à infraestrutura e serviços públicos, ao transporte coletivo e ao lazer, bem como a articulação desta ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, e ainda:

- I – Promover o acesso à moradia digna, com prioridade a população de menor renda, promovendo a melhoria da qualidade de vida da população e reduzindo as disparidades sociais;
- II – Propiciar a gestão democrática da aplicação dos recursos públicos destinados a Política Municipal de Habitação de Interesse Social;
- III – Dotar o Município de Rio Negro de mecanismos para controlar, combater, equacionar e ou diminuir, o déficit habitacional num prazo máximo de 10 anos;
- IV – Articular, através dos programas previstos no Plano Nacional de Habitação e Programas do Governo Estadual, recursos e meios para o atendimento do Cadastro Municipal Único de Habitação de Interesse Social;
- V – Viabilizar a reserva de terras urbanas, necessárias a implantação de programas habitacionais;
- VI – Viabilizar acesso à terra urbanizada, aos serviços públicos essenciais e aos equipamentos sociais básicos;
- VII – Integrar os projetos habitacionais com investimentos em saneamento, infraestrutura viária e de transportes e demais serviços urbanos, garantindo melhor aproveitamento da infraestrutura instalada, dos equipamentos urbanos e do patrimônio construído;
- VIII – Promover a inserção da população no processo de solução dos problemas de habitação e ocupação do espaço urbano, disseminando informações e orientações, em especial aos direitos e deveres dos cidadãos, bem como criar as condições para o funcionamento dos canais de participação da sociedade, na definição e no controle social da política habitacional;
- IX – Viabilizar a atuação integrada e articulada, do ponto de vista institucional e financeiro, nas diversas esferas do poder executivo;
- X – Articular ações para que os instrumentos do Estatuto da Cidade, previstos no Plano Diretor Participativo, Lei Complementar nº003/2016 sejam implantados;
- XI – Articular ações da política de habitação a programas dirigidos à inclusão social.
- XII – Incentivar a articulação das ações da política habitacional no âmbito regional.

**Art. 5º** São objetivos específicos do Plano Local de Habitação de Interesse Social do Município de Rio Negro:

- I – Dar prioridade para planos, programas e projetos habitacionais para a população de menor renda, articulados no âmbito federal, estadual e municipal;
- II – Definir e adotar mecanismos de subsídios financeiros à Habitação de Interesse Social, viabilizando o atendimento, com recursos não onerosos, para as famílias de menor renda e cumprimento das metas definidas no Plano Local de Habitação de Interesse Social do Município de Rio Negro;

- III - Utilizar prioritariamente os terrenos de propriedade do Poder Público para a implantação de projetos habitacionais de interesse social;
- IV - Ampliar o estoque de terras públicas para produção de Habitação de Interesse Social, utilizando os institutos jurídicos e urbanísticos previstos pelo Plano Diretor, Estatuto da Cidade e legislações específicas;
- V - Utilizar e incentivar prioritariamente o aproveitamento das áreas não utilizadas ou subutilizadas dotadas de infraestrutura inseridas na malha urbana;
- VI - Identificar os imóveis vazios ou subutilizados do município, prioritariamente nas áreas centrais, para aplicação dos instrumentos disponíveis à indução da ocupação dessas áreas;
- VII - Incentivar a implantação dos diversos institutos jurídicos que regulamentam o acesso à moradia, previstos no Estatuto das Cidades, no Plano Diretor Participativo e outros;
- VIII - Primar pela sustentabilidade econômica, financeira, social e ambiental dos programas e projetos implantados;
- IX - Priorizar o atendimento a famílias com menor renda *per capita*, direcionando a famílias com maior número de dependentes, em que a mulher seja a responsável pelo domicílio, às etnias negra e indígena, às demandas apresentadas por movimentos sociais, associações e grupos representativos de segmentos da população;
- X - Observar os critérios de acessibilidade universal, com reserva e adequação de parcela das unidades habitacionais produzidas para o atendimento a pessoas portadoras de deficiência e para idosos;
- XI - Privilegiar nos programas habitacionais de interesse social em áreas centrais a tipologia vertical, com vistas a garantir o melhor aproveitamento da infraestrutura instalada, dos equipamentos urbanos e do patrimônio construído;
- XII - Promover a requalificação urbanística e a regularização fundiária das áreas oriundas de ocupações irregulares, e sua plena integração à cidade e seus benefícios;
- XIII - Adotar mecanismos de acompanhamento e avaliação e indicadores de impacto social das políticas, planos e programas;
- XIV - Garantir a execução de política de assistência social visando à melhoria da qualidade de vida das famílias beneficiárias, a inclusão social, geração de renda, emprego e capacitação dos grupos excluídos ou vulneráveis;
- XV - Atender à necessária existência de saneamento ou de projetos de saneamento ambiental, cuja estrutura abranja o adensamento populacional estimado, visando à manutenção do meio-ambiente e também à otimização dos investimentos públicos;
- XVI - Garantir a alocação de recursos destinados à habitação de interesse social no Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, com dotação orçamentária própria, para implantar as ações previstas no Plano Local de Habitação de Interesse Social;
- XVII - Estruturar e disponibilizar à sociedade, programa de assistência técnica para Habitação de Interesse Social que atenda a indivíduos, entidades, grupos comunitários e movimentos na área de habitação de interesse social;
- XVIII - Garantir o incentivo e apoio à formação de agentes promotores e financeiros não estatais, a exemplo das cooperativas e associações comunitárias autogestionárias na execução de programas habitacionais;
- XIX - Desenvolver ações junto aos Cartórios de Registros de Imóveis, visando à diminuição do processo burocrático, com vistas a simplificar e facilitar o registro dos imóveis, bem como a regularização de registros imobiliários, relacionadas à produção habitacional e regularização fundiária de interesse social;
- XX - Criar mecanismos de simplificação e agilização dos procedimentos de aprovação de novos empreendimentos habitacionais populares pelo mercado imobiliário;
- XXI - Promover a criação de um cadastro único de demanda habitacional do município, evitando a duplicidade de atendimento;
- XXII - Promover a formação e a participação da sociedade, através de Conferências de Habitação e do Congresso da Cidade, bem como a realização de cursos de formação destinados aos conselheiros municipais;
- XXIII - Coibir novas ocupações por assentamentos habitacionais irregulares em áreas inadequadas para esta finalidade, entendidas como as áreas destinadas a preservação ambiental e áreas destinadas ao uso comum;
- XXIV - Inibir o adensamento e a ampliação das áreas ocupadas irregularmente, e já consolidadas até a entrada em vigor da presente lei;
- XXV - Articular e apoiar a atuação de órgão e entidades que desempenhem funções no campo da habitação de interesse social;
- XXVI - Incentivar a participação da iniciativa privada na solução dos problemas de habitação de interesse social e a ocupação do espaço urbano;
- XXVII - Desenvolver esforços junto aos Municípios da Região Metropolitana em que Rio Negro está inserido, para a elaboração de um diagnóstico da questão habitacional que dê suporte para a elaboração de uma política habitacional em âmbito regional.

**CAPITULO III**  
**DAS ESTRATÉGIAS DA POLITICA HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL**

**Art. 6º** As estratégias de implantação do Plano Local de Habitação de Interesse Social do Município de Rio Negro são orientadas pelas seguintes diretrizes:

- I - Integração Urbana de Assentamentos Precários e Informais;
- II - Apoio para melhoria e provisão de novas oportunidades habitacionais;
- III - Desenvolvimento e adequação da estrutura institucional.

**Art. 7º** Para realização das diretrizes da estratégia de integração urbana de assentamentos precários e informais do Plano Local de Habitação de Interesse Social devem ser realizados os seguintes programas:

- I - Programa para Regularização Fundiária de Assentamentos Precários;
- II - Programa para Regularização Fundiária de Assentamentos Informais.

**Art. 8º** Para realização das diretrizes da estratégia de apoio para melhoria e provisão de novas oportunidades habitacionais do Plano Local de Habitação de Interesse Social devem ser realizados os seguintes programas:

- I - Programa de apoio à Melhoria e Promoção por Autogestão de Unidades Habitacionais Urbanas;
- II - Programa para Oferta de Serviços de Assistência Técnica;
- III - Programa para Promoção Pública de Unidades Habitacionais Urbanas;
- IV - Programa de apoio à Promoção Privada de Unidades Habitacionais Urbanas Prontas;
- V - Programa para Promoção de Unidades Habitacionais Rurais;

## TÍTULO II DO ÓRGÃO GESTOR

### CAPÍTULO I DA COMPETENCIA PARA A IMPLANTAÇÃO DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL DO MUNICÍPIO DE RIO NEGRO

**Art. 9º** - O PLHIS para a sua implantação estará sob a competência da Secretaria Municipal de Assistência Social, Cidadania e Trabalho - SMASCT, através da Diretoria de Habitação, o seu órgão gestor.

**Art. 10** - Compete à SMASCT, através da Diretoria de Habitação, após ouvido o Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, no âmbito do Plano Local de Habitação de Interesse Social:

- I - orientar a ação integrada dos órgãos públicos e da iniciativa privada, para consecução dos objetivos do Plano Local de Habitação de Interesse Social;
- II - estimular a discussão e o desenvolvimento de soluções habitacionais e de ocupação urbana;
- III - promover a articulação do Plano Local de Habitação de Interesse Social com as políticas públicas municipais, estaduais e federais;
- IV - propor ações do Município no âmbito habitacional;
- V - elaborar, acompanhar e avaliar a execução dos planos e projetos habitacionais de interesse social;
- VI - captar recursos, mesmo sob a forma de bens imóveis, para subsidiar o Plano Local de Habitação de Interesse Social;
- VII - propor convênios, contratos de gestão e parcerias com entidades públicas ou privadas, inclusive instituições financeiras, para a consecução dos objetivos do Plano Local de Habitação de Interesse Social;
- VIII - administrar a aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS, instituído pela Lei Municipal nº 578 de 14 de novembro de 2007, prestando contas e apresentando relatórios periódicos ao respectivo Conselho Gestor.
- IX - identificar os problemas e demandas habitacionais;
- X - manter cadastro classificado de potenciais beneficiários do PLHIS;
- XI - contratar, ou realizar por profissionais da própria SPD, a elaboração de projetos e propor soluções para o PLHIS;
- XII - propor fontes alternativas de recursos para financiar as soluções habitacionais;
- XIII - gerenciar a prestação de assistência técnica para questões habitacionais;
- XIV - intermediar a comunicação entre os potenciais beneficiários do PLHIS e o Município de Rio Negro;
- XV - disseminar informações e orientações relativas à solução dos problemas de habitação e ocupação do espaço urbano;

**§ 1º** - O desenvolvimento, a implantação e a execução dos programas aprovados no Plano Local de Habitação de Interesse Social do Município de Rio Negro, serão realizados com recursos oriundos do orçamento fiscal, obedecendo os dispositivos deste plano e da Lei nº 633 de 09 de junho de 2009.

§ 2º - Os programas desenvolvidos com recursos de outras fontes poderão, sem prejuízo das regras próprias, serem enquadrados nos termos desta lei.

### TÍTULO III DOS PROGRAMAS

#### CAPÍTULO I DOS PROGRAMAS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

##### SEÇÃO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 11** - A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

**Art. 12** - Para efeitos da regularização fundiária de terrenos urbanos, consideram-se:

I – área urbana: parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica;

II – área urbana consolidada: parcela da área urbana com densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada e que tenha, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

- a) drenagem de águas pluviais urbanas;
- b) esgotamento sanitário;
- c) abastecimento de água potável;
- d) distribuição de energia elétrica; ou
- e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;

III – demarcação urbanística: procedimento administrativo pelo qual o poder público, 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;

IV – legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse;

V – Zona Especial de Interesse Social - ZEIS: parcela de área urbana instituída pela Lei Complementar nº 003/2016 podendo ainda ser definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo;

VI – assentamentos irregulares: ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia;

VII – regularização fundiária de interesse social: regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos:

- a) em que tenham sido preenchidos os requisitos para usucapião ou concessão de uso especial para fins de moradia;
- b) de imóveis situados em ZEIS; ou
- c) de áreas do Município de Rio Negro declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social;

VIII – regularização fundiária de interesse específico: regularização fundiária quando não caracterizado o interesse social nos termos do inciso VII.

**Art. 13** - Respeitadas as diretrizes gerais da política urbana estabelecidas na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e dos parâmetros estabelecidos na Lei Complementar 003/2016 a regularização fundiária observará os seguintes princípios:

I – ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;

II – articulação com as políticas setoriais de habitação, de meio ambiente, de saneamento básico e de mobilidade urbana, com as iniciativas públicas e privadas, voltadas à integração social e à geração de emprego e renda;

III – participação dos interessados em todas as etapas do processo de regularização;

IV – estímulo à resolução extrajudicial de conflitos; e

V – concessão do título preferencialmente para a mulher.

**Art. 14.** A regularização fundiária poderá ser promovida pelo Município de Rio Negro, através de seus órgãos competentes, ou assessoria técnica contratada e também por:

I – seus beneficiários, individual ou coletivamente; e

II – 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.

**Art. 15** - O projeto de regularização fundiária deverá definir, no mínimo, os seguintes elementos:

I – as áreas ou lotes a serem regularizados e, se houver necessidade, as edificações que serão realocadas;

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

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

IV – as condições para promover a segurança da população em situações de risco; e

V – as medidas previstas para adequação da infraestrutura básica.

**§ 1º** O projeto de que trata o caput 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.

**§ 2º** O Município definirá os requisitos para elaboração do projeto de que trata o caput, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados.

**§ 3º** A regularização fundiária pode ser implementada por etapas.

**Art. 16** - Na regularização fundiária de assentamentos consolidados anteriormente à publicação da Lei 11.977/2009, o Município poderá autorizar a redução do percentual de áreas destinadas ao uso público e da área mínima dos lotes definidos na legislação de parcelamento do solo urbano.

**Art. 17** - O registro do parcelamento resultante do projeto de regularização fundiária de interesse social será realizado obedecendo a legislação específica em especial o que define a Lei 11.977/2009.

## SEÇÃO II

### DO PROGRAMA PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS

**Art. 18.** Fica criado o Programa para Regularização de Assentamentos Precários, que visa promover a regularização fundiária de assentamentos precários e sua completa integração à cidade, bem como legalizar a permanência de populações moradoras de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei para fins de habitação, implicando em melhorias no ambiente urbano do assentamento, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária, e consiste em:

I - elaborar e aprovar o Plano Local de Regularização Fundiária – PLRF;

II - criar as Comissões de Regularização Fundiária nos assentamentos situados no Município de Rio Negro;

III - realizar o levantamento detalhado e diagnóstico dos assentamentos identificados, bem como elaborar os projetos de intervenção;

IV - realizar as intervenções e obras a partir dos critérios de prioridade e classificação de cada assentamento ao ritmo de pelo menos 1 assentamento precários por ano, tendo como horizonte estratégico para total integração destes à cidade o prazo de 10 anos.

**Art. 19** - A regularização fundiária de assentamentos precários depende da análise e da aprovação pelo Município do projeto de que trata o art. 15.

**Parágrafo único.** A aprovação municipal prevista no caput corresponde ao licenciamento ambiental e urbanístico do projeto de regularização fundiária de assentamentos precários, desde que o Município tenha conselho de meio ambiente e/ou órgão ambiental capacitado.

**Art. 20.** O projeto de regularização fundiária de assentamentos precários 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.

**Art. 21.** Na regularização fundiária de assentamentos precários, caberá ao poder público, diretamente ou por meio de seus concessionários ou permissionários de serviços públicos, a implantação do sistema viário e da infraestrutura básica, previstos no § 6º do art. 2º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, ainda que promovida pelos legitimados previstos nos incisos I e II do art. 14.

**Parágrafo único.** A realização de obras de implantação de infraestrutura básica e de equipamentos comunitários pelo poder público, bem como sua manutenção, pode ser realizada mesmo antes de concluída a regularização jurídica das situações dominiais dos imóveis.

**Art. 22.** O poder público responsável pela regularização fundiária de assentamentos precários poderá lavrar auto de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação.

**§ 1º** 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 registro de imóveis, ou, diante de sua inexistência, das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes.

**§ 2º** Na possibilidade de a demarcação urbanística abranger área pública ou com ela confrontar, o poder público 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 30 (trinta) dias.

**§ 3º** Na ausência de manifestação no prazo previsto no § 2º, o poder público dará continuidade à demarcação urbanística.

**Art. 23.** Encaminhado o auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, o oficial deverá proceder 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 registro de imóveis deverá notificar pessoalmente o proprietário da área e, por edital, os confrontantes e eventuais interessados para, querendo, apresentarem, no prazo de 30 (trinta) dias, impugnação à averbação da demarcação urbanística.

**§ 2º** Se o proprietário não for localizado nos endereços constantes do registro de imóveis ou naqueles fornecidos pelo poder público, 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 60 (sessenta) dias, uma vez pela imprensa oficial e uma vez em jornal de grande circulação local; e

III – determinação do prazo de 30 (trinta) 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 § 1º do art. 56 da Lei 11.977/2009.

**§ 6º** Havendo impugnação, o oficial do registro de imóveis deverá notificar o poder público para que se manifeste no prazo de 60 (sessenta) dias.

**§ 7º** O poder público 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 registro de imóveis deverá promover tentativa de acordo entre o impugnante e o poder público.

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

**Art. 24.** A partir da averbação do auto de demarcação urbanística, o poder público deverá elaborar o projeto previsto no art. 15 e submeter o parcelamento dele decorrente a registro.

**§ 1º** Após o registro do parcelamento de que trata o caput, o poder público concederá título de legitimação de posse aos ocupantes cadastrados.

**§ 2º** O título de que trata o § 1º será concedido preferencialmente em nome da mulher e registrado na matrícula do imóvel.

**Art. 25.** A legitimação de posse devidamente registrada constitui direito em favor do detentor da posse direta para fins de moradia.

**Parágrafo único.** A legitimação de posse será concedida aos moradores cadastrados pelo poder público, 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 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados).

**Art. 26.** Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após 5 (cinco) anos de seu registro, poderá requerer ao oficial 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.

**§ 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 serão relativas à totalidade da área e serão fornecidas pelo poder público.

### SEÇÃO III DO PROGRAMA PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE ASSENTAMENTOS INFORMAIS

**Art. 27** – Fica criado o Programa para Regularização de Assentamentos Informais que consiste na regularização jurídica das áreas ocupadas irregularmente na cidade assegurando a legalização da situação de moradia da população beneficiária, a dimensão sócio-ambiental, bem como o título definitivo do imóvel ao morador.

**Art. 28** - A regularização fundiária de assentamentos informais depende da análise e da aprovação do projeto de que trata o art. 15 pela autoridade licenciadora, bem como da emissão das respectivas licenças urbanística e ambiental.

§ 1º O projeto de que trata o caput deverá observar as restrições à ocupação de Áreas de Preservação Permanente e demais disposições previstas na legislação ambiental.

§ 2º O Município poderá, por decisão motivada, admitir a regularização fundiária de interesse social em Áreas de Preservação Permanente, ocupadas até 31 de dezembro de 2007 e inseridas em área urbana consolidada, desde que estudo técnico comprove que esta intervenção implica a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior.

§ 3º A autoridade licenciadora poderá exigir contrapartida e compensações urbanísticas e ambientais, na forma da legislação vigente.  
**Art. 29.** A autoridade licenciadora deverá definir, nas licenças urbanística e ambientais da regularização fundiária de assentamentos informais, as responsabilidades relativas à implantação:

I – do sistema viário;

II – da infraestrutura básica;

III – dos equipamentos comunitários definidos no projeto de regularização fundiária; e

IV – das medidas de mitigação e de compensação urbanística e ambiental eventualmente exigida.

§ 1º A critério da autoridade licenciadora, as responsabilidades previstas no caput poderão ser compartilhadas com os beneficiários da regularização fundiária de assentamentos informais, com base na análise de, pelo menos, 2 (dois) aspectos:

I – os investimentos em infraestrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores; e

II – o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

§ 2º As medidas de mitigação e de compensação urbanística e ambiental exigidas na forma do inciso IV do caput deverão integrar termo de compromisso, firmado perante as autoridades responsáveis pela emissão das licenças urbanística e ambiental, ao qual se garantirá força de título executivo extrajudicial.

### SEÇÃO IV DO PROGRAMA DE APOIO À MELHORIA E PROMOÇÃO POR AUTOGESTÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS URBANAS

**Art. 30** – Fica criado o Programa de Apoio à Melhoria e Promoção por Autogestão de Unidades Habitacionais Urbanas que consiste na oferta de apoio técnico e financeiro para que a própria população empreenda a construção, reforma ou ampliação de sua própria residência considerada inadequada, de forma individual ou coletiva.

**Art. 31** - Os custos, relativos a cada unidade, integralizados pelo Poder Público Municipal através do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, a título de contrapartida, necessários para a viabilização ao Programa de Apoio à Melhoria e Promoção por Autogestão de Unidades Habitacionais Urbanas, serão ressarcidos pelos beneficiários, mediante pagamentos de encargos mensais, de forma análoga às parcelas e prazos definidos pelo Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social, o que permitirá a viabilização, para a produção de novas unidades habitacionais.

§ 1º - Só poderão ingressar no Programa, famílias residentes no Município de Rio Negro há, pelo menos três anos, após a realização de trabalho social, com informações e esclarecimentos aos interessados, pelos técnicos da Prefeitura Municipal, ou Entidade Organizadora, da responsabilidade de cada beneficiário neste processo, salvo as famílias cadastradas para o Programa Federal Minha Casa Minha Vida, onde o tempo mínimo de residência na cidade de Rio Negro será de no mínimo 12 meses.

**Art. 32** – O programa será destinado à população com renda de até 6 salários mínimos, e poderão ser ofertados os serviços do Programa de Assistência Técnica previstos no art. 43 à 45, da presente Lei e ofertará ainda:

I – Isenção de taxas administrativas incidentes sobre a aprovação de projetos, fornecimentos de alvarás e certidões, em especial os previstos nos artigos 15 e 16 do Código Tributário Lei Municipal 004/2017, para aposentados com renda familiar de até dois salários mínimos, desde que o projeto não ultrapasse 49 m<sup>2</sup> e que seja seu único imóvel;

**Art. 33** – O Programa de Apoio à Melhoria e Promoção por Autogestão de Unidades Habitacionais Urbanas poderá ser realizado em todo o território do Município de Rio Negro, respeitado o Plano Diretor do Município e em terrenos localizados e já regularizados.

### SEÇÃO V DO PROGRAMA PARA PROMOÇÃO PÚBLICA DE UNIDADES HABITACIONAIS URBANAS

**Art. 34** - Fica criado o Programa para Promoção Pública de Unidades Habitacionais Urbanas do Município de Rio Negro que deverá, com base no Plano Local de Habitação de Interesse Social, promover de forma estável e permanente, a construção de unidades habitacionais para atender a demanda de habitação de interesse social prioritariamente para as famílias com menor renda e identificadas como déficit quantitativo, como demanda demográfica e em situações de risco e remoção.

**Art. 35** - Os custos, relativos a cada unidade, integralizados pelo Poder Público Municipal através do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, a título de contrapartida, necessários para a viabilização do Programa para Promoção Pública de Unidades Habitacionais Urbanas, serão ressarcidos pelos beneficiários, mediante pagamentos de encargos mensais, de forma análoga às parcelas e prazos definidos pelo Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social, o que permitirá a viabilização, para a produção de novas unidades habitacionais.

**§ 1º** - Só poderão ingressar no Programa, famílias residentes no Município de Rio Negro há, pelo menos, três anos, após a realização de trabalho social, com informações e esclarecimentos aos interessados, pelos técnicos da Prefeitura Municipal, ou Entidade Organizadora, da responsabilidade de cada beneficiário neste processo, salvo as famílias cadastradas para o Programa Federal Minha Casa Minha Vida, onde o tempo mínimo de residência na cidade de Rio Negro/MS será de no mínimo 12 meses.

**§ 2º** Os beneficiários ficarão isentos de pagamento do IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano, no exercício vigente ao recebimento do habite-se da obra.

**Art. 36** - O programa será destinado à população com renda de até 6 salários mínimos, e serão ofertados os serviços do Programa de Assistência Técnica previstos no art. 43 à 45, da presente Lei e ofertará ainda:

I - Isenção de taxas administrativas incidentes sobre a aprovação de projetos, fornecimentos de alvarás e certidões, em especial os previstos nos artigos 15 e 16 do Código Tributário Lei Complementar 004/2017, para aposentados com renda familiar de até dois salários mínimos, desde que o projeto não ultrapasse 49 m<sup>2</sup> e desde que este seja seu único imóvel;

**Art. 37** - Os locais prioritários para a intervenção e promoção do Programa para Promoção Pública de Unidades Habitacionais Urbanas, são as áreas de densificação localizadas no Plano Diretor Municipal como Macrozona de Adensamento Prioritário da Sede municipal de Rio Negro - MZA I, Anexo XIV - Memorial de descrição das macrozonas de adensamento urbano da sede municipal, potencializando o adensamento e o aproveitamento e qualificação da infraestrutura já existente.

#### SEÇÃO VI

#### DO PROGRAMA DE APOIO À PROMOÇÃO PRIVADA DE UNIDADES HABITACIONAIS URBANAS PRONTAS

**Art. 38** - Fica criado o Programa de Apoio à Promoção Privada de Unidades Habitacionais Urbanas Prontas com vistas a produção de novas moradias através de entidades do setor privado vinculadas ao setor habitacional, capazes de promover a habitação de interesse social e de mercado de habitação popular, de modo a otimizar o atendimento da demanda habitacional do município, consistindo em:

I - Apoio à iniciativa privada na obtenção de financiamentos públicos com recursos federal ou estadual, para a produção privada de empreendimentos habitacionais de interesse social e de mercado popular;

II - Estabelecimento de rotinas especiais de análise a aprovação de projetos;

III - Seleção e cadastramento das famílias a serem beneficiadas pelos projetos;

IV - Isenção de taxas municipais, mediante compromissos e metas assumidos pelos agentes privados que beneficiem famílias com renda familiar de até 03 salários mínimos adquirentes das unidades habitacionais, para cada projeto habitacional de interesse social.

**Parágrafo Único** - Para gozar dos incentivos fiscais previstos no inciso IV a empresa deverá realizar requerimento específico ao órgão competente do Município de Rio Negro-MS, que após ouvir o Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social, concederá os incentivos mediante assinatura de Termo de Compromisso.

**Art. 39** - As famílias que na época do ingresso neste programa tiverem renda de 1 salário mínimo, ficarão isentas de pagamento do IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano, no ano em que receber o Alvará de Habite-se.

**Art. 40** - Os locais prioritários para a intervenção e promoção do Programa de Apoio à Promoção Privada de Unidades Habitacionais Urbanas Prontas, são as áreas de densificação localizadas no Plano Diretor Municipal como Macrozona de Adensamento Prioritário da Sede municipal de Rio Negro - MZA I, Anexo XIV - Memorial de descrição das macrozonas de adensamento urbano da sede municipal, potencializando o adensamento e o aproveitamento e qualificação da infraestrutura já existente.

#### SEÇÃO VII

#### DO PROGRAMA PARA PROMOÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS RURAIS

**Art. 41** - Fica criado o Programa para Promoção de Unidades Habitacionais Rurais com vistas a oferecer de forma estável e permanente, unidades habitacionais para atender a demanda por habitações de interesse social rural prioritariamente para as famílias com menor renda que moram no perímetro rural, consistindo em:

I - Atender as necessidades de habitação da população de baixa renda nas áreas rurais, garantindo o acesso à moradia digna com padrões mínimos de sustentabilidade, segurança e habitabilidade;

II - Realizar intervenções necessárias à construção ou aquisição de unidades habitacionais em parcelas legalmente definidas de uma área, que venham a dispor, no mínimo, de acesso por via pública, de soluções adequadas de abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica.

III - Oferecer acesso à moradia adequada a cidadãos de baixa renda por intermédio da concessão de subsídios.

IV - Isenção de taxas municipais, mediante compromissos e metas assumidos pelos agentes privados que beneficiem famílias com renda familiar de até 03 salários mínimos adquirentes das unidades habitacionais, para cada projeto habitacional de interesse social.

**Parágrafo Único** - Para gozar dos incentivos fiscais previstos no inciso IV a empresa deverá realizar requerimento específico ao órgão competente do Município de Rio Negro-MS, que após ouvir o Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social, concederá os incentivos mediante assinatura de Termo de Compromisso.

**Art. 42** – Os locais prioritários para a intervenção e promoção do Programa para Promoção de Unidades Habitacionais Rurais ficam os assentamentos.

#### **SEÇÃO VII DO PROGRAMA PARA OFERTA DE SERVIÇOS DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA**

**Art. 43** – Fica criado o Programa para Oferta de Serviços de Assistência Técnica, a cargo do Município de Rio Negro, nas áreas de arquitetura, engenharia e de assistência social, para orientar a produção de moradias às famílias de baixa renda de forma individual e ou coletiva, e garantir condições adequadas de habitabilidade e inserção urbana, tanto para a autopromoção quanto para melhoria habitacional, bem como atuar no âmbito da regularização fundiária de lotes isolados, nas situações em que não é possível a regularização fundiária de um assentamento irregular como um todo.

**§1º** O município de Rio Negro somente ofertará os Serviços de Assistência Técnica após convênio ou termo de parceria firmado com União, Estado ou entidades profissionais de arquitetos e engenheiros e, que tenha, estes serviços como objeto.

**§2º** Os recursos necessários para a realização dos Serviços de Assistência Técnica devem estar assegurados no convênio ou termo de parceria citado anteriormente.

**Art. 44** – A assistência técnica que trata o artigo anterior será destinada à famílias com rendimentos de até 6 salários mínimos e que necessitam de assistência técnica para a autopromoção, reforma ou ampliação da moradia de forma individual e/ou organizada, ou para a regularização do imóvel junto aos órgãos oficiais e registradores.

**Art. 45** – A assistência técnica será destinada aos casos de:

- I - autopromoção habitacional assistida individual e, ou coletiva;
- II - promoção por autogestão pública e privada de unidades habitacionais urbanas prontas.
- III - regularização fundiária de lotes isolados ou loteamentos com até 20 lotes urbanos.

**Art. 46** – Os serviços de assistência técnica devem priorizar o atendimento as zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social.

### **TÍTULO III DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES**

#### **CAPÍTULO I DO CADASTRO MUNICIPAL ÚNICO DE HABITAÇÃO**

**Art. 47** - O Cadastro Municipal Único de Habitação tem como objetivo fornecer informações para o planejamento, o monitoramento, a implementação e a avaliação da política habitacional, subsidiando a tomada de decisões ao longo do processo.

**Art. 48** - O Cadastro Municipal Único de Habitação deverá conter e manter atualizados dados, informações e indicadores sociais, econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos, físico-territoriais, inclusive cartográficos, ambientais, e outros de relevante interesse para o Município, em três vertentes:

- I – Cadastro de Famílias que necessitem de:
  - a) Produção de novas Unidades Habitacionais;
  - b) Reforma e Ampliação de Unidades Habitacionais;
  - c) Regularização Fundiária de Assentamentos Precários;
  - d) Assistência Técnica para Regularização Fundiária;
- II – Cadastros dos imóveis:
  - a) adquiridos pelo Município de Rio Negro para promoção de Unidades Habitacionais de Interesse Social;
  - b) das áreas em que foram instituídas Zonas Especiais de Interesse Social, ou Zona Especial de Recuperação Urbana;
  - c) gravados por direito de preempção;
  - d) gravados por demarcação urbanística para fins de regularização fundiária;
  - e) gravados por legitimação de posse;
- III – Registros dos seguintes indicadores:
  - a) Número de financiamentos concedidos por instituições financeiras às famílias cadastradas;
  - b) quantidade de loteamentos regularizados;
  - c) quantidade de lotes urbanos regularizados;
  - d) evolução da planta de valores e aumento real da arrecadação do IPTU;

e) evolução dos recursos totais investidos ao longo do período de intervenção, relacionando o custo da regularização x o aumento da arrecadação do IPTU;

f) quantidade de assentamentos precários atendidos e o grau de evolução de seu nível de habitabilidade;

g) quantidade de famílias atendidas e que efetivamente tiveram seu problema habitacional resolvido, conforme critérios do PLANHAB;

**Art. 49** - O Cadastro Municipal Único atuará sobre os seguintes princípios:

I - Da simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando-se a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos;

II - Democratização, transparência com a disponibilização das informações, em especial as relativas ao processo de implementação, controle e avaliação do Plano Local de Habitação de Interesse Social.

#### **TITULO IV DOS INSTRUMENTOS DE DEMOCRATIZAÇÃO DA GESTÃO HABITACIONAL**

**Art. 50.** Fica assegurada a participação da população em todas as fases do processo de gestão do Plano Local de Habitação de Interesse Social, mediante as seguintes instâncias de participação:

I - Conferência Municipal de Habitação;

II - Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social.

#### **CAPITULO I DA CONFERÊNCIA MUNICIPAL**

**Art. 51.** As Conferências Municipais ocorrerão ordinariamente a cada quatro anos, e extraordinariamente quando convocadas pelo Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social.

**§ 1º** As conferências serão abertas à participação de todos os cidadãos e cidadãs.

**§ 2º** - A Conferência Municipal de Habitação será convocada com a publicação de Edital de Convocação em jornal de circulação na cidade, publicação nos murais dos órgãos públicos Municipais, e mediante circular a todas as entidades que integram o Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social, com no mínimo 15 dias de antecedência a sua realização;

**Art. 52.** A Conferência Municipal de Habitação deverá, dentre outras atribuições:

I - Assegurar um processo amplo e democrático de participação da sociedade na elaboração e avaliação de uma política pública habitacional para o Município de Rio Negro;

II - Mobilizar o governo municipal e a sociedade civil para a discussão, a avaliação e aprimoramento das diretrizes e programas instituídos pelo Plano Local de Habitação de Interesse Social do Município;

III - Sugerir ao Poder Executivo adequações nas ações estratégicas destinadas à implementação dos objetivos, diretrizes e programas do Plano Local de Habitação de Interesse Social;

**IV - Avaliar a atividade do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social, visando estabelecer diretrizes para aperfeiçoar seu funcionamento;**

V - Definir e reavaliar as metas e prioridades do governo e da sociedade na implementação do Plano Local de Habitação de Interesse Social do Município.

VI - Debater os relatórios anuais de gestão da política habitacional, apresentando críticas e sugestões;

VII - Sugerir propostas de alteração da Lei do Plano Local de Habitação de Interesse Social, corrigindo metas, prioridades e investimentos.

**Art. 53.** A Conferência Municipal de Habitação, será precedida de etapas regionais que possibilitem a participação dos bairros do Município, e deverá, discutir dentre outras atribuições :

I - Apreciar as diretrizes da política habitacional do município de Rio Negro, com destaque para o seu Bairro;

II - Debater os relatórios anuais de gestão da política Habitacional, apresentando críticas e sugestões;

III - Sugerir ao Executivo adequações nas ações estratégicas destinadas a implementação dos objetivos, diretrizes e programas do Plano Local de Habitação de Interesse Social com destaque ao seu Bairro;

IV - Sugerir propostas de alteração da Lei do Plano Local de Habitação de Interesse Social, a serem consideradas no momento de sua modificação ou revisão com destaque ao seu Bairro.

#### **CAPITULO II CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

