



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ESTREITO
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ: 07.070.873/0001-10

TERMO DE SANÇÃO DA LEI nº. 092/2023 DE 13 DE ABRIL DE 2023, que *“Institui no âmbito do Município de Estreito-MA., os procedimentos para Regularização Fundiária Urbana – REURB”*.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ESTREITO-MA faço saber a todos seus habitantes que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei nº **092/2023 DE 13 DE ABRIL DE 2023**.

GABINETE DO PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ESTREITO/MA, AOS 17 (DEZESSETE) DIAS DO MÊS ABRIL (04) DE 2023 (DOIS MIL E VINTE TRÊS).


LEOARREN TULIO DE SOUSA CUNHA
Prefeito de Estreito/MA

Recebi em:
12.05.2023
Liz de Fatima



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ESTREITO
GABINETE DO PREFEITO



LEI Nº 092, DE 13 DE ABRIL DE 2023

Institui no âmbito do Município de Estreito-MA., os procedimentos para Regularização Fundiária Urbana – REURB.

A Câmara Municipal de Estreito, Estado do Maranhão, por seus representantes legais aprovou, e eu, Prefeito Municipal, na forma do Art. 66, inciso III, da Lei Orgânica do Município, **SANCIONO** e **PROMULGO** a seguinte Lei:

Art. 1º Fica instituído o Programa de Regularização Fundiária no Município de Estreito-MA, com o propósito de disciplinar, normatizar e organizar o conjunto de ações e iniciativas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais voltadas à adequação das habitações irregulares, loteamentos irregulares e títulos de aforamento preexistentes às conformações legais e à titulação de seus ocupantes, tendo por base as diretrizes e objetivos previstos nesta Lei e na Lei nº 13.465/2017, de 11 de julho de 2017.

Parágrafo único. A regularização fundiária basear-se-á no direito social à moradia, no pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e no direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Art. 2º O objetivo da REURB no âmbito do Município de Estreito-MA, é a regularização dos imóveis urbanos situados em núcleos urbanos informais consolidados, concedendo o título registral ao respectivo titular.

§ 1º A Reurb considera núcleo urbano informal consolidado os decorrentes de parcelamento clandestinos, irregulares, ou aqueles dos quais a maioria dos ocupantes não possuem títulos de propriedade.

§ 2º Para efeitos de aplicação da Reurb, considera-se parcelamento irregular aquele onde houver divergência entre o projeto de loteamento aprovado e a situação atual do loteamento.

Art. 3º Constituem objetivos da REURB:



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ESTREITO
GABINETE DO PREFEITO



- I - identificar os núcleos urbanos informais, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar sua qualidade de vida;
- II - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais, a serem posteriormente regularizados;
- III - promover a integração social e a geração de emprego e renda;
- IV - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação;
- V - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;
- VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;
- VII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes;
- VIII - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo.

§ 1º Para fins da REURB, ficam dispensadas as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edificações previstas na legislação Federal, Estadual e Municipal.

§ 2º Os núcleos urbanos informais consolidados, situados em áreas qualificadas como rurais, poderão ser objeto da REURB, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento, prevista no art. 6º, da Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972.

Art. 4º A REURB compreende duas modalidades:

- I - REURB de interesse social - REURB-S - aplicável a núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, cuja renda familiar seja inferior a 5 (cinco) salários-mínimos;
- II - REURB de interesse específico - REURB-E - aplicável a núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o

inciso I.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ESTREITO
GABINETE DO PREFEITO



Art. 5º Os procedimentos administrativos da REURB poderão ser regulamentados por Decreto Municipal em até 60 dias após a publicação desta lei, sendo que a ausência do Decreto não impede o processamento do requerimento feito pelos legitimados.

Parágrafo único. Fica o Município autorizado a celebrar Termo de Ajustamento de Compromisso (TAC) e/ou acordos judiciais com proprietários, incorporadores, loteadores e beneficiários, visando o cumprimento dos procedimentos de implantação da infraestrutura essencial, equipamentos públicos ou comunitários, implementação de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, bem como dos estudos técnicos necessários.

Art. 6º Poderão requerer a Reurb:

I - a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

II - 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.

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

Art. 7º O requerimento para instauração da Reurb pelos legitimados previstos no artigo 6º deverá vir acompanhado dos seguintes documentos:

I. Requerimento com descrição da área a ser regularizada, bem como a indicação da modalidade de Reurb;



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ESTREITO
GABINETE DO PREFEITO



II - documentos que comprovem a posse, tais como: contrato de compra e venda, cessão de posse, guias de pagamento de IPTU, formal de partilha, ata notarial, dentre outros;

III - RG, CPF, Registro civil (certidão de nascimento ou casamento) do titular e do cônjuge;

IV - Termo de responsabilização pela veracidade das informações apresentadas e da regularidade dos documentos apresentados.

§ 1º Na hipótese de requerimento de regularização coletiva, através das entidades previstas no inciso II, do artigo 6º, bem como pelos órgãos públicos previstos nos incisos I, IV e V, também do artigo 6º, será dispensada a apresentação dos documentos previstos nos incisos "III" e "IV", deste artigo, podendo tais documentos relativos a cada um dos beneficiários serem apresentados conjuntamente ao projeto de regularização fundiária.

§ 2º Caso o requerimento seja apresentado de forma coletiva por organizações sociais, organização da sociedade civil de interesse específico, cooperativas habitacionais, associações de moradores ou outras associações com finalidade de regularização fundiária urbana, deverá ser juntado ao requerimento cópia dos atos constitutivos, atas de eleição da diretoria e cartão do CNPJ.

Art. 8º Após o protocolo do requerimento dos legitimados previstos no art. 6º, o Município dará prosseguimento aos procedimentos necessários, com a realização dos seguintes atos:

I - Classificação da modalidade de Reurb;

II - Notificação dos proprietários, loteadores, incorporadores, confinantes e terceiros eventualmente interessados ou aqueles discriminados em registro de imóveis como titulares dos núcleos urbanos informais, objeto da REURB, para, querendo, apresentarem impugnação no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de recebimento da notificação;

III - Intimação do requerente para apresentar, no prazo de 60 (sessenta) dias, o projeto de regularização fundiária;



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ESTREITO
GABINETE DO PREFEITO



IV - caso os documentos não estejam em ordem, o Município intimará o requerente para apresentar outros documentos legalmente previstos, ficando o procedimento suspenso até a sua regularização pelo interessado;

§ 1º Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos no âmbito da Procuradoria Geral do Município.

§ 2º A notificação do proprietário e dos confinantes será feita via Correios ou pessoalmente, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

§ 3º A notificação será feita por meio de publicação de edital, com prazo de 30 (trinta) dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, conforme constar do título, nos seguintes casos:

- I - terceiros eventualmente interessados;
- II - proprietário e confinantes não localizados;
- III - recusa em receber a notificação por qualquer motivo.

§ 4º A ausência de manifestação dos indicados referidos no § 2º deste artigo, será interpretada como concordância com a REURB.

Art. 9º Considera-se outorgado o consentimento mencionado no § 1º do artigo 31, da Lei 13.465/17, dispensada a notificação, quando for apresentado pelo ocupante, justo título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral, acompanhado de prova da quitação das obrigações e de certidão do distribuidor cível, expedida até 30 (trinta) dias antes do requerimento que demonstre a inexistência de ação judicial contra o ocupante ou contra seus cessionários envolvendo o imóvel objeto da regularização fundiária.

§ 1º São exemplos de títulos ou instrumentos a que se refere o caput:

- I - compromisso ou recibo de compra e venda;
- II - cessão de direitos e promessa de cessão;
- III - pré-contrato;
- IV - proposta de compra;



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ESTREITO
GABINETE DO PREFEITO



V - reserva de lote ou outro instrumento no qual conste a manifestação de vontade das partes, contendo a indicação da fração ideal do lote ou unidade, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar;

VI - Procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel;

VII - Escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel;

VIII - documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.

Art. 10. O projeto de regularização fundiária deverá conter:

I - levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

II - planta do perímetro do núcleo urbano informal, com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;

III - memoriais descritivos.

Art. 11. Para os fins desta Lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

I - sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

II - rede de energia elétrica domiciliar;

III - soluções de drenagem, quando necessário.

Art. 12. Na REURB-E, caberá ao Prefeito Municipal definir, quando da aprovação dos projetos de Regularização Fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela:

I - implantação dos sistemas viários, quando for o caso;

II - implantação da infraestrutura essencial, dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso.

Parágrafo único. As responsabilidades de que trata o caput deste artigo, poderão ser atribuídas aos beneficiários da REURB-E.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ESTREITO
GABINETE DO PREFEITO

Art. 13. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF), é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:

- I - o nome do núcleo urbano regularizado;
- II - sua localização;
- III - a modalidade da regularização;
- IV - as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;
- V - a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;
- VI - a listagem contendo os nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a filiação, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade.

Art. 14. A Legitimação Fundiária será concedida aos ocupantes do imóvel público ou particular que comprovar posse com ânimo de dono, de maneira contínua e sem oposição superior a 5 (cinco) anos, comprovados através de documentos idôneos como promessa de compra e venda, formal de partilha, contrato de doação, cessão de posse, certidão do cadastro imobiliário do município, guia de pagamentos de tributos, auto de constatação do Município e outros documentos.

§ 1º Para fins de atendimento do prazo previsto no caput, será permitida a soma da posse com o possuidor anterior.

§ 2º Na hipótese de o beneficiário não comprovar os requisitos do caput deste artigo, será concedida a legitimação de posse.

Art. 15. Os beneficiários da REURB-S serão isentos de taxas e tributos relativos a regularização fundiária.

Parágrafo único. Na REURB-E os loteadores ou empreendedores pagarão as taxas municipais relativas à aprovação de loteamentos, previstas no Código Tributário Municipal.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ESTREITO
GABINETE DO PREFEITO



Art. 16. Na REURB-E promovida sobre bem público, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada.

Parágrafo único. Considera-se justo valor da unidade imobiliária regularizada:

I - 0,5 (meio por cento) do valor venal do imóvel com avaliação fixada em até R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais);

II - 1,0% (um por cento) do valor venal do imóvel com avaliação fixada a partir de R\$ 50.000,01 (cinquenta mil reais e um centavo).

Art. 17. Fica o Município autorizado conceder títulos de domínios (legitimação fundiária) para os imóveis públicos já ocupados anteriormente a 22 de dezembro de 2016, por população de baixa renda.

Art. 18. As despesas decorrentes da aplicação desta Lei, correrão por conta das dotações consignadas no orçamento do Município ou de créditos adicionais, conforme legislação de referência.

Art. 19. Aplicam-se subsidiariamente, as normas contidas na Lei Federal nº 13.465/17, bem como demais legislações federal, estadual e municipal, referente à regularização fundiária urbana.

Art. 20. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação no mural da Prefeitura Municipal de Estreito, Estado do Maranhão, nos termos do art. 87 da Lei Orgânica do Município e no Diário dos Municípios da FAMEM – MA (Federação dos Municípios do Estado do Maranhão).

Gabinete do Prefeito Municipal de Estreito, Estado do Maranhão, em 13 de abril de 2023.


LEOARREN TÚLIO DE SOUSA CUNHA
Prefeito Municipal

Av. Chico Brito, nº 902, Centro - CEP: 65975-000
CNPJ (MF): 07.070.873/0001-10
E-mail: gabinete@estreito.ma.gov.br