



LEI Nº 329/2025, DE 01 DE JULHO DE 2025.

Estabelece normas sobre a Regularização Fundiária Urbana – REURB, no âmbito do Município de São Pedro da Água Branca/MA, e dá outras providências.

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I

Da Regularização Fundiária Urbana

Art. 1º. Ficam estabelecidas, no âmbito do Município de São Pedro da Água Branca-MA, normas complementares às normas gerais e procedimentos nacionais aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana – REURB, conforme previsto no Título II da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e no Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018. A REURB abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

Parágrafo único. A REURB promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada a núcleos urbanos informais comprovadamente existentes até 22 de dezembro de 2016, nos termos da Lei Federal nº. 13.465/2017.

Art. 2º. São objetivos da REURB:

I – identificar os núcleos urbanos informais que devam ser 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 de seus ocupantes;

III – ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, priorizando a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informalmente ocupados;

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 o Estado e a 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;

XI – conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;

XII – franquear a participação dos interessados em todas as etapas do processo de regularização fundiária.

Art. 3º. Para fins da REURB, consideram-se:

I – núcleo urbano: assentamento humano com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

II – núcleo urbano informal: aquele implantado clandestinamente, irregularmente ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua ocupação;

III – núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerando-se o tempo de ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias avaliadas pelo Município;

IV – demarcação urbanística: procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos nas matrículas dos imóveis ocupados, culminando com a averbação, nestas, da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município;

V – Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da REURB, composto pelo projeto de regularização aprovado, pelo termo de



compromisso relativo à sua execução e, nos casos de legitimação fundiária ou de posse, pela listagem dos ocupantes, sua devida qualificação e os direitos reais a eles conferidos;

VI – legitimação de posse: ato do Poder Público destinado a conferir título por meio do qual se reconhece a posse de imóvel objeto da REURB, convertível em aquisição do direito real de propriedade, com a identificação dos ocupantes, do tempo de ocupação e da natureza da posse;

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

VIII – ocupante: aquele que detém o poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas, em núcleos urbanos informais.

Art. 4º. Para fins da REURB, ficam dispensadas as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público, ao tamanho dos lotes regularizados e a outros parâmetros urbanísticos e edificações, desde que respeitadas as características de cada núcleo a ser regularizado, com base no tempo de sua formação, conforme previsto no art. 69 da Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 5º. Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente, em unidade de conservação de uso sustentável ou em área de proteção de mananciais, definidas pela União, Estado ou Município, a REURB observará o disposto nos arts. 64 e 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, sendo obrigatória a elaboração de estudos técnicos que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, conforme os §§ 2º, 3º e 4º do art. 11 da Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 6º. Esta Lei não se aplica aos núcleos urbanos informais situados em áreas indispensáveis à segurança nacional ou de interesse da defesa, assim reconhecidas por decreto do Poder Executivo Federal, conforme os §§ 10, 11 e 12 do art. 11 da Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 7º. Aplicam-se as disposições da Lei Federal nº 13.465/2017, do Decreto nº 9.310/2018 e desta Lei aos imóveis localizados em área rural, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972.

Art. 8º. A aprovação da REURB corresponde à aprovação urbanística e ambiental do projeto de regularização fundiária.

§ 1º. Os estudos referidos no art. 5º deverão ser elaborados por profissional legalmente habilitado, compatibilizados com o projeto de regularização e conter, conforme o caso, os elementos constantes dos arts. 64 e 65 da Lei nº 12.651/2012.

§ 2º. Os estudos técnicos aplicam-se somente às parcelas dos núcleos urbanos informais situadas nas áreas mencionadas no caput, podendo ser elaborados por fases ou etapas. A parte do núcleo não afetada poderá ter seu projeto aprovado e levado a registro separadamente.

Art. 9º. A REURB compreende duas modalidades:



I – Reurb de Interesse Social (Reurb-S): aplicável a núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda;

II – Reurb de Interesse Específico (Reurb-E): aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população que não se enquadra no inciso I.

§ 1º Considera-se população de baixa renda aquela com renda familiar de até 05 (cinco) salários-mínimos.

§ 2º As isenções de custas, emolumentos e atos registrais relativas à Reurb-S estão previstas no § 1º do art. 13 da Lei Federal nº 13.465/2017 e no Decreto nº 9.310/2018.

§ 3º A classificação do interesse tem por fim identificar os responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e reconhecer o direito à gratuidade registral aos destinatários da titulação.

Art. 10. Na REURB, admite-se o uso misto das edificações como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

Art. 11. Disponibilizada a infraestrutura e os equipamentos para prestação de serviços públicos de abastecimento de água, coleta de esgoto, energia elétrica ou outros, é obrigatória a conexão da edificação à respectiva rede, salvo disposição em contrário na legislação municipal.

CAPÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS DA REURB

Seção I

Disposições Gerais

Art. 12. São legitimados para 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 – os 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 com finalidade relacionada ao desenvolvimento urbano ou à regularização fundiária;

III – os proprietários de imóveis ou terrenos, loteadores ou incorporadores;

IV – a Defensoria Pública, em nome de beneficiários hipossuficientes;



V – o Ministério Público.

§ 1º Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

§ 2º Nos casos de parcelamento do solo, conjunto habitacional ou condomínio informal empreendidos por particulares, a conclusão da REURB confere direito de regresso àqueles que suportarem os custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal.

§ 3º O requerimento de instauração da REURB por proprietários de terrenos, loteadores, incorporadores ou seus sucessores, que tenham dado causa à formação do núcleo urbano informal, não os exime de responsabilidade administrativa, civil ou criminal.

Art. 13. Poderão ser empregados, no âmbito da REURB, sem prejuízo de outros instrumentos adequados, os seguintes institutos jurídicos:

I – a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017;

II – a usucapião, nos termos dos arts. 1.238 a 1.244 do Código Civil, dos arts. 9º a 14 da Lei nº 10.257/2001 e do art. 216-A da Lei nº 6.015/1973;

III – a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos §§ 4º e 5º do art. 1.228 do Código Civil;

IV – a arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 do Código Civil;

V – o consórcio imobiliário, conforme o art. 46 da Lei nº 10.257/2001;

VI – a desapropriação por interesse social, conforme o art. 2º, inciso IV, da Lei nº 4.132/1962;

VII – o direito de preempção, conforme o art. 26, inciso I, da Lei nº 10.257/2001;

VIII – a transferência do direito de construir, conforme o art. 35, inciso III, da Lei nº 10.257/2001;

IX – a requisição, em caso de perigo público iminente, conforme o § 3º do art. 1.228 do Código Civil;

X – a intervenção do Poder Público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40 da Lei nº 6.766/1979;

XI – a alienação de imóvel público diretamente ao ocupante, nos termos da alínea “f” do inciso I do art. 17 da Lei nº 8.666/1993;

XII – a concessão de uso especial para fins de moradia;

XIII – a concessão de direito real de uso;

XIV – a doação; e

XV – a compra e venda.

Art. 14. Na Reurb-E promovida sobre bem público de domínio do Município, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, apurado por comissão com participação de engenheiro, mediante laudo fundamentado, desconsiderando o valor das benfeitorias realizadas pelo ocupante e a valorização delas decorrente.

§ 1º. Nas hipóteses de Reurb-E sobre bem público de outro ente federado, o pagamento do justo valor observará as regras estabelecidas em ato do Poder Executivo titular do domínio.

§ 2º. As áreas públicas registradas em nome do ente federado, mas que sejam objeto de ação judicial quanto à titularidade, poderão ser objeto de REURB, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, homologado pelo juízo competente, conforme previsão da Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 15. Na Reurb-S promovida sobre bem público, o registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser realizados em ato único, a critério do ente público promotor.

Parágrafo único. Nessa hipótese, serão encaminhados ao cartório de registro de imóveis:

I – o instrumento indicativo do direito real constituído;

II – a listagem dos ocupantes beneficiários da REURB, com suas qualificações;

III – a indicação das respectivas unidades, dispensadas a apresentação de títulos individualizados e cópias da documentação pessoal de cada beneficiário, conforme a Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 16. O Município poderá instituir Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), como instrumento de planejamento urbano no âmbito da política de ordenamento territorial municipal.

§ 1º. Considera-se ZEIS a porção de área urbana definida pelo plano diretor ou por lei municipal específica, destinada prioritariamente à população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

§ 2º. A instauração da REURB não depende da prévia instituição de ZEIS.

Seção II

Da Demarcação Urbanística

Art. 17. O Poder Público poderá utilizar o procedimento de demarcação urbanística com base no levantamento da situação da área e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 1º. O auto de demarcação urbanística será instruído com:

I – planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, com medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, números das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e a existência de áreas com domínio privado cujos proprietários não puderam ser identificados por descrições imprecisas nos registros;

II – planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação constante no registro de imóveis.

§ 2º. O auto de demarcação urbanística poderá abranger parte ou a totalidade de um ou mais imóveis inseridos nas seguintes situações:

I – domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas nos registros;

II – domínio privado devidamente registrado no cartório competente, ainda que de proprietários distintos;

III – domínio público.

§ 3º. O procedimento de demarcação urbanística não constitui condição obrigatória para o processamento e a efetivação da REURB.

Art. 18. O Poder Público notificará os titulares de domínio e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, no endereço constante da matrícula ou transcrição, para que, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística no prazo de 30 (trinta) dias, contado a partir do décimo dia após a última publicação.

§ 1º. Os titulares de domínio ou confrontantes não identificados, não localizados ou que recusarem a notificação por via postal serão notificados por edital, com prazo comum de 30 (trinta) dias para manifestação.

§ 2º. O edital conterá resumo do auto de demarcação urbanística, com descrição suficiente para identificação da área demarcada e desenho simplificado.

§ 3º. A ausência de manifestação será interpretada como concordância com a demarcação urbanística.

§ 4º. Havendo impugnação parcial, o Poder Público poderá prosseguir com a demarcação da parcela não impugnada.

§ 5º. A critério do Poder Público, os atos deste artigo poderão ser realizados pelo oficial do cartório de registro de imóveis da circunscrição da área a ser regularizada.

§ 6º. A notificação deverá conter a advertência de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito sobre o imóvel.

Art. 19. Na hipótese de apresentação de impugnação, poderá ser adotado procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

§ 1º. Se houver demanda judicial envolvendo o impugnante e versando sobre direitos reais ou possessórios relativos ao imóvel, este deverá comunicar ao Poder Público, que notificará o juízo competente.

§ 2º. Para subsidiar o procedimento conciliatório, será realizado levantamento de passivos tributários, ambientais e administrativos dos imóveis impugnados, bem como da situação das posses existentes, visando identificar casos de prescrição aquisitiva.

§ 3º. A mediação observará a Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015, podendo o Poder Público alterar o auto de demarcação urbanística ou adotar outras medidas para afastar a oposição.

§ 4º. Caso não se obtenha acordo, poderá ser utilizado o procedimento de arbitragem.

Art. 20. Decorrido o prazo sem impugnação ou superada a oposição, o auto de demarcação urbanística será encaminhado ao cartório de registro de imóveis e averbado nas matrículas atingidas.

§ 1º. A averbação indicará:

I – a área total e o perímetro do núcleo urbano informal a ser regularizado;

II – as matrículas alcançadas pelo auto de demarcação e, sempre que possível, a área correspondente em cada uma;

III – a existência de áreas cuja origem registral não tenha sido identificada por imprecisões nos registros anteriores.

§ 2º. Se o auto incidir sobre imóveis ainda não matriculados, o oficial abrirá matrícula com base nos registros existentes, dispensada a retificação do memorial descritivo e a apuração de remanescente.

§ 3º. Havendo registro anterior em outra circunscrição, o oficial solicitará, de ofício, certidões atualizadas para a abertura da matrícula.

§ 4º. Se a demarcação abranger imóveis em mais de uma circunscrição imobiliária, o oficial comunicará as demais circunscrições para que procedam à averbação.

§ 5º. A demarcação será averbada mesmo que a área total supere a constante dos registros anteriores.

§ 6º. Não será exigida a retificação da área não abrangida pela demarcação, cabendo ao proprietário a apuração de eventual remanescente.

Seção III

Do Título Definitivo de Regularização Fundiária

Art. 21. O título definitivo de regularização fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do Poder Público, exclusivamente no âmbito da REURB, àquele que detiver, em área pública, ou possuir, em área privada, como sua, unidade imobiliária com



destinação urbana integrante de núcleo urbano informal consolidado, existente até 22 de dezembro de 2016.

§ 1º. A legitimação fundiária será concedida ao beneficiário na modalidade Reurb-S, desde que atendidos cumulativamente os seguintes requisitos:

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

II – o beneficiário não tenha sido contemplado anteriormente com legitimação de posse ou legitimação fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em outro núcleo;

III – nos casos de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo Poder Público o interesse público da ocupação, mediante justificativa fundamentada no projeto de regularização fundiária.

§ 2º. Por meio da legitimação fundiária, em qualquer das modalidades da REURB, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições existentes na matrícula de origem, exceto quando recaírem sobre o próprio legitimado.

§ 3º. Os ônus, indisponibilidades ou gravames existentes no registro da área maior originária serão transportados para as matrículas das unidades que não forem objeto de legitimação fundiária.

§ 4º. Na Reurb-S, quando a regularização ocorrer sobre imóveis públicos de titularidade do Município ou de entidades a ele vinculadas, é permitido o reconhecimento do direito de propriedade por meio da legitimação fundiária.

§ 5º. Nos casos referidos neste artigo, o Município encaminhará a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) para registro da aquisição da propriedade, dispensada a apresentação de título individualizado e de cópias dos documentos de qualificação do beneficiário, sendo suficiente o projeto aprovado, a listagem dos ocupantes com suas respectivas qualificações e a identificação das áreas ocupadas.

§ 6º. O Poder Público poderá incluir ocupantes que não constem da listagem inicial da CRF, desde que realizem cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos dos beneficiários já incluídos na listagem original.

Seção IV

Da Legitimação de Posse

Art. 22. A legitimação de posse é instrumento exclusivo da regularização fundiária e constitui ato do Poder Público destinado a conferir título pelo qual se reconhece a posse de imóvel objeto da REURB, com a devida identificação dos ocupantes, o tempo da ocupação e a natureza da posse, sendo tal título conversível em direito real de propriedade.

§ 1º. A legitimação de posse poderá ser transferida por causa mortis ou por ato inter vivos.

§ 2º. A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos localizados em áreas de titularidade do Poder Público.

§ 3º. Após convertida em propriedade, a legitimação de posse constitui forma originária de aquisição do direito real, ficando a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, gravames, direitos reais ou inscrições eventualmente existentes na matrícula de origem, exceto quando recaírem sobre o próprio beneficiário.

Art. 23. O título de legitimação de posse será cancelado pelo Poder Público municipal quando constatado que as condições previstas na Lei Federal nº 13.465/2017 e nesta Lei deixaram de ser satisfeitas, não sendo devida qualquer indenização àquele que tenha se beneficiado irregularmente do instrumento.

CAPÍTULO III

DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Seção I – Disposições Gerais

Art. 24. A REURB de Interesse Social (Reurb-S) observará as seguintes fases:

I – requerimento por parte dos legitimados;

II – processamento administrativo do requerimento, com concessão de prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;

III – elaboração do projeto de regularização fundiária;

IV – saneamento do processo administrativo;

V – encaminhamento do processo à Secretaria Municipal de Fazenda (SEMFAZ) para fins de cadastro imobiliário dos lotes;

VI – decisão da autoridade competente, mediante ato formal, devidamente publicado;

VII – expedição da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) pelo Município;

VIII – registro da CRF e do projeto aprovado perante o cartório de registro de imóveis competente.

Art. 25. A REURB de Interesse Específico (Reurb-E) observará as seguintes fases:

I – requerimento por parte dos legitimados;

II – busca de certidão para verificar a existência de matrícula ou eventual encravamento da área em imóvel maior;

III – apresentação de documentos pessoais conforme checklist definido pelo Município;

IV – apresentação de planta de situação e localização, elaborada conforme os parâmetros do Provimento nº 010/2022 da Corregedoria-Geral de Justiça do Maranhão (CGJ-MA), no que se refere à regularização por quadra e demais instrumentos previstos;

V – saneamento do processo administrativo;

VI – decisão da autoridade competente, mediante ato formal, devidamente publicado;

VII – encaminhamento do processo à SEMFAZ para cadastro imobiliário dos lotes e cobrança das taxas e valores devidos;

VIII – expedição do título definitivo de regularização fundiária pelo Município;

IX – registro da CRF e do projeto aprovado no cartório de registro de imóveis competente.

Art. 26. Compete ao Município:

I – classificar, caso a caso, a modalidade da REURB;

II – processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária;

III – emitir a Certidão de Regularização Fundiária (CRF);

IV – emitir o título definitivo de propriedade.

§ 1º. Na REURB requerida pela União ou pelos Estados, a classificação da modalidade será de responsabilidade do ente federado instaurador.

§ 2º. O Município deverá classificar e fixar a modalidade da REURB ou indeferir fundamentadamente o requerimento no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

§ 3º. A classificação poderá ser feita de forma integral, por partes ou de forma isolada por unidade imobiliária, a critério do Município ou, quando for o caso, dos Estados ou da União.

§ 4º. A inércia do Município implicará na fixação automática da modalidade indicada pelo legitimado no requerimento, assegurando o prosseguimento do procedimento administrativo, sem prejuízo de futura reclassificação, mediante justificativa técnica.

Art. 27. Instaurada a REURB, o Município deverá proceder às buscas necessárias para identificar a titularidade dos imóveis nos quais está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 1º. Tratando-se de imóveis públicos ou privados, o Município notificará os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo, os confrontantes e os terceiros eventualmente interessados, para que, querendo, apresentem impugnação no prazo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento da notificação.



§ 2º. No caso de imóveis públicos municipais, o Município deverá notificar os confrontantes e terceiros eventualmente interessados, no mesmo prazo.

§ 3º. Havendo impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos, conforme previsto na Lei Federal nº 13.465/2017 e nesta Lei.

§ 4º. A notificação será realizada pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, no endereço constante da matrícula ou transcrição, considerando-se efetuada mediante comprovação da entrega.

§ 5º. A notificação também será feita por meio de edital, com prazo de 30 (trinta) dias, nos seguintes casos:

I – quando o proprietário ou os confrontantes não forem encontrados;

II – quando houver recusa no recebimento da notificação.

§ 6º. A ausência de manifestação será interpretada como concordância com a REURB.

§ 7º. Caso algum imóvel atingido ou confrontante não esteja matriculado ou transcrito na serventia local, o Município diligenciará junto às serventias anteriormente competentes, com apresentação da planta perimetral, para certificação da situação jurídica atual, se possível.

§ 8º. O requerimento de instauração da REURB, por qualquer dos legitimados, garante aos ocupantes de áreas públicas a permanência nas unidades imobiliárias que ocupam, até eventual arquivamento definitivo do procedimento, preservadas as situações de fato existentes.

§ 9º. Fica dispensado o cumprimento das exigências deste artigo nos casos em que for adotado o procedimento de demarcação urbanística.

Art. 28. A REURB será instaurada por decisão do Município, mediante requerimento escrito de qualquer dos legitimados previstos nesta Lei ou de ofício, por iniciativa da própria municipalidade.

Parágrafo único. No caso de indeferimento do requerimento de instauração, o Município deverá indicar, de forma fundamentada, as medidas necessárias à reformulação e eventual reapresentação do pedido.

Art. 29. Instaurada a REURB, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, que deverá conter as responsabilidades de todas as partes envolvidas.

Parágrafo único. A elaboração e o custeio do projeto de regularização e da infraestrutura essencial observarão os seguintes critérios:

I – na Reurb-S:

a) se realizada em área pública, caberá ao ente público promotor (inclusive o Município) a elaboração do projeto e, se necessário, a implantação da infraestrutura essencial, conforme ajuste a ser celebrado;

b) se realizada em área privada, caberá ao Município a responsabilidade pela elaboração e custeio do projeto e da infraestrutura essencial, quando necessária;

II – na Reurb-E:

a) caberá aos potenciais beneficiários ou requerentes privados a contratação e o custeio do projeto, podendo o Município prestar apoio técnico;

b) caso a Reurb-E seja realizada sobre área pública municipal, e havendo interesse público, o Município poderá elaborar e custear o projeto e a infraestrutura, com posterior cobrança dos custos aos beneficiários.

Art. 30. Fica instituída a Taxa de Serviço de Regularização Fundiária (TRF).

§ 1º. O valor da taxa corresponderá a 0,8% sobre o valor venal estimado do imóvel regularizado, devendo ser recolhido ao final do processo, por meio de documento próprio emitido pela Secretaria Municipal da Fazenda.

§ 2º. Estará isento do pagamento da taxa o interessado que atenda, cumulativamente, aos seguintes requisitos:

a) possua renda familiar inferior a 5 (cinco) salários mínimos ou seja inscrito no Programa Bolsa Família;

b) não possua outro imóvel em nome próprio ou do cônjuge;

c) a área total do imóvel regularizado seja igual ou inferior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

§ 3º. A comprovação da renda poderá ser feita mediante atestado de hipossuficiência emitido por assistente social vinculado ao Município de Cantanhede.

Seção II

Do Projeto de Regularização Fundiária

Art. 31. O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

I – levantamento planialtimétrico e cadastral georreferenciado, assinado por profissional habilitado, com respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Termo de Responsabilidade Técnica (TRT), indicando unidades, construções, sistema viário, áreas públicas, acidentes geográficos e demais elementos caracterizadores do núcleo;

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



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

IV – projeto urbanístico;

V – memoriais descritivos;

VI – proposta de soluções para as questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento, quando necessário;

VII – estudo técnico sobre áreas de risco, quando for o caso;

VIII – estudo ambiental, quando exigido pela legislação federal ou municipal;

IX – cronograma físico de serviços e de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, se houver;

X – termo de compromisso assinado pelos responsáveis públicos ou privados, assegurando o cumprimento do cronograma mencionado no inciso IX.

Parágrafo único. O projeto deverá considerar as características da ocupação e da área para definição dos parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, identificando lotes, vias e áreas de uso público, conforme aplicável.

Art. 32. Considera-se levantamento topográfico georreferenciado, nos termos do art. 28 do Decreto nº 9.310/2018, o conjunto formado por:

I – levantamento planialtimétrico e cadastral georreferenciado, conforme o inciso I do art. 35 da Lei Federal nº 13.465/2017;

II – demais levantamentos georreferenciados necessários à elaboração do projeto de regularização;

III – planta do perímetro;

IV – memorial descritivo;

V – descrições técnicas das unidades imobiliárias;

VI – outros documentos que identifiquem os vértices definidores dos limites da área, por meio de métodos e tecnologias adequadas, considerando eficiência e economicidade.

Parágrafo único. O levantamento deverá atender integralmente às disposições do Decreto nº 9.310/2018 ou norma que o substitua.

Art. 33. O memorial descritivo do núcleo urbano informal conterá, no mínimo, os elementos exigidos pelo Decreto nº 9.310/2018, especialmente os previstos em seu art. 32.

Art. 34. O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, a indicação:

I – das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias existentes ou projetadas;



II – das unidades imobiliárias a serem regularizadas, com suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de designação cadastral, se houver;

III – das quadras e suas subdivisões em lotes ou das frações ideais vinculadas às unidades regularizadas, quando aplicável;

IV – dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e demais equipamentos urbanos, quando houver;

V – de eventuais áreas já usucapidas;

VI – das medidas de adequação para correção de desconformidades, quando necessárias;

VII – das ações para adequação de mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;

VIII – das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias.

§ 1º Consideram-se infraestrutura essencial, para fins desta Lei, os seguintes serviços:

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

II – sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário, coletivo ou individual;

III – rede de energia elétrica domiciliar;

IV – soluções de drenagem pluvial, quando necessárias.

§ 2º. A REURB poderá ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.

§ 3º. As obras de infraestrutura essencial, equipamentos comunitários e melhorias habitacionais poderão ser executadas antes, durante ou após a conclusão do procedimento de regularização.

§ 4º. O Município definirá, por decreto, os requisitos formais para a elaboração do projeto de regularização, incluindo desenhos técnicos, memoriais descritivos e cronograma físico de obras e serviços, quando exigidos.

§ 5º. A planta e o memorial descritivo deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado. Estará dispensada a apresentação de ART, RRT ou TRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público do ente promotor da regularização.

§ 6º. Nos parcelamentos do solo, as edificações existentes nos lotes poderão ser regularizadas posteriormente, de forma coletiva ou individual. O Município poderá, ainda, utilizar o Provimento nº 010/2022 da CGJ-MA para a averbação da mera notícia da área edificada.

Art. 35. Na Reurb-S, caberá ao Poder Público, diretamente ou por meio da administração indireta, implementar:



- I – a infraestrutura essencial;
- II – os equipamentos comunitários;
- III – as melhorias habitacionais previstas no projeto de regularização;
- IV – a manutenção dos itens acima, quando necessário.

Art. 36. Na Reurb-E, o Município definirá, por ocasião da aprovação do projeto, nos termos da legislação vigente, os responsáveis por:

- I – implantação do sistema viário;
- II – implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando cabível;
- III – implementação de medidas de mitigação e compensação urbanísticas e ambientais, bem como dos estudos técnicos necessários, quando exigidos.

§ 1º. As responsabilidades referidas no caput poderão ser atribuídas aos beneficiários da Reurb-E.

§ 2º. Os responsáveis por medidas de mitigação e compensação deverão firmar termo de compromisso com as autoridades competentes, como condição para a aprovação da Reurb-E.

Art. 37. Para aprovação da REURB de núcleos urbanos informais, ou de parte deles, situados em áreas de risco geotécnico, de inundações ou outros riscos previstos em lei, será obrigatória a realização de estudos técnicos específicos, com o objetivo de examinar a possibilidade de eliminação, correção ou gerenciamento dos riscos existentes.

§ 1º. A aprovação da REURB estará condicionada à implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos.

§ 2º. Na Reurb-S, caso as áreas de risco não comportem medidas técnicas que permitam a permanência dos ocupantes, o Município deverá realizar a realocação das famílias para áreas seguras, com o devido reassentamento.

Art. 38. Estarão dispensados da apresentação de projeto de regularização fundiária os núcleos urbanos informais que se enquadrem nas hipóteses previstas no art. 69 da Lei Federal nº 13.465/2017, especialmente quando não for possível a reversão dos parâmetros urbanísticos devido à consolidação da ocupação ao longo do tempo.

Seção III

Da Conclusão da REURB

Art. 39. A decisão da autoridade competente que encerrar o procedimento administrativo da REURB deverá:

- I – indicar as intervenções a serem executadas, se houver, conforme previsto no projeto aprovado;

II – aprovar expressamente o projeto de regularização fundiária;

III – identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada, bem como os respectivos direitos reais conferidos.

Art. 40. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo que aprova a regularização, devendo acompanhar o projeto aprovado e conter, no mínimo:

I – o nome do núcleo urbano regularizado;

II – a localização precisa da área;

III – a modalidade da REURB (Reurb-S ou Reurb-E);

IV – a descrição das responsabilidades pelas obras e serviços definidos no cronograma de execução;

V – a numeração das unidades regularizadas, quando houver;

VI – a lista nominal dos ocupantes beneficiados com a regularização, com as seguintes informações:

a) nome completo;

b) estado civil;

c) profissão;

d) número de inscrição no CPF;

e) número de identidade (RG);

f) filiação;

g) identificação da unidade imobiliária correspondente.

CAPÍTULO IV

DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS

Art. 41. Serão regularizados como conjuntos habitacionais os núcleos urbanos informais constituídos para a alienação de unidades já edificadas pelo próprio empreendedor, público ou privado, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017, especialmente os arts. 59 e 60.

Art. 42. Para a aprovação dos conjuntos habitacionais inseridos no processo de REURB, ficam dispensadas:

I – a apresentação do habite-se;



II – no caso da Reurb-S, a apresentação das certidões negativas de tributos federais e contribuições previdenciárias.

CAPÍTULO V

DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

Art. 43. Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos destinados à moradia, poderá ser instituído, inclusive para fins de REURB, o condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais.

Parágrafo único. No registro do condomínio urbano simples deverão constar:

I – a discriminação da parte do terreno ocupada por cada edificação;

II – as áreas de uso exclusivo de cada unidade;

III – as áreas comuns de passagem e acesso às vias públicas ou entre as unidades.

Art. 44. O condomínio urbano simples será regido pela Lei Federal nº 13.465/2017, aplicando-se, no que couber, as disposições do Código Civil, especialmente os arts. 1.331 a 1.358 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 45. As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuam registro imobiliário, poderão ter sua situação jurídica regularizada mediante o registro do parcelamento, desde que:

I – estejam implantadas;

II – estejam integradas ao tecido urbano;

III – observem, no que couber, os instrumentos e procedimentos previstos na Lei Federal nº 13.465/2017, especialmente o disposto em seu art. 69.

Art. 46. Poderão ser regularizadas, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017 e desta Lei, as ocupações incidentes sobre áreas objeto de demandas judiciais que versem sobre direitos reais de garantia, constrições judiciais, bloqueios ou indisponibilidades, exceto quando houver decisão judicial específica que impeça a análise, aprovação ou registro do projeto de regularização fundiária urbana.

Art. 47. Fica facultado ao Município o uso da prerrogativa de venda direta aos ocupantes de áreas públicas submetidas à Reurb-E, dispensados os procedimentos da Lei nº 8.666/1993, desde que:



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE
SÃO PEDRO DA ÁGUA BRANCA



I – os imóveis estejam ocupados até 22 de dezembro de 2016;

II – a regulamentação específica da venda direta seja realizada por lei municipal própria, nos moldes do art. 84 da Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 48. As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, consignadas no orçamento.

Art. 49. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de São Pedro da Água Branca,
Estado do Maranhão, em 1 de Julho de 2025.

SAMUEL KESLEY RIBEIRO DE SOUZA
PREFEITO MUNICIPAL