



LEI N° 157, DE 08 DE NOVEMBRO DE 2023

“Dispõe sobre a criação do programa de Regularização Fundiária Urbana - REURB e dá outras providências.”

O PREFEITO MUNICIPAL DE CAMPESTRE DO MARANHÃO, Estado do Maranhão, no uso de suas atribuições legais, faço saber que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º Fica instituído o Programa de Regularização Fundiária no Município de Campestre do Maranhão - 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 n.º 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 Para efeitos da regularização fundiária prevista nesta Lei consideram-se:

I – núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, independentemente de estar situado em zona considerada rural ou urbana;

II – núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular 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 implantação ou regularização;

III – núcleo urbano informal consolidado: aquele já existente há mais de 5 (cinco) anos, na data da publicação desta Lei, de difícil reversão, considerado o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

IV – Certidão de Regularização Fundiária – CRF: documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização



fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo à sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

V – legitimação de posse: ato do Poder Público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma da legislação vigente, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

VI – legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb;

VII – ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais;

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

Art. 3º A REURB possui como diretriz a regularização dos imóveis urbanos situados em núcleos urbanos informais consolidados, concedendo o título registral ao respectivo titular.

Art. 4º Constituem objetivos da REURB:

I – identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados organizá-los, assegurando 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 – ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;

IV – promover a integração social, com a consequente geração de emprego e renda;

V – estimular à resolução consensual dos conflitos, reforçando a cooperação entre Município e sociedade;



VI – garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

VII – garantir a efetivação da função social da propriedade e garantir o bem estar dos habitantes;

VIII – concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

IX – prevenir e desestimular à formação de novos núcleos urbanos informais;

Art. 5º Para fins da Reurb, o Município poderá dispensar as exigências em normas urbanísticas e edificações municipais já existentes, salvaguardando a situação fática preexistente.

Art. 6º A Reurb compreende 2 (duas) modalidades:

I – Reurb de Interesse Social (Reurb-S) – regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, cuja composição da renda familiar não poderá ultrapassar a 5 (cinco) salários-mínimos vigentes no país;

II – Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) – regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais não qualificados na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

Art. 7º Compete ao Município:

I – classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;

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

III – emitir a CRF.

Parágrafo Único. O Município em posse de suas atribuições e, em atenção aos objetivos da Reurb descritas no Art. 4 desta Lei, pode iniciar o processo de regularização urbana obedecendo os atos contidos na presente Lei.

Art. 8º Aplicar-se-á o disposto na legislação federal vigente, quanto às isenções de custas e emolumentos, dos atos cartorários e registrares relacionados à Reurb-S e à Reurb-E.

Art. 9º Poderão requerer a Reurb:



I – o Município diretamente ou por meio de entidade da Administração Pública Indireta;

II – os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

III – os proprietários, loteadores ou incorporadores;

IV – a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

V – o Ministério Público.

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

Art. 10. O requerimento para instauração da Reurb pelos legitimados previstos nesta Lei deverá estar acompanhado dos seguintes documentos:

I – requerimento e/ou notificação com descrição da área a ser regularizada, bem como a indicação da modalidade de Reurb;

II – RG, CPF, registro civil (certidão de nascimento ou casamento) do titular e do cônjuge ou companheiro, e comprovante de residência;

III - documentos que comprovem a posse, tais como: contrato de compra e venda, cessão de posse, formal de partilha, ata notarial, cessão de posse, termo de doação, termo de reconhecimento de posse, contas de consumo no nome do requerente, bem como outros documentos pertinentes;

IV – oitiva e/ou termo de responsabilidade pelas informações apresentadas e da regularidade dos documentos apresentados.

§ 1º na hipótese de requerimento de regularização coletiva, por meio de órgãos públicos e entidades previstas no inciso I e II do artigo anterior, poderá ser dispensada a apresentação de documentos previstos no inciso III, podendo tais documentos relativos a cada um dos beneficiários serem apresentados conjuntamente ao projeto de regularização fundiária coletiva.

§ 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. 11. Após o protocolo do requerimento dos legitimados, o Município dará prosseguimento aos procedimentos necessários, com a realização dos seguintes atos:

I – confirmação dos limites do Núcleo Urbano Informal Consolidado proposto e 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 15 (quinze) dias, contados da data de recebimento da notificação;

III - saneamento do processo, caso os documentos não estejam em ordem ou sejam insuficientes, ficando o procedimento suspenso até a sua regularização pelo interessado;

IV - decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;

V - expedição da Certidão de Regularização Fundiária - CRF pelo Município;

§ 1º Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

§ 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 15 (quinze) 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; e,

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

Parágrafo Único. São exemplos de título ou instrumento a que se refere o caput deste artigo:

I – compromisso ou recibo de compra e venda;

II – cessão de direitos ou promessa de cessão;

III – proposta de compra;

IV – reserva de lote ou documento que conste a manifestação das partes, contendo a identificação da fração ideal do lote ou unidade, o valor, o modo de pagamento e a promessa de contratar;

V – procuração pública com poderes de alienação para si ou outrem especificando o imóvel;

VI – escritura de cessão de direitos hereditários com objeto do imóvel;

VII – documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.

Art. 13. O projeto de regularização fundiária deverá conter:

I – levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) com demonstração das unidades, sistema viário, área pública 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 o possível;

III – memoriais descritivos das unidades.



Parágrafo Único. A planta e o memorial descritivo deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), conforme inciso I, dispensada quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

Art. 14. Para os fins desta Lei, considera-se infraestrutura essencial a existência dos seguintes equipamentos ou serviços públicos:

- I – sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;
- II – rede de energia elétrica;
- III – serviço de coleta de lixo;
- IV – atendimento pelo Sistema Público de Educação em raio não superior a 1.000 m;
- V – acesso por via pública, com ou sem pavimentação;

Art. 15. Na REURB-E, caberá ao Município 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; e
- III – implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

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

Art. 16. 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 ou a certificação de conformidade da infraestrutura básica no núcleo;

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.

Parágrafo Único. Para fins de registro, o município poderá encaminhar diretamente ao Cartório de Registro de Imóveis competente a CRF acompanhadas dos respectivos documentos e informações necessárias, observado o Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Maranhão.

Art. 17. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade, conferido por ato discricionário do Poder Público, àquele que estiver ocupando área pública como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal com infraestrutura mínima.

Parágrafo Único. Na legitimação fundiária, o beneficiário adquire a unidade imobiliária com destinação urbana devidamente regularizada livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando esses disserem respeito ao próprio legitimado.

Art. 18. A Legitimação Fundiária será concedida aos ocupantes do imóvel particular que comprovar posse, 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 entre 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. 19. Os beneficiários da REURB-S serão isentos de taxas e emolumentos relativos à regularização fundiária.

Art. 20. O título de legitimação fundiária poderá ser cancelado pelo Poder Público emitente quando constatado que as condições estipuladas nesta Lei deixaram de



ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

Art. 21. Na REURB-E promovida sobre bem público, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade regularizada.

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

I – 1,0 % (um inteiro por cento) do valor venal do imóvel para avaliações fixadas até R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais);

II – 1,5 % (um inteiro e um meio por cento) do valor venal do imóvel para avaliações fixadas a partir de R\$ 50.000,01 (cinquenta mil reais e um centavo).

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

Art. 23. Aplicam-se subsidiariamente as normas contidas na Lei Federal nº 13.465/17, bem como demais legislações federal e estadual referente à regularização fundiária urbana.

Art. 24. Esta Lei poderá ser objeto de regulamentação por meio de Decreto expedido pelo Chefe do Poder Executivo.

Art. 25. O Município fica autorizado a celebrar acordos de cooperação técnica ou instrumentos congêneres junto a outros órgãos ou entidades dos demais Poderes da União, Estado ou Municípios, bem como entidades privadas visando o cumprimento dos objetivos desta Lei e implantação da infraestrutura necessária para garantir a sua viabilidade.

Art. 26. Ficam convalidados todas as alienações de imóveis públicos municipais por meio de ordens de escrituração ou instrumentos equivalentes expedidos com base na Lei Municipal nº 03/2010 que dispõe sobre a alienação de imóveis urbanos de domínio do Município e regulamenta a regularização de imóveis urbanos.

Art. 27. As despesas resultantes da execução da presente Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias do Executivo, consignadas no orçamento vigente, suplementadas, se necessário.



GABINETE DO
PREFEITO

PREFEITURA DE
CAMPESTRE
DO MARANHÃO
Cuidando da nossa gente!

Art. 28. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Campestre do Maranhão – MA, 08 de novembro de 2023.

FERNANDO OLIVEIRA DA SILVA
FERNANDO OLIVEIRA DA SILVA
Prefeito Municipal