

Lei Municipal nº 772, de 25 de outubro de 2023.

“Cria o Programa de Regularização Fundiária Urbana – REURB no Município de São João dos Patos/MA e dá providências correlatas.”

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO DOS PATOS, ESTADO DO MARANHÃO, NO USO DAS ATRIBUIÇÕES QUE PELA LEI ORGÂNICA LHE SÃO CONFERIDAS, FAZ SABER que o Poder Legislativo Municipal aprovou e ele, em nome do povo, sanciona a seguinte **LEI**:

Capítulo I
Disposições Gerais
Seção I
Da Regularização Fundiária Urbana – REURB

Art. 1º - A regularização fundiária urbana no Município de São João dos Patos/MA 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.

Parágrafo único. A regularização fundiária urbana promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para núcleos urbanos informais comprovadamente existentes e consolidados até data da edição da presente lei, desde que sejam provenientes de posses de boa-fé, desprovidas de vícios de irregularidades na sua aquisição, a serem analisados por ocasião do procedimento de regularização.

Art. 2º - Para efeitos da regularização fundiária de assentamentos urbanos, consideram-se:

I - **núcleo urbano**: assentamento humano, com uso e características urbanas, independentemente da sua localização;

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.

Art. 3º - Para fins da REURB, o Município de São João Dos Patos/MA poderá dispensar, até a publicação desta lei, as exigências em normas municipais já existentes, relativas aos parâmetros urbanísticos e edílios.

Art. 4º A REURB compreende 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 **05 (cinco) salários mínimos vigentes no país**, declarados em ato do Poder Executivo Municipal;

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.

Parágrafo primeiro: A classificação da modalidade prevista neste artigo poderá ser feita de forma coletiva ou individual por unidade imobiliária, mediante ato do poder executivo.

Parágrafo segundo: o limite da renda constante no inciso primeiro do referido artigo pode ser alterado mediante decreto expedido pelo poder executivo municipal, respeitando-se o limite mínimo de 02 (dois) salários-mínimos vigentes no país.

Art. 5º - Aplicar-se-á o disposto na legislação federal vigente, quanto às isenções de custas e emolumentos, dos atos cartorários e registraes relacionados à REURB-S.

Art. 6º - Na REURB, o Município poderá admitir o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal

regularizado, desde que atendida a legislação municipal quanto a implantação de usos não residenciais.

Art. 7º - A classificação do interesse definido no art. 4º, visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade dos emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

Art. 8º - A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, ou outros serviços públicos, é obrigatório aos beneficiários da REURB realizar a conexão da edificação à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço, seja diretamente ou por meio da concessionária de serviço público.

Seção II Dos Legitimados para Requerer a REURB

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 - Nos casos de parcelamento do solo, conjunto habitacional ou condomínio informal, empreendido por particular, a conclusão da REURB confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

Art. 10 - 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, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Executivo, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

Parágrafo único. As áreas de propriedade do Poder Público registradas no Registro de Imóveis, que sejam objeto de ação judicial versando sobre a sua titularidade, poderão ser objeto da REURB, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, na forma desta Lei, homologado pelo juiz.

Art. 11 - 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 feitos em ato único, a critério do Poder Público Municipal.

Parágrafo único. Nos casos previstos no caput deste artigo, serão encaminhados ao cartório o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela REURB e respectivas qualificações, com indicação das respectivas unidades, ficando dispensadas a apresentação de título cartorial individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário.

Art. 12 - O Município poderá instituir como instrumento de planejamento urbano Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS –, no âmbito da política municipal de ordenamento de seu território.

§ 1º Para efeitos desta Lei, considera-se ZEIS a parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada preponderantemente à população de baixa renda e sujeita às regras específicas de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

§ 2º A REURB não está condicionada à existência de ZEIS.

CAPÍTULO II DOS INSTRUMENTOS DA REURB

Seção I Da Legitimação Fundiária

Art. 13 - A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade, conferido por ato do Poder Público, nos termos da legislação federal vigente.

Seção II Da Legitimação de Posse

Art. 14 - A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do Poder Público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da REURB, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma da legislação federal vigente.

Art. 15 - O título de legitimação de posse 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.

CAPÍTULO III
DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO
Seção I
Disposições Gerais

Art. 16 - A REURB obedecerá às seguintes fases, a serem regulamentadas, quando necessário, em ato do Poder Executivo Municipal, valendo-se supletivamente da legislação municipal vigente:

I - requerimento dos legitimados;

II - processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;

III - projeto de regularização fundiária, contendo, entre outros, planta e memorial descritivo em 4 (quatro) vias;

IV - Anotação de Responsabilidade Técnica – ART – ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT;

V - saneamento do processo administrativo;

VI - decisão da autoridade competente;

IX - expedição da Certidão de Regularização Fundiária - CRF pelo Município; e

X - registro da CRF pelos promotores da regularização perante o oficial do cartório de registro de imóveis.

Art. 17 - A fim de fomentar a efetiva implantação das medidas da REURB, o Município poderá firmar contratos de assessorias/consultorias técnicas especializadas, celebrar convênios ou outros instrumentos congêneres com o Ministério do Desenvolvimento Regional e/ou Secretaria de Estado das Cidades, com vistas a cooperar para a fiel execução do disposto nesta Lei.

Art. 18 - 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.

Art. 19 - Instaurada a REURB promovida pelo Município, deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

§1º Tratando-se de imóveis públicos ou privados, caberá ao Município notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de 15 (quinze) dias, contado da data de recebimento da notificação.

§2º Tratando-se de imóveis públicos municipais, o Município deverá notificar os confinantes e terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de (15) quinze dias, contado da data de recebimento da notificação.

§3º Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de que trata a legislação federal vigente.

§4º A notificação do proprietário e dos confinantes será feita por via editalíssima, pessoalmente ou postal, no endereço indicado no fôlio real (matrícula ou transcrição) ou, em caso de inexistência de fôlio real, no indicado pelo próprio pelo requerente, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

§5º A notificação da REURB também 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, nos seguintes casos:

- I - quando o proprietário e os confinantes não forem encontrados; e
- II - quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

§6º A ausência de manifestação dos indicados referidos nos §§ 1º e 4º deste artigo será interpretada como concordância com a REURB.

§7º Caso algum dos imóveis atingidos ou confinantes não esteja matriculado ou transcrito na serventia, o Município realizará diligências perante as serventias anteriormente competentes, mediante apresentação da planta do perímetro regularizado, a fim de que a sua situação jurídica atual seja certificada, caso possível.

§8º O Requerimento de instauração da REURB ou, na forma de regulamento, a manifestação de interesse nesse sentido por parte de qualquer dos legitimados garante perante o poder público aos ocupantes dos núcleos urbanos informais situados em áreas públicas a serem regularizados a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias, preservando-se as situações de fato já existentes, até o eventual arquivamento definitivo do procedimento.

§9º Na hipótese de indeferimento do requerimento de instauração da REURB, a decisão do Município deverá indicar as medidas a serem adotadas, com vistas à reformulação e à reavaliação do requerimento, quando for o caso.

Art. 20 - Instaurada a REURB, compete ao Município de São João Dos Patos/MA aprovar o projeto de regularização fundiária, com critérios e procedimentos definidos nesta lei.

Parágrafo único. A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

I - na REURB-S:

a) **operada sobre área de titularidade do Município de São João Dos Patos/MA**, caberá a esta a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária nos termos do ajuste que

venha a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária, devendo, para tanto, ser informada a dotação orçamentária;

b) **operada sobre área titularizada por particular**, poderá o particular elaborar e custear o projeto individual de regularização fundiária do seu lote, a ser enviado ao Município para análise desse projeto, ressalvando a gratuidade legal a custas e emolumentos cartorários e ao Município a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária, devendo, para tanto, ser informada a dotação orçamentária, em conformidade com o art. 33, §1º, inciso I, da Lei 13.465/2017;

II - na REURB-E:

a) a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados;

b) em caso de lotes individuais, caberá ao particular a responsabilidade de elaborar e custear o projeto individual de regularização fundiária do seu lote, bem como as custas e emolumentos cartoriais, e ao Município a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária, devendo, para tanto, ser informada a dotação orçamentária; e

III - na REURB-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários.

Art. 21 - O Município de São João Dos Patos/MA poderá criar câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos, inclusive mediante celebração de ajustes com o Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão, as quais deterão competência para dirimir conflitos relacionados à REURB, mediante solução consensual.

§1º O modo de composição e funcionamento das câmaras de que trata o caput deste artigo será estabelecido em ato do Poder Executivo Municipal.

§2º Se houver consenso entre as partes, o acordo será reduzido a termo e constituirá condição para a conclusão da REURB, com conseqüente expedição da CRF.

§3º O Município poderá instaurar, de ofício ou mediante provocação, procedimento de mediação de conflitos relacionados à REURB.

Art. 22 - Concluída a REURB, serão incorporadas automaticamente ao patrimônio público as vias públicas, as áreas destinadas ao uso comum do povo, os prédios públicos e os equipamentos urbanos, na forma indicada no projeto de regularização fundiária aprovado.

Seção II Do Projeto de Regularização Fundiária

Art. 23 - O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

- 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 quando definidas pelo Município, 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 - estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental, quando for o caso;
- IV - projeto urbanístico;
- V - memoriais descritivos;
- VI - proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;
- VII - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;
- VIII - estudo técnico ambiental, para os fins previstos na legislação federal vigente, quando for o caso;
- IX - cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e
- X - termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.

§ 1º O projeto de regularização fundiária 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, quando for o caso.

§ 2º Caso as áreas não tenham o conteúdo mínimo do projeto de regularização fundiária, o Poder Executivo Municipal poderá estabelecer conteúdos mínimos adequados ao Município de São João Dos Patos.

Art. 24 - O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter seguintes indicações:

- I - das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;
- II - das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;
- III - quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;
- IV - dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;
- V - de eventuais áreas já usucapidas;
- VI - das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;

- VII - das medidas, de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;
- VIII - das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;
- IX - de outros requisitos que sejam definidos pelo Município.

§1º Para fins desta Lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

- I - sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;
- II - sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;
- III - rede de energia elétrica domiciliar;
- IV - soluções de drenagem, quando necessário; e
- V - outros equipamentos a serem definidos pelo Município em função das necessidades locais e características regionais.

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

§3º As obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da REURB.

§4º O Município de São João Dos Patos definirá os requisitos para elaboração do projeto de regularização, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados, se for o caso.

§5º A planta e o memorial descritivo deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART – no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA – ou de Registro de Responsabilidade Técnica – RRT – no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU –, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

Art. 25 - Na REURB-S, caberá ao Poder Público competente, diretamente ou por meio da Administração Pública Indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários previstos nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção.

Art. 26 - Na REURB-E, o Município deverá definir, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela:

- I - implantação dos sistemas viários;
- II - implantação da infraestrutura essencial e 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.

§1º As responsabilidades de que trata o caput deste artigo poderão ser atribuídas aos beneficiários da REURB-E.

§2º Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental deverão celebrar termo de compromisso com as autoridades competentes como condição de aprovação da REURB-E.

Art. 27 - Para que seja aprovada a REURB de núcleos urbanos informais, ou de parcela deles, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, estudos técnicos deverão ser realizados, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada.

§1º Na hipótese do caput deste artigo, é condição indispensável à aprovação da REURB a implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados.

§2º Na REURB que envolva áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, o Município, no caso da REURB-S, ou os beneficiários, no caso da REURB-E, deverão proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal.

Seção III Da Conclusão da REURB

Art. 28 - O pronunciamento da autoridade competente que decidir o processamento administrativo da REURB deverá:

- I - indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o projeto de regularização fundiária aprovado;
- II - aprovar o projeto de regularização fundiária resultante do processo de regularização fundiária;
- e
- III - identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada, e os respectivos direitos reais, quando for o caso.

Art. 29 - 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 - a localização do núcleo informal, área, perímetro, nome de ruas e/ou avenidas, ainda que designadas em decreto municipal;

- III – nome dos confrontantes, caso existam;
III - a modalidade da regularização e sua base legal federal e municipal;
IV - as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;
V - a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver, inclusive o número do cadastro municipal;
VI - a listagem com 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 profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação.

Art. 30 - Os procedimentos de registro da Certidão de Regularização Fundiária – CRF – e do Projeto de Regularização Fundiária deverão seguir a regulamentação prevista na legislação federal vigente.

Seção IV Das disposições Finais

Art. 31 - Esta Lei será regulamentada por Decreto, bem como será nomeada Comissão Especial de Regularização Fundiária municipal, a ser designada por decreto ou portaria.

Art. 32 – O Município de São João Dos Patos, por ocasião da regularização fundiária, em âmbito rural, delimitará a sua atuação regulatória nas áreas das comunidades rurais, as quais pertencem ao poder público, respeitando as delimitações das áreas atualmente já pertencentes ao domínio privado.

Art. 33 – Fica o Poder Público autorizado a proceder a contratação de serviços técnicos especializados para a instrumentalização do procedimento de regularização fundiária.

Art. 34 – As despesas decorrentes desta Lei, correrão por conta de dotação própria do orçamento vigente, suplementada se necessário.

Art. 35 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito de São João dos Patos, Estado do Maranhão, aos vinte cinco dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e três.



Alexandre Magno Pereira Gomes

Prefeito Municipal