



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR
GABINETE DA PREFEITA
Rua Manoel Severo, Centro Administrativo
C.N.P.J.: 01.611.400/0001-04



LEI Nº 017 DE 14 DE DEZEMBRO DE 2021

“Institui o Programa de Regularização Fundiária – REURB no Município de *Bom Lugar/MA* e dá outras providências”.

A PREFEITA MUNICIPAL DE BOM LUGAR, ESTADO DO MARANHÃO, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município, apresenta Projeto de Lei que Institui o Programa de Regularização Fundiária – REURB no Município de *Bom Lugar/MA* e dá outras providências.

A PREFEITA MUNICIPAL DE BOM LUGAR, ESTADO DO MARANHÃO, FAÇO SABER que a Câmara aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

LEI,

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. Ficam instituídas no território do Município as normas locais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (REURB), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

§ 1º. O Município observará e desenvolverá no espaço urbano as políticas de suas competências de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, social e



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR
GABINETE DA PREFEITA
Rua Manoel Severo, Centro Administrativo
C.N.P.J.: 01.611.400/0001-04



ambiental e ordenação territorial, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional.

§ 2º. A participação do Município de Bom Lugar nos processos de regularização fundiária é imprescindível, enquanto gestor e organizador do espaço urbano.

§ 3º. A gestão dos instrumentos de que tratam esta Lei será de responsabilidade da Procuradoria do Município, com auxílio da Secretaria de Obras e Urbanismo, Finanças e de Meio Ambiente, trabalhando de forma integrada e coordenada com os demais órgãos públicos, sendo auxiliada e assessorada pelos responsáveis técnicos.

§ 4º. Os estudos sociais e identificação de setores de exclusão de que tratam essa lei poderão ser realizados pela Secretaria de Assistência Social.

Art. 2º. Constituem objetivos da Reurb, a serem observados pelo Município:

- 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 dos seus ocupantes;
- III. 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 e a geração de emprego e renda;
- V. Estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado 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;



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR
GABINETE DA PREFEITA
Rua Manoel Severo, Centro Administrativo
C.N.P.J.: 01.611.400/0001-04



- 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, registrados preferencialmente em nome da mulher,
- XII. Franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Art. 3º. Para fins desta Lei, 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 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 de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, podendo ser uma rua, vila, bairro ou comunidade local, em que haja imóveis eminentemente residenciais;
- IV. 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;
- V. Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído da lei de regularização fundiária aprovada, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR
GABINETE DA PREFEITA
Rua Manoel Severo, Centro Administrativo
C.N.P.J.: 01.611.400/0001-04



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;

- VI. Legitimação de posse: ato do poder público, podendo ser decreto, 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 desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;
- VII. Legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb,
- VIII. Ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais.

§ 1º. Para fins da Reurb, o Município dispensará 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 edílios, nos moldes do art. 11, § 1º, da Lei Federal 13.465/17, condicionado a laudo autorizativo, lavrado por no mínimo dois profissionais técnicos, legalmente habilitados.

§ 2º. Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, Estados ou Municípios, a Reurb observará, também, o disposto nos arts. 64 e 65 da Lei nº. 12.651, de 25 de maio de 2012, hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos, no âmbito da Reurb, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR
GABINETE DA PREFEITA
Rua Manoel Severo, Centro Administrativo
C.N.P.J.: 01.611.400/0001-04



§ 3º. No caso de a Reurb abranger área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei nº. 9.985, de 18 de julho de 2000, admita regularização, será exigida também a anuência do órgão gestor da unidade, desde que estudo técnico comprove que essas intervenções de regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.

§ 4º. Na Reurb cuja ocupação tenha ocorrido às margens de reservatórios artificiais de água destinados à geração de energia ou ao abastecimento público, a faixa da área de preservação permanente consistirá na distância entre o nível máximo operativo normal e a cota máxima maximorum.

Art. 4º. A aprovação municipal da Reurb de que trata o art. 3 corresponde à aprovação urbanística da lei de regularização fundiária.

§ 1º. Considera-se órgão ambiental capacitado o órgão municipal que possua em seus quadros ou à sua disposição profissionais com atribuição técnica para a análise e a aprovação dos estudos referidos no art. 3º, independentemente da existência de convênio com os Estados ou a União.

§ 2º. Os estudos referidos no art. 3º deverão ser elaborados por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com a lei de regularização fundiária e conter, conforme o caso, os elementos constantes dos arts. 64 ou 65 da Lei nº. 12.651, de 25 de maio de 2012.

§ 3º. Os estudos técnicos referidos no art. 3 aplicam-se somente às parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de preservação permanente, nas unidades de conservação de uso sustentável ou nas áreas de proteção de mananciais e poderão ser feitos em fases ou etapas, sendo que a parte do núcleo urbano informal não afetada por esses estudos poderá ter seu projeto aprovado e levado a registro separadamente.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR
GABINETE DA PREFEITA
Rua Manoel Severo, Centro Administrativo
C.N.P.J.: 01.611.400/0001-04



§ 4º. A aprovação ambiental da Reurb prevista neste artigo poderá ser feita pelos Estados na hipótese do Município não dispor de capacidade técnica para a aprovação dos estudos referidos no art. 3, conforme determina o § 4º, do art. 12, da Lei Federal 13.465/17.

Art. 5º. 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, assim declarados em Decreto do Poder Executivo Municipal, e
- II. Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

§ 1º. Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os seguintes atos registrares relacionados à Reurb-S, nos moldes da Lei Federal 13.465/17, §1º, art. 13:

- I. o primeiro registro da Reurb-S, o qual confere direitos reais aos seus beneficiários;
- II. o registro da legitimação fundiária;
- III. o registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade;
- IV. o registro da CRF e da lei de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada;
- V. a primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até setenta metros quadrados;
- VI. a aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da Reurb-S;
- VII. o primeiro registro do direito real de laje no âmbito da Reurb-S, e
- VIII. o fornecimento de certidões de registro para os atos previstos neste artigo.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR
GABINETE DA PREFEITA
Rua Manoel Severo, Centro Administrativo
C.N.P.J.: 01.611.400/0001-04



§ 2º. Os atos de que trata este artigo independem da comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias, sendo vedado ao oficial de registro de imóveis exigir sua comprovação.

§ 3º. O disposto nos §1º e 2º deste artigo aplica-se também à Reurb-S, que tenha por objeto conjuntos habitacionais ou condomínios de interesse social construídos pelo poder público, diretamente ou por meio da administração pública indireta, que já se encontrem implantados em 22 de dezembro de 2016.

§ 4º. 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.

§ 5º. A classificação do interesse visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

§ 6º. Os cartórios que não cumprirem o disposto neste artigo, que retardarem ou não efetuarem o registro de acordo com as normas previstas nesta Lei, por ato não justificado, ficarão sujeitos às sanções previstas no art. 44 da Lei nº. 11.977, de 7 de julho de 2009, observado o disposto nos §§ 3º.-A e 3º.-B do art. 30 da Lei nº. 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

§ 7º. 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, salvo nos casos de Reurb-S, desde que o Gestor Público tenha interesse e o Município disponibilidade financeira e orçamentária para executar as obras.



§ 8º. É possível a existência concomitante da Reurb-S e Reurb-E, e caso a área a ser regularizada abarque as duas modalidades, deve-se identificar cada uma delas por imóveis, áreas, ruas ou bairros respectivos.

CAPÍTULO II

DOS LEGITIMADOS PARA REQUERER A REURB

Art. 6º. Poderão requerer a Reurb:

- I. a União, os Estados, o Distrito Federal e o próprio Município, diretamente ou por meio de entidades 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 de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;
- IV. a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes, e
- 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, de conjunto habitacional ou de condomínio informal, empreendidos 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.

§ 3º. O requerimento de instauração da Reurb por proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos



informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

CAPÍTULO III

DOS INSTRUMENTOS DA REURB

Sessão I

Disposições Gerais

Art. 7º. Poderão ser empregados, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos:

- I. a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos desta Lei e da Lei Federal 13.465/17;
- II. a usucapião, nos termos dos arts. 1.238 a 1.244 da Lei nº. 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), dos arts. 9º. a 14 da Lei nº. 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 216-A da Lei nº. 6.015, de 31 de dezembro de 1973;
- III. a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos § 4º. e 5º. do art. 1.228 da Lei nº. 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);
- IV. a arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei nº. 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);
- V. o consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei nº. 10.257, de 10 de julho de 2001;
- VI. a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do art. 2º. da Lei nº. 4.132, de 10 de setembro de 1962;
- VII. o direito de preempção, nos termos do inciso I do art. 26 da Lei nº. 10.257, de 10 de julho de 2001;
- VIII. a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do art. 35 da Lei nº. 10.257, de 10 de julho de 2001;



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR
GABINETE DA PREFEITA
Rua Manoel Severo, Centro Administrativo
C.N.P.J.: 01.611.400/0001-04



- IX. a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º. do art. 1.228 da Lei nº. 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);
- X. a intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40 da Lei nº. 6.766, de 19 de dezembro de 1979;
- XI. a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos da alínea f do inciso I do art. 17 da Lei nº. 8.666, de 21 de junho de 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. 8º. 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 Decreto do Poder Executivo titular do domínio, 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. 9º. Na Reurb-S promovida sobre bem público, o registro da lei de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitos em ato único, a critério da conveniência e oportunidade do Município.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR
GABINETE DA PREFEITA
Rua Manoel Severo, Centro Administrativo
C.N.P.J.: 01.611.400/0001-04



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. 10. 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 a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

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

Sessão II

Da Demarcação Urbanística

Art. 11. O poder público poderá utilizar o procedimento de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 1º. O auto de demarcação urbanística deve ser instruído com os seguintes documentos:

- I. planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, números das matrículas ou transcrições



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR
GABINETE DA PREFEITA
Rua Manoel Severo, Centro Administrativo
C.N.P.J.: 01.611.400/0001-04



atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações de domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores,

- II. planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis.

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

- I. domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;
- II. domínio privado objeto do devido registro no registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos, ou
- III. domínio público.

§ 3º. Os procedimentos da demarcação urbanística não constituem condição para o processamento e a efetivação da Reurb.

Art. 12. 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 que constar da matrícula ou da transcrição, para que estes, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias.

§ 1º. A notificação deverá constar que o notificado titular do imóvel deve comunicar ao Município se é ou não proprietário de outro imóvel.

§ 2º. Eventuais titulares de domínio ou confrontantes não identificados, ou não encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal, serão



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR
GABINETE DA PREFEITA
Rua Manoel Severo, Centro Administrativo
C.N.P.J.: 01.611.400/0001-04



notificados por edital, publicado no Diário Oficial do Município, para que, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias.

§ 3º. O edital de que trata o § 1º deste artigo conterá resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e seu desenho simplificado.

§ 4º. A ausência de manifestação dos indicados neste artigo será interpretada como concordância com a demarcação urbanística.

§ 5º. Se houver impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística, é facultado ao poder público prosseguir com o procedimento em relação à parcela não impugnada.

§ 6º. A notificação conterá a advertência de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da Reurb.

Art. 13. Na hipótese de apresentação de impugnação, poderá ser adotado procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

§ 1º. Caso exista demanda judicial de que o impugnante seja parte e que verse sobre direitos reais ou possessórios relativos ao imóvel abrangido pela demarcação urbanística, deverá informá-la ao poder público, que comunicará ao juízo a existência do procedimento de que trata o caput deste artigo.

§ 2º. Para subsidiar o procedimento de que trata o **caput** deste artigo, será feito um levantamento de eventuais passivos tributários, ambientais e administrativos associados aos imóveis, objeto de impugnação, assim como das posses existentes, com vistas à identificação de casos de prescrição aquisitiva da propriedade.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR
GABINETE DA PREFEITA
Rua Manoel Severo, Centro Administrativo
C.N.P.J.: 01.611.400/0001-04



§ 3º. A mediação observará o disposto na Lei nº. 13.140, de 26 de junho de 2015, facultando-se ao poder público promover a alteração do auto de demarcação urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada.

§ 4º. Caso não se obtenha acordo na etapa de mediação, fica facultado o emprego da arbitragem.

Art. 14. Decorrido o prazo sem impugnação ou caso superada a oposição ao procedimento, o auto de demarcação urbanística será encaminhado ao registro de imóveis e averbado nas matrículas por ele alcançadas.

§ 1º. A averbação informará:

- I. a área total e o perímetro correspondente ao núcleo urbano informal a ser regularizado;
- II. as matrículas alcançadas pelo auto de demarcação urbanística e, quando possível, a área abrangida em cada uma delas, e
- III. a existência de áreas cuja origem não tenha sido identificada em razão de imprecisões dos registros anteriores.

§ 2º. Na hipótese de o auto de demarcação urbanística incidir sobre imóveis ainda não matriculados, previamente à averbação, será aberta matrícula, que deverá refletir a situação registrada do imóvel, dispensadas a retificação do memorial descritivo e a apuração de área remanescente.

§ 3º. Nos casos de registro anterior efetuado em outra circunscrição, para abertura da matrícula de que trata o § 2º deste artigo, o oficial requererá, de ofício, certidões atualizadas daquele registro.

§ 4º. Na hipótese de a demarcação urbanística abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o oficial do registro de imóveis responsável pelo



procedimento comunicará as demais circunscrições imobiliárias envolvidas para averbação da demarcação urbanística nas respectivas matrículas alcançadas.

§ 5º. A demarcação urbanística será averbada ainda que a área abrangida pelo auto de demarcação urbanística supere a área disponível nos registros anteriores.

§ 6º. Não se exigirá, para a averbação da demarcação urbanística, a retificação da área não abrangida pelo auto de demarcação urbanística, ficando a apuração de remanescente sob a responsabilidade do proprietário do imóvel atingido.

Seção III

Da Legitimação Fundiária

Art. 15. A legitimação 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 em 22 de dezembro de 2016.

§ 1º. Apenas na Reurb-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições:

- I. o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;
- II. o beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto, e
- III. em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR
GABINETE DA PREFEITA
Rua Manoel Severo, Centro Administrativo
C.N.P.J.: 01.611.400/0001-04



§ 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, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado.

§ 3º. Deverão ser transportadas as inscrições, as indisponibilidades ou os gravames existentes no registro da área maior originária para as matrículas das unidades imobiliárias que não houverem sido adquiridas por legitimação fundiária.

§ 4º. Na Reurb-S de imóveis públicos, o Município, e as suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio, ficam autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária.

§ 5º. Nos casos previstos neste artigo, o poder público encaminhará a CRF para registro imediato da aquisição de propriedade, dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário, a lei de regularização fundiária aprovada, a listagem dos ocupantes e sua devida qualificação e a identificação das áreas que ocupam.

§ 6º. Poderá o poder público atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, mediante cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos de quem haja constado na listagem inicial.

Art. 16. Nos casos de regularização fundiária urbana previstos na Lei nº. 11.952, de 25 de junho de 2009, o Município poderá utilizar a legitimação fundiária e demais instrumentos previstos nesta Lei para conferir propriedade aos ocupantes.

Seção IV
Da Legitimação de Posse



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR
GABINETE DA PREFEITA
Rua Manoel Severo, Centro Administrativo
C.N.P.J.: 01.611.400/0001-04



Art. 17. 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 desta Lei.

§ 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 situados em área de titularidade do poder público.

Art. 18. Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos de seu registro, terá a conversão automática dele em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições do art. 183 da Constituição Federal, independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral.

§ 1º. Nos casos não contemplados pelo art. 183 da Constituição Federal, o título de legitimação de posse poderá ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos de usucapião estabelecidos na legislação em vigor, [a requerimento do interessado, perante o registro de imóveis competente.](#)

§ 2º. A legitimação de posse, após convertida em propriedade, constitui forma originária de aquisição de direito real, de modo que a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada restará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário.



Art. 19. 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 IV

DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Seção I

Disposições Gerais

Art. 20. A Reurb obedecerá às seguintes fases:

- 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. elaboração da lei de regularização fundiária;
- IV. saneamento do processo administrativo;
- V. decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;
- VI. expedição da CRF pelo Município, e
- VII. registro da CRF e da lei de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

Art. 21. A fim de fomentar a efetiva implantação das medidas da Reurb, o Município poderá celebrar convênios, com vistas a cooperar para a fiel execução do disposto nesta Lei.

Art. 22. Compete ao Município no qual estejam situados os núcleos urbanos informais a serem regularizados:



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR
GABINETE DA PREFEITA
Rua Manoel Severo, Centro Administrativo
C.N.P.J.: 01.611.400/0001-04



- I. classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;
- II. processar, analisar e aprovar a lei de regularização fundiária, e
- III. emitir a CRF.

§ 1º. O Município deverá classificar e fixar, no prazo de até cento e oitenta dias, uma das modalidades da Reurb ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento.

§ 2º. A inércia do Município implica a automática fixação da modalidade de classificação da Reurb indicada pelo legitimado em seu requerimento, bem como o prosseguimento do procedimento administrativo da Reurb, sem prejuízo de futura revisão dessa classificação pelo Município, mediante estudo técnico que a justifique.

Art. 23. Instaurada a Reurb, o 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 aos Municípios 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 trinta 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 trinta 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 esta Lei.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR
GABINETE DA PREFEITA
Rua Manoel Severo, Centro Administrativo
C.N.P.J.: 01.611.400/0001-04



§ 4º. A notificação do proprietário e dos confinantes será feita por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, 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 trinta 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 garantem 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. Fica dispensado o disposto neste artigo, caso adotados os procedimentos da demarcação urbanística.

Art. 24. A Reurb será instaurada por decisão do Município, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata esta Lei.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR
GABINETE DA PREFEITA
Rua Manoel Severo, Centro Administrativo
C.N.P.J.: 01.611.400/0001-04



Parágrafo Único. 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. 25. Instaurada a Reurb, compete ao Município aprovar a lei de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

Parágrafo Único. A elaboração e o custeio da lei de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

I. na Reurb-S:

- a. operada sobre área de titularidade de ente público, caberá ao referido ente público ou ao Município promotor a responsabilidade de elaborar a lei de regularização fundiária nos termos do ajuste que venha a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária, e
- b. operada sobre área titularizada por particular, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar e custear a lei de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária.

II. na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados,

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

Art. 26. O Município poderá criar câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos, no âmbito da administração local, inclusive mediante celebração de ajustes com o Tribunal de Justiça, as quais deterão competência para dirimir conflitos relacionados à Reurb, mediante solução consensual.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR
GABINETE DA PREFEITA
Rua Manoel Severo, Centro Administrativo
C.N.P.J.: 01.611.400/0001-04



§ 1º. O modo de composição e funcionamento das câmaras de que trata o caput deste artigo será estabelecido em ato do Poder Executivo municipal e, na falta do ato, pelo disposto na Lei Federal nº. 13.140, de 26 de junho de 2015.

§ 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. Os Municípios poderão instaurar, de ofício ou mediante provocação, procedimento de mediação coletiva de conflitos relacionados à Reurb.

§ 4º. A instauração de procedimento administrativo para a resolução consensual de conflitos no âmbito da Reurb suspende a prescrição.

§ 5º. O Município poderá, mediante a celebração de convênio, utilizar os Centros Judiciários de Solução de Conflitos e Cidadania ou as câmaras de mediação credenciadas no Tribunal de Justiça do Maranhão.

Seção II

Da Lei de Regularização Fundiária

Art. 27. A lei de regularização fundiária conterà:

- 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;



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR
GABINETE DA PREFEITA
Rua Manoel Severo, Centro Administrativo
C.N.P.J.: 01.611.400/0001-04



- III. estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;
- 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 nesta Lei, 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 da lei 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.

Parágrafo Único. A lei 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.

Art. 28. A lei urbanística de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação:

- 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;



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR
GABINETE DA PREFEITA
Rua Manoel Severo, Centro Administrativo
C.N.P.J.: 01.611.400/0001-04



- 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.

§ 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 definirá os requisitos para elaboração da lei 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.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR
GABINETE DA PREFEITA
Rua Manoel Severo, Centro Administrativo
C.N.P.J.: 01.611.400/0001-04



Art. 29. Na Reurb-S, caberá ao poder público competente, diretamente ou por meio da administração pública indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstos na lei de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção.

Art. 30. Na Reurb-E, o Município deverá definir, por ocasião da aprovação da lei 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. 31. 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-S que envolva áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, o Município deverá proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado.

Seção III

Da Conclusão da Reurb

Art. 32. 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 a lei de regularização fundiária aprovado;
- II. aprovar a lei 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.

Art. 33. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar a lei aprovada e deverá conter, no mínimo:

- I. o nome do núcleo urbano regularizado;
- II. a 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 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.



CAPÍTULO IV

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL – Reurb-S

Art. 34. A Regularização Fundiária de Interesse Social será executada em assentamentos irregulares delimitados como Zonas Especiais de Interesse Social “S” (ZEIS-S) no Município de Bom Lugar.

Art. 35. A Zona Especial de Interesse Social “S” – ZEIS-S compreende as áreas de assentamento subnormais, nas quais o Poder Público deverá ordenar a ocupação por meio de urbanização, regularização fundiária e estabelecimento de parâmetros urbanísticos especiais e outras áreas de ocupação irregular por população de baixa renda, tais como áreas de propriedade pública e/ou privada que sofreram invasões, assentamentos em áreas de risco de desabamento e inundações, invasões em áreas de preservação permanente, entre outras ocupações irregulares similares, que deverão ser objeto de projetos de cadastramento, urbanização e regularização fundiária, bem como projetos de remanejamento integrados a programas habitacionais, conforme a disponibilidade técnica e financeira.

Parágrafo Único: A ZEIS-S se sobrepõe ao zoneamento atual previstas nas leis urbanísticas específica se incompatíveis ou conflitantes com outras definições ou demarcações específicas, desde que observado:

- I. Enquadramento conforme o conceito inerente à classificação legal;
- II. Adequada identificação da delimitação territorial da área a receber o zoneamento específico, via georreferenciamento;
- III. Elaboração de parecer técnico elaborado pelo Poder Executivo Municipal, acerca das possibilidades de urbanização do núcleo, dos aspectos físico-ambientais, urbanístico-fundiários e socioeconômicos, para subsídio técnico ao Poder Legislativo,



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR
GABINETE DA PREFEITA
Rua Manoel Severo, Centro Administrativo
C.N.P.J.: 01.611.400/0001-04



IV. Considerar-se-á população de baixa renda aquela com renda per capita de até 05 (cinco) salários mínimos.

Art. 36. A ZEIS-S atenderão aos seguintes objetivos:

- I. Adequar a ocupação do solo à sua função social, buscando conferir o direito de propriedade com preferências aos demais direitos reais;
- II. Integrar à cidade aos assentamentos habitacionais de baixa renda, promovendo sua regularização jurídica, urbanística e ambiental,
- III. Possibilitar a população de baixa renda direito à moradia digna.

Seção I

Do Parcelamento do Solo na Zeis-s

Art. 37. Os parcelamentos do solo nas ZEIS-S serão aprovados pelo Executivo Municipal a título de urbanização específica de relevante interesse social, em conformidade com o art. 4º, inciso II, da Lei Federal 6.766 de 19 de dezembro de 1979 e com a Lei Federal 13.465 de 2017.

Art. 38. Os lotes deverão atender condições básicas de habitabilidade, acesso e segurança, e não poderão ter área acima de 300 m² (trezentos metros quadrados).

Parágrafo Único. Os lotes com área superior ao limite acima definidos deverão ser objeto de aprovação pelo Município mediante parecer técnico fundamentado, assinado por urbanista ou engenheiro, com anotação de responsabilidade técnica no CREA e que justifique a conveniência e/ou necessidade de aprovação de lotes com área superior a 300 m² (trezentos metros quadrados).



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR
GABINETE DA PREFEITA
Rua Manoel Severo, Centro Administrativo
C.N.P.J.: 01.611.400/0001-04



Art. 39. Nos lotes ocupados por mais de uma família o parcelamento e a titulação serão precedidos de Estudo Básico de Ocupação efetuados com a participação dos moradores, para a definição das frações ideais respectivas, quando necessário.

Parágrafo Único. Sendo necessário, preferencialmente buscar-se-á solucionar eventuais litígios por meios conciliatórios e de autocomposição, por meio da procuradoria do município.

Art. 40. Todas as vias deverão, a priori, serem dotadas de infraestrutura básica, com calçamento, drenagem pluvial, iluminação pública e limpeza urbana, classificando-as como veicular ou de pedestres, adequando-se as peculiaridades do caso concreto à legislação compatível sempre que possível.

Art. 41. Não serão permitidos os parcelamentos do solo nas seguintes áreas:

- I. em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, a menos que sejam tomadas providências para assegurar o escoamento das águas;
- II. em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III. em terrenos com declividade igual ou superior a 47% (quarenta e sete por centos), salvo apreciação técnica que ateste a viabilidade do parcelamento;
- IV. em terrenos em que seja tecnicamente comprovado que as condições geológicas não aconselham edificações;
- V. nas áreas em que a degradação ambiental impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção;
- VI. em áreas estabelecidas por lei como preservação histórica, paisagística e ambiental, ressalvadas as flexibilizações previstas em lei,
- VII. em locais cujas características próprias sejam desaconselháveis sua urbanização e expansão, atestados em laudo próprio e específico, assinado por dois engenheiros e/ou arquitetos.



Parágrafo Único. O parcelamento do solo autorizado neste artigo está condicionado à elaboração, pelo Poder Executivo, de parecer técnico assegurando a viabilidade de edificações para fins residenciais.

Art. 42. Fica facultada a dispensa de transferência de áreas institucionais e verdes ou a redução do percentual mínimo de áreas públicas, sendo as áreas públicas aquelas determinadas no projeto de parcelamento aprovado, podendo inclusive serem suprimidas, desde que comprovadamente existam na região equipamentos públicos comunitários capazes de atender a demanda da população, como serviços públicos de educação e saúde.

Art. 43. O Decreto de aprovação do parcelamento disporá sobre o uso e a ocupação do solo na ZEIS-S.

Seção II

Dos Imóveis Públicos Ocupados

Art. 44. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a doar os lotes em áreas públicas municipais, com dispensa de licitação, nos termos do art. 17 da Lei Federal 8.666 de 1993, aos moradores da ZEIS-S, mediante as seguintes condições:

- I. seja a família considerada de baixa renda, através de estudo social específico;
- II. os lotes deverão estar ocupados até 22 de dezembro de 2016;
- III. os lotes serão doados em conformidade com suas respectivas áreas definidas e aprovadas no parcelamento;
- IV. para cada família somente será destinado um único lote de uso residencial ou misto, admitindo-se a destinação de um segundo lote, comprovadamente de sustentação da economia familiar;
- V. os lotes serão doados e registrados em nome da mulher e / ou cônjuge feminino;
- VI. os lotes somente serão doados a pessoas moradoras do bairro, cadastradas pela pesquisa socioeconômica realizada nas áreas em questão;



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR
GABINETE DA PREFEITA
Rua Manoel Severo, Centro Administrativo
C.N.P.J.: 01.611.400/0001-04



- VII. a titulação se dará mediante escritura pública, transferindo a propriedade para a mulher sempre que possível, observada a gratuidade do registro nos moldes da Lei Federal de Regularização Fundiária,
- VIII. o imóvel somente poderá ser alienado pelo beneficiário(a) após transcorridos 05 (cinco) anos do registro da escritura, sob pena de revogação da doação e reversão do bem ao patrimônio público.

Parágrafo Único. A doação e registro do imóvel que constam nesse artigo será isento de ITBI.

Art. 45. Fica o Executivo autorizado a desafetar, mediante decreto, os bens públicos existentes nas ZEIS-S, para fins de regularização fundiária.

Art. 46. No início do processo da Reurb-S serão realizadas audiências públicas com a comunidade beneficiada, seja através de grupos comunitários formais ou informais, seja com as associações de bairro, com o intuito de ouvir as demandas da comunidade e integrá-las no processo, conferindo maior legitimidade e participação popular.

Parágrafo Único. Ao menos um assistente social, indicado pela Secretaria de Assistência Social, acompanhará e intermediará os contatos com a comunidade, auxiliando, inclusive, nos cadastramentos das famílias de baixa renda.

Art. 47. Os membros participantes da execução e concretização dessa lei não farão jus a remuneração, gratificações ou auxílios, considerando sua participação como serviço público relevante.

CAPÍTULO VI



DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO –
Reurb-E

Art. 48. A Reurb-E poderá ser implementada em assentamentos irregulares que não se enquadrem no conceito de ZEIS-S, de acordo com as definições desta lei e conforme a Lei Federal 13.465/2017.

Art. 49. A Reurb-E poderá ser implementada mediante Ocupação Urbana Consorciada, nos termos do art. 32 da Lei Federal 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, ou mediante a flexibilização administrativa de parâmetros urbanísticos, nos termos da Lei 11.977/2009, em se tratando de assentamentos já consolidados até 22/12/2016, onde o percentual de áreas destinadas ao uso público ou a área mínima dos lotes definidos na legislação de parcelamento do solo urbano impeçam a regularização por outros mecanismos legais.

Art. 50. A flexibilização administrativa de parâmetros urbanísticos na Reurb-E depende do atendimento dos requisitos:

- I. Atendimento aos demais parâmetros urbanísticos para a área, que não o percentual de áreas destinadas ao uso público e a área mínima dos lotes definidos na legislação de parcelamento do solo urbano;
- II. Atendimento de condições mínimas de habitabilidade, segurança e salubridade das construções existentes;
- III. No caso de flexibilização de percentuais de áreas destinadas a uso público, a outorga, ao Município, de terrenos parcelados ou parceláveis, não edificados, em metragem igual ou superior à diferença entre o legalmente exigido e o existente no assentamento a ser regularizado, em área urbana do Município, cujo valor venal por metro quadrado seja igual ou superior ao valor médio do metro quadrado do assentamento, conforme planta de valores do IPTU vigente, ou, na impossibilidade, o pagamento do valor correspondente em pecúnia ao Município, destinados à urbanização da área urbana;



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR
GABINETE DA PREFEITA
Rua Manoel Severo, Centro Administrativo
C.N.P.J.: 01.611.400/0001-04



IV. No caso de flexibilização de área mínima de lotes, a outorga, ao Município, de terrenos parcelados ou parceláveis, não edificados, em metragem igual ou superior à diferença entre a área de cada quadra a ser regularizada e a área resultante da multiplicação da área mínima de lote legalmente vigente, para o local, pelo número de unidades a serem individualizados na mesma quadra, devendo os terrenos outorgados ter valor venal por metro quadrado igual ou superior ao valor médio do metro quadrado da quadra respectiva, conforme a planta de valores de IPTU vigente, ou, na impossibilidade, o pagamento do valor correspondente em pecúnia ao Município;

§ 1º. Os interessados na Reurb-E deverão apresentar requerimento a procuradoria do Município ou ao Prefeito, instruído com:

- a) Relatório técnico elaborado por profissional tecnicamente habilitado, com o diagnóstico da situação a ser regularizada e a proposta de regularização;
- b) Levantamento topográfico planialtimétrico;
- c) Projeto do futuro parcelamento;
- d) Certidões dominiais ou documentação comprobatória da legitimidade para requerer a regularização;
- e) Comprovação documental da viabilidade de atendimento dos requisitos e contrapartidas constantes dos incisos I a IV supracitados,
- f) Documentação dominial e autorização de terceiros para outorga dos terrenos da contrapartida, caso estes não pertençam aos interessados, ou comprovante de depósito em dinheiro do valor correspondente na conta do Município de Bom Lugar;

§ 2º. Deferido o requerimento pelo Município, será lavrado termo de ajustamento de conduta para a regularização, com cronograma para cumprimento que se, descumprido sem justificativa, extinguirão o procedimento sem a possibilidade de devolução de taxas e valores já pagos;



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR
GABINETE DA PREFEITA
Rua Manoel Severo, Centro Administrativo
C.N.P.J.: 01.611.400/0001-04



§ 3º. Verificado pelo Município o cumprimento dos requisitos para regularização, será assinalado aos interessados o prazo de 30 (trinta) dias para a formalização das outorgas, após as quais será expedido o decreto de aprovação do parcelamento;

§ 4º. As áreas ou a pecúnia recebidas pelo Município em contrapartida serão destinadas à habitação de interesse social ou para equipamentos públicos comunitários de interesse público.

CAPÍTULO VII

DO REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 51. O registro da CRF e da lei de regularização fundiária seguirá os comandos dos arts. 42 e seguintes da Lei Federal 13.465/17.

CAPÍTULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 52. O Município, por meio da Procuradoria Geral, em auxílio das Secretarias Municipais de Obras e Urbanismo, Finanças, Meio Ambiente e de Assistência Social, empreenderá a demarcação urbanística das ZEIS-S e das áreas passíveis de aplicação da Reurb-E, após requerimento, disponibilizando os recursos necessários, efetuando os levantamentos topográficos, dominiais, as notificações, publicações e demais providências cabíveis.

§ 1º. O Processo Administrativo instaurado para a implantação da Regularização Fundiária será coordenado por um profissional da área jurídica do Município, designado pelo Procurador Geral, que poderá diligenciar e adotar as medidas necessárias para o seu regular andamento e execução, instruindo-o, saneando-o e proferindo as decisões administrativas procedimentais até sua conclusão.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR
GABINETE DA PREFEITA
Rua Manoel Severo, Centro Administrativo
C.N.P.J.: 01.611.400/0001-04



§ 2º. Eventuais recursos administrativos inerentes aos processos que envolverem a Regularização Fundiária de que trata essa lei serão julgados pela Comissão de Processo Administrativo do Município, coordenada pela Procuradoria Geral.

Art. 53. O loteador da área abarcada por esta lei responderá civilmente no sentido de ressarcir os cofres públicos pelos possíveis gastos gerados com a regularização do seu empreendimento, nos termos do art. 40 da Lei Federal 6.766/1979.

Art. 54. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário, e será regulamentada por decretos específicos, visando dar instrumentalidade e execução.

Gabinete da Prefeitura Municipal de Bom Lugar– MA, em 14 de dezembro de 2021.

Marlene Silva Miranda
Prefeita Municipal



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR
GABINETE DA PREFEITA
Rua Manoel Severo, Centro Administrativo
C.N.P.J.: 01.611.400/0001-04

