



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA COLINAS

LEI Nº 234, DE 23 DE AGOSTO DE 2022.

**Institui o Programa Nosso Imóvel Legal e
dá outras providências.**

O PREFEITO MUNICIPAL DE NOVA COLINAS, Estado do Maranhão, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo art. 55, da Lei Orgânica municipal e considerando a Lei Federal nº 13.465, de 2017 e Decreto Federal nº 9.310, de 2018, **FAÇO SABER**, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPITULO I
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA- REURB

Seção I
Disposições gerais

Art. 1º É instituído o Programa Nosso Imóvel Legal com a finalidade de disciplinar, normatizar e organizar o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais voltadas à adequação dos núcleos urbanos informais às conformações legais e à titulação de seus ocupantes, nos termos da Lei Federal nº. 13.465, de 11 de julho de 2017 e suas regulamentações.

Art. 2º Constitui objetivo do Programa Nosso Imóvel Legal:

I - identificar os núcleos urbanos informais a serem regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus moradores, de modo a melhorar as condições sociais, urbanísticas e ambientais em relação à situação anterior;

II - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;

III - garantir a efetivação da função social da propriedade;

IV - oportunizar a participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária; e



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA COLINAS

V - fiscalizar e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais.

Parágrafo único. A emissão dos títulos pelo Município, será realizada em conformidade com a função social da propriedade urbana, observada a característica da área que será regularizada, de seus ocupantes, do tempo da ocupação e natureza da posse.

Art. 3º Para os efeitos desta Lei, além das definições previstas no art. 11, da Lei Federal nº. 13.465, de 2017, consideram-se:

I - núcleo urbano - assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias com área inferior à 75 (setenta e cinco) hectares, ainda que situado em área qualificada como rural;

II - núcleo urbano informal consolidado - aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus moradores, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação e que seja de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a sua destinação residencial, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos;

III - ocupante - aquele que mantém a posse de fato sobre o imóvel objeto da REURB de forma mansa e pacífica; e

IV - baixa renda - ocupante cuja renda familiar não seja superior ao dobro do salário mínimo vigente no País;

V - REURB coletiva - procedimento de regularização fundiária que contemple núcleo urbano informal consolidado; e

VI - REURB individual - procedimento de regularização fundiária de uma única unidade imobiliária;

Seção II
Da Comissão de Regularização Fundiária

Art. 4º A gestão e execução do Programa Nosso Imóvel Legal será da Comissão de Regularização Fundiária, vinculada à Secretaria Municipal de Infraestrutura, que competirá:

I – analisar e deliberar sobre o projeto de regularização fundiária;

II – classificar e fixar a modalidade da REURB ou promover o indeferimento fundamentado do requerimento;



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA COLINAS

III – elaborar cronograma para cumprimento das etapas referentes à demarcação das áreas, buscas cartorárias, notificações, elaboração do projeto de regularização fundiária e dos estudos técnicos para as áreas de risco ou consolidações urbanas em áreas ambientalmente protegidas, quando existentes;

IV - orientar e esclarecer a população acerca das ações da regularização fundiária;

V - sanear o processo administrativo; e

VI - exercer outras atribuições correlatas e complementares na sua área de atuação.

Parágrafo único. A Comissão de Regularização Fundiária poderá requerer informações e documentos diretamente aos órgãos da Administração Pública Direta ou Indireta.

Art. 5º A Comissão de Regularização Fundiária será composta por, no mínimo;

I - 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Infraestrutura;

II - 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Assistência Social;

III - 01 (um) representante da Secretaria de Administração

§ 1º A coordenação da Comissão será exercida pelo representante de que trata o inciso I do *caput*.

§ 2º A nomeação dos representantes de que tratam os incisos I a III do *caput* dar-se-á por meio de Portaria do Chefe do Poder Executivo, a qual será publicada no Diário Oficial Eletrônico do Município, ficando a cargo de cada Pasta responsável indicar o representante titular e o seu respectivo suplente.

Seção III
Da Regularização Fundiária de Interesse Social

Art. 6º A Regularização Fundiária de Interesse Social - REURB-S consiste na regularização de núcleos urbanos informais consolidados, existente em 22 de dezembro de 2016, ocupados predominantemente por população de baixa renda, de forma mansa e pacífica.

Art. 7º O reconhecimento do direito real de propriedade sobre a unidade imobiliária objeto da REURB -S será preferencialmente pelo instrumento jurídico da legitimação fundiária.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA COLINAS

Parágrafo único. Quando não preenchidos os requisitos da legitimação fundiária poderão ser empregados os demais instrumentos jurídicos dispostos no art. 15, da Lei Federal n. 13.465, de 2017.

Art. 8º Na REURB-S a legitimação fundiária será empregada ao beneficiário que atenda as seguintes condições:

I - não ser concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;

II - não ter sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e

III - em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, ser reconhecido, pelo poder público, o interesse público de sua regularização.

Parágrafo único. O beneficiário será o ocupante do imóvel no momento da instauração do procedimento de REURB pelo Município.

Art. 9º O título de legitimação fundiária poderá ser cancelado pelo Município quando constatado que as condições estipuladas nesta Lei deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do Programa.

Art. 10º Serão aceitos todos os meios de prova lícitas necessários à comprovação do prazo de que trata o art. 6º, inclusive fotos aéreas da ocupação ao longo do tempo exigido.

Art. 11. Serão isentos de custas e emolumentos, os atos registraes relacionados à REURB-S, nos termos da legislação federal.

Art. 12. A implantação de infraestrutura essencial, quando necessária, será de responsabilidade do poder público municipal.

§1º Consideram-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

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

II - sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo e individual;

III - rede de energia elétrica domiciliar; e



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA COLINAS

IV - soluções de drenagem;

Seção IV

Da Regularização Fundiária de Interesse Específico

Art. 13. A Regularização Fundiária de Interesse Específico - REURB-E consiste na regularização de núcleos urbanos informais consolidados ocupados predominantemente por população não qualificada como de baixa renda.

Art. 14. Na REURB-E o beneficiário ficará condicionado ao pagamento da Taxa de Regularização Fundiária, de acordo com o disposto no art. 44, da Lei Municipal n.º 210, de 18 de dezembro de 2019 e não será atribuída a gratuidade das custas e dos emolumentos notariais e registrais.

Art. 15. A classificação da modalidade prevista neste artigo poderá ser feita de forma coletiva ou individual, ou seja, por unidade imobiliária.

Seção V

Dos legitimados

Art. 16. Poderão requerer a instauração da REURB:

I - o Município diretamente ou por meio de contratações de empresas privadas, neste caso mediante processo licitatório, ou mesmo por parcerias sem fins lucrativos;

II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente;

III - cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais ou da sociedade civil de interesse público, associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

IV - os proprietários, loteadores ou incorporadores;

V - a defensoria Pública; e

VI - o Ministério Público.

CAPÍTULO II

DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Seção I



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA COLINAS

Das disposições gerais

Art. 17. A REURB dependerá da análise de critérios pela Comissão de Regularização Fundiária que acompanhará os trabalhos em todos os seus trâmites, de acordo com as seguintes fases:

- I - requerimento do legitimado;
- II - instauração do processamento administrativo e classificação da modalidade;
- III - buscas necessárias para identificar o titular do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo informal a ser regularizado e notificá-los, na forma do art. 20, da Lei Federal n. 13.465, de 2017;
- IV - elaboração do projeto de regularização fundiária;
- V - plantas em 3 (três) vias;
- VI - memorial descritivo em 3 (três) vias;
- VII - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT);
- VIII - saneamento do processo administrativo;
- IX - expedição da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) pelo chefe do Executivo; e
- X - registro da CRF no Cartório de Registro de Imóveis competente.

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. 18. A fim de fomentar a efetiva implantação das medidas da REURB, o Município poderá celebrar convênios ou outros instrumentos congêneres com o Ministério das Cidades, ou outras entidades e instituições, com vistas a cooperar para o perfazimento do fim colimado nesta Lei.

Seção II
Do projeto de regularização fundiária

Art. 19. 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



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA COLINAS

construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

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

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

IV - projeto urbanístico;

V - memoriais descritivos dos lotes ou frações ideais, áreas verdes e áreas institucionais quando houver;

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, 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 A planta e o memorial descritivo serão assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação da ART no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura ou do RRT no Conselho de Arquitetura e Urbanismo, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

§ 2º Na regularização de núcleo urbano informal que já possua a infraestrutura essencial implantada e para o qual não haja compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados, fica dispensada a apresentação do cronograma físico e do termo de compromisso previstos nos incisos IX e X do *caput*.

§ 3º O estudo técnico ambiental será obrigatório somente para as 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 poderá ser feito em fases ou etapas e a parte do núcleo urbano informal não afetada pelo estudo poderá ter seu projeto de regularização fundiária aprovado e levado a registro separadamente.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA COLINAS

§ 4º Os estudos técnicos previstos neste artigo aplicam-se somente às parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de risco e a parte do núcleo urbano não inserida na área de risco e não afetada pelo estudo técnico poderá ter o seu projeto de regularização fundiária aprovado e levado a registro separadamente.

Art. 20. O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da área que será regularizada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos.

Art. 21. A REURB pode ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.

Art. 22. 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.

CAPÍTULO III
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS TRANSITÓRIAS

Art. 23. Serão regularizadas, na forma da Lei nº 13.465, de 2017 e desta Lei, as ocupações que incidam sobre áreas objeto de demanda judicial que versem sobre direitos reais de garantia ou constrições judiciais, bloqueios e indisponibilidades, ressalvada a hipótese de decisão judicial específica que impeça a análise, aprovação e registro do projeto da REURB.

Art. 24. Esta Lei será regulamentada por ato do Poder Executivo Municipal, mas a sua eventual lacuna não impedirá o processamento da REURB, nos termos da Lei n.º 13.465, de 2017.

Art. 25. Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 26. Esta lei entra em vigor na data sua publicação oficial.

Nova Colinas/MA, 23 de agosto de 2022.


JOSE REGO RIBEIRO
Prefeito Municipal