



ESTADO DO MARANHÃO  
CÂMARA MUNICIPAL DE AÇAILÂNDIA  
GABINETE XANDDY SAMPAIO

LIDO  
Em: 05/08/2021  
Visto

APROVADO  
10/11/2021  
CÂMARA MUNICIPAL DE AÇAILÂNDIA

## PROJETO DE LEI Nº 18/2021

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA- (REURB)** é um processo administrativo instituído pela Lei 13.465/2017, que inclui medidas ambientais, urbanísticas e jurídicas, tendo a finalidade de abranger os núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

*Art. 30 da Constituição Federal:* **Art. 30.** Compete aos Municípios: VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

**ASPECTOS CONSTITUCIONAIS DA REURB:** Art. 1º (dignidade da pessoa humana), artº 5º (direito a propriedade) e art.6º (direito social à moradia).

## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 18/2021

AUTORIA: DAVI ALEXANDRE SAMPAIO CAMARGO

TRÂMITE: NORMAL

**EMENTA:** Trata da aplicação na cidade de Açailândia/MA, de forma prática da regularização fundiária (REURB), destinadas aos núcleos urbanos informais, criados e determinados através da Lei Federal 13.467/2017, de 11 de Julho de 2017, (Dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana e Rural), Através de seu Decreto Regulamentador nº 9.310/2018, de 15 de março de 2018, (Institui normas gerais e procedimentos para avaliação e alienação dos imóveis da união).

### CAPÍTULO I

### DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

#### Seção I

#### Das Disposições Gerais



ESTADO DO MARANHÃO  
CÂMARA MUNICIPAL DE AÇAILÂNDIA  
GABINETE XANDDY SAMPAIO

**Art. 1º.** A Regularização Fundiária Urbana (Reurb) é um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização dos núcleos urbanos informais, irregulares ou clandestinos ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, determinada pela Lei Federal nº. **13.465/2017**, através de seu Decreto regulamentador, **9.310/2018, de 15 de março de 2018**, sustentável, no âmbito do Município de Açailândia/MA, e nos princípios estabelecidos pelo **Art. 182 e seguintes da Constituição Federal. Título II- Capítulo I- Art. 9º da Lei 13.465/2017.**

§ 2º A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016.

**Parágrafo primeiro:** O Município de Açailândia adotará as normas gerais e procedimentos administrativos instituídos pela legislação federal (**Lei 13.467/2017**), de modo a viabilizar a Regularização Fundiária Urbana – **REURB**, objetivando medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

§ 1º. Para os cumprimentos desta Lei Complementar, consideram-se:

**I - regularização fundiária:** o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, promovidas pelo Poder Público em virtude de interesse social (Reurb - S) ou de interesse específico (Reurb - E), que visem regularizar assentamentos irregulares preexistentes às conformações legais e à titulação de seus ocupantes, que venha a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e a preservação do direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

**II - Reurb de Interesse Social (Reurb - S):** regularização fundiária de interesse social visa à regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente por população de baixa renda quando se enquadrar nos critérios estabelecidos no **art. 13, inciso I da Lei Federal nº 13.465 de 11.07.2017;**

**III - regularização fundiária de interesse específico:** a regularização fundiária de Assentamentos irregulares na qual não se caracteriza o interesse social, constituindo ação discricionária do Poder Público, **art. 13, inciso II da Lei Federal nº 13.465 de 11.07.2017;**

**IV - ocupação irregular:** É o clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente a época de sua implantação ou regularização, conhecidos como assentamento humano informal ou de loteamento ou desmembramento não aprovado pelo poder público municipal, ou implantado em desacordo com licença municipal, ou não registrado no Registro de Imóveis,



ESTADO DO MARANHÃO  
CÂMARA MUNICIPAL DE AÇAILÂNDIA  
GABINETE XANDDY SAMPAIO

**V - projeto de regularização fundiária:** urbanização de área de ocupação irregular, desenvolvendo novo projeto de ordenamento espacial, com normas específicas, tanto para o local a ser urbanizado, quanto para as áreas que devem atender a demanda excedente. **(Seção II-Art 35 da Lei 13.465/2017);**

**§ 2º.** A constatação da existência do assentamento informal ou do parcelamento do solo irregular se fará mediante identificação da área em levantamento por satélite, por vistoria in loco, ou por meio de provas documentais que comprovem de forma cabal e irrefutável, que a ocupação estava consolidada, comprovadamente até o dia 22 de dezembro de 2016, conforme determina o **art. 9º, § 2º da Lei Federal nº 13.465 de 11.07.2017, na data da publicação desta Lei.**

**Art. 2º.** A Regularização Fundiária no Município de Açailândia/MA, deverá observar os seguintes princípios:

**I -** Ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos informais, regularizados, assegurados o nível adequado de habitabilidade e melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental; **art. 10, inciso III da Lei Federal nº 13.465 de 11.07.2017**

**II -** Efetivo controle do solo urbano pelo Município, levando sempre em conta a situação de fato;

**III -** Articulação com as políticas setoriais de habitação, de meio ambiente, de saneamento básico e de mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo e com as iniciativas públicas e privadas, voltadas à integração social e à geração de emprego e renda; **art. 10, inciso IV da Lei Federal nº 13.465 de 11.07.2017**

**IV -** Franquear a participação dos legitimados em todas as etapas do processo de regularização fundiária, **art. 10, inciso XII da Lei Federal nº 13.465 de 11.07.2017;**

**V -** Estímulo à resolução extrajudicial de conflitos, por meio da mediação e da transação, em esforço a consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade, **art. 13, inciso V da Lei Federal nº 13.465 de 11.07.2017.**

## CAPÍTULO II

### DAS MODALIDADES DE REURB

#### Seção I

##### Da Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S)-

**Art. 11 da Lei 13.465/2017.**

**Art. 13. Da Lei 13.465/2017**

**Art. 3º.** A Regularização Fundiária de Interesse Social Reurb-S é a regularização de núcleos urbanos informais ocupados, predominantemente, por

*Xanddy Sampaio*



ESTADO DO MARANHÃO  
CÂMARA MUNICIPAL DE AÇAILÂNDIA  
GABINETE XANDDY SAMPAIO

população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder executivo Municipal, nos seguintes casos, **Art. 13, I da Lei 13.465/2017**:

**I - Ocupação da área de forma mansa**, pacífica e duradoura há, pelo menos, 05 (cinco) anos, existentes até 22 de dezembro de 2016, possuir renda familiar de até 03 (três) salários mínimos nacionais, e não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural; desde que atendidos as condições do Art. 183 da Constituição Federal, independentemente de prévia provocação de ato registral. **Art. 23, I e art. 25, da Lei Federal nº 13.465 de 11.07.2017.**

**II - Núcleos urbanos informais** que ocupam Áreas de Preservação Permanente, a regularização fundiária será admitida por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária, na forma da lei Federal, **Art. 9º, § 2º e Art. 10, da Lei 13.465/2017.**

**III - O imóvel esteja localizado em áreas designadas ZEIS**, regularizados por Lei Complementar Municipal, estabelecida em área urbana ou ainda aquelas definida por outra Lei Municipal, a ser estabelecido através de Cadastro junto à Secretaria de Habitação ou de Regularização Fundiária até **90 dias** após a promulgação desta Lei.

**IV - Áreas pertencentes ao Patrimônio Público do Município**, declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social. **Art 17, da Lei 13.465/2017.**

**§ 1º.** A regularização fundiária de interesse social dependerá da análise de critérios estabelecidos pela **Comissão Municipal de Regularização Fundiária, assessorada pela Diretoria de Habitação (se houver)**, que cautelosamente, fará o acompanhamento dos trabalhos durante o tramite do mesmo.

**§ 2º.** Serão aceitos todos os meios de provas lícitas, para à comprovação do prazo de que trata o inciso I, do art. 3º desta Lei, incluindo a demonstração através de fotos aéreas da ocupação ao longo do tempo exigido.

**§ 3º.** Para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis (CRI) do projeto de regularização fundiária, para abertura de matrícula individual de cada unidade imobiliária, haverá isenção de custas e emolumentos, nos termos da legislação federal, sendo que a obrigação referente a obras de infraestrutura essencial caberá ao Poder Público Municipal. **Art. 13, § 1º da Lei 13.465/2017.**

**§ 4º.** Será isenta de custas e de emolumentos a primeira averbação de construção residencial até **70m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados)**, devendo o beneficiário apresentar projeto criado por profissional devidamente habilitado, constando do mesmo o laudo de habitabilidade, conforme dispõe a **Lei Federal nº 13.465/17**, de Regularização Fundiária, aprovado por órgão devidamente habilitado. **Art. 13, da Lei 13.465/2017 Incisos de I ao VI e Parágrafo 1º ao 7º.**

## Seção II

### Da Regularização Fundiária de Interesse Especifico- Reurb-E- Art 13, II da Lei 13.465/2017-



ESTADO DO MARANHÃO  
CÂMARA MUNICIPAL DE AÇAILÂNDIA  
GABINETE XANDDY SAMPAIO

**Art. 4º.** A Regularização Fundiária de Interesse Específico é a regularização caracterizada pelos núcleos informais que não se adequam nos requisitos elencados no artigo 3º desta Lei Complementar.

**Art. 5º.** A regularização Fundiária de Interesse Específico dependerá da análise e aprovação da Comissão ou Secretaria de Habitação de Regularização Fundiária, sendo analisadas nos termos da presente lei e alterações posteriores que serão por decreto.

**§ 1º.** Para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis (CRI) do projeto de regularização fundiária com abertura de matrícula de cada unidade imobiliária, não caberá à isenção de custas e emolumentos, sendo que a obrigação referente à implantação das obras de infraestrutura e compensações urbanísticas e ambientais, quando for o caso, é de responsabilidade dos beneficiários ou responsáveis pela criação do núcleo, sendo que implantação das obras de infraestrutura poderá ser compartilhada com o Poder Público.

**§ 2º.** Na Reurb-E o proprietário tem a obrigatoriedade do pagamento do justo valor da unidade mobiliária regularizada, a ser apurado por decreto do poder executivo.

**Art. 6º.** Na regularização fundiária de interesse específico onde alcance partes de Áreas de Preservação Permanente, ou Área de preservação de Mananciais a regularização ambiental será aceita por meio da aprovação do estudo técnico apresentado pelo interessado, que comprove a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior com a adoção das medidas nele demonstradas, inclusive com emissão de TCRA (Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental) para as áreas que estejam passando por degradação.

### CAPÍTULO III

#### Seção I

#### **Dos Legitimados a promover a Regularização Fundiária- Art. 14 da Lei 13.465/17.**

**Art. 7º.** Respeitadas legislações federais e estaduais pertinentes, a regularização fundiária de que trata a presente lei poderá ser requeridas diretamente pelo Município, diretamente ou por meio de contratações de empresas privadas, neste caso mediante processo licitatório, pelos interessados no caso da REURB – E, ou mesmo por parcerias sem fins lucrativos objetivando a pesquisa e desenvolvimento, mediante a indicação da necessidade apontada pela Comissão Municipal de Regularização Fundiária, como também por:

I - seus beneficiários, individual ou coletivamente: **Art. 14, II da Lei 13.465/17;**

II - cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais



ESTADO DO MARANHÃO  
CÂMARA MUNICIPAL DE AÇAILÂNDIA  
GABINETE XANDDY SAMPAIO

ou da sociedade civil de interesse público, outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana; **Art. 14, II da Lei 13.465/17**

III - proprietários, loteadores ou incorporadores; **Art. 14, III da Lei 13.465/17**

IV - Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; **Art. 14, IV da Lei 13.465/17**

V - Ministério Público. **Art. 14, V da Lei 13.465/17**

#### CAPÍTULO IV

#### INSTITUTOS JURIDICOS APLICAVEIS AO REURB:

#### Disposições Gerais

#### ART. 15 e seguintes da Lei 13.465/2017

**Art. 8-** 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;

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;

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;



ESTADO DO MARANHÃO  
CÂMARA MUNICIPAL DE AÇAILÂNDIA  
GABINETE XANDDY SAMPAIO

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. 9-** 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 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 da ação judicial, versando sobre a titularidade, poderão ser objeto da Reurb, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, na forma da Lei 13.465/2017, homologado pelo juiz.

**Art. 10-** 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 ente público promovente.

**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.

## CAPÍTULO V

### Seção I

#### Das diretrizes relativo ao trâmite do processo da REURB

**Art. 11.** A Regularização Fundiária do Município de Açailândia/MA, em observações as determinações a Lei Federal **13.465/2017**, deverá ser separada administrativamente em:

I - Identificação de Áreas de Interesse para Regularização Fundiária do Município identificando e delimitando:

RUA CEARÁ, 662 - CENTRO - CEP: 65.930-000 – AÇAILÂNDIA – MA / FONE: (99) 3538-1487



ESTADO DO MARANHÃO  
CÂMARA MUNICIPAL DE AÇAILÂNDIA  
GABINETE XANDDY SAMPAIO

- a) Áreas da União;
- b)
- c) Áreas do Estado;
- c) Áreas particulares;
- d) Áreas do Município e logradouros públicos;
- e) Áreas de APP, Manancial e as consideradas de alto risco;
- f) Áreas das Zonas Especiais de Interesse Social.

**II - Instauração pela Secretaria competente de processo administrativo individualizado que obrigatoriamente:**

- a) boletim de Informação Cadastral;
- b) planta e memorial descritivo do imóvel;
- c) cópias dos documentos de qualificação dos possuidores;
- d) documento comprobatório da aquisição dos direitos de posse sobre o imóvel;
- e) ou declaração firmada pelos possuidores com testemunhos idôneos de que exercem a posse por si e seus antecessores, comprovante de endereço e comprovante de inscrição cadastral do imóvel na Prefeitura.

*Xanddy Sampaio*

**Seção II**

**Da Documentação Necessária- EXIGIDA:**

**Art. 12.** A documentação exigida e necessária para iniciar a regularização fundiária será:

I - requerimento instruído com cópia da matrícula da área onde está ocorrendo à intervenção visando à regularização, (se houver);

II - cópia da capa do carnê de IPTU, se houver, bem como cópia dos Títulos Definitivos, ou outro documento de aquisição;

III - cópia dos documentos pessoais, inclusive dos cônjuges, com cópia de certidão de nascimento, casamento, se divorciado com averbação e declaração de união estável, quando necessário;



ESTADO DO MARANHÃO  
CÂMARA MUNICIPAL DE AÇAILÂNDIA  
GABINETE XANDDY SAMPAIO

- IV - comprovantes de residência/ endereço, na forma da lei;
- V - termo de Responsabilidade sobre toda informação e documentação apresentada;
- VI - comprovantes de renda na REURB-S;
- VII - plantas topográficas, com ART ou RRT, e memorial descritivo.

**Art. 13.** Fica a Comissão Municipal de Regularização Fundiária autorizada a solicitar documentação complementar, se necessário.

### Seção III

#### Do Projeto de Regularização Fundiária

**Art. 14.** 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, 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;
- 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, conforme o estabelecido na Lei nº 13.465/2017 e sua regulamentação;
- VIII - estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso, conforme o estabelecido na Lei nº 13.465/2017 e sua regulamentação;
- 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;



ESTADO DO MARANHÃO  
CÂMARA MUNICIPAL DE AÇAILÂNDIA  
GABINETE XANDDY SAMPAIO

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.** 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.

**Art. 15.** Para fins de regularização fundiária urbana, o Poder Público Municipal se utilizará de todos os instrumentos jurídicos permitidos pelas legislações correlatas, bem como outros previstos na lei federal de regularização fundiária 13.465/2017, que atendam aos interesses da Administração Pública no uso e ocupação do solo urbano, assim especificados, dentre outros:

- I - Concessão de Direito Real de Uso;
- II - Concessão de uso especial para fins de moradia;
- III - Doação onerosa ou gratuita;
- IV - Compra e venda;
- V - Permuta;
- VI - Direito Real de Laje;
- VII - Legitimação Fundiária;
- VIII - Legitimação de Posse.

§ 1º. A emissão dos títulos pelo Poder Público, será realizada em conformidade com a função social da propriedade urbana no contexto do procedimento de regularização fundiária sustentável municipal, observada a característica de cada ocupação, das áreas ocupadas, seus beneficiários, tempo da ocupação e natureza da posse.

§ 2º. Poderá após autorização legislativa, dar-se a cessão onerosa ou gratuita de área pública ocupada para uso não residencial e que não seja passível de titulação de acordo com os critérios estabelecidos pela presente lei, onde a atividade seja considerada como de interesse local.

§ 3º. Esta lei, trata em especial de regularização fundiária sustentável das áreas ocupadas predominantemente para fins de moradia, poderão ser regularizados outros usos, privados, não residenciais, que serão enquadrados na modalidade de Reurb-E, bem como outros usos que prestem serviços relevantes ao Município, cujos critérios serão previstos por Decreto regulamentador.

**Art. 16.** No que diz respeito ao instituto do Direito Real de Laje, determinado na Lei nº 13.465/2017 e inserido no Código Civil Brasileiro no artigo 1.275, inciso XIII, este

*Xanddy Sampaio*



ESTADO DO MARANHÃO  
CÂMARA MUNICIPAL DE AÇAILÂNDIA  
GABINETE XANDDY SAMPAIO

somente poderá vir a ser aplicado após sua regulamentação por ato do Poder Executivo Municipal e desde que estudos técnicos de estabilidade das edificações, para a garantia da salubridade e especialmente segurança dos habitantes, prevenindo-se o incentivo à favelização.

§ 1º. O discriminado neste artigo não se aplica quando o legitimado promotor da Reurb for à própria administração pública municipal.

§ 2º. Em havendo a concessão do direito de laje, não será permitido qualquer tipo de reforma, sem que haja a prévia anuência dos demais proprietários do local.

## CAPÍTULO VI

### Seção I

#### Da Câmara ou Comissão Municipal de Regularização Fundiária Art.34 da Lei 13.465/2017

**Art. 17.** O processo administrativo será instaurado e acompanhado por uma Câmara ou Comissão Municipal, composta por membros do Executivo, Legislativo e Órgãos de Classe, tecnicamente capacitados, com titulares e suplentes num total de 7 (sete), com publicação na imprensa oficial por Ato do Executivo Municipal, representando os órgãos:

- I - Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social e de Desenvolvimento Econômico e Geração de Emprego;
- II - Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação e de Meio Ambiente;
- III - Secretária Municipal de Assuntos Jurídicos
- IV - ; Secretaria Municipal de Manutenção e Serviços Urbanos;
- V - Comissão de Política Urbana e Meio Ambiente da Câmara Municipal;
- VI - Entidade de Classe, Associação de Engenheiros e Arquitetos devidamente constituída no município ou pela Ordem dos Advogados do Brasil Subseção local.

§ 1º. A Câmara ou Comissão será regida por Regulamento Interno e será presidida por membro do Executivo, pelo cunho da presente lei e nas determinações da Lei Federal 13.465/2017, e os demais membros da comissão serão votados entre si.

§ 2º. As necessidades materiais, físicas e humanas necessárias para o adequado desenvolvimento das Etapas do processo de Regularização Fundiária do Município de Açailândia/AM, serão definidas pela Câmara/Comissão descrita no caput, seguindo o



ESTADO DO MARANHÃO  
CÂMARA MUNICIPAL DE AÇAILÂNDIA  
GABINETE XANDDY SAMPAIO

regramento de aquisição e realocação pelo Poder Executivo, buscando não onerar a administração.

**§ 3º.** Os membros da Câmara/Comissão, nomeados por Ato do Poder Executivo Municipal, não receberão Gratificação pela função, sendo a mesma de cunho voluntário, gerindo funções já executadas pelos servidores indicados em seu cotidiano.

**Art. 18.** A Câmara/Comissão tem autonomia para solicitar documentação complementar não exigidas da presente lei desde que tenha o claro objetivo de trazer segurança jurídica e maior transparência ao projeto de regularização fundiária.

**§ 1º.** Excepcionalmente a Câmara/Comissão poderá exigir adequações urbanísticas, ambientais bem como compensações legais, desde que baseado em parecer técnico da Secretaria de Planejamento Urbano, Obras, Meio Ambiente e de Assuntos Jurídicos do Município.

**§ 2º.** Quando o disposto neste artigo for executado, a Câmara/Comissão lavrará termo sumulando-o como precedente normativo, conferindo-lhe numeração em sequência cronológica, diante dos quais se orientará para casos semelhantes.

**§ 3º.** Ficará fixado o prazo máximo de 60 (sessenta) dias, para análise e a devida manifestação das Secretarias, cujo prazo não deverá ser ultrapassado, podendo no entanto, este prazo ser prorrogado por igual período, com justificativa técnica ou legal.

**Art. 19.** No exame da documentação para o requerimento de regularização fundiária devem ser considerados os aspectos físico-ambiental, jurídico-legal e socioeconômico, de forma integrada e simultânea, bem como as propostas de intervenção, possibilidades de soluções de conflitos para o pronto atendimento das solicitações por equipamentos públicos e comunitários, hierarquização das etapas das intervenções urbanísticas e ambientais, mediante cronograma de execução das obras necessárias e exposição das estimativas preliminares de custos.

**§ 1º.** Eventuais alterações propostas com a participação dos interessados em todas as etapas, seja individual ou coletivamente, a Câmara/Comissão Municipal de Regularização Fundiária dirigirá parecer com as propostas ao Chefe do Poder Executivo, que após análise, deverá encaminhar para a Câmara Municipal para autorização legislativa.

**§ 2º.** No caso do projeto abranger Área de Proteção de Mananciais ou outra Unidade de Conservação de Uso Sustentável que, nos termos da lei 13.465/2017 e Leis ambientais, admita a regularização, deverá também ser exigida a anuência do órgão gestor da unidade.

**§ 3º.** poderá após autorização legislativa, dar-se a cessão onerosa ou gratuita de área pública ocupada para uso NÃO RESIDENCIAL e que não seja passível de titulação de acordo com os critérios estabelecidos pela presente lei, onde a atividade seja considerada como de interesse local, podendo também adequar-se nos mesmos critérios as entidades religiosas, entidades assistenciais, beneficentes, culturais, esportivas, filantrópicas, recreativas, representativas de bairros, associações ou

*Xanddy Sampaio*



ESTADO DO MARANHÃO  
CÂMARA MUNICIPAL DE AÇAILÂNDIA  
GABINETE XANDDY SAMPAIO

similares, formalmente constituídas, e outros usos não residenciais que prestem serviços relevantes ao Município de Açailândia/MA.

§ 4º. É indispensável o procedimento de desafetação das áreas públicas destinadas para fins institucionais, respeitando os parâmetros urbanísticos para os núcleos urbanos informais consolidados até a data de **22/12/2016** regularizado pela **lei federal nº 13.465/17**, sendo consideradas as áreas públicas aquelas determinadas no projeto de regularização fundiária conforme aprovação da secretaria competente.

§ 5º. Na hipótese do projeto de regularização fundiária estar em acordo com a atual legislação, a Câmara/Comissão Municipal de Regularização Fundiária, deverá expedir a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) ao Cartório de Registro de Imóveis (CRI), que devidamente assinada pelo Chefe do Executivo ou o representante pela pasta, ou quem indicado for, constará a descrição das unidades imobiliárias, dos beneficiários, das áreas públicas e das intervenções eventualmente necessárias, bem como o cronograma de obras e termo de compromisso para execução do cronograma quando tratar-se de REURBS-S.

§ 6º. Na Reurb-E, os gastos para o desenvolvimento dos estudos e projetos necessários à regularização, bem como a implantação da infraestrutura essencial e compensações urbanísticas e ambientais, quando for o caso, serão de responsabilidade dos responsáveis pela implantação do núcleo, ou beneficiários, ou titulares de domínio da área ocupada pelo núcleo informal, que deverão assinar o termo de compromisso para execução dos projetos e dos cronogramas de obras e serviços a serem executados.

## CAPÍTULO VII

### Seção I

#### Da Arrecadação dos Imóveis Abandonados.

(Capítulo IX, da Lei 13.465/2017- Art. 64)

**Art. 20.** Os imóveis urbanos privados abandonados, cujos proprietários não possuam a intenção de conserva-los em seu patrimônio ficam à sujeitos à arrecadação pelo Município ou pelo Distrito Federal na condição de bem vago nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 1º. O procedimento obedecerá ao rito previsto na Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e seu decreto regulamentador, podendo correr em apenso ao procedimento de Regularização Fundiária, quando estiver inserido no respectivo projeto e que a Câmara/Comissão Municipal de Regularização Fundiária considerar essencial à medida.

§ 2º A intenção referida no caput deste artigo o proprietário, cessados aos atos de posse sobre o imóvel, não cumprir os ônus fiscais instituídos sobre a propriedade predial e territorial urbana, por cinco anos.

*Xanddy Sampaio*



ESTADO DO MARANHÃO  
CÂMARA MUNICIPAL DE AÇAILÂNDIA  
GABINETE XANDDY SAMPAIO

§ 3º O procedimento de arrecadação de imóveis urbanos abandonados obedecerá ao disposto em ato do Poder Executivo municipal ou distrital e observará, no mínimo:

- I- Abertura de processo administrativo para tratar da arrecadação;
- II- Comprovação do tempo de abandono e de inadimplência fiscal;
- III- Notificação ao titular do domínio para, querendo, apresentar impugnação no prazo de (30) trinta dias, contado da data do recebimento da notificação.

§ 4º A ausência de manifestação do titular do domínio, será interpretada como concordância com a arrecadação.

§ 5º Respeitado o procedimento de arrecadação, O município poderá realizar diretamente ou por meio de terceiros, os investimentos necessários para que o imóvel urbano arrecadado atinja prontamente os objetivos sociais a que se destina.

§ 6º Na hipótese de o proprietário reivindicar a posse do imóvel declarado abandonado, no transcorrer do Triênio a que alude o art. 1.276, da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, (Código Civil), fica assegurado ao Poder Executivo Municipal ou distrital o direito ao ressarcimento prévio, e em valor atualizado, de todas as despesas em que eventualmente houver incorrido inclusive tributárias, em razão do exercício da posse provisória.

§ 7º Os imóveis arrecadados pelo Município de Açailândia, poderão ser destinados aos programas habitacionais, à prestação de serviços públicos, ao fomento da Reurb-S ou serão objeto de concessão de direito real de uso e entidades civis que comprovadamente tenham fins filantrópicos, educativos, esportivos ou outros, no interesse do Município de Açailândia. Art. 65 da Lei 13.465/2017.

## CAPÍTULO VIII

### Seção I

#### Da titulação de Posse

**Art. 21.** A titulação dos imóveis será realizada, após autorização legislativa, por Ato do Poder Executivo com parecer final da Câmara/Comissão Consultiva Municipal de Regularização Fundiária.

**Art. 22.** É de responsabilidade da Câmara/Comissão Municipal o encaminhamento da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) devidamente acompanhada de toda documentação, bem como do projeto de regularização aprovado, ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis para registro da Reurb e averbação na matrícula.

## CAPÍTULO XV



ESTADO DO MARANHÃO  
CÂMARA MUNICIPAL DE AÇAILÂNDIA  
GABINETE XANDDY SAMPAIO

## Seção I

### Das disposições finais e transitórias

**Art. 23.** As importâncias eventualmente despendidas pelo Município de Açailândia, para a execução dos trabalhos, dos procedimentos de regularização fundiária sustentável de cunho específico, bem como as despesas realizadas em áreas particulares, onde se preveja coexistência de interesse social, se as obras necessárias forem concluídas pela administração pública, os encargos poderão ser compartilhados à título de contribuição de melhoria.

§ 1º. As despesas previstas no caput deste artigo serão apuradas pelos órgãos ou empresa responsáveis pela realização dos serviços e enviados à Câmara/Comissão Municipal de Regularização Fundiária, que enviará as informações à Secretaria Municipal de Fazenda, para notificação do devedor para o pagamento e, se necessário, inscrição em dívida ativa e posteriormente cobrança judicial, nos termos da legislação em vigor.

**Art. 24.** Nos procedimentos de regularização fundiária sustentável de áreas que incidam sobre Área de Preservação Permanente – APP, e Área de Proteção de mananciais – APM, deverá ser garantida à melhoria, das condições sócio ambientais.

**Art. 25.** Sem prejuízo das ações cabíveis, será excluído do procedimento todo aquele que comprovadamente se valer de expediente escuso ou fraudulento para obtenção da regularização fundiária, sem que preencha aos requisitos da lei.

**Art. 26.** As determinações contidas na **Lei nº 6.766/79 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano)**, não se aplicam à Reurb-S, exceto quanto às responsabilidades dos Loteadores, inclusive quanto aos crimes previstos nos artigos 50, 51 e 52 da referida Lei.

**Art. 27.** Serão devidamente regularizadas, nos termos da **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e desta Lei**, as ocupações que recaiam sobre áreas objeto de demanda judicial que consiste 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 de regularização fundiária urbana.

**Art. 28.** O Poder executivo municipal deverá notificar os titulares de domínio ou responsáveis pelos núcleos urbanos informais consolidados, de interesse específico, existentes na data de publicação desta Lei Complementar, para que no prazo de **90 (noventa)** dias, providencie o protocolo junto à Prefeitura Municipal, do requerimento de pedido da Reurb-E, devidamente instruído de toda documentação e projetos indispensáveis, visando sua análise e aprovação.

*Xanddy Sampaio*



ESTADO DO MARANHÃO  
CÂMARA MUNICIPAL DE AÇAILÂNDIA  
GABINETE XANDDY SAMPAIO

**Art. 29.** Para fins de atendimento à Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e seu decreto regulamentador, o poder executivo municipal deverá se utilizar do disposto nos arts. 37, 38, 39, 40, caput e §§ 1º ao 4º, 41, 42, 44, 47, 48, 49, 50, 51 e 52 da Lei no 6.766, (Lei de parcelamento de solo urbano), de 19 de dezembro de 1979, quando constatado a implantação de núcleo urbano informal.

**Art. 30.** Para fins da Reurb, o poder executivo municipal poderá além do disposto nesta Lei Complementar, se utilizar das normas, procedimentos e instrumentos previstos na Lei 13.465, de 11 de julho de 2017 e seu decreto regulamentador.

**Art. 31.** O Executivo Municipal regulamentará a presente Lei Complementar no prazo de **90 (noventa)** dias, a partir da data da sua publicação.

**Art. 32.** As despesas e emolumentos decorrentes desta Lei Complementar correrão por conta dos orçamentos então vigentes, suplementadas se necessário for.

**Art. 33.** Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Câmara Municipal de Açailândia/MA, em 04 de Maio de 2021.

  
\_\_\_\_\_  
**XANDDY SAMPAIO**  
Vereador