



**ESTADO DO MARANHÃO**  
**PODER EXECUTIVO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA NOVA DO MARANHÃO**  
Praça Central, s/n – Centro - CEP 65.995-000  
**CNPJ: 01.616.041/0001-70.**

**DECRETO Nº 029/2021-GAB, DE 27 DE OUTUBRO DE 2021**

**“REGULAMENTA A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL (REURB-S) E DE INTERESSE ESPECÍFICO (REURB-E) DE QUE TRATA A LEI MUNICIPAL Nº 194/2021, LEI FEDERAL Nº 13.465/2017 E LEI 6.766/79, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”**

**LUIZA COUTINHO MACEDO**, Prefeita de Feira Nova do Maranhão, Estado do Maranhão, no uso de suas atribuições legais e no que lhe são conferidas pela Lei Orgânica de Feira Nova do Maranhão e demais legislação que rege à matéria:

**CONSIDERANDO** que o Município deve promover a integração social, garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas, a função social da propriedade, dignidade da pessoa humana e ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, garantindo o bem-estar de seus habitantes;

**CONSIDERANDO** que constitui objetivo da Regularização Fundiária Urbana (REURB), a ser observado pelos entes federativos, especialmente pelo Poder Público Municipal, a ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;

**CONSIDERANDO** o inciso I do art. 13 da Lei Federal nº 13.465 de 2017, que determina que a REURB de Interesse Social (REURB-S) é a regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo Municipal;

**CONSIDERANDO** o art. 30 da Lei Federal nº 13.465, de 2017, que trata da classificação da modalidade da REURB, bem como todos os incisos do §1º do artigo 13, que preceituam isenção de custas e emolumentos para atos registrais da REURB-S;

**CONSIDERANDO** o inciso I e o §1º, do artigo 5º, o §2º do art. 53 e o § único e todos os incisos do artigo 54 do Decreto Federal n.º 9310/2018, que conceituam a REURB-S, a isenção de custas aos atos necessários ao registro e preceituam sua aplicação a partir da classificação da modalidade de regularização fundiária em REURB-S por ato do Poder Executivo Municipal;

**CONSIDERANDO** o disposto na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que “Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis n os 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo

Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências”;

**CONSIDERANDO** o disposto na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que “Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências”;

**CONSIDERANDO** o disposto na Lei Municipal nº 156 de 27 de setembro de 2016, que determinou o Loteamento Urbano I com área de 858.388,28 m<sup>2</sup> (oitocentos e cinquenta e oito mil, trezentos e oitenta e oito metros e vinte e oito centímetros quadrados) como perímetro urbano da cidade de Feira Nova do Maranhão com 84 (oitenta e quatro) quadras, 34 (trinta e quatro) ruas e uma Avenida;

**CONSIDERANDO** as disposições da Lei Municipal nº 194 de 07 de julho de 2021 que institui no Município de Feira Nova do Maranhão o Programa de Regularização Fundiária como objetivo de disciplinar, normatizar e organizar o conjunto de ações e iniciativas jurídicas, ambientais e sociais voltadas à adequação das habitações irregulares, loteamentos irregulares e títulos de aforamento preexistentes às conformações legais e a titulação definitiva de seus ocupantes;

**DECRETA:**

**SEÇÃO I**  
**CAPÍTULO I**  
**DAS NORMAS GERAIS**

**Art. 1º** Ficam instituídas normas regulamentares e definição de procedimentos aplicáveis à regularização fundiária urbana de interesse social (REURB-S) e de interesse específico (REURB-E) as quais abrangem as medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação dos seus ocupantes no perímetro urbano da cidade de Feira Nova do Maranhão Municipal, instituído pela Lei Municipal 156/2016.

§ 1º. Considerando as especificidades do Município de Feira Nova do Maranhão, a Reurb será predominantemente de interesse social (REURB-S), salvo os casos em que a lei estabelece de modo diverso, ficando a sua classificação a cargo do poder público que o fará em procedimento administrativo realizado mediante provocação dos particulares.

I - Reurb-S - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda;

II - Reurb-E - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I e caracterizadas na forma da lei federal.

III - No mesmo núcleo urbano informal poderá haver as duas modalidades de Reurb, sendo ocupado predominantemente por população de baixa renda, será regularizado por meio de Reurb-S e o restante do núcleo por meio de Reurb-E;

IV - A regularização fundiária nos núcleos urbanos informais constituídos por unidades imobiliárias não residenciais será feita por meio de Reurb-E;

V - A classificação da modalidade da Reurb de unidades imobiliárias residenciais ou não residenciais integrantes do núcleo urbano informal será feita, a critério do Município, de forma integral, por partes ou de forma isolada por unidade imobiliária;

VI - A classificação da modalidade visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela

implantação ou adequação das obras da infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e dos emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas;

§ 2º. Na Reurb-E, compete ao requerente legitimado fornecer as certidões que comprovem a titularidade de domínio da área, providenciar o levantamento topográfico georreferenciado e apresentar o memorial descritivo da área e a planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração, quando possível, das matrículas ou das transcrições atingidas.

§ 3º. Compete exclusivamente ao Poder Público Municipal:

I - Identificar os núcleos urbanos informais a serem 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;

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, preferencialmente em nome da mulher; e

XII - Franquear a participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

§ 4º. Nas hipóteses 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 as suas obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

§ 5º. O requerimento de instauração da Reurb pelos proprietários de terreno, pelos loteadores ou pelos incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou por seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal;

§ 6º. Fica estabelecida multa de 30% sobre o valor venal de cada unidade imobiliária vendida em núcleo urbano informal em favor do município, além da representação penal de titularidade do Poder Público local.

§ 7º. A competência para realizar os procedimentos da REURB será da Secretaria Municipal de Administração, que a exercerá por meio de comissão específica designada por portaria.

**Art. 2º** No âmbito do Município de Feira Nova, os responsáveis pela implantação de núcleo urbano informal urbano serão notificados da instauração dos procedimentos de regularização fundiária e terão 30 dias para apresentarem impugnação contados da notificação.

§ 1º. A notificação de que trata este artigo será feita por convocação pessoal e concomitantemente por meio de publicação de edital no diário oficial do município, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, o nome do responsável pelo núcleo urbano informal e os confinantes identificados.

§ 2º. A ausência de manifestação dos titulares de domínio, dos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, dos confinantes e dos terceiros eventualmente interessados será interpretada como concordância com a Reurb.

§ 3º. caso a impugnação não seja acolhida, o procedimento extrajudicial de composição de conflitos será iniciado.

§ 4º. A notificação conterà a advertência de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito de que o notificado tenha sobre o imóvel objetoda Reurb.

§ 5º. Apresentada a impugnação, caso seja acolhida, o município prosseguirá com a Reurb em relação à parcela não impugnada.

§ 6º. O Município rejeitará a impugnação infundada, por meio de ato fundamentado do qual constem as razões pelas quais assim a considerou, e dará seguimento à Reurb.

§ 7º. Considera-se infundada a impugnação que:

I - Não indicar, de forma plausível, onde e de que forma a Reurb avança na propriedade do impugnante;

II - Não apresentar motivação, ainda que sumária; ou

III - versar sobre matéria estranha ao procedimento da Reurb em andamento.

§ 8º. Nos termos da lei 6.766, o loteador irregular não poderá fundamentar qualquer ação ou defesa, sem que possua documentos de registro do loteamento seguindo todas as exigências que a referida lei estabelece para o parcelamento do solo urbano.

§ 9º. Fica dispensado o disposto neste artigo, caso adotados os procedimentosda demarcação urbanística.

**Art. 3º.** Para fins do disposto na Lei nº 13.465, de 2017 e Lei Municipal nº 194 de 2021neste Decreto, considera-se:

I - Demarcação urbanística - procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos titulares de direitos inscritos nas matrículas ou nas transcrições dos imóveis ocupados para possibilitar a averbação nas matrículas da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município;

II- Certidão de Regularização Fundiária - CRF - documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo à sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

III- legitimação de posse - ato do Poder Público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma estabelecida na Lei nº 13.465, de 2017 , e neste Decreto, e do qual conste a identificação de seus ocupantes, o tempo da ocupação e a natureza da posse;

IV- Legitimação fundiária - mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto de Reurb;

V- Ocupante - aquele que mantenha poder de fato sobre o lote ou a fração ideal de imóvel público ou privado em núcleos urbanos informais.

§ 1º. Cabe ao Município a aprovação e o deferimento do projeto de regularização fundiária de cada núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 2º. O disposto na Lei nº 13.465, de 2017 , e neste Decreto se aplica aos imóveis localizados em área rural, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista no art. 8º da Lei nº 5.868, de 1972 .

§ 3º. Após a Reurb de núcleos urbanos informais situados em áreas qualificadas como rurais, os Municípios poderá efetuar o cadastramento das novas unidades imobiliárias, para fins de lançamento dos tributos municipais.

§ 4º. A elaboração do projeto de regularização fundiária é obrigatória para qualquer Reurb, independentemente do instrumento que tenha sido utilizado para a titulação.

**Art. 4º** A aprovação municipal da Reurb de que trata o § 1º do art. 3º corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária, e à aprovação ambiental.

§ 1º. A aprovação ambiental a que se refere o **caput** corresponde à aprovação do estudo técnico ambiental;

§ 2º. A aprovação ambiental poderá ser feita mediante contratação específica para este fim de profissional técnico capacitado.

§ 3º. Para fins da regularização fundiária, ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, será mantida faixa não edificável com largura mínima de quinze metros de cada lado.

**Art. 5º.** O registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários será feita em ato único por setor ou bairro.

§ 1º. Na hipótese a que se refere o **caput**, serão encaminhados ao cartório de registro de imóveis o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela Reurb e as suas qualificações, com a indicação de suas unidades, dispensada a apresentação de título cartorial individualizado e de cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário.

§ 2º. A qualificação dos beneficiários a que se refere o § 1º será constituída de:

I - nome completo com filiação, nacionalidade e data de nascimento;

II - estado civil com número da certidão e regime de casamento quando se aplicar;

III - profissão;

IV- número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF e RG, data de nascimento e data de expedição do RG.

§ 3º. A listagem dos ocupantes e o instrumento indicativo do direito real constituído, previstos no § 1º, poderão ser encaminhados ao cartório de registro de imóveis em momento posterior ao registro da CRF.

§ 4º. Poderá ser concedido instrumento indicativo do direito real constituído ao espólio objeto de inventário ou partilha, bem como em nome dos cônjuges em separação, ainda que tais situações estejam em fase judicial.

## **CAPÍTULO II DOS DOCUMENTOS OFICIAIS DA REURB MUNICIPAL**

**Art. 6º** São documentos oficiais que regulamentam o processo de REURB no âmbito do Município de Feira Nova:

- I- Lei Municipal nº 194/2021;
- II- ART do responsável técnico pela elaboração das medições e esquadrinhamento do loteamento objeto da REURB;
- III- Mapa perimetral da área a ser regularizada;
- IV- Memorial descritivo da área a ser regularizada e dos lotes individualizados;
- V- ATA de Audiência Pública para fins de REURB;
- VI- Certidão de Regularização Fundiária- CRF;
- VII- Parecer Técnico da Procuradoria do Município.

## **SEÇÃO II CAPÍTULO III DOS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS AOS INSTRUMENTOS ADOTADOS PARA REALIZAÇÃO DA REURB**

### **DA DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA**

**Art. 7º.** 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 será instruído com os seguintes documentos:

I - Planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, dos quais constarão:

a) as medidas perimetrais;

b) a área total;

c) os confrontantes;

d) as coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites;

e) os números das matrículas ou das transcrições atingidas;

f) a indicação dos proprietários identificados; e

g) a ocorrência de situações de domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores; e

II- Planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro dos imóveis:

§ 2º. O auto de demarcação urbanística poderá abranger uma parte ou a totalidade de um ou mais imóveis que se enquadrem em uma ou mais das seguintes hipóteses:

I - Domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

II - Domínio privado registrado no cartório de registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou

III - Domínio público.

§ 3º. O procedimento de demarcação urbanísticas não constitui condição para o processamento e a efetivação da Reurb.

**Art. 8º.** O Poder Público notificará os titulares de domínio e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente e por edital concomitantemente, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, para, que estes, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias a contar da notificação.

§ 1º. Os titulares de domínio ou os confrontantes não identificados, não encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação, serão notificados por edital, para que apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias, contados da data da notificação.

§ 2º. O edital de que trata o § 1º conterà resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e o seu desenho simplificado.

§ 3º. A ausência de manifestação dos indicados neste artigo será interpretada como concordância com a demarcação urbanística.

§ 4º. Apresentada a impugnação apenas em relação a parte da área objeto do auto de demarcação urbanística, é facultado ao Poder Público prosseguir com o procedimento em relação à parcela não impugnada.

§ 5º. A critério do Poder Público municipal ou distrital, as medidas de que trata o art. 12 poderão ser realizadas pelo cartório de registro de imóveis do local do núcleo urbano informal a ser regularizado.

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

**Art. 9º.** Na hipótese de apresentação de impugnação, procedimento extrajudicial de composição de conflitos poderá ser adotado.

§ 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, este deverá informá-la ao Poder Público, o qual comunicará ao juízo a existência do procedimento de que trata o caput.

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

§ 3º. A mediação observará o disposto na Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015, facultado 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. Fica facultado o emprego da arbitragem caso não seja obtido acordo na fase de mediação.

**Art. 10.** Decorrido o prazo sem impugnação ou superada a oposição ao procedimento, o auto de demarcação urbanística será encaminhado ao cartório de 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 refletirá a situação registrada do imóvel, dispensadas a retificação do memorial descritivo e a apuração de área remanescente.

§ 3º. Na hipótese de registro anterior efetuado em outra circunscrição, para abertura da matrícula de que trata o § 2º, 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 cartório de registro de imóveis responsável pelo procedimento comunicará as demais circunscrições imobiliárias envolvidas para averbação da demarcação urbanística nas 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. Para a averbação da demarcação urbanística, a retificação da área não abrangida pelo auto de demarcação urbanística não será exigida e a apuração de área remanescente será de responsabilidade do proprietário do imóvel atingido.

## **DA LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA**

**Art. 11.** 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. (Redação dada pelo Decreto nº 9.597, de 2018)

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

I - Não ser o beneficiário concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;

II - Não ter sido o beneficiário contemplado com por legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbanodistinto; e

III - Quanto a imóvel urbano com finalidade não residencial, ser reconhecido, pelo Poder Público, o interesse público de sua ocupação.

§ 2º. Por meio da legitimação fundiária, em quaisquer das modalidades da Reurb, ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula ou transcrição de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário.

§ 3º. As inscrições, as indisponibilidades e os gravames existentes no registro da área maior originária serão transportados 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. Na legitimação fundiária, o Poder Público poderá encaminhará ao cartório de registro de imóveis, para registro imediato da aquisição de propriedade, a CRF, dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário, o projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e a sua devida qualificação e a identificação das áreas que estes ocupam.

§ 6º. Poderá o Poder Público para os mesmos fins do disposto no §5º, enviar ao cartório Título Definitivo de Propriedade individualizado, dispensando a necessidade de apresentação de cópias de documentos ou de processo administrativo.

§ 7º. O Poder Público poderá atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, por meio de cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos de quem tenha constado da listagem inicial, desde que identificados em processo administrativo.

§ 8º. O procedimento previsto neste artigo poderá ser aplicado no todo ou em parte do núcleo urbano informal e as unidades que não tenham sido regularizadas por meio da legitimação fundiária poderão ser regularizadas por meio de outro instrumento previsto em lei.

**Art. 12.** Nos casos de regularização fundiária urbana previstos na Lei nº 11.952, de 2009, o Município poderá utilizar a legitimação fundiária e os demais instrumentos previstos na Lei nº 13.465, de 2017, para conferir propriedade aos ocupantes.

**Parágrafo único.** Na hipótese a que se refere o caput, o órgão público municipal responsável deverá promover a Reurb nos termos estabelecidos na Lei nº 13.465, de 2017, e neste Decreto.

## **DA LEGITIMAÇÃO DA POSSE**

**Art. 13.** 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 poderá ser convertido em direito real de propriedade, na forma estabelecida na Lei nº 13.465, de 2017, e neste Decreto. (Redação dada pelo Decreto nº 9.597, de 2018)

§ 1º. A legitimação de posse poderá ser transferida por causa mortis ou por ato *InterVivos*.

§ 2º. A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do Poder Público.

§ 3º. O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pela legislação específica, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores, nos termos estabelecidos no art. 1.243 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil.

**Art. 14.** 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, contado da data do seu registro, terá a conversão automática deste em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições previstos no art. 183 da Constituição, independentemente de provocação prévia ou da prática de ato registral.

§ 1º. Nas hipóteses não contempladas no art. 183 da Constituição, o título de legitimação de posse poderá ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos do usucapião, estabelecidos em lei, a requerimento do interessado, perante o cartório de registro de imóveis.

§ 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 existentes em sua matrícula ou transcrição de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário.

§ 3º. Poderão ser utilizados diferentes meios de prova para a comprovação dos prazos de tempo de posse necessários para a conversão do título de posse em título de propriedade nos termos do caput e do § 1º, e serão aceitos e processados na forma destedecreto.

**Art. 15.** O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo Poder Público emitente quando constatado que as condições estabelecidas na Lei nº 13.465, de 2017, e neste Decreto deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

**Parágrafo único.** Após efetuado o procedimento a que se refere o caput, o Poder Público solicitará ao oficial do cartório de registro de imóveis a averbação do seu cancelamento.

### SEÇÃO III

#### CAPÍTULO IV

#### DO PROCEDIMENTO PARA CONCESSÃO DE TÍTULO DEFINITIVO DE PROPRIEDADE

**Art 16.** Para fins de identificação dos beneficiários e para concessão de Título Definitivo de Propriedade, o Poder Público instaurará processo administrativo nos termos deste decreto.

**Art. 17.** Cada lote corresponderá a um Título Definitivo de Propriedade e conterá 01 (um) as medições previamente realizada pela Prefeitura Municipal, e serão caracterizados respeitando os limites não edificáveis nos termos da lei 6.766/79 que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano.

**Parágrafo único.** Considerando as especificidades do Município de Feira Nova, o limite não edificável entre a rua e as construções será de 02 (dois) metros de cada lado.

**Art.18.** Para cada Título Definitivo de Propriedade requerido, será instaurado um processo administrativo o qual receberá no despacho inicial, uma numeração para sua identificação.

**Art. 19.** O Título Definitivo de Propriedade só será concedido ao final do processo administrativo para ele instaurando, impresso em folha própria com timbre do município, com marca de segurança, sequenciado com numeração única e assinado pela Prefeita Municipal.

**Art. 20.** O processo administrativo de que trata os artigos anteriores visa identificar o lote ou o imóvel, sua localização, suas extensões, o detentor da posse ou legítimo beneficiário, o tempo de ocupação, a natureza da posse nos termos da legislação civil e a classificação da modalidade REURB.

**Art. 21.** São documentos necessários para requerer o Título Definitivo de Propriedade:

- I- Requerimento escrito pelo possuidor ou por procurador por ele habilitado mediante Instrumento de Procuração, solicitando emissão de Título Definitivo de Propriedade, que indicará:
  - a) Seus dados Pessoais, profissão, estado civil e meios de contato;
  - b) Indicação dos companheiros ocupantes;
  - c) O tempo da ocupação;
  - d) A natureza da posse;

e) Declaração de existência ou inexistência de litígio sobre o imóvel a ser regularizado, bem como da existência ou inexistência de processo judicial ou administrativo sobre o imóvel.

II- Cópia dos Documentos Pessoais:

a) RG e CPF;

b) Certidão que comprove Estado Civil e o Regime de Bens;

c) Comprovante de residência.

III- Título de aforamento preexistente fornecido pelo poder público;

IV- Certidão de inteiro teor atualizada nos casos em que o beneficiário possuir registro em cartório;

V- Memorial descritivo e mapa do lote com suas medidas que será fornecido pela prefeitura, podendo ser consultado junto à comissão designada neste decreto para fins da REURB;

VI- Comprovante de quitação da taxa/preço público referente aos serviços de topografia, exclusivo para os casos de REURB-E.

VII- Declaração de inexistência de litígio;

VIII- Declaração de finalidade do imóvel;

IX- Declaração de renda Familiar;

X- Declaração de Inexistência de outro imóvel a ser regularizado.

XI- Termo de Consentimento e Autorização para tratamento de dados nos termos da Lei nº. 13.709/18 – Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais.

§ 1º. Para os possuidores que não tiverem título de aforamento preexistente, poderão apresentar os seguintes documentos cumulativamente:

a) Contrato de Compra e Venda com firma reconhecida em cartório;

b) Declaração de 02 (dois) vizinhos ou confrontantes atestando ser o requerente o legítimo possuidor do bem, bem como a indicação de como adquiriu e o tempo da posse, com firma reconhecida em cartório;

§ 2º. Para os que não possuírem contrato de compra e venda poderão provar a posse por meio de oitava de 02 (duas) testemunhas junto a comissão da Reurb Municipal;

§ 3º. Para fins de legitimação de posse, poderão ser apresentados outros documentos dotados de fé pública ou que a eles possa ser conferido fé pública pelos membros da comissão de processamento da REURB.

§ 4º. Para os imóveis que já possuam matrícula será necessário o pedido de encerramento da mesma no cartório de origem, e sendo o caso, a transferência para o Cartório de Feira Nova, com a respectiva certidão de encerramento.

§ 5º. Nos casos em que o solicitante discordar das medidas do lote, poderá solicitar diligência para a comissão que terá poderes para modificar ou manter as informações topográficas iniciais.

§ 6º. Nos casos da modalidade de REURB-E, o material topográfico só será fornecido ao solicitante mediante pagamento prévio conforme valores da tabela em anexo.

**Art. 22.** Recebido a documentação acima acompanhada do requerimento, a comissão abrirá processo administrativo com despacho inicial onde atestará o recebimento dos documentos exigidos e em seguida, procederá a publicação de edital em mural próprio com ampla publicidade, onde conterá o nome do solicitante, o endereço e características do lote, por um prazo de 15 dias corridos.

§ 1º. O edital de que trata este artigo poderá ser publicado semanalmente com a listagem dos beneficiários de processos abertos por período e o prazo de sua publicidade não impede a prática dos demais atos do processo, exceto a emissão do Título Definitivo de Propriedade.

§ 2º. A publicação de edital com a listagem dos beneficiários por parte do poder público dispensará o Cartório de Registro de repetir o ato no momento de registrar os títulos definitivos de propriedade e abrir matrículas.

**Art. 23.** Após análise do pedido e da documentação, estando tudo em consonância com o exigido, será emitido parecer Jurídico ou do Procurador Municipal indicando para regularidade do processo e para emissão do Título Definitivo de Propriedade pela Prefeita Municipal.

**Art. 24.** Com a emissão do Título Definitivo de Propriedade a parte beneficiária levará o mesmo ao Cartório Municipal solicitando o registro do imóvel com numeração própria dematrícula.

**Art. 25.** Para fins de regularização, poderá ser emitido Título Definitivo de Propriedade em nome do espólio ou dos côjuges separados de fato ou litigantes em juízo.

**§ 1º.** No caso dos casais separados de fato ou em separação litigiosa, será obrigatório a qualificação e a assinatura de ambos no requerimento de REURB.

**§ 2º.** Casos conflitantes, quando não puderem ser dirimidos e processados pela Comissão, poderão ser dirimidos pelos envolvidos em outras vias legais.

**Art. 26.** Aplicam-se ao procedimento ora descrito os princípios da publicidade, contraditório e ampla defesa.

**§ 1º.** A comissão designada poderá fazer oitiva de testemunhas para fins de comprovação de posse pelo requerente do título, bem como poderá atuar visando a composição de conflitos.

**§ 2º.** Os prazos para a prática de atos processuais gerais pela comissão será de 10 dias corridos, podendo ser prorrogado justificadamente por igual período.

**Art. 27.** Cumpridas as exigências procedimentais para a emissão do título definitivo de propriedade, o processo que deu origem será arquivado com uma cópia do título, e duas vias originais serão emitidas com igual teor e forma; uma via do título será entregue ao possuidor para fins de registro em cartório e outra via será arquivada em livro próprio.

## **CAPÍTULO V**

### **DA COMISSÃO PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

**Art. 28.** Fica autorizada a nomeação da Comissão de Regularização Fundiária por meio de portaria com poderes para instaurar e receber Projetos e Processos Administrativos necessários à regularização fundiária, visando atender os requisitos da Lei Federal nº 13.465/17 e da Lei Municipal nº 194/2021.

**Art. 29.** Os Requerimentos, atos de ofício e procedimentos para a regularização serão recebidos, processados e decididos pela Comissão, sendo homologados pela Prefeita Municipal ao final do procedimento e com a emissão do Título Definitivo de Propriedade.

**Art. 30.** Somente a Prefeita poderá assinar as Certidões de Regularização Fundiária.

**Art. 31.** Compete a comissão receber os requerimentos individuais, analisar e processar dados inerentes ao procedimento de REURB, abrir processo administrativo para concessão de título definitivo de propriedade e arquivar os seus resultados em livro próprio.

## **SEÇÃO II**

### **CAPÍTULO VI**

#### **DAS ISENÇÕES**

**Art. 32.** São isentos de custas e emolumentos os atos necessários ao registro da Reurb-S.

§ 1º As isenções de custas e emolumentos a que se refere o caput independentemente disposto no § 4º do art. 11 da Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005 .

§ 2º As isenções de custas e emolumentos aplicam-se a partir da classificação prevista nos art. 13 e art. 30, caput, inciso I, da Lei nº 13.465, de 2017 , pela autoridade competente, como Reurb-S.

§ 3º Para a aplicação das isenções de custas e emolumentos na fase de processamento administrativo da Reurb-S anterior à emissão da CRF, o interessado apresentará documento emitido pela autoridade competente que ateste a classificação da regularização do núcleo urbano informal como Reurb-S.

**Art. 33.** Os atos necessários ao registro da Reurb-S, a que se refere o caput do art. 33, compreendem, entre outros:

I - O primeiro registro da Reurb-S, o qual confere direitos reais aos 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 do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada;

V - O primeiro registro do direito real de laje no âmbito da Reurb-S;

VI - A averbação das edificações de conjuntos habitacionais ou condomínios;

VII - A abertura de matrícula para a área objeto da regularização fundiária quando necessária;

VIII - A abertura de matrículas individualizadas para as áreas públicas resultantes do projeto de regularização; e

IX - A emissão de certidões necessárias para os atos previstos neste artigo.

**Parágrafo único.** As certidões referidas no inciso IX do **caput** são relativas à matrícula, à transcrição, à inscrição, à distribuição de ações judiciais e aos registros efetuados no âmbito da Reurb, entre outras. (Redação dada pelo Decreto nº 9.597, de 2018).

**Art. 34.** É vedado ao oficial do cartório de registro de imóveis exigir comprovação de pagamento ou quitação de tributos, entendidos como impostos, taxas, contribuições ou penalidades e demais figuras tributárias nos atos de registros ou averbações relativos a Reurb-S.

**Art. 35.** Para a dispensa de custas e emolumentos prevista na Lei nº 13.465, de 2017 , será apresentado o título de legitimação fundiária, de posse ou outro instrumento de aquisição, pelos legitimados ou pelos ocupantes, ao oficial do cartório de registro de imóveis competente, no prazo máximo de um ano, contado da data de emissão do título.

## **CAPÍTULO VII**

### **DO DIREITO REAL DE LAJE**

**Art. 37.** O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.

§ 1º O direito real de laje contempla o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical como unidade imobiliária autônoma, não contempladas as demais áreas, edificadas ou não, pertencentes ao proprietário da construção-base.

§ 2º O titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade.

§ 3º Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor.

§ 4º A instituição do direito real de laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas.

§ 5º Os Município poderá dispor sobre as posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje.

§ 6º O titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo direito real de laje, desde que haja autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes, respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes.

§ 7º A constituição do direito real de laje na superfície superior ou inferior da construção-base, como unidade imobiliária autônoma, somente poderá ser admitida quando as unidades imobiliárias tiverem acessos independentes.

**Art. 37.** É expressamente vedado ao titular da laje prejudicar com obras novas ou com falta de reparação a segurança, a linha arquitetônica ou o arranjo estético do edifício, observadas as posturas previstas em legislação local.

**Art. 38.** Sem prejuízo, no que couber, da aplicação das normas relativas ao condomínio edilício, para fins do direito real de laje, as despesas necessárias à conservação e à fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum serão partilhadas entre o proprietário da construção-base e o titular da laje, na proporção estipulada em contrato.

§ 1º São partes que servem a todo o edifício:

I - Os alicerces, as colunas, os pilares, as paredes mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do prédio;

II - O telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso exclusivo do titular da laje;

III - as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e similares; e

IV - As coisas que sejam afetadas ao uso de todo o edifício.

§ 2º É assegurado o direito de qualquer interessado em promover reparações urgentes na construção na forma estabelecida no parágrafo único do art. 249 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil.

**Art. 39.** Na hipótese de alienação de quaisquer das unidades sobrepostas, terão direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros, os titulares da construção-base e da laje, nessa ordem, que serão cientificados por escrito para que se manifestem no prazo de trinta dias, exceto se o contrato dispuser de modo diverso.

§ 1º O titular da construção-base ou da laje a quem não se der conhecimento da alienação poderá, mediante depósito do preço, haver para si a parte alienada a terceiro, se o requerer no prazo decadencial de cento e oitenta dias, contado da datada alienação.

§ 2º Na hipótese de haver mais de uma laje, terão preferência, sucessivamente, os titulares das lajes ascendentes e os titulares das lajes descendentes, assegurada a prioridade para a laje mais próxima à unidade sobreposta a ser alienada.

**Art. 40.** A ruína da construção-base implica extinção do direito real de laje, exceto:

I - Se este tiver sido instituído sobre o subsolo; ou

II - Se a construção-base for reconstruída no prazo de cinco anos.

**Parágrafo único.** O disposto neste artigo não afasta o direito à reparação civil pelo culpado pela ruína.

**Art. 41.** Para fins de Reurb, o direito real de laje dependerá da comprovação de que a unidade imobiliária é estável.

§ 1º A estabilidade da unidade imobiliária depende das condições da edificação para o uso a que se propõe dentro da realidade em que se situa o imóvel.

§ 2º Na Reurb-S, caberá ao Poder Público municipal ou distrital a comprovação da estabilidade das unidades imobiliárias de que trata o caput, devendo o interessado arcar com as custas da visita e parecer técnicos da engenharia civil do Município.

§ 3º Para aprovação e registro do direito real de laje em unidades imobiliárias que compõem a Reurb, fica dispensada a apresentação do habite-se e, na Reurb-S, das certidões negativas de tributos e de contribuições previdenciárias.

## **CAPÍTULO VIII DO CONDOMÍNIO DE LOTES**

**Art. 42.** Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao seu potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

§ 2º As normas relativas à do condomínio edilício aplicam-se, no que couber, ao condomínio de lotes.

§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação da infraestrutura do condomínio de lotes ficará a cargo do empreendedor.

**Art. 44.** O Poder Público municipal poderá dispor sobre as posturas edilícias e urbanísticas para a implantação dos condomínios de lotes.

**Art. 45.** Os núcleos urbanos informais consolidados constituídos na forma de condomínio de lotes poderão ser objeto de Reurb nos termos estabelecidos na Lei nº 13.465, de 2017, e neste Decreto.

§ 1º A Reurb do condomínio de lotes independe da regularização das edificações já existentes, que serão regularizadas de forma coletiva ou individual em expediente próprio, a critério do Poder Público municipal.

§ 2º As novas edificações a serem construídas em condomínio de lotes objeto de Reurb observarão as posturas edilícias e urbanísticas vigentes.

## **CAPÍTULO IX DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS**

**Art. 45.** Serão regularizados como conjuntos habitacionais os núcleos urbanos informais que tenham sido constituídos para a alienação de unidades já edificadas pelo próprio empreendedor, público ou privado. (Redação dada pelo Decreto nº 9.597, de 2018).

§ 1º Os conjuntos habitacionais poderão ser constituídos de parcelamento do solo com unidades edificadas isoladas, parcelamento do solo com edificações em condomínio, condomínios horizontais ou verticais ou ambas as modalidades de parcelamento e condomínio.

§ 2º As unidades resultantes da regularização de conjuntos habitacionais serão atribuídas aos ocupantes reconhecidos, exceto quando o Poder Público promotor do programa habitacional demonstrar, durante o processo de regularização fundiária, que há obrigações pendentes, hipótese em que as unidades imobiliárias regularizadas serão a ele atribuídas.

**Art. 48.** Para aprovação e registro dos conjuntos habitacionais que compõem a Reurb, fica dispensada a apresentação do habite-se e, na Reurb-S, das certidões negativas de tributos e de contribuições previdenciárias.

**Parágrafo único.** O registro do núcleo urbano informal na forma de conjuntohabitacional será feito com a emissão da CRF e a aprovação do projeto de regularização, acompanhado das plantas e dos memoriais técnicos das unidades imobiliárias e edificações e dos demais elementos técnicos que sejam necessários à incorporação e ao registro do núcleo urbano informal, quando for o caso.

## **CAPÍTULO XI**

### **DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES**

**Art. 49.** Quando o mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído, inclusive para fins de Reurb, condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as de utilização exclusiva e as áreasque constituem passagem para as vias públicas e para as unidades entre si.

§ 1º As normas relativas ao condomínio edilício aplicam-se, no que couber, ao condomínio urbano simples.

§ 2º Não constituem condomínio urbano simples:

I - As situações contempladas pelo direito real de laje;

II - As edificações ou os conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos como unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, a que se refere a Lei nº 4.591, de 1964;

III - aqueles condomínios que possuem sistema viário interno para acesso as unidades imobiliárias autônomas; e

IV - Aqueles condomínios que possuem unidades imobiliárias autônomas comacessos independentes aos logradouros públicos existentes.

**Art. 50.** A instituição do condomínio urbano simples será registrada na matrícula do imóvel, na qual serão identificadas as partes comuns no nível do solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as unidades autônomas, dispensada a apresentação de convenção de condomínio.

§ 1º Após o registro da instituição do condomínio urbano simples, será abertauma matrícula para cada unidade autônoma, à qual caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do solo e das outras partes comuns, se houver, representada na forma de percentual.

§ 2º As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares.

§ 3º Nenhuma unidade autônoma poderá ser privada do acesso ao logradouro público. (Redação dada pelo Decreto nº 9.597, de 2018)

§ 4º A gestão das partes comuns será feita de comum acordo entre os condôminos e poderá ser formalizada por meio de contrato.

**Art. 51.** O registro da instituição do condomínio urbano simples será efetivado mediante a apresentação pelo requerente ao oficial de do cartório de registro de imóveis do que segue:

I - Projeto de regularização aprovado do qual constem as unidades imobiliárias que serão instituídas como unidades autônomas;

II - Planta simples de cada lote, com indicação das partes comuns no nível do solo, das partes comuns internas à edificação, se houver, e das unidades autônomas,acompanhada de memorial descritivo simplificado;

III - Informação sobre a fração ideal atribuída a cada unidade autônoma, relativamente ao terreno e às partes comuns;

IV - Informação sobre o fim a que as unidades autônomas se destinam; e

V - Cálculo das áreas das edificações ou dos lotes, com discriminação da área global e da área das partes comuns, quando houver, e indicação da metragem de área construída ou da metragem de cada lote, para cada tipo de unidade.

§ 1º Do memorial descritivo simplificado a que se refere o inciso II do caput constará a área aproximada das unidades autônomas, dos acessos e das partes comuns.

§ 2º Sem prejuízo do disposto nos incisos I a V do caput, na Reurb, o registro da instituição do condomínio urbano simples será efetivado por meio da apresentação pelo requerente ao oficial do cartório de registro de imóveis, ainda, da CRF, com o projeto de regularização aprovado do qual conste a indicação dos lotes nos quais serão instituídas as unidades autônomas.

§ 3º Na Reurb, o registro da instituição do condomínio urbano simples poderá ser requerido posteriormente ao registro do núcleo urbano informal, hipótese em que será suficiente a apresentação dos documentos mencionados no inciso II do caput com visto do órgão competente pela aprovação do projeto de regularização.

**Art. 52.** Na Reurb-S, a averbação das edificações poderá ser efetivada a partir de mera notícia, a requerimento do interessado, da qual conste a área construída e o número da unidade imobiliária, dispensada a apresentação de habite-se e das certidões negativas de tributos e de contribuições previdenciárias.

## CAPÍTULO XII

### DA ARRECAÇÃO DE IMÓVEIS ABANDONADOS

**Art. 53.** Os imóveis urbanos privados abandonados cujos proprietários não possuam a intenção de conservá-los em seu patrimônio ficam sujeitos à arrecadação pelo Município na condição de bem vago.

§ 1º A intenção referida no caput será presumida quando o proprietário, cessados os atos de posse sobre o imóvel, não adimplir os ônus fiscais instituídos sobre a propriedade predial e territorial urbana, pelo prazo de cinco anos.

§ 2º O procedimento de arrecadação de imóveis urbanos abandonados, observará o disposto em ato do Poder Executivo municipal e, no mínimo:

I - Abertura de processo administrativo para tratar da arrecadação;

II - Comprovação do tempo de abandono e de inadimplência fiscal; e

III - notificação ao titular do domínio para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 3º A notificação do titular de domínio será feita por via postal com aviso de recebimento, no endereço que constar do cadastro municipal ou distrital, e será considerada efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

§ 4º Os titulares de domínio não localizados serão notificados por edital, do qual deverão constar, de forma resumida, a localização e a descrição do imóvel a ser arrecadado, para que apresentem impugnação no prazo de trinta dias, contado da data da notificação.

§ 5º A abertura do processo administrativo de que trata o inciso I do § 2º será determinada pelo Poder Público municipal ou a requerimento de terceiro interessado.

§ 6º A ausência de manifestação do titular de domínio será interpretada como concordância com a arrecadação.

§ 7º 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.

§ 8º Na hipótese de o proprietário reivindicar a posse do imóvel declarado abandonado, no transcorrer do prazo de três anos a que se refere o art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil, fica assegurado ao

Poder Público municipal o direito ao ressarcimento prévio e em valor atualizado das despesas em que houver incorrido, inclusive aquelas tributárias, em razão do exercício da posse provisória.

**Art. 54.** Os imóveis arrecadados pelos Municípios 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 a entidades civis que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos, esportivos ou outros, no interesse do Município.

## **CAPÍTULO XII**

### **DO LOTEAMENTO OU DO DESMEMBRAMENTO**

**Art. 55.** É vedada a venda ou a promessa de compra e venda de unidade imobiliária integrante de núcleo urbano informal ou de parcela de loteamento ou desmembramento não inscrito, nos termos do art. 37 da Lei nº 6.766, de 1979 .

**Art. 56.** O Poder Público municipal notificará os titulares de domínio ou os responsáveis pelos núcleos urbanos informais consolidados, de interesse específico, existentes na data de publicação deste Decreto, para que, no prazo de noventa dias, protocolem o pedido da Reurb-E acompanhado da documentação e dos projetos necessários, visando à sua análise e sua aprovação.

§ 1º A critério do Poder Público municipal, o prazo previsto no caput para protocolo do pedido da Reurb-E poderá ser prorrogado, no máximo, por igual período.

§ 2º Não atendida a notificação prevista neste artigo, o órgão municipal ou distrital responsável poderá tomar as providências para promoção da Reurb-E, nos termos da Lei nº 13.465, de 2017 , e deste Decreto, sem prejuízo das ações e das penalidades previstas na legislação vigente.

**Art. 57.** Nos termos do art. 38 da Lei nº 6.766, de 1979 , verificado que o loteamento ou o desmembramento não se encontra registrado ou regularmente executado ou notificado pelo Poder Público municipal, o adquirente do lote suspenderá o pagamento das prestações restantes e notificará o loteador para que faça o pagamento.

§ 1º Ocorrida a suspensão do pagamento das prestações restantes, na forma estabelecida no caput, o adquirente efetuará o depósito das prestações devidas junto ao cartório de registro de imóveis, que as depositará em instituição financeira, nos termos do inciso I do caput do art. 666 da Lei nº 13.105, de 2015 - Código de Processo Civil , em conta, com incidência de juros e correção monetária, cuja movimentação dependerá de autorização judicial.

§ 2º O Poder Público municipal e o Ministério Público poderão promover a notificação do loteador prevista no caput, para que, no prazo de noventa dias, tome as providências para a aprovação e o registro do loteamento ou desmembramento.

§ 3º A pedido do loteador, desde que justificado, o Poder Público municipal ou distrital poderá, a seu critério, prorrogar por igual período o prazo previsto no § 2º.

§ 4º Regularizado o loteamento, o loteador requererá autorização judicial para fazer o levantamento do valor das prestações depositadas, com os acréscimos de juros e de correção monetária.

§ 5º O Poder Público municipal ou distrital será intimado no processo judicial a que se refere o § 4º e o Ministério Público será ouvido.

§ 6º Após o reconhecimento judicial de regularidade do loteamento, o loteador notificará os adquirentes dos lotes, por intermédio do cartório de registro de imóveis, para que voltem a pagar diretamente as prestações restantes.

§ 7º O loteador não poderá, a qualquer título, exigir o recebimento das prestações depositadas, nas seguintes hipóteses, nos termos do art. 40 da Lei nº 6.766, de 1979 :

I - O loteador deixar de atender à notificação até o vencimento do prazo contratual; ou

II - O loteamento ou o desmembramento for regularizado pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal.

**Art. 58.** A cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente será nula quando o loteamento não estiver regularmente inscrito.

**Art. 59.** O Poder Público municipal, se desatendida pelo loteador a notificação a que se referem o caput e o § 2º do art. 77, poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância às determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e em defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.

§ 1º O Poder Público municipal, que promover a regularização na forma estabelecida neste artigo, fará jus, por meio de autorização judicial, ao levantamento das prestações depositadas, com os acréscimos de juros e de correção monetária, a título de ressarcimento pelas importâncias despendidas com equipamentos urbanos ou expropriações necessárias para regularizar o loteamento ou o desmembramento.

§ 2º Na hipótese de as importâncias despendidas pelo Poder Público municipal para regularizar o loteamento ou desmembramento não serem integralmente ressarcidas com o levantamento a que se refere o § 1º, o valor que faltar será exigido do loteador, conforme o disposto no art. 47 da Lei nº 6.766, de 1979 .

§ 3º Na hipótese de o loteador não cumprir o estabelecido no § 2º, o Poder Público municipal poderá receber as prestações dos adquirentes até o valor devido.

§ 4º O Poder Público municipal, para assegurar a regularização do loteamento ou desmembramento e o ressarcimento integral de importâncias despendidas ou a despender, poderá promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários.

**Art. 60.** Regularizado o loteamento ou o desmembramento pelo Poder Público municipal ou distrital, o adquirente do lote, desde que comprovado o depósito de todas as prestações do preço avençado, poderá obter o registro de propriedade do lote adquirido, com fundamento na promessa de venda e compra firmada.

**Art. 61.** Nas desapropriações, não serão considerados como loteados ou loteáveis, para fins de indenização, os terrenos ainda não vendidos ou objeto de promessa de compra e venda.

**Art. 62.** O Município, poderá expropriar áreas urbanas ou de expansão urbana para reloteamento, demolição, reconstrução e incorporação, hipótese em que a preferência para a aquisição das novas unidades será dos expropriados.

**Art. 63.** Na hipótese de o loteador beneficiário do loteamento ou do desmembramento integrar grupo econômico ou financeiro, as pessoas naturais ou jurídicas do grupo serão solidariamente responsáveis pelos prejuízos por ele causados aos compradores de lotes e ao Poder Público.

**Art. 64.** O foro competente para os procedimentos judiciais previstos neste Decreto será o da comarca da situação do núcleo urbano informal ou lote.

**Art. 65.** As intimações e notificações previstas neste Decreto serão feitas pessoalmente ao intimado ou notificado, que assinará o comprovante do recebimento, e poderão igualmente ser promovidas por meio dos cartórios de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio do intimado ou notificado.

**Parágrafo único.** Se o destinatário se recusar a receber ou a dar recibo, ou se o seu paradeiro for desconhecido, o oficial competente certificará a circunstância e a intimação ou a notificação será feita por edital e a contagem do prazo terá início dez dias após a última publicação.

**SEÇÃO IV**  
**CAPÍTULO XIII**  
**DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 66.** Para fins da Reurb, ficam dispensadas a desafetação e as seguintes exigências previstas no inciso I do caput do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993 :

I - Autorização legislativa para alienação de bens da administração pública direta, autárquica e fundacional; e

II - Avaliação prévia e licitação na modalidade de concorrência.

**Parágrafo único.** Na venda direta prevista no art. 84 da Lei nº 13.465, de 2017, será necessária a avaliação prévia para definição do valor a ser cobrado na alienação.

**Art. 67.** Serão regularizadas, na forma da Lei nº 13.465, de 2017, e deste Decreto, as ocupações que incidam sobre áreas objeto de ação judicial que verse sobre direitos reais de garantia, de construção, bloqueio ou indisponibilidade judicial, ressalvada a hipótese de decisão judicial que impeça a análise, a aprovação e o registro do projeto de Reurb.

**Art. 68.** Fica designada a realização de audiência pública de que trata o artigo 3º lei 194/21 a ser convocada em momento oportuno que contará com a participação da Chefe do Executivo, dos representantes do Poder Legislativo, da Tabeliã e Registradora oficial de Feira Nova do Maranhão e da sociedade em geral convocada pelos meios próprios de comunicação da Prefeitura.

**Art. 69.** A Audiência Pública da qual será lavrada ATA que compõe a lista da documentação oficial da REURB, tem por finalidade explicar de forma sucinta as etapas do Processo de REURB para a população, bem como expor os benefícios advirão da regularização.

**Art. 70.** O dia do início do procedimento da REURB será divulgado pela Prefeitura por meios próprios e de fácil acesso público.

**Art. 71.** Aplica-se nos casos omissos, as disposições do **Decreto Federal Nº 9.310, DE 15 de março de 2018.**

**Art. 72.** Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

**GABINETE DA PREFEITA MUNICIPAL DE FEIRA NOVA DO MARANHÃO, ESTADO DO MARANHÃO, AOS VINTE E SETE DIAS DO MÊS DE OUTUBRO DE 2021.**

**LUIZA COUTINHO MACEDO**  
**Prefeita Municipal**

## ANEXO I

### MODELO DE REQUERIMENTO DE EMISSÃO DE TÍTULO DEFINITIVO DE PROPRIEDADE

**EXMA. SRA. PREFEITA DE FEIRA NOVA DO MARANHÃO/MA**

PROTOCOLO:

**ASSUNTO: SOLICITAÇÃO DE INSTAURAÇÃO DE PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NA MODALIDADE DE REURB (-S ou -E).**

**FULANO DE TAL**, (nacionalidade), (estado civil), (profissão) filho(a) de (pai) e (mãe), portador da Carteira de Identidade nº (identidade), órgão expedidor: (órgão-expedidor-identidade) expedida em (.../.../...), inscrito(a) no CPF sob o nº ..., solteiro/casado(a) sob o regime de (informar o regime de bens), na data de (data casamento), conforme certidão nº .... com (ocupante cônjuge), filho(a) de (pai) e (mãe), portador(a) da carteira de identidade nº (identidade), órgão expedidor (órgão expedidor), expedida em (.../.../...), inscrito(a) no CPF sob o nº (CPF), residentes e domiciliados(as) no(a) Rua.... Bairro ..., nº, CEP 65.995-000, nesta Cidade, podendo ser contactados pelo telefone (99) 9 ....., vem, com o devido acatamento e respeito, **requerer a instauração da processo administrativo de REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA e emissão de Título Definitivo de Propriedade** da unidade imobiliária, na modalidade (modalidade da Reurb), na forma dos art. 31 e seguintes da Lei nº 13.465/17, e Art. 4º e seguintes da Lei Municipal nº 194/2021, e decreto Municipal nº .../2021 esclarecendo os seguintes fatos:

#### **1 - DA LEGITIMIDADE ATIVA DO (S) REQUERENTE (S)**

O (s) Requerente (s) pretende a regularização de sua unidade imobiliária abaixo descrita, portanto, é legítimo possuidor de fato desde dd/mm/aa, adquirindo-a por (compra, doação, permuta, ou outro meio) e desde então exerce a posse de forma mansa, pacífica e de boa-fé e a justo título (ou posse clandestina, precária e sem justo título) até os dias atuais, destinando-a para sua (moradia/comércio/aluguel/depósito/lote não edificado).

#### **2 – DA UNIDADE IMOBILIÁRIA**

(descrever abaixo as informações do lote fornecidas pela comissão da Reurb)

**LOTE (A)**, situado na Rua (B) esquina com a Rua (C)

**FRENTE**: limita-se com Rua (D) e mede (x,y) m.

**LATERAL ESQUERDA**: limita-se com a Rua (E), e mede (y,z) m.

**FUNDO**: limita-se com o Lote (X) e mede (y,z) m.

**LATERAL DIREITA**: limita-se com o Lote (A) e mede (z,w) m.

**ÁREA**: (xx,yy) m<sup>2</sup>

**PERIMETRO**: (aa,bb) metros lineares.

**CONFIGURAÇÃO GEOMETRICA: (RETÂNGULO/QUADRADO)**

Diante do exposto, requer-se:

- a) A instauração de procedimento de que trata o decreto nº... na modalidade de REURB-(S ou E), na forma do art. 13, da Lei nº 13.465/18 e do que dispõe a Lei Complementar Municipal nº 194/2021;
- b) A emissão do Título Definitivo de Propriedade, para fins de registro junto ao Cartório Municipal.

Nestes termos,

Pede deferimento.

Feira Nova do Maranhão, dia, mês e ano.

---

---

Assinatura do (s) Requerente (s)

ou Requerente-procurador

## ANEXO II

### DECLARAÇÕES DE QUE TRATA O ARTIGO 21 DESTE DECRETO

**FULANO DE TAL**, (nacionalidade), (estado civil), (profissão), portador da Carteira de Identidade nº (identidade), inscrito(a) no CPF sob o nº ..., solteiro/casado/união estável **E FULANO DE TAL**, portador(a) da carteira de identidade nº (identidade), inscrito(a) no CPF sob o nº (CPF), residentes e domiciliados(as) no(a) Rua.... Bairro ..., nº, CEP 65.995-000, nesta Cidade, podendo ser contactados pelo telefone (99) 9 ....., **DECLARA (AM)**, nos seguintes termos:

#### A) RENDA:

Que minha renda familiar não ultrapassa o valor de R\$ 5.000.00 (cinco mil reais mensais);

Que minha renda familiar ultrapassa o valor de R\$ 5.000.00 (cinco mil reais mensais);

#### B) FINALIDADE DO IMÓVEL:

Meu Imóvel se destina a minha moradia e de minha família;

Meu Imóvel é um lote sem edificações;

Meu imóvel é usado comercialmente ou alugado.

#### C) EXISTÊNCIA/INEXISTÊNCIA DE OUTROS IMÓVEIS A SEREM REGULARIZADOS:

Não possuo outros Imóveis a serem Regularizados dentro do Perímetro Urbano de Feira Nova;

Possuo outros Imóveis a serem Regularizados dentro do Perímetro Urbano de Feira Nova.

#### D) EXISTÊNCIA/INEXISTÊNCIA DE LITÍGIO E/OU PROCESSO SOBRE O IMÓVEL:

Não existe litígio sobre o Imóvel que pretendo Regularizar;

Existe litígio sobre o Imóvel que pretendo Regularizar: especificar

---

Não existe Processo sobre o Imóvel que pretendo Regularizar;

( ) Existe Processo sobre o Imóvel que pretendo Regularizar de: ( ) Inventário ( ) Divórcio/Partilha ( ) ( ) Outros  
sob o nº \_\_\_\_\_.

**Declaro** que as informações contidas nesta declaração são verdadeiras, e estou ciente de que a omissão ou prestação de informações ou documentos falsos ou divergentes constitui crime de falsidade ideológica previsto em lei.

“**Art. 299** – Omitir, em documento público ou particular, declaração que dele devia constar, ou nele inserir ou fazer inserir declaração falsa ou diversa da que devia ser escrita, com o fim de prejudicar direito, criar obrigação ou alterar a verdade sobre fato juridicamente relevante:

Pena – reclusão, de um a cinco anos, e multa, se o documento é público, e reclusão de um a três anos, e multa, de quinhentos mil réis a cinco contos de réis, se o documento é particular.

Feira Nova do Maranhão, dia, mês e ano.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Assinatura do (s) Requerente (s)  
ou Requerente-procurador

### ANEXO III

#### TABELAS DE VALORES

**A) TABELA DE VALORES PARA EMISSÃO DE TÍTULOS DEFINITIVOS DE PROPRIEDADE POR UNIDADE.**

<b>TÍTULOS CONFORME A LOCALIZAÇÃO</b>	<b>VALORES EM R\$</b>
PARA LOTES LOCALIZADOS EM ÁREAS AFASTADAS DO CENTRO E AVENIDAS PRINCIPAIS EM PARALELO A AVENIDA BRASIL E DEMAIS ÁREAS DA CIDADE.	<b>150,00</b>
PARA LOTES LOCALIZADOS NAS AVENIDAS PRINCIPAIS EM PARALELO À AVENIDA BRASIL E CENTRO DA CIDADE	<b>300,00</b>
PARA LOTES LOCALIZADOS NAS ÁREAS AFASTADAS DO CENTRO OU NAS AVENIDAS PRINCIPAIS EM PARALELO À AVENIDA BRASIL COM FINS COMERCIAIS.	<b>350,00</b>
PARA LOTES LOCALIZADOS NA AVENIDA BRASIL COM FINS DE MORADIA OU SEM ÁREA CONSTRUÍDA.	<b>400,00</b>
PARA LOTES LOCALIZADOS NA AVENIDA BRASIL COM FINS COMERCIAIS.	<b>500,00</b>
PARA EDIFICAÇÕES CONSTRUÍDAS SOBRE LAJE, SERÁ COBRADO UM ACRESCIMO SOBRE O VALOR BASE.	<b>+ 100,00</b>

**B) TABELA PARA REGISTRO DE PROJETO DE REGULARIZAÇÃO DE LOTEAMENTO COM FINALIDADE URBANÍSTICA.**

<b>LOTEAMENTO COM INFRAESTRUTURA DO PODER PÚBLICO</b>	10% SOBRE O MONTANTE DO VALOR VENAL DOS LOTES CONTIDOS NO RESPECTIVO LOTEAMENTO. (10% DE: Y LOTES X R\$/LOTE.)
<b>LOTEAMENTOS SEM INFRAESTRUTURA DO MUNICÍPIO</b>	5% SOBRE O MONTANTE DO VALOR VENAL DOS LOTES CONTIDOS NO RESPECTIVO LOTEAMENTO. (5% DE: Y LOTES X R\$/LOTE.)