



PREFEITURA MUNICIPAL DE FORMOSA DA SERRA NEGRA  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO  
CNPJ Nº 01.616.684/0001-13  
Av. Joao da Mata e Silva S/Nº - Vila Viana  
Cep: 65.943-000 Formosa da Serra Negra – MA

LEI Nº 317, 25 DE OUTUBRO DE 2021.

**"DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB) NO MUNICÍPIO DE FORMOSA DA SERRA NEGRA INCLUINDO MEDIDAS JURÍDICAS, URBANÍSTICAS, AMBIENTAIS E SOCIAIS PARA INCORPORAR OS NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS AO ORDENAMENTO TERRITORIAL URBANO E À TITULAÇÃO DE SEUS OCUPANTES E DA OUTRAS PROVIDÊNCIAS".**

O PREFEITO MUNICIPAL DE FORMOSA DA SERRA NEGRA, Estado do Maranhão, no uso de suas atribuições legais, conferidas pela Lei Orgânica do Município, faço saber que a Câmara Municipal Aprovou, e eu, Sanciono e Promulgo a seguinte Lei:

**Art. 1º** Esta lei dispõe sobre os procedimentos para a Regularização Fundiária Urbana - REURB, no âmbito do município de Formosa da Serra Negra, e abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam a regularização de núcleos urbanos informais.

**Art. 2º** Para fins desta Lei, consideram-se:

**I** - núcleos urbanos: os adensamentos com usos e características urbanas, ainda que situados em áreas qualificadas como rurais ou de expansão urbana;

**II** - núcleos urbanos informais: núcleos urbanos que sofreram parcelamento do solo sem observâncias das normas respectivas, tais como loteamentos clandestinos ou irregulares, nos quais não foi possível realizar a titulação de seus ocupantes;

**III** - ocupantes: aqueles que detenham área pública ou que possuam área privada, a qualquer título, de unidades imobiliárias situadas em núcleos urbanos informais;

**Parágrafo único.** Aplica-se a Reurb somente aos núcleos urbanos informações comprovadamente existentes e consolidados há mais de 5 (cinco) anos, na data da publicação desta Lei.

**Art.3º** Constituem objetivos da Reurb:

**I** - identificar os núcleos urbanos informais, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar sua qualidade de vida;

**II** - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais, a serem regularizados;

**III** - promover a integração social e a geração de emprego e renda;

**IV** - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;

**V**- conceder direitos reais plenos, preferencialmente em nome da mulher;

**VI**- garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

**VII** - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes; e

**VIII** - concretizar os princípios constitucionais de eficiência na ocupação e uso do solo e da função social da propriedade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FORMOSA DA SERRA NEGRA  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO  
CNPJ Nº 01.616.684/0001-13  
Av. Joao da Mata e Silva S/Nº - Vila Viana  
Cep: 65.943-000 Formosa da Serra Negra – MA

**Art. 4º** A Reurb compreende duas modalidades:

**I - Reurb de interesse social (Reurb-S):** aplicável a núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população com entidade familiar de até 2 (dois) salários mínimos;

§1º Para os fins dispostos desta lei, entidade familiar é toda comunhão de vida instituída com a finalidade de convivência familiar e que se mantém pela contribuição de seus membros.

§2º Renda familiar é a soma dos rendimentos brutos auferidos mensalmente pela totalidade dos membros da entidade familiar.

§3º Na modalidade de Reurb-S, o beneficiário, além de comprovar sua hipossuficiência, também deve comprovar que não é proprietário de outro imóvel;

§4º O valor do imóvel não interfere na avaliação econômico-financeira do interessado.

§5º Os critérios estabelecidos neste artigo não excluem a aferição da hipossuficiência no caso concreto, através de manifestação devidamente fundamentada; e

**II - Reurb de interesse específico (Reurb-E):** aplicável a núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso anterior.

**Art. 5º** Poderão promover a Reurb, observada a legislação estadual e federal pertinente:

**I -** o Município, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

**II -** os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

**III -** os posseiros, loteadores, empreendedores ou incorporadores;

**V -** a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

**VI -** o Ministério Público.

§1º Nos casos de parcelamento do solo, conjunto habitacional ou condomínio informal, empreendido por particular, a conclusão da Reurb confere direito de regresso aos beneficiários contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

§2º O requerimento de instauração da Reurb por proprietários, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

**Art. 6º** A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade, conferido por ato discricionário do Poder Público, àquele que estiver ocupando área pública ou possuir área privada como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal com infraestrutura mínima.

§1º. Na legitimação fundiária, o beneficiário adquire a unidade imobiliária com destinação urbana devidamente regularizada livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando esses disserem respeito ao próprio legitimado.

§2º Na hipótese a que se refere o §1º, os ônus, os direitos reais, os gravames ou as inscrições eventualmente existentes em sua matrícula de origem permanecerão gravando o seu titular original.

§ 3º Na Reurb-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições:

**I -** o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;

**II -** o beneficiário não tenha sido beneficiado por mais de uma legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e

**III -** em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido o interesse social de sua ocupação pelo Poder Público.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE FORMOSA DA SERRA NEGRA**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**  
**CNPJ Nº 01.616.684/0001-13**  
**Av. Joao da Mata e Silva S/Nº - Vila Viana**  
**Cep: 65.943-000 Formosa da Serra Negra – MA**

**§4º** Na Reurb-S de imóveis públicos do Município, e as suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio, ficam autorizados a conceder o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária, desde que, cumpra os critérios estipulados nesse art. 6º caput.

**§5º** Nos casos previstos neste artigo, o ente público encaminhará para registro, junto ao projeto de regularização fundiária, a listagem dos ocupantes, e a sua devida qualificação, e das áreas que ocupam para registro imediato da aquisição de propriedade, dispensada a apresentação de título individualizado.

**Art. 7º** Na Reurb, as unidades imobiliárias autônomas situadas em uma mesma área, sempre que se constatar a impossibilidade de individualização de lotes, a sobreposição ou a solidariedade de edificações ou terrenos, poderão ser regularizadas por meio da instituição do direito real de laje, previsto na Lei Federal nº 13.465/2013 e no art. 1.510-A da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil Brasileiro.

**Art. 8º** A fim de fomentar a efetiva implantação das medidas da Reurb-S, o Município poderá celebrar convênios ou outros instrumentos congêneres com vistas a cooperar para a fiel execução do disposto nesta Lei.

**Art. 9º** Compete ao Município:

**I** - classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb, definidas nos incisos I e II do caput do art. 4º;

**II** - processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária, visando à consecução das medidas previstas nesta Lei; e

**III** - notificar os proprietários, os loteadores, os incorporadores, os confinantes, os terceiros eventualmente interessados ou aqueles que constem em registro de imóveis como titulares dos núcleos urbanos informais, objeto da Reurb, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de quinze dias, contado da data de recebimento da notificação.

**Art. 10.** A Reurb obedecerá as seguintes fases:

**I** - requerimento dos legitimados;

**II** - elaboração do projeto de regularização fundiária;

**III** - processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação do proprietário, dos confrontantes e de terceiros interessados;

**IV** - saneamento do processo administrativo;

**V** - decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;

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

**VII** - registro da CRF pelos legitimados perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situa a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

**§1º** A CRF consiste em título executivo extrajudicial e, após o seu registro, confere direitos reais aos beneficiários da Reurb.

**§2º** Para fins da Reurb, o registro de que trata o inciso VII do caput dispensa a comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias de responsabilidade dos legitimados.

**Art. 11** A Reurb será instaurada por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata esta Lei, do qual deverá constar a sua modalidade.

**Art. 12** Para a aprovação da Reurb, a área a ser regularizada deverá possuir a infraestrutura essencial, a qual consiste em ao menos 03 (três) dos seguintes aparelhos ou serviços públicos abaixo indicados, dentre outros:

**I** - vias de acesso e equipamentos de serviços públicos e ligação ao sistema viário já existente;

**II** - Abastecimento de água;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE FORMOSA DA SERRA NEGRA**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**  
**CNPJ Nº 01.616.684/0001-13**  
**Av. Joao da Mata e Silva S/Nº - Vila Viana**  
**Cep: 65.943-000 Formosa da Serra Negra – MA**

- III - Energia elétrica;
- IV - Drenagem pluvial;
- V - Saneamento básico;
- VI - Serviço de Coleta de lixo;
- VII - Atendimento pelo programa de Estratégia de Saúde da Família (ESF);
- VIII - Atendimento pelo Sistema Público de Educação em raio não superior a 1000 (mil) metros;
- IX – transporte público Escolar, dentro outros.

§1º Para os projetos de Reurb, fica dispensada a observância aos parâmetros dimensionais previstos na legislação urbanística quanto aos lotes e vias, quando a consolidação da situação for de difícil reversão.

§2º Para fins de Reurb, o Município poderá dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edílicos.

**Art. 13** Na Reurb-S, caberá ao Poder Público competente, diretamente ou por meio da administração pública indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais, previstas nos projetos de regularização, e arcar com os ônus de sua manutenção.

§1º Quando a área a ser regularizada for de titularidade de ente público, poderá ser celebrado ajuste entre o seu titular e o Município promotor para fins de implementação da infraestrutura essencial de equipamentos comunitários e de melhorias habitacionais, previstas nos projetos de regularização fundiária.

**Art. 14** As ações previstas no projeto da Reurb poderão ser realizadas durante ou depois de concluído o processo administrativo.

**Art. 15** Instaurada a Reurb, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

§1º A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

I - na Reurb-S, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar e custear, no todo ou em parte, o projeto de regularização fundiária, nos termos do ajuste que venha a ser celebrado; e

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

§2º Na hipótese de indeferimento da Reurb, a decisão do Município deverá indicar as medidas a serem adotadas, com vistas à reformulação e à reavaliação do requerimento.

**Art. 16** O pronunciamento da autoridade competente que decidir o processamento administrativo da Reurb deverá:

I - indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o projeto de regularização fundiária aprovado;

II - aprovar o projeto de regularização fundiária resultante do processo de regularização fundiária; e

III - identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada, e os seus direitos reais, em conformidade com as informações constantes da CRF.

**Art. 17** Para fins de regularização fundiária urbana, também poderão ser utilizados como instrumentos para conferir direitos reais, entre outros, a concessão de direito real de uso, a concessão de uso especial para fins de moradia.

**Art. 18** Concluída a Reurb, serão incorporadas automaticamente ao patrimônio público as vias públicas, as áreas destinadas ao uso comum do povo, os prédios públicos e os equipamentos urbanos, na forma



**PREFEITURA MUNICIPAL DE FORMOSA DA SERRA NEGRA**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**  
**CNPJ Nº 01.616.684/0001-13**  
**Av. Joao da Mata e Silva S/Nº - Vila Viana**  
**Cep: 65.943-000 Formosa da Serra Negra – MA**

indicada no projeto de regularização fundiária aprovado, exceto nos casos de regularização fundiária de condomínios.

**Art. 19** As unidades desocupadas alcançadas pela Reurb terão as suas matrículas abertas em nome do titular originário do domínio da área.

**Art. 20** Deverão ser transportadas as inscrições, as indisponibilidades ou os gravames existentes no registro da área maior originária para as matrículas das unidades que não houverem sido adquiridas por legitimação fundiária ou legitimação de posse objeto da Reurb.

**Art. 21** O registro da Reurb produzirá efeito de instituição e especificação de condomínio, quando for o caso, regido pelas disposições legais específicas, hipótese em que fica facultada aos condôminos a aprovação de convenção condominial.

**Art. 22** Aplicam-se a presente lei no que couber a Lei Federal nº 13.465/2017 e legislação pertinente.

**Art. 23.** O Poder Executivo Municipal está autorizado a regulamentar por meio de Decreto a presente Lei, definindo ações específicas, procedimentos administrativos de tramitação e análise dos processos de Regularização Fundiária Urbana (Reurb).

**Art. 24.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE FORMOSA DA SERRA NEGRA (MA), EM 23 DE OUTUBRO DE 2021.

  
**CIRINEU RODRIGUES COSTA**  
**Prefeito Municipal de Formosa da Serra Negra**