



**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 002/2023  
DE 30 DE JANEIRO DE 2023**

*“PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR QUE  
DISPÕE SOBRE A CRIAÇÃO DO PROGRAMA DE  
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA  
(REURB), DENOMINADO “MINHA CASA LEGAL”,  
NO MUNICÍPIO DE GOVERNADOR NUNES  
FREIRE E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.*

**PREÂMBULO**

O PREFEITO MUNICIPAL DE GOVERNADOR NUNES FREIRE, ESTADO DO MARANHÃO, JOSIMAR ALVES DE OLIVEIRA, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município, em seu artigo 50, § 4º, submete a Câmara Municipal de Governador Nunes Freire o seguinte Projeto de Lei Complementar:

**CAPÍTULO I**

**DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Seção I**

**Da Regularização Fundiária Urbana – REURB**

**Art. 1º.** A regularização fundiária urbana no Município de GOVERNADOR NUNES FREIRE consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

**Parágrafo único.** A regularização fundiária urbana promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para núcleos urbanos informais



ESTADO DO MARANHÃO  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR NUNES FREIRE**  
**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL**  
**CNPJ: 01.612.834/0001-10**



comprovadamente existentes e consolidados há mais de 5 (cinco) anos, na data da publicação desta Lei.

**Art. 2º.** A Regularização Fundiária no Município de **GOVERNADOR NUNES FREIRE** observará os seguintes princípios:

- I-** Função Social da Cidade e a plena Função Social da Propriedade;
- II-** Ampliação do acesso à moradia, terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para permanência na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;
- III-** Efetivo controle do solo urbano pelo Município, levando sempre em conta a situação de fato;
- IV-** 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;
- V-** Participação dos legitimados em todas as etapas do processo de regularização fundiária;
- VI-** Estímulo à resolução extrajudicial de conflitos, por meio da mediação, conciliação e da transação;

**Parágrafo único.** Constitui objetivos da Reurb:

- I-** Identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;
- II-** A Regularização Fundiária com titulação dos espaços e logradouros públicos não titulados anteriormente, a identificação das áreas devolutas municipais, assim entendidas, como não ocupadas e sem registro de posse ou propriedade privada dentro dos limites do perímetro urbano municipal;



ESTADO DO MARANHÃO  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR NUNES FREIRE**  
**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL**  
**CNPJ: 01.612.834/0001-10**



- III- Criar unidades imobiliárias e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;
- IV- 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;
- V- Promover a integração social e a geração de emprego e renda;
- VI- Estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e Sociedade;
- VII- Garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;
- VIII- Garantir a efetivação da função social da propriedade;
- IX- Ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;
- X- Concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;
- XI- Prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;
- XII- Conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;

**Art. 3º.** Para fins desta Lei, consideram-se:

**I- Núcleo Urbano:** assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei Federal nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

**II- Núcleo Urbano Informal:** aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;



**III- Núcleo Urbano Informal Consolidado:** aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos.

**IV-Demarcação Urbanística:** procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária;

**V- 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;

**VI-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 Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

**VII- Legitimação Fundiária:** mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb;

**VIII- Ocupante:** aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal, com ou sem edificação, de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais.



ESTADO DO MARANHÃO  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR NUNES FREIRE**  
**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL**  
**CNPJ: 01.612.834/0001-10**



**Parágrafo único.** Para fins da Reurb, o Município poderá dispensar as exigências em normas municipais já existentes, relativas aos parâmetros urbanísticos e edifícios.

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

**I** - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, cuja composição da renda familiar não poderá ultrapassar a 3 (três) salários mínimos, máximos vigentes no país, declarados em ato do Poder Executivo Municipal;

**II** - Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais não qualificados na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

**Parágrafo único.** A classificação da modalidade prevista neste artigo poderá ser feita de forma coletiva ou individual por unidade imobiliária.

**Art. 5º.** Aplicar-se-á o disposto na legislação federal vigente e demais legislações Estaduais e Municipais, quanto às isenções de custas e emolumentos, dos atos cartorários e registrais relacionados à Reurb-S.

**Art. 6º.** Na Reurb, o Município poderá admitir o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado, desde que atendida a legislação municipal quanto a implantação de usos não residenciais.

**Art. 7º.** A classificação do interesse definido no art. 4º, visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

**Art. 8º.** A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, ou outros serviços públicos, é obrigatório aos beneficiários da Reurb realizar a conexão da edificação à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço.



## Seção II

### Dos Legitimados para Requerer a Reurb

**Art. 9º.** Poderão requerer a Reurb:

- I** - o Município diretamente ou por meio de entidade da Administração Pública Indireta;
- II** - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;
- III** - os proprietários, loteadores ou incorporadores;
- IV** - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e
- V** - 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 àqueles que suportarem os seus custos e obrigações 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. 10.** 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, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

**Parágrafo único.** As áreas de propriedade do Poder Público registradas no Registro de Imóveis, que sejam objeto de ação judicial versando sobre a sua titularidade, poderão ser objeto da Reurb, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, na forma desta Lei, homologado pelo juiz.



ESTADO DO MARANHÃO  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR NUNES FREIRE**  
**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL**  
**CNPJ: 01.612.834/0001-10**



**Art. 11.** 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 Poder Público Municipal.

**Parágrafo único.** Nos casos previstos no caput deste artigo, serão encaminhados ao cartório o instrumento indicativo do direito real constituído, CRF, no qual constará a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela Reurb e respectivas qualificações, com indicação das respectivas unidades, ficando dispensadas a apresentação de título cartorial individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário.

**Art. 12.** O Município poderá instituir como instrumento de planejamento urbano Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS –, no âmbito da política municipal de ordenamento de seu território.

**§ 1º.** Para efeitos desta Lei, considera-se ZEIS a parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada preponderantemente à população de baixa renda e sujeita às regras específicas de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

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

## **CAPÍTULO II**

### **DOS INSTRUMENTOS DA REURB**

#### **Seção I**

##### **Da Legitimação Fundiária**

**Art. 13.** A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade, conferido por ato do Poder Público, nos termos da legislação federal vigente.

#### **Seção II**

##### **Da Legitimação de Posse**

📍 Rua do Varejão, 125  
Gov. Nunes Freire - MA  
CEP 65284-000

☎ 98 3371-1756  
✉ sec.admprefgnf@gmail.com  
🌐 governadornunesfreire.ma.gov.br

📘 @govnunesfreire  
📷 @prefgovnunesfreire  
📺 @govnunesfreire





ESTADO DO MARANHÃO  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR NUNES FREIRE**  
**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL**  
**CNPJ: 01.612.834/0001-10**



**Art. 14.** A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do Poder Público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma da legislação federal vigente.

**Art. 15.** O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo Poder Público emitente quando constatado que as condições estipuladas nesta Lei deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

### **CAPÍTULO III**

#### **DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO**

#### **Seção I**

#### **Disposições Gerais**

**Art. 16.** A Reurb obedecerá às seguintes fases, a serem regulamentadas em ato do Poder Executivo Municipal, valendo-se supletivamente da legislação municipal vigente:

- I** - requerimento dos legitimados;
- II** - processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo de 15 dias contados da ciência, em notificação pessoal, ou 30 dias em caso de notificação por edital, para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;
- III** - elaboração de projeto de regularização fundiária;
- IV** - plantas de situação e de regularização em 2 (duas) vias;
- V** - memorial descritivo em 2 (duas) vias;
- VI** - Anotação de Responsabilidade Técnica – ART – ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT;
- VII** - saneamento do processo administrativo;
- VIII** - decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;



ESTADO DO MARANHÃO  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR NUNES FREIRE**  
**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL**  
**CNPJ: 01.612.834/0001-10**



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

e

**X** - registro da CRF pelos promotores da regularização perante o oficial do cartório de registro de imóveis.

**Art. 17.** A fim de fomentar a efetiva implantação das medidas da Reurb, o Município poderá celebrar convênios ou outros instrumentos congêneres com o Ministério das cidades, Secretarias Estaduais, Tribunal de Justiça, Instituições de ensino e demais entidades com vistas a cooperar para a fiel execução do disposto nesta Lei.

**Art. 18.** Compete ao Município:

**I** - classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;

**II** - processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária, e;

**III** - emitir a CRF.

**Art. 19.** Instaurada a Reurb, o Município deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 1º. Tratando-se de imóveis públicos ou privados, caberá ao Município notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de 30 (trinta) dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 2º. Tratando-se de imóveis públicos municipais, o Município deverá notificar os confinantes e terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de (30) trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 3º. Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de que trata a legislação federal vigente.

§ 4º. A notificação do proprietário e dos confinantes será feita por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, considerando se efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

§ 5º. A notificação da Reurb também será feita por meio de publicação de edital, com prazo de trinta dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, nos seguintes casos:

**I** - quando o proprietário e os confinantes não forem encontrados; e



ESTADO DO MARANHÃO  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR NUNES FREIRE**  
**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL**  
**CNPJ: 01.612.834/0001-10**



**II** - quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

§ 6º. A ausência de manifestação dos indicados referidos nos §§ 1º e 4º deste artigo será interpretada como concordância com a Reurb.

§ 7º. Caso algum dos imóveis atingidos ou confinantes não esteja matriculado ou transcrito na serventia, o Município realizará diligências perante as serventias anteriormente competentes, mediante apresentação da planta do perímetro regularizado, a fim de que a sua situação jurídica atual seja certificada, caso possível.

§ 8º. O Requerimento de instauração da Reurb ou, na forma de regulamento, a manifestação de interesse nesse sentido por parte de qualquer dos legitimados garante perante o poder público aos ocupantes dos núcleos urbanos informais situados em áreas públicas a serem regularizados a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias, preservando-se as situações de fato já existentes, até o eventual arquivamento definitivo do procedimento.

§ 9º. Na hipótese de indeferimento do requerimento de instauração da Reurb, a decisão do Município deverá indicar as medidas a serem adotadas, com vistas à reformulação e à reavaliação do requerimento, quando for o caso.

**Art. 20.** Instaurada a Reurb, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

**Parágrafo único.** A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

**I** - na Reurb-S:

- a) operada sobre área de titularidade do Município ou órgão da administração indireta, caberá a esta a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária nos termos do ajuste que venha a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária;
- e
- b) operada sobre área titularizada por particular, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial;



ESTADO DO MARANHÃO  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR NUNES FREIRE**  
**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL**  
**CNPJ: 01.612.834/0001-10**



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

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

**Art. 21.** O Município poderá criar câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos, inclusive mediante celebração de ajustes com o Tribunal de Justiça do Estado, as quais deterão competência para dirimir conflitos relacionados à Reurb, mediante solução consensual.

§ 1º. O modo de composição e funcionamento das câmaras de que trata o caput deste artigo será estabelecido em ato do Poder Executivo Municipal.

§ 2º. Se houver consenso entre as partes, o acordo será reduzido a termo e constituirá condição para a conclusão da Reurb, com consequente expedição da CRF.

§ 3º. O Município poderá instaurar, de ofício ou mediante provocação, procedimento de mediação de conflitos relacionados à Reurb.

§ 4º. O Município poderá, mediante a celebração de convênio, utilizar as câmaras de mediação credenciadas no Tribunal de Justiça.

**Art. 22.** 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, as áreas devolutas municipais constantes na forma indicada no projeto de regularização fundiária aprovado.

**Parágrafo Único.** Nos casos previstos no Caput, a serventia de Imóveis procederá os registros das áreas públicas em averbação a matrícula existente, em caso de inexistência, realizará abertura de matrícula originária em nome da Prefeitura Municipal de GOVERNADOR NUNES FREIRE, constando nessa nova matrícula os registros das áreas de patrimônio público municipal.

## Seção II

### Do Projeto de Regularização Fundiária

📍 Rua do Varejão, 125  
Gov. Nunes Freire - MA  
CEP 65284-000

☎ 98 3371-1756  
✉ sec.admprefgnf@gmail.com  
🌐 governadornunesfreire.ma.gov.br

📱 @govnunesfreire  
📧 @prefgovnunesfreire  
📺 @govnunesfreire



ESTADO DO MARANHÃO  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR NUNES FREIRE**  
**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL**  
**CNPJ: 01.612.834/0001-10**



**Art. 23.** O projeto de regularização fundiária conterà, 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 quando definidas pelo Município, 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;
- VIII** - estudo técnico ambiental, para os fins previstos na legislação federal vigente, quando for o caso;
- IX** - cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e
- X** - termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.

**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. 24.** O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, as indicações:

📍 Rua do Varejão, 125  
Gov. Nunes Freire - MA  
CEP 65284-000

☎ 98 3371-1756  
✉ sec.admprefgnf@gmail.com  
🌐 governadornunesfreire.ma.gov.br

📌 @govnunesfreire  
📷 @prefgovnunesfreire  
📱 @govnunesfreire



ESTADO DO MARANHÃO  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR NUNES FREIRE**  
**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL**  
**CNPJ: 01.612.834/0001-10**



- I** - das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;
- II** - das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;
- III** - quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;
- IV** - dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;
- V** - de eventuais áreas já usucapidas;
- VI** - das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;
- VII** - das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;
- VIII** - das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;
- IX** - de outros requisitos que sejam definidos pelo Município.

§ 1º. Para fins desta Lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

- I** - sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;
- II** - sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;
- III** - rede de energia elétrica domiciliar;
- IV** - soluções de drenagem, quando necessário; e
- V** - outros equipamentos a serem definidos pelo Município em função das necessidades locais e características regionais.

§ 2º. A Reurb pode ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.

§ 3º. As obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Reurb.



ESTADO DO MARANHÃO  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR NUNES FREIRE**  
**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL**  
**CNPJ: 01.612.834/0001-10**



§ 4º. O Município definirá os requisitos para elaboração do projeto de regularização, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados, se for o caso.

§ 5º. A planta e o memorial descritivo deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART – no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA – ou de Registro de Responsabilidade Técnica – RRT – no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU –, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

**Art. 25.** Na Reurb-S, caberá ao Poder Público competente, diretamente ou por meio da Administração Pública Indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários previstos nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção.

**Art. 26.** Na Reurb-E, o Município deverá definir, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela:

- I** - implantação dos sistemas viários;
- II** - implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e
- III** - implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

§ 1º. As responsabilidades de que trata o caput deste artigo poderão ser atribuídas aos beneficiários da Reurb-E.

§ 2º. Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental deverão celebrar termo de compromisso com as autoridades competentes como condição de aprovação da Reurb-E.

**Art. 27.** Para que seja aprovada a Reurb de núcleos urbanos informais, ou de parcela deles, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, estudos técnicos deverão ser realizados, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada.



ESTADO DO MARANHÃO  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR NUNES FREIRE**  
**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL**  
**CNPJ: 01.612.834/0001-10**



§ 1º. Na hipótese do caput deste artigo, é condição indispensável à aprovação da Reurb a implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados.

§ 2º. Na Reurb que envolva áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, o Município, no caso da Reurb-S, ou os beneficiários, no caso da ReurbE, deverão proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal.

**Seção III**  
**Da Conclusão da Reurb**

**Art. 28.** 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 respectivos direitos reais, quando for o caso.

**Art. 29.** A Certidão de Regularização Fundiária – CRF – é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:

- I** - o nome do núcleo urbano regularizado;
- II** - a localização;
- III** - a modalidade da regularização;
- IV** - as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;
- V** - a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;
- VI** - a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação.



ESTADO DO MARANHÃO  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR NUNES FREIRE**  
**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL**  
**CNPJ: 01.612.834/0001-10**



**Art. 30.** Os procedimentos de registro da Certidão de Regularização Fundiária – CRF – e do Projeto de Regularização Fundiária deverão seguir a regulamentação prevista na legislação federal vigente.

**CAPÍTULO IV**  
**DO DIREITO REAL DE LAJE**

**Art. 31.** O direito real de laje será regido pela legislação federal vigente.

**CAPÍTULO V**  
**DO CONDOMÍNIO DE LOTES**

**Art. 32.** O Condomínio de Lotes será regido pela legislação federal vigente a ser regulamentado por ato do Poder Executivo Municipal.

**CAPÍTULO VI**  
**DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS**

**Art. 33.** 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.

§ 1º. Os conjuntos habitacionais podem 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, salvo quando o ente público promotor do programa habitacional demonstrar que, durante o processo de regularização fundiária, há obrigações pendentes, caso em que as unidades imobiliárias regularizadas serão a ele atribuídas.

**Art. 34.** Para a aprovação e registro dos conjuntos habitacionais que compõem a Reurb ficam dispensadas a apresentação do Habite-se, o qual é substituído pela CRF, e



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR NUNES FREIRE  
GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL  
CNPJ: 01.612.834/0001-10



no caso de Reurb-S, as respectivas certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

**CAPÍTULO VII**  
**DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES**

**Art. 35.** Quando um 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 partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si.

**Parágrafo único.** O condomínio urbano simples será regido pela legislação federal vigente.

**CAPÍTULO IX**  
**REGULARIZAÇÃO DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE**

**Art. 36.** Constatada a existência de área de preservação permanente, total ou parcialmente, em núcleo urbano informal, a Reurb observará, também, o disposto nos arts. 64, 65 e seguintes da Lei Federal no 12.651, de 25 de maio de 2012, hipótese para a qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

**CAPÍTULO X**  
**DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 37.** As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuem registro, poderão ter a sua situação jurídica regularizada mediante o registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade, podendo, para tanto, se utilizar dos instrumentos previstos nesta Lei.

**Art.38.** Para fins fiscais, aos imóveis participantes do Programa de Regularização Fundiária Municipal, ficam estabelecidos os seguintes Parâmetros:

📍 Rua do Varejão, 125  
Gov. Nunes Freire - MA  
CEP 65284-000

☎ 98 3371-1756  
✉ sec.admprefgnf@gmail.com  
🌐 governadornunesfreire.ma.gov.br

📌 @govnunesfreire  
📷 @prefgovnunesfreire  
📺 @govnunesfreire



ESTADO DO MARANHÃO  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR NUNES FREIRE**  
**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL**  
**CNPJ: 01.612.834/0001-10**



§ 1º. O valor genérico imobiliário dos imóveis urbanos, para fins de avaliação dos imóveis será fixado em R\$ 7,00 (sete) reais valores de metro quadrado dos terrenos sem edificação e R\$ 55,00 (cinquenta e cinco) reais valores de metro quadrado da área construída.

§ 2º. As unidades imobiliárias resultantes da regularização fundiária que excederem a metragem de 250 m<sup>2</sup> de terreno e 70 m<sup>2</sup> de área construída ficaram dispensadas do pagamento de tributos municipais, até o limite do dobro dessas áreas, contendo obrigação somente sobre o excedente.

§ 3º. Ficam isentos em percentual de 100% (cem por cento) de ITBI, as unidades imobiliárias resultantes da regularização fundiária específica, limitando se o benefício a uma unidade imobiliária por contribuinte, mantendo se a obrigação de recolhimento do ITBI com isenção parcial de 50% (cinquenta por cento) aos demais imóveis em nome do mesmo contribuinte, usando como referência os cálculos de avaliação do valor venal, conforme está lei e código tributário municipal, resguardando ao parâmetro de avaliação previsto no § 1º.

**Art. 39.** Esta Lei será regulamentada por ato do Poder Executivo Municipal.

**Art. 40.** Na aplicação da REURB, além das normas previstas nesta Lei poderão ser utilizados os demais instrumentos e normas previstas na legislação federal específica vigente.

**Art. 41.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL, GOVERNADOR NUNES FREIRE, ESTADO MARANHÃO, AOS TRINTA DIAS DO MÊS DE JANEIRO DO ANO DE DOIS MIL E VINTE E TRÊS, (30/01/2023).**

---

**JOSIMAR ALVES DE OLIVEIRA**  
**PREFEITO MUNICIPAL**

📍 Rua do Varejão, 125  
Gov. Nunes Freire - MA  
CEP 65284-000

☎ 98 3371-1756  
✉ sec.admprefgnf@gmail.com  
🌐 governadornunesfreire.ma.gov.br

📘 @govnunesfreire  
📷 @prefgovnunesfreire  
📺 @govnunesfreire



**MENSAGEM Nº002/2023 DE 30 DE JANEIRO DE 2023**

***“AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR 002/2023 DE 30 DE JANEIRO DE 2023 QUE DISPÕE SOBRE A CRIAÇÃO DO PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB), DENOMINADO “MINHA CASA LEGAL”, NO MUNICÍPIO DE GOVERNADOR NUNES FREIRE E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.***

**J U S T I F I C A T I V A**

Encaminhamos para apreciação e aprovação dessa Casa Legislativa, o projeto de lei que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana no Município de GOVERNADOR NUNES FREIRE, com o intuito da criação do Programa “Minha Casa Legal”, neste Município. Considerando o Termo de Cooperação técnica nº 0031/2022 – TJMA. A informalidade urbana, o uso desordenado dos espaços na cidade agravados pela insegurança jurídica e a ausência de planejamento visando alcançar a função social da cidade ocorrem em muitas cidades brasileiras.

A irregularidade é, em sua maior parte, associada a ocupações de população de baixa renda. Ora, morar irregularmente significa estar em condição de insegurança permanente, de modo que, além de um direito social, pode-se afirmar que a moradia regular é condição para a realização integral de outros direitos constitucionais, como o trabalho, o lazer, a educação e a saúde. Tendo em vista as diversas inovações legais, e considerando as diferentes transformações com o crescimento da Cidade de GOVERNADOR NUNES FREIRE, faz-se necessária a realização da Regularização Fundiária Urbana, referenciando-se pela recente Lei Federal nº 13.465, sancionada em 11 de julho de 2017, que é um novo marco regulatório no país que visa estabelecer os procedimentos relativos à Regularização Fundiária Urbana denominada REURB que é o processo que inclui medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais com a finalidade



ESTADO DO MARANHÃO  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR NUNES FREIRE**  
**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL**  
**CNPJ: 01.612.834/0001-10**



de incorporar os núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

As medidas jurídicas correspondem especialmente à solução dos problemas dominiais, referentes às situações em que o ocupante de uma área pública ou privada não possui um título que lhe dê segurança jurídica sobre sua ocupação. É o aspecto da falta de um “documento” que dê a plena propriedade ao beneficiário direto da Reurb. As medidas urbanísticas dizem respeito às soluções para adequar os parcelamentos à cidade regularizada, como a implantação de infraestrutura essencial (calçamento, esgoto, energia, fornecimento de água), decorrentes dos loteamentos implantados sem atendimento das normas legais. A realocação de moradias em face de estarem em locais sujeitos a desmoração, enchentes, em locais contaminados, insalubres, entre outros, também entra nesse aspecto. As medidas ambientais buscam superar o problema dos assentamentos implantados sem licenciamento ambiental e em desacordo com a legislação urbana e de proteção ao meio ambiente. As medidas sociais, por sua vez, dizem respeito às soluções dadas à população beneficiária da Reurb, especialmente nas ocupações por famílias de baixa renda, (mas não excluindo as demais populações), de forma a propiciar o exercício digno do direito a moradia e a cidadania, proporcionando qualidade de vida.

Pelo texto, para facilitar o registro de propriedade, foi criada a legitimação fundiária. Nesta modalidade, o processo tradicional de regularização título a título será substituído por um reconhecimento de aquisição originária de propriedade, a partir de cadastro aprovado pelo Poder Público. No entanto, para que seja possível, os municípios deverão reconhecer, a partir de estudos, ocupações urbanas como consolidadas e irreversíveis, localizadas em áreas públicas ou particulares. Ainda de acordo com o texto, também haverá dois tipos de enquadramento para a regularização: Interesse Social – Reurb-S – e Interesse Específico – Reurb-E.

No primeiro, serão incluídas as ocupações por pessoas de baixa renda, com finalidade residencial, que receberão gratuitamente o registro do imóvel e toda a infraestrutura básica por conta do Poder Público. Note-se, ademais, que além de transformar a perspectiva de vida das famílias beneficiadas, o referido projeto também interferirá positivamente na gestão dos territórios urbanos, já que, regularizados, os

📍 Rua do Varejão, 125  
Gov. Nunes Freire - MA  
CEP 65284-000

☎ 98 3371-1756  
✉ sec.admprefgnf@gmail.com  
🌐 governadornunesfreire.ma.gov.br

📺 @govnunesfreire  
📷 @prefgovnunesfreire  
📱 @govnunesfreire



ESTADO DO MARANHÃO  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR NUNES FREIRE**  
**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL**  
**CNPJ: 01.612.834/0001-10**



loteamentos passam a fazer parte dos cadastros municipais, permitindo, por conseguinte, o acesso da população a serviços públicos essenciais, tais como instalações regulares de água, esgoto e energia elétrica, dando, com isso, dignidade às famílias. Pelo exposto, submetemos o presente Projeto de Lei, em caráter de urgência para apreciação dos Nobres Vereadores dessa Casa de Leis.

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL, GOVERNADOR NUNES FREIRE, ESTADO MARANHÃO, AO TRINTA DIAS DO MÊS DE JANEIRO DO ANO DE DOIS MIL E VINTE E TRÊS, (30/01/2023).**

---

**JOSIMAR ALVES DE OLIVEIRA**  
**PREFEITO MUNICIPAL**

📍 Rua do Varejão, 125  
Gov. Nunes Freire - MA  
CEP 65284-000

☎ 98 3371-1756  
✉ sec.admprefgnf@gmail.com  
🌐 governadornunesfreire.ma.gov.br

📘 @govnunesfreire  
📷 @prefgovnunesfreire  
📺 @govnunesfreire