

ATO DE SANÇÃO Nº 003/2025

O **PREFEITO MUNICIPAL DE TUTÓIA**, Estado do Maranhão, nos termos do parágrafo 1º, do artigo 66, da Constituição Federal e art. 43, da Lei Orgânica Municipal, **SANCIONO**, integralmente, o Projeto de Lei nº 003/2025, de 28 de março de 2025, de autoria do Executivo, aprovado na sessão ordinária, em 12 de maio de 2025, transformando na Lei nº 366/2025, em 13 de maio de 2025, que

CONSIDERANDO a aprovação, pela Câmara Municipal de Vereadores, do projeto de Lei 003, de 28 de março de 2025, de autoria do Poder Executivo;

RESOLVE:

Art. 1º. Pelo presente ato, sanciona a Lei nº 366, de 13 de maio de 2025, aprovado na Câmara Municipal de Tutóia (MA) em 12 de maio de 2025 que *“Dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana no Município de Tutóia-MA”*

Art. 2º. Registe-se e publique-se.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DO MUNICÍPIO DE TUTOIA, Estado do Maranhão, 87º Emancipação do Município, aos 13 dias do mês de maio de 2025.

FRANCISCO
CARDOSO
RODRIGUES:6186647
4200

Assinado de forma digital
por FRANCISCO CARDOSO
RODRIGUES:61866474200
Dados: 2025.05.13 17:01.03
-03'00'

FRANCISCO CARDOSO RODRIGUES
Prefeito Municipal de Tutoia-MA

LEI MUNICIPAL Nº 366, DE 13 DE MAIO DE 2025

Dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana no Município de Tutoia-MA.

O PREFEITO CONSTITUCIONAL DO MUNICÍPIO DE TUTOIA, ESTADO DO MARANHÃO, no uso de suas atribuições legais que lhe confere a Lei Orgânica Municipal, e pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

SEÇÃO I

DOS CONCEITOS E DEFINIÇÕES APLICÁVEIS

Art. 1º. A presente Lei estabelece as normas e os procedimentos para a Regularização Fundiária Urbana - Reurb de núcleos urbanos informais e núcleos urbanos informais consolidados no Município de Tutoia, com fundamento nas diretrizes e princípios estabelecidos na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 2º. A Regularização Fundiária Urbana (Reurb) no Município de Tutoia abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais necessárias à incorporação dos núcleos urbanos informais consolidados ao ordenamento territorial urbano e à titulação dos seus ocupantes.

Art. 3º. A política de regularização fundiária será formulada e desenvolvida no espaço urbano de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional, vinculando-se as diretrizes da Política de Habitação Social.

Parágrafo único. O processamento e aprovação da Reurb ficam atribuídos à Secretaria da Fazenda, Departamento de Urbanismo Habitacional e Fundiário.

Art. 4º. A Reurb dos núcleos urbanos informais tem como objetivos a serem observados pelo Município:

I - a função social da cidade;

II - a função social da propriedade urbana e da posse;

III - a equidade e a inclusão social e territorial;

IV - o direito à cidade e ao meio ambiente ecologicamente equilibrados;

V - a gestão democrática da cidade;

VI - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais;

VII - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;

VIII - acesso, para popular de menor renda, à terra urbanizada e à habitação digna sustentável;

IX - implementar políticas e programas de investimentos e subsídios, promovendo e viabilizando acesso à habitação voltada à população de menor renda;

X - articular, compatibilizar, acompanhar e apoiar a atuação das instituições e órgãos que desempenham funções no setor de habitação.

Art. 5º. Tem-se, para efeitos desta Lei, as seguintes definições para núcleo urbano:

I - núcleo urbano: o assentamento humano ou a área destinada a assentamento humano com uso e características urbanas, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural, localizado em áreas públicas ou privadas, desde que com área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972;

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, podendo ser favelas, núcleos urbanizados, loteamentos, conjuntos/empreendimentos habitacionais, vilas, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

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, podendo ser favelas, núcleos urbanizados, loteamentos, conjuntos/empreendimentos habitacionais, vilas, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

IV - núcleo urbano informal de uso não residencial: assentamento caracterizado pelo parcelamento do solo irregular ou clandestino, em que há predomínio da destinação não residencial, tais como estabelecimentos industriais, institucionais, comerciais, de serviços, centros comunitários e templos de qualquer culto, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município.

§ 1º. A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016.

§ 2º. A Reurb promovida sobre núcleos urbanos preexistentes a esta Lei dispensará 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 edilícios.

§ 3º. O Município de Tutoia poderá firmar acordos de cooperação com a Administração Direta e Indireta da União e do Estado do Maranhão para fins de disponibilização dos imóveis sujeitos à regularização fundiária, bem como para financiamento por aqueles entes, nos casos de Reurb-S, das intervenções necessárias à habitabilidade das edificações objeto de legitimação fundiária.

Art. 6º. Para os fins desta Lei, consideram-se:

I - Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb- S): procedimento aplicável ao núcleo urbano para fins de moradia, ocupado predominantemente

por população de baixa renda até 3 (três) salários mínimos e classificado pelo Município como de interesse social;

II - Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (Reurb-E): procedimento aplicável ao núcleo urbano não classificado como de interesse social.

III - Infraestrutura Essencial: infraestrutura a ser executada no âmbito da Reurb, antes da expedição da Certidão de Regularização Fundiária, ou mediante apresentação de termo de compromisso de execução de obras acompanhado de cronograma, quando as obras forem pontuais, não caracterizando urbanização integral e desde que não haja alteração do parcelamento;

IV - Beneficiário: pessoa a quem se destina a constituição dos direitos reais;

V - Projeto de Regularização Fundiária: documento que contempla o conjunto de elementos necessários à regularização fundiária do núcleo urbano, incluindo o diagnóstico da situação jurídica, urbanística, ambiental e social, a indicação das ações necessárias para a regularização e o respectivo projeto urbanístico;

VI - Certidão de Regularização Fundiária - CRF: documento que certifica a aprovação da Reurb, constituído pelo Projeto de Regularização Fundiária e, sempre que possível, acompanhado da listagem dos beneficiários com a respectiva indicação dos direitos reais que lhes são atribuídos, ainda que parcial, bem como pelo termo de compromisso de execução de obras e cronograma físico de implantação de obras de infraestrutura essencial, quando for necessário, além de outras exigências apontadas pelo Projeto de Regularização Fundiária.

Parágrafo único. A regularização fundiária de núcleos urbanos informais constituídos por unidades imobiliárias não residenciais e entidades religiosas organizadas na forma da lei poderá ser feita por meio de Reurb-E.

SEÇÃO II

DOS INSTRUMENTOS DA REURB

Art. 7º. São instrumentos de constituição de direitos reais aos beneficiários da Reurb, a serem utilizados pelo Poder Público Municipal de acordo com a situação de cada núcleo urbano, aqueles definidos no Estatuto da Cidade - Lei nº 10.257, de 11 de julho de 2011, na Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 1º. A Legitimação Fundiária é o instrumento prioritário a ser outorgado pelo Município àqueles que, no âmbito da Reurb de núcleos urbanos, constituídos sobre área pública, particular ou mista, atenderem aos requisitos do § 1º do art. 23 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 2º. Não sendo possível a aplicação da legitimação fundiária, pelo não atendimento de quaisquer dos requisitos previstos no § 1º do art. 23 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, poderá o Município utilizar os demais instrumentos previstos na Lei Federal de regência.

§ 3º. Entende-se como interesse público, para a aplicação da legitimação fundiária aos beneficiários da Reurb de núcleo urbano de uso não residencial, as unidades imobiliárias:

I - destinadas ao reassentamento de comércios, serviços ou micro e pequenas empresas nos termos da Lei Complementar nº 123/06, removidos em função de obras de urbanização integrada, denominados Centros Comerciais de Interesse Social - CCIS;

II - destinadas às organizações da sociedade civil, nos termos da Lei Federal nº 13.019, de 31 de julho de 2014, reconhecidas como de utilidade pública pelo Poder Público;

III - reconhecidas pelo órgão responsável pela Reurb como facilitadoras do alcance dos objetivos do desenvolvimento econômico sustentável, nos termos do art. 7º desta Lei.

Art. 8º. Fica o Executivo Municipal autorizado a alienar por decreto, de forma onerosa, aos beneficiários da Reurb-E, os lotes resultantes da regularização fundiária de núcleos urbanos implantados em áreas públicas municipais, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

§ 1º. Poderá ser aplicado o disposto neste artigo aos beneficiários da Reurb-S, quando não preenchidos os requisitos da legitimação fundiária, previstos no § 1º do art. 23 da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 2º. A renda obtida com a alienação prevista no caput deste artigo integralizará o Fundo Municipal de Habitação e Urbanismo, para viabilizar os processos de regularização dos núcleos classificados como Reurb-S.

Art. 9º. A desafetação de áreas públicas para fins de Reurb dependerá de estudo técnico prévio, aprovação da Comissão Municipal de Regularização Fundiária e realização de audiência pública para consulta popular.

Art. 10. Fica instituída a Comissão Municipal de Regularização Fundiária (CMRF), com a finalidade de coordenar, analisar e acompanhar os processos de Regularização Fundiária Urbana (Reurb) no município de Tutoia-MA.

Art. 11. A CMRF será composta pelos seguintes membros:

I – Secretaria da Fazenda – responsável pela coordenação financeira da Reurb, incluindo a definição de políticas de isenção tributária e financiamento da regularização.

II – Departamento de Urbanismo – encarregado da análise técnica, elaboração de estudos urbanísticos e compatibilização do ordenamento territorial.

III – Secretaria de Assistência Social – responsável pela avaliação social, garantindo que a regularização contemple adequadamente as famílias em situação de vulnerabilidade.

IV – Representantes da Sociedade Civil – membros indicados por associações de moradores, entidades sociais e organizações comunitárias, garantindo a participação popular no processo decisório.

§1º. A Comissão terá caráter consultivo e deliberativo, cabendo-lhe a formulação de diretrizes, a aprovação de projetos de regularização e a fiscalização da implementação da Reurb.

§2º. A participação na CMRF será considerada serviço público relevante e não será remunerada.

§3º. A Comissão poderá convocar reuniões públicas e audiências para debater os projetos de regularização com os beneficiários.

SEÇÃO III

DAS ATRIBUIÇÕES DO DEPARTAMENTO DE URBANISMO HABITACIONAL E FUNDIÁRIO

Art. 12. O processamento e aprovação da Reurb ficam atribuídos à Secretaria da Fazenda, Departamento de Urbanismo Habitacional e Fundiário:

- I - propor e processar de ofício a Reurb-S;
- II - receber e processar os pedidos de Reurb-S;
- III - processar os pedidos Reurb-E;
- IV - classificar o núcleo urbano como Reurb-S ou Reurb-E ou indeferir o requerimento nos termos do § 2º do art. 30 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, dando publicidade à classificação ou ao indeferimento;
- V - analisar os documentos apresentados pelo requerente, e elaborar "comunique-se", se necessário;
- VI - notificar os proprietários, confrontantes e eventuais terceiros interessados sobre o processamento da Reurb;
- VII - aprovar a Reurb;
- VIII - expedir a CRF;
- IX - dar publicidade aos atos envolvendo o processamento da Reurb;
- X - consultar, quando necessário, outros órgãos do Município.

§1º. A inércia do Município implica a automática fixação da modalidade de classificação da Reurb indicada pelo legitimado em seu requerimento, bem como o prosseguimento do procedimento administrativo da Reurb, sem prejuízo de futura revisão dessa classificação pelo Município, mediante estudo técnico que a justifique.

§2º. A Secretaria da Fazenda, Departamento de Urbanismo Habitacional e Fundiário atuará nos casos de Reurb-S como agente promotor e processando os pedidos do art. 12, inciso II por ordem cronológica, inserindo os núcleos no planejamento estratégico e orçamentário da Secretaria da Fazenda, Departamento de Urbanismo Habitacional e Fundiário, cabendo elaborar todos os elementos técnicos necessários para a sua promoção, dentre eles:

I - o Projeto de Regularização Fundiária, com todos os estudos técnicos previstos nesta Lei e na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017;

II - cadastramento, quando necessário, dos beneficiários do núcleo urbano a serem atendidos pela regularização, com elaboração da respectiva listagem;

III - os atos para registro da Certidão de Regularização Fundiária - CRF da Reurb-S, junto à respectiva Serventia de Registro de Imóveis.

§3º. Nos casos de núcleos com incidência ambiental determinar a elaboração do Estudo Técnico Ambiental que subsidie a aprovação ambiental da Reurb.

§4º. Nos casos em que se verificar a existência de risco e/ou necessidade de obras de urbanização, nos núcleos de Reurb-S, o processo será encaminhado ao órgão técnico da Secretaria da Fazenda, Departamento de Urbanismo Habitacional e Fundiário responsável, para vistoria, avaliação e indicação no planejamento estratégico e orçamentário da Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação.

§5º. A Reurb de núcleos informais em que se constatar áreas de risco e/ou necessária urbanização integral deverá ter as correspondentes medidas de urbanização inseridas em pauta no planejamento estratégico e orçamentário da Secretaria da Fazenda, Departamento de Urbanismo Habitacional e Fundiário para deliberação, mediante o seguinte encaminhamento:

I - nos núcleos de Reurb-S, o processo será encaminhado ao órgão técnico da Secretaria da Fazenda, Departamento de Urbanismo Habitacional e Fundiário para vistoria do núcleo, avaliação e indicação no planejamento estratégico e orçamentário;

II - nos núcleos de Reurb-S ou Reurb-E com projetos apresentados pelos requerentes legitimados, no qual estes tenham se responsabilizado pela

implantação da infraestrutura essencial, caberá ao órgão técnico da Secretaria da Fazenda, Departamento de Urbanismo Habitacional e Fundiário a análise e avaliação, bem como o acompanhamento do cumprimento do Termo de Responsabilidade pela Reurb - TRR.

§6º. Caberá à Secretaria da Fazenda, Departamento de Urbanismo Habitacional e Fundiário a análise e avaliação dos projetos apresentados pelos requerentes, bem como o acompanhamento do cumprimento do Termo de Compromisso.

§7º. O Termo de Compromisso para Execução de Obras deverá ser firmado entre o requerente da Reurb e a Secretaria da Fazenda, Departamento de Urbanismo Habitacional e Fundiário.

§8º. Poderão ser propostos pela Secretaria da Fazenda, Departamento de Urbanismo Habitacional e Fundiário, observados os demais requisitos desta Lei, a Reurb-E de núcleos urbanos informais não residenciais originados de ações de urbanização promovidas pelo Poder Público ou por seus delegados, bem como de núcleos urbanos informais residenciais para fins de evitar ou mitigar danos de natureza urbanística ou ambiental, observando-se, em qualquer hipótese, o dever de prévia notificação dos interessados para que promovam o procedimento às suas expensas e a obrigatoriedade da restituição dos valores despendidos pelo Poder Público no processo, em caso de restar infrutífera a apontada notificação.

§9º. No caso de Reurb-E promovida pela administração direta ou indireta da União ou do Estado em área de propriedade haverá a isenção das taxas e emolumentos referentes ao Processo de Reurb, independentemente do zoneamento no qual se localize o núcleo urbano a ser regularizado.

CAPÍTULO II

DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DA REURB

SEÇÃO I

DAS FASES DO PROCEDIMENTO DA REURB

Art. 13. O procedimento da Reurb deverá observar as seguintes fases:

- I - requerimento do legitimado;
- II - autuação do processo administrativo;
- III - análise preliminar com emissão de documento de diretrizes e prazo para cumprimento;
- IV - análise para a classificação em Reurb-S ou Reurb-E, ou indeferimento;
- V - análise de mérito e elaboração dos elementos técnicos;
- VI - notificação dos proprietários, dos confrontantes e eventuais terceiros interessados, conforme previsto nesta Lei;
- VII - elaboração do Projeto de Regularização Fundiária;
- VIII - elaboração do estudo técnico ambiental com emissão de parecer sobre a viabilidade da regularização, exclusivamente nos casos de núcleos com incidência ambiental;
- IX - saneamento do processo, com emissão de "comunique-se", se for o caso;
- X - despacho do órgão competente pela Reurb, autorizando ou indeferindo a emissão da CRF, nos termos do parágrafo único deste artigo;
- XI - expedição da CRF pelo órgão competente pela Reurb, acompanhada da listagem de titulação, se for o caso;
- XII - registro da CRF junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente;
- XIII - notificação do legitimado da Reurb-E para retirar e protocolizar a CRF perante o Oficial de Registro de Imóveis competente;
- XIV - despacho declarando o cumprimento do Termo de Compromisso de Execução de Obras, quando houver, acompanhado de laudo de vistoria.

Parágrafo único. O despacho previsto no inciso X do caput deste artigo conterá:

- I - declaração de que as notificações dos proprietários, confrontantes e terceiros interessados foram realizadas;
- II - indicação da necessidade ou não da execução de obras;

III - aprovação da constituição dos direitos reais em favor dos beneficiários, se for o caso;

IV - determinação da expedição ou indeferimento da CRF.

Art. 14. Os beneficiários dos núcleos urbanos objeto da Reurb terão direito à participação ativa no processo, podendo indicar representantes para o Conselho Popular de Regularização Fundiária, que acompanhará e fiscalizará a implementação das medidas.

SEÇÃO II

DO REQUERIMENTO DA REURB

Art. 15. São legitimados para requerer a Reurb:

I - o Município de Tutoia, diretamente ou por meio de suas 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 proprietários, os loteadores ou os incorporadores do imóvel objeto da Reurb;

IV - a Defensoria Pública, quando presentes beneficiários hipossuficientes no núcleo urbano;

V - o Ministério Público;

VI - a União, o Estado, diretamente ou por meio de suas entidades da Administração Pública Indireta, quando o núcleo ocorrer em área de sua propriedade.

§1º. O processo de Reurb será iniciado por provocação dos legitimados ou de ofício pelo Município.

§2º. Os legitimados previstos neste artigo poderão, para os casos de Reurb-S:

I - apresentar quando do requerimento, ou informar que apresentarão todos os elementos técnicos necessários à realização da Reurb-S;

II - requerer ao Município que este elabore parte ou todos os elementos técnicos necessários a Reurb-S.

§3º. O Município atuará como legitimado proponente na Reurb-E, somente no caso de interesse público justificado.

§4º. Os legitimados requerentes deverão aguardar a inclusão do núcleo, classificado como Reurb-S, no planejamento estratégico e orçamentário da Secretaria da Fazenda, Departamento de Urbanismo Habitacional e Fundiário quando não apresentarem todos os elementos técnicos necessários à execução da Reurb-S ou quando não assumirem o custo da implantação da infraestrutura essencial, se houver.

Art. 16. No requerimento de instauração da Reurb deverá constar a qualificação completa de seu subscritor, acompanhado dos elementos necessários para a delimitação e identificação do núcleo urbano, com a indicação do histórico de formação e dos prováveis responsáveis pela sua implantação, bem como da sugestão de classificação acompanhada, se for o caso, dos elementos caracterizadores do interesse social.

Parágrafo único. O requerimento apresentado por pessoa jurídica deverá ser instruído com seus atos constitutivos e demais documentos comprobatórios da sua regularidade e da legitimidade do requerente, além de sua qualificação completa.

Art. 17. O legitimado requerente que protocolar seu pedido de Reurb-S declarando ter apresentado todos os elementos técnicos indicados no art. 35 da Lei Federal nº 13.465/2017 terá seu pedido analisado pelo órgão responsável pela Reurb, devendo ser comunicado, por meio de correspondência com aviso de recebimento ou de forma eletrônica que garanta a comprovação do recebimento, quanto à decisão da classificação do núcleo urbano ou, quanto à necessidade de eventuais ajustes ou complementação da documentação apresentada, ou quanto ao seu indeferimento.

§ 1º. O não atendimento pelo legitimado proponente do comunicado para ajuste ou complementação da documentação no prazo de 60 (sessenta) dias acarretará no indeferimento e arquivamento do pedido.

§2º. Respondido o comunicado pelo legitimado proponente, o órgão responsável pela Reurb deliberará a classificação do núcleo urbano ou indeferirá o pedido, justificadamente.

Art. 18. Na Reurb-E o legitimado proponente será responsável pela produção de todos os elementos técnicos necessários ao Projeto de Regularização Fundiária, previstos no art. 35 da Lei Federal nº 13.465/2017, inclusive pelos custos de execução de eventuais obras ou qualquer outra medida compensatória que o Município julgar necessária para a aprovação da Reurb-E, quando for o caso.

§1º. O requerimento de Reurb-E deverá conter declaração assinada pelo legitimado proponente em que conste, de forma expressa, que se responsabiliza pela elaboração do Projeto de Regularização Fundiária e pelo registro da CRF, arcando com todos os custos envolvidos na Reurb.

§2º. As responsabilidades assumidas pelo legitimado proponente da Reurb-E, previstas no parágrafo anterior, deverão ser formalizadas por Termo de Responsabilidade pela Reurb - TRR, a ser firmado entre o requerente da Reurb e a Secretaria da Fazenda, Departamento de Urbanismo Habitacional e Fundiário, que se constituirá em título executivo e que poderá ser utilizado em juízo para execução das obrigações assumidas.

Art. 19. A fixação da modalidade da Reurb de núcleo urbano informal consolidado preexistente a esta Lei por quaisquer dos legitimados garante aos ocupantes das áreas públicas a serem regularizadas a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias, preservando-se as situações de fato já existentes, até a conclusão da Reurb, excetuadas eventuais remoções necessárias à implantação da infraestrutura essencial e/ou obras complementares de urbanização do núcleo urbano informal, desde que tecnicamente justificadas.

SEÇÃO III

DA CLASSIFICAÇÃO DA REURB

Art. 20º. A Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (Reurb-E) será concedida para núcleos urbanos que atendam aos seguintes critérios:

- I - Tempo mínimo de posse consolidada de 5 anos;
- II - Adequação urbanística obrigatória conforme normas municipais;
- III - Quando necessário, compromisso de melhoria da infraestrutura local.

Art. 21. A classificação do núcleo urbano como Reurb-S implica na sua inclusão automática no planejamento estratégico e orçamentário da Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação com a consequente publicidade da ordem.

Art. 22. Qualquer que seja a classificação dada ao núcleo urbano, a conclusão da Reurb confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, assim como o direito de reembolso junto àqueles que, beneficiados pela regularização, não tenham compartilhado os seus custos.

Art. 23. No mesmo núcleo urbano poderá haver unidades imobiliárias classificadas como Reurb-S ou Reurb-E, independentemente da classificação geral do núcleo.

SEÇÃO IV

DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 24. O Projeto de Regularização Fundiária obedecerá às exigências previstas nos artigos 35, 36, 37, 38 e 39 da Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 25. Para fins desta Lei, consideram-se como infraestrutura essencial:

- I - sistema de abastecimento de água potável;
- II - sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;
- III - rede de energia elétrica domiciliar;
- IV - limpeza urbana e coleta de resíduos sólidos;

V - soluções de drenagem, quando necessárias;

VI - pavimentação, quando necessárias.

Art. 26. Os padrões dos memoriais descritivos, das plantas e das demais representações gráficas, inclusive as escalas adotadas e outros detalhes técnicos, bem como o cronograma de execução das obras, seguirão as diretrizes técnicas gerais expedidas pela Secretaria da Fazenda, Departamento de Urbanismo Habitacional e Fundiário.

Art. 27. Para a aprovação da Reurb de núcleos urbanos que contenham áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou outros riscos deverão ser elaborados estudos técnicos, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou monitoramento dos riscos existentes na parcela por eles afetada.

§1º. Caso sejam identificadas parcelas do núcleo urbano em que os riscos não comportem eliminação, correção ou monitoramento, os moradores deverão ser realocados, como garantia do seu direito à moradia.

§2º. O núcleo urbano com incidência de risco poderá ser regularizado por etapas, sendo facultado ao Poder Público prosseguir com as ações de regularização na parcela onde não incida risco.

§3º. Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, Estados ou Municípios, a Reurb observará, também, o disposto nos arts. 64 e 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos, no âmbito da Reurb, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

§4º. Para a consecução do previsto no § 3º deste artigo, a SEMFAZ manterá em seus quadros ou à sua disposição profissionais com atribuição técnica para a análise e a aprovação dos estudos técnicos ambientais necessários à aprovação ambiental da regularização fundiária de núcleos urbanos com incidência ambiental.

§5º. Na hipótese da Reurb sujeita a estudo técnico ambiental envolver a urbanização da área, com construção de edificações verticais para realocação da integralidade ou de parte dos moradores da área a ser regularizada, deverá ser comprovada a melhoria ambiental, podendo ocorrer o reassentamento das famílias na mesma área da remoção.

§6º. No caso de a Reurb abranger área de Unidade de Conservação de Uso Sustentável que, nos termos da Lei nº 9.985, de 18 julho de 2000, admita regularização, será exigido também anuência do órgão gestor da unidade, desde que estudo técnico comprove que essas intervenções de regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.

§7º. Na Reurb cuja ocupação tenha ocorrido às margens de reservatórios artificiais de água destinados à geração de energia ou ao abastecimento público, a faixa da área de preservação permanente consistirá na distância entre o nível máximo operativo normal e a cota máxima maximorum.

§8º. Aplicam-se as disposições desta Lei aos imóveis localizados em área rural, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972.

Art. 28. Os estudos referidos no art. 5º, § 3º e § 6º deverão ser elaborados por profissional técnico habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, conforme o caso, os elementos constantes dos arts. 64 e 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, devendo ser aprovado pelo órgão ambiental municipal capacitado.

§1º. O órgão ambiental municipal terá o prazo de 30 (trinta) dias para aprovação ambiental da Reurb.

§2º. Caso não haja manifestação do órgão ambiental municipal capacitado, a aprovação ambiental poderá ser feita pelo Estado, independentemente da existência de convênio com o mesmo.

SEÇÃO V

DA NOTIFICAÇÃO DOS INTERESSADOS E DO NÚCLEO DE SOLUÇÃO DE CONFLITOS

Art. 29. Caberá à Secretaria da Fazenda, Departamento de Urbanismo Habitacional e Fundiário notificar os titulares de domínio, o loteador quando identificado, os confrontantes e os terceiros eventualmente interessados para, se desejarem, apresentar impugnação no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do recebimento da notificação.

§1º. A notificação será feita por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar no processo administrativo, na matrícula ou transcrição, ou na base cadastral municipal, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega em quaisquer desses endereços.

§2º. A notificação será feita por edital, no qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, com prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da notificação, quando os indicados no caput deste artigo se recusarem a receber a mesma ou não forem localizados.

§3º. A ausência de impugnação dos indicados neste artigo será interpretada como concordância com o processo da Reurb.

§4º. Ficam dispensadas as notificações dos proprietários e dos confinantes previstas neste artigo, caso já tenham sido realizadas no âmbito do procedimento de demarcação urbanística ou caso já tenham firmado termo de anuência.

Art. 30. Na hipótese de apresentação de impugnação dentro do prazo especificado no art. 27 desta Lei, caberá à Secretaria da Fazenda, Departamento de Urbanismo Habitacional e Fundiário, responsável pela regularização fundiária, analisar e apreciar os motivos da impugnação, decidindo sobre o prosseguimento da Reurb.

Parágrafo único. Somente será admitida impugnação fundamentada, subscrita por legítimo interessado com sua completa identificação, qualificação e comprovação de domicílio.

Art. 31. Serão consideradas infundadas as impugnações que:

I - não contenham exposição dos motivos da discordância manifestada;

II - indicarem matéria absolutamente estranha ao procedimento de Reurb.

§1º. Rejeitada a impugnação e transcorrido o prazo de 15 (quinze) dias da notificação do impugnante sem que este apresente recurso, a regularização prosseguirá.

§2º. Em caso de apresentação de recurso, não sendo o Município o legitimado proponente da Reurb, o respectivo legitimado será intimado a apresentar contrarrazões no prazo de 30 (trinta) dias.

§3º. Admitida a impugnação ou no caso de apresentação de recurso, poderá ser encaminhado procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

Art. 32. O Núcleo de Solução de Conflitos da Secretaria da Fazenda, Departamento de Urbanismo Habitacional e Fundiário poderá ser acionado para apoio à resolução consensual das impugnações apresentadas pelos notificados e dos conflitos entre os possíveis beneficiários do procedimento de titulação no âmbito da Reurb.

SEÇÃO VI

DA CONSTITUIÇÃO DOS DIREITOS REAIS AOS BENEFICIÁRIOS

Art. 33. A constituição dos direitos reais aos beneficiários se dará mediante o envio de listagem ao Oficial de Registro de Imóveis, que deverá indicar, no mínimo:

- I - a unidade imobiliária de acordo com a planta de parcelamento do solo e memoriais descritivos;
- II - os direitos reais constituídos, de forma individual para cada beneficiário;
- III - o nome civil completo e o CPF dos beneficiários e de seus eventuais cônjuges ou companheiros.

§1º. O órgão responsável pela Reurb poderá apresentar listagem complementar ao Oficial de Registro de Imóveis competente, para os casos de beneficiários que não tenham constado da listagem inicial.

§2º. Na hipótese de reconhecimento por listagem de direito real não derivado de legitimação fundiária, a Certidão de Regularização Fundiária será acompanhada da

minuta do instrumento-padrão e de declaração do Município de que os títulos originais foram subscritos por seus beneficiários e se encontram arquivados.

§3º. A Legitimação Fundiária poderá ser outorgada em núcleos constituídos, por áreas da União, do Estado, ou de empresa com controle acionário do Poder Público, desde que esses órgãos tenham sido notificados durante o processo de Reurb.

§4º. À exceção da Legitimação Fundiária, os demais instrumentos de titulação poderão ser encaminhados ao Oficial de Registro de Imóveis, diretamente pelos beneficiários.

Art. 34. A listagem de que trata esta Seção será divulgada aos beneficiários do núcleo urbano previamente ao seu envio ao Oficial de Registro de Imóveis para conhecimento e apresentação de eventuais correções ou impugnações, no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da sua publicação no Diário Oficial do Município.

§1º. Transcorrido o prazo previsto neste artigo sem a apresentação de correções ou impugnações, a listagem seguirá ao competente Oficial de Registro de Imóveis para os atos de registro.

§2º. No caso de haver pedido de correção ou impugnação, as unidades imobiliárias questionadas serão incluídas em listagem complementar, após a resolução das divergências apresentadas.

SEÇÃO VII
DA EXPEDIÇÃO DA CRF

Art. 35. A Certidão de Regularização Fundiária - CRF é o documento que materializa a aprovação do Projeto de Regularização Fundiária, e deverá conter:

- I - o nome e a localização do núcleo urbano;
- II - a modalidade da regularização;
- III - o número de lotes do núcleo urbano;
- IV - a indicação da existência de infraestrutura essencial;
- V - a indicação de que a regularização é apenas urbanística ou se é urbanística e ambiental;

VI - a indicação dos responsáveis pela execução das obras e serviços constantes no cronograma, se for o caso.

Parágrafo único. A CRF deverá ser acompanhada dos seguintes documentos:

I - projeto de Regularização Fundiária;

II - despacho final de aprovação do Projeto de Regularização Fundiária, devidamente publicado no Diário Oficial do Município;

III - listagem de titulação dos beneficiários, quando for o caso.

Art. 36. A expedição da CRF dar-se-á por meio de sistema que venha a ser **implantado, para acompanhamento dos processos de Regularização Fundiária.**

Art. 37. O descumprimento do Termo de Compromisso por parte dos beneficiários ou responsáveis pelo parcelamento do solo sujeitará os infratores a multa diária e à possibilidade de retomada do lote pelo Município.

§1º. Após a vistoria, será emitido relatório informando se o Termo de Compromisso foi devidamente cumprido.

§2º. Caso ocorra descumprimento do Termo de Compromisso, o compromissário deverá ser notificado para apresentar justificativa fundamentada, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de aplicação das sanções previstas no Termo de Compromisso.

Art. 38. A CRF e os documentos que a acompanham serão levados à registro junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, no prazo de 30 (trinta) dias de sua expedição.

Parágrafo único. No caso de Reurb-E, o legitimado proponente será notificado a retirar a CRF para protocolá-la perante o Oficial de Registro de Imóveis, no prazo de 30 (trinta) dias contados de sua retirada, devendo apresentar o protocolo ao órgão competente pela Reurb, sob pena de cancelamento da CRF.

SEÇÃO VIII

DOS CONJUNTOS/EMPREENDIMIENTOS HABITACIONAIS

Art. 39. A regularização fundiária dos Conjuntos/ Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social produzidos pela Administração Pública Direta, Empresa com Controle Acionário do Poder Público ou por particular deverá atender ao disposto nesta Lei e nos arts. 59 e 60 da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 40. Para atendimento do previsto no art. 48 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, a expedição da CRF para os empreendimentos habitacionais deverá conter os elementos técnicos necessários para a especificação de condomínio, com a indicação das unidades imobiliárias autônomas e das frações ideais no terreno correspondentes a cada uma delas, expressas em percentuais.

Art. 41. Não será exigido em qualquer fase da Reurb, ou por qualquer dos órgãos da administração municipal:

- I - certidões de tributos municipais;
- II - contribuições previdenciárias;
- III - os certificados de obras e edificações;
- IV - alvará de aprovação;
- V - auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros.

Parágrafo único. As dispensas acima incluem a apresentação de certidões negativas ou de isenção.

CAPÍTULO III

DA ISENÇÃO E REMISSÃO DE TRIBUTOS E PREÇOS PÚBLICOS NA REURB-S

Art. 42. Os núcleos urbanos enquadrados como Reurb-S ficam isentos dos seguintes tributos:

- I - imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, incidente sobre a aquisição do primeiro direito real de unidade imobiliária derivada da Reurb-S;
- II - taxas.

CAPÍTULO V

DOS INSTRUMENTOS ESPECÍFICOS DA REURB

SEÇÃO I

DA ARRECADAÇÃO DE IMÓVEIS ABANDONADOS

Art. 43. Nos termos dos arts. 84 e 85 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, o imóvel que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, poderá ser arrecadado, como bem vago, e após 3 (três) anos ser incorporado à propriedade do Município.

Art. 44. A intenção referida no caput do artigo anterior será presumida quando, cessados os atos de posse, houver inadimplência com o pagamento dos tributos municipais incidentes sobre a propriedade imóvel por 5 (cinco) anos, ou quebra de acordo de pagamento durante esse período.

Art. 45. O procedimento de arrecadação de imóveis urbanos abandonados obedecerá ao disposto nesta Lei e observará, no mínimo:

- I - abertura de processo administrativo para tratar da arrecadação;
- II - comprovação do tempo de abandono e de inadimplência fiscal;
- III - notificação ao titular do domínio para, querendo, apresentar impugnação no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de recebimento da notificação;
- IV - a ausência de manifestação do titular do domínio será interpretada como concordância com a arrecadação.

§1º. Finalizado o procedimento acima sem que haja oposição do titular de domínio, o imóvel será declarado adjudicado por decreto.

§2º. Na hipótese de o proprietário reivindicar a posse do imóvel declarado abandonado, no transcorrer do triênio a que alude o art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, fica assegurado ao Poder Executivo Municipal o direito ao ressarcimento prévio, e em valor atualizado, de todas as despesas em que eventualmente houver incorrido, inclusive tributárias, em razão do exercício da posse provisória.

§3º. Passados os 3 (três) anos da data da arrecadação, o Poder Público deverá declarar por meio de Decreto o imóvel adjudicado ao patrimônio municipal e procederá o registro do mesmo em seu nome junto à serventia imobiliária competente, com cópia de todo o processo administrativo e decreto de adjudicação.

Art. 46. Após o procedimento de arrecadação prevista no art. 43, o imóvel poderá ser empregado diretamente pela Administração para programas de habitações de interesse social, de regularização fundiária, instalação de equipamentos públicos sociais ou de quaisquer outras finalidades urbanísticas.

SEÇÃO II

DA DESAPROPRIAÇÃO POR HASTA PÚBLICA PARA FINS DE REURB

Art. 47. O Poder Público Municipal, com base no art. 5º, parágrafo único, do Decreto-Lei Federal nº 3.365, de 1941, poderá promover a desapropriação por hasta pública de imóveis para fins de Reurb.

§ 1º. A desapropriação por hasta pública somente será possível após a realização de procedimento administrativo que reconheça a finalidade de renovação urbana da medida, obtida por intermédio da regularização fundiária do imóvel a ser desapropriado.

§ 2º. O decreto de utilidade pública para a desapropriação por hasta pública terá como fundamento a realização da Reurb no imóvel desapropriado.

§ 3º. O edital de hasta pública conterá, no mínimo, as seguintes disposições:

I - valor da avaliação administrativa do bem;

II - vedação de lances de valor inferior ao da avaliação administrativa do bem;

III - prazo para a promoção do procedimento de Reurb, nos termos estipulados no Decreto de Utilidade Pública;

IV - estipulação de sanções a serem aplicadas pelo descumprimento das obrigações;

V - a obrigação do arrematante efetuar o pagamento à vista, por meio de depósito em conta corrente posta à disposição do expropriado;

VI - registro da existência e quantificação de débitos do expropriado com o Poder Público Municipal ou suas Autarquias, que serão abatidos do valor depositado na conta corrente posta à disposição do expropriado, realizando-se o pagamento à Administração Municipal das importâncias devidas;

VII - previsão de pagamento imediato, pelo arrematante, de débitos do expropriado com o Poder Público Municipal ou suas Autarquias, como requisito para expedição da carta de arrematação;

VIII - previsão de instituição de hipoteca sobre o imóvel, em favor da entidade pública expropriante, como garantia real do cumprimento das obrigações;

IX - previsão de que a avaliação administrativa do imóvel a que se refere o inciso I constituirá o valor do imóvel para fins do art. 1.484 do Código Civil, ainda que o lance vencedor da hasta pública tenha sido superior.

Art. 48. A carta de arrematação expedida em favor do arrematante pela entidade pública expropriante constituirá título hábil para o registro imobiliário da alienação e da hipoteca, na forma do art. 167, I, 26, da Lei Federal nº 6.015, de 1973.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 49. As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuem registro e que estejam implantadas e integradas à cidade, poderão ter a sua situação jurídica regularizada pelo órgão responsável pela Reurb, conforme o previsto no art. 69, da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 1º. Para a regularização prevista neste artigo, o órgão responsável pela Reurb deverá expedir documento declaratório de que o parcelamento foi implantado antes de 19 de dezembro de 1979 e que está integrado à cidade.

§ 2º. O documento declaratório previsto no § 1º deverá ser expedido no prazo máximo de 30 dias. A inércia do Município configurará anuência tácita.

§ 3º. Considera-se integrado à cidade o parcelamento que possua infraestrutura essencial, nos termos do art. 23 desta Lei, e serviços públicos disponíveis.

Art. 50. De acordo com o previsto no art. 74 , da Lei nº 13.465 , de 11 de julho de 2017, poderão ser regularizados os núcleos urbanos informais envolvidos em demanda judicial que verse sobre direitos reais de garantia ou constringções judiciais, bloqueios e indisponibilidades, ressalvada a hipótese de decisão judicial específica que impeça a análise, a aprovação e o registro do projeto de regularização fundiária urbana.

Art. 51. Os serviços notariais e de registro solicitados pela municipalidade ou órgãos de sua Administração Indireta ficam isentos do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS correspondente à parcela que compõe.

Parágrafo único. O valor correspondente aos emolumentos devidos pela municipalidade ou órgãos de sua Administração Indireta pela prática dos serviços notariais e de registro poderão ser compensados com o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, na forma estabelecida pela Secretaria Municipal da Fazenda.

Art. 52. Fica autorizada a Secretaria da Fazenda, Departamento de Urbanismo Habitacional e Fundiário a efetuar todos os atos registrais necessários para regularizar a base fundiária de núcleos urbanos de vinculação, indicados para a construção de unidades ou empreendimentos habitacionais vinculados aos Programas Habitacionais ou Empreendimentos Habitacionais, sob a responsabilidade ou em parceria com a Secretaria da Fazenda, Departamento de Urbanismo Habitacional e Fundiário, incluindo as Parcerias Público-Privadas de Habitação, bem como dos demais núcleos urbanos previstos nesta Lei.

§1º. Para fins de atendimento ao disposto no caput, a Secretaria da Fazenda, Departamento de Urbanismo Habitacional e Fundiário poderá, dentre outras medidas, propor demarcação urbanística, solicitar abertura de matrícula de área pública municipal, retificar, unificar, entre outros atos registrais imprescindíveis à viabilização da matrícula necessária à incorporação de empreendimento habitacional de interesse social ou a sua regularização.

§2º. O exposto no caput deste artigo visa exclusivamente regularizar a base fundiária para viabilizar a aprovação dos empreendimentos, sua regularização e/ou sua comercialização, sendo que caberá à Secretaria da Fazenda, Departamento de

Urbanismo Habitacional e Fundiário a atuação, desde o ingresso dos pedidos até o atendimento de notas devolutivas e o efetivo registro.

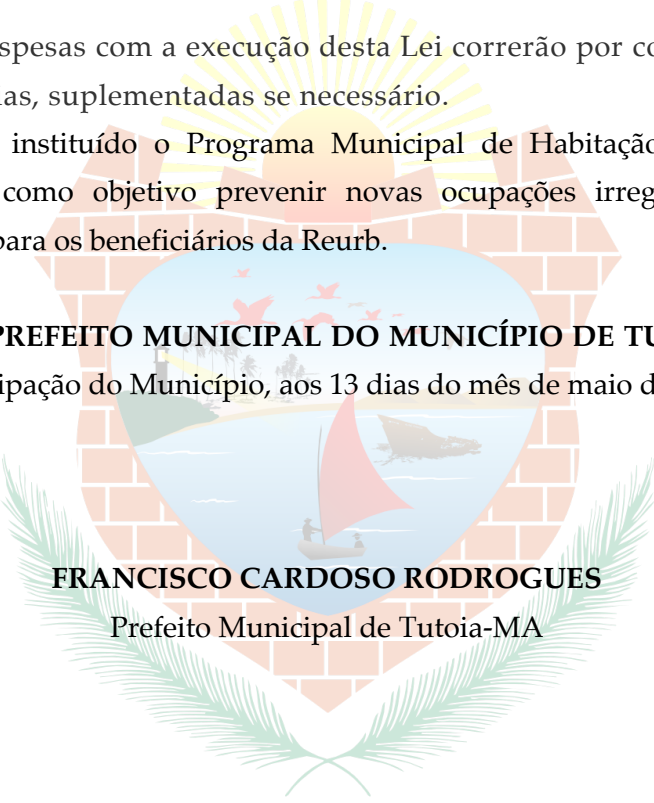
§ 3º. Ficam dispensados o projeto de regularização fundiária e a emissão da CRF para a regularização da base fundiária de empreendimentos habitacionais.

Art. 53º - Executivo Municipal terá o prazo de 180 dias para regulamentar esta Lei. Caso o prazo não seja cumprido, os processos seguirão diretamente as regras da Lei Federal nº 13.465/2017, sendo facultado ao Ministério Público intervir para garantir sua aplicação.

Art. 54. As despesas com a execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 55º. Fica instituído o Programa Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, que terá como objetivo prevenir novas ocupações irregulares e garantir infraestrutura básica para os beneficiários da Reurb.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DO MUNICÍPIO DE TUTOIA, Estado do Maranhão, 87ª Emancipação do Município, aos 13 dias do mês de maio de 2025.



FRANCISCO CARDOSO RODRIGUES
Prefeito Municipal de Tutoia-MA

FRANCISCO
CARDOSO
RODRIGUES:6186647
4200

Assinado de forma digital
por FRANCISCO CARDOSO
RODRIGUES:61866474200
Dados: 2025.05.13 17:01.03
-03'00'