



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR
Secretaria Municipal de Administração
Rua Manoel Severo, Centro Administrativo
C.N.P.J.: 01.611.400/0001-04



PROJETO DE LEI Nº 029 DE 05 DE DEZEMBRO DE 2025.

Câmara Municipal de Bom Lugar - MA

APROVADO

Em 15/12/2025

Francisco de Brito Moura
Francisco Moura da Silva

Estabelece as normas complementares e os procedimentos municipais aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb) no âmbito do Município de BOM LUGAR-MA, em conformidade com a Lei Federal nº 13.465/2017 e o Decreto Federal nº 9.310/2018, e dá outras providências.

A PREFEITA MUNICIPAL DE BOM LUGAR - MA, no uso das atribuições que lhe confere a Lei Orgânica, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ela sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I - Da Regularização Fundiária Urbana

Art. 1º. Ficam estabelecidas, no âmbito do Município de Bom Lugar-MA, as normas complementares aos procedimentos nacionais aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), prevista no Título II da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e no Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018.

Parágrafo único. A modalidade de legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes até 22 de dezembro de 2016, na forma da Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 2º. Esta Lei adota os objetivos da Reurb estabelecidos no Art. 10 da Lei Federal nº 13.465/2017, com destaque para a promoção da integração social, a garantia do direito à moradia digna e a concessão de direitos reais, preferencialmente em nome da mulher.

Art. 3º. Para os fins desta Lei, aplicam-se as definições de núcleo urbano, núcleo urbano informal, núcleo urbano informal consolidado, demarcação urbanística, Certidão de Regularização Fundiária (CRF), legitimação de posse, legitimação fundiária e ocupante estabelecidas no Art. 9º da Lei Federal nº 13.465/2017 e em sua regulamentação.

Art. 4º. Para fins da Reurb, ficam dispensadas as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público, ao tamanho dos lotes regularizados, e a outros parâmetros

Francisco Moura da Silva

[Assinatura]

Almura A. de Souza
Silvane Bezerra Moura da Silva



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR
Secretaria Municipal de Administração
Rua Manoel Severo, Centro Administrativo
C.N.P.J.: 01.611.400/0001-04



urbanísticos e edifícios, devendo o projeto de regularização fundiária considerar as características da ocupação e da área ocupada, em consonância com as disposições da Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 5º. Constatada a existência de núcleo urbano informal situado em área de preservação permanente ou em unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais, a Reurb observará o disposto nos Arts. 64 e 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, e nos §§ 2º, 3º e 4º do Art. 11 da Lei Federal nº 13.465/2017, sendo obrigatória a elaboração de estudos técnicos que justifiquem as melhorias ambientais.

Art. 6º. Esta Lei não se aplica aos núcleos urbanos informais situados em áreas indispensáveis à segurança nacional ou de interesse da defesa, conforme reconhecidas em decreto do Poder Executivo Federal, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 7º. 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, conforme a Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 8º. A aprovação da Reurb corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária e à aprovação ambiental, quando couber.

§ 1º Os estudos técnicos referidos no Art. 5º deverão ser elaborados por profissional habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, conforme o caso, os elementos constantes dos Arts. 64 ou 65 da Lei nº 12.651/2012.

§ 2º Os estudos técnicos aplicam-se somente às parcelas dos núcleos informais situados nas áreas de restrição ambiental e poderão ser realizados em fases, sendo que a parte não afetada poderá ter seu projeto aprovado e registrado separadamente.

Art. 9º. A Reurb compreende as modalidades de:

I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S): regularização aplicável aos núcleos ocupados predominantemente por população de baixa renda;

II - Reurb de Interesse Específico (Reurb-E): regularização aplicável aos demais núcleos urbanos informais.

§ 1º Para fins de classificação da Reurb, considera-se população de baixa renda aquela com renda familiar mensal *per capita* de até 5 (cinco) salários mínimos.

§ 2º As isenções de custas, emolumentos e atos registrares relacionados à Reurb-S estão previstas na Lei Federal nº 13.465/2017 e no Decreto nº 9.310/2018.

§ 3º A classificação da modalidade visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação da infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade de custas e emolumentos em favor dos beneficiários, nos termos da lei federal.

Art. 10. Na Reurb, o uso misto de atividades poderá ser admitido para promover a integração social e a geração de emprego e renda.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR
Secretaria Municipal de Administração
Rua Manoel Severo, Centro Administrativo
C.N.P.J.: 01.611.400/0001-04



Art. 11. A partir da disponibilidade de infraestrutura para prestação de serviços públicos (água, esgoto, energia elétrica, etc.), é obrigatória a conexão da edificação à rede pelos beneficiários da Reurb, salvo disposição em contrário na legislação municipal.

Seção II - Dos Legitimados para Requerer a Reurb

Art. 12. São legitimados para requerer a Reurb:

- I - A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;
- II - Os seus beneficiários, individual ou coletivamente, ou por meio de associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;
- III - Os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;
- IV - A Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e
- V - O Ministério Público.

§ 1º Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

§ 2º Nos casos de parcelamento ou condomínio informal empreendido por particular, a conclusão da Reurb confere direito de regresso àqueles que suportarem os custos contra os responsáveis pela implantação.

§ 3º O requerimento de instauração da Reurb por loteadores e incorporadores que tenham dado causa à informalidade, ou seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

CAPÍTULO II - DOS INSTRUMENTOS DA REURB

Seção I - Disposições Gerais

Art. 13. Poderão ser empregados, no âmbito da Reurb, os instrumentos jurídicos previstos no art. 27 da Lei Federal nº 13.465/2017, incluindo a legitimação fundiária e a legitimação de posse.

Art. 14. Na Reurb-E promovida sobre bem público de domínio do Município, a aquisição de direitos reais pelo particular, mediante solução consensual, fica condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária, apurado por comissão técnica com participação de engenheiro e laudo fundamentado, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante.

§ 1º Na Reurb-E sobre bem público de outro ente federado, o pagamento do justo valor e sua apuração seguirão ato do Poder Executivo titular do domínio.

§ 2º Áreas de propriedade do Poder Público objeto de ação judicial sobre titularidade poderão ser objeto da Reurb, desde que celebrado e homologado judicialmente acordo, na forma da Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 15. Na Reurb-S promovida sobre bem público, o registro do projeto de regularização fundiária



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR
Secretaria Municipal de Administração
Rua Manoel Severo, Centro Administrativo
C.N.P.J.: 01.611.400/0001-04



e a constituição de direito real poderão ser feitos em ato único, a critério do ente público.
Parágrafo único. O ato único de registro dispensa a apresentação de título cartorial individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário, conforme previsto na Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 16. O Município poderá instituir Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) como instrumento de planejamento urbano.

§ 1º Considera-se ZEIS a parcela de área urbana destinada preponderantemente à população de baixa renda, sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

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

Seção II - Da Demarcação Urbanística

Art. 17. O poder público poderá utilizar o procedimento de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação e caracterização do núcleo.

§ 1º O auto de demarcação urbanística deverá ser instruído com:

I - Planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, com seus limites, matrículas atingidas e proprietários identificados;

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

§ 2º O auto de demarcação urbanística pode abranger imóveis em domínio privado com proprietários não identificados, domínio privado registrado ou domínio público.

§ 3º Os procedimentos da demarcação urbanística não são condição para a efetivação da Reurb.

Art. 18. O poder público notificará os titulares de domínio e os confrontantes da área demarcada para, querendo, apresentarem impugnação no prazo comum de 30 (trinta) dias.

§ 1º A contagem do prazo de impugnação terá início dez dias após a última publicação.

§ 2º Titulares ou confrontantes não identificados ou não encontrados serão notificados por edital, com prazo comum de 30 (trinta) dias.

§ 3º A ausência de manifestação será interpretada como concordância.

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

Art. 19. Havendo impugnação, poderá ser adotado procedimento extrajudicial de composição de conflitos, que observará a mediação e, facultativamente, a arbitragem.

Art. 20. Superada a oposição, o auto de demarcação urbanística será encaminhado ao registro de imóveis e averbado nas matrículas por ele alcançadas.

§ 1º A averbação será feita ainda que a área abrangida pelo auto supere a área disponível nos



registros anteriores.

§ 2º Não se exigirá a retificação da área não abrangida pelo auto de demarcação urbanística, ficando a apuração de remanescente sob a responsabilidade do proprietário.

Seção III - Do Título Definitivo de Regularização Fundiária

Art. 21. O título definitivo de regularização fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público no âmbito da Reurb.

§ 1º A legitimação fundiária na Reurb-S será concedida ao beneficiário que atenda às seguintes condições:

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

II - Não ter sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária anterior com a mesma finalidade.

§ 2º Por meio da legitimação fundiária, o ocupante adquire a unidade imobiliária livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, exceto os que disserem respeito ao próprio legitimado.

§ 3º Na Reurb-S de imóveis públicos, o Município fica autorizado a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes por meio da legitimação fundiária.

§ 4º O Município encaminhará a CRF para registro imediato da aquisição de propriedade, dispensada a apresentação de título individualizado e cópias da documentação pessoal do beneficiário.

Seção IV - Da Legitimação de Posse

Art. 22. A legitimação de posse é o ato do poder público que reconhece a posse, sendo conversível em direito real de propriedade.

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

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

§ 3º Após convertida em propriedade, constitui forma originária de aquisição de direito real, ficando a unidade livre e desembaraçada de ônus, exceto os do beneficiário.

Art. 23. O título de legitimação de posse será cancelado pelo poder público municipal quando constatado que as condições da Lei Federal e desta Lei deixaram de ser satisfeitas, sem direito a indenização.

CAPÍTULO III - DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Seção I - Disposições Gerais



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR
Secretaria Municipal de Administração
Rua Manoel Severo, Centro Administrativo
C.N.P.J.: 01.611.400/0001-04



Art. 24. A Reurb será instaurada por requerimento de um dos legitimados ou de ofício, por decisão da municipalidade.

Art. 25. Compete ao Município:

- I - Classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;
- II - Processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária;
- III - Emitir a Certidão de Regularização Fundiária (CRF);
- IV - Emitir o Título.

§ 1º O Município irá classificar a modalidade ou indeferir o requerimento, fundamentadamente, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias.

§ 2º A inércia do Município implica a automática fixação da modalidade de Reurb indicada pelo legitimado, e o prosseguimento do procedimento.

Art. 26. As fases da Reurb-S obedecerão à seguinte ordem, sem prejuízo de detalhamento por Decreto Municipal:

- I - Requerimento dos legitimados;
- II - Processamento administrativo com prazo para manifestação de titulares e confrontantes;
- III - Elaboração e aprovação do projeto de regularização fundiária;
- IV - Saneamento do processo administrativo;
- V - Encaminhamento à Comissão de Regularização Fundiária para cadastro imobiliário;
- VI - Expedição da CRF pelo Município;
- VII - Registro da CRF e do projeto no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 27. Na Reurb-E, o procedimento incluirá, adicionalmente às fases aplicáveis da Reurb-S, as seguintes etapas:

- I - Busca de certidão de matrícula ou encravamento em área maior;
- II - Apresentação de documentos pessoais conforme *checklist* municipal;
- III - Planta de situação e localização, podendo seguir os parâmetros do Provimento nº 010/2022 da CGJ-MA para regularização por quadra;
- IV - Apuração e cobrança das taxas e valores devidos após o encaminhamento para cadastro imobiliário.

Art. 28. Instaurada a Reurb, o Município deverá proceder às buscas para determinar a titularidade do domínio.

§ 1º O Município notificará os titulares de domínio, confinantes e terceiros para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias.

§ 2º A ausência de manifestação será interpretada como concordância com a Reurb.

§ 3º Na hipótese de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos previsto nesta Lei e na legislação federal.

§ 4º O requerimento de instauração da Reurb garante aos ocupantes a permanência em suas



unidades imobiliárias até o eventual arquivamento definitivo do procedimento.

§ 5º Fica dispensado o disposto neste artigo caso adotados os procedimentos da demarcação urbanística.

Art. 29. Instaurada a Reurb, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, no qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

Parágrafo único. A elaboração e o custeio do projeto e da infraestrutura essencial obedecerão:

I - Na Reurb-S: caberá ao ente público promotor ou ao Município a responsabilidade pela elaboração e custeio.

II - Na Reurb-E: a regularização será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados, podendo o Município colaborar.

Seção II - Do Projeto de Regularização Fundiária

Art. 30. O projeto de regularização fundiária deverá conter os elementos mínimos previstos no art. 35 da Lei Federal nº 13.465/2017 e em sua regulamentação, destacando-se:

I - Levantamento planialtimétrico e cadastral georreferenciado, subscrito por profissional habilitado;

II - Planta do perímetro do núcleo urbano informal;

III - Projeto urbanístico, que identifique áreas ocupadas, sistema viário, unidades imobiliárias, espaços livres, áreas públicas e medidas de adequação;

IV - Estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

V - Proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas, de reassentamento e de risco, quando for o caso;

VI - Cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial;

VII - Termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis pelo cumprimento do cronograma.

§ 1º Considera-se infraestrutura essencial para os fins desta Lei: sistema de abastecimento de água potável, sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, rede de energia elétrica domiciliar e soluções de drenagem, quando necessárias.

§ 2º O Município definirá, por decreto, os requisitos técnicos para a elaboração do projeto, memorial descritivo e cronograma físico.

§ 3º A dispensa de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) para servidor ou empregado público responsável técnico aplica-se no âmbito desta Lei.

§ 4º Ficam dispensados os projetos de Reurb caso o núcleo se enquadre no Art. 69 da Lei nº 13.465/2017.

Art. 31. Na Reurb-S, caberá ao poder público competente implementar a infraestrutura essencial, equipamentos comunitários e melhorias habitacionais, assim como arcar com os ônus de sua manutenção.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR
Secretaria Municipal de Administração
Rua Manoel Severo, Centro Administrativo
C.N.P.J.: 01.611.400/0001-04



Art. 32. Na modalidade de Regularização Fundiária de Interesse Específico (**Reurb-E**), o Município definirá, por ocasião da aprovação do projeto, os responsáveis pela implantação dos sistemas viários, da infraestrutura essencial e das medidas de mitigação e compensação, observando-se as seguintes regras de responsabilidade e custeio:

I - A regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados, podendo o Município dispor de profissionais para colaborar na sua realização.

II - Na Reurb-E sobre áreas públicas municipais, 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 dos custos e encargos aos seus beneficiários.

Art. 33. Para aprovação da Reurb em áreas de riscos geotécnicos ou de inundações, estudos técnicos deverão examinar a possibilidade de eliminação, correção ou administração dos riscos.

§ 1º É condição indispensável à aprovação a implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos.

§ 2º Na Reurb-S que envolva áreas de riscos que não comportem eliminação ou correção, o Município deverá proceder à realocação dos ocupantes.

Seção III - Da Taxa de Serviço de Regularização Fundiária

Art. 34. Fica instituída a Taxa de Serviço de Regularização Fundiária (TRF).

§ 1º O valor da Taxa será correspondente a 1% (um por cento) sobre o valor venal estimado do imóvel regularizado e será recolhida ao final do processo.

§ 2º Será dispensada a cobrança da Taxa quando a regularização for de interesse social (Reurb-S), mediante a comprovação cumulativa das seguintes exigências:

I - O interessado auferir renda familiar de até 05 (cinco) salários mínimos ou comprovar sua inscrição no Programa Bolsa Família;

II - O interessado não possuir outro imóvel em seu nome ou em nome do cônjuge.

§ 3º A comprovação da renda, para fins de isenção, poderá ser efetuada por meio de atestado de hipossuficiência elaborado por assistente social vinculado ao Município.

Seção IV - Da Conclusão da Reurb

Art. 35. O pronunciamento da autoridade competente que decidir o processamento administrativo da Reurb deverá:

I - Indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso;

II - Aprovar o projeto de regularização fundiária;

III - Identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária e os respectivos direitos

reais. Art. 36. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR
Secretaria Municipal de Administração
Rua Manoel Severo, Centro Administrativo
C.N.P.J.: 01.611.400/0001-04



da



regularização e deverá conter os elementos mínimos previstos na Lei Federal, incluindo:

- I - O nome e a localização do núcleo;
- II - A modalidade da regularização;
- III - As responsabilidades das obras e serviços;
- IV - A listagem completa e qualificada dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade.

CAPÍTULO IV - DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS E CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

Art. 37. Serão regularizados como Conjuntos Habitacionais os núcleos urbanos informais que tenham sido constituídos para a alienação de unidades já edificadas pelo empreendedor, conforme os Arts. 59 e 60 da Lei nº 13.465/2017.

Art. 38. Para a aprovação dos conjuntos habitacionais na Reurb ficam dispensadas a apresentação do *habite-se* e, no caso de Reurb-S, as respectivas certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

Art. 39. Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído Condomínio Urbano Simples, inclusive para fins de Reurb, respeitados os parâmetros urbanísticos locais e as normas da Lei Federal nº 13.465/2017.

CAPÍTULO V - DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 40. As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuam registro, poderão ter sua situação jurídica regularizada pelo registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade, conforme o Art. 69 da Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 41. Serão regularizadas as ocupações que incidam sobre áreas objeto de demanda judicial que versem sobre direitos reais de garantia ou constrições judiciais, ressalvada a hipótese de decisão judicial específica que impeça o procedimento.

Art. 42. Fica facultado ao Município utilizar a prerrogativa de venda direta aos ocupantes de suas áreas públicas objeto da Reurb-E, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei nº 14.133, de 2021, desde que os imóveis se encontrem ocupados até 22 de dezembro de 2016, nos moldes do art. 84 da Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 43. As despesas decorrentes desta Lei correrão à conta das dotações orçamentárias próprias.

Art. 44. Fica revogada a Lei Municipal nº 017, de 14 de dezembro de 2021.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR
Secretaria Municipal de Administração
Rua Manoel Severo, Centro Administrativo
C.N.P.J.: 01.611.400/0001-04



Art. 45. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DA PREFEITA, 05 DE DEZEMBRO DE 2025.

MARLENE SILVA MIRANDA
Prefeita Municipal