



**ESTADO DO MARANHÃO
MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO
PODER EXECUTIVO
GABINETE DO
PREFEITO**

DECRETO MUNICIPAL Nº 158, DE 15 DE DEZEMBRO DE 2021.

Certifico que o Decreto nº 158/2021, foi publicado conforme artigo 147, IX, da constituição do Estado do Maranhão; artigo 92, da lei Orgânica do Município e art. 4, I, da Lei Ordinária Municipal nº 723, de 23 de janeiro de 2017, em 15/12/2021.



MANOEL DE JESUS SOUSA
SECRETÁRIO DE ADMINISTRAÇÃO

Portaria nº 545/2021

“Dispõe sobre a regularização fundiária urbana no município de São Bernardo/MA; Estabelece requisitos para enquadramento na REURB-S e REURB-E; Regulamenta mecanismos para o procedimento de REURB; Viabiliza a cooperação do município com o cartório de registro de imóveis para fins de consecução de regularização fundiária; e, dá outras providências”.

JOÃO IGOR VIERA CARVALHO, Prefeito Municipal de São Bernardo - MA, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica Municipal vigente e,

CONSIDERANDO, o disposto na Lei Municipal nº 764 de 02 de outubro de 2019;

CONSIDERANDO, a instituição, pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, das normas gerais para a regularização fundiária de interesse social e de interesse específico, no âmbito urbano, estabelecendo as diretrizes para a REURB no território brasileiro.

CONSIDERANDO, necessidade de se promover o reordenamento ambiental do espaço urbano, de modo racional e sustentável;

CONSIDERANDO a necessidade de fomentar o crescimento do município e a regularização imobiliária dos bairros e comunidades que constituem núcleos urbanos informais na zona urbana e zonas rurais.

CONSIDERANDO, o interesse público no registro predial, gerando o bem-estar da população e o crescimento do próprio município, decorrente do fato de ter todos os imóveis do território devidamente inscritos no Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo/MA.

CONSIDERANDO, a existência de inúmeros núcleos urbanos e rurais informais ocupados no município de São Bernardo/MA e a necessidade de regularização fundiária destes;**CONSIDERANDO** a possibilidade de georreferenciar todos os



ESTADO DO MARANHÃO
MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO
PODER EXECUTIVO
GABINETE DO
PREFEITO

imóveis dentro do município, criando um “mosaico urbano”, a fim de facilitar a ordenação da cidade e a organização de políticas públicas para o crescimento e desenvolvimento do município;

CONSIDERANDO, a possibilidade expressa de regulamentação direta dos procedimentos e requisitos da REURB por meio de Decreto Executivo Municipal (art.13, inc. I e art. 28, parágrafo único, da Lei Federal nº 13.465/17);

DECRETA:

Art. 1º. Este Decreto dispõe sobre a regularização fundiária urbana no município de São Bernardo/MA; estabelece requisitos para enquadramento na REURB-S e REURB-E; regulamenta mecanismos para o procedimento de REURB; viabiliza a cooperação do Município com o Cartório de Registro de Imóveis para fins de consecução de regularização fundiária; e, dá outras providências.

Art. 2º. Fica instituído o Programa de Regularização Fundiária do Município de São Bernardo/MA, sob a responsabilidade da Comissão criada pela Portaria nº 471, de 28 de outubro de 2019, doravante denominada apenas de “Comissão Municipal de Regularização Fundiária - CMRF”.

Art. 3º. A Comissão será responsável pela regularização fundiária de interesse social (REURB-S) e regularização fundiária de interesse específico (REURB-E), obedecendo às normas gerais estabelecidas pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 (LREURB), em áreas situadas dentro do município a serem demarcadas e estabelecidas por Portaria formulada pela referida Comissão e ratificada por Decreto Executivo Municipal.

Parágrafo único. As demais portarias, que não tratem especificadamente da aprovação do projeto de regularização fundiária, prescindem da expedição de decreto.

Art. 4º Competirá à Comissão:

I - coordenar, normatizar, acompanhar, fiscalizar e manter o serviço de REURB no município;

II - coordenar, normatizar, acompanhar e fiscalizar as atividades dos profissionais contratados e dos agentes públicos para a realização da REURB;



ESTADO DO MARANHÃO
MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO
PODER EXECUTIVO
GABINETE DO
PREFEITO

III - deliberar sobre a forma de atuação dos profissionais e agentes públicos descritos no inciso II; IV - atuar nos casos de desmembramento, remembramento, retificação, cancelamento e sobreposição relacionados à REURB;

V - decidir sobre a forma de organização para a verificação do enquadramento dos beneficiários da REURB-S e REURB-E;

VI - opinar nas decisões sobre impugnações propostas pelos beneficiários ou demais interessados;

VII - executar, diretamente ou por meio de colaboradores, os procedimentos de REURB da LREURB e demais situações necessárias para sua concretização;

VIII - decidir sobre a necessidade ou não da demarcação urbanística para a promoção da REURB;

IX - decidir sobre os casos omissos neste Decreto.

Art. 5º Incumbe ao Coordenador da Comissão:

I - iniciar procedimento de demarcação urbanística nas áreas especificadas por Portaria;

II - instruir e decidir os processos de demarcação urbanística; III - lavrar o Auto de Demarcação Urbanística, se necessário;

IV - encaminhar o Auto de Demarcação Urbanística ao Cartório de Registro de Imóveis competente;

V - responder as impugnações ao Auto de Demarcação Urbanística notificadas pelo Oficial de Registro do Cartório de Registro de Imóveis ou por terceiro interessado;

VI - instruir e decidir as propostas de alteração do Auto de Demarcação Urbanística, lavrando o respectivo apostilamento;

VII - após a averbação do Auto de Demarcação Urbanística, para fins de cadastro de áreas, providenciar:



ESTADO DO MARANHÃO
MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO
PODER EXECUTIVO
GABINETE DO
PREFEITO

VIII - requerer pareceres ou aprovações de quaisquer órgãos ambientais ou urbanísticos, de qualquer ente federativo;

IX - promover quaisquer atos necessários, que não sejam atribuição exclusiva de outrem por força de lei, para o processamento e conclusão da REURB, em todas as situações previstas na LREURB; Art. 6º Para os fins de cumprimento deste Decreto, consideram-se:

I - Título de legitimação fundiária: o documento público, parte integrante da CRF, expedido pelo Município de São Bernardo/MA, que comprova a legitimação fundiária em favor das pessoas enquadradas como beneficiárias da REURB e compõe título hábil ao registro predial, cujo modelo será estabelecido por Portaria da Comissão;

II – Título de Definitivo de Direito Real de Propriedade: o documento individual expedido pelo Município de São Bernardo/MA, que comprova a propriedade plena do imóvel em favor das pessoas enquadradas como beneficiárias da REURB e compõe título hábil ao registro em Cartório de Registro de Imóveis, cujo modelo será estabelecido por Portaria da Comissão;

III - Beneficiário: aquele que será favorecido pela regularização fundiária, recebendo título de legitimação fundiária ou Título Definitivo de Direito Real de Propriedade, desde que comprove a sua qualidade de “ocupante ou posseiro”, nos termos do art.

11, inc. VIII, da LREURB;

§1º. Do título de legitimação fundiária deverá conter apenas beneficiários constantes da lista existente em Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

§2º. A fim de facilitar o trabalho do Cartório de Registro de Imóveis competente, o título de legitimação fundiária deverá conter a qualificação pessoal dos beneficiários e a descrição completa do imóvel regularizado com todos os elementos exigidos pela Lei Federal nº 6.015/73, devendo, preferencialmente, utilizar os mesmos padrões e estilo de redação empregados pela serventia extrajudicial para a confecção das matrículas dos imóveis.

Art. 7º. A Comissão poderá firmar convênio com o Oficial de Registro do Cartório de Registro de Imóveis competente para facilitar os serviços de REURB, para mútua cooperação, troca de dados de inscrição imobiliária e cadastro de IPTU,



ESTADO DO MARANHÃO
MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO
PODER EXECUTIVO
GABINETE DO
PREFEITO

celeridade na expedição de certidões, utilização de espaço junto a órgão público ou à unidade de serviço cartorária, ou quaisquer outros termos a serem ajustados mediante acordo entre a Comissão e o delegatário dos serviços extrajudiciais competente, obedecida a legislação em vigor.

Art. 8º. O Município promoverá a REURB, de modo coletivo ou a requerimento individual, em todas as áreas, glebas, bairros ou comunidades, conforme for definido pela Comissão.

Parágrafo único. Em havendo núcleos urbanos informais em locais cujos lotes não são circunvizinhos, tal circunstância constará expressamente da CRF.

Art. 9º. Serão considerados beneficiários da REURB-S, aqueles que cumprirem cumulativamente os requisitos objetivos previstos:

I - o beneficiário for integrante de família de baixa renda, sendo definida como:

- a) aquela com renda familiar mensal sejam enquadradas nas faixas de rendas dos programas assistenciais acompanhados pela Secretaria de Assistência Social; ou
- b) a que possua renda familiar mensal de até dois salários mínimos vigentes;

§1º. O valor venal dos imóveis será aferido no momento dos trabalhos de medição dos lotes objeto da REURB, sendo avaliados pelo profissional técnico responsável e/ou pelos agentes tributários municipais.

§2º. Se o imóvel avaliado contiver acessões, edificações ou benfeitorias, tais acessórios serão contabilizados para efeito de avaliação do valor venal, devendo, portanto, constar o valor da terra nua acrescido do valor do acessório.

§3º. Para fins de comprovação do requisito previsto na alínea 'a' do inciso I, o beneficiário poderá apresentar comprovante de enquadramento no Cadastro Único para Programas Sociais – CadÚnico (art. 4º, inc. II, do Decreto Executivo Federal nº 6.135, de 26 de junho de 2007).

§4º. O beneficiário que não concordar com a avaliação do seu imóvel ou com a renda pessoal estimada, nos termos do inciso I, poderá promover impugnação perante a Comissão, no prazo máximo de 5 (cinco) dias, a contar da publicação da portaria no



ESTADO DO MARANHÃO
MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO
PODER EXECUTIVO
GABINETE DO
PREFEITO

Diário Oficial do Município em que constar a relação dos beneficiários que se enquadram na REURB-S.

§5º. Para a realização da avaliação do valor dos imóveis utilizar-se-á como base de cálculo a Pauta Fiscal do ITBI referente ao exercício financeiro em curso.

Art. 10. Aqueles beneficiários que não se enquadrarem na REURB-S, consideram-se automaticamente enquadrados na REURB-E, devendo, para serem contemplados em CRF e receberem o seu título de legitimação fundiária, quitar a taxa de serviço e taxa Reurb para primeiro registro, apresentar o georreferenciamento (mapa, memorial descritivo e memória de cálculo), ART ou TRT a ser emitida por técnico responsável, credenciado, nas seguintes condições:

I - propriedades com valor venal de até R\$ 100.000,00 (cem mil reais) será cobrada a título de taxa de serviço o valor correspondente de R\$ 10,00 (dez reais) a cada 10.000,00 (dez mil reais).

II - propriedades com valores acima do disposto no inciso I, será cobrada a título de taxa de serviço o valor correspondente de R\$ 200,00 (duzentos reais).

III – o valor do serviço de georreferenciamento para propriedades com valor venal de até R\$ 100.000,00 (cem mil reais) por lote padrão urbano com medida de 10x30 metros, igual a 300,00m², terão no âmbito da LREURB o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por lote, para lote com área maior será acrescido de valor proporcional a área, se realizado por técnico da Prefeitura;

Art. 11. A legitimação fundiária deverá obedecer especialmente aos critérios dos arts. 23 e 24 da Lei Federal n. 13.465/2013.

§1º. Apenas na Reurb-S, a legitimação fundiária ou o Título Definitivo de Direito Real de Propriedade será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições:

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

II - o beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e



ESTADO DO MARANHÃO
MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO
PODER EXECUTIVO
GABINETE DO
PREFEITO

III - em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação;

§2º. Ocorrendo alguma das hipóteses do § 1º, aplicar-se-á o disposto no art. 9º deste Decreto.

§3º. A execução da REURB-S independe da comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias (art. 13, § 2º, LREURB).

Art. 12. Para a expedição da CRF e do respectivo título, os beneficiários da REURB-S terão isenção total de IPTU, desde que se enquadrem nas hipóteses do Código Tributário Municipal.

§1º. Para a expedição da CRF e do respectivo título, os beneficiários da REURB-E deverão recolher previamente todos os tributos municipais relativos ao imóvel objeto da REURB, promovendo a quitação integral de tais débitos, ressalvados os demais casos de suspensão da exigibilidade, extinção ou exclusão do crédito tributário.

§2º. Não impedem a REURB-E a existência de débitos para com o Fisco Municipal estranhos ao imóvel objeto da REURB.

Art. 13. Os interessados na legitimação fundiária deverão apresentar os seguintes documentos:

I - prova de que o imóvel é ocupado pelo beneficiário, nos termos do art. 11, inc. VIII, da LREURB;

II - certidão expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, mediante busca pelo indicador real e pessoal, positiva ou negativa da propriedade;

III - cópia da carteira de identidade e CPF do beneficiário e, se for casado, do respectivo cônjuge;

IV - certidão de nascimento atualizada do beneficiário, se solteiro; ou, certidão de casamento atualizada do beneficiário, se casado, separado ou divorciado; ou, certidão de casamento atualizada acompanhada da certidão de óbito, se viúvo;

V - declaração de residência do beneficiário ou cópia ou original de comprovante de residência;



**ESTADO DO MARANHÃO
MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO
PODER EXECUTIVO
GABINETE DO
PREFEITO**

VI - certidão negativa de débito municipal referente especificadamente ao imóvel objeto da REURB, apenas para os beneficiários da REURB-E.

§ 1º. Para cumprimento do inc. I constitui meio de prova a apresentação de contrato de compra e venda, recibo ou qualquer documento realizado entre o posseiro ou posseiros anteriores e o atual, Termo de Constituição de Superfície expedido pelo Município, CDRU, Aforamento, Cessão de Direitos Hereditários ou outro documento público ou particular que comprove a posse o direito real de uso ou a posse mansa e pacífica do imóvel pelo pretense beneficiário.

§ 2º. A fim de preencher os requisitos necessários à aquisição plena e definitiva da propriedade do imóvel objeto de REURB, os herdeiros do proprietário registral ou do anterior possuidor, ou os adquirentes do imóvel por ato *inter vivos*, deverão apresentar todos os documentos anteriores que comprovem o seu tempo de posse, considerando tais posses de modo conjunto para fins de legitimação fundiária (*accessio possessionis* e *successio possessionis*), nos termos do arts. 1.207, 1.242 e 1.243 da Lei Federal nº

10.406/02 – Código Civil.

§ 3º. Constituem meios de prova acessórios e complementares daquele constante no §1º, dentre outros, os comprovantes do pagamento do IPTU, certidões da prefeitura municipal, comprovantes de pagamento de água, luz e telefone, que, de modo expresso, remetam ao endereço do imóvel a ser objeto da legitimação fundiária.

§ 4º. Para efeitos do inc. II:

I - a certidão positiva da propriedade:

a) se emitida em nome de terceira pessoa, especificando que o proprietário registral é diferente do pretense beneficiário, aquele deverá ser notificado para, se quiser, impugnar no prazo comum de 30 (trinta) dias, nos termos do art. 20 da LREURB.

b) se emitida em nome do próprio beneficiário, ao invés da emissão do título de legitimação fundiária, emitir-se-á apenas o memorial descritivo, para que este promova a retificação junto ao Cartório de Registro de Imóveis, observadas as demais exigências legais, caso em que o beneficiário deverá pagar a taxa pelos serviços técnicos, na forma da legislação municipal.



ESTADO DO MARANHÃO
MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO
PODER EXECUTIVO
GABINETE DO
PREFEITO

II - a certidão negativa de propriedade servirá como prova negativa da propriedade registral de terceiro.

§5º. Para efeitos do inc. V, a declaração de residência apresentada por apenas um dos beneficiários, quando casados, faz presumir que o seu cônjuge reside com o declarante, devendo tal fato constar do título de legitimação fundiária.

§6º. Para efeitos do inc. VI, a existência de débitos tributários ou de outra natureza em nome do beneficiário, que não diga respeito diretamente com o imóvel objeto de REURB, não impede a concessão da legitimação fundiária.

§7º. Para aqueles que se enquadrarem na REURB-S, não se exigirá a certidão de débitos municipais.

Art. 14. Os requisitos exigidos por este Decreto poderão ter sua comprovação corroborada por outros meios de prova admitidos em direito, sendo que, em se tratando de prova testemunhal, esta deverá ser apresentada por declaração com firma reconhecida, assinada, por, no mínimo, 3 pessoas.

Art. 15. 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 poderá ser convertido em direito real de propriedade, na forma estabelecida na Lei nº 13.465, de 2017, e neste Decreto, especialmente com a apresentação dos documentos mencionados no art. 13.

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

§4º. O Título de Definitivo de Direito Real de Propriedade, constitui ato do Poder Público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a propriedade sobre o imóvel, objeto da Reurb, com a identificação de seus



ESTADO DO MARANHÃO
MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO
PODER EXECUTIVO
GABINETE DO
PREFEITO

beneficiários, na foma do art. 1.228 do Código Civil e deste Decreto, especialmente com a apresentação dos documentos mencionados no art. 13.

Art. 16. Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos, contado da data do seu registro, terá a conversão automática deste em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições previstos no art. 183 da Constituição, independentemente de provocação prévia ou da prática de ato registral.

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

§2º A legitimação de posse, após convertida em propriedade, constitui forma originária de aquisição de direito real, de modo que a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada restará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições existentes em sua matrícula ou transcrição de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário.

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

Art. 17. O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo Poder Público emitente quando constatado que as condições estabelecidas na Lei nº 13.465, de 2017, e neste Decreto deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

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

Art. 18. Em se verificando fraude ou falsificação de documentos, informar-se-á imediatamente o Ministério Público.



ESTADO DO MARANHÃO
MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO
PODER EXECUTIVO
GABINETE DO
PREFEITO

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. Determinada a titularidade do domínio do imóvel onde está situado o núcleo a ser regularizado, caberá ao Município notificar o titular de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para, no prazo de 6 (seis) meses, façam adesão ao processo de regularização, sob pena de multa.

§2º A notificação do proprietário e dos confinantes será entregue pessoalmente, ou podendo ser 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.

Art. 20. A REURB obedecerá às seguintes fases (art. 28 da LREURB): I - requerimento dos legitimados (FASE 1);

II - processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes (FASE 2);

III - elaboração do projeto de regularização fundiária (FASE 3); IV - saneamento do processo administrativo (FASE 4);

V - decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade (FASE 5);

VI - expedição da CRF e dos títulos de legitimação fundiária pelo Município ou do Título Definitivo de Direito Real de Propriedade (FASE 6); e

VII - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o Oficial de Registro do Cartório de Registro de Imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada (FASE 7).

Art. 21. A REURB prescindirá de requerimento (FASE 1) sempre que seu procedimento for instaurado de ofício pela Comissão.



ESTADO DO MARANHÃO
MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO
PODER EXECUTIVO
GABINETE DO
PREFEITO

Parágrafo único. Caso haja solicitação de abertura de procedimento de REURB por algum legitimado, esta se procederá mediante verificação, pela Comissão, do enquadramento necessidade e viabilidade da área objeto do requerimento ser regularizada.

Art. 22. A FASE 2 será executada da seguinte forma, podendo a Comissão estabelecer outras atividades intermediárias:

I - Cadastro das inscrições imobiliárias do IPTU dos imóveis objeto da REURB;

II - Notificação dos titulares de domínio dos imóveis relacionados como objeto de REURB, se houver, na forma do art. 31 da LREURB;

III - Processamento de eventuais impugnações, por meio de procedimento extrajudicial de composição de conflitos, que, a critério da Comissão, poderá ser mediado ou conciliado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente para o registro dos atos da REURB, ou seu preposto.

Art. 23. A FASE 3 consistirá nos trabalhos técnicos elaborados pelos profissionais competentes e da expedição das autorizações por órgão ambiental do município ou de outras áreas.

Art. 24. Todos os trabalhos técnicos de medição das glebas e lotes deverão conter a descrição, a localização, os limites e as confrontações obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional técnico habilitado, na forma da lei, e com a devida expedição da competente Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis urbanos ou rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro.

§1º. Será expedido um memorial descritivo individualizado para cada lote objeto de REURB.

§2º. Do memorial descritivo deverá constar, além das coordenadas geográficas e demais elementos técnicos, o número do lote e da quadra, o nome do loteamento ou do projeto de REURB, a inscrição imobiliária/número de cadastro do IPTU, o nome da rua e do bairro ou comunidade, o nº predial, o fato de ser zona urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica, as ruas que compõem o quarteirão, bem como o mapa constando tais dados de modo descritivo.



ESTADO DO MARANHÃO
MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO
PODER EXECUTIVO
GABINETE DO
PREFEITO

§3º. O referido memorial descritivo deverá ser assinado pelo profissional técnico, pelos beneficiários, ressalvado o disposto no §5º.

§4º. Caso os ocupantes dos imóveis confrontantes sejam também beneficiários da REURB, presumir-se-á a concordância dos mesmos em relação aos imóveis lindeiros, não havendo a necessidade de assinatura deles no memorial descritivo, bastando que conste a assinatura do profissional técnico e dos beneficiários.

§5º. O memorial descritivo obedecerá ao disposto no §2º do art. 5º deste decreto.

Art. 25. O profissional credenciado será responsável por todas as informações contidas no memorial e trabalhos técnicos que confeccionar, inclusive pelas inconsistências que por acaso vierem a ser detectadas na parcela georreferenciada e por eventuais prejuízos causados a terceiros em razão de sua atividade.

Parágrafo único. Não havendo norma específica para a realização do georreferenciamento em imóveis urbanos, o profissional credenciado deverá executar os serviços de georreferenciamento, naquilo que lhe for compatível, em conformidade com a Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais, o Manual Técnico de Posicionamento e o Manual Técnico de Limites e Confrontações à disposição no sítio eletrônico do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

Art. 26. O projeto de regularização fundiária conterá, 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, 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;



ESTADO DO MARANHÃO
MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO
PODER EXECUTIVO
GABINETE DO
PREFEITO

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 nesta Lei, 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. 27. O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação:

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;



ESTADO DO MARANHÃO
MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO
PODER EXECUTIVO
GABINETE DO
PREFEITO

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 deste Decreto, nos termos da LREURB, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

I - sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

II - sistema de coleta de lixo;

III - rede de energia elétrica domiciliar;

Art. 28. O procedimento de REURB não abrangerá a regularização de construções e edificações, devendo os beneficiários promoverem tal regularização perante a Prefeitura Municipal e o Cartório de Registro de Imóveis, juntando os documentos exigidos na legislação e pagando as devidas custas e emolumentos.

Parágrafo único. No momento da expedição da CRF, se o Município tiver os documentos necessários para que o beneficiário promova a regularização da sua edificação, poderão ser expedidos o Alvará de Construção e a Carta de Habite-se, mediante o pagamento das taxas devidas e emolumentos cartorários incidentes.

Art. 29. A Secretaria Municipal de Meio Ambiente, após fiscalização e estudo técnico sobre a área objeto de REURB, deverá expedir “Alvará de Licenciamento Ambiental”, autorizando a REURB dos imóveis objeto do projeto de regularização e declarando que estão cumpridos todos os requisitos previstos na legislação ambiental.

§ 1º. O alvará descrito no caput poderá dizer respeito à área conjunta de uma gleba, de um bairro ou mesmo de lotes específicos, a critério e conveniência do órgão ambiental.

§ 2º. Uma cópia do referido alvará, autenticada por servidor competente, com carimbo e firma no documento, deverá acompanhar a CRF ou o bloco de CRFs apresentadas ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 3º. Os estudos técnico-ambientais e os respectivos alvarás obedecerão ao disposto nos arts. 64 e 65 da Lei Federal nº 12.651/12 (Código Florestal), bem como



ESTADO DO MARANHÃO
MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO
PODER EXECUTIVO
GABINETE DO
PREFEITO

promoverão a regulação de áreas ambientalmente sensíveis, nos termos dos art. 11, § 2º e art. 12, §§ 2º e 3º, da LREURB.

Art. 30. Outras licenças ou autorização poderão ser exigidas para a consecução da REURB.

Art. 31. A FASE 4 consistirá na verificação da regularidade do procedimento e o respeito a todos os critérios e requisitos estabelecidos pela LREURB, por este decreto, pelas portarias da Comissão e demais normas legais em vigor.

§1º. Em se verificando qualquer irregularidade, esta deverá ser previamente sanada, antes de se passar à próxima fase do procedimento.

§2º. Estando regular o procedimento, o saneamento se dará por meio de Portaria expedida pela Comissão, a qual declarará tal fato e autorizará que o procedimento passe à próxima fase.

Art. 32. Havendo condições ou encargos a serem satisfeitos pelo pretendo beneficiário da REURB, o Município formulará compromisso de ajustamento de conduta (CAC), descrevendo todas as cláusulas a serem observadas pelo contribuinte (art. 5º, § 6º, da Lei Federal nº 7.347/85 – Lei de Ação Civil Pública).

Art. 33. A decisão administrativa final, que viabiliza a emissão das CRFs, dar-se-á por decreto executivo, após manifestação consultiva favorável da Comissão, mediante portaria.

Parágrafo único. A decisão administrativa que negar a procedência de pedido de legitimação fundiária deverá ser fundamentada de forma a justificá-la.

Art. 34. Na FASE 6 a Comissão expedirá a CRF e títulos de legitimação fundiária ou o Título de Domínio ou de Propriedade.

Art. 35. Para fins exclusivos de REURB, poderão ser expedidas CRFs e respectivos títulos de legitimação fundiária versando sobre imóveis com áreas inferiores à área de parcelamento mínimo, ficando dispensadas 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 edificações prevista em lei municipal ou na Lei Federal 6.766/79.



ESTADO DO MARANHÃO
MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO
PODER EXECUTIVO
GABINETE DO
PREFEITO

§1º. Da CRF constará de forma discriminada o nome, CPF, RG e demais elementos de qualificação pessoal dos titulares de direitos reais que foram notificados durante o procedimento, à forma pela qual a notificação se deu (pessoal, correios, edital, etc.), fazendo-se menção expressa de que não houve impugnação ou de que houve a concordância dos mesmos com o procedimento.

Art. 36. Havendo servidões administrativas, limitações administrativas, restrições ambientais ou qualquer outro encargo ou ônus real a ser observado pelo beneficiário, em razão da REURB, nos termos da Lei Federal nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade), estes deverão ser averbados no Registro de Imóveis competente, posteriormente à criação da matrícula respectiva e registro da propriedade em nome do beneficiário.

Art. 37. Os títulos de legitimação fundiária ou os de Propriedade da REURB-S serão expedidos individualmente pela Administração Pública Municipal.

Art. 38. Os títulos de legitimação fundiária e de posse da REURB-E também serão expedidos individualmente, sendo entregues diretamente ao beneficiário, com a advertência de que deverão ser levados a registro, no Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, sob pena de multa e revogação da CRF, na forma da legislação municipal.

Art. 39. Para os imóveis em que haja construção com unidades autônomas independentes e que diferentes famílias estejam ocupando, preferentemente se outorgará direito de laje para os proprietários de cada unidade, na forma do art. 1.510-A e seguintes do Código Civil.

Parágrafo único. Para o registro do direito de laje, constará destacadamente na CRF e no respectivo título de legitimação fundiária que primeiramente deverão os beneficiários promover a averbação da edificação junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 40. Para a conclusão do processo administrativo, a FASE 7 será realizada pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, observado o prazo legal de 60 (sessenta) dias referente aos efeitos da prenotação e para conclusão do registro, considerando-se, desde logo, justificada sua prorrogação pelo mesmo prazo legal, independentemente de manifestação formal do delegatário, tendo em vista o grande número de imóveis a serem regularizados (art. 44, § 5º, da LREURB).



ESTADO DO MARANHÃO
MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO
PODER EXECUTIVO
GABINETE DO
PREFEITO

Art. 41. Sempre que possível, a solicitação de registro será primeiramente da área integral regularizada, com abertura de matrícula da área total correspondente à gleba ou bairro e posterior abertura de matrículas filhas, fazendo-se a averbação correspondente na matrícula-mãe.

Art. 42. As obras de infraestrutura poderão ser desenvolvidas antes, durante ou depois do projeto de regularização (art. 36, § 3º, da LREURB).

§ 1º. As obras de infraestrutura da REURB-S serão custeadas pelo Poder Público.

Art. 43. Se algum imóvel, cuja área do bairro ou gleba em que se encontre for objeto de REURB, tiver matrícula própria, a parte poderá realizar a regularização de seu imóvel mediante a retificação dos dados da sua matrícula e posterior abertura da nova matrícula, pelo sistema geodésico, servindo o memorial descritivo como instrumento hábil para tanto, observando-se as demais normas legais, não tendo, neste caso, qualquer isenção legal de custas ou emolumentos cartorários nem se enquadrando na REURB.

Art. 44. Tratando-se de imóvel público, de titularidade do Município, a REURB poderá ser realizada mediante legitimação fundiária, pela expedição de CRF e respectivo título; ou, a critério e conveniência do município, mediante doação, concessão de direito real de uso, ou, ainda, compra e venda, comprometendo-se o município a outorgar tais direitos reais por meio de escritura pública, na forma da lei e às expensas do interessado.

Art. 45. O procedimento licitatório e a contratação dos profissionais da área de engenharia, topografia, urbanística, e demais assemelhados, será realizado exclusivamente através da Administração Pública Municipal, não podendo a Comissão estabelecer quaisquer regras referente a tal demanda.

Art. 46. O Município poderá valer-se do procedimento simplificado, denominado REURB INOMINADA, na forma e sob os critérios do art. 69 da LREURB.

Art. 47. A Comissão, ou os profissionais que atuarem para a concessão da REURB, deverão realizar estudos para verificar a existência de eventuais áreas particulares, as quais seus titulares não estiverem empregando finalidade particular ou não estejam atendendo à função pública, para que se viabilize eventual desapropriação por interesse social ou sob outra modalidade.



ESTADO DO MARANHÃO
MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO
PODER EXECUTIVO
GABINETE DO
PREFEITO

§1º. Os terrenos urbanos que se encontrem abandonados, especialmente aqueles cuja área não esteja murada ou cercada, serão contabilizados e listados para fins de realização de eventual desapropriação, conforme descrito no *caput*.

§2º. Os terrenos urbanos que, mesmo que não estejam sendo utilizados para moradia ou comércio, permaneçam sendo conservados pelos seus proprietários, ainda que para fins meramente especulativos, em respeito ao direito de propriedade privada, não serão objeto da lista citada no §1º.

Art. 48. Para efeitos deste Decreto, inclusive referente a situações não abrangidas pelo escopo de REURB, considera-se:

I - Loteamento, o parcelamento do solo nos termos do art. 2º, § 1º, da Lei Federal nº 6.766/79;

II - Desmembramento, o parcelamento do solo nos termos do art. 2º, § 2º, da Lei Federal nº 6.766/79;

III - Desdobro, o parcelamento do solo cuja gleba tenha sido subdividida em até, no máximo, 10 (dez) lotes, mediante prévia e expressa autorização do Município.

Art. 49. O Desdobro de imóveis será realizado por meio de “Alvará de Desdobro”, expedido pela Secretaria Municipal de Tributos, no qual deverá constar a inscrição imobiliária anterior, referente ao imóvel primitivo a ser desdobrado, bem como as inscrições imobiliárias de todos os lotes que dele forem originados, constando os imóveis confrontantes de cada um dos lotes desdobrados.

§1º. O referido alvará será lavrado nos termos de modelo estabelecido por Portaria da Comissão.

§2º. O Alvará de Desdobro possui prazo máximo de validade de 60 (sessenta) dias para apresentação em Cartório, nos termos do parágrafo terceiro.

§3º. Após a expedição do alvará, o contribuinte deverá comparecer ao Cartório de Registro de Imóveis competente, promover os registros e averbações necessárias para a regularização do desdobro, apresentando, ato contínuo, na Secretaria Municipal de Tributos, as certidões dos imóveis desdobrados, e da área



ESTADO DO MARANHÃO
MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO
PODER EXECUTIVO
GABINETE DO
PREFEITO

remanescente, se houver, a fim de tornar definitivo o lançamento das inscrições imobiliárias e o cadastro do IPTU;

§4º. A descrição dos imóveis confrontantes constante do alvará poderá ser substituída por Certidão de 1º Lançamento do IPTU de cada um dos lotes desdobrados, documento que será juntado ao alvará.

§5º. As Certidões de 1º Lançamento terão validade de 90 (noventa dias), a contar da expedição do alvará, devendo ser revogadas caso o contribuinte não tenha promovido a regularização junto ao Cartório de Registro de Imóveis neste prazo, passando a valer novamente o cadastro de inscrição imobiliária do imóvel que gerou o desdobro.

Art. 50. Os desdobros, desmembramentos, loteamentos, unificações e remembramentos, bem como quaisquer outras formas de parcelamento do solo urbano deste município, a partir da entrada em vigor do presente decreto, deverá ser realizado por meio de sistema de georreferenciamento, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis urbanos ou rurais, georreferenciadas ao

Sistema Geodésico Brasileiro, observadas as demais normas legais.

Art. 51. Conjuntamente com os trabalhos técnicos da REURB, será feito o levantamento das ruas, vias, avenidas, praças e demais logradouros e equipamentos públicos cuja natureza jurídica seja bem imóvel, sejam de uso comum do povo, de uso especial ou dominicais, devendo-se expedir mapa e memorial descritivo para o registro destes bens imóveis públicos junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, valendo-se do procedimento constante dos arts. 195-A e 195-B da Lei Federal nº 6.015/73.

Parágrafo único. O procedimento previsto no *caput* será utilizado para a regularização e registro de outros bens imóveis públicos que estejam fora do âmbito dos trabalhos técnicos da REURB, até a realização da inscrição predial de todos os logradouros e equipamentos públicos do Município junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 52. Os imóveis residenciais no âmbito da REURB deverão ser identificados com número predial, de acordo com o número de inscrição imobiliária constante do cadastro do IPTU.



**ESTADO DO MARANHÃO
MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO
PODER EXECUTIVO
GABINETE DO
PREFEITO**

§1º. O Município poderá realizar a marcação dos números prediais em cada unidade imobiliária, residência ou comércio submetido à REURB.

§2º. As regras estabelecidas no *caput* e no § 1º estendem-se também às unidades imobiliárias não abrangidas pela REURB, podendo a legislação municipal estabelecer multa para os proprietários ou possuidores de imóveis que não regularizarem a sua situação, colocando o número predial em suas residências ou comércios.

Art. 53. As portarias expedidas pela Comissão serão publicadas no Diário Oficial do Município.

Art. 54. Os casos omissos serão decididos pela Comissão.

Art. 55. Este ato entra em vigor na data de sua publicação, tendo sua validade até a entrada em vigor de nova lei que trate da Regularização Urbana ou de uso e parcelamento do solo urbano,

Art. 56. Ficam revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de São Bernardo/MA, em 15 de dezembro de 2021.


JOÃO IGOR VIEIRA CARVALHO
PREFEITO MUNICIPAL

Certidão de Publicação

Certifico que o Decreto nº 158/2021, foi publicado conforme artigo 147, IX, da constituição do Estado do Maranhão; artigo 92, da lei Orgânica do Município e art. 4, I, da Lei Ordinária Municipal nº 723, de 23 de janeiro de 2017, em **15/12/2021**.


MANOEL DE JESUS SOUSA
SECRETÁRIO DE ADMINISTRAÇÃO

MANOEL DE JESUS SILVA DE SOUSA

SEC. MUN. DE ADMINISTRAÇÃO

Portaria nº 545/2021