



# DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO

## GODOFREDO VIANA - MA

SEXTA-FEIRA, 21 DE DEZEMBRO DE 2018

ANO VI

EDIÇÃO N.º 507 – Página 15

www.godofredoviana.ma.gov.br

### ATOS DO PODER EXECUTIVO

LEI Nº 409/2018 DE 20 DE DEZEMBRO DE 2018

#### DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Eu, **SHIRLEY VIANA MOTA**, Prefeito do Município de **Godofredo Viana**, no uso das atribuições que a Constituição Federal e a Lei Orgânica do Município me concede, Faço saber que a **Câmara Municipal** aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

**Art. 1º.** Esta Lei dispõe sobre a regularização fundiária urbana, institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis no Município de Godofredo Viana e dá outras providências em conformidade com a Lei Federal Nº 13.465/2017 e a Lei Orgânica do Município.

TÍTULO I  
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA  
CAPÍTULO I  
DISPOSIÇÕES GERAIS  
Seção I  
Da Regularização Fundiária Urbana

**Art. 2º.** Ficam instituídas no Município de Godofredo Viana as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana, a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

§ 1º. O Poder Executivo Municipal formulará e desenvolverá no espaço urbano as políticas de suas competências 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.

§ 2º. A Regularização Fundiária Urbana promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada aos núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016.

**Art. 3º.** Constituem objetivos da Regularização Fundiária Urbana, a serem observados pelo Município de Godofredo Viana:

- I - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;
- II - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;
- III - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;
- IV - promover a integração social e a geração de emprego e renda;
- V - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;
- VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;
- VII - garantir a efetivação da função social da propriedade;
- VIII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;
- IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;
- X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;
- XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;
- XII - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

**Art. 4º.** Para fins desta Lei, consideram-se:

- I - núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;
- II - núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;



# DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO

## GODOFREDO VIANA - MA

SEXTA-FEIRA, 21 DE DEZEMBRO DE 2018

ANO VI

EDIÇÃO N.º 507 – Página 15

[www.godofredoviana.ma.gov.br](http://www.godofredoviana.ma.gov.br)

### ATOS DO PODER EXECUTIVO

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, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

IV - demarcação urbanística: procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município;

V - Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Regularização Fundiária Urbana, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo à sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

VI - legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Regularização Fundiária Urbana, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

VII - legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Regularização Fundiária Urbana;

VIII - ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais.

§ 1º. Para fins da Regularização Fundiária Urbana, o Município de Godofredo Viana poderá dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edifícios.

§ 2º. 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, o Estado do Maranhão ou o Município de Godofredo Viana, a Regularização Fundiária Urbana 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 Regularização Fundiária Urbana, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

§ 3º. No caso de a Regularização Fundiária Urbana abranger área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, admita regularização, será exigida também a 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.

§ 4º. Na Regularização Fundiária Urbana 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**.

§ 5º. Esta Lei não se aplica aos núcleos urbanos informais situados em áreas indispensáveis à segurança nacional ou de interesse da defesa, assim reconhecidas em decreto do Poder Executivo Federal.

§ 6º. 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. 5º.** A aprovação municipal da Regularização Fundiária Urbana corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária, bem como à aprovação ambiental, se o Município tiver órgão ambiental capacitado.

§ 1º. Considera-se órgão ambiental capacitado o órgão municipal que possua em seus quadros ou à sua disposição profissionais com atribuição técnica para a análise e a aprovação dos estudos referidos no art. 4º, independentemente da existência de convênio com o Estado do Maranhão ou a União.

§ 2º. Os estudos referidos no art. 4º deverão ser elaborados por profissional legalmente 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, de 25 de maio de 2012.

§ 3º. Os estudos técnicos referidos no art. 4º aplicam-se somente às parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de preservação permanente, nas unidades de conservação de uso sustentável ou nas áreas de proteção de mananciais e poderão ser feitos em fases ou etapas, sendo que a parte do núcleo urbano informal não afetada por esses estudos poderá ter seu projeto aprovado e levado a registro separadamente.

§ 4º. A aprovação ambiental da Regularização Fundiária Urbana prevista neste artigo poderá ser feita pelo Estado na hipótese de o Município de Godofredo Viana não dispor de capacidade técnica para a aprovação dos estudos referidos no art. 4º

**Art. 6º.** A Regularização Fundiária Urbana compreende duas modalidades:

I - Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados



# DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO

## GODOFREDO VIANA - MA

SEXTA-FEIRA, 21 DE DEZEMBRO DE 2018

ANO VI

EDIÇÃO N.º 507 – Página 15

www.godofredoviana.ma.gov.br

### ATOS DO PODER EXECUTIVO

predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo Municipal; e

**II** - Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

§ 1º. As parcelas da população a serem atendidas pelo Programa Municipal de Regularização Fundiária de Interesse Social deverão ser classificadas em 03 (três) grupos sócios-econômicos:

- I. Grupo 1: famílias com renda mensal de até um salário mínimo;
- II. Grupo 2: famílias com renda mensal de até três salários mínimos;
- III. Grupo 3: famílias com renda mensal acima de três e até cinco salários mínimos.

§ 2º. Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os seguintes atos registrares relacionados à Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social:

I - o primeiro registro da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social, o qual confere direitos reais aos seus beneficiários;

**II** - o registro da legitimação fundiária;

**III** - o registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade;

**IV** - o registro da CRF e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada;

**V** - a primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até setenta metros quadrados;

**VI** - a aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social;

**VII** - o primeiro registro do direito real de laje no âmbito da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social; e

**VIII** - o fornecimento de certidões de registro para os atos previstos neste artigo.

§ 3º. Os atos de que trata este artigo independem da comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias, sendo vedado ao oficial de registro de imóveis exigir sua comprovação.

§ 4º. O disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo aplica-se também à Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social que tenha por objeto conjuntos habitacionais ou condomínios de interesse social construídos pelo poder público, diretamente ou por meio da administração pública indireta, que já se encontrem implantados em 22 de dezembro de 2016.

§ 5º. Na Regularização Fundiária Urbana, o Município de Godofredo Viana poderá admitir o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

§ 6º. A classificação do interesse visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrares em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

§ 7º. A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, ou outros serviços públicos, é obrigatório aos beneficiários da Regularização Fundiária Urbana realizar a conexão da edificação à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço, salvo disposição em contrário na legislação municipal.

#### Seção II

#### Dos Legitimados para Requerer a Regularização Fundiária Urbana

**Art. 7º.** Poderão requerer a Regularização Fundiária Urbana:

I. a União, o Estado do Maranhão e o Município de Godofredo Viana, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

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

III. os 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.



# DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO

## GODOFREDO VIANA - MA

SEXTA-FEIRA, 21 DE DEZEMBRO DE 2018

ANO VI

EDIÇÃO N.º 507 – Página 15

[www.godofredoviana.ma.gov.br](http://www.godofredoviana.ma.gov.br)

### ATOS DO PODER EXECUTIVO

§ 2º. Nos casos de parcelamento do solo, de conjunto habitacional ou de condomínio informal, empreendidos por particular, a conclusão da Regularização Fundiária Urbana confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

§ 3º. O requerimento de instauração da Regularização Fundiária Urbana por proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

#### CAPÍTULO II DOS INSTRUMENTOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA Seção I

##### *Disposições Gerais*

**Art. 8º.** Poderão ser empregados, no âmbito da Regularização Fundiária Urbana, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos:

I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos desta Lei;

II - a usucapião, nos termos dos arts. 1.238 a 1.244 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), dos arts. 9º a 14 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 216-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;

III - a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos §§ 4º e 5º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

IV - a arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

V - o consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

VI - a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do art. 2º da Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962;

VII - o direito de preempção, nos termos do inciso I do art. 26 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

VIII - a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do art. 35 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

IX - a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

X - a intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

XI - a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos da alínea f do inciso I do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993;

XII - a concessão de uso especial para fins de moradia;

XIII - a concessão de direito real de uso;

XIV - a doação;

XV - a compra e a venda.

**Art. 9º.** Na Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico, promovida sobre bem público, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Executivo titular do domínio, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

§ 1º. As áreas de propriedade do poder público matriculadas no Registro de Imóveis, que sejam objeto de ação judicial versando sobre a sua titularidade, poderão ser objeto da Regularização Fundiária Urbana, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, na forma desta Lei, homologado pelo juiz.

§ 2º. Para atingir os objetivos da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico, através do fomento ao desenvolvimento econômico e social, o Poder Executivo está autorizado a alienar áreas de terras do patrimônio municipal com tamanho superior a quinhentos metros quadrados, desde que o interessado apresente projeto de execução de empreendimento econômico com geração de emprego e renda e que o prazo de execução seja compatível com a legislação vigente.

**Art. 10.** Na Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social promovida sobre bem público, o registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitos em ato único, a critério do ente público promovedor.



# DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO

## GODOFREDO VIANA - MA

SEXTA-FEIRA, 21 DE DEZEMBRO DE 2018

ANO VI

EDIÇÃO N.º 507 – Página 15

[www.godofredoviana.ma.gov.br](http://www.godofredoviana.ma.gov.br)

### ATOS DO PODER EXECUTIVO

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

**Art. 11.** A Regularização Fundiária Urbana não está condicionada à existência de Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS.

#### Seção II

#### Da Demarcação Urbanística

**Art. 12.** O Poder Executivo poderá utilizar o procedimento de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 1º. O auto de demarcação urbanística deve ser instruído com os seguintes documentos:

I. planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, números das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações de domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

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

§ 2º. O auto de demarcação urbanística poderá abranger uma parte ou a totalidade de um ou mais imóveis inseridos em uma ou mais das seguintes situações:

I. domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

II. domínio privado objeto do devido registro no cartório de registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou

III. domínio público.

§ 3º. Os procedimentos da demarcação urbanística não constituem condição para o processamento e a efetivação da Regularização Fundiária Urbana.

**Art. 13.** O Poder Executivo notificará os titulares de domínio e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, para que estes, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias.

§ 1º. Eventuais titulares de domínio ou confrontantes não identificados, ou não encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal, serão notificados por edital, para que, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias.

§ 2º. O edital de que trata o § 1º. deste artigo conterá resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e seu desenho simplificado.

§ 3º. A ausência de manifestação dos indicados neste artigo será interpretada como concordância com a demarcação urbanística.

§ 4º. Se houver impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística, é facultado ao poder público prosseguir com o procedimento em relação à parcela não impugnada.

§ 5º. A critério do Poder Executivo municipal, as medidas de que trata este artigo poderão ser realizadas pelo registro de imóveis do local do núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 6º. A notificação conterá a advertência de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito que o notificado detenha sobre o imóvel objeto da Regularização Fundiária.

**Art. 14.** Na hipótese de apresentação de impugnação, poderá ser adotado procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

§ 1º. Caso exista demanda judicial de que o impugnante seja parte e que verse sobre direitos reais ou possessórios relativos ao imóvel abrangido pela demarcação urbanística, deverá informá-la ao poder público, que comunicará ao juízo a existência do procedimento de que trata o caput deste artigo.

§ 2º. Para subsidiar o procedimento de que trata o caput deste artigo, será feito um levantamento de eventuais passivos tributários, ambientais e administrativos associados aos imóveis objeto de impugnação, assim como das posses existentes, com vistas à identificação de casos de prescrição aquisitiva da propriedade.

§ 3º. A mediação observará o disposto na Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015, facultando-se ao poder público promover a alteração do auto de demarcação urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada.

§ 4º. Caso não se obtenha acordo na etapa de mediação, fica facultado o emprego da arbitragem.

**Art. 15.** Decorrido o prazo sem impugnação ou caso superada a oposição ao procedimento, o auto de demarcação urbanística será encaminhado ao registro de imóveis e averbado nas matrículas por ele alcançadas.

§ 1º. A averbação informará:



I. a área total e o perímetro correspondente ao núcleo urbano informal a ser regularizado;

II. as matrículas alcançadas pelo auto de demarcação urbanística e, quando possível, a área abrangida em cada uma delas; e

III. a existência de áreas cuja origem não tenha sido identificada em razão de imprecisões dos registros anteriores.

§ 2º. Na hipótese de o auto de demarcação urbanística incidir sobre imóveis ainda não matriculados, previamente à averbação, será aberta matrícula, que deverá refletir a situação registrada do imóvel, dispensadas a retificação do memorial descritivo e a apuração de área remanescente.

§ 3º. Nos casos de registro anterior efetuado em outra circunscrição, para abertura da matrícula de que trata o § 2º. deste artigo, o oficial requererá, de ofício, certidões atualizadas daquele registro.

§ 4º. Na hipótese de a demarcação urbanística abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o oficial do registro de imóveis responsável pelo procedimento comunicará as demais circunscrições imobiliárias envolvidas para averbação da demarcação urbanística nas respectivas matrículas alcançadas.

§ 5º. A demarcação urbanística será averbada ainda que a área abrangida pelo auto de demarcação urbanística supere a área disponível nos registros anteriores.

§ 6º. Não se exigirá, para a averbação da demarcação urbanística, a retificação da área não abrangida pelo auto de demarcação urbanística, ficando a apuração de remanescente sob a responsabilidade do proprietário do imóvel atingido.

#### Seção III

##### Da Legitimação Fundiária

**Art. 16.** A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Regularização Fundiária Urbana, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

§ 1º. Apenas na Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições:

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

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

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

§ 2º. Por meio da legitimação fundiária, em qualquer das modalidades da Regularização Fundiária Urbana, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado.

§ 3º. Deverão ser transportadas as inscrições, as indisponibilidades ou os gravames existentes no registro da área maior originária para as matrículas das unidades imobiliárias que não houverem sido adquiridas por legitimação fundiária.

§ 4º. Na Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social de imóveis públicos, a União, o Estado do Maranhão e o Município de Godofredo Viana e as suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio, ficam autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária.

§ 5º. Nos casos previstos neste artigo, o poder executivo encaminhará a CRF para registro imediato da aquisição de propriedade, dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário, o projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e sua devida qualificação e a identificação das áreas que ocupam.

§ 6º. Poderá o poder público atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, mediante cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos de quem haja constado na listagem inicial.

**Art. 17.** Nos casos de regularização fundiária urbana previstos na Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009, o Município de Godofredo Viana poderá utilizar a legitimação fundiária e demais instrumentos previstos nesta Lei para conferir propriedade aos ocupantes.

#### Seção IV

##### Da Legitimação de Posse

**Art. 18.** 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 Regularização Fundiária Urbana, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma desta Lei.

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



### ATOS DO PODER EXECUTIVO

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

**Art. 19.** 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 de seu registro, terá a conversão automática dele em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições do art. 183 da Constituição Federal, independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral.

§ 1º. Nos casos não contemplados pelo art. 183 da Constituição Federal, o título de legitimação de posse poderá ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos de usucapião estabelecidos na legislação em vigor, a requerimento do interessado, perante o registro de imóveis competente.

§ 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, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário.

**Art. 20.** O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo poder público emitente quando constatado que as condições estipuladas nesta Lei deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

CAPÍTULO III  
DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO  
Seção I  
Disposições Gerais

**Art. 21.** A Regularização Fundiária Urbana obedecerá às seguintes fases:

I - requerimento dos legitimados;

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

III - elaboração do projeto de regularização fundiária;

IV - saneamento do processo administrativo;

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

VI - expedição da CRF pelo Município; e

VII - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

**Art. 22.** A fim de fomentar a efetiva implantação das medidas da Regularização Fundiária Urbana, o Município de Godofredo Viana poderá celebrar convênios ou outros instrumentos congêneres com o Ministério das Cidades, com vistas a cooperar para a fiel execução do disposto nesta Lei.

**Art. 23.** Compete ao Poder Executivo:

I - classificar, caso a caso, as modalidades da Regularização Fundiária Urbana;

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

III - emitir a CRF.

§ 1º. Na Regularização Fundiária Urbana requerida pela União ou pelo Estado do Maranhão, a classificação prevista no inciso I do caput deste artigo será de responsabilidade do ente federativo instaurador.

§ 2º. O Poder Executivo Municipal deverá classificar e fixar, no prazo de até cento e oitenta dias, uma das modalidades da Regularização Fundiária Urbana ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento.

§ 3º. A inércia do Poder Executivo implica a automática fixação da modalidade de classificação da Regularização Fundiária Urbana indicada pelo legitimado em seu requerimento, bem como o prosseguimento do procedimento administrativo da Regularização Fundiária Urbana, sem prejuízo de futura revisão dessa classificação pelo Município, mediante estudo técnico que a justifique.

**Art. 24.** Instaurada a Regularização Fundiária Urbana, o Poder Executivo deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

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

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



### ATOS DO PODER EXECUTIVO

§ 3º. Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de que trata esta Lei.

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

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

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

II - quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

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

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

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

§ 9º. Fica dispensado o disposto neste artigo, caso adotados os procedimentos da demarcação urbanística.

**Art. 25.** A Regularização Fundiária Urbana será instaurada por decisão do Poder Executivo Municipal, por meio de requerimento por escrito de um dos legitimados de que trata esta Lei.

**Parágrafo único.** Na hipótese de indeferimento do requerimento de instauração da Regularização Fundiária Urbana, a decisão do Poder Executivo Municipal deverá indicar as medidas a serem adotadas, com vistas à reformulação e à reavaliação do requerimento, quando for o caso.

**Art. 26.** Instaurada a Regularização Fundiária Urbana, compete ao Poder Executivo aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

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

I. na Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social:

a) operada sobre área de titularidade de ente público, caberão ao referido ente público ou ao Poder Executivo Municipal a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária nos termos do ajuste que venha a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; e

b) operada sobre área titularizada por particular, caberá ao Poder Executivo a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária;

II. na Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados;

III. na Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Poder Executivo poderá proceder a elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários.

**Art. 27.** O Poder Executivo poderá criar câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos, no âmbito da administração local, inclusive mediante celebração de ajustes com o Tribunal de Justiça, as quais deterão competência para dirimir conflitos relacionados à Regularização Fundiária Urbana, mediante solução consensual.

§ 1º. O modo de composição e funcionamento das câmaras de que trata o caput deste artigo será estabelecido em ato do Poder Executivo municipal e, na falta do ato, pelo disposto na Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015.

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

§ 3º. O Poder Executivo poderá instaurar, de ofício ou mediante provocação, procedimento de mediação coletiva de conflitos relacionados à Regularização Fundiária Urbana.

§ 4º. A instauração de procedimento administrativo para a resolução consensual de conflitos no âmbito da Regularização Fundiária Urbana suspende a prescrição.

#### Seção II

#### Do Projeto de Regularização Fundiária

**Art. 28.** O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:



# DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO

## GODOFREDO VIANA - MA

SEXTA-FEIRA, 21 DE DEZEMBRO DE 2018

ANO VI

EDIÇÃO N.º 507 – Página 15

[www.godofredoviana.ma.gov.br](http://www.godofredoviana.ma.gov.br)

### ATOS DO PODER EXECUTIVO

- 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 imóvel a ser regularizado;
- II. planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;
- III. estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;
- IV. projeto urbanístico;
- V. memoriais descritivos;
- VI. proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;
- VII. estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;
- VIII. estudo técnico ambiental, para os fins previstos 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. 29.** 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;
- 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 Poder Executivo.

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

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

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



# DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO

## GODOFREDO VIANA - MA

SEXTA-FEIRA, 21 DE DEZEMBRO DE 2018

ANO VI

EDIÇÃO N.º 507 – Página 15

www.godofredoviana.ma.gov.br

### ATOS DO PODER EXECUTIVO

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

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

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

**Art. 30.** Na Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social, caberá ao poder público competente, diretamente ou por meio da administração pública indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstos nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção.

**Art. 31.** Na Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico, o Município deverá definir, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela:

I. implantação dos sistemas viários;

II. implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e

III. implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

§ 1º. As responsabilidades de que trata o caput deste artigo poderão ser atribuídas aos beneficiários da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico.

§ 2º. Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental deverão celebrar termo de compromisso com as autoridades competentes como condição de aprovação da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico.

**Art. 32.** Para que seja aprovada a Regularização Fundiária Urbana de núcleos urbanos informais, ou de parcela deles, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, estudos técnicos deverão ser realizados, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada.

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

§ 2º. Na Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social que envolva áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, os Municípios deverão proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado.

#### Seção III

##### Da Conclusão da Regularização Fundiária Urbana

**Art. 33.** O pronunciamento da autoridade competente que decidir o processamento administrativo da Regularização Fundiária Urbana deverá:

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

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

III - identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada, e os respectivos direitos reais.

**Art. 34.** A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:

I - o nome do núcleo urbano regularizado;

II - a localização;

III - a modalidade da regularização;

IV - as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;

V - a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;

VI - a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação.

#### CAPÍTULO IV

##### DO REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



**Art. 35.** O registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado será requerido diretamente ao oficial do cartório de registro de imóveis da situação do imóvel e será efetivado independentemente de determinação judicial ou do Ministério Público.

**Parágrafo Único.** Em caso de recusa do registro, o oficial do cartório do registro de imóveis expedirá nota devolutiva fundamentada, na qual indicará os motivos da recusa e formulará exigências nos termos desta Lei.

**Art. 36.** Na hipótese de a Regularização Fundiária Urbana abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o procedimento será efetuado perante cada um dos oficiais dos cartórios de registro de imóveis.

**Parágrafo Único.** Quando os imóveis regularizados estiverem situados na divisa das circunscrições imobiliárias, as novas matrículas das unidades imobiliárias serão de competência do oficial do cartório de registro de imóveis em cuja circunscrição estiver situada a maior porção da unidade imobiliária regularizada.

**Art. 37.** Recebida a CRF, cumprirá ao oficial do cartório de registro de imóveis prenotá-la, autuá-la, instaurar o procedimento registral e, no prazo de quinze dias, emitir a respectiva nota de exigência ou praticar os atos tendentes ao registro.

§ 1º. O registro do projeto de Regularização Fundiária Urbana aprovado importa em:

I - abertura de nova matrícula, quando for o caso;

II - abertura de matrículas individualizadas para os lotes e áreas públicas resultantes do projeto de regularização aprovado; e

III - registro dos direitos reais indicados na CRF junto às matrículas dos respectivos lotes, dispensada a apresentação de título individualizado.

§ 2º. Quando o núcleo urbano regularizado abranger mais de uma matrícula, o oficial do registro de imóveis abrirá nova matrícula para a área objeto de regularização, conforme previsto no inciso I do § 1º deste artigo, destacando a área abrangida na matrícula de origem, dispensada a apuração de remanescentes.

§ 3º. O registro da CRF dispensa a comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias de responsabilidade dos legitimados.

§ 4º. O registro da CRF aprovado independe de averbação prévia do cancelamento do cadastro de imóvel rural no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra).

§ 5º. O procedimento registral deverá ser concluído no prazo de sessenta dias, prorrogável

por até igual período, mediante justificativa fundamentada do oficial do cartório de registro de imóveis.

**Art. 38.** Quando se tratar de imóvel sujeito a regime de condomínio geral a ser dividido em lotes com indicação, na matrícula, da área deferida a cada condômino, o Município de Godofredo Viana poderá indicar, de forma individual ou coletiva, as unidades imobiliárias correspondentes às frações ideais registradas, sob sua exclusiva responsabilidade, para a especialização das áreas registradas em comum.

**Parágrafo Único.** Na hipótese de a informação prevista no **caput** deste artigo não constar do projeto de regularização fundiária aprovado pelo Município, as novas matrículas das unidades imobiliárias serão abertas mediante requerimento de especialização formulado pelos legitimados de que trata esta Lei, dispensada a outorga de escritura pública para indicação da quadra e do lote.

**Art. 39.** Para atendimento ao princípio da especialidade, o oficial do cartório de registro de imóveis adotará o memorial descritivo da gleba apresentado com o projeto de regularização fundiária e deverá averbá-lo na matrícula existente, anteriormente ao registro do projeto, independentemente de provocação, retificação, notificação, unificação ou apuração de disponibilidade ou remanescente.

§ 1º. Se houver dúvida quanto à extensão da gleba matriculada, em razão da precariedade da descrição tabular, o oficial do cartório de registro de imóveis abrirá nova matrícula para a área destacada e averbará o referido destaque na matrícula matriz.

§ 2º. As notificações serão emitidas de forma simplificada, indicando os dados de identificação do núcleo urbano a ser regularizado, sem a anexação de plantas, projetos, memoriais ou outros documentos, convidando o notificado a comparecer à sede da serventia para tomar conhecimento da CRF com a advertência de que o não comparecimento e a não apresentação de impugnação, no prazo legal, importará em anuência ao registro.

§ 3º. Na hipótese de o projeto de regularização fundiária não envolver a integralidade do imóvel matriculado, o registro será feito com base na planta e no memorial descritivo referentes à área objeto de regularização e o destaque na matrícula da área total deverá ser averbado.

**Art. 40.** Os padrões dos memoriais descritivos, das plantas e das demais representações gráficas, inclusive as escalas adotadas e outros detalhes técnicos, seguirão as diretrizes estabelecidas pela autoridade municipal competente, as quais serão consideradas atendidas com a emissão da CRF.

**Parágrafo Único.** Não serão exigidos reconhecimentos de firma nos documentos que compõem a CRF ou o termo individual de legitimação fundiária quando apresentados pela União, o Estado do Maranhão, Município de Godofredo Viana ou entes da administração indireta.

**Art. 41.** O registro da CRF produzirá efeito de instituição e especificação de condomínio, quando for o caso, regido pelas disposições legais específicas, hipótese em que fica facultada aos condôminos a aprovação de convenção condominial.

**Art. 42.** O registro da CRF será feito em todas as matrículas atingidas pelo projeto de regularização fundiária aprovado, devendo ser informadas, quando possível, as parcelas correspondentes a cada matrícula.



### ATOS DO PODER EXECUTIVO

**Art. 43.** Nas matrículas abertas para cada parcela, deverão constar dos campos referentes ao registro anterior e ao proprietário:

I. quando for possível, a identificação exata da origem da parcela matriculada, por meio de planta de sobreposição do parcelamento com os registros existentes, a matrícula anterior e o nome de seu proprietário;

II. quando não for possível identificar a exata origem da parcela matriculada, todas as matrículas anteriores atingidas pela Regularização Fundiária Urbana e a expressão “proprietário não identificado”, dispensando-se nesse caso os requisitos dos itens 4 e 5 do inciso II do art. 167 da Lei n° 6.015/1973.

**Art. 44.** Qualificada a CRF e não havendo exigências nem impedimentos, o oficial do cartório de registro de imóveis efetuará o seu registro na matrícula dos imóveis cujas áreas tenham sido atingidas, total ou parcialmente.

**Parágrafo Único.** Não identificadas as transcrições ou as matrículas da área regularizada, o oficial do cartório de registro abrirá matrícula com a descrição do perímetro do núcleo urbano informal que constar da CRF e nela efetuará o registro.

**Art. 45.** Registrada a CRF, será aberta matrícula para cada uma das unidades imobiliárias regularizadas.

**Parágrafo Único.** Para os atuais ocupantes das unidades imobiliárias objeto da Regularização Fundiária Urbana, os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título hábil para a aquisição da propriedade, quando acompanhados da prova de quitação das obrigações do adquirente, e serão registrados nas matrículas das unidades imobiliárias correspondentes, resultantes da regularização fundiária.

**Art. 46.** Com o registro da CRF, serão incorporados automaticamente ao patrimônio público as vias públicas, as áreas destinadas ao uso comum do povo, os prédios públicos e os equipamentos urbanos, na forma indicada no projeto de regularização fundiária aprovado.

**Parágrafo Único.** A requerimento do Poder Executivo Municipal, o oficial de registro de imóveis abrirá matrícula para as áreas que tenham ingressado no domínio público.

**Art. 47.** As unidades desocupadas e não comercializadas alcançadas pela Regularização Fundiária Urbana terão as suas matrículas abertas em nome do titular originário do domínio da área.

**Parágrafo Único.** As unidades não edificadas que tenham sido comercializadas a qualquer título terão suas matrículas abertas em nome do adquirente.

#### CAPÍTULO V DO DIREITO REAL DE LAJE

**Art. 48.** O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo, desde que solicite o desmembramento da área na Prefeitura Municipal.

§ 1º. O direito real de laje contempla o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma, não contemplando as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário da construção-base.

§ 2º. O titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade.

§ 3º. Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor.

§ 4º. A instituição do direito real de laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas.

§ 5º. O Município de Godofredo Viana poderá dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje.

§ 6º. O titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo direito real de laje, desde que haja autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes, respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes.

§ 7º. É expressamente vedado ao titular da laje prejudicar com obras novas ou com falta de reparação a segurança, a linha arquitetônica ou o arranjo estético do edifício, observadas as posturas previstas em legislação local.

§ 8º. Sem prejuízo, no que couber, das normas aplicáveis aos condomínios edilícios, para fins do direito real de laje, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum serão partilhadas entre o proprietário da construção-base e o titular da laje, na proporção que venha a ser estipulada em contrato.

§ 9º. É assegurado, em qualquer caso, o direito de qualquer interessado em promover reparações urgentes na edificação.

#### CAPÍTULO VI DO CONDOMÍNIO DE LOTES



### ATOS DO PODER EXECUTIVO

**Art. 49.** Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º. A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

§ 2º. Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística.

§ 3º. Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

#### CAPÍTULO VII DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS

**Art. 50.** Serão regularizados como conjuntos habitacionais os núcleos urbanos informais que tenham sido constituídos para a alienação de unidades já edificadas pelo próprio empreendedor, público ou privado.

§ 1º. Os conjuntos habitacionais podem ser constituídos de parcelamento do solo com unidades edificadas isoladas, parcelamento do solo com edificações em condomínio, condomínios horizontais ou verticais, ou ambas as modalidades de parcelamento e condomínio.

§ 2º. As unidades resultantes da regularização de conjuntos habitacionais serão atribuídas aos ocupantes reconhecidos, salvo quando o ente público promotor do programa habitacional demonstrar que, durante o processo de regularização fundiária, há obrigações pendentes, caso em que as unidades imobiliárias regularizadas serão a ele atribuídas.

**Art. 51.** Para a aprovação e registro dos conjuntos habitacionais que compõem a Regularização Fundiária Urbana ficam dispensadas a apresentação do habite-se e, no caso de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social, as respectivas certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

#### CAPÍTULO VIII DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

**Art. 52.** Quando um mesmo terreno contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído, inclusive para fins de Regularização Fundiária Urbana, condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entresí.

**Art. 53.** A instituição do condomínio urbano simples será registrada na matrícula do respectivo imóvel, na qual deverão ser identificadas as partes comuns ao nível do solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as respectivas unidades autônomas, dispensada a apresentação de convenção de condomínio.

§ 1º. Após o registro da instituição do condomínio urbano simples, deverá ser aberta uma matrícula para cada unidade autônoma, à qual caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do solo e das outras partes comuns, se houver, representada na forma de percentual.

§ 2º. As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares.

§ 3º. Nenhuma unidade autônoma poderá ser privada de acesso ao logradouro público.

**Art. 54.** No caso da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social, a averbação das edificações poderá ser efetivada a partir de mera notícia, a requerimento do interessado, da qual constem a área construída e o número da unidade imobiliária, dispensada a apresentação de habite-se e de certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

#### CAPÍTULO IX DA ARRECADAÇÃO DE IMÓVEIS ABANDONADOS

**Art. 55.** Os imóveis urbanos privados abandonados cujos proprietários não possuam a intenção de conservá-los em seu patrimônio ficam sujeitos à arrecadação pelo Município de Godofredo Viana na condição de bem vago.

§ 1º. A intenção referida no **caput** deste artigo será presumida quando o proprietário, cessados os atos de posse sobre o imóvel, não adimplir os ônus fiscais instituídos sobre a propriedade predial e territorial urbana, por cinco anos.

§ 2º. O procedimento de arrecadação de imóveis urbanos abandonados obedecerá ao disposto em ato do Poder Executivo municipal 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 trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 3º. A ausência de manifestação do titular do domínio será interpretada como concordância com a arrecadação.

§ 4º. Respeitado o procedimento de arrecadação, o Município de Godofredo Viana poderá realizar, diretamente ou por meio de terceiros, os investimentos necessários para que o imóvel urbano arrecadado atinja prontamente os objetivos sociais a que se destina.



# DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO

## GODOFREDO VIANA - MA

SEXTA-FEIRA, 21 DE DEZEMBRO DE 2018

ANO VI

EDIÇÃO N.º 507 – Página 15

[www.godofredoviana.ma.gov.br](http://www.godofredoviana.ma.gov.br)

### ATOS DO PODER EXECUTIVO

§ 5º. 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.

**Art. 56.** Os imóveis arrecadados pelo Município de Godofredo Viana poderão ser destinados aos programas habitacionais, à prestação de serviços públicos, ao fomento da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social ou serão objeto de concessão de direito real de uso a entidades civis que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos, esportivos ou outros, no interesse do Município.

#### CAPÍTULO X DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 57.** Os procedimentos para a Regularização Fundiária promovida em áreas de domínio do Município de Godofredo Viana serão regulamentados em ato específico do Poder Executivo, sem prejuízo da eventual adoção de procedimentos e instrumentos previstos para a Regularização Fundiária Urbana.

**Art. 58.** Os imóveis do Município de Godofredo Viana objeto da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico que forem objeto de processo de parcelamento reconhecido pela autoridade pública poderão ser, no todo ou em parte, vendidos diretamente aos seus ocupantes, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

§ 1º. A venda aplica-se unicamente aos imóveis ocupados até 22 de dezembro de 2017, exigindo-se que o usuário seja regularmente inscrito e esteja em dia com suas obrigações tributárias para com o Município.

§ 2º. A venda direta de que trata este artigo somente poderá ser concedida para, no máximo, dois imóveis, um residencial e um não residencial, regularmente cadastrados em nome do beneficiário na Secretaria Municipal de Administração e Finanças.

§ 3º. O preço de venda será fixado com base no valor de mercado do imóvel, segundo os critérios de avaliação previstos no art. 11-C da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, ou no valor descrito no Anexo I, Tabela 4, Planta Genérica de Valores de Terrenos – PGVT integrante do Código Tributário Municipal, excluídas as acessões e as benfeitorias realizadas pelo ocupante.

§ 4º. O prazo de validade da avaliação a que se refere o **caput** deste artigo será de, no máximo, doze meses.

§ 5º. A venda direta de que trata este artigo deverá obedecer à Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, ficando o Município de Godofredo Viana com a propriedade fiduciária dos bens alienados até a quitação integral.

**Art. 59.** Fica instituída a Taxa de Regularização Fundiária Urbana que tem como fato gerador a utilização efetiva dos serviços administrativos disponíveis aos cidadãos que buscam regularizar imóveis no âmbito do Município e pela prestação de serviços de expediente compreendendo a orientação, recepção e emissão de documentos, despachos, lavraturas de atos em geral, lançamento em cadastros, emissão de guias, contratos, termos e demais atos do serviço público.

§ 1º. A Taxa de Regularização Fundiária de Interesse Social é:

I. Isenta para famílias com renda mensal de até três salários mínimos;

II. R\$ 57,55 (cinquenta e sete reais e cinquenta e cinco centavos) para famílias com renda mensal acima de três salários mínimos.

§ 2º. A Taxa de Regularização Fundiária de Interesse Específico é de:

I - R\$ 240,87 (duzentos e quarenta reais e oitenta e sete centavos) por cada unidade autônoma com área total de até 250m<sup>2</sup>;

II. R\$ 422,05 (quatrocentos e vinte e dois reais e cinco centavos) por cada unidade autônoma com área total entre 251m<sup>2</sup> até 500m<sup>2</sup>;

III. R\$ 735,40 (setecentos e trinta e cinco reais e quarenta centavos) por cada unidade autônoma com área total entre 501m<sup>2</sup> até 1.200m<sup>2</sup>;

IV. Unidades com área superior a 1201m<sup>2</sup>, aplicar-se-á a Taxa de R\$ 240,87 (duzentos e quarenta reais e oitenta e sete centavos) a cada 100m<sup>2</sup> acrescidos.

**Art. 60.** O contribuinte da Taxa de Regularização Fundiária é a pessoa física ou jurídica que busca regularizar imóveis no território do Município de Godofredo Viana.

**Art. 61.** As disposições da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, não se aplicam à Regularização Fundiária Urbana, exceto quanto ao disposto nos arts. 37, 38, 39, no **caput** e nos §§ 1º, 2º, 3º e 4º do art. 40 e nos arts. 41, 42, 44, 47, 48, 49, 50, 51 e 52 da referida Lei.



# DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO

## GODOFREDO VIANA - MA

SEXTA-FEIRA, 21 DE DEZEMBRO DE 2018

ANO VI

EDIÇÃO N.º 507 – Página 15

[www.godofredoviana.ma.gov.br](http://www.godofredoviana.ma.gov.br)

### ATOS DO PODER EXECUTIVO

**Art. 62.** Para fins da Regularização Fundiária Urbana, ficam dispensadas a desafetação e as exigências previstas no inciso I do **caput** do art. 17 da Lei n<sup>o</sup> 8.666, de 21 de junho de 1993.

**Art. 63.** Serão regularizadas, na forma desta Lei, as ocupações que incidam sobre áreas objeto de demanda judicial que versem sobre direitos reais de garantia ou constrações judiciais, bloqueios e indisponibilidades, ressalvada a hipótese de decisão judicial específica que impeça a análise, aprovação e registro do projeto de regularização fundiária urbana.

**Art. 64.** As normas e os procedimentos estabelecidos nesta Lei poderão ser aplicados aos processos administrativos de regularização fundiária já iniciados pelos entes públicos competentes antes da publicação desta Lei.

**Art. 65.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação e revoga as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Godofredo Viana em 20 de dezembro de 2018.

**SHIRLEY VIANA MOTA**

Prefeito Municipal