DECRETO Nº 85/2026 – GAB.PREF.
Barão de Grajaú/MA, 06 de novembro de 2026

REGULAMENTA, NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE BARÃO DE GRAJAÚ, O PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – REURB, INSTITUI A COMISSÃO MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE BARÃO DE GRAJAÚ, Estado do Maranhão, no uso das atribuições conferidas pelo art. 30, incisos I, II e VIII, da Constituição Federal, e pelos arts. 77, 78 e 79 da Lei Orgânica do Município de Barão de Grajaú;

CONSIDERANDO o disposto na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, e no Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018, que a regulamenta;

CONSIDERANDO o Provimento CNJ nº 149, de 30 de agosto de 2023, que disciplina o procedimento da Regularização Fundiária Urbana perante os Ofícios de Registro de Imóveis;

CONSIDERANDO o Estatuto da Cidade – Lei Federal nº 10.257/2001 –, que estabelece as diretrizes gerais da política urbana e elenca como instrumento da política habitacional a regularização fundiária e a urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;

CONSIDERANDO a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, aplicável subsidiariamente à REURB;

CONSIDERANDO as disposições da Lei Orgânica Municipal de Barão de Grajaú, especialmente os arts. 79 e 80, que determinam ao Poder Público Municipal a adoção de medidas para assegurar as funções sociais da cidade e da propriedade e a promoção de programas de construção de moradias populares;

CONSIDERANDO a Lei Municipal nº 133/2019, que estabelece normas de Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo no Município de Barão de Grajaú, e disciplina as formas de parcelamento do solo urbano;

CONSIDERANDO o Código Tributário do Município de Barão de Grajaú – Lei Municipal nº 53/2011 –, especialmente o art. 57, §1º, que prevê alíquota reduzida do ITBI para imóveis integrantes de programa de Regularização Fundiária, e o art. 395, que institui o Programa Municipal de Regularização Fundiária e autoriza a celebração de convênios para sua implementação;

CONSIDERANDO a Lei Municipal nº 138/2019, que institui o Plano Municipal de Saneamento Básico de Barão de Grajaú, instrumento orientador da implantação de infraestrutura nos núcleos urbanos objeto de regularização fundiária;

CONSIDERANDO a necessidade de disciplinar o procedimento administrativo da REURB no âmbito municipal, com definição dos critérios de elegibilidade para a REURB de Interesse Social, das competências dos órgãos municipais e das etapas do processo de regularização;

DECRETA:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. Este Decreto regulamenta, no âmbito do Município de Barão de Grajaú, o procedimento administrativo da Regularização Fundiária Urbana – REURB, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e do Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018, institui a Comissão Municipal de Regularização Fundiária – COMURB e estabelece os critérios para enquadramento na REURB de Interesse Social – REURB-S e na REURB de Interesse Específico – REURB-E.

Art. 2º. Para os fins deste Decreto, adotam-se as seguintes definições:

I – Núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou sem título, constituído por unidades imobiliárias de natureza urbana, com usos habitacionais ou mistos, ainda que situado em área rural, cuja expansão ou implantação não foi autorizada pelo titular do domínio ou que apresenta desconformidade com a legislação vigente de parcelamento do solo, uso e ocupação do solo urbano;

II – 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;

III – REURB-S: Regularização Fundiária de Interesse Social, aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, observados os critérios estabelecidos neste Decreto;

IV – REURB-E: Regularização Fundiária de Interesse Específico, aplicável aos núcleos urbanos informais não caracterizados como de interesse social;

V – CRF: Certidão de Regularização Fundiária, ato administrativo de aprovação do projeto de regularização pelo Município, que constitui título para registro no Ofício do Registro de Imóveis;

VI – Beneficiários: os ocupantes dos núcleos urbanos informais regularizados;

VII – CadÚnico: Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal, instituído pelo Decreto Federal nº 6.135/2007;

VIII – Legitimação fundiária: mecanismo pelo qual o detentor de unidade imobiliária urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado, adquire a unidade;

IX – Projeto de regularização fundiária: instrumento técnico que define as medidas urbanísticas, ambientais e jurídicas destinadas a incorporar os núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano;

X – Acessão de posse: soma do tempo de ocupação do requerente atual ao tempo de ocupação de possuidor anterior, desde que haja continuidade fática da posse e observadas as condições estabelecidas no art. 8º deste Decreto.

Art. 3º. A REURB no Município de Barão de Grajaú será promovida em consonância com os seguintes princípios:

I – Sustentabilidade social e urbanística;

II – Ordenação do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da garantia do bem-estar de seus habitantes;

III – Coordenação das políticas setoriais de habitação, saneamento básico, mobilidade urbana e meio ambiente para a melhoria das condições urbanísticas e ambientais em relação à situação anterior;

IV – Compatibilização da regularização fundiária com a política local de uso e ocupação do solo, definida pela Lei Municipal nº 133/2019;

V – Eficiência, transparência e publicidade das medidas adotadas;

VI – Participação dos interessados nas etapas do processo de regularização.

CAPÍTULO II
DAS MODALIDADES DE REURB E DOS CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE

Art. 4º. A REURB no Município de Barão de Grajaú compreende duas modalidades:

I – REURB de Interesse Social – REURB-S: destinada à regularização de núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por beneficiários que preencham os requisitos previstos no art. 6º deste Decreto, declarados de interesse social por ato do Poder Executivo Municipal;

II – REURB de Interesse Específico – REURB-E: destinada à regularização de núcleos urbanos informais não qualificados na hipótese do inciso anterior, ou cujos beneficiários não atendam aos requisitos de baixa renda estabelecidos neste Decreto.

§1º. Quando o levantamento técnico do núcleo urbano informal ou de subdivisão territorial delimitada — quadra, setor ou área específica — demonstrar que 70% (setenta por cento) ou mais das unidades imobiliárias identificadas são ocupadas por beneficiários que preenchem os requisitos da REURB-S, o Poder Executivo Municipal poderá, mediante decreto específico fundamentado, declarar a integralidade do núcleo ou da subdivisão como de interesse social, estendendo o regime da REURB-S às demais unidades, desde que seus ocupantes comprovem os requisitos dos incisos III e IV do art. 6º deste Decreto.

§2º. A hipótese prevista no parágrafo anterior é de aplicação exclusiva para a extensão do regime da REURB-S, não sendo admitida a operação inversa: a constatação de maioria de unidades enquadradas na REURB-E em determinado núcleo ou subdivisão territorial não implica o reenquadramento dos beneficiários que individualmente preencham os requisitos da REURB-S, os quais manterão seu direito à gratuidade independentemente da composição majoritária da área.

Art. 5º. São requisitos gerais para o processamento de qualquer modalidade de Regularização Fundiária Urbana – REURB no Município de Barão de Grajaú, aplicáveis tanto à REURB-S quanto à REURB-E:

I – A existência de núcleo urbano informal situado em área urbana ou de expansão urbana, assim definida pela legislação municipal vigente;

II – A comprovação de ocupação contínua do imóvel ou do núcleo urbano informal por período mínimo de 05 (cinco) anos, anteriores à data de protocolo do requerimento de regularização, admitida a soma do tempo de posse do ocupante atual com o de ocupante(s) anterior(es), na forma do art. 8º deste Decreto;

III – A destinação do imóvel para fins residenciais ou uso misto compatível com a legislação municipal de zoneamento;

IV – A delimitação do núcleo urbano informal a ser regularizado, com identificação de seus ocupantes e das respectivas unidades imobiliárias.

§1º O preenchimento dos requisitos previstos neste artigo não dispensa o atendimento das condições específicas de cada modalidade, estabelecidas nos arts. 6º e seguintes deste Decreto.

§2º O requisito previsto no inciso II será comprovado pelos meios elencados no art. 9º deste Decreto, aplicáveis a ambas as modalidades, sem prejuízo de outros meios de prova admitidos em direito.

§3º A ausência de documentação formal em nome do requerente não importará, por si só, em indeferimento do pedido, devendo a Administração adotar postura instrutória de boa-fé, admitindo declarações, prova testemunhal e demais meios de prova legalmente admitidos.

Art. 6º. São beneficiários da REURB-S, com direito à gratuidade dos atos técnicos e registrários a cargo do Município, os ocupantes de núcleos urbanos informais que preencham, cumulativamente, os seguintes requisitos:

I – Possuir renda familiar mensal total não superior a 2 (dois) salários-mínimos nacionais vigentes, ou renda per capita de até ½ (meio) salário-mínimo, aferida preferencialmente por meio do Cadastro Único para Programas Sociais – CadÚnico;

II – Estar inscrito ou, no prazo de 60 (sessenta) dias contados do início do processo de REURB, comprometer-se a se inscrever no Cadastro Único para Programas Sociais – CadÚnico;

III – Não ser proprietário, concessionário, foreiro ou promitente comprador de outro imóvel, seja urbano ou rural, no território nacional;

IV – Comprovar ocupação contínua do imóvel objeto da regularização por período mínimo de 05 (cinco) anos anteriores à data de publicação deste Decreto, admitida a acessão de posse na forma do art. 8º;

V – Ocupar imóvel de área total não superior a 300 m² (trezentos metros quadrados);

VI – Utilizar o imóvel para fins residenciais ou para uso misto, desde que a família beneficiária resida no mesmo local ou comprove que a atividade comercial ou de prestação de serviços ali exercida constitui sua única fonte de renda.

Parágrafo único. O não atendimento a qualquer dos requisitos previstos nos incisos deste artigo importará no enquadramento do requerente na modalidade REURB de Interesse Específico – REURB-E, ficando este responsável pelo custeio integral dos atos técnicos, do projeto de regularização e dos emolumentos cartorários correspondentes, nos termos do art. 13, §2º, da Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 7º. Para a aferição da renda familiar prevista no inciso I do art. 6º deste Decreto, consideram-se integrantes do grupo familiar todas as pessoas que vivam sob o mesmo teto e compartilhem a renda para o sustento do lar, conforme declaração firmada pelo requerente e registrada no CadÚnico.

§1º Na impossibilidade de utilização do CadÚnico para aferição da renda, a Comissão Municipal de Regularização Fundiária – COMURB realizará entrevista socioeconômica e poderá exigir documentos complementares, tais como: declaração de imposto de renda, contracheques, extratos bancários, carteira de trabalho ou declaração de próprio punho firmada pelo beneficiário.

§2º Os dados socioeconômicos apurados serão registrados em formulário próprio e integrarão o processo administrativo de REURB.

Art. 8º. É admitida a acessão de posse para fins de cômputo do prazo mínimo de 05 (cinco) anos de ocupação contínua exigido neste Decreto, mediante a soma do tempo de posse do requerente atual ao tempo de posse de ocupante anterior, desde que preenchidas, cumulativamente, as seguintes condições:

I – Que as posses sejam contíguas no tempo, sem intervalo de abandono ou interrupção da ocupação entre o possuidor anterior e o requerente atual;

II – Que a transmissão da posse ao requerente tenha ocorrido de forma lícita, assim entendidos, exemplificativamente, os seguintes títulos: instrumento público ou particular de compra e venda, cessão de direitos possessórios, promessa de cessão, doação, herança, legado, partilha amigável ou judicial, ou qualquer outra causa jurídica idônea de transferência da posse;

III – Que o requerente comprove, por qualquer dos meios previstos no art. 9º deste Decreto, o tempo de sua própria ocupação no imóvel;

IV – Que o tempo de posse do(s) possuidor(es) anterior(es) seja comprovado por, no mínimo, dois dos seguintes meios: documentos relacionados ao imóvel em nome do antigo possuidor; declaração firmada por vizinhos ou autoridades locais; registros de programas sociais, prontuários de saúde ou matrículas escolares referenciados ao endereço do imóvel; fotografias ou outros elementos materiais datados; certidões cartoriais ou extrajudiciais; ou quaisquer outros meios de prova admitidos em direito;

V – Que o requerente comprove a atual ocupação efetiva e o uso do imóvel para as finalidades previstas neste Decreto.

§1º A acessão de posse poderá ser reconhecida em favor de herdeiros ou sucessores do ocupante primitivo, quando comprovado o falecimento do possuidor anterior e a continuidade da ocupação pelos sucessores, independentemente de formal transmissão de posse por instrumento escrito, admitindo-se, nessa hipótese, a prova por declaração dos demais herdeiros ou por documentação que demonstre a permanência da família no imóvel.

§2º A soma de posses de mais de dois possuidores anteriores será admitida, devendo cada elo da cadeia possessória ser individualmente comprovado, na forma dos incisos deste artigo, ainda que com maior flexibilidade na exigência documental à medida que o período de posse for mais remoto, observado o critério da razoabilidade pela COMURB.

§3º Não será admitida a acessão de posse quando houver indícios de que a transmissão da posse teve por finalidade exclusiva o cumprimento artificial do prazo mínimo de ocupação, configurando fraude à finalidade social da REURB, cabendo à COMURB a avaliação fundamentada do caso concreto.

§4º A declaração de acessão de posse integrará o processo administrativo de REURB e será submetida a análise pela COMURB, que emitirá parecer fundamentado sobre o reconhecimento ou a rejeição do somatório dos prazos, com encaminhamento ao Prefeito Municipal para decisão final nos casos controvertidos.

Art. 9º. Para a comprovação do tempo mínimo de ocupação previsto no inciso II do art. 5º, no inciso IV do art. 6º e no art. 8º deste Decreto, serão admitidos, entre outros, os seguintes documentos:

I – Conta de energia elétrica, água, gás ou serviço de telecomunicações em nome do ocupante ou de familiar residente;

II – Contratos de compra e venda, cessão de direitos possessórios ou de locação do imóvel;

III – Carnês, boletos de associação de moradores ou de tributos municipais relacionados ao imóvel;

IV – Declarações firmadas por autoridade local, tais como líder comunitário reconhecido, líder religioso ou agente público;

V – Registros em prontuários de saúde, matrículas escolares ou cadastros de programas governamentais que indiquem o endereço do beneficiário;

VI – Registros fotográficos ou quaisquer outros meios de prova admitidos em direito.

Parágrafo único. A Comissão Municipal de Regularização Fundiária – COMURB poderá aceitar declaração firmada por 2 (dois) vizinhos, devidamente identificados, para comprovação supletiva do tempo de ocupação, observado o disposto no art. 444 do Código de Processo Civil.

Art. 10. Para a aferição do limite de área do imóvel previsto no inciso V do art. 6º deste Decreto, será utilizado o levantamento planialtimétrico cadastral integrante do projeto de regularização fundiária.

Parágrafo único. Na hipótese de o imóvel ocupado exceder a 300 m² (trezentos metros quadrados), a gratuidade da REURB-S será preservada até esse limite, cabendo

ao beneficiário arcar com os custos proporcionais referentes à fração excedente, na forma do art. 10, §3º, da Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 11. O uso misto previsto no inciso VI do art. 6º deste Decreto abrange os imóveis utilizados concomitantemente para moradia e para o exercício de atividade comercial, de prestação de serviços ou de outro empreendimento não residencial compatível com o zoneamento municipal estabelecido pela Lei Municipal nº 133/2019, desde que:

I – A residência da família beneficiária no imóvel seja comprovada;

II – A atividade econômica ali exercida constitua a única fonte de renda da família, comprovada mediante declaração do beneficiário e documentação complementar quando exigida pela COMURB.

Parágrafo único. O enquadramento no uso misto não implica renúncia ao requisito de residência no imóvel, sendo este indispensável para a manutenção da gratuidade da REURB-S.

CAPÍTULO III
DA COMISSÃO MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – COMURB

Art. 12. Fica instituída a Comissão Municipal de Regularização Fundiária – COMURB, órgão colegiado de caráter permanente, vinculado ao Gabinete do Prefeito Municipal, com atribuição de coordenar, analisar, instruir e deliberar sobre os processos de REURB no Município de Barão de Grajaú.

Art. 13. A COMURB será composta pelos seguintes membros, indicados pelo Prefeito Municipal e investidos por portaria:

I – 1 (um) representante da Procuradoria Geral do Município, que exercerá a presidência da Comissão;

II – 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Infraestrutura;

III – 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Meio Ambiente;

IV – 1 (um) representante do setor de Cadastro Imobiliário Municipal ou equivalente;

V – 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Assistência Social;

§1º Cada membro titular terá um suplente, designado na mesma portaria.

§2º Os membros da COMURB exercerão suas atribuições sem remuneração adicional, sendo seu exercício considerado serviço público relevante.

§3º A COMURB poderá convocar profissionais técnicos, representantes de associações de moradores e demais interessados para participar de suas reuniões, sem direito a voto.

Art. 14. Compete à COMURB:

I – Receber, protocolar e analisar os requerimentos de REURB, individuais ou coletivos;

II – Instaurar, de ofício ou mediante requerimento, os procedimentos administrativos de REURB;

III – Realizar o levantamento e o diagnóstico dos núcleos urbanos informais existentes no território municipal;

IV – Classificar os núcleos urbanos informais como REURB-S ou REURB-E, submetendo a decisão à homologação do Prefeito Municipal;

V – Verificar o atendimento dos requisitos de elegibilidade previstos no art. 6º deste Decreto;

VI – Coordenar a elaboração e análise do projeto de regularização fundiária, com suporte técnico das secretarias competentes;

VII – Promover a notificação dos titulares de domínio, dos confrontantes e dos demais interessados, nos termos do art. 31 da Lei Federal nº 13.465/2017;

VIII – emitir pareceres técnicos nos processos de REURB;

IX – Elaborar e encaminhar ao Prefeito Municipal a minuta da Certidão de Regularização Fundiária – CRF para aprovação e emissão;

X – Acompanhar o encaminhamento da CRF ao Ofício do Registro de Imóveis e o cumprimento dos prazos registrários;

XI – Manter atualizado o banco de dados dos processos de REURB em tramitação no Município;

XII – elaborar relatórios periódicos sobre as ações de REURB, encaminhando-os ao Prefeito Municipal, ao Poder Legislativo Municipal e aos órgãos de controle competentes;

XIII – Articular parcerias e convênios com a União, o Estado do Maranhão e o Poder Judiciário para viabilizar a implementação da REURB, nos termos do art. 395, II, do Código Tributário Municipal.

CAPÍTULO IV
DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DA REURB

Art. 15. O processo de REURB poderá ser instaurado:

I – De ofício, por iniciativa do Município, mediante portaria do Prefeito Municipal ou deliberação da COMURB;

II – Mediante requerimento de qualquer dos legitimados previstos no art. 14 da Lei Federal nº 13.465/2017, dirigido à COMURB, com instrução mínima estabelecida neste Decreto.

Art. 16. O requerimento de REURB, individual ou coletivo, deverá ser instruído com:

I – Identificação completa do requerente, com nome, CPF, endereço e contato;

II – Descrição do núcleo urbano informal, com indicação do bairro ou localidade e, se possível, das matrículas ou transcrições atingidas;

III – Indicação da modalidade de REURB pretendida (REURB-S ou REURB-E);

IV – Documentos comprobatórios do preenchimento dos requisitos do art. 6º deste Decreto, quando se tratar de requerimento de REURB-S, incluída, quando for o caso, a documentação relativa à acessão de posse prevista no art. 8º;

V – Mapa ou croqui da área com identificação dos limites do núcleo, quando disponível;

VI – Relação dos ocupantes do núcleo, quando o requerimento for coletivo.

Parágrafo único. O requerimento individual relativo a imóvel inserido em núcleo urbano informal poderá ser reunido, pela COMURB, em procedimento coletivo, observada a conveniência administrativa e a celeridade do processo.

Art. 17. Instaurado o procedimento de REURB, a COMURB promoverá, no prazo de 30 (trinta) dias:

I – A notificação dos titulares de domínio das áreas objeto da regularização, dos confrontantes e dos demais interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de 30 (trinta) dias;

II – A comunicação ao Oficial do Registro de Imóveis competente, para que proceda às buscas necessárias em seus assentamentos;

III – A publicação de edital, em órgão oficial e em local visível na área regularizada, contendo a descrição da área e o prazo para apresentação de oposições.

Parágrafo único. As notificações serão feitas por via postal com aviso de recebimento ou por edital, quando o titular não for encontrado ou sua identificação for impossível.

Art. 18. Apresentada impugnação, a COMURB, ouvida a Procuradoria Geral do Município, proferirá decisão no prazo de 30 (trinta) dias, podendo:

I – Indeferir a impugnação, dando prosseguimento ao processo de REURB;

II – Acolher a impugnação, total ou parcialmente, adequando o processo ao que for decidido.

Parágrafo único. Da decisão da COMURB caberá recurso ao Prefeito Municipal, no prazo de 15 (quinze) dias, cujo julgamento extinguirá a instância administrativa.

Art. 19. O projeto de regularização fundiária, elaborado nos termos do art. 35 da Lei Federal nº 13.465/2017, conterá, no mínimo:

I – Levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional habilitado, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT;

II – Identificação dos lotes, das vias de circulação, dos espaços livres e das áreas públicas existentes;

III – Estudo técnico ambiental, quando o núcleo estiver situado, total ou parcialmente, em Área de Preservação Permanente – APP;

IV – Estudo técnico para situações de risco geotécnico, de alagamento ou de inundação, quando aplicável;

V – Proposta de soluções para implantação ou adequação de infraestrutura básica, em conformidade com o Plano Municipal de Saneamento Básico – PMSB, instituído pela Lei Municipal nº 138/2019;

VI – Indicação dos instrumentos de regularização fundiária a serem utilizados (legitimação fundiária, legitimação de posse, cessão de uso ou outros).

Art. 20. A aprovação do projeto de regularização fundiária pelo Município implicará:

I – Licenciamento urbanístico da REURB, dispensada a concessão de licença prévia e alvará de construção para as edificações cujas obras já estejam concluídas;

II – Licenciamento ambiental, quando o projeto contiver estudo técnico ambiental que demonstre a melhoria das condições em relação à situação anterior de irregularidade;

III – Emissão da Certidão de Regularização Fundiária – CRF, conforme modelo a ser estabelecido por portaria do Prefeito Municipal.

Art. 21. A CRF será o título para o registro da regularização fundiária no Ofício do Registro de Imóveis competente, nos termos dos arts. 41 a 44 da Lei Federal nº 13.465/2017 e do Provimento CNJ nº 149/2023, e conterá:

I – Nome do núcleo regularizado;

II – Localização e área total do núcleo;

III – Identificação das matrículas ou transcrições originárias;

IV – Modalidade da REURB (REURB-S ou REURB-E);

V – Indicação do instrumento de regularização utilizado;

VI – Relação de beneficiários com identificação dos respectivos imóveis;

VII – Aprovação do projeto e do estudo técnico ambiental, quando for o caso.

Art. 22. No prazo de 30 (trinta) dias após a emissão da CRF, a COMURB providenciará seu encaminhamento ao Ofício do Registro de Imóveis competente, acompanhada do projeto e dos documentos exigidos pelo art. 44 da Lei Federal nº 13.465/2017.

CAPÍTULO V
DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 23. Na REURB realizada em imóveis de titularidade do Município de Barão de Grajaú, o instrumento preferencial de regularização fundiária será:

I – A legitimação fundiária, nos termos do art. 23 da Lei Federal nº 13.465/2017, mediante a qual o beneficiário adquire o imóvel por ato do Poder Público, dispensado o contrato;

II – A concessão de uso especial para fins de moradia – CUEM, nos termos da Medida Provisória nº 2.220/2001, quando a área não puder ser alienada por disposição legal;

III – A concessão de direito real de uso – CDRU, conforme o Decreto-Lei nº 271/1967, quando houver interesse do Município em manter a propriedade do bem.

Parágrafo único. A escolha do instrumento dar-se-á por ato motivado do Prefeito Municipal, com base em parecer da Procuradoria Geral do Município.

Art. 24. Na REURB realizada em imóveis de propriedade privada, o instrumento preferencial de regularização fundiária será a legitimação de posse, nos termos do art. 25 da Lei Federal nº 13.465/2017, que constitui direito real registrável, conversível em propriedade pelo decurso do prazo previsto na legislação federal.

CAPÍTULO VI
DA INFRAESTRUTURA E DO SANEAMENTO BÁSICO

Art. 25. O projeto de regularização fundiária deverá prever as medidas necessárias à implantação ou adequação da infraestrutura básica do núcleo regularizado, em conformidade com o Plano Municipal de Saneamento Básico de Barão de Grajaú – PMSB, instituído pela Lei Municipal nº 138/2019, compreendendo, no mínimo:

I – Escoamento das águas pluviais;

II – Iluminação pública;

III – Soluções para esgotamento sanitário;

IV – Abastecimento de água potável;

V – Vias de circulação.

Art. 26. As obras de infraestrutura básica previstas no projeto de REURB serão executadas pelo Município, na REURB-S, com recursos próprios ou oriundos de convênios, contratos de repasse ou financiamentos celebrados com a União, o Estado do Maranhão ou organismos de financiamento habitacional, nos termos do art. 395, II, do Código Tributário Municipal.

Parágrafo único. Na REURB-E, as obras de infraestrutura básica serão custeadas pelos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal ou pelos proprietários dos imóveis, na forma e nos prazos que forem pactuados com o Município no processo administrativo.

CAPÍTULO VII
DOS ASPECTOS TRIBUTÁRIOS

Art. 27. Nos processos de REURB-S, estão isentos de custas, emolumentos e demais despesas notariais e registrais, a cargo do Município, todos os atos de registro decorrentes da regularização fundiária, inclusive os relacionados a:

I – Registro da CRF e averbação da REURB na matrícula ou transcrição originária;

II – Abertura de matrículas individuais dos lotes regularizados;

III – Registro dos instrumentos de legitimação fundiária, legitimação de posse, CUEM e CDRU;

Art. 28. A primeira transmissão de imóvel regularizado por meio de REURB-S ou REURB-E sujeitará o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI à alíquota de 1% (um por cento), nos termos do art. 57, §1º, do Código Tributário do Município de Barão de Grajaú – Lei Municipal nº 53/2011.

Parágrafo único. As transmissões subsequentes do mesmo imóvel regularizado por REURB estão sujeitas à alíquota ordinária de 2% (dois por cento), conforme o art. 57, §2º, do Código Tributário Municipal.

Art. 29. Os imóveis regularizados por REURB deverão ser inscritos ou atualizados no Cadastro Imobiliário do Município de Barão de Grajaú, para fins de incidência regular do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, nos termos do art. 24 do Código Tributário Municipal.

CAPÍTULO VIII
DA PARTICIPAÇÃO SOCIAL E DA PUBLICIDADE

Art. 30. O Município assegurará a participação dos beneficiários e das associações representativas dos moradores dos núcleos urbanos informais nas etapas do processo de REURB, mediante:

I – Realização de audiências públicas e reuniões comunitárias antes da aprovação do projeto de regularização;

II – Ampla divulgação, em linguagem acessível, das etapas e dos direitos decorrentes do processo de REURB;

III – Disponibilização dos autos do processo administrativo para consulta pelos interessados.

Art. 31. A COMURB elaborará, ao final de cada semestre, relatório consolidado das ações de REURB em andamento e concluídas no Município, contendo informações sobre:

I – O número de núcleos urbanos informais identificados e em processo de regularização;

II – A modalidade de cada processo (REURB-S ou REURB-E);

III – O estágio de tramitação de cada processo;

IV – O número de beneficiários titulados;

V – Os gastos realizados pelo Município com projetos, obras de infraestrutura e atos registrários.

Parágrafo único. O relatório semestral será encaminhado à Câmara Municipal, ao Tribunal de Contas do Estado do Maranhão – TCE-MA e publicado no órgão oficial do Município, em cumprimento aos princípios da publicidade e do controle social da Administração Pública.

CAPÍTULO IX
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 32. A COMURB deverá ser instalada no prazo de 30 (trinta) dias contados da publicação deste Decreto, mediante a expedição da portaria de designação dos membros pelo Prefeito Municipal.

Art. 33. O Município promoverá, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da publicação deste Decreto, o levantamento e o diagnóstico dos núcleos urbanos informais existentes no território municipal, com mapeamento georreferenciado e estimativa da população beneficiária, como fase preparatória à instauração dos processos de REURB.

Art. 34. A Procuradoria Geral do Município, em conjunto com a COMURB, poderá expedir normas complementares, formulários e modelos necessários à operacionalização deste Decreto.

Art. 35. Aplicam-se aos casos omissos neste Decreto as disposições da Lei Federal nº 13.465/2017, do Decreto Federal nº 9.310/2018, do Provimento CNJ nº 149/2023 e das demais normas federais e municipais vigentes pertinentes à matéria.

Art. 36. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Barão de Grajaú, Estado do Maranhão, **aos 6 (seis) dias do mês de novembro do ano de 2026.**

ANTONIO CARLOS RESENDE DA SILVA:43303935300

Assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS RESENDE DA SILVA:43303935300
ND: C=BR, S=MA, L=Barao de Grajau, O=ICP-Brasil, OU=CERTIFICADO DIGITAL, OU=Certificado Digital PF A1, OU=27134040000182, OU=AC SyngularID Multipla, CN=ANTONIO CARLOS RESENDE DA SILVA:43303935300
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2026.11.06 10:39:53-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2025.1.0

ANTONIO CARLOS RESENDE DA SILVA
Prefeito Municipal