



**LEI Nº 807, DE 14 DE JULHO DE 2016**

*“Dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana no Município de Barra do Corda/MA, e dá outras providências”.*

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE BARRA DO CORDA**, Estado do Maranhão, no uso das atribuições constitucionais de seu cargo,

**FAÇO SABER**, que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte lei:

Art. 1º Fica instituído no âmbito do Município de Barra do Corda/MA, o programa Municipal de Regularização Fundiária, com os seguintes objetivos:

- I - Contribuir para a melhoria das condições da população residente em assentamentos irregulares no Município;
- II - Atuar no enfrentamento do quadro de informalidade habitacional urbana do Município;
- III - Constituir as bases para a instituição de uma política municipal de regularização fundiária.

Art. 2º O Programa Municipal de Regularização Fundiária de Barra de Corda tem como diretrizes metodológicas:

- I - Planejar detalhadamente as ações a serem executadas;
- II - Garantir a abordagem integrada considerando sempre os aspectos Jurídico-legais, Físico-ambientais e Socioeconômico-organizativos;
- III - Promover, ao longo de todas as etapas de trabalho, a participação da comunidade atendida, do Registro de imóveis competente e de outras instâncias do Poder Público envolvido;
- IV - Promover o efetivo controle da ocupação do solo urbano pelo Município.

Art. 3º Deverá o Município na qualidade de agente de regulação urbana, por meio da Secretaria de meio Ambiente, expedir laudo de verificação e aprovação que ateste a obediência de parâmetros de caráter urbanístico e ambiental para o pleno desenvolvimento da comunidade envolvida.

Art. 4º Para os efeitos desta lei, considera-se:

- I - Regularização Fundiária: Conjunto de medidas Jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e a titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;
- II - Assentamentos irregulares: Ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia;



III - Regularização Fundiária de Interesse Específico: Regularização Fundiária quando não caracterizado o interesse social;

IV - Regularização Fundiária de interesse Social: Regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, cujo valor do imóvel, destinado a Regularização Fundiária, não ultrapasse o valor máximo 15 (quinze) salários mínimos vigentes no país.

V - Área Urbana: Parcela do território ou não, incluída no perímetro urbano conforme diretrizes traçadas pelo art. 144 da Lei Orgânica Municipal.

VI - Regularização Jurídica: a pesquisa de documentos da titularidade da gleba, cadeia sucessora, plantas e cadastros existentes, a fim de possibilitar a titulação dos lotes individualizados e oferecer a segurança jurídica aos que lá moram.

VII - Loteamento Clandestino: parcelamento do solo promovido por particular, sem observar as leis vigentes, sem aprovação do município e que não possui registro no Cartório de Imóveis.

VIII - Gleba: é uma porção ou área de terra. No âmbito da regularização fundiária, a gleba é a área em que existe instalado um empreendimento irregular (assentamentos), como no caso de um loteamento clandestino.

IX - Área urbana consolidada: parcela da área urbana com densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada e que tenha, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

- a) Drenagem ou sistema de escoamento de águas pluviais urbanas;
- b) Esgotamento sanitário, ainda pelos sistemas de fossas;
- c) Abastecimento de águas potáveis;
- d) Distribuição de energia elétrica; ou
- e) Limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;

Art. 5º O parcelamento do solo objeto de Regularização Fundiária, será aprovado pelo poder Executivo Municipal.

§ 1º. Tratando-se de regularização fundiária de imóveis cuja esteja consolidada, torna-se dispensável o atendimento dos parâmetros de área testada estabelecidos pela Lei 6.766. Em tais casos, deverá ser apresentado parecer técnico, emitido pela Secretaria de infraestrutura e Urbanismo, que ateste as condições básicas de habitualidade, acesso e segurança, condições estas que deverão ser analisadas em conformidade com sua destinação de uso.

§ 2º. As regularizações fundiárias de parcelamentos do solo em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento) poderão ser objetivo de aprovação pelo Município, mediante apreciação técnica que ateste a viabilidade do parcelamento, subscrita por engenheiro com a respectiva anotação de responsabilidade técnica.



## Prefeitura de Barra do Corda Estado do Maranhão

Art. 6º A regularização fundiária será implementada por etapas, devendo a regularização abranger um bairro ou gleba por vez.

§ 1º. A regularização de um determinado bairro ou gleba, poderá ser ainda desdobrada em sub-etapas, porém, nunca poderá abranger espaço inferior a uma quadra.

§ 2º. Na regularização, as quadras deverão ser reproduzidas em mapas e memoriais descritivos que espelhem a realidade observada in loco, de modo que cada lote, terreno, casa ou comércio fique locado em uma unidade autônoma (lote);

§ 3º. Havendo na área a ser regularizada imóveis já registrados junto ao cartório competente, os mesmos deverão ser indicados, cabendo ao Município ou a quem promover a regularização, a colheita das anuências dos proprietários (marido e mulher com firmas reconhecidas);

§ 4º. É responsabilidade do Município e fornecimento de informações corretas acerca dos ocupantes detentores de direitos de aquisição dos imóveis situados a serem regularizados. Compete ao Município ainda o encargo de apontar quais e quantos são os imóveis situados na gleba a ser regularizada que possuem registro junto a Serventia Imobiliária.

Art. 7ºc Os Interessados na regularização deverão apresentar requerimento ao Registro de Imóveis Competente, instruído com:

- I - Aprovação emitida pelo Município;
- II - Laudo emitido pela secretaria de Assistência Social atestando a ocupação demográfica da área;
- III - Auto Urbanismo emitido ou aprovado pela Secretaria de Meio Ambiente;
- IV - Levantamento topográfico georeferenciado;
- V - Projeto do parcelamento;
- VI - Foto de satélite da área a se regularizada;
- VII - Certidões dominiais ou documentação comprobatória de legitimidade para requerer a regularização;

§ 1º - No levantamento planimétrico georeferenciado indicado no inciso IV, todos os vértices tanto da quadra quanto dos imóveis nela contidos, deverão ser indicados com coordenadas no sistema UTM, fazendo-se acompanhar o mapa impresso, o arquivo em mídia digital “.DWG”.

§ 2º. A foto do satélite da área a ser regularizada indica no inciso VI, poderá ser obtida em sites de livre acesso, e destina-se a facilitar a comprovação e a forma que se deu a ocupação da área.

Art. 8º Na regularização dos Loteamentos Clandestinos, caso não exista área disponível para o proprietário e/ou loteador transferir ao município para instalação de equipamentos públicos, poderá o município exigir sua compensação mediante as transferências de área, ainda que em outro local, mas preferencialmente nas proximidades do local a ser regularizado.

Art. 9º Compete ao poder Executivo Municipal, alienar, doar, ceder ou instituir direito real de uso ou de moradia sobre imóveis públicos municipais, com dispensa de licitação, nos termos dos arts. 17, I, “b” e “f” e 24 da Lei Federal nº 8.666/93, em favor dos possuidores e ocupantes dos imóveis objeto de



## Prefeitura de Barra do Corda Estado do Maranhão

regularização fundiária, localizados em assentamentos irregulares ou clandestinos e que estiverem consolidados, mediante as condições seguintes:

I - Os interessados em obter o Título Definitivo de Propriedade ou outra modalidade de titulação, deverão comprovar seu direito mediante apresentação do título ou documento pelo qual adquiriu direitos sobre o imóvel. Tais como, Documentos Públicos expedidos pelo Município de Barra do Corda, contratos particulares de compra e venda, escrituras públicas de declarações e/ou cessão de posse. Podem ainda comprovar a posse e/ou direito sobre o imóvel pela apresentação de comprovantes de recolhimento de IPTU, contas de consumo de serviços públicos de água e luz, fotografias antigas e recentes que denotem modificações e/ou melhorias nos imóveis, comprovando posse do interessado no imóvel a pelo menos 05 (cinco) anos;

II - O interessado deverá apresentar planta de localização do imóvel, contendo levantamento topográfico, memorial descritivo e ART expedidos pelo profissional técnico responsável. A planta, ou Declaração de Respeito de limites – DRL – mencionada neste artigo, deverá conter assinatura dos vizinhos confrontantes, com firmas reconhecidas em cartório.

§ 1º. As transferências, e o reconhecimento do domínio em favor do particular, poderão ser formalizados de forma gratuita e sem a cobrança de quaisquer quantias a título de contraprestação pela aquisição ou transferência do imóvel, ressalvado o pagamento pela emissão do Título, mediação e demarcação do bem, além do cadastramento daquele nos arquivos da prefeitura.

§ 2º. Caberá ao Município, nas hipóteses descritas no parágrafo anterior, adotar medidas para identificar e situar, no mapa de cada uma das quadras a serem regularizadas, a real localização dos imóveis outrora titulados.

§ 3º. Caso a avaliação dos imóveis transferidos com base nesta lei supere o valor estipulado no art. 108 do Código Civil, a transferência será formalizada por meio da competente escritura pública, servindo o título definitivo como autorização para lavratura da mesma.

§ 4º - Os títulos Definitivos emitidos pelo Município anteriormente à edição desta lei, e ainda não registrados, reputam-se válidos para todos os fins de direito, devendo o seu titular ou sucessor apresentá-lo ao Município para fins de convalidação e cadastramento na base de dados de imóveis urbanos e de IPTU.

§ 5º - No procedimento de convalidação descrito no parágrafo anterior, compete ao Município cancelar ou revogar a emissão do Título de propriedade outrora outorgado ao particular, caso constante alguma falha, ilegalidade ou sobreposição com outro imóvel já titulado ou registrado. O cancelamento ou revogação deverá ser precedido de processo administrativo próprio e não poderá versar sobre imóveis já registrados no Cartório.

Art. 10 – Compete ao poder Executivo, mediante Decreto, a autorização e regulamentação da Regularização fundiária de bairros ou áreas específicas, observadas as diretrizes traçadas nesta Lei, devendo aquele estabelecer ainda:

- I - A modalidade de regularização fundiária a ser adotada;
- II - A indicação dos equipamentos urbanos já existentes;
- III - A forma pela qual serão titulados os imóveis em favor de seus ocupantes;
- IV - A desafetação da área;
- V - A avaliação média dos imóveis atingidos pela regularização.



*Prefeitura de Barra do Corda*  
*Estado do Maranhão*

Parágrafo Único - Caso o imóvel possua alguma benfeitoria, construída as expensas do particular ( ocupante ) e sem a concorrência do poder Público, a avaliação de que trata o inciso VII tomará por base apenas o valor do terreno.

Art. 11 O município, por meio do Programa Municipal de Regularização Fundiária, empreenderá, onde couber, a demarcação urbanística, disponibilizando os recursos necessários, efetuando os levantamentos topográficos e dominiais bem como as notificações, publicações e demais providências cabíveis.

Art. 12 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Barra do Corda, Estado do Maranhão, em 14 de julho de 2016.

**WELLYK OLIVEIRA COSTA DA SILVA**  
**PREFEITO**

Ato oficial originário do PLE 138/2016, aprovado em 12 de julho de 2016 e Publicado através de afixação nos quadros de avisos da Prefeitura e da Câmara de Vereadores de Barra do Corda, em: 14/07/2016, conforme determina o Art. 13, Inciso II, alínea "i" da Lei Orgânica, digitalizado e publicado no portal <http://www.barradocorda.ma.leg.br>