



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA COLINAS**  
Rua São Francisco, s/n, Centro Nova Colinas - MA  
CNPJ: 01.608.768/0001-05

---

**Lei nº 210/2019.**

---

**EDITAL DE PUBLICAÇÃO  
DE SANÇÃO E PROMULGAÇÃO LEGAL**

---

Pelo presente EDITAL DE PUBLICAÇÃO o Prefeito Municipal de Nova Colinas- Estado do Maranhão, RENATO DE PAULA RIBEIRO, no uso de suas atribuições legais prevista na constituição Federal, Estadual e na Lei Orgânica Municipal, faz saber a todos os cidadãos de Nova Colinas -MA, às autoridades constituídas e a todos a quem possa interessar que, nesta data **SANCIONA E PROMULGA A LEI MUNICIPAL Nº 210/2019** que Dispõe sobre a Regularização Fundiária e Imobiliária de Nova Colinas - MA, nos termos das Leis Federais nº 6.015/73 e 13.465/2017, determinando o procedimento sobre a **titularidade de terrenos** na posse do patrimônio municipal e particular irregulares, dentro da área urbana do Município de Nova Colinas/MA, revoga a Lei nº 201/2018, de 21 de dezembro de 2018 e dá outras providências, para que tenha vigência, eficácia e gere seus legais efeitos, e para que nenhum cidadão possa alegar ignorância, faço público o presente Edital que será afixado em local de costume e fácil acesso ao público e também no Diário Oficial do Município de Nova Colinas - MA.

**Mando, portanto, a todas as autoridades a quem o conhecimento e a execução da presente Lei pertencerem a quem cumprem e a façam cumprir tão inteiramente como nela se contém.**

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE NOVA COLINAS, ESTADO DO MARANHÃO, EM 18 DE DEZEMBRO DE 2019.**

**RENATO DE PAULA RIBEIRO**  
Prefeito Municipal

**CERTIFICO** que, nesta data, publiquei e registrei a presente Lei e seu respectivo Edital de Sanção e Promulgação, tendo sido afixado um exemplar no átrio da Prefeitura Municipal e no Diário Oficial do Município de Nova Colinas, para que seja cumprida nos seus próprios termos. Nova Colinas/MA, 18 de dezembro de 2019.

**REINALDO RIBEIRO BRITO**  
Secretário de Administração e Recursos Humanos



**Lei nº 210/2019 DE 18 DE DEZEMBRO DE 2019**

Dispõe sobre a Regularização Fundiária e Imobiliária de Nova Colinas - MA, nos termos das Leis Federais 6.015/73 e 13.465/2017, determinando o procedimento sobre a **titularidade de terrenos** na posse do patrimônio municipal e particular irregulares, dentro da área urbana do Município de Nova Colinas/MA, revoga a Lei nº 201/2018, de 21 de dezembro de 2018 e dá outras providências.

O **PREFEITO MUNICIPAL DE NOVA COLINAS**, Estado do Maranhão, faço saber que a Câmara Municipal aprovou, e eu sanciono a seguinte lei:

**TÍTULO I**  
**DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA**  
**CAPÍTULO I**  
**DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Seção I**  
**Da Regularização Fundiária Urbana**

**Art.1º** Ficam instituídas, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, as normas gerais e procedimentos aplicáveis para implantação da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (Reurb-E), no Município de Nova Colinas/MA, cujos objetivos são:

- I** – garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;
- II** - garantir a efetivação da função social da propriedade;
- III** – conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;

**Art. 2º** Para fins desta Lei, consideram-se:

**I - Núcleo Urbano 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;

**II - Demarcação Urbanística:** procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano consolidado objeto da regularização fundiária, a ser promovida a pelo Município;

**III - Certidão de Regularização Fundiária (CRF):** documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

**IV - Legitimação de Posse:** ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, 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;

**V - Legitimação Fundiária:** mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb;

**VI - Ocupante:** aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras em área a ser regularizada;

**Art. 3º. De acordo com a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, a Reurb compreende duas modalidades descritas nos incisos I e II seguintes. No presente caso esta Lei disporá somente da **Reurb de Interesse Específico – Reurb-E.****



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA COLINAS**  
Rua São Francisco, s/n, Centro Nova Colinas - MA  
CNPJ: 01.608.768/0001-05

**I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S)** – aquela aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarado em ato do Poder executivo municipal, e;

**II - Reurb de Interesse Específico (Reurb-E)** - que trata da regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

§1º 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.

§2º Os cartórios que não cumprirem o disposto neste artigo, que retardarem ou não efetuarem o registro de acordo com as normas previstas nesta Lei, por ato não justificado, ficarão sujeitos às sanções previstas no art. 44 da Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009, observado o disposto nos §§ 3º-A e 3º-B do art. 30 da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

**Seção II**  
**Dos Legitimados para Requerer a Reurb**

**Art. 4º.** Poderão requerer a Reurb:

**I** – a União, os Estados, e o Município Nova Colinas/MA, 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** – o Ministério Público.

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

§2º Nos casos de parcelamento do solo, de conjunto habitacional ou de condomínio informal, empreendidos por particular, a conclusão da Reurb 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 Reurb 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 REURB**

**Seção I**  
**Disposições Gerais**

**Art. 5º.** Poderão ser empregados, no âmbito da Reurb, 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 desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos §§ 4º e 5º do art. 1.228 da Lei Federal nº 10.406/2002;

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

**IV** – O direito de preempção, nos termos do inciso I do art. 26 da Lei Federal nº 10.257/2001;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA COLINAS**  
Rua São Francisco, s/n, Centro Nova Colinas - MA  
CNPJ: 01.608.768/0001-05

---

**V** - A transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do art. 35 da Lei Federal nº 10.257/2001;

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

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

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

**IX** - A concessão de uso especial para fins de moradia;

**X** - A concessão de direito real de uso;

**XI** - A doação, e

**XII** - A compra e venda.

**Art. 6º.** Na Reurb-E, 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.

**Seção II**  
**Da Demarcação Urbanística**

**Art. 7º.** O Município de Nova Colinas 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,

**Art. 8º.** O Município de Nova Colinas 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 notificação conterá a advertência de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da Reurb.

**Art. 9º.** 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;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA COLINAS**  
Rua São Francisco, s/n, Centro Nova Colinas - MA  
CNPJ: 01.608.768/0001-05

---

**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.

**Seção III**  
**Da Legitimação Fundiária**

**Art. 10º.** A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, 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 objeto desta Reurb.

**Seção IV**  
**Da Legitimação de Posse**

**Art. 11º.** A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é 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**.

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

**Art. 12º.** 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. 13º.** 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. 14º.** A Reurb 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;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA COLINAS**  
Rua São Francisco, s/n, Centro Nova Colinas - MA  
CNPJ: 01.608.768/0001-05

---

**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. 15º.** A fim de fomentar a efetiva implantação das medidas da Reurb, o Município de Nova Colinas 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. 16º.** Compete ao Município de Nova Colinas informar quais os núcleos urbanos informais serão regularizados e:

**I** - classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;

**II** - processar, analisar e aprovar o projeto de regularização fundiária; e

**III** - emitir a CRF.

**Art. 17º.** Instaurada a Reurb, o Município deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 1º Tratando-se de imóveis públicos municipais, o Município deverá notificar os confinantes e terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 2º A notificação dos confinantes será feita por via postal, com aviso de recebimento ou pessoalmente, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

§ 3º A notificação da Reurb 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.

§ 4º A ausência de manifestação dos indicados referidos nos §§ 1º e 2º deste artigo será interpretada como concordância com a Reurb.

**Art. 18º.** A Reurb será instaurada por decisão do Município, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata esta Lei.

**Art. 19º.** Instaurada a Reurb, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária.

**Parágrafo único.** Atendendo a interesse público a elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial caberá ao Município, com posterior cobrança aos seus beneficiários.

## **Seção II** **Do Projeto de Regularização Fundiária**

**Art. 20º.** O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

**I** - Levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA COLINAS**  
Rua São Francisco, s/n, Centro Nova Colinas - MA  
CNPJ: 01.608.768/0001-05

---

**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** - Memoriais descritivos;

**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.

**Seção III**  
**Da Conclusão do Processo da Reurb**

**Art. 21º.** O pronunciamento da autoridade competente que decidir o processamento administrativo da Reurb 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. 22º.** 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;

**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. 23º.** 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. 24º.** Na hipótese de a Reurb 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. 25º.** 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 Reurb aprovado importa em:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA COLINAS**  
Rua São Francisco, s/n, Centro Nova Colinas - MA  
CNPJ: 01.608.768/0001-05

---

**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 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. 26º.** 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. 27º.** 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 pelo Município ou entes da administração indireta.

**Art. 28º.** 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.

**Art. 29º.** 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 Reurb 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 no 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

**Art. 30º.** 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.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA COLINAS**  
Rua São Francisco, s/n, Centro Nova Colinas - MA  
CNPJ: 01.608.768/0001-05

---

**Art. 31º.** Registrada a CRF, será aberta matrícula para cada uma das unidades imobiliárias regularizadas.

**Parágrafo único.** Para os atuais ocupantes das unidades imobiliárias objeto da Reurb, 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. 32º.** 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 Município, o oficial de registro de imóveis abrirá matrícula para as áreas que tenham ingressado no domínio público.

**Art. 33º.** As unidades desocupadas e não comercializadas alcançadas pela Reurb 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, conforme procedimento previsto nos arts. 84 e 99 da Lei federal 13.465/2017.

## **CAPÍTULO V**

### **DA ARRECADAÇÃO DE IMÓVEIS ABANDONADOS**

**Art. 34º.** Os imóveis urbanos privados abandonados cujos proprietários não possuam a intenção de conservá-los em seu patrimônio ficam sujeitos à arrecadação pelo Município de Nova Colinas 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 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.

**§ 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.

## **TÍTULO II**

### **CAPÍTULO I**

#### **DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO – REURB-E**

##### **Seção I**

##### **Da área Objeto da Reurb-E**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA COLINAS**  
Rua São Francisco, s/n, Centro Nova Colinas - MA  
CNPJ: 01.608.768/0001-05

**Art. 35º.** Esta lei rege a regularização fundiária de **interesse específico** do Município de Nova Colinas - MA, com a **entrega do título definitivo de propriedade aos atuais ocupantes**, nos seguintes termos:

**Parágrafo único - LOTEAMENTO URBANO I, com área de 854.881,11m<sup>2</sup> (oitocentos e cinquenta e quatro mil, oitocentos e oitenta e um metros e onze centímetros), localizado no perímetro urbano da cidade de Nova Colinas/MA, Termo da Comarca de Fortaleza dos Nogueiras - MA, encerrando num perímetro de 4.525,27m (quatro mil, quinhentos e vinte e cinco metros e vinte e sete centímetros), localizado na Data Picos, comarca de Fortaleza dos Nogueiras - MA, e com os seguintes limites e confrontações: Inicia-se a descrição do perímetro pelo vértice M-01, localizado na divisa da FAZENDA CANTOS DO CURRAIS, definido pelas suas coordenadas UTM N=9.213.427,35m e E=360.675,00m MC 45, ambos referenciados ao Datum SIRGAS 2000; deste segue com azimute de 209°12'33" e distância de 74,83m, confrontando com a FAZENDA CANTOS DOS CURRAIS de RAIMUNDO NONATO REGO RIBEIRO, até atingir o ponto M02, de coordenadas N 9.213.362,04m e E 360.638,49m; deste segue com azimute de 212°31'39" e distância de 109,49m, até atingir o ponto M03, de coordenadas N 9.213.269,72m e E 360.579,61m; deste segue com azimute de 207°09'34" e distância de 616,57m, até atingir o ponto M04, de coordenadas N 9.212.721,14m e E 360.298,17m; deste segue com azimute de 302°33'48" e distância de 34,84m, até atingir o ponto M05, de coordenadas N 9.212.739,89m e E 360.268,81m; deste segue com azimute de 209°25'57" e distância de 148,31m, até atingir o ponto M06, de coordenadas N 9.212.610,72m e E 360.195,93m; deste segue com azimute de 120°15'11" e distância de 257,18m, confrontando com a FAZENDA CANTOS DOS CURRAIS de DEUSAMAR DA SILVA REGO, até atingir o ponto M07, de coordenadas N 9.212.481,15m e E 360.418,08m; deste segue com azimute de 208°55'51" e distância de 93,50m, até atingir o ponto M08, de coordenadas N 9.212.399,32m e E 360.372,85m; deste segue com azimute de 119°13'35" e distância de 621,17m, confrontando com a FAZENDA CANTOS DOS CURRAIS de PEDRO LAURENTINO RIBEIRO, até atingir o ponto M09, de coordenadas N 9.212.096,03m e E 360.914,94m; deste segue com azimute de 46°23'22" e distância de 67,07m, até atingir o ponto M10, de coordenadas N 9.212.142,29m e E 360.963,50m; deste segue com azimute de 311°37'36" e distância de 70,18m, confrontando com a FAZENDA CANTOS DOS CURRAIS de JOSÉ DE PAULA RIBEIRO, até atingir o ponto M11, de coordenadas N 9.212.188,91m e E 360.911,04m; deste segue com azimute de 27°41'48" e distância de 833,39m, até atingir o ponto M12, de coordenadas N 9.212.926,81m e E 361.298,39m; deste segue com azimute de 323°33'21" e distância de 180,46m, confrontando com a FAZENDA CANTOS DOS CURRAIS de CANDIDO DE PAULA RIBEIRO, até atingir o ponto M13, de coordenadas N 9.213.071,98m e E 361.191,19m; deste segue com azimute de 40°33'06" e distância de 68,86m, até atingir o ponto M14, de coordenadas N 9.213.124,30m e E 361.235,96m; deste segue com azimute de 36°26'16" e distância de 38,19m, até atingir o ponto M15, de coordenadas N 9.213.155,02m e E 361.258,64m; deste segue com azimute de 130°03'58" e distância de 182,36m, até atingir o ponto M16, de coordenadas N 9.213.037,64m e E 361.398,20m; deste segue com azimute de 43°17'29" e distância de 106,47m, até atingir o ponto M17, de coordenadas N 9.213.115,14m e E 361.471,21m; deste segue com azimute de 307°42'48" e distância de 217,77m, até atingir o ponto M18, de coordenadas N 9.213.248,35m e E 361.298,94m; deste segue com azimute de 239°02'00" e distância de 8,05m, confrontando com o RIO MACAPÁ, até atingir o ponto M19, de coordenadas N 9.213.244,21m e E 361.292,04m; deste segue com azimute de 250°44'52" e distância de 71,08m, até atingir o ponto M20, de coordenadas N 9.213.220,77m e E 361.224,93m; deste segue com azimute de 270°36'48" e distância de 37,37m, até atingir o ponto M21, de coordenadas N 9.213.221,17m e E 361.187,56m; deste segue com azimute de 300°14'56" e distância de 87,56m, até atingir o ponto M22, de coordenadas N 9.213.265,28m e E 361.111,92m; deste segue com azimute de 312°08'07" e distância de 59,00m, até atingir o ponto M23, de coordenadas N 9.213.304,86m e E 361.068,17m; deste segue com azimute de 333°11'27" e distância de 100,77m, até atingir o ponto M24, de coordenadas N 9.213.394,80m e E 361.022,72m; deste segue com azimute de 214°38'38" e distância de 72,43m, confrontando com a FAZENDA CANTOS DOS CURRAIS de RAIMUNDO COELHO DOS SANTOS, até atingir o ponto M25, de coordenadas N 9.213.335,21m e E 360.981,55m; deste segue com azimute de 217°28'21" e distância de 53,74m, até atingir o ponto M26, de coordenadas N 9.213.292,56m e E 360.948,85m; deste segue com azimute de 302°13'01" e distância de 53,83m, até atingir o ponto M27, de coordenadas N 9.213.321,26m e E 360.903,31m; deste segue com azimute de 297°49'43" e distância de 50,10m, até atingir o ponto M28, de coordenadas N 9.213.344,65m e E 360.859,00m; deste segue com azimute de 208°11'24" e distância de 9,40m, até atingir o ponto M29, de coordenadas N 9.213.336,36m e E 360.854,56m; deste segue com azimute de 296°52'32" e distância de 201,30m, até atingir o ponto M01, onde teve início a descrição deste perímetro.**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA COLINAS**  
Rua São Francisco, s/n, Centro Nova Colinas - MA  
CNPJ: 01.608.768/0001-05

---

## **CAPITULO II**

### **NORMAS DE LOTEAMENTO**

#### **Seção I**

##### **Aprovação da Reurb-E**

**Art. 36º.** Fica aprovado o Loteamento Urbano Municipal, de propriedade do Município de Nova Colinas/MA, perfazendo uma área total de 848.723,94 (oitocentos quarenta e oito mil, setecentos e vinte e três metros e noventa e quatro centímetros) que deverá ser convertida em metros quadrados, distribuídos conforme Projeto Urbanístico já consolidado, considerando o prazo de ocupação da área, a natureza das edificações existentes, a localização das vias de circulação ou comunicação, os equipamentos públicos disponíveis, urbanos ou comunitários, dentre outras situações que indiquem a irreversibilidade da posse titulada, que induza ao domínio.

**Art. 37º.** Fica efetivamente loteada a área que integra o perímetro urbano da cidade de Nova Colinas/MA, conforme mapa e memorial descrito e apresentado em anexo a esta Lei.

**Parágrafo único:** Após a publicação desta Lei, os proprietários de áreas privadas, não delimitadas na área acima regularizada, deverão cumprir a Legislação Federal específica, LEI Nº 6.766/79, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979, que Dispõe Sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências - LOTEAMENTOS.

#### **Seção II**

##### **Da Divisão da Terra**

**Art. 38º.** Considera-se Loteamento a subdivisão de áreas em lotes para edificação de qualquer natureza, observada sua articulação com o sistema viário da cidade.

**Art. 39º.** Entende-se por lote a menor parcela ou subdivisão de um terreno destinado a edificação.

**Art. 40º.** Entende-se por desmembramento a subdivisão de uma gleba em lotes, desde que seja aprovado o sistema viário existente, oficial ou aprovado, sem que se abram novas vias ou logradouros e sem que prolonguem ou se modifiquem as existentes.

**§ 1º** Os imóveis urbanos deverão observar a partir da presente lei, a medida mínima de 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados), com medida mínima da frente de 5,00 (cinco) metros, sendo a situação já existente e consolidada confirmada sua situação jurídica por quaisquer documentos provenientes do Poder Público poderá ter área inferior às medidas acima, sempre observando os ditames legais de urbanização.

**§ 2º** Os proprietários e demais titulares de direitos reais sobre a área a lotear cedem gratuitamente à Prefeitura Municipal de Nova Colinas, as parcelas para espaços verdes públicos e de utilização coletiva infraestrutura, designadamente arruamento viários e pedonais (passarela), que de acordo com a lei e a operação de loteamento devam integrar o domínio público.

**Art. 41º.** Desde a data da aprovação do loteamento, passam a integrar o domínio público, as vias praças e áreas verdes, bem como aquelas destinadas a equipamentos urbanos constantes do projeto e do memorial descritivo.

**Parágrafo Único:** O plano de Loteamento poderá ser modificado por informações técnicas e econômicas justificáveis desde quando a modificação não prejudique os lotes comprometidos ou definitivamente adquiridos, sujeitos, contudo às exigências legais e aprovação da prefeitura.

#### **Seção III**

##### **Da Titularidade dos Terrenos**

**Art. 42º.** As pessoas que se encontram investidas na posse (ocupantes) em terrenos localizados dentro do perímetro urbano, descrito no art.1º § 1º desta Lei, deste Município serão declaradas titulares dos terrenos com a entrega do **TITULO DEFINITIVO DE PROPRIEDADE**, quando ocupados de forma pacífica, sem protesto, ou vício de forma e conteúdo comprovado mediante apresentação de **documentos público fornecido pela Prefeitura**.

**§ 1º** A titularização dos terrenos de que trata o “caput” terá como metragem a área ocupada sendo devidamente cadastrada na Prefeitura.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA COLINAS**  
Rua São Francisco, s/n, Centro Nova Colinas - MA  
CNPJ: 01.608.768/0001-05

§ 2º Os titulares dos terrenos que se encontram na posse, e com o documento público emitido pelo Município denominado TÍTULO DE AFORAMENTO, TERMO DE CONCESSÃO DE SUPERFÍCIE, **sem** abertura de matrícula no Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza dos Nogueiras - MA ou Cartório de Registro de Imóveis de Nova Colinas/MA, deverão se dirigir **até o órgão municipal** responsável e solicitar, seu **TÍTULO DEFINITIVO DE PROPRIEDADE, com os seguintes documentos:**

- a) Título de aforamento e/ ou termo de concessão de superfície;
- b) Mapa e memorial descritivo;
- c) Certidão Negativa de Tributos Municipais.
- d) Publicação de edital para conhecimento de terceiros

§ 3º No caso dos titulares dos terrenos, que através de documento fornecido pela prefeitura, TÍTULO DE AFORAMENTO, TERMO DE CONCESSÃO DE SUPERFÍCIE, tendo promovido o registro no Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza dos Nogueiras - MA ou Cartório de Registro de Imóveis de Nova Colinas/MA, deverão se dirigir **até órgão municipal** responsável e solicitar, seu **TÍTULO DEFINITIVO DE PROPRIEDADE, com os seguintes documentos:**

- a) Apresentar a certidão de inteiro teor e de ônus fornecida pelo cartório onde se encontra registrado, validade de 30 dias
- b) Mapa e memorial descritivo, se houver retificação na descrição
- c) Certidão Negativa de Tributos Municipais.
- d) Publicação de edital para conhecimento de terceiros

§ 4º No caso dos terrenos que foram adquiridos de um particular, que estão localizados dentro LOTEAMENTO URBANO I, após a publicação desta Lei, passarão a integrar o patrimônio público municipal, e o órgão municipal poderá emitir o **TÍTULO DEFINITIVO DE PROPRIEDADE, com os seguintes documentos:**

- a) O particular deverá apresentar o documento fornecido pela Prefeitura ou o documento particular comprobatório da ocupação, com registro no **Cartório de Registro de Títulos e Documentos deste Município, com valor venal declarado;**
- b) Após se dirigir **até órgão municipal** responsável e solicitar, seu título definitivo de propriedade, acompanhado de Mapa, Memorial Descritivo e Certidão Negativa de Tributos Municipais.
- c) Publicação de edital para conhecimento de terceiros.

§ 5º Para fins de declaração do valor venal do imóvel, a prefeitura poderá emitir uma declaração para fins de registro do valor venal, se for verificada omissão na declaração do outorgante, respeitando os valores previsto no Capítulo VI.

**Seção IV**  
**Tributos Municipais**

**Art. 43º.** Ficam isentos os IPTUs anteriores a esta Lei;

**Art. 44º.** O pagamento para a Prefeitura pela transferência de titularidade assim, definido:

- 1- R\$ 50,00(cinquenta reais) para terrenos localizados em área, afastados do perímetro urbano;
- 2- R\$ 100,00 (cem reais) para terrenos localizados em área, afastados por mais de 500 metros da área central.

**Seção V**  
**Dos Valores Venais para IPTU e ITBI**

**Art. 45º.** Para fins de cobrança de ITBI - Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis entre vivos por ato oneroso, por natureza ou acessão física e direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos e



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA COLINAS**  
Rua São Francisco, s/n, Centro Nova Colinas - MA  
CNPJ: 01.608.768/0001-05

a sua aquisição (art. 156, II da Constituição Federal de 1988) e IPTU- Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (art. 156, I da Constituição Federal de 1988) levará em consideração os valores venais do metro quadrado para os terrenos e construções;

§ 1º Ficam assim disciplinado os valores venais para ITBI e IPTU dentro da área urbana:

a) Para terrenos localizados em área, afastados do perímetro urbano, R\$ 15,00 (quinze reais) o metro quadrado para os terrenos e R\$ 27,00 (vinte e sete reais) o metro quadrado nas construções destes terrenos;

b) Para terrenos localizados em área, afastados por mais de 500 metros da área central, R\$ 18,00 (dezoito reais) o metro quadrado para os terrenos e R\$ 30,00 (trinta reais) o metro quadrado nas construções destes terrenos;

§ 2º Os valores dos metros quadrados dos terrenos e das construções, para fins de cobrança de ITBI e IPTU, constantes do § 1º deste art. serão ajustados anualmente todo dia 1 de janeiro (a partir do ano de 2020) de modo automático com base no INPC acumulado dos meses de janeiro a dezembro do ano anterior, por meio de decreto municipal.

§ 3º Os valores venais garantem a arrecadação do ITBI e IPTU, por isso são a base de cálculo destes impostos, contribuindo para as melhorias do município, bem como fazendo cumprir a Lei de Responsabilidade Fiscal.

**Seção VI**  
**Da Regularização Imobiliária**

**Art. 46º.** Com a obtenção do título definitivo de propriedade o outorgado providenciará desde logo o registro no Cartório de Registro de Imóveis do Município, tornando-se proprietário do terreno.

**Art. 47º.** O Pedido de Regularização de Lote individualizado, de quarteirão ou da totalidade da área, será apresentado perante o Serviço de Registro Imóveis competente, onde será PROTOCOLADO, autuado e verificada a regularidade em atenção aos princípios registrais.

**Parágrafo único** - Havendo exigência a ser satisfeita, o Oficial do Registro de Imóveis indicará por escrito e caso o interessado não se conforme, poderá solicitar suscitação de dúvida ao Juiz Corregedor Permanente, nos termos do que dispõe o artigo 198 da Lei 6015/73.

**TÍTULO III**  
**DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 48º.** Para fins da Reurb, ficam dispensadas a desafetação e as exigências previstas no inciso I do caput do art. 17 da Lei nº 8.666, de 1993.

**Art. 49º.** As despesas decorrentes da presente lei correrão por conta do orçamento municipal vigente.

**Art. 50º.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 51º.** Revogam-se as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE NOVA COLINAS, ESTADO DO MARANHÃO, EM 18 DE DEZEMBRO DE 2019.

Renato de Paula Ribeiro  
Prefeito Municipal