



Índice

GABINETE DO PREFEITO	2
DECRETO	2
DECRETO Nº 042/2025, DE 11 DE NOVEMBRO DE 2025.	2



GABINETE DO PREFEITO

DECRETO

DECRETO Nº 042/2025, DE 11 DE NOVEMBRO DE 2025.

DISPÕE SOBRE A INSTITUIÇÃO DO NÚCLEO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E SOBRE O PROCEDIMENTO GERAL APLICADO NA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DO MUNICÍPIO DE CEDRAL/MA.

O SENHOR DANILO RAFAEL FERREIRA MORAES, PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CEDRAL, ESTADO DO MARANHÃO, no uso de suas atribuições legais que lhe são conferidas pelo art. 67, III, da Lei Orgânica do Município e

CONSIDERANDO a importância de estabelecer, no Município de Cedral/MA, regras e procedimentos para os processos de regularização fundiária, abrangendo aspectos jurídicos, urbanísticos, ambientais e sociais, com o objetivo de integrar os núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial e garantir a titulação de seus ocupantes, em conformidade com a Lei Federal nº 13.465/2017;

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentar, no âmbito municipal, a aplicação da Lei Federal nº 13.465/2017, por meio de ato expedido pelo Poder Executivo;

CONSIDERANDO o disposto no Decreto Federal nº 9.310/2018, que define normas gerais e procedimentos para a Regularização Fundiária Urbana (Reurb);

CONSIDERANDO a alteração promovida pela Lei Municipal nº 206/2025, que acrescentou o inciso XIII, no art. 25, da Lei Municipal nº 197/2025, permitindo o planejamento, coordenação, execução e controle as atividades de regularização fundiária;

CONSIDERANDO a relevância de promover um planejamento urbano adequado e assegurar o acesso equitativo a terra urbanizada;

CONSIDERANDO que grande parte dos imóveis localizados em bairros e loteamentos do Município de



Cedral/MA encontra-se em situação irregular;

CONSIDERANDO a existência, no Município de Cedral/MA, de áreas que podem ser regularizadas segundo os procedimentos previstos na legislação vigente;

CONSIDERANDO que a REURB tem como metas identificar núcleos urbanos informais, organizá-los, garantir a oferta de serviços públicos a seus moradores, favorecer a integração social e incentivar a geração de emprego e renda.

DECRETA:

TÍTULO I

DA ESTRUTURAÇÃO DO NÚCLEO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA MUNICIPAL

Art. 1º. O Núcleo de Regularização Fundiária do Município de Cedral, tem a finalidade de planejar, coordenar e executar os procedimentos administrativos de Regularização Fundiária Urbana – REURB, nas seguintes modalidades:

I – REURB-S (Regularização Fundiária de Interesse Social), aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim entendida aquela cuja renda familiar mensal não ultrapasse **03 (três) salários mínimos**.

II – REURB-E (Regularização Fundiária de Interesse Específico), aplicável às demais situações que não se enquadrem na modalidade de interesse social.

Art. 2º. O Núcleo será composto por até **08 (oito) servidores municipais**, designados mediante portaria pelo Prefeito, preferencialmente das áreas de planejamento urbano, assistência social, engenharia, jurídica e administração.

Parágrafo único. O núcleo da REURB será composto pelos seguintes cargos/funções:

I – COORDENADOR GERAL, a quem compete executar os trabalhos da comissão;

II – AGENTE FISCAL, a quem compete realizar as vistorias *in loco* dos imóveis para emissão dos



laudos de constatação;

III – ASSISTENTE SOCIAL, a quem compete realizar as vistorias *in loco* dos beneficiários para cadastro e emissão de classificação quanto à espécie da REURB (social ou específica);

IV – SECRETÁRIA EXECUTIVA, a quem compete executar atividades de apoio administrativo, organizar e arquivar documentos, controlar prazos e auxiliar na tramitação processual dos procedimentos de regularização fundiária;

V – ASSISTENTE DE ADMINISTRAÇÃO, a quem compete executar atividades de apoio administrativo e auxiliar na tramitação processual dos procedimentos de regularização fundiária.

Art. 3º Compete ao Núcleo de Regularização Fundiária:

I – Receber, analisar e instaurar procedimentos administrativos de REURB-S e REURB-E, nos termos da Lei nº 13.465/2017, no Decreto Nacional nº 9.310/2018 e no Provimento nº 10/2022 da Corregedoria-Geral de Justiça do Maranhão;

II - Processar, analisar, sanear e aprovar os projetos de Reurb;

III – Elaborar pareceres técnicos e jurídicos, realizar vistorias, coordenar reuniões com beneficiários e acompanhar o trâmite cartorial;

IV – Promover ações educativas, de divulgação e participação popular;

V - Promover a revisão e atualização cadastral dos imóveis objeto da Reurb;

VI – Articular-se com órgãos como SPU-MA, ITERMA, Defensoria Pública, Tribunal de Justiça/MA e demais entidades envolvidas;

VII – Expedir ofícios, certidões, CRFs e demais documentos pertinentes à regularização fundiária.

Parágrafo único. Os conflitos envolvendo os processos de regularização fundiária, independentemente da fase em que se encontram, poderão ser mediados através do Núcleo de Regularização Fundiária, que servirá como Câmara de Prevenção e Resolução Administrativa de Conflitos.

TÍTULO II

CAPÍTULO I

DO PROCEDIMENTO DE REURB-S

Art. 4º. A implementação da Política Municipal de Regularização Fundiária observará as diretrizes da legislação federal aplicável, sendo desenvolvida por meio das seguintes etapas fundamentais:

- I** - Preparatória;
- II** - Processo Administrativo de Reurb;
- III** - Projeto de Regularização Fundiária;
- IV** - Titulação Fundiária.

Seção I

Fase Preparatória

Art. 5º. A fase preparatória para execução de regularização fundiária consiste na escolha de núcleo urbano informal consolidado de acordo com diagnóstico de viabilidade jurídica, elaborado pelo órgão fundiário municipal.

Parágrafo único. Fica o município autorizado a adotar estratégia de execução de regularização fundiária, podendo contratar empresa especializada para realizar procedimentos de regularização fundiária e serviços de topográficos.

Seção II

Processo Administrativo de Reurb

Art. 6º. O Processo Administrativo de Regularização Fundiária será iniciado por meio de portaria emitida pela autoridade competente, devendo seguir as etapas abaixo:

- I** – Emissão e publicação da portaria que determina a instauração do processo;
- II** – Desenvolvimento e tramitação regular do procedimento administrativo;
- III** – Realização de ações voltadas à mediação de eventuais conflitos fundiários;

IV – Elaboração de parecer jurídico;

V – Prolação de decisão administrativa com base nos elementos constantes do processo.

Parágrafo único. Na fase do processo administrativo serão realizados procedimentos de busca cartorial, notificação de confrontantes e, se for o caso, de titular de domínio; juntada de certidão de transcurso de prazo e atos ordinatórios.

Subseção II

Publicação

Art. 7º. A publicação de portaria instauradora de processo administrativo de regularização fundiária ocorrerá no Portal ou no Diário Oficial da Prefeitura e conterà, para além dos dizeres de praxe, o número de ordem do processo, a identificação do núcleo urbano a ser regularizado e a modalidade de regularização fundiária a ser empregada.

Subseção III

Tramitação

Art. 8º. Por ocasião da tramitação, todos os atos processuais serão realizados, desde a juntada de documentos, despachos, notificações e parecer jurídico, facultado à autoridade municipal adotar providência que entenda necessária e indispensável para fruição regular do processo, garantidos, sempre, a ampla defesa e o contraditório.

Parágrafo único. Na fase de tramitação, como medida inicial e imprescindível, o município fará classificação da modalidade de Reurb, acompanhado de relatório social.

Subseção IV

Mediação

Art. 9º. Durante a tramitação do processo administrativo, havendo impugnação de procedimento de Reurb de parte considerada legítima, a autoridade administrativa poderá valer-se da mediação.

§ 1º O procedimento de mediação será conduzido de maneira solene e imparcial, assegurando-se aos interessados o direito de manifestação.

§ 2º Havendo conciliação, será lavrado o respectivo instrumento de acordo, contendo, dentre outros, a completa identificação das partes, a definição do objeto, as obrigações avençadas e as assinaturas dos acordantes e do mediador, aparelhado da respectiva ata da reunião de mediação.

§ 3º O instrumento de acordo, pactuado pelas partes, cumpridos todos os requisitos de validade, se constitui em título executivo extrajudicial, com força executória no âmbito do juízo competente.

Subseção V

Parecer Jurídico

Art. 10. O parecer jurídico, indispensável ao seguimento do processo administrativo de Reurb, observará os atos procedimentais bem como o mérito da pretensão, pautado nos princípios que norteiam a validade do negócio jurídico.

Subseção VI

Decisão Administrativa

Art. 11. O processo administrativo de regularização fundiária será finalizado por decisão administrativa da autoridade competente, que poderá autorizar a elaboração de Projeto Reurb ou o arquivamento do feito.

Parágrafo único. A decisão administrativa, fundada em parecer jurídico, prolatada nos autos de Processo de Reurb, poderá dispensar relatório, sem prejuízo de fundamentação legal, sob pena de nulidade.

Seção III

Do Projeto de Reurb

Art. 12. As modalidades regularização fundiária, quer de interesse social (Reurb-S), quer de interesse específico (Reurb-E), serão executadas por meio de Projeto de Regularização Fundiária (PRF), dispensado na hipótese do art. 69, da Lei nº 13.465/2017.

§ 1º. O Projeto de Regularização Fundiária será concebido e executado a partir da finalização do respectivo processo administrativo, após superação de eventual empecilho técnico-jurídico.

§ 2º. Na fase de elaboração e execução de Projeto de Reurb serão providenciados:

- a) cadastro social de interessados;
- b) relatório urbanístico e ambiental;
- c) mapa cartográfico do núcleo a ser regularizado, aparelhado de planta de situação de cada parcela referida na cartografia e memorial descritivo;
- d) listagem de beneficiários;
- e) Certidão de Regularização Fundiária do PRF;
- g) Título de Legitimação Fundiária ou Título de Legitimação de Posse.

§ 3º. Todas as peças deverão seguir as diretrizes estabelecidas na ABNT.

§ 4º. Os núcleos urbanos informais consolidados situados, total ou parcialmente, em áreas de preservação permanente, unidades de conservação de uso sustentável, áreas de proteção de mananciais ou outras zonas com restrição ambiental, poderão ser objeto de regularização fundiária, desde que estudo técnico comprove a melhoria das condições ambientais em comparação à situação existente.

§ 5º. Existindo, no núcleo urbano informal objeto da Reurb, unidades desocupadas, não comercializadas ou terrenos livres sem beneficiário definido, tais áreas deverão, preferencialmente, ser destinadas no

projeto de regularização fundiária a usos públicos, como equipamentos comunitários, áreas verdes ou outras finalidades de interesse do Município e da coletividade beneficiada, sem prejuízo da aplicação subsidiária do disposto no art. 52, caput e parágrafos, do Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018.

Seção IV

Da Certidão de Regularização Fundiária

Art. 13. A Certidão de Regularização Fundiária, assim entendido como ato de conclusão de todo o procedimento de Reurb, expedida após a conclusão do Projeto de Regularização Fundiária, deverá conter, obrigatoriamente:

I - o número do processo administrativo do qual se originou o Projeto;

II - o nome do núcleo urbano regularizado;

III- a modalidade de Reurb;

IV - a informação de que todas as notificações e protocolos exigidos na Lei Nacional de Reurb foram cumpridos;

V - o memorial descritivo do núcleo regularizado, com informações de vias de circulação, quadras, ruas e lotes, tudo devidamente georreferenciado;

VI - informação, quando for caso, de obras e/ou serviços que foram assumidos pelo município em função da execução do respectivo Projeto de Reurb;

VII - assinatura eletrônica da autoridade competente;

VIII - brasão do Município de Cedral/MA.

§ 1º. A Certidão de Regularização Fundiária – CRF, será assinada pela autoridade municipal competente.

Seção V

Do Título de Legitimação Fundiária

Art. 14. O Título de Legitimação Fundiária previsto nesta Lei será expedido em favor de cada beneficiário, contendo, obrigatoriamente, na cédula:

I - brasão e símbolos do Município de Cedral;

II - numeração de série;

III - número do processo administrativo;

IV - nome completo do interessado e do cônjuge, estado civil, números da Carteira de Identidade (RG) e CPF do beneficiário, e filiação;

V - as dimensões precisas do imóvel, sua localização e o respectivo memorial descritivo, georreferenciado;

VI - o direito real pleno de propriedade objeto da outorga contido na respectiva cédula;

VII - assinatura do beneficiário ou do seu representante legal;

VIII - nome e assinatura digital da autoridade municipal.

§ 1º Uma via do respectivo Título de Legitimação Fundiária será arquivada no setor competente.

§ 2º. Fica autorizada a expedição do Título de Legitimação Fundiária em nome de apenas um dos beneficiários da Reurb, nos casos de separação de fato, divórcio ou dissolução de união estável, desde que o imóvel objeto da Reurb não tenha sido incluído em partilha judicial ou extrajudicial, ou, na ausência desta, mediante apresentação de declaração expressa de desistência do direito à titularidade por parte do outro cônjuge ou companheiro.

§ 3º. Na hipótese de aquisição da posse originada dos pais e atualmente exercida por um ou mais filhos, a expedição do Título de Legitimação Fundiária em nome destes ficará condicionada à anuência expressa dos demais filhos, assegurando-se a concordância quanto a titularidade do imóvel objeto da regularização.

§ 4º. A emissão de segunda via do Título estará sujeita ao pagamento de taxa no valor de R\$30,00 (trinta reais).

§ 5º. As mesmas exigências se aplicam à Cédula de Título de Legitimação de Posse.

CAPÍTULO II

DO PROCEDIMENTO DE REURB-E

Art. 15. Fica regulamentado, no âmbito do Município de Cedral, o procedimento de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico – REURB-E, quando requerido de forma individual, em conformidade com a Lei Federal nº 13.465/2017 e o Decreto Federal nº 9.310/2018.

Parágrafo único. O procedimento individual de Regularização Fundiária de Interesse Específico será admitido exclusivamente para imóveis ocupados por particulares não hipossuficientes, localizados em núcleos urbanos informais consolidados, cujo domínio esteja em nome do Município ou cuja regularização seja possível mediante levantamento cartorial e aprovação de projeto de regularização fundiária simplificado.

DO REQUERIMENTO

Art. 16. O interessado deverá instruir o requerimento individual de REURB-E com os seguintes documentos:

I - Documento oficial de identificação com foto e CPF;

II - Certidão de busca negativa de lote regularizado, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis correspondente;

III - planta de situação e memorial descritivo lote, acompanhados de Anotação de responsabilidade Técnica - ART;

IV - Declaração de Confrontantes, devendo constar os nomes completos, números de CPF, endereços e assinaturas dos confrontantes do imóvel objeto da regularização fundiária, atestando ciência e concordância com os limites da área em processo de regularização fundiária.

Parágrafo único. O município fica autorizado a solicitar quaisquer outros documentos que se façam necessários para subsidiar o processo administrativo de Regularização Fundiária.

Art. 17. O Município disporá do prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contados da data do protocolo do pedido, para analisar a solicitação de regularização fundiária e decidir pelo deferimento ou indeferimento da instauração do processo.

§ 1º. Na hipótese de indeferimento do pedido de instauração da Reurb, a decisão deverá ser devidamente motivada, cabendo a Coordenação indicar as medidas necessárias para a reformulação do requerimento ou a apresentação de novo pedido.

§ 2º. Em caso de deferimento do pedido de instauração da Reurb, será exigida do requerente a complementação da documentação necessária a continuidade do processo.

DO PROCESSO ADMINISTRATIVO

Art. 18. Após o recebimento do Requerimento e da documentação, a Prefeitura Municipal, por intermédio da Coordenação Municipal de Regularização Fundiária, adotará os seguintes procedimentos:

I – Levantamento topográfico da quadra correspondente, com delimitação das demais unidades e vias públicas;

II – Realização de busca cartorial sobre as matrículas, transcrições ou registros incidentes sobre a área;

III – Elaboração do Projeto de Regularização Fundiária Simplificado da quadra, com abertura de matrícula em nome do Município;

IV – Expedição da Certidão de Regularização Fundiária e Título de Legitimação Fundiária em favor do requerente, após apresentação do comprovante de pagamento da taxa municipal de REURB-E.

Art. 19. Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 20. Revogam-se as disposições em contrário.

Mando, portanto, a todos quantos o conhecimento e execução do presente Lei pertencerem que o cumpram e o façam cumprir, tão inteiramente como nela contém. O Gabinete do Prefeito o faça imprimir, publicar e correr.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CEDRAL - ESTADO DO MARANHÃO, EM 11 DE NOVEMBRO DE 2025.

DANILO RAFAEL FERREIRA MORAES

Prefeito Municipal

Publicado por: LAURA BRAGA DA SILVA
Chefe de Gabinete/ Gabinete do Prefeito
Código identificador: v2ehronib4h20251112171128

Estado do Maranhão
Prefeitura Municipal de Cedral - MA

DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO

Controladoria Geral do Município
Praça Newton Bello, nº 66, Centro
Cep: 65256-000

DANILO RAFAEL FERREIRA MORAES
Prefeito Municipal

Informações: contato@cedral.ma.gov.br