



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL - CNPJ. 01.558.070/0001-22  
END. AV. DEPUTADO CARLOS MELO - Nº 1670 – AEROPORTO-65727-000  
TRIZIDELA DO VALE - MA

LEI Nº 348/2019, DE 27 DE MARÇO DE 2019.

**"DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA NO MUNICÍPIO DE TRIZIDELA DO VALE/MA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".**

O Prefeito Municipal de Trizidela do Vale, Estado do Maranhão.  
Faço saber, que a Câmara Municipal DECRETA, e eu sanciono a presente Lei.

**Art. 1º.** Fica autorizado ao Cartório de Registro de **Trizidela do Vale**, o desmembramento da "**Matrícula Geral de Nº. 001, criada pela Lei Municipal Nº. 346/2019, de 25 de fevereiro de 2019**", do Município de **Trizidela do Vale/MA**, para fins do Programa Municipal de Regularização Fundiária.

**Art. 2º.** Fica instituído no âmbito do Município de **Trizidela do Vale/MA**, o Programa Municipal de Regularização Fundiária, com os seguintes objetivos:

I. Contribuir para a melhoria das condições de moradia da população residente em assentamentos irregulares no Município;

II. Atuar no enfrentamento do quadro de informalidade habitacional urbana no Município;

III. Constituir as bases para a instituição de uma política municipal de regularização fundiária.

**Art. 3º.** O Programa Municipal de Regularização Fundiária de **Trizidela do Vale** 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.



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL - CNPJ. 01.558.070/0001-22  
END. AV. DEPUTADO CARLOS MELO - Nº 1670 – AEROPORTO-65727-000  
TRIZIDELA DO VALE - MA

**Art. 4º.** Deverá o Município na qualidade de agente de regulação urbana, por meio da Secretaria de Finanças (através do Departamento de Tributos), expedir laudo de verificação e aprovação que ateste a obediência aos pré-requisitos contidos nesta Lei, devendo ainda ter a disposição do público, os modelos de requerimento ao Programa de Regularização Fundiária.

**Art. 5º.** Para os efeitos desta lei, considera-se:

I. Regularização Fundiária: Conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam a regularização de assentamentos irregulares e à 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 o valor do imóvel, destinado a Regularização Fundiária, não ultrapasse o valor máximo 15 (quinze) salários mínimos vigente no país.

V. Área Urbana: Parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano definido pelo plano diretor.

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

VI. 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.

VII. 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.

VIII. 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:



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL - CNPJ. 01.558.070/0001-22  
END. AV. DEPUTADO CARLOS MELO - Nº 1670 – AEROPORTO-65727-000  
TRIZIDELA DO VALE - MA

- a) drenagem ou sistema de escoamento de águas pluviais urbanas;
- b) esgotamento sanitário, ainda pelo sistema de fossas;
- c) abastecimento de água potável;
- d) distribuição de energia elétrica; ou
- e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;

### CAPITULO I - DAS PESSOAS DE BAIXA RENDA

**Art. 6º.** É objetivo do Programa, garantir a titulação do bem imóvel, das áreas públicas ocupadas até a data da promulgação desta Lei, às pessoas de baixa renda, motivando o desenvolvimento socioeconômico e o consequente resgate da cidadania obedecendo aos seguintes critérios:

- a) estar no imóvel em área urbana, ininterruptamente e sem oposição até a data de promulgação desta Lei;
- b) o terreno do imóvel ocupar uma área de até 250m<sup>2</sup>;
- c) estar utilizando o imóvel para fins de moradia;
- d) não ser proprietário de outro bem imóvel urbano ou rural, cuja comprovação será através de Certidão Negativa de Propriedade, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis deste município.

**Parágrafo 1º.** Será permitida a regularização do imóvel, bem como a edificação construída sobre o mesmo, que possuir áreas superiores a 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), com 50% de desconto no recolhimento do ITBI, que será calculado sobre o valor do metro quadrado que exceder a esta área.

**Parágrafo 2º.** O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

**Parágrafo 3º.** O possuidor deverá apresentar ao Departamento de Tributos deste Município para fins requerer o título definitivo do imóvel os seguintes documentos, todos autenticados ou com firma reconhecida:

- I. Contrato de compra e venda ou doação, cujo documento comprovará a data da posse;
- II. Cópia de documento de identificação (RG, CTPS, CNH ou documento equivalente), e CPF;





ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL - CNPJ. 01.558.070/0001-22  
END. AV. DEPUTADO CARLOS MELO - Nº 1670 – AEROPORTO-65727-000  
TRIZIDELA DO VALE - MA

III. Comprovante de endereço para fins de cadastro fiscal tributário, mesmo que seja outro o endereço constante no referido comprovante.

**Art. 7º.** Na regularização dos terrenos e imóveis em áreas urbanas ocupados por pessoas de baixa renda, ficarão estes isentos do pagamento do ITBI desde que os proprietários de imóveis atendam aos seguintes pré-requisitos:

I. Ter renda mensal familiar de até dois salários mínimos, comprovados através de documentos originais ou autenticados;

II. Não ser proprietário de outro bem imóvel urbano ou rural, cuja comprovação será através de Certidão Negativa de Propriedade, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis deste município;

III. Estar o titular do imóvel inscrito nos Programas Sociais do Governo Federal (possuir o NIS – Número Inscrição Social).

IV. Quando o terreno do imóvel ocupar uma área superior a 250m<sup>2</sup> (o proprietário recolherá o ITBI, somente pela área que exceda aos 250m<sup>2</sup> conforme descrito no Art. 6º Parágrafo 1º) ;

V. Estar inscrito no Cadastro Fiscal Tributário do Município.

## **CAPÍTULO II – DOS DEMAIS IMÓVEIS QUE NÃO SE ENQUADRAM NO CAPÍTULO ANTERIOR**

**Art. 8º.** É objetivo do Programa, garantir a titulação do bem imóvel, das áreas públicas ocupadas até a presente data desta lei, às pessoas não enquadradas como de baixa renda, motivando o desenvolvimento socioeconômico e o conseqüente resgate da cidadania obedecendo aos seguintes critérios:

- a) estar no imóvel em área urbana, ininterruptamente e sem oposição até a data de promulgação desta Lei;
- b) o imóvel com edificação, que ocupar uma área de até 250m<sup>2</sup>, terá um desconto de 50% (cinquenta por cento), sobre o valor do metro quadrado;
- c) estar utilizando o imóvel para fins de moradia e ou comércio;

**Parágrafo 1º.** O imóvel com edificação, que possuir área superior a 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), recolherá o valor integral do ITBI, sobre o valor do metro quadrado.



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL - CNPJ. 01.558.070/0001-22  
END. AV. DEPUTADO CARLOS MELO - Nº 1670 – AEROPORTO-65727-000  
TRIZIDELA DO VALE - MA

**Parágrafo 2º.** O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

**Art. 9º.** O recolhimento do ITBI do imóvel, descrito no Art. 7º, será efetuado da seguinte forma:

- I. Através de recolhimento à vista, ou parcelado em no máximo 04 (quatro) meses, em parcelas fixas;
- II. Quando do parcelamento, este será em parcelas fixas, mensais e consecutivas;
- III. Todas as despesas decorrentes da regularização fundiária ocorrerão por conta de seus respectivos proprietários.

**Parágrafo Único:** Somente após o pagamento do valor total do ITBI, é que será entregue o “Título de Propriedade” do Imóvel.

### **CAPÍTULO III – DOS IMÓVEIS QUE POSSUEM AFORAMENTO OU CONCESSÃO DE USO**

**Art. 10.** Fica o Chefe do Poder Executivo Municipal autorizado a outorgar Escritura Pública de Extinção de Aforamento, enfiteuse ou emprazamento de imóveis urbanos do Patrimônio Municipal resgatados.

**Parágrafo Único** - Todos os aforamentos, enfiteuses ou emprazamentos de imóveis do Patrimônio Municipal, serão extintos e automaticamente resgatados em virtude da existência de aforamento e/ou em virtude da comprovação da posse mansa e pacífica, sendo outorgado o Título mediante pagamento de ITBI, a aqueles que ao tempo da outorga definitiva já possuam o aforamento nos termos desta Lei, sendo, por conseguinte extinto o pagamento de ITBI aos que se enquadram nos termos do Art. 6º desta Lei.

**Art. 11.** A outorga da escritura de que trata a presente Lei, que deverá conter cláusula de transmissão do domínio direto, fica condicionada à prévia quitação, pelo foreiro, do respectivo pagamento de ITBI referidos no parágrafo único, do **Art. 10**, acima. O foreiro responderá ainda pelos demais tributos, emolumentos e despesas devidas em razão da transmissão do domínio direto, da lavratura da escritura correspondente e do seu registro junto ao registro imobiliário competente.

**Parágrafo Único** – A outorga de Escritura Administrativa somente será procedida com a regular abertura de Processo Administrativo que comprove a situação cadastral do imóvel e o preenchimento dos requisitos da lei para condição de entrega do Título Definitivo pelo Poder Público de **Trizidela do Vale**.





ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL - CNPJ. 01.558.070/0001-22  
END. AV. DEPUTADO CARLOS MELO - Nº 1670 – AEROPORTO-65727-000  
TRIZIDELA DO VALE - MA

#### **CAPÍTULO IV - DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 12.** É objetivo do Programa, incentivar a regularização fundiária, e a correta titulação do bem imóvel, para as áreas ocupadas até publicação da presente Lei, as quais se encontram na área urbana, que está definida na **Lei N.º 346/2019, de 25 de fevereiro de 2019**, que instituiu a nova “Delimitação Urbana de **Trizidela do Vale**”.

**Parágrafo 1º.** São consideradas “Áreas Urbanas”, aquelas oriundas do Desmembramento da “**Matrícula Geral de N.º 001, criada pela Lei Municipal N.º 346/2019, de 25 de fevereiro de 2019**, e definida na própria **Lei N.º 346/2019**.”

**Parágrafo 2º.** São consideradas “Áreas Urbanas”, aquelas melhor definidas nos **Anexos**, desta Lei.

**Art. 13.** Para ter direito aos benefícios contidos nesta Lei, relativos aos descontos no recolhimento do ITBI, o Proprietário do terreno/imóvel em área urbana, deverá dar entrada no Processo de titulação, solicitando a Regularização Fundiária, a qual será feita através de Decreto específico para este fim, no **Departamento de Tributos desta Prefeitura, situado no Prédio sede da Prefeitura de Trizidela do Vale**, Bairro Aeroporto, nesta cidade.

**Art. 14.** Após análise da documentação requerendo a expedição do Título de Propriedade e, estando em perfeitas condições de sua expedição, o Departamento de Tributos fará publicar no Diário Oficial do Município, no mural da sede da Prefeitura Municipal de **Trizidela do Vale**, no mural da Câmara Municipal bem como no mural do referido Departamento de Tributos o Edital contendo o nome completo do requerente e dos dados do imóvel, pelo prazo de 30 (trinta) dias, dando publicidade a todo e qualquer interessado em impugnar o pedido de expedição do Título em questão.

**Parágrafo 1º.** Decorrido o prazo de trinta dias do *caput* deste artigo e não havendo impugnação, o Departamento de Tributos expedirá incontinenti o Título de Propriedade.

**Parágrafo 2º.** Havendo impugnação, o Departamento de Tributos cientificará os interessados, os quais deverão procurar o Poder Judiciário a fim de solucionar a divergência de titularidade, ficando sobrestada a titulação da propriedade até sentença com trânsito em julgado.

**Parágrafo 3º.** Os Títulos já emitidos anteriormente têm plena eficácia, podendo ser levados ao registro em Cartório, desde que observado o recolhimento de impostos e taxas incidentes e devidos à municipalidade.



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL - CNPJ. 01.558.070/0001-22  
END. AV. DEPUTADO CARLOS MELO - Nº 1670 – AEROPORTO-65727-000  
TRIZIDELA DO VALE - MA

**Parágrafo 4º.** Em hipótese alguma, o Departamento de Tributos poderá substituir qualquer Título de Propriedade já emitido, seja com o objetivo de substituir o proprietário constante do Título ou para corrigir erros ou omissões constantes no Título.

**Parágrafo 5º.** Em havendo no Título já expedido ou nos venham a ser expedidos erros ou omissões, estes serão corrigidos por meio de Averbação na Matrícula do imóvel após o Registro em Cartório, mediante a apresentação de declaração pelo proprietário diretamente no Cartório, ou mediante Declaração expedida pelo Departamento de Tributos, conforme o erro ou omissão a ser sanado.

**Art. 15.** Compete ao Poder Executivo Municipal, alienar, resgatar aforamentos, 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 regularização fundiária, localizados em assentamentos irregulares ou clandestinos e que estiverem consolidados, bem como situados em bairros já consolidados, mediante as condições seguintes:

I. Os interessados em obter o Título Definitivo de Propriedade ou outra modalidade de titulação, deverão comprovar seu direito ao município mediante apresentação do título ou documento pelo qual adquiriu direitos sobre o imóvel, Tais como: Documentos Públicos expedidos pelo Município de **Trizidela do Vale**, contratos particulares de compra e venda, escrituras públicas de declaração 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 na data da promulgação da presente lei, posse essa que deverá ser comprovada pelo interessado e atestada pelo município;

II. O interessado deverá apresentar ao município planta de localização do imóvel, contendo levantamento topográfico, Planta de Situação, Planta de Localização e memorial descritivo assinados e expedidos pelo profissional técnico responsável com CREA ou CRAU. A planta ou a Declaração de Respeito de Limites – DRL - mencionada neste artigo, deverá conter assinatura dos vizinhos confrontantes, com firmas reconhecidas em cartório;

**Parágrafo 1º.** Em casos de doação de imóveis públicos, este deverá obedecer ao disposto no **artigo 98 da Lei Orgânica** do município de **Trizidela do Vale**.

**Parágrafo 2º.** 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





ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL - CNPJ. 01.558.070/0001-22  
END. AV. DEPUTADO CARLOS MELO - Nº 1670 – AEROPORTO-65727-000  
TRIZIDELA DO VALE - MA

emissão do Título, medição e demarcação do bem, além do cadastramento daquele nos arquivos da prefeitura.

**Parágrafo 3º.** 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.

**Parágrafo 4º.** A transferência definitiva ou titulação da propriedade definitiva será formalizada por meio da competente escritura pública, servindo o título definitivo de propriedade como autorização para lavratura da mesma, sendo nesses casos de alienação de imóveis públicos a particulares, será obrigatório o recolhimento do ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), ressalvada as isenções do ITBI para os interessados de baixa renda que atendam aos requisitos no Art. 6º desta lei. Para lavratura da escritura o Tabelionato de Notas deverá exigir dos interessados os seguintes documentos:

- I. Título de propriedade emitido pela Prefeitura Municipal de **Trizidela do Vale**;
- II. Certidão Municipal Negativa de Débitos (CND), em relação ao imóvel a ser regularizado emitido pelo Departamento de Tributos do Município;
- III. Planta de situação e localização do imóvel assinadas e expedidas pelo profissional técnico responsável com CREA ou CRAU;
- IV. Assinatura de todos os confrontantes do imóvel com firma reconhecida em cartório. Em caso de não localização do confrontante, este deverá ser intimado por uma das seguintes opções:
  - 1) Pessoalmente via cartório de títulos e documentos;
  - 2) Por edital afixado na sede da Prefeitura Municipal de **Trizidela do Vale**, pelo período de 30 (trinta) dias;
  - 3) Jornal de circulação na cidade ou na capital para se manifestar em cartório no prazo de 15 (quinze) dias.
- V. A não manifestação do confrontantes importa em anuência na regularização fundiária do imóvel.

**Parágrafo 5º.** Após a lavratura da escritura pública de titulação do proprietário, a compra e venda, e em caso de alienação de imóvel público a particular, resgate de aforamento, deverá ser a escritura assinada pelo prefeito municipal ou procurador com poderes específicos, devendo





ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL - CNPJ. 01.558.070/0001-22  
END. AV. DEPUTADO CARLOS MELO - Nº 1670 – AEROPORTO-65727-000  
TRIZIDELA DO VALE - MA

esta procuração ser pública e com validade máxima de 4 anos, respeitando sempre o prazo do mandato eleitoral do prefeito;

**Parágrafo 6º.** Os Títulos Definitivos emitidos pelo Município anteriormente à edição desta lei, registrados ou não, 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, e para recolhimento dos tributos e adequação a esta lei. Os Títulos de alienação, resgate ou quaisquer direitos reais anteriores a esta lei poderão ser convalidados, exigindo do interessado que solicite junto ao município certidão de que a transferência está de acordo com as regras desta lei.

**Parágrafo 7º.** No procedimento de convalidação descrito no parágrafo anterior, o Município só poderá cancelar ou revogar a emissão do Título de Propriedade outrora outorgado ao particular caso constate alguma nulidade, ilegalidade ou sobreposição com outro imóvel já titulado ou registrado. O cancelamento ou revogação deverá ser precedido de processo administrativo próprio, com intimação do interessado, e não poderá versar sobre imóveis já registrados anteriormente no Cartório.

**Art. 16.** 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.

**Parágrafo Único** - Caso o imóvel possua alguma benfeitoria, construída às expensas do particular (ocupante) e sem a concordância do Poder Público, a avaliação de que trata o inciso V tomará por base o valor do terreno e da benfeitoria existente.

**Art. 17.** O Chefe do Poder Executivo Municipal regulamentará a presente Lei por **Decreto Municipal**, definindo as áreas e o período de validade da presente Lei, nas disposições que couber.



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL - CNPJ. 01.558.070/0001-22  
END. AV. DEPUTADO CARLOS MELO - Nº 1670 – AEROPORTO-65727-000  
TRIZIDELA DO VALE - MA

**Art. 18.** Ficam revogadas todas as disposições contrárias em vigor.

**Art. 19.** Esta lei entra em vigor em 90 (noventa) dias após a data da sua publicação.

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE TRIZIDELA DO VALE, ESTADO DO  
MARANHÃO EM 27 DE MARÇO DE 2019.**

Charles Frederick Maia Fernandes  
**Prefeito Municipal**