



SUMÁRIO

PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (PRF).....	2
---	---

PERIODICIDADE

Todas as edições são geradas diariamente, com exceção aos sábados, domingos e feriados.

ACERVO

Todas as edições do Diário Oficial encontram-se disponíveis na forma eletrônica no link <https://capinzaldonorte.ma.gov.br/transparencia/diario-oficial>, podendo ser consultadas e baixadas de forma gratuita por qualquer interessado, independente de cadastro prévio.



PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (PRF)

PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (PRF)**MODALIDADE: REURB-E (INTERESSE ESPECÍFICO)****IMÓVEL DE POSSE DE: ANDRÉA DOS SANTOS SILVA****LOCALIZAÇÃO:** Rua Dr. José Anselmo, S/N, Bairro Centro, Capinzal do Norte/MA**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº: 002/2026-SERFU**

PORTARIA DE INSTAURAÇÃO: Portaria nº 002/2026-SERFU, de 10 de julho de 2026, publicada no Diário Oficial do Município (Vol. VII, nº 0644, de 13 de julho de 2026)

DATA DE ELABORAÇÃO: 17 de julho de 2026

1. INTRODUÇÃO

O presente Projeto de Regularização Fundiária (PRF) tem como escopo a formalização jurídica e urbanística do imóvel individualizado sob posse de Andréa dos Santos Silva, brasileira, solteira, professora, portadora do CPF nº 974.725.573-15 e do RG nº 000102053098-4 SSP/MA (expedido em 18 de junho de 2012), residente e domiciliada na Rua Dr. José Anselmo, S/N, Bairro Centro, Capinzal do Norte/MA. Este imóvel, situado no referido endereço, no Município de Capinzal do Norte, Estado do Maranhão, representa um exemplar de ocupação urbana consolidada, porém sem a devida titulação, o que enseja a aplicação dos instrumentos da Lei de Regularização Fundiária Urbana.

A regularização será conduzida na modalidade de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (REURB-E), em estrita conformidade com os preceitos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, do Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018, e do Decreto Municipal nº 357/2025, que conjuntamente estabelecem as diretrizes e procedimentos para a regularização fundiária urbana no território nacional e, especificamente, no âmbito municipal de Capinzal do Norte.

A instauração deste processo administrativo (nº 002/2026-SERFU) foi formalizada mediante a Portaria nº 002/2026-SERFU, de 10 de julho de 2026, publicada no Diário Oficial do Município (Vol. VII, nº 0644, de 13 de julho de 2026), assinada pelo Secretário Municipal de Regularização Fundiária, Almir Alves da Silva, que também designou, em seu art. 2º, a equipe técnica responsável pela elaboração e pelo acompanhamento do presente PRF, composta por Elcias das Chagas Abreu (Secretário Municipal do Meio Ambiente), Francisco Sérgio Bezerra Alves (Engenheiro Municipal), Patricia da Conceição de Moura Silva (Assistente Social da REURB) e Elvis Alves de Souza (Subprocurador-Geral do Município).

Diferentemente de casos que demandam a implantação de infraestrutura urbana, conforme se detalhará ao longo deste projeto, o imóvel de Andréa dos Santos Silva já se encontra integralmente servido por água encanada e energia elétrica, circunstância que qualifica o presente processo como hipótese de mera regularização documental de ocupação urbana já consolidada, sem necessidade de obras de implantação de infraestrutura essencial.

2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA REGULARIZAÇÃO**2.1. Identificação e Localização**

Trata-se de imóvel urbano individualizado, objeto deste processo de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (REURB-E), sob a posse consolidada de Andréa dos Santos Silva.

- Endereço Completo:** Rua Dr. José Anselmo, S/N, Bairro Centro, Capinzal do Norte/MA.
- Área Total:** 172,69 m² (cento e setenta e dois metros quadrados e sessenta e nove centímetros quadrados).
- Perímetro Total:** 54,73 m (cinquenta e quatro metros e setenta e três centímetros).
- Área de Referência da Quadra:** 33.527,21 m², conforme memorial descritivo da quadra previamente elaborado, no qual o lote individual objeto deste PRF está inserido.
- Confrontações, conforme memorial descritivo individual:
- Frente:** com a Rua Dr. José Anselmo (logradouro público).
- Lateral Direita:** com Júlia Ribeiro dos Santos Silva, CPF nº 254.504.683-34.
- Lateral Esquerda:** com Marcelino Pereira, CPF nº 334.835.403-00.
- Fundos:** com Marcelino Pereira, CPF nº 334.835.403-00.

Registra-se que a medida da lateral norte foi retificada para 15,96 m, em razão de saneamento de pendência técnica ocorrido em julho de 2026, que compatibilizou o Termo de Avaliação do Imóvel ao Memorial Descritivo Individual, eliminando divergência métrica anteriormente apontada nos autos. A planta georreferenciada da quadra (sistema SIRGAS 2000, Fuso -23) e a planta individual da unidade já se encontram elaboradas, integrando os anexos deste PRF.

Os confrontantes Júlia Ribeiro dos Santos Silva e Marcelino Pereira anuíram formalmente aos limites e confrontações descritos, com firmas reconhecidas por semelhança em cartório em 9 de julho de 2026, por Antônio Mariano Silva, Escrevente Autorizado.

2.2. Histórico da Ocupação e Cadeia Possessória

O antigo possuidor do imóvel, Sr. Raimundo Batista da Silva Filho, CPF nº 292.495.703-68, RG nº 000107314599-6 SSP/MA, detinha a posse mansa, pacífica, exclusiva e incontestada sobre o imóvel desde setembro de 2013, data anterior ao marco temporal exigido pelo art. 9º, §2º, da Lei nº 13.465/2017 (22 de dezembro de 2016). Essa posse anterior a 2013 está comprovada por imagens de satélite (Google Earth/Maxar) datadas de 12 de setembro de 2013, acostadas aos autos.

Em julho de 2020, o Sr. Raimundo Batista da Silva Filho transmitiu verbalmente a posse do imóvel à requerente Andréa dos Santos Silva, que a exerce de forma mansa, pacífica e contínua desde então, totalizando aproximadamente 6 (seis) anos de posse ininterrupta até a presente data.

Essa cadeia possessória foi formalizada por meio de Declaração de Procedência de Posse e Marco Temporal, firmada conjuntamente pela requerente e pelo antigo possuidor, devidamente anexada aos autos do processo administrativo nº 002/2026-SERFU.

A requerente também comprova vínculo de residência no imóvel por meio de Declaração de Residência e Vínculo Familiar, firmada por sua mãe, Júlia Ribeiro dos Santos Silva, titular do comprovante de residência do imóvel, com firma reconhecida em cartório em 9 de julho de 2026, o que confirma o domicílio de referência da requerente no local objeto desta regularização.

2.3. Diagnóstico Físico-Ambiental

O imóvel está situado em área urbana consolidada do Bairro Centro de Capinzal do Norte, portanto em região central do Município, e não em zona periférica ou rural. Confirma-se, para os fins deste diagnóstico, que o local já possui infraestrutura essencial completa, com abastecimento de água





encanada e fornecimento de energia elétrica plenamente instalados e em funcionamento regular.

Não há, na área, indícios de risco geológico, instabilidade de solo, histórico de alagamento ou qualquer outro fator de vulnerabilidade ambiental. O imóvel não se localiza nas proximidades de rodovias federais, tampouco há incidência de Área de Preservação Permanente (APP) ou Área de Proteção Ambiental (APA) sobre o lote, tratando-se de terreno urbano comum, inserido em quadra residencial já consolidada do bairro central do Município, sem restrições ambientais aparentes.

2.4. Diagnóstico Socioeconômico

A requerente Andréa dos Santos Silva exerce a profissão de professora, atividade que lhe assegura renda fixa, razão pela qual não se enquadra nos critérios de baixa renda exigidos para a modalidade REURB-S, nos termos do art. 13, I, da Lei nº 13.465/2017.

A requerente assumiu expressamente, por meio de Declaração de Assunção de Custos e Responsabilidades, firmada com assinatura digital gov.br em 8 de junho de 2026, a responsabilidade integral pelo custeio de todas as etapas do presente processo de regularização fundiária, nos termos do art. 33, §1º, II, da Lei nº 13.465/2017 e do art. 26, §1º, II, do Decreto nº 9.310/2018.

2.5. Diagnóstico Fundiário

Conforme Certidão Negativa de Registro emitida em 18 de junho de 2026 pela Serventia Extrajudicial de Ofício Único de Capinzal do Norte, o imóvel objeto desta regularização não possui matrícula anterior registrada no Cartório de Registro de Imóveis, caracterizando-o como núcleo urbano informal, nos termos do art. 11, II, da Lei nº 13.465/2017 e do art. 3º, II, do Decreto nº 9.310/2018. A posse da requerente é, portanto, de caráter informal, sem título registrado, sendo o presente processo o instrumento adequado para a formalização do direito.

Os confrontantes Júlia Ribeiro dos Santos Silva e Marcelino Pereira formalizaram anuência aos limites e confrontações do imóvel, com firmas reconhecidas por semelhança em cartório em 9 de julho de 2026, por Antônio Mariano Silva, Escrevente Autorizado, não havendo qualquer conflito ou impugnação registrada quanto às divisas do lote.

3. ENQUADRAMENTO LEGAL E JUSTIFICATIVA DA MODALIDADE REURB-E

A modalidade REURB-E, prevista no art. 13, inciso II, da Lei nº 13.465/2017 e no art. 5º, inciso II, do Decreto nº 9.310/2018, aplica-se aos núcleos urbanos informais não qualificados como de interesse social. No presente caso, o enquadramento na REURB-E está fundamentado nos seguintes elementos: (a) a requerente não se enquadra nos critérios de baixa renda, por exercer atividade profissional remunerada de forma fixa; (b) o imóvel destina-se a uso residencial individual; (c) a requerente assumiu voluntária e expressamente os custos integrais da regularização, mediante Declaração de Assunção de Custos e Responsabilidades; e (d) foi recolhida a Taxa de Análise e Processamento Administrativo, prevista no art. 4º, I, do Decreto Municipal nº 357/2025, no valor de R\$ 100,00 (cem reais), quitada via Pix em 7 de julho de 2026, conforme Guia de Recolhimento Municipal nº 1464/1470, código 001961, e respectivo comprovante bancário emitido pelo Banco Bradesco.

A REURB-E, neste contexto, revela-se instrumento jurídico e urbanístico adequado para a regularização de imóvel individual urbano consolidado, ocupado por pessoa que, a despeito de não se enquadrar nos critérios de interesse social, tem sua situação possessória devidamente comprovada e sua ocupação plenamente compatível com o ordenamento urbanístico municipal, sem impactos negativos a mitigar.

4. PROPOSTAS DE INTERVENÇÃO

4.1. Proposta Urbanística

O imóvel de Andréa dos Santos Silva já possui infraestrutura essencial integralmente implantada e em pleno funcionamento, com abastecimento de água encanada e fornecimento de energia elétrica regularmente prestados no local.

Dessa forma, a proposta urbanística para o presente processo consiste, tão somente, na formalização registral do lote já consolidado, com a individualização de seus limites e confrontações conforme o memorial descritivo elaborado, sendo desnecessária a execução de qualquer obra de implantação, complementação ou adequação de infraestrutura urbana. Trata-se, portanto, de hipótese de mera regularização documental de ocupação urbana individual já plenamente servida, inserida em quadra central consolidada do Bairro Centro de Capinzal do Norte.

4.2. Proposta Ambiental

Não foram identificados, no diagnóstico físico-ambiental (item 2.3), impactos ambientais negativos a mitigar. O imóvel corresponde a lote urbano individual de pequena metragem (172,69 m²), situado em área central e plenamente urbanizada do Município, sem cobertura vegetal significativa a suprimir, sem incidência de Área de Preservação Permanente (APP) ou Área de Proteção Ambiental (APA), e sem qualquer indício de dano ambiental preexistente ou risco identificado.

Diante desse quadro, a proposta ambiental limita-se ao reconhecimento formal da inexistência de óbices ambientais ao prosseguimento da regularização e ao registro do imóvel, remetendo-se ao item 6 deste PRF a análise sobre a eventual conveniência de medida compensatória de natureza simbólica, dada a manifesta desproporcionalidade entre o porte do lote e as exigências de compensação ambiental aplicáveis a núcleos de maior extensão.

4.3. Proposta Fundiária

O instrumento fundiário aplicável é a REURB-E, com expedição de Certidão de Regularização Fundiária (CRF) pelo Município de Capinzal do Norte, habilitando o registro direto no Cartório de Registro de Imóveis competente (Serventia Extrajudicial de Ofício Único de Capinzal do Norte), conforme arts. 42 e 44 da Lei nº 13.465/2017 e arts. 40 e 42 do Decreto nº 9.310/2018, independentemente de determinação judicial ou do Ministério Público.

5. ESTUDOS TÉCNICOS E COMPLEMENTARES

O levantamento topográfico planialtimétrico georreferenciado foi realizado pelo Técnico em Agrimensura Emanuel Rodrigues Silva, CRT-02 nº 88433447300, em conformidade com os padrões técnicos previstos no art. 47 do Decreto nº 9.310/2018 (sistema SIRGAS 2000, Fuso -23), tendo por objeto tanto a poligonal da quadra de referência (33.527,21 m²) quanto o lote individual de 172,69 m² ora regularizado.

O responsável técnico firmou o Termo de Responsabilidade Técnica (TRT) nº CFT2605888845, o qual dispensa a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), nos termos do art. 36, §5º, da Lei nº 13.465/2017 e do art. 31, §7º, do Decreto nº 9.310/2018, dispositivos que expressamente afastam a exigência de ART/RRT nos procedimentos de REURB.

Registra-se, ainda, que a medida da lateral norte do lote foi objeto de saneamento de pendência técnica em julho de 2026, ocasião em que o Termo de Avaliação do Imóvel foi compatibilizado com o Memorial Descritivo Individual, passando a constar a medida retificada de 15,96 m, eliminando-se qualquer divergência métrica entre as peças técnicas que instruem o presente PRF.

6. PLANO DE COMPENSAÇÃO URBANÍSTICA E AMBIENTAL

O plano de compensação urbanística e ambiental deve guardar proporcionalidade com o porte do imóvel, sua localização e o grau de impacto identificado, não sendo cabível a simples repetição, em processos de escala individual, das exigências fixadas para núcleos de maior extensão.

O imóvel em relevo possui área de apenas 172,69 m², está localizado em rua central do Bairro Centro de Capinzal do Norte e já conta com infraestrutura essencial integralmente implantada (água encanada e energia elétrica), circunstâncias que afastam, por ausência de pressuposto fático, a necessidade de qualquer obra de implantação ou de compensação ambiental de grande porte. Não há dano ambiental identificado a reparar, tampouco infraestrutura a ser custeada pela requerente ou pelo Município.

Diante da ausência de necessidade de obras e de impactos ambientais a mitigar, o plano de compensação urbanística e ambiental é, no presente





caso, dispensável, reduzindo-se, no limite, a uma medida simbólica e proporcional ao porte do lote.

Sugere-se, nesse sentido, a possibilidade de plantio de 1 (uma) a 2 (duas) árvores ornamentais no interior do próprio lote, condicionado à existência de espaço físico que comporte a arborização, como medida de caráter simbólico e de fomento à arborização urbana, sem fixação de prazo rígido de execução e sem cominação de multa, ante a inexistência de dano ambiental a reparar.

A decisão final sobre a exigência, a dispensa ou a adequação dessa medida simbólica cabe à Secretaria Municipal do Meio Ambiente, na pessoa do Secretário Elcias das Chagas Abreu, integrante da equipe técnica designada pela Portaria nº 002/2026-SERFU, a quem se remete a avaliação definitiva quanto à pertinência e à extensão de eventual medida compensatória.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS E CONCLUSÃO

O presente Projeto de Regularização Fundiária demonstra que o imóvel objeto da regularização apresenta condições técnicas, jurídicas e ambientais integralmente favoráveis à regularização fundiária na modalidade REURB-E. Trata-se de hipótese de mera regularização documental de ocupação urbana individual já consolidada, plenamente servida por infraestrutura essencial (água encanada e energia elétrica), sem impactos ambientais identificados e sem necessidade de obras de implantação, complementação ou adequação.

A instrução do processo administrativo nº 002/2026-SERFU foi conduzida em conformidade com a legislação aplicável, estando presentes todos os requisitos legais para a aprovação do presente PRF e a consequente expedição da Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

Propõe-se, em conclusão, a aprovação do presente PRF pelo Município de Capinzal do Norte, mediante ato formal de homologação, e a posterior expedição da CRF, com encaminhamento à Serventia Extrajudicial de Ofício Único de Capinzal do Norte para abertura de matrícula individualizada em nome da beneficiária Andréa dos Santos Silva.

Capinzal do Norte/MA, 17 de julho de 2026.

ALMIR ALVES DA SILVA

Secretário Municipal de Regularização Fundiária - SERFU

(assinatura digital gov.br)

EMANUEL RODRIGUES SILVA

Técnico em Agrimensura - CRT-02 nº 88433447300

Responsável Técnico pelo Levantamento

(assinatura digital gov.br)

ELCIAS DAS CHAGAS ABREU

Secretário Municipal do Meio Ambiente

(assinatura digital gov.br)

FRANCISCO SÉRGIO BEZERRA ALVES

Engenheiro Municipal

(assinatura digital gov.br)

PATRICIA DA CONCEIÇÃO DE MOURA SILVA

Assistente Social da REURB

(assinatura digital gov.br)

ELVIS ALVES DE SOUZA

Subprocurador-Geral do Município

(assinatura digital gov.br)

8. ANEXOS

8.1. Peças Gráficas

- Planta georreferenciada da quadra (SIRGAS 2000, Fuso -23), com área de referência de 33.527,21 m².

- Planta individual da unidade (lote de 172,69 m²).

- Memorial descritivo individual do lote, com a medida da lateral norte retificada para 15,96 m.

- Memorial descritivo da quadra de referência.

8.2. Documentação dos Requerentes

- Cópias de RG e CPF de Andréa dos Santos Silva.

- Requerimento inicial protocolado na SERFU.

- Declaração de Procedência de Posse e Marco Temporal, firmada pela requerente e pelo antigo possuidor, Raimundo Batista da Silva Filho.

- Declaração de Residência e Vínculo Familiar, firmada por Júlia Ribeiro dos Santos Silva, com firma reconhecida em cartório em 9 de julho de 2026.

- Declaração de Assunção de Custos e Responsabilidades, com assinatura digital gov.br de 8 de junho de 2026.

- Comprovante de pagamento da Taxa de Análise e Processamento Administrativo (Pix, 7 de julho de 2026, Guia de Recolhimento Municipal nº 1464/1470, código 001961, Banco Bradesco).

8.3. Pareceres e Declarações

- Certidão Negativa de Registro, emitida em 18 de junho de 2026 pela Serventia Extrajudicial de Ofício Único de Capinzal do Norte.

- Termo de Responsabilidade Técnica (TRT) nº CFT2605888845, firmado por Emanuel Rodrigues Silva.

- Termo de Avaliação do Imóvel, compatibilizado com o Memorial Descritivo Individual em julho de 2026.

- Declarações de anuência dos confrontantes Júlia Ribeiro dos Santos Silva e Marcelino Pereira, com firmas reconhecidas por semelhança em 9 de julho de 2026, por Antônio Mariano Silva, Escrevente Autorizado.

- Portaria nº 002/2026-SERFU, publicada no Diário Oficial do Município (Vol. VII, nº 0644, de 13 de julho de 2026).

- Despacho de Diligência nº 002/2026-SERFU.

Identificador: 4767-5bf863d64b567c04aa512c150d149ed4b359d000





www.capinzaldonorte.ma.gov.br

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPINZAL DO NORTE - MA

RUA LINDOLFO FLÓRIO S/N - VISTA ALEGRE - CEP: 65.735-000

Capinzal do Norte - MA

Contato: (99) 99130-9047

CN=MUNICÍPIO DE CAPINZAL DO NORTE:01613309000110, OU=AC
SyngularID Múltipla, OU=33442422000176, OU=Videoconferência,
OU=Certificado Digital P J A1, O=ICP-Brasil, C=BR
assinado em: 2026-08-11 00:05:04

