



(MEDIDA PROVISÓRIA Nº 531, DE 15 DE DEZEMBRO DE 2025)

LEI Nº 12.808 DE 20 DE MARÇO DE 2026

Dispõe sobre a criação da Secretaria de Estado Extraordinária do Gabinete do Governador para Expansão de Programas e Projetos e dá outras providências.

Faço saber que o Governador do Estado do Maranhão, Doutor Carlos Orleans Brandão Júnior, adotou a Medida Provisória nº 531, de 15 de dezembro de 2025, a qual a Assembleia Legislativa do Estado aprovou, e que eu, Deputada Iracema Vale, Presidente da Assembleia Legislativa do Estado, conforme disposto no art. 42 da Constituição Estadual, com nova redação dada pela Emenda Constitucional nº 038/2003, combinado com o art. 11 da Resolução Legislativa nº 450/2004, promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Fica criada, no âmbito da Administração Pública Estadual, a Secretaria de Estado Extraordinária do Gabinete do Governador para Expansão de Programas e Projetos, vinculada à Secretaria de Estado de Governo – SEGOV, com a finalidade de coordenar, planejar e supervisionar, sem prejuízo das competências dos demais órgãos, as ações a serem executadas pela Administração Pública direta e indireta, de modo a assegurar a expansão, o fortalecimento e a execução integrada de Programas e Projetos Especiais.

Parágrafo único. Consideram-se Programas e Projetos Especiais, dentre outros definidos pelo Governador do Estado, iniciativas como: novas unidades do Viva Procon, novos Colégios Militares em parceria com os Municípios, novas Estações Tech, reformas de unidades de segurança pública, mutirões sociais, Programa Coopera Maranhão, Programa Maranhão Acolhe, Programa CNH Social, Programa Maranhão Sustentável, Programa Maranhão Livre da Fome, Programa Avança Maranhão: Trânsito Seguro é a Gente que Faz, Programa Maranhão Juros Zero, Programa Cartão Transporte Universitário, Programa Trabalho Jovem, Programa Estadual de Infraestrutura da Agricultura Familiar, Bolsa de Apoio aos Conselheiros Tutelares, Programa Comida na Mesa e Programa Educação de Verdade.

Art. 2º Fica criado o cargo de provimento em comissão de Secretário de Estado Extraordinário do Gabinete do Governador para Expansão de Programas e Projetos, de livre nomeação e exoneração pelo Governador do Estado.

Art. 3º A Secretaria de Estado Extraordinária do Gabinete do Governador para Expansão de Programas e Projetos não disporá de orçamento próprio, nem de quadro permanente de pessoal, devendo funcionar com suporte técnico, administrativo e operacional da Secretaria de Estado de Governo – SEGOV.

Art. 4º As competências e atribuições das unidades administrativas integrantes da Secretaria de Estado Extraordinária criada por esta Lei serão definidas em Decreto do Chefe do Poder Executivo, quando não implicarem aumento de despesa.

Art. 5º O Poder Executivo editará os atos regulamentares, regimentais e complementares necessários à plena execução desta Lei, inclusive aqueles relativos à estrutura administrativa, remanejamento, redistribuição e cessão de pessoal, material e patrimônio, desde que não impliquem aumento de despesa.

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

MANDA, portanto, a todas as autoridades a quem o conhecimento e a execução da presente Lei pertencerem, que a cumpram e a façam cumprir na forma em que se encontra redigida. O SENHOR PRIMEIRO-SECRETÁRIO DA ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO MARANHÃO a faça imprimir, publicar e correr.

Ato oriundo da Medida Provisória nº 531/2025, de autoria do Poder Executivo.

Plenário Dep. Nagib Haickel do Palácio Manuel Beckman, em 20 de março de 2026.

DEPUTADA IRACEMA VALE

Presidente da Assembleia Legislativa do Estado do Maranhão

(MEDIDA PROVISÓRIA Nº 532, DE 17 DE DEZEMBRO DE 2025)

LEI Nº 12.809 DE 20 DE MARÇO DE 2026

Dispõe sobre as normas e os procedimentos gerais aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (REURB) dos conjuntos habitacionais implementados pela Companhia de Habitação do Maranhão – COHAB no Maranhão, incluindo suas áreas remanescentes e adjacentes.

Faço saber que o Governador do Estado do Maranhão, Doutor Carlos Orleans Brandão Júnior, adotou a Medida Provisória nº 532, de 17 de dezembro de 2025, a qual a Assembleia Legislativa do Estado aprovou, e que eu, Deputada Iracema Vale, Presidente da Assembleia Legislativa do Estado, conforme disposto no art. 42 da Constituição Estadual, com nova redação dada pela Emenda Constitucional nº 038/2003, combinado com o art. 11 da Resolução Legislativa nº 450/2004, promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Ficam instituídas as normas e os procedimentos gerais aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (REURB) dos conjuntos habitacionais implementados pela Companhia de Habitação do Maranhão - COHAB no Maranhão, incluindo suas áreas remanescentes e adjacentes.

Parágrafo único. Consideram-se como integrantes dos conjuntos habitacionais as suas áreas remanescentes e adjacentes.

Art. 2º Para os fins desta Lei, além das definições previstas na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e no Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018, adota-se:

I - conjunto habitacional irregular - núcleos urbanos consolidados, destinados à alienação de unidades imobiliárias já edificadas pelo poder público estadual, de forma isolada ou como condomínios horizontais ou verticais, ou pela combinação de ambas as modalidades;

II - ocupante aquele que exerce a posse de fato sobre unidade imobiliária integrante do conjunto habitacional, em favor de quem será promovida a titulação;

III - Reurb coletiva - procedimento de regularização fundiária que contempla a integralidade do conjunto habitacional, ainda que realizada a titulação por etapas;

IV - Reurb individual - procedimento de regularização fundiária restrito a uma única unidade imobiliária integrante de conjunto habitacional;

V - Reurb-I (Inominada): rito simplificado de processamento, com a dispensa da elaboração de projeto urbanístico completo, aplicável aos conjuntos habitacionais implantados anteriormente a 19 de dezembro de 1979; e

VI - Auto de Demarcação Urbanística - etapa administrativa de caráter facultativo, utilizada para delimitação e caracterização do conjunto habitacional a ser regularizado, especialmente quando necessária a correção de imprecisões registrais ou definição de perímetro.

Art. 3º A presente Lei tem como objetivos norteadores:

I - assegurar o reconhecimento do direito real de propriedade dos ocupantes, o direito à moradia digna e a segurança jurídica da posse;

II - promover a titulação gratuita às famílias enquadradas como de baixa renda, na forma da Reurb-S;

III - garantir a integração urbanística, ambiental e social dos conjuntos habitacionais consolidados;

IV - atualizar, regularizar e qualificar o patrimônio imobiliário do Estado;

V - favorecer a valorização imobiliária e fomentar o desenvolvimento urbano sustentável.

CAPÍTULO II DO PÚBLICO-ALVO E BENEFICIÁRIOS

Art. 4º São beneficiários prioritários do procedimento administrativo de REURB as famílias residentes nos conjuntos habitacionais a serem regularizados que atendam cumulativamente aos seguintes critérios:

I - renda familiar de até cinco salários mínimos;

II - não sejam proprietárias de outro imóvel urbano ou rural;

III - não tenham sido contempladas por programa habitacional ou regularização fundiária anterior.

§ 1º A data de referência para verificação da ocupação será a da realização do cadastro social, considerando-se como ocupante aquele que estiver então na posse do imóvel.

§ 2º Fica instituído como público-alvo a estimativa inicial de 25.000 (vinte e cinco mil) famílias a serem beneficiadas com a regularização fundiária de suas unidades habitacionais.

CAPÍTULO III DA COMPETÊNCIA E GOVERNANÇA

Art. 5º No que se refere aos conjuntos habitacionais implementados pela de Habitação do Maranhão - COHAB no Maranhão, incluindo suas áreas remanescente e adjacentes, compete à Maranhão Parcerias - MAPA:

I - instaurar, processar, conduzir, aprovar e concluir os administrativos de Reurb;

II - coordenar a elaboração dos projetos urbanísticos e memoriais técnicos;

III - instituir a Comissão Estadual de Regularização Fundiária;

IV - definir o setor responsável pela arrecadação dos tributos vinculados aos procedimentos administrativos de Reurb-E;

V - expedir a Certidão de Regularização Fundiária - CRF.

Art. 6º No que se refere aos conjuntos habitacionais implementados pela de Habitação do Maranhão - COHAB no Maranhão, incluindo suas áreas remanescente e adjacentes, compete à Secretaria de Estado das Cidades - SECID:

I - prestar apoio técnico-operacional complementar;

II - atuar na integração com os municípios e com o Programa Estadual de Reurb;

III - promover ações de mobilização comunitária. Parágrafo único. Os demais núcleos urbanos informais, integrantes do Programa Estadual de REURB no Maranhão, serão de competência da Secretaria de Estado das Cidades - SECID, nos termos da Lei Estadual nº 11.140, de 23 de outubro de 2019.

Art. 7º Os Municípios poderão aderir ao procedimento administrativo REURB mediante Termo de Cooperação com a MAPA.

CAPÍTULO IV DAS MODALIDADES DE REURB

Art. 8º A Reurb compreenderá duas modalidades:

I - Reurb-S (Interesse Social): voltada aos beneficiários de baixa renda, assegurada a gratuidade dos atos registrais;

II - Reurb-E (Interesse Específico): aplicada aos demais beneficiários, condicionada ao pagamento dos encargos legais, incluindo custas e emolumentos cartoriais.

Parágrafo único. No mesmo conjunto habitacional poderá haver as duas modalidades de Reurb, desde que a parte ocupada predominantemente por população de baixa renda seja regularizada por meio de Reurb-S e o restante do núcleo por meio de Reurb-E.

Art. 9º Na Reurb-S, será realizada a classificação individualizada dos ocupantes, os quais deverão preencher, cumulativamente, os seguintes requisitos:

I - não ser proprietário, posseiro, foreiro ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural;

II - não ter sido contemplado anteriormente com legitimação de posse ou fundiária;

III - em caso de unidade imobiliária com finalidade não residencial ou desocupada, haver reconhecimento expresso do interesse público na sua regularização.

Art. 10. Na Reurb-E, o beneficiário ficará condicionado ao pagamento da Taxa de Regularização Fundiária - TRF, ao IPTU dos últimos cinco anos e demais encargos definidos em regulamento.

Art. 11. Na Reurb coletiva, o reconhecimento do direito real de propriedade ocorrerá preferencialmente pelo instrumento jurídico da legitimação fundiária.

Parágrafo único. Quando não atendidos os requisitos para a legitimação fundiária, poderão ser empregados os demais instrumentos previstos no art. 15 da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

CAPÍTULO V DA METODOLOGIA DE EXECUÇÃO

Art. 12. A Reurb observará, no mínimo, as seguintes etapas metodológicas:

I - Diagnóstico inicial (jurídico, urbanístico, social e registral);

II - Cadastro social e classificação da modalidade (Reurb-S ou Reurb-E);

III - Projeto de Regularização Fundiária (plantas, memoriais e quadras);

IV - Decisão conclusiva e expedição da CRF;

V - Registro no Cartório de Registro de Imóveis;

VI - Entrega dos títulos aos beneficiários.

§ 1º A Reurb-S será prioritária em todas as fases.

§ 2º A regularização poderá ser realizada por etapas, por quadra, bloco ou setor.

Art. 13. O procedimento de Reurb dos conjuntos habitacionais tramitará perante a Comissão de Regularização Fundiária da MAPA e observará as seguintes fases:

I - instauração de processo administrativo, de ofício ou mediante requerimento do interessado;

II - diagnóstico preliminar das características jurídicas, urbanísticas, sociais e ambientais do conjunto habitacional a ser regularizado;

III - cadastramento socioeconômico dos ocupantes e classificação modalidade, conforme a predominância da faixa de renda dos cadastrados, em Reurb-S ou Reurb-E;

IV - realização de buscas nos cartórios de registro de imóveis para identificação dos titulares de direitos reais;

V - notificação dos titulares de direitos, confrontantes e terceiros interessados;

VI - elaboração do Auto de Demarcação Urbanística, quando necessário;

VII - elaboração do Projeto de Regularização Fundiária;

VIII - saneamento processual, com eventuais diligências e notificações complementares;

IX - decisão conclusiva quanto à viabilidade da Reurb, com publicação no Diário Oficial do Estado;

X - expedição da Certidão de Regularização Fundiária - CRF, acompanhada da listagem nominal dos beneficiários; e

XI - registro da CRF no cartório de registro de imóveis competente.

Art. 14. O requerimento de Reurb individual deverá ser instruído, no mínimo, com os seguintes documentos:

I - documentos pessoais do requerente e do cônjuge ou companheiro;

II - certidão de casamento, óbito ou escritura de união estável, conforme o caso;

III - comprovante de endereço atualizado e em nome do requerente;

IV - prova de posse desde dezembro de 2016 (vedado o uso exclusivo de contrato de mutuário);

V - plantas georreferenciadas da unidade imobiliária e da quadra correspondente, de modo a identificar as metragens das demais unidades imobiliárias que a compõem;

VI - memorial descritivo da unidade imobiliária e da quadra correspondente;

VII - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, Registro Responsabilidade Técnica - RRT ou Termo de Responsabilidade Técnica - TRT, de do profissional responsável;

VIII - certidão atualizada da matrícula ou certidão negativa de propriedade; e imobiliária.

IX - termo de quitação de eventuais obrigações incidentes sobre a unidade

CAPÍTULO VI DO PROCEDIMENTO REGISTRAL

Art. 15. Serão encaminhados ao cartório o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados e respectivas qualificações, com indicação das respectivas unidades, ficando dispensadas a apresentação de título cartorial individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário.

Art. 16. O registro conjunto habitacional regularizado será feito com a emissão da CRF e a aprovação do projeto de regularização, acompanhado das plantas e dos memoriais técnicos das unidades imobiliárias e edificações e dos demais elementos técnicos que sejam necessários à incorporação.

Parágrafo único. Fica dispensada a apresentação de habite-se e, na Reurb-S, das certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

Art. 17. As unidades imobiliárias resultantes da regularização dos conjuntos habitacionais serão atribuídas aos respectivos ocupantes, ressalvados os casos de:

I - existência de obrigações pendentes;

II - conflitos possessórios;

III - unidades desocupadas; ou

IV - ausência de identificação de ocupante.

Parágrafo único. Nas hipóteses previstas nos incisos anteriores, as matrículas serão individualizadas em nome da MAPA.

CAPÍTULO VII

DA EXECUÇÃO, APOIO INSTITUCIONAL E FINANCIAMENTO

Art. 18. Os procedimentos de REURB objeto desta Lei serão financiados com recursos provenientes de:

I - Orçamento Geral do Estado;

II - Fundos Estaduais vinculados à política urbana e habitacional;

III - Parcerias com a União, Municípios e organismos nacionais e internacionais;

IV - Receitas patrimoniais oriundas de alienações autorizadas em áreas não ocupadas.

Art. 19. Para a execução técnico-operacional da regularização fundiária nas áreas objetos desta Lei, poderá ser contratada Fundação de Apoio, fundação pública, autarquia ou entidade institucional, nos termos do art. 75, XV, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

§ 1º A contratação deverá ser precedida de Plano de Trabalho contendo metas, indicadores, metodologia e cronograma físico-financeiro.

§ 2º A decisão administrativa e a expedição da CRF permanecem competência exclusiva da MAPA.

CAPÍTULO VIII
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 20. A execução desta Lei fica condicionada à análise anual viabilidade, priorização e impacto, admitida a implementação gradual, conforme capacidade fiscal do Estado, os resultados aferidos e em estrita observância à Lei de Responsabilidade Fiscal.

Art. 21. Os municípios poderão firmar acordo ou termo de cooperação técnica com a MAPA, para definição de diretrizes, obrigações, prazos e demais aspectos relacionados à Reurb dos conjuntos habitacionais constituídos pela COHAB e localizados em seus territórios.

Art. 22. Ficam revogados os dispositivos da Lei Estadual nº 11.140, de 23 de outubro de 2019, que tenham suprimido a competência da MAPA para atuar nos conjuntos habitacionais da extinta COHAB e em suas áreas adjacentes e remanescentes.

Art. 23. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

MANDA, portanto, a todas as autoridades a quem o conhecimento e a execução da presente Lei pertencerem, que a cumpram e a façam cumprir na forma em que se encontra redigida. O SENHOR PRIMEIRO-SECRETÁRIO DA ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO MARANHÃO a faça imprimir, publicar e correr.

Ato oriundo da Medida Provisória nº 532/2025, de autoria do Poder Executivo.

Plenário Dep. Nagib Haickel do Palácio Manuel Beckman, em 20 de março de 2026.

DEPUTADA IRACEMA VALE

Presidente da Assembleia Legislativa do Estado do Maranhão

(MEDIDA PROVISÓRIA Nº 534, DE 19 DE DEZEMBRO DE 2025)

LEI Nº 12.810, DE 20 DE MARÇO DE 2026

Dispõe sobre a garantia de acesso ao saneamento básico, por meio da implementação do Programa Minha Casa tem Banheiro, destinado à implantação de módulos sanitários em residências de famílias em situação de vulnerabilidade social.

Faço saber que o Governador do Estado do Maranhão, Doutor Carlos Orleans Brandão Júnior, adotou a Medida Provisória nº 534, de 19 de dezembro de 2025, a qual a Assembleia Legislativa do Estado aprovou, e que eu, Deputada Iracema Vale, Presidente da Assembleia Legislativa do Estado, conforme disposto no art. 42 da Constituição Estadual, com nova redação dada pela Emenda Constitucional nº 038/2003, combinado com o art. 11 da Resolução Legislativa nº 450/2004, promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Fica instituído, no âmbito do Estado do Maranhão, o Programa Minha Casa tem Banheiro, destinado a garantir o acesso ao saneamento básico por meio da implantação de módulos sanitários em residências de famílias em situação de vulnerabilidade social que não possuam banheiro.

Parágrafo único. Os módulos sanitários serão inseridos em moradias pré-existentes e a execução da obra será baseada em normas técnicas construtivas, em conformidade com as particularidades e os projetos fornecidos por Estado do Maranhão.

Art. 2º Serão beneficiárias do Programa Minha Casa tem Banheiro as famílias que atenderem aos seguintes critérios:

I – possuírem renda mensal de até 3 (três) salários mínimos, residentes em áreas urbanas ou rurais;

II – não terem sido beneficiadas por programa habitacional de qualquer esfera de governo;

III – comprovarem a propriedade ou a posse do imóvel a ser beneficiado por, no mínimo, 3 (três) anos;

IV – não possuírem banheiro no imóvel a ser beneficiado;

V – não apresente a habitação impedimentos de ordem física, sanitária ou ambiental, nem esteja localizada em áreas de risco, de preservação ambiental, em aterros nocivos à saúde, em cursos d'água, áreas sujeitas a inundações ou quaisquer outras consideradas inadequadas à construção pretendida.

Art. 3º A execução do Programa Minha Casa tem Banheiro, sob a responsabilidade da Secretaria de Estado do Governo – SEGOV, poderá ser realizada mediante a celebração de convênios entre o Governo do Estado do Maranhão e os Municípios.

Art. 4º O Programa de que trata esta Lei terá como fontes de custeio o orçamento do Tesouro Estadual; as transferências de recursos do Tesouro Nacional e de emendas parlamentares; os convênios celebrados com outros entes da Federação; os recursos captados junto a agentes financeiros, de fomento à habitação e demais agentes promotores; bem como outras fontes que lhe vierem a ser destinadas.

Art. 5º A Secretaria de Estado do Governo – SEGOV poderá editar atos regulamentares para a execução do programa.