

PROVIMENTO 122, DE 27 DE FEVEREIRO DE 2015

Dispõe sobre procedimentos administrativos a serem adotados para a elaboração e registro do auto de demarcação urbanística e legitimação de posse, previstos na Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009.

O CORREGEDOR GERAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE, no uso de suas atribuições legais e,

CONSIDERANDO os direitos constitucionais fundamentais referentes à dignidade da pessoa humana e à moradia, insculpidos no art. 1º, inciso III, e no art. 6º, da Constituição Federal;

CONSIDERANDO a edição da Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009, e o consequente estabelecimento de uma política nacional de regularização fundiária, bem como a criação de parâmetros à regularização jurídica ou aquisição de habitação por pessoas de baixa renda;

CONSIDERANDO que, para os fins da Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009, a regularização fundiária, como gênero, consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à 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;

CONSIDERANDO que, a regularização fundiária de interesse social, como espécie de regularização fundiária, efetiva-se, dentre outros instrumentos, pela elaboração de auto de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada pela instituição de Zona Especial de Interesse Social - ZEIS, e pela caracterização da ocupação do prédio a ser titulado;

CONSIDERANDO que, os atos do Oficial do Registro de Imóveis constituem condição sine qua non para a viabilidade da legitimação de posse, requisito fundamental da regularização fundiária de interesse social a ensejar a aquisição definitiva da propriedade;

CONSIDERANDO, enfim, a necessidade de se estabelecer parâmetros para que os Cartórios de Registro de Imóveis procedam aos atos registrares concernentes à regularização fundiária de interesse social.

RESOLVE:

Art. 1º Para os fins deste Provimento, compreende-se como regularização fundiária de interesse social a ação administrativa que tem por fim promover a regularidade jurídica de assentamentos ocupados de modo irregular, predominantemente, por pessoas de baixa renda, e desde que:

- tenham sido preenchidos os requisitos para a usucapião ou concessão de uso especial para fins de moradia;
- tenha a área ocupada irregularmente sido declarada pelo poder público como Zona Especial de Interesse Social - ZEIS;
- tenha o Poder Público procedido à demarcação urbanística.

Art. 2º O procedimento extrajudicial visando à regularização fundiária de interesse social, instituído pela Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009, regula-se, no que couber, por este Provimento, observadas as prescrições constantes dos artigos 56 a 59 desse mesmo Diploma

Legal, e demais normas aplicáveis à espécie.

Parágrafo único. Não se aplica ao presente Provimento à regularização fundiária de imóveis de propriedade do Poder Público ou àquela regulada por lei diversa da mencionada no caput deste artigo.

Art. 3º Cabe ao Poder Público responsável pela regularização fundiária de interesse social encaminhar, ao Cartório do Registro de Imóveis, requerimento acompanhado do auto de demarcação urbanística e demais documentos inerentes a sua instrução, para os fins do art. 57 da Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009, cabendo, por sua vez, ao titular daquele Ofício a responsabilidade de verificar a juntada da:

I - planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, bem como seu número de matrícula ou transcrição e a indicação do proprietário, se houver;

II - planta de sobreposição do imóvel demarcado, com a situação da área constante no Registro de Imóveis;

III - certidão da matrícula ou transcrição da área a ser regularizada, emitida pelo Registro de Imóveis, ou, diante de sua inexistência, das circunscrições imobiliárias anteriores;

IV - cadastro dos ocupantes, do qual conste a natureza e tempo da posse exercida, acrescida das dos antecessores, se for o caso;

V - declaração dos ocupantes de que não são proprietários ou possuidores de outro imóvel urbano ou rural.

Art. 4º Estando completa a documentação que instrui o requerimento de averbação, ou informada pelo Poder Público a impossibilidade de cumprir eventual exigência, o Oficial Registrador deverá proceder as buscas para identificação do proprietário da área a ser regularizada, nas matrículas ou transcrições.

§ 1º Constará do requerimento solicitação para notificação pessoal dos proprietários da área cuja posse será regularizada, indicados pelo Poder Público, e, para republicação do edital de notificação previsto no artigo 57, § 2º da Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009.

§ 2º A correspondência entre o que constar do auto de demarcação urbanística e a ocupação efetiva da área a ser regularizada ou dos registros de propriedade é de responsabilidade do Poder Público requerente.

Art. 5º Realizada as buscas à identificação dominial da área a ser regularizada, o Oficial do Registro de Imóveis deverá notificar pessoalmente o seu proprietário e, por edital, os confrontantes ou os eventuais interessados para, querendo, apresentarem, no prazo de 15 (quinze) dias, impugnação à averbação da demarcação.

§ 1º Se o proprietário não for localizado nos endereços constantes do Registro de Imóveis ou naqueles fornecidos pelo Poder Público, a notificação do proprietário será realizada por edital.

§ 2º A publicação dos editais de que trata este artigo será feita pelo Ente solicitante, que a encaminhará ao Oficial do Registro de Imóveis os exemplares dos jornais que os tenham publicado.

Art. 6º São requisitos para notificação por edital:

I – resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e seu desenho simplificado;

II – publicação do edital, no prazo máximo de 60

(sessenta) dias, 01 (uma) vez pela imprensa oficial e 01 (uma) vez em jornal de grande circulação local; e
 III – determinação do prazo de 15 (quinze) dias para apresentação de impugnação à averbação da demarcação urbanística.

§1º O edital consistirá na intimação dos proprietários que constem dos registros dos imóveis da área cujas posses se pretendem legitimar, bem assim eventuais interessados, devendo conter:

I - O nome do proprietário que conste do registro ou matrícula cuja posse será legitimada;

II - O endereço do proprietário que conste do registro ou matrícula;

III - O número do procedimento de regularização no Ofício de Registro de Imóveis, com a indicação de todos os documentos referidos no art. 3º deste Provimento;

IV - O endereço do registro de imóveis onde deverão ser apresentadas eventuais impugnações, na forma da Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009;

V - A advertência de que se não for apresentada impugnação no registro de imóveis em 15 (quinze) dias, será anotada a legitimidade da posse das pessoas indicadas no auto de demarcação apresentado pelo Poder Público, findo o respectivo processo.

Art. 7º Decorrido o prazo sem impugnação, a demarcação urbanística deverá ser averbada na matrícula da área a ser regularizada.

Parágrafo único. Não se constatando, em um primeiro momento, registro da área em demarcação, deverá ser aberta originariamente matrícula, com base na planta e no memorial descritivo, observado o disposto no inciso I do § 1º do art. 56 da Lei nº 11.977/09.

Art. 8º Havendo impugnação quanto às providências notariais de que trata o artigo anterior, o Oficial do Registro de Imóveis deverá notificar a Administração Pública interessada para que se manifeste no prazo de 60 (sessenta) dias.

§1º A Administração Pública poderá propor alteração do auto de demarcação urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário, do possuidor com justo título ou dos confrontantes da área sob demarcação.

§2º. Havendo impugnação apenas em relação à parcela da área do auto de demarcação urbanística, o procedimento seguirá em relação àquela não impugnada.

§3º A impugnação ao auto de demarcação urbanística é reservada somente ao titular da área objeto da demarcação urbanística, ao seu representante legal ou a quem dela detenha justo título.

§4º Passados 60 (sessenta) dias da intimação do caput do presente artigo, e não obtida a composição com o proprietário impugnante, nem apresentada pelo Poder Público a retificação ao auto de demarcação na forma legal, será arquivada a impugnação e excluída a área impugnada da averbação da demarcação.

Art. 9º Instruído com manifestação das partes interessadas, o processo administrativo deverá ser encaminhado ao Juiz responsável pela fiscalização dos registros públicos e, na sua falta, ao Diretor do Fórum, as atividades registras, onde se deverá promover tentativa de acordo entre o impugnante e o poder público, na forma do art. 57, § 9º da Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009.

§1º Não havendo acordo, dar-se-á continuidade ao procedimento de registro relativo ao remanescente incontroverso.

§2º Julgada improcedente a impugnação, os autos devem ser restituídos ao Registro de Imóveis para que o respectivo Oficial proceda consoante as prescrições do art. 10 deste Provimento.

§3º Sendo julgada procedente a impugnação, os autos devem ser restituídos ao Cartório do Registro de Imóveis para as anotações necessárias e posterior devolução ao Poder Público.

§4º A Prenotação do requerimento de registro do auto de demarcação ficará prorrogada até o cumprimento da decisão proferida pelo Juiz ou até seu cancelamento, a requerimento do Ente Público, não se aplicando às regularizações previstas neste provimento o cancelamento por decurso de prazo.

Art. 10 Não havendo impugnações, sanadas as que forem apresentadas ou prosseguindo o procedimento da regularização fundiária quanto à parte não impugnada, o Oficial do Registro abrirá nova matrícula da área objeto do auto de demarcação e encaminhará, ato contínuo, as seguintes providências:

a) certificará a inexistência de proprietário, ressalvando que o faz nos termos da Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009, e deste Provimento;

b) averbará na matrícula ou matrículas anteriores a referência à nova matrícula;

c) comunicará ao Ente Público ao qual se vincula o procedimento da regularização fundiária para que proceda ao exame do projeto de regularização fundiária, previsto no art. 51 da Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009.

Parágrafo único. Lavrada a nova matrícula, será automaticamente encerrada a anterior.

Art. 11 A Administração Pública encaminhará ao Oficial do Registro de Imóveis o projeto aprovado da regularização fundiária, que valerá como título de legitimação de posse, e o Registrador o averbará anotando a demarcação e, simultaneamente, o nome do legítimo possuidor de cada lote e fração apontado pelo Poder Público no auto de demarcação.

§ 1º Não se averbará a demarcação se não for apresentada, simultaneamente, a relação dos legítimos possuidores de cada lote e fração identificados no procedimento de regularização fundiária.

§ 2º A legitimidade fática e jurídica da posse da pessoa indicada no requerimento é responsabilidade do Poder Público solicitante da averbação.

§ 3º O registro dos legítimos possuidores correspondentes a cada lote e fração poderá ser complementado pelo prazo de 01 (um) ano, a contar da averbação do projeto, mediante novo levantamento e publicação de novos editais.

Art. 12 Não havendo impugnação no prazo de 05 (cinco) anos da data da anotação do legítimo possuidor no Registro de Imóveis, o detentor do título de legitimação da posse, poderá requerer ao Oficial de Registro de Imóveis a conversão desse título em título definitivo de propriedade, tendo em vista sua aquisição originária, por usucapião, nos termos do art.183 da Constituição Federal.

Art. 13 Não serão cobradas custas, taxas, emolumentos ou contribuições de quaisquer natureza para o lançamento dos seguintes atos registras decorrentes da regularização fundiária de interesse social:

a) auto de demarcação urbanística;

b) parcelamento do solo urbano;

c) título de legitimação de posse;

d) conversão dos títulos de legitimação de posse em

títulos definitivos de propriedade.

Art. 14 Este Provimento entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.
Natal/RN, 27 de fevereiro de 2015.

Desembargador SARAIVA SOBRINHO
Corregedor-Geral de Justiça