

**PODER JUDICIÁRIO DO RIO GRANDE DO NORTE
CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA**

PROVIMENTO Nº 198, de 04 de fevereiro de 2020 - CGJ/RN.

Regulamenta a regularização fundiária urbana em observância à Lei n. 13.465/2017, disciplinando os procedimentos a serem observados pelas serventias extrajudiciais do Estado do Rio Grande do Norte.

A CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE, no exercício de suas atribuições legais e regimentais,

CONSIDERANDO que é missão institucional da Corregedoria Geral de Justiça promover constantemente o aperfeiçoamento dos serviços de notas e de registros públicos;

CONSIDERANDO a necessidade de adequar as regras do Código de Normas desta Corregedoria (Caderno Extrajudicial) à legislação em vigência;

CONSIDERANDO as inovações e alterações promovidas pela Lei n. 13.465/2017.

RESOLVE:

Art. 1º. Este provimento trata do registro da Regularização Fundiária Urbana (Reurb) de núcleos urbanos informais consolidados e da titulação de seus ocupantes, regulamentando os procedimentos a serem seguidos pelas serventias extrajudiciais do Estado do Rio Grande do Norte.

Seção I

Do registro da Reurb

Subseção I

Das disposições gerais

Art. 2º. O procedimento de registro da Regularização Fundiária de interesse social ou específico é uno e deve observar o disposto na Lei nº 13.465, de 2017, e nas normas técnicas deste Código de Normas, cabendo ao Oficial do Registro de Imóveis a realização do controle de legalidade meramente formal acerca das aprovações dos órgãos competentes.

Subseção II

Da competência para o registro

Art. 3º. Os atos relativos ao registro da Reurb serão realizados diretamente pelo Oficial do Registro de Imóveis da situação do imóvel, independentemente de manifestação do Ministério Público ou determinação judicial.

Art. 4º. Na hipótese do núcleo urbano abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o procedimento será feito perante cada um dos respectivos Oficiais de Registro de Imóveis.

Art. 5º. O procedimento se iniciará perante o Oficial da circunscrição em que estiver a maior porção do núcleo urbano regularizando. Após o registro da CRF, o agente promotor iniciará o procedimento nos demais cartórios envolvidos.

§ 1º. O indeferimento do registro do loteamento em uma circunscrição não determinará o cancelamento do registro procedido em outra, se o motivo do indeferimento naquela não se estender à área situada sob a competência desta.

§ 2º. As matrículas das unidades imobiliárias e demais áreas contidas no projeto de regularização serão abertas respeitando-se a circunscrição territorial de cada Oficial, salvo quando os imóveis estiverem situados na divisa das circunscrições imobiliárias, hipótese em que essas matrículas serão abertas pelo Oficial de Registro de Imóveis em cuja circunscrição esteja situada sua maior porção.

§ 3º. Os emolumentos pelos atos praticados em mais de uma circunscrição imobiliária, quando devidos, respeitados os casos de isenções, serão calculados proporcionalmente às unidades imobiliárias localizadas em cada uma delas.

Subseção III

Da legitimidade para requerer o registro

Art. 6º. Os agentes promotores elencados no artigo 14 da Lei nº 13.465, de 2017, são legitimados a requerer todos os atos de registro, independentemente de serem titulares de domínio ou detentores de direito real sobre a gleba objeto da regularização.

Art. 7º. O beneficiário individual poderá, também, optar por fazer a regularização em etapas, ainda que lote a lote, devendo a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) conter, no mínimo, a indicação das quadras do núcleo urbano e, dentre estas, a localização do imóvel regularizando.

Subseção IV

Dos documentos a serem apresentados e sua qualificação

Art. 8º. A emissão da CRF goza de presunção de legitimidade, indicando que foram integralmente cumpridos os requisitos legais exigidos para sua emissão.

Art. 9º. A CRF e os documentos que a compõem serão apresentados independentemente de requerimento e preferencialmente pela via eletrônica através de e-mail da serventia, de Central de Serviços Compartilhados ou outro meio adequado.

Art. 10. Poderão os entes públicos promotores da Reurb encaminhar a CRF e seus anexos na forma de documento eletrônico no formato de PDF, com certificação digital.

Art. 11. Para fins de registro, bastará que a CRF contenha: I - descrição em breve relato dos requisitos do art. 41 e dos demais documentos mencionados nos artigos 35 e 36, todos da Lei nº 13.465, de 2017;

II - declaração se a aprovação Municipal contempla, além da Urbanística, a Ambiental nos termos do art. 12 da Lei nº 13.465, de 2017;

III - planta aprovada do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;

IV - memoriais descrevendo a gleba, a área objeto da regularização, se diversa, as unidades imobiliárias, áreas públicas e demais áreas previstas no Projeto Urbanístico;

V - projeto urbanístico contendo as áreas ocupadas, o sistema viário, áreas públicas, quadras e unidades imobiliárias, existentes ou projetados, inclusive de eventuais áreas já usucapidas, observando-se o disposto no art. 36 e ss. da Lei nº 13.465/2017;

VI - listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a unidade imobiliária regularizada.

§ 1º. A CRF indicará a modalidade de organização do

núcleo como parcelamento do solo, ou condomínio edifício ou de lotes, ou conjunto habitacional, bem como a existência de lajes e de condomínios urbanos simples, considerando-se atendidas as exigências legais pertinentes a esses institutos.

§ 2º. Na listagem integrante ou complementar à CRF, bastará a indicação do estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade, a filiação e a data de nascimento do beneficiário.

§ 3º. Caso a listagem da CRF ou a listagem complementar reconheça direito real não derivado de legitimação fundiária ou de posse, o ente público promotor da regularização deverá apresentar minuta do instrumento-padrão indicativo do direito real constituído, declarando possuir os originais arquivados e subscritos por seus beneficiários.

§ 4º. Caso não conste da CRF a aprovação ambiental pelo Município ou declaração de que esta foi efetuada pelo órgão estadual competente, será exigida a apresentação do documento correspondente.

Art. 12. Para a Reurb de núcleo urbano decorrente de empreendimento registrado, em que não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, a CRF será apresentada de modo simplificado, devendo apenas atestar a implantação do núcleo nos exatos termos do projeto registrado e conter a listagem descrita no item VI do artigo 11.

Art. 13. Os padrões dos memoriais descritivos, das plantas e das demais representações gráficas, inclusive as escalas adotadas e outros detalhes técnicos, seguirão as diretrizes estabelecidas pelo Município, as quais serão consideradas atendidas com a emissão da CRF.

§ 1º. Os memoriais descritivos deverão vir subscritos apenas pelo responsável técnico do projeto e não demandarão aprovações dos órgãos públicos.

§ 2º. Não será considerado óbice a falta de definição dos limites das unidades imobiliárias a serem regularizadas através de vértices georreferenciados, desde que a poligonal do núcleo urbano informal esteja integralmente georreferenciada e a planta e o memorial descritivo estejam acompanhados do respectivo quadro de áreas.

Art. 14. A identificação e caracterização da unidade imobiliária derivada de parcelamento de solo será feita com a indicação do seu número e de sua quadra, sua localização e nome do logradouro para o qual faz frente e, se houver, designação cadastral.

Parágrafo único. Quando não houver indicação do número da unidade imobiliária e da quadra deverá ser consignado se fica do lado par ou ímpar do logradouro, e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima.

Art. 15. Para o registro de Reurb de núcleos urbanos informais implantados anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que estejam integrados à cidade, é dispensada a apresentação de CRF, de projeto de regularização fundiária, de estudo técnico ambiental ou de quaisquer outras manifestações, aprovações, licenças ou alvarás emitidos pelos órgãos públicos, devendo o interessado apresentar os seguintes documentos:

I - planta da área em regularização assinada pelo interessado responsável pela regularização e por profissional legalmente habilitado, acompanhada da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) ou

de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), contendo o perímetro da área a ser regularizada e as subdivisões das quadras, unidade imobiliárias e áreas públicas, com as dimensões e numeração dos unidade imobiliárias, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, se for o caso, dispensada a ART ou o RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;

II - descrição técnica do perímetro da área a ser regularizada, das unidades imobiliárias, das áreas públicas e de outras áreas com destinação específica, quando for o caso;

III - documento expedido pelo Município, atestando que o parcelamento foi implantado antes de 19 de dezembro de 1979 e que está integrado à cidade.

Parágrafo único. Da certidão exigida no inciso III do item anterior deverá constar a modalidade de Reurb, para fins de aplicação das isenções previstas em lei.

Art. 16. O registro da CRF independe de averbação prévia do cancelamento do cadastro de imóvel rural no INCRA, da edição de lei de inclusão do núcleo em perímetro urbano, e de existência de zonas ou áreas especiais de interesse social (Aeis ou Zeis).

Art. 17. O registro da CRF de bem imóvel público independe de lei de desafetação e de procedimento licitatório para a alienação das unidades imobiliárias.

Art. 18. Não serão exigidos reconhecimentos de firmas na CRF ou em qualquer documento que decorra da aplicação da Lei nº 13.465, de 2017, quando apresentados pela União, Estados, Municípios ou entes da administração pública indireta.

Art. 19. Para a realização dos atos previstos no artigo 13 da Lei nº 13.465, de 2017, é vedado ao Oficial de Registro de Imóveis exigir a comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias.

Art. 20. Tratando-se de unidade imobiliária isolada com destinação urbana contida em área rural de maior extensão, a descrição deve conter ao menos uma coordenada georreferenciada em seu ponto inicial, bem como seus limites, características e confrontações, definidos em planta e memorial descritivo.

Art. 21. Para fins de Reurb, a sentença expropriatória prevista nos §§ 4º e 5º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 2002, deverá vir instruída com a CRF expedida nos termos da Lei nº 13.465, de 2017.

Subseção V

Da pesquisa fundiária

Art. 22. Instaurada a Reurb, o Município deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

Art. 23. Para fins de realização da pesquisa fundiária, o ente promotor deverá apresentar à serventia onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado a planta do perímetro georreferenciada e respectivo memorial descritivo, acompanhados de outros documentos e/ou informações que facilitem as buscas.

Art. 24. Caso a serventia onde se iniciou a pesquisa fundiária não encontre matrícula ou transcrição correspondente ao perímetro objeto da intervenção, deverá ser emitida a certidão negativa e indicada, quando houver, a necessidade de diligências perante outras serventias.

Art. 25. A ocorrência de dúvida quanto à existência de registro ou transcrição, após encerradas as buscas perante as serventias necessárias, deverá ser atestada em forma de certidão, não impedindo o prosseguimento do procedimento registral da Reurb.

Subseção VI

Do procedimento

Art. 26. O procedimento de registro da CRF tramitará em prenotação única, independentemente de requerimento, e sua apresentação legítima e autoriza a prática de todos os atos necessários ao registro da Reurb e da titulação de seus beneficiários.

Art. 27. Recebida a CRF, cumprirá ao oficial de registro de Imóveis prenotá-la, autuá-la, instaurar o procedimento registral e, no prazo de quinze dias, emitir a respectiva nota de exigência ou praticar os atos tendentes ao registro.

Parágrafo único. A qualificação negativa de um ou alguns nomes constantes da listagem não impede o registro da CRF e das demais aquisições.

Art. 28. Ao recusar o registro, o oficial de registro de imóveis expedirá nota de devolução fundamentada com a indicação dos dispositivos da Lei nº 13.465, de 2017 não atendidos e das medidas necessárias para o cumprimento das exigências.

Parágrafo único. Não se conformando o agente promotor com a exigência do oficial ou não a podendo satisfazer, poderá requerer a suscitação de dúvida, aplicando-se o disposto no art. 198 e seguintes da Lei 6.015, de 1973.

Art. 29. Dentro do prazo do artigo 27, o Oficial procederá buscas complementares para confirmar se não existem outras matrículas ou transcrições atingidas pela regularização, além das relacionadas na CRF.

Parágrafo único. Caso o oficial de registro de imóveis constate a existência de imóveis cujos titulares ou confrontantes não foram relacionados na CRF, procederá sua devolução ao agente promotor para que a regularize ou requeira a realização das notificações faltantes, custeando-as.

Art. 30. O oficial de registro fica dispensado de providenciar a notificação dos titulares de domínio, dos confinantes e de terceiros eventualmente interessados, desde que o Município ou agente promotor declare ter cumprido o disposto no art. 31 da Lei nº 13.465, de 2017 e não sejam localizadas matrículas ou transcrições além daquelas indicadas na CRF.

Parágrafo único. Fica ainda dispensada a prévia notificação quando o ente público municipal for titular da área onde estiver localizado o núcleo urbano a ser regularizado e tiver aprovado o respectivo projeto de regularização fundiária.

Art. 31. Havendo necessidade de notificações complementares, o oficial de registro de imóveis as emitirá de forma simplificada, contendo os dados de identificação do núcleo urbano a ser regularizado, sem a anexação de plantas, projetos, memoriais ou outros documentos, convidando o notificado a comparecer à sede da serventia para tomar conhecimento da CRF com a advertência de que o não comparecimento e a não apresentação de impugnação, no prazo legal, importará em anuência ao registro e a perda de eventual direito que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da Reurb.

§ 1º. As notificações serão feitas pelo oficial de registro de imóveis, pessoalmente ou por via postal, com aviso de

recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, para que os notificados, querendo, apresentem impugnação no prazo comum de 30 (trinta) dias, dispensado procedimento de notificação por Oficial de Registro de Títulos e Documentos.

§ 2º. As notificações serão consideradas cumpridas quando comprovada a entrega no endereço constante da matrícula ou transcrição. Ausente este, publicar-se-á edital.

§ 3º. Aplica-se o §10 do art. 213 da Lei nº 6.015, de 1973, a todas as hipóteses em que haja pluralidade de proprietários ou confrontantes, em situação de condomínio, notificando-se apenas um deles de cada matrícula.

§ 4º. Eventuais titulares de domínio ou confrontantes não identificados, ou não encontrados, ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal serão notificados por edital, para que, querendo, apresentem impugnação no prazo comum de 30 (trinta) dias.

§ 5º. A publicação do edital poderá ser feita no Diário Oficial do Município ou do Estado do Rio Grande do Norte, ou ainda em meio eletrônico, disponível na internet, de livre acesso ao público, observando-se que:

I - o prazo comum de 30 (trinta) dias para impugnação terá início no primeiro dia útil que seguir ao considerado como data da publicação do edital.

II - o edital conterá a finalidade a que se destina, a identificação simplificada do núcleo urbano em vias de regularização, sua localização e números das matrículas e transcrições atingidas com a Reurb, além de explicitar as consequências da não oposição ao pedido no prazo.

Art. 32. O procedimento de registro deverá ser concluído no prazo de 60 (sessenta) dias, prorrogável por até igual período, mediante justificativa fundamentada do oficial de registro de imóveis.

Parágrafo único. O procedimento de registro será encerrado se o requerente não atender as exigências formuladas pelo oficial de registro de imóveis no prazo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da nota com indicação das pendências.

Art. 33. Se houver impugnação, o oficial intimará o Município ou o agente promotor, se diverso, para que se manifestem no prazo de 10 (dez) dias. Caso as partes não formalizem transação para solucioná-la, o oficial de registro de imóveis procederá da seguinte forma:

I - se o oficial considerar a impugnação infundada, nas hipóteses do § 1º deste artigo, rejeitá-la-á de plano por meio de ato motivado do qual constem expressamente os motivos pelos quais assim a considerou e dará seguimento ao procedimento. Em caso de irresignação contra a rejeição, o impugnante apresentará, em petição própria, suas razões, no prazo de 10 (dez) dias, ao oficial de registro de imóveis, que intimará o requerente para, querendo, apresentar manifestação no mesmo prazo e, em seguida, encaminhará os autos, acompanhados de suas informações complementares ao juiz corregedor permanente; ou

II - se a impugnação for fundamentada, depois de ouvir o requerente no prazo de 10 (dez) dias, encaminhará os autos ao juiz corregedor permanente.

§ 1º. Consideram-se infundadas a impugnação já examinada e refutada em casos iguais ou semelhantes pelo juízo corregedor permanente ou pela Corregedoria Geral da Justiça; a que o impugnante se limita a dizer que o procedimento causará avanço na sua propriedade sem

indicar onde e de que forma isso ocorrerá; a que não contém exposição, ainda que sumária, dos motivos da discordância manifestada; e a que ventila matéria absolutamente estranha ao pedido formulado.

§ 2º. Nas hipóteses de irresignação contra rejeição de plano e impugnação fundamentada, os autos serão encaminhados ao juiz corregedor permanente que, de imediato ou após instrução sumária, examinará apenas a pertinência da impugnação e, em seguida, determinará o retorno dos autos ao oficial de registro de imóveis para as providências que indicar, a extinção ou a continuidade do procedimento, no todo ou em parte.

Subseção VII

Do registro

Art. 34. Qualificada a CRF e não havendo exigências nem impedimentos, identificadas ou não transcrições ou matrículas da área ocupada pelo núcleo urbano, o oficial de registro de imóveis abrirá a matrícula matriz com a descrição do memorial descritivo da gleba apresentado com o projeto de regularização, constando “proprietários indicados na matrícula de origem” ou “proprietários não identificados”, se o caso, fazendo as respectivas averbações nas transcrições ou matrículas atingidas, total ou parcialmente, independentemente de retificação, unificação ou apuração de disponibilidade e remanescente e, por fim, procederá ao registro da CRF.

Art. 35. Registrada a CRF, o oficial de registro de imóveis abrirá as matrículas individualizadas para as unidades imobiliárias resultantes do projeto de regularização aprovado, transportando os dados constantes da matrícula matriz referentes ao “registro anterior” e “proprietário” e, em seguida, registrará os direitos reais indicados na CRF, dispensada a apresentação de título individualizado.

§ 1º. As matrículas relativas a unidades não adquiridas nos termos indicados na listagem, permanecerão em nome do titular constante na matrícula matriz.

§ 2º. As matrículas de unidades imobiliárias incorporadas ao projeto urbanístico em que haja correlação de descrição poderão ser mantidas, averbando-se a nova identificação, em função da Reurb.

§ 3º. A descrição da unidade imobiliária referida no § 2º deste artigo poderá ser alterada para que haja harmonização com a descrição constante do projeto, mediante requerimento do titular de domínio, independentemente de procedimento específico de retificação.

§ 4º. As matrículas dos bens públicos serão abertas mediante requerimento do Poder Público.

Art. 36. No caso da Reurb-S, a averbação das edificações poderá ser efetivada a partir de mera notícia, a requerimento do interessado, da qual constem a área construída e o número da unidade imobiliária, dispensada a apresentação de habite-se e de certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

Art. 37. Os atos de averbação, de registro ou abertura de matrículas decorrentes da aplicação da Lei nº 13.465, de 2017, independem de provocação, retificação, notificação, unificação ou apuração de disponibilidade ou remanescente.

Art. 38. A existência de registros de direitos reais ou constrições judiciais, inclusive as averbações de bloqueios e indisponibilidades, não obstará a unificação das áreas, o registro da CRF e a titulação dos ocupantes por legitimação fundiária ou de posse, devendo ser

transportados para a matrícula matriz e matrículas das unidades imobiliárias, ressalvada a hipótese de decisão judicial específica que impeça a prática desses atos.

Parágrafo único. Nas matrículas das unidades imobiliárias adquiridas por legitimação fundiária serão transportados apenas os ônus referentes ao próprio legitimado.

Art. 39. Do registro da legitimação de posse concedida para os efeitos do artigo 183 da Constituição da República, o oficial de registro de imóveis fará constar que, decorrido o prazo de cinco anos de seu registro, operar-se-á a conversão automática da posse em título de propriedade, nos termos do artigo 26 da Lei nº 13.465, de 2017.

Subseção VIII

Dos efeitos do registro

Art. 40. Com o registro da CRF, serão incorporados automaticamente ao patrimônio público as vias públicas, as áreas destinadas ao uso comum do povo, os prédios públicos e os equipamentos urbanos, na forma indicada no projeto de regularização fundiária aprovado.

Art. 41. Uma vez registrada a CRF que tenha por objeto gleba cadastrada como rural, o oficial de registro de imóveis, após o registro da CRF, notificará o Incra, o Ministério do Meio Ambiente e a Secretaria da Receita Federal do Brasil para que esses órgãos cancelem, parcial ou totalmente, os respectivos registros existentes no Cadastro Ambiental Rural (CAR) e nos demais cadastros relacionados a imóvel rural, relativamente às unidades imobiliárias regularizadas.

Art. 42. O registro da legitimação fundiária atribui propriedade plena.

Art. 43. O registro da CRF produzirá efeito de instituição e especificação de condomínio, quando for o caso, regido pelas respectivas disposições legais, facultada aos condôminos a aprovação de convenção condominial.

Subseção IX

Da titulação em Reurb

Art. 44. Registrada a CRF e restando unidades imobiliárias não tituladas pela listagem que a compõe, os atuais compradores, compromissários ou cessionários poderão requerer o registro dos seus contratos, padronizados ou não, apresentando o respectivo instrumento ao oficial de registro de imóveis competente.

§ 1º. O município poderá, a qualquer tempo, apresentar listagens complementares para a titulação das demais unidades imobiliárias.

§ 2º. Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título hábil para aquisição da propriedade, quando acompanhados da respectiva prova de quitação das obrigações do adquirente e serão registrados nas matrículas das correspondentes unidades imobiliárias resultantes da regularização fundiária.

§ 3º. O registro de transmissão da propriedade poderá ser obtido, ainda, mediante a comprovação idônea, perante o oficial do registro de imóveis, da existência de pré-contrato, promessa de cessão, proposta de compra, reserva de unidade imobiliária ou outro documento do qual constem a manifestação da vontade das partes, a indicação da fração ideal, unidade imobiliária ou unidade, o preço e o modo de pagamento, e a promessa de contratar.

§ 4º. A prova de quitação dar-se-á por meio de declaração

escrita ou recibo assinado pelo loteador, com firma reconhecida, ou com a apresentação da quitação de todas as parcelas.

§ 5º. Nos instrumentos referidos no caput e parágrafos deste artigo, ficam dispensadas testemunhas instrumentárias.

§ 6º. Quando constar do título que o parcelador foi representado por procurador, corretor de imóveis ou preposto, deverá ser apresentada a respectiva prova da regularidade de sua representação, na data do contrato.

§ 7º. Na ausência ou imperfeição da prova de representação, o oficial de registro de imóveis notificará o titular de domínio e o parcelador, se diversos, para oferecimento de impugnação no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de proceder-se ao registro do título (Lei nº 6.766/1979, art. 27, caput).

§ 8º. Derivando a titularidade atual de uma sucessão de transferências informais, o interessado deverá apresentar cópias simples de todos os títulos ou documentos anteriores, formando a cadeia possessória, e a quitação na forma do § 4º deste artigo, de cada um dos adquirentes anteriores.

§ 9º. No caso do parágrafo anterior, o Oficial de Registro de Imóveis realizará o registro do último título, fazendo menção em seu conteúdo que houve transferências intermediárias, independentemente de prova do pagamento do imposto de transmissão intervivos e, se for o caso, do laudêmio, vedado ao oficial do registro de imóveis exigir sua comprovação. (Lei nº 13.465, art. 13, § 2º)

Art. 45. Quando a unidade imobiliária derivar de matrícula matriz em que não foi possível identificar a exata origem da parcela matriculada, bastará que do instrumento apresentado haja coincidência do nome do alienante com um dos antigos proprietários indicados nas matrículas de origem.

Art. 46. Apresentados por cópias, ou ausente o reconhecimento de firma nos documentos, indicados no artigo 44, o oficial de registro de imóveis providenciará a notificação dos seus subscritores para impugnação no prazo de 15 (quinze) dias e exigirá apresentação da quitação prevista no § 4º do artigo 44 de cada um deles. Decorrido o prazo sem impugnação, o oficial de registro de imóveis efetivará a transmissão imobiliária, arquivando uma cópia do título, os comprovantes de pagamento e as respectivas certidões.

Art. 47. Em caso de omissão no título, os dados de qualificação do adquirente poderão ser complementados por meio da apresentação de cópias simples da cédula de identidade (RG) ou documento equivalente, ou do CPF, da certidão de casamento e de eventual certidão de registro da escritura de pacto antenupcial ou de união estável, e declaração firmada pelo beneficiário, constando sua profissão e residência, dispensado o reconhecimento de firmas.

Art. 48. Quando a descrição do imóvel constante do título de transmissão for imperfeita em relação ao projeto de regularização fundiária registrado, mas não houver dúvida quanto à sua identificação e localização, o interessado poderá requerer seu registro, de conformidade com a nova descrição, com base no disposto no art. 213, §13, da Lei nº 6.015, de 1973.

Art. 49. Caso o título de transmissão ou a quitação ostente imperfeições relacionadas à especialidade ou à continuidade registrária, o oficial de registro de imóveis,

seguindo o critério da prudência e à vista dos demais documentos e circunstâncias de cada caso, verificará se referidos documentos podem embasar o registro da propriedade.

Art. 50. Não se consideram óbices à qualificação do artigo 47:

I - a ausência de indicação no título do número do CPF ou do CNPJ, dos alienantes anteriores, exceto do último adquirente;

II - a ausência do reconhecimento de firmas de que trata o art. 221, II, da Lei nº 6.015, de 1973, quando decorridos mais de dez anos da data do instrumento, para registros de compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, pré-contrato, promessa de cessão, proposta de compra, reserva de unidade imobiliária ou outro instrumento do qual constem a manifestação da vontade das partes e a respectiva conversão em propriedade.

Subseção X

Da demarcação urbanística

Art. 51. O procedimento de demarcação urbanística se destina a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município.

Art. 52. A demarcação urbanística é facultativa e será feita com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado, não sendo condição para o processamento e a efetivação da Reurb.

Art. 53. O procedimento de demarcação urbanística será realizado diretamente pelo poder público municipal ou, a critério deste, pelo oficial de registro de imóveis da área a ser demarcada.

§ 1º. Quando o procedimento for delegado ao oficial de registro de imóveis, caberá ao poder público municipal custear todas as medidas necessárias à sua consecução.

§ 2º. O oficial de registro de imóveis observará o rito previsto no artigo 19 e seguintes da Lei nº 13.465, de 2017.

Subseção XI

Da especialização de fração ideal

Art. 54. Quando se tratar de imóvel sujeito a regime de condomínio geral a ser dividido em unidades imobiliárias com indicação, na matrícula, da área deferida a cada condômino, o Município poderá indicar, de forma individual ou coletiva, as unidades imobiliárias correspondentes às frações ideais registradas, sob sua exclusiva responsabilidade, para a especialização das áreas registradas em comum.

Art. 55. Na hipótese de a informação prevista no artigo 54 não constar do projeto de regularização fundiária aprovado pelo Município, as novas matrículas das unidades imobiliárias serão abertas mediante requerimento de especialização formulado pelo interessado, dispensada a outorga de escritura pública para indicação da quadra e da unidade imobiliária.

Art. 56. Considera-se interessado, para fins de requerer a especialização da fração ideal, o seu titular, o adquirente por meio de contrato ou documento particular ou seus

sucessores.

Art. 57. O interessado apresentará requerimento dirigido ao oficial de registro de imóveis, instruído com os seguintes documentos:

I - anuência dos confrontantes da fração do imóvel que pretende localizar, expressa em instrumento público ou particular, neste caso, com as assinaturas dos signatários reconhecidas por semelhança;

II - a identificação da fração, em conformidade com o projeto de Reurb registrado, por meio de certidão atualizada expedida pelo Município; e

III - certidão de lançamento fiscal ou de simulação do valor venal.

§ 1º. Não apresentadas as anuências previstas no inciso I do caput do artigo 57, o oficial seguirá o rito previsto no parágrafo único do artigo 32.

§ 2º. Não apresentada a certidão prevista no inciso II do caput do artigo 57, o Oficial do Registro de Imóveis fará publicar, na forma do §5º do artigo 31, edital do pedido de especialização, podendo esse ato ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da publicação. Findo o prazo sem impugnação, o oficial praticará os atos cabíveis. Se houver, seguir-se-á o disposto no artigo 33, no que couber.

§ 3º. Findo o prazo sem impugnação, o oficial abrirá nova matrícula para a fração destacada e averbará o destaque na matrícula matriz.

Subseção XII

Da abertura de matrícula de imóvel público

Art. 58. O requerimento da União ou do Estado para abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis urbanos sem registro anterior, cujo domínio lhe tenha sido assegurado pela legislação, deverá ser acompanhado dos documentos mencionados no artigo 36.

§ 1º. Recebido o requerimento na forma prevista no caput, o oficial de registro de imóveis abrirá a matrícula em nome do requerente, observado o disposto no § 5º, do artigo 195-A, da Lei nº 6.015/73.

§ 2º. O Município poderá realizar, em acordo com o Estado, o procedimento de que trata este artigo e requerer, em nome deste, no registro de imóveis competente, a abertura de matrícula de imóveis urbanos situados nos limites do respectivo território municipal.

§ 3º. Na hipótese de o requerimento não estar subscrito ou instruído com anuência de todos os confrontantes, aplicar-se-á o procedimento previsto nos §§ 1º, 2º e 3º do artigo 35.

Subseção XIII

Das disposições finais e transitórias

Art. 59. Os procedimentos registrares concluídos ou iniciados na vigência da Lei nº 11.977, de 2009, poderão ser convertidos ou adaptados ao regime da Lei nº 13.465, de 2017, mediante requerimento do agente promotor, com a anuência do Poder Público Municipal.

Parágrafo único. Para a conversão ou a adaptação referidas no caput, o agente promotor da regularização deverá comprovar a realização das notificações previstas no artigo 31 da Lei nº 13.465, de 2017, e solução de eventuais conflitos, dispensadas essas providências nos casos em foi adotado procedimento de demarcação urbanística.

Art. 60. A legitimação fundiária conferida por ato do poder público será registrada nas matrículas das unidades

imobiliárias dos beneficiários, ainda que tenha sido precedentemente registrada legitimação de posse, mediante listagem complementar.

Art. 61. A qualquer tempo, a parte interessada poderá requerer que conste por simples averbação na matrícula onde houver registro de legitimação de posse que, decorrido o prazo de cinco anos de seu registro, operar-se-á a conversão automática da posse em título de propriedade, nos termos do artigo 26 da Lei nº 13.465, de 2017.

Art. 62. Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os seguintes atos registrares relacionados à Reurb-S:

I - o primeiro registro da Reurb-S, o qual confere direitos reais aos seus beneficiários;

II - o registro da legitimação fundiária;

III - o registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade;

IV - o registro da CRF e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada;

V - a primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até setenta metros quadrados;

VI - a aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da Reurb-S;

VII - o primeiro registro do direito real de laje no âmbito da Reurb-S; e

VIII - o fornecimento de certidões de registro para os atos previstos neste artigo;

Art. 63. As isenções previstas na Lei nº 13.465, de 2017, aplicam-se também à Reurb-S que tenha por objeto conjuntos habitacionais ou condomínios de interesse social construídos pelo poder público, diretamente ou por meio da administração pública indireta, que já se encontrem implantados em 22 de dezembro de 2016.

Parágrafo único. Para os fins do caput, consideram-se implantados os conjuntos habitacionais ou condomínios de interesse social cujas unidades tenham sido entregues em mais da metade em 22 de dezembro de 2016.

Art. 64. Os oficiais de registro de imóveis que não cumprirem o disposto no artigo anterior, ou que retardarem ou não efetuarem o registro de acordo com as normas previstas nesta Seção e na Lei nº 13.465, de 2017, por ato não justificado, ficarão sujeitos às sanções previstas no art. 44 da Lei nº 11.977, de 2009, observado o disposto nos §§ 3º-A e 3º-B do art. 30 da Lei nº 6.015, de 1973.

Art. 65. As regras deste ato se aplicam, no que couber, aos institutos jurídicos mencionados no artigo 15 da Lei nº 13.465/2017.

Art. 66. O artigo 473 do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça (Caderno Extrajudicial) passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 473. A regularização fundiária de interesse social é regulada pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e pelas demais leis esparsas que versam sobre a matéria, sendo complementada por ato específico desta Corregedoria”. (NR)

Art. 67. Revogam-se os artigos 474 a 485 do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça (Caderno Extrajudicial).

Art. 68. Este provimento entra em vigor na data de sua publicação.

Desembargador AMAURY MOURA SOBRINHO
Corregedor Geral de Justiça