**PROPOSTA DE NORMATIZAÇÃO DO PROCEDIMENTO REGISTRAL NO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA**

**Seção I**

**Do procedimento de registro imobiliário nos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida**

**Subseção I**

**Das disposições gerais**

1. A presente seção destina-se a regular o procedimento registral no Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV relativo exclusivamente aos empreendimentos habitacionais de interesse social localizados em área urbana, produzidos com recursos do orçamento geral da União, do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR , do Fundo de Desenvolvimento Social – FDS e dos financiamentos do FGTS no âmbito do PMCMV.
2. O referido procedimento de registro imobiliário deve observar o disposto nesta norma técnica, cabendo ao Oficial do Registro de Imóveis a realização do controle de legalidade meramente formal acerca das aprovações dos órgãos competentes e dos documentos emitidos pelo Poder Público e pelas instituições financeiras oficiais federais na qualidade de agentes executores do Programa.
3. Nos registros de aquisição de propriedade, de direitos reais de uso ou de direitos decorrentes da imissão provisória na posse sobre imóveis em que sejam utilizados recursos advindos do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, este deverá figurar no respectivo registro como adquirente, representado pela instituição financeira oficial federal na qualidade de agente executor do Programa.
4. Após o registro da aquisição da propriedade, de direitos reais de uso ou da imissão provisória na posse deverá ser feita a averbação constante do § 3º do artigo 2º da Lei 10.188/2001, que dispõe que os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, bem como seus frutos e rendimentos não se comunicam com o patrimônio da Caixa Econômica Federal - CEF, agente gestor do FAR, observadas, quanto a tais bens e direitos, as seguintes restrições:

I - não integram o ativo do agente financeiro legalmente habilitado;

II - não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do agente financeiro legalmente habilitado;

III - não compõem a lista de bens e direitos do agente financeiro legalmente habilitado, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

IV - não podem ser dados em garantia de débito de operação do agente financeiro legalmente habilitado;

V - não são passíveis de execução por quaisquer credores do agente financeiro legalmente habilitado,por mais privilegiados que possam ser;

VI - não podem ser constituídos quaisquer ônus reais sobre os imóveis.

* 1. As restrições de que trata este item aplicam-se também às instituições financeiras oficiais federais na qualidade de agentes executores do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV.

1. Quando da alienação dos imóveis pertencentes ao Fundo de Arrendamento Residencial - FAR será feito o cancelamento das averbações e restrições constantes do item acima, constituindo o próprio contrato instrumento hábil para tal cancelamento.
2. Nas alienações dos imóveis pelo Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, as instituições financeiras oficiais federais na qualidade de agentes executores do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, bem como o Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, ficam dispensadas as certidões negativas de débitos relativas a contribuições previdenciárias e demais tributos e contribuições administradas pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, bem como as previstas na Lei 7.433/85, exceto a de propriedade e a de ônus expedidas pelo Registro de Imóveis,

**Subseção II**

**Do procedimento de registro de parcelamentos do solo urbano**

1. Para o registro de parcelamentos do solo urbano em que o agente promotor seja órgão da administração direta ou indireta da União, dos Estados e Municípios, suas entidades delegadas, serão apresentados apenas os seguintes documentos, que deverão ficar arquivados no Cartório da circunscrição do imóvel, para exame dos interessados:

I - requerimento de registro do loteamento acompanhado de memorial descritivo do empreendimento que contenha quadro indicativo das áreas ocupadas pelos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com suas respectivas destinações;

II - planta aprovada;

III - ART da planta do parcelamento assinada por profissional legalmente habilitado, com prova de 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), dispensada a ART ou o RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;

IV - cópia do ato de aprovação do loteamento;

V – certidão da propriedade e de ônus do imóvel.

7.1. Caberá ao Oficial do Registro de Imóveis apenas o controle de legalidade meramente formal acerca das aprovações dos órgãos competentes.

7.2. Nos parcelamentos do solo urbano promovidos pelos agentes mencionados neste item, ficam dispensadas as publicações de editais.

1. Admite-se o registro do parcelamento do solo urbano sobre imóveis objetos de imissão provisória na posse devidamente registrada, hipótese em que a transferência dos lotes será efetuada por meio de contrato de cessão de posse que será registrado na matrícula individualizada do lote.
2. Com o registro da sentença em processo de desapropriação, a posse referida no item anterior converter-se-á em propriedade e a sua cessão, em compromisso de compra e venda, conforme haja obrigações do adquirente a cumprir ou estejam elas cumpridas.
   1. Demonstrada ao Registro de Imóveis, a sentença será registrada na matrícula matriz do parcelamento e a informação relativa a ela averbada na matrícula dos lotes.
   2. Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação e do recolhimento do imposto de transmissão devido ou prova do reconhecimento de isenção.
3. Nos atos registrais relativos ao parcelamento do solo urbano disciplinado nesta Subseção, o prazo para qualificação do título e respectivo registro, averbação ou devolução com indicação das pendências a serem satisfeitas para sua efetivação não poderá ultrapassar a 15 (quinze) dias, contados da data em que ingressar na serventia.

**Subseção III**

**Do procedimento de registro de condomínios edilícios**

1. O registro de condomínios edilícios do PMCMV ocorrerá após o registro da aquisição de propriedade, de direitos reais de uso ou de direitos decorrentes da imissão provisória na posse para implantação do empreendimento no âmbito do Programa, compreendendo exclusivamente os seguintes atos:

I – Depois de aprovado o projeto arquitetônico de construção ou requalificação de imóveis urbanos pelo Município será efetuado o registro da instituição de condomínio, ato que dá existência jurídica ao condomínio edilício, ainda que unipessoal, e que divide o direito de propriedade, direito de uso ou de direitos decorrentes da imissão provisória na posse sobre o terreno em diversas frações ideais que são vinculadas às futuras unidades autônomas (artigo 1332 do Código Civil);

II – O registro da Convenção de Condomínio, no Livro 3, de Registro Auxiliar, e averbação dessa circunstância na matrícula matriz;

III – A averbação da construção, mediante a apresentação da Certidão Negativa de Débitos relativa às contribuições previdenciárias.

* 1. Para as serventias que adotam rigorosamente a instituição do condomínio edilício após ou concomitantemente a averbação da construção, proceder-se-á ao registro antecipado da Convenção de Condomínio no Livro 3 – Auxiliar, com averbação remissiva na matrícula matriz.
  2. Os atos registrais referentes à instituição de condomínio, a averbação da informação de que a Convenção de Condomínio foi registrada no Livro 3, bem como a averbação da construção, serão efetuados na matrícula matriz do empreendimento.

1. A abertura de matrícula das unidades autônomas ocorrerá por ocasião dos registros dos contratos de alienação das unidades. Nos casos de interesse do serviço ou a requerimento do interessado, as matrículas poderão ser abertas antecipadamente.
   1. O prazo máximo para o registro dos contratos será de 15 (quinze) dias a partir da sua apresentação no Registro de Imóveis.
2. O registro da Instituição de Condomínio será efetuado mediante a apresentação dos seguintes documentos, exclusivamente:

a) instrumento público ou particular de Instituição de Condomínio, contendo os dados relacionados no artigo 1332 do Código Civil, a saber:

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam.

b) projeto arquitetônico de construção ou requalificação de imóveis urbanos aprovado pelo Município.

c) planilha das áreas das unidades, das frações ideais e das partes comuns feitas por profissional habilitado (quadros das ABNT/NBR 12.721 quadro preliminar, I, II, III, IV-A, IV-B e V), assinada por profissional legalmente habilitado, com prova de 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), dispensada a ART ou o RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;

d) Guia do IPTU do ano corrente referente à gleba ou ao lote, ou avaliação do terreno.

* 1. Caberá ao Oficial do Registro de Imóveis apenas o controle de legalidade meramente formal acerca das aprovações dos órgãos competentes.

13.2. Sendo o instrumento de Instituição de Condomínio e de Convenção de Condomínio formalizados por título particular é necessário o reconhecimento de firma dos signatários.

1. A averbação da construção será efetuada mediante a apresentação dos seguintes documentos, exclusivamente:

a) Habite-se ou documento equivalente; e

b) Certidão Negativa de Débitos relativa às contribuições previdenciárias da obra.

* 1. Aplica-se aos condomínios edilícios o disposto nos itens 8, 9 e 10 desta Seção.

**Subseção IV**

**Do regime de emolumentos**

1. Após o registro do parcelamento do solo ou da instituição de condomínio, as averbações e registros do empreendimento que envolvam o PMCMV serão realizados na matrícula de origem do imóvel e em cada uma das matrículas das unidades autônomas eventualmente abertas.
2. Para efeito de cobrança de custas e emolumentos, as averbações e os registros relativos ao mesmo ato jurídico ou negócio jurídico e realizados com base no item acima serão considerados como ato de registro único, não importando a quantidade de unidades autônomas envolvidas ou de atos intermediários existentes.
3. Os emolumentos devidos pelos atos de aquisição da propriedade, de direitos reais de uso ou de direitos decorrentes da imissão provisória na posse sobre imóveis, abertura de matrículas, parcelamento do solo, averbação de construção, instituição de condomínio, convenção de condomínio, averbação da carta de “habite-se” e demais atos referentes à construção de empreendimentos do PMCMV - adquiridos doFAR e FDS serão reduzidos em 75% (setenta e cinco por cento) e para os imóveis com financiamento do FGTS no âmbito do PMCMV serão reduzidos em 50%.
4. Os emolumentos referentes a escritura pública, ao registro da alienação da propriedade, de direitos reais de uso ou de direitos decorrentes da imissão provisória na posse de imóvel, bem como de correspondentes garantias reais e demais atos relativos ao imóvel residencial adquirido ou financiado no âmbito dos empreendimentos do PMCMV - adquiridos do FAR e FDS serão reduzidos em 75% (setenta e cinco por cento) e para os imóveis com financiamento do FGTS no âmbito do PMCMV serão reduzidos em 50%..

**Seção II**

**Do Registro da Regularização Fundiária de Assentamentos Urbanos**

**Subseção I**

**Das disposições gerais**

1. A presente seção destina-se a regular o procedimento registral da regularização fundiária de assentamentos sobre imóveis com destinação urbana, ainda que localizados em zona rural, e a conferir 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.
2. Os procedimentos de regularização fundiária de interesse social e específico são processados no Registro de Imóveis, independentemente de manifestação judicial, exceto nos casos previstos no subitem 36.6 e seguintes desta norma técnica.
   1. O registro da regularização fundiária será feito mediante requerimento do interessado dirigido ao registro de imóveis responsável pela circunscrição imobiliária na qual o imóvel estiver situado.
   2. Na hipótese de a área a ser regularizada abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o registro será processado de forma fragmentada perante cada um dos Oficiais de Registros de Imóveis competente.
3. Na caracterização do assentamento irregular para fins de regularização fundiária serão valorizados, sem prejuízo de outros meios de prova, quaisquer documentos provenientes do Poder Público, em especial do Município, presumindo-se que o órgão emissor, sob sua exclusiva responsabilidade, observou os requisitos legais.
   1. A regularização fundiária de interesse social caracteriza-se pela ocupação predominantemente de baixa renda e pela presença de pelo menos um dos seguintes requisitos:

a) ocupação, de forma mansa e pacífica, há pelo menos, 5 (cinco) anos;

b) imóvel situado em ZEIS; ou

c) áreas da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social, dispensada averbação específica para tais fins;

* 1. Caracteriza-se como regularização fundiária de interesse específico toda aquela que não se enquadrar como de interesse social, nos termos do subitem acima.

1. O procedimento de registro da regularização fundiária de interesse social ou específico deve observar o disposto na Lei nº 11.977/09, no Capítulo XII, do Título V, da Lei nº 6.015/73 e nesta norma técnica, cabendo ao Oficial do Registro de Imóveis a realização do controle de legalidade meramente formal acerca das aprovações dos órgãos competentes e dos documentos emitidos pelo Poder Público.
   1. Além daqueles previstos na Lei nº 11.977/09, aplicam-se à regularização fundiária os demais institutos previstos na legislação correlata, em particular na Lei nº 10.257/01.
2. A regularização de imóveis em áreas ambientalmente protegidas deverá observar os dispositivos previstos em legislação cabível, especialmente o disposto no art. 54, §§ 1º e 3º da Lei nº 11.977/09, e o disposto nos arts. 64 e 65 da Lei nº 12.651/12.
   1. A regularização fundiária em Áreas de Preservação Permanente somente será admitida em área urbana consolidada, conforme definida no inciso II do art. 47 da Lei nº 11.977/09, cabendo ao poder público responsável pela aprovação do projeto de regularização fundiária a aferição da situação jurídica consolidada, e ao Oficial de Registro de Imóveis a realização do controle de legalidade meramente formal quanto à documentação apresentada.
3. A aprovação municipal corresponderá ao licenciamento urbanístico do projeto de regularização fundiária, bem como, nos casos de interesse social, ao licenciamento ambiental, se o Município tiver conselho de meio ambiente e órgão ambiental capacitado.
   1. Presume-se capacitado o órgão Municipal que emitir o licenciamento ambiental, ficando dispensado o Oficial do Registro de Imóveis de verificar a composição de seu conselho de meio ambiente e a capacitação do órgão ambiental municipal.
   2. No caso de o projeto abranger área de Unidade de Conservação de Uso Sustentável que, nos termos da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, admita a regularização, será exigida também anuência do órgão gestor da unidade.
4. O registro da regularização fundiária de assentamos urbanos de que trata a Lei nº 11.977/09, importará:

a) na abertura de matrícula para a área objeto de regularização, se não houver;

b) no registro do parcelamento decorrente do projeto de regularização fundiária; e

c) na abertura de matrícula para cada uma das parcelas resultantes do parcelamento decorrente do projeto de regularização fundiária.

* 1. As matrículas das áreas destinadas a uso público, bem como dos lotes, deverão ser abertas de ofício, com averbação das respectivas destinações e, se for o caso, das limitações administrativas e restrições convencionais ou legais.
  2. O registro do parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária poderá ser cancelado, parcialmente ou em sua totalidade, observado o disposto no art. 250 da Lei 6.015/73.

1. A Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) será dispensada sempre que o responsável técnico pela regularização fundiária for servidor ou empregado público.
   1. O poder público responsável pela regularização fundiária, sob sua exclusiva responsabilidade, deverá informar no requerimento que o responsável técnico é servidor ou empregado público.
2. Os padrões dos memoriais descritivos, das plantas e demais representações gráficas, inclusive as escalas adotadas e outros detalhes técnicos, seguirão as diretrizes estabelecidas pela autoridade municipal competente, considerando-se atendidas com a emissão do respectivo auto de regularização ou documento equivalente.
3. Independe da aprovação de projeto de regularização fundiária o registro:

a) da sentença de usucapião ou da sentença declaratória de concessão de uso especial para fins de moradia;

b) do memorial descritivo acompanhado da respectiva planta de parcelamento elaborados para outorga administrativa de concessão de uso especial para fins de moradia; e

c) do memorial descritivo acompanhado da respectiva planta do parcelamento de glebas para fins urbanos, parcelamentos estes anteriores a 19 de dezembro de 1979, implantados e integrados à cidade, nos termos do art. 71 da Lei nº 11.977/09.

1. O registro da regularização fundiária poderá ser requerido pelos legitimados previstos no art. 50 da Lei nº 11.977/09, independentemente de serem proprietários ou detentores de direitos reais da gleba objeto de regularização.
   1. No caso de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária, os atos de registro serão praticados mediante apresentação de certidão atualizada de seus atos constitutivos que demonstrem sua legitimidade para promover a regularização fundiária.
   2. Não será exigido reconhecimento de firma nos requerimentos, projetos e demais peças técnicas e documentos necessários ao registro da regularização fundiária apresentados pelos órgãos da administração direta ou indireta da União, Estado e Municípios e suas entidades delegadas.
2. No âmbito de programas de regularização fundiária, serão registrados contratos ou termos administrativos, assinados com órgãos da administração direta ou indireta da União, Estados, Municípios ou o Distrito Federal, e suas entidades delegadas, dispensado o reconhecimento de firma.
   1. Quando o beneficiário da regularização fundiária for analfabeto ou não puder assinar, serão registrados os contratos e termos assinados a rogo com a impressão dactiloscópica do beneficiário, acompanhados da assinatura de 2 (duas) testemunhas.
   2. Para atendimento ao princípio da especialidade subjetiva, os contratos ou termos administrativos poderão ser celebrados constando apenas o nome e o número de documento oficial do beneficiário, podendo sua qualificação completa ser efetuada posteriormente, no momento do registro do termo ou contrato, mediante simples requerimento do interessado dirigido ao registro de imóveis.
   3. Ficará dispensado o reconhecimento de firma se o interessado assinar o requerimento de que trata o subitem acima na presença do Oficial de Registro de Imóveis ou de seu preposto bem como se o documento acompanhar o contrato ou termo administrativo e for apresentado oficialmente pelo poder público responsável pela regularização fundiária.

**Subseção II**

**Do procedimento geral do registro da regularização fundiária**

1. O registro da regularização fundiária de interesse social ou específico importará na abertura de matrícula para toda a área objeto de regularização, se não houver.
2. Quando a área objeto da regularização atingir dois ou mais imóveis, total ou parcialmente, ainda que de proprietários distintos, o oficial de registro de imóveis procederá à unificação das áreas respectivas, mediante fusão de todas as matrículas e averbação dos destaques nas matrículas ou transcrições originárias e abertura de nova matrícula para a área resultante.
   1. Também será possível a unificação quando dois ou mais imóveis contíguos forem objeto de imissão provisória na posse registrada em nome do poder público expropriante, diretamente ou por entidade delegada, podendo a unificação abranger um ou mais imóveis de domínio público que sejam contíguos à área objeto da imissão provisória na posse.
   2. A existência de registros de direitos reais ou constrições judiciais sobre os imóveis não obstará a unificação das áreas.
   3. Ocorrendo unificação de imóveis de proprietários distintos, o oficial do registro de imóveis, logo após a abertura da matrícula, averbará nesta as parcelas correspondentes aos titulares de domínio, juntamente com os ônus e constrições judiciais, legais ou convencionais que sobre elas existirem, independentemente de prévia anuência do beneficiário, do credor, do exequente ou de manifestação judicial.
   4. Eventuais imprecisões de registro que impeçam a perfeita identificação da origem de cada parcela não obstarão a abertura da nova matrícula.
3. Para atendimento ao princípio da especialidade objetiva, o Oficial de Registro de Imóveis adotará o memorial descritivo da gleba apresentado pelo agente promotor da regularização fundiária de interesse social ou específico, no momento da fusão, unificação ou abertura da matrícula corresponde à área objeto de regularização fundiária.
   1. O Oficial de Registro de Imóveis fará primeiro a averbação do memorial descritivo da gleba e depois registrará o parcelamento, dispensando-se requerimento e procedimento autônomos de retificação.
   2. O Oficial de Registro de Imóveis procederá à averbação ou ao registro, independentemente de retificação, adotando para tanto o procedimento descrito no item acima, nas seguintes hipóteses:

a) da regularização fundiária de interesse social realizada em Zonas Especiais de Interesse Social, promovida por Município, Estado, Distrito Federal, União, bem como suas entidades delegadas, quando os lotes já estiverem cadastrados individualmente ou com lançamento fiscal há mais de 10 (dez) anos;

b) do auto de demarcação urbanística e do parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária de interesse social de que trata a Lei nº 11.977/09; e

c) do parcelamento de glebas para fins urbanos anterior a 19 de dezembro de 1979, que esteja implantado e integrado à cidade, nos termos do art. 71 da Lei nº 11.977/09.

1. Na hipótese da regularização fundiária implementada por etapas, o registro será feito com base em planta referente à totalidade da matrícula, que defina seu perímetro e que, tanto quanto o memorial descritivo, especifique a área objeto da regularização em análise e demarque a área remanescente.
   1. Na regularização fundiária em etapas, admite-se o registro gradual do parcelamento do solo urbano, isto é, do sistema viário e quadras, com posterior registro dos lotes, o que deverá ser especificado em planta e memorial descritivo, correspondendo à totalidade ou a trechos da gleba.
2. O requerimento de registro do parcelamento decorrente do projeto de regularização fundiária de interesse social ou específico deverá ser apresentado diretamente ao Oficial do Registro de Imóveis, acompanhado de uma via dos seguintes documentos:

a) planta do parcelamento decorrente do projeto de regularização fundiária aprovado, assinada por profissional legalmente habilitado, devidamente aprovada pelo Município, contendo as subdivisões das quadras, as dimensões e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, com prova de 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), dispensada a ART ou o RRT sempre que o responsável técnico for servidor ou empregado público;

b) quadro indicativo das áreas ocupadas pelos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica;

c) memorial descritivo da gleba, dos lotes, dos bens públicos e das demais áreas;

d) certidão atualizada da matrícula ou transcrição do imóvel;

e) instrumento de instituição e convenção de condomínio, se for o caso; e

f) auto de regularização municipal ou documento equivalente, salvo nos casos em que o agente promotor da regularização fundiária for o próprio Município ou o Distrito Federal.

1. Prenotado o requerimento e os documentos que o instruem, o Oficial de Registro o autuará e efetuará as buscas em seus assentos.
   1. Constatada expansão do parcelamento para além da área descrita na matrícula, o Oficial de Registro de Imóveis aproveitará o procedimento em curso para notificar o confrontante em tese atingido e proceder à necessária retificação do registro.
   2. O confrontante será notificado para, querendo, apresentar impugnação no prazo de 15 dias. A notificação será pessoal, pelo correio com aviso de recebimento, ou pelo oficial do registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.
   3. A notificação será dirigida ao endereço do notificando constante do Registro de Imóveis, podendo ser dirigida ao próprio imóvel contíguo ou àquele fornecido pelo requerente. Não sendo encontrado ou estando em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo Oficial encarregado da diligência, promovendo-se a notificação mediante edital, com o mesmo prazo de 15 dias para impugnação, publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação e afixado na Unidade de Registro de Imóveis.
   4. Findo o prazo sem impugnação, o Oficial praticará os atos cabíveis e requeridos, como o registro do parcelamento do solo ou da instituição de condomínio e a respectiva convenção, com a subsequente abertura das matrículas das unidades imobiliárias..
   5. Se houver impugnação, o Oficial intimará o requerente e o profissional que houver assinado a documentação técnica para que se manifestem no prazo de 10 dias. Se as partes não formalizarem transação para solucioná-la, o Oficial de Registro de Imóveis designará audiência de conciliação no prazo de 15 dias.
   6. Infrutífera a conciliação, procederá o oficial da seguinte forma:

a) se a impugnação for infundada, rejeitá-la-á de plano por meio de ato motivado do qual constem expressamente as razões pelas quais assim a considerou e dará seguimento ao procedimento caso o impugnante não recorra no prazo de 10 (dez) dias. Em caso de recurso, o impugnante apresentará suas razões ao Oficial de Registro de Imóveis, que intimará o requerente para, querendo, apresentar contrarrazões no prazo de 10 dias e, em seguida, encaminhará os autos, acompanhados de suas informações complementares, ao Juiz Competente da circunscrição em que situado o imóvel; ou

b) se a impugnação for fundamentada, depois de ouvir o requerente no prazo de 10 (dez) dias, encaminhará os autos ao Juiz competente.

* 1. Consideram-se infundadas a impugnação já examinada e refutada em casos iguais ou semelhantes pelo Juiz competenteou pelo Tribunal de Justiça do Estado ou pela Corregedoria Geral da Justiça; a que o impugnante se limita a dizer que ao procedimento causará avanço na sua propriedade sem indicar, de forma plausível, onde e de que forma isso ocorrerá; a que não contém exposição, ainda que sumária, dos motivos da discordância manifestada; a que ventila matéria absolutamente estranha ao pedido formulado; e a que o Oficial de registro de imóveis, pautado pelos critérios da prudência e da razoabilidade, assim reputar.
  2. Em qualquer das hipóteses previstas no subitem 36.6, os autos serão encaminhados ao Juiz competente que, de plano 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.

1. O registro do parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária será feito na matrícula da área objeto de regularização fundiária, e implicará na imediata abertura de matrícula de cada parcela pelo Oficial de Registro de Imóveis, inclusive daquelas referentes às áreas destinadas ao uso público, nos termos do § 2o do art. 288-A da Lei nº 6.015/73
   1. Na hipótese de matrícula resultante da unificação de imóveis de proprietários distintos, deverão ser informadas, quando possível, as parcelas correspondentes a cada matrícula, bem como, por meio de averbação, eventuais imprecisões de registro que impeçam a perfeita identificação da origem de cada parcela.
   2. A existência de registros de direitos reais ou constrições judiciais sobre os imóveis não obstará o registro do parcelamento decorrente do projeto de regularização fundiária.
   3. O Oficial de Registro de Imóveis não abrirá matrícula única para parcelas que envolvam imóveis de domínio público e privado, ressalvado o caso de imóveis objetos de imissão provisória na posse. Nessa hipótese, deverá cientificar o agente promotor da regularização fundiária para individualizar as parcelas correspondentes às porções pública e privada, para cada qual corresponderá uma matrícula.
   4. O registro do parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária independe do atendimento aos requisitos constantes da Lei no 6.766, de 19 de dezembro de 1979, inclusive quanto à área mínima de lotes que poderá ser inferior a 125 metros quadrados e frente inferior a 5 metros.
2. No interesse do serviço, o Oficial de Registro de Imóveis poderá dispensar a unificação de matrículas para o registro da regularização fundiária, devendo nesta hipótese registrar o parcelamento com referências recíprocas nas respectivas matrículas.

**Subseção III**

**Da demarcação urbanística e da legitimação de posse**

1. O procedimento de demarcação urbanística é indispensável para a regularização fundiária de interesse social de áreas para as quais não conste matrícula ou transcrição anterior e facultativo para as demais situações, ressalvados os imóveis de domínio público, que poderão, a critério do ente proprietário do bem, obedecer a procedimentos próprios de abertura de matrícula, em consonância com sua respectiva legislação patrimonial e com a Lei nº 6.015/73.
   1. O auto de demarcação urbanística somente será lavrado pelo poder público, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação, e poderá abranger parte ou a totalidade de um ou mais imóveis inseridos em uma ou mais das seguintes situações:

I - domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

II - domínio privado objeto do devido registro no Registro de Imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou

III - domínio público.

* 1. O auto de demarcação urbanística deve ser instruído com:

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, número das matrículas ou transcrições atingidas, quando houver, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações mencionadas no inciso I do item acima;

II - planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis, quando houver e quando esta o permitir, e, quando possível, com a identificação das situações mencionadas no inciso I do item acima; e

III – quando houver, certidão da matrícula ou transcrição da área a ser regularizada, emitida pelo Registro de Imóveis, ou, diante de sua inexistência, das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes.

1. A averbação da demarcação urbanística para fins de regularização fundiária de interesse social observará o disposto nos arts. 56 e 57 da Lei nº 11.977/09, e será feita mediante requerimento do poder público responsável pelo procedimento dirigido ao Oficial de Registro de Imóveis responsável pela circunscrição imobiliária na qual o imóvel estiver situado.
   1. Na hipótese de a demarcação urbanística abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o procedimento previsto no art. 57 da Lei nº 11.977/09 será feito de forma fragmentada perante cada um dos Oficiais de Registros de Imóveis competente.
2. O requerimento de averbação da demarcação urbanística deverá ser acompanhado do auto de demarcação urbanística, instruído com os documentos relacionados nos incisos I a III do subitem 39.2 desta norma técnica.
   1. Antes de encaminhar o auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, o poder público responsável pelo procedimento poderá colher as anuências dos órgãos responsáveis pela administração patrimonial dos demais entes federados ou notificá-los para que se manifestem no prazo de 30 dias quanto:

a) à anuência ou oposição ao procedimento, na hipótese de a área a ser demarcada abranger imóvel público;

b) aos limites definidos no auto de demarcação urbanística, na hipótese de a área a ser demarcada confrontar com imóvel público; e

c) à eventual titularidade pública da área, na hipótese de inexistência de registro anterior ou de impossibilidade de identificação dos proprietários em razão de imprecisão dos registros existentes.

* 1. Após a notificação, na ausência de manifestação no prazo de 30 dias , presumir-se-á a anuência do notificado e o procedimento de demarcação urbanística terá continuidade.
  2. No que se refere às áreas de domínio da União, aplicar-se-á o disposto na Seção III-A do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, inserida pela Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007, e, nas áreas de domínio dos Estados, Distrito Federal ou Municípios, a respectiva legislação patrimonial.

1. Encaminhado o auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, será imediatamente prenotado e autuado. Em seguida, o oficial deverá proceder às buscas para identificação do proprietário da área a ser regularizada e das matrículas ou transcrições que a tenham por objeto. Na impossibilidade de identificação da totalidade dos titulares do domínio da área em questão, as buscas deverão se estender às circunscrições imobiliárias anteriores.
   1. Realizadas as buscas, o oficial do registro de imóveis deverá notificar o proprietário e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente, pelo correio com aviso de recebimento ou, ainda, por solicitação ao oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, para, querendo, apresentarem impugnação à averbação da demarcação urbanística, no prazo de 15 dias.
   2. O poder público responsável pela regularização, em todas as hipóteses contempladas neste item - especialmente se a descrição constante de transcrição ou matrícula relativa à área objeto de demarcação urbanística for imprecisa ou omissa de modo que impossibilite a segura identificação dos titulares do domínio de toda a área -, deverá notificar, por edital, eventuais interessados, bem como o proprietário e os confrontantes da área demarcada, se estes não forem localizados nos endereços constantes do registro de imóveis ou naqueles fornecidos pelo poder público, para manifestação no prazo de 15 dias.
2. São requisitos para a 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, uma vez pela imprensa oficial e 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 perante o Registro de Imóveis.

* 1. Havendo impugnação, o oficial do registro de imóveis notificará o poder público para que se manifeste no prazo de 60 dias, oportunidade em que poderá propor a alteração do auto de demarcação urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada, podendo apresentar nova planta para fins da averbação da demarcação.
  2. Persistindo a divergência, o oficial de registro de imóveis promoverá audiência de conciliação entre o impugnante e o poder público no prazo de 15 dias. Não havendo acordo, proceder-se-á na forma dos itens 36.6 a 36.8 desta norma técnica prosseguindo-se em relação à área não impugnada, para a qual o poder público deverá apresentar planta que a retrate.

1. Nas hipóteses de decurso do prazo sem impugnação ou de superação da oposição ao procedimento, a demarcação urbanística será averbada nas matrículas alcançadas pelo auto, abrindo-se matrícula para a área objeto da demarcação, salvo se a área demarcada coincidir com a do imóvel objeto da matrícula ou da transcrição ou na hipótese do item 38 desta norma técnica.
   1. Na averbação da demarcação urbanística nas matrículas alcançadas pelo auto, serão informadas:

I - a área total e o perímetro correspondente ao auto de demarcação urbanística;

II - as matrículas alcançadas pelo auto de demarcação urbanística e, quando possível, a área abrangida em cada uma delas; e

III - a existência de áreas cuja origem não tenha sido identificada em razão de imprecisões dos registros anteriores.

* 1. A abertura de matrícula para a área objeto de demarcação urbanística seguirá o disposto no item 32 desta norma técnica, devendo nela ser informados nos campos referentes ao registro anterior e ao proprietário:

I - quando for possível identificar a exata origem da parcela matriculada, por meio de planta de sobreposição do parcelamento com os registros existentes, a matrícula anterior e o nome de seu proprietário;

II - quando não for possível identificar a exata origem da parcela matriculada, todas as matrículas anteriores atingidas pelo auto, a expressão “proprietário não identificado” e, em sendo o caso, os nomes dos proprietários identificados, dispensando-se neste caso os requisitos dos itens 4 e 5 do inciso II do art. 176, da Lei nº 6.015/73; e

III- na hipótese de multiplicidade de proprietários, no preâmbulo da matrícula da unidade imobiliária resultante da regularização fundiária, deverá constar a seguinte advertência no campo destinado à indicação do proprietário: “proprietários indicados na matrícula de origem” ao invés do determinado no inciso acima.

* 1. Havendo registro anterior do imóvel em outras circunscrições imobiliárias, o oficial do registro de imóveis comunicará a estas circunscrições a averbação da demarcação urbanística para fins de informação nas matrículas de origem.
  2. Nos casos de registro anterior efetuado em outra circunscrição, para abertura da matrícula, o oficial requererá, de ofício, certidões atualizadas daquele registro.
  3. Não se exigirá, para a averbação da demarcação urbanística, a retificação do memorial descritivo da área não abrangida pelo auto, ficando a apuração de remanescente sob a responsabilidade do proprietário do imóvel atingido.
  4. A demarcação urbanística será averbada ainda que a área abrangida pelo auto supere a área disponível nos registros anteriores, não se aplicando neste caso o disposto no § 2o do art. 225 da Lei nº 6.015/73.

1. Se o imóvel for objeto de transcrição, a matrícula será aberta com os dados ali constantes, procedendo-se em seguida a averbação do auto de demarcação urbanística, dispensadas a retificação do memorial descritivo e a apuração de área remanescente.
2. Averbada a demarcação urbanística, o Oficial de Registro de Imóveis procederá ao registro do parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária de interesse social na matrícula correspondente , a requerimento do poder público responsável, observado o procedimento geral de registro do parcelamento definido nesta Seção.
   1. Admite-se o registro de parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária ainda que a área parcelada, correspondente ao auto de demarcação urbanística, supere a área disponível nos registros anteriores, não se aplicando neste caso o disposto no § 2o do art. 225.
   2. Nas matrículas abertas para cada parcela deverão constar, nos campos referentes ao registro anterior e ao proprietário as informações relacionadas nos incisos I a III do subitem 44.2 desta norma técnica.
   3. Na hipótese do item 38, quando o Oficial de Registro de Imóveis, no interesse do serviço, optar por não abrir nova matrícula para a área objeto de regularização, o registro de parcelamento será feito em todas as matrículas nas quais o auto de demarcação urbanística estiver averbado, devendo ser informadas, quando possível, as parcelas correspondentes a cada matrícula.
3. Na regularização fundiária iniciada por demarcação urbanística, após a abertura das matrículas das unidades imobiliárias, nelas serão registrados os títulos de direito real ou de legitimação de posse apresentados e aptos a registro, nos termos do art. 221 da Lei nº 6.015/73.
   1. O título de legitimação de posse somente será emitido pelo poder público e, apresentado ao registro de imóveis, deverá ser registrado independente do reconhecimento de firma.
   2. Presume-se, para fins de registro pelo Oficial de Registro de Imóveis, que o poder público emitente do título de legitimação de posse observou os requisitos legais, especialmente que o ocupante não é concessionário, foreiro ou proprietário de outro imóvel e não é beneficiário de legitimação de posse concedida anteriormente.
   3. No procedimento administrativo a cargo do poder público responsável pela legitimação de posse, os requisitos constantes dos incisos I e II do § 1º do art. 59 da Lei nº 11.977/09 serão verificados por meio de declaração do ocupante, que responderá pela sua declaração sob as penas da lei.
   4. A legitimação de posse poderá ser concedida ao coproprietário da gleba, titular de cotas ou de frações ideais devidamente cadastradas pelo poder público, desde que exerça seu direito de propriedade em um lote individualizado e identificado no parcelamento registrado, bem como ao ocupante de lote em parcelamento ou de unidade autônoma em condomínio edilício regular.
4. O detentor do título de legitimação de posse, após 5 (cinco) anos de seu registro, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal.
   1. O pedido de conversão deverá ser instruído pelo adquirente dos seguintes documentos:

I – certidões do cartório distribuidor demonstrando a inexistência de ações em andamento que versem sobre a posse ou a propriedade do imóvel;

II – declaração do legitimado de que não possui outro imóvel urbano ou rural;

III – declaração do legitimado de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família; e

IV – declaração do legitimado de que não teve reconhecido anteriormente o direito à usucapião de imóveis em áreas urbanas.

* 1. As certidões previstas no inciso I do subitem acima são as relativas ao titular da legitimação de posse e serão fornecidas gratuitamente aos reconhecidamente pobres pelo poder público.
  2. No caso de área urbana de mais de 250m², o prazo para requerimento da conversão do título de legitimação de posse em propriedade será o estabelecido na legislação pertinente sobre usucapião.

1. O título de legitimação de posse poderá ser extinto pelo poder público emitente quando constatado que o beneficiário não está na posse do imóvel e não houve registro de cessão de direitos.
   1. O poder público, após o procedimento para extinção do título, solicitará ao oficial de registro de imóveis a averbação do cancelamento de seu registro na forma do art. 250, III, da Lei nº 6.015/73.
   2. A cessão de direitos possessórios poderá ser regulamentada pelo poder público responsável pela regularização fundiária de interesse social, e poderá será feita por instrumento público ou particular.
   3. A cessão de direitos possessórios devidamente registrada implicará a soma dos prazos dos antecessores para fins de conversão da posse em propriedade, nos termos do art. 1243 da Lei nº 10.406/02, observados para seus efeitos os demais requisitos exigidos para a aquisição por usucapião.

**Subseção IV**

**Do registro de contratos de compra e venda, de compromissos de compra e venda, de cessão ou promessa de cessão**

1. Registrado o parcelamento decorrente do projeto de regularização fundiária, os compradores, compromissários ou cessionários poderão requerer o registro dos seus contratos, padronizados ou não, apresentando o respectivo instrumento ao oficial do registro de imóveis competente.
   1. Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título hábil para transmissão 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.
   2. 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 da última parcela do preço avençado.
   3. Equivale à prova de quitação a certidão emitida após 5 (cinco) anos do vencimento da última prestação pelo Distribuidor Cível da Comarca de localização do imóvel e a da comarca do domicílio do adquirente, se diversa (CC, art. 206, § 5º, I), que explicite a inexistência de ação judicial contra o adquirente ou seus cessionários.
2. Quando constar do título que o parcelador foi representado por procurador, deverá ser apresentada a respectiva prova da regularidade de sua representação na data do contrato.
3. Protocolizado o título, o oficial de registro de imóveis expedirá notificação ao proprietário ou seus sucessores, seguindo o rito previsto no subitem 36.1 e seguintes. Estando a documentação em ordem e rejeitada a impugnação, se houver, o Oficial de Registro de Imóveis efetuará o registro da transmissão da propriedade, arquivando uma via do título e os comprovantes do pagamento.
   1. Se a documentação for microfilmada em conformidade com a Lei nº 5.433/68 ou armazenada em mídia digital na forma prevista no art. 38, da Lei nº 11.977/09, poderá ser devolvida ao apresentante.
   2. Os requisitos de qualificação das partes necessários ao registro poderão ser comprovados por meio da apresentação de cópias autenticadas da cédula de identidade (RG) ou documento equivalente, do CPF, da certidão de casamento e de eventual certidão de registro da escritura de pacto antenupcial, podendo os demais dados ser complementados mediante simples declaração firmada pelo beneficiário, dispensado o reconhecimento de firma quando firmada em presença do Oficial ou de seu preposto.
4. 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 6.015/73.
5. Caso o título de transmissão ou os documentos de quitação ostentem imperfeições ou desajustes no que diz respeito aos aspectos ligados à especialidade registrária, poderá o interessado requerer sua validação ao Juiz Competentecircunscrição em que situado o imóvel para habilitá-lo ao registro.
6. Para a validação do título de transmissão, o interessado poderá produzir prova documental ou técnica, notificando, se for o caso, o titular do domínio ou o empreendedor.

**Subseção V**

**Da regularização de glebas urbanas parceladas antes da Lei nº 6.766/79**

1. Na regularização jurídica de glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, fundado no art. 71 da Lei nº 11.977/09, o registro do parcelamento será procedido mediante requerimento do interessado dirigido ao cartório de registro de imóveis, acompanhado dos seguintes documentos:

a) documento expedido pelo Município que ateste a conformidade do procedimento de regularização, observados os requisitos de implantação anterior de 19 de dezembro de 1979 e integração à cidade do parcelamento;

b) planta e memorial descritivo do parcelamento em regularização assinada por profissional legalmente habilitado, com prova de 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 as subdivisões das quadras, as dimensões e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, dispensada a ART ou o RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público; e

c) certidão de matrícula ou transcrição da área em regularização.

* 1. Esta modalidade de regularização também pode ser feita por trechos ou etapas, independentemente de retificação de registro da gleba sobre a qual se encontre implantado e da aprovação de projeto de regularização fundiária.

**Subseção VI**

**Da regularização de condomínios edilícios não registrados**

1. A regularização de condomínios edilícios compreende:

a) o registro do parcelamento do solo urbano, quando couber, com a abertura das respectivas matrículas de lotes e áreas públicas;

b) a averbação de construção na matrícula decorrente do parcelamento;

c) o registro de instituição do condomínio e de convenção do condomínio quando houver duas ou mais unidades no mesmo imóvel; e

d) a abertura de matrícula das unidades autônomas.

* 1. Para regularização de condomínios edilícios, o interessado instruirá seu requerimento de registro com os seguintes documentos:

a) projeto de regularização fundiária do condomínio edilício, aprovado pelo Município e assinada por profissional legalmente habilitado, com prova de 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 as edificações, subdivisões das quadras, as dimensões, área e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, inclusive garagem para veículos e unidades autônomas se houver, dispensados a ART e o RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;

b) cálculo das áreas das edificações discriminando, além da global a das partes comuns, e indicando cada tipo de unidade e a respectiva metragem de área construída, tudo de conformidade com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, aplicáveis ao caso;

c) discriminação das frações ideais de terreno com as unidades de uso exclusivo que a elas corresponderão;

d) memorial descritivo com a descrição sucinta do empreendimento, a identificação das unidades e as restrições incidentes, assinado por profissional legalmente habilitado na forma prevista na alínea “a” supra;

e) convenção de condomínio acompanhada do respectivo regimento interno, quando necessários;

f) prova do ato constitutivo do agente empreendedor;

g) auto de regularização ou vistoria (“habite-se”) ou documento municipal equivalente relativo às construções existentes;

h) na regularização fundiária de interesse específico, certidão negativa de débito para com a Previdência Social relativa à construção, dispensada a apresentação mediante apresentação dos requisitos previstos nos arts. 322, XXV, e 370, III, da Instrução Normativa nº 971/09 da Receita Federal do Brasil; e

i) quando exigida por lei, licença ambiental emitida pelo órgão competente.

* 1. O requerimento do interessado e os documentos que o acompanham serão autuados, numerados e rubricados formando processo respectivo. O oficial de registro, então, procederá às buscas e à qualificação da documentação apresentada.
  2. Procedido o registro do condomínio edilício e arquivado o processo respectivo com a identificação do condomínio regularizado, o oficial de registro abrirá as matrículas das unidades.

**Subseção VII**

**Do regime de emolumentos**

1. Não serão cobradas custas e emolumentos para os atos de registro:

I - decorrentes de regularização fundiária de interesse social a cargo da administração pública e suas entidades delegadas, inclusive aqueles de que trata a Seção III desta norma técnica.

II - do auto de demarcação urbanística;

III - dos parcelamentos oriundos da regularização fundiária de interesse social.

1. São gratuitos os atos praticados em cumprimento de mandados judiciais expedidos em favor da parte beneficiária da justiça gratuita, sempre que assim for expressamente determinado pelo Juízo, bem como quando a lei determinar.
2. Devem ser realizados independentemente do recolhimento de custas e emolumentos:

I - o primeiro registro de direito real constituído em favor de beneficiário de regularização fundiária de interesse social em áreas urbanas e em áreas rurais de agricultura familiar;

II - a primeira averbação de construção residencial de até 70 m² (setenta metros quadrados) de edificação em áreas urbanas objeto de regularização fundiária de interesse social.

III - o registro de título de legitimação de posse, concedido pelo poder público, de que trata o art. 59 da Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009, e de sua conversão em propriedade em imóvel, objeto de regularização fundiária de interesse social.

* 1. O registro e a averbação de que tratam os incisos I, II e III independem da comprovação do pagamento de quaisquer tributos, inclusive previdenciários.

1. A averbação da construção civil localizada em área objeto de regularização fundiária de interesse social, na forma da Lei no 11.977/09, qualquer que seja sua área, independe da apresentação da Certidão Negativa de Débito para com a Previdência Social, nos termos da alínea “e” do § 6º do art. 47 da Lei nº 8.212/91.
2. Nos procedimentos de regularização fundiária, os efeitos da prenotação cessarão automaticamente se, decorridos 60 dias de seu lançamento no protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender as devidas exigências, salvo no caso de outras hipóteses de prorrogação por previsão legal ou normativa.
3. O registro da regularização fundiária não exime o parcelador faltoso da responsabilidade civil, administrativa ou criminal.

**Seção III**

**Do procedimento de registro de bens públicos e de imóveis em processo judicial de desapropriação**

**Subseção I**

**Da abertura de matrícula para áreas públicas municipais**

1. O Município poderá solicitar ao registro de imóveis competente a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis públicos, assim considerados pela destinação dada e consolidada, oriundos de parcelamento do solo urbano, ainda que não inscrito ou registrado, por meio de requerimento acompanhado dos seguintes documentos.

a) planta e memorial descritivo do imóvel público a ser matriculado, dos quais constem a sua descrição, com medidas perimetrais, área total, localização, confrontantes e coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites;

b) anuência dos confrontantes das áreas públicas; e

c) planta de parcelamento assinada pelo loteador ou aprovada pelo Município, acompanhada da declaração de que o parcelamento se encontra implantado, na hipótese deste não ter sido inscrito ou registrado.

* 1. Na hipótese de o requerimento não estar subscrito ou instruído com anuência de todos os confrontantes, e estando a documentação em ordem, os faltantes serão notificados pelo oficial de registro de imóveis competente, a requerimento do Município, para se manifestarem em 15 dias, promovendo-se a notificação pessoalmente, pelo correio com aviso de recebimento ou pelo Oficial do Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.
  2. A notificação será dirigida ao endereço do notificando constante do registro de imóveis, podendo ser dirigida ao próprio imóvel contíguo ou àquele fornecido pelo requerente; não sendo encontrado ou estando em lugar incerto e não sabido tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, promovendo-se a notificação mediante edital, com o mesmo prazo fixado no subitem acima, publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação.
  3. Findo o prazo sem impugnação, o Oficial abrirá a matrícula respectiva em nome do Município, independentemente do regime jurídico do bem público, e efetuará a averbação remissiva na matrícula ou transcrição da área original para controle de disponibilidade.
  4. Se houver impugnação por parte de algum confrontante, o oficial de registro de imóveis seguirá o rito previsto nos subitens 36.6 a 36.8 desta norma técnica.
  5. Na abertura de matrícula de imóvel público oriundo de parcelamento do solo urbano, havendo divergência nas medidas perimetrais de que resulte, ou não, alteração de área, a situação de fato implantada do bem deverá prevalecer sobre a situação constante do registro ou da planta de parcelamento, respeitados os limites dos particulares lindeiros.
  6. Nos casos de parcelamentos urbanos regularizados nos termos deste item, ainda que realizados na vigência do Decreto-Lei no 58/37, não se exigirá a formalização da doação de áreas públicas pelo loteador para a transferência de domínio.

1. Comprovada a origem do bem, o Município proprietário poderá requerer a abertura de matrícula de parte de imóvel situado em área urbana ou de expansão urbana, previamente matriculado ou não, com base em planta e memorial descritivo, podendo a apuração de remanescente ocorrer em momento posterior.
   1. Na hipótese de o requerimento não estar subscrito ou instruído com anuência de todos os confrontantes eventualmente atingidos pela abertura de matrícula requerida, aplicar-se-á o procedimento previsto nos subitens 64.1 a 64.4 desta norma técnica.
   2. O Oficial de Registro de Imóveis procederá à averbação dos desfalques na matrícula ou transcrição aquisitiva, se houver, para controle de disponibilidade.
   3. Se se tratar de aquisição imemorial, a abertura de matrícula será feita com base em declaração expressa do Município que justifique e assegure o seu domínio sobre o bem.

**Subseção II**

**Da abertura de matrícula de imóvel público dos Estados, do Distrito Federal e da União**

1. A União, os Estados e o Distrito Federal poderão solicitar ao registro de imóveis competente a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis urbanos sem registro anterior, cujo domínio lhe tenha sido assegurado pela legislação, por meio de requerimento acompanhado dos documentos mencionados nas alíneas “a” e “b” do item 64.
   1. 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 art. 195-A, da Lei nº 6.015/73, bem como o disposto nos subitens 64.1 a 64.4 desta norma técnica.
   2. O Município poderá realizar, em acordo com o Estado, o procedimento de que trata este item e requerer, em nome deste, no registro de imóveis competente, a abertura de matrícula de imóveis urbanos situados nos limites do respectivo território municipal.
2. Aplica-se à União, aos Estados e ao Distrito Federal o procedimento previsto no item 65 desta norma técnica.
3. Os Cartórios de Registro de Imóveis, de ofício ou a requerimento do órgão responsável, deverão promover a averbação, em nome da União ou do DNIT, dos bens imóveis em cujos registros figure a RFFSA ou suas antecessoras na qualidade de titular de direito real, em conformidade com o disposto no inciso II do art. 2º e incisos I e IV do art. 8º da Lei nº 11.483/07.
   1. Para a averbação de que trata o caput, será suficiente requerimento da Secretaria do Patrimônio da União, quando tratar de imóvel não operacional transferido para a União, e do DNIT, na hipótese de bem operacional ou declarado como reserva técnica.
   2. No caso de imóvel formado por parcelas operacional e não operacional, o requerimento previsto no item acima deverá ser acompanhado de planta e memorial descritivo assinados pela Secretaria do Patrimônio da União e pelo DNIT, esclarecendo os limites de cada uma das parcelas, a ser averbado à margem do registro de origem da linha férrea da estação inicial.
   3. Os compromissos de compra e venda firmados pela extinta RFFSA tendo por objeto imóveis não operacionais valerão como título para o registro da propriedade do bem adquirido, quando acompanhados de termo de quitação expedido pela Secretaria do Patrimônio da União.
   4. Os atos de registro serão efetuados na circunscrição imobiliária onde se situa o imóvel, não se aplicando o disposto no [art. 171 da Lei no](#art171) 6.015, de 31 de dezembro de 1973.
   5. A requerimento da União ou do DNIT, o Oficial de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se situa o imóvel abrirá a matrícula da área correspondente, , com base em planta e memorial descritivo e certidão atualizada do imóvel, devendo em seguida comunicar o Oficial de Registro de Imóveis da circunscrição de origem da linha férrea, para averbação do desmembramento e controle de disponibilidade, podendo a apuração do remanescente ocorrer em momento posterior. .
4. Nos casos de cancelamento do registro de aforamento emitidos pela União, considera-se a certidão da Secretaria do Patrimônio da União de cancelamento de aforamento documento hábil para o cancelamento de registro nos termos do inciso III do caput do art. 250 da Lei no 6.015/73.

**Subseção III**

**Do registro de imóveis objeto de imissão provisória na posse**

1. O ente público imitido na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso, diretamente ou por entidade delegada, poderá requerer a abertura de matrícula de parte de imóvel situado em área urbana ou de expansão urbana, previamente matriculado ou não, com base em planta e memorial descritivo.
   1. O Oficial de Registro de Imóveis procederá à averbação dos destaques na matrícula ou transcrição aquisitiva, para controle de disponibilidade, podendo a apuração de remanescente ocorrer em momento posterior.
2. A requerimento do ente público imitido na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso, diretamente ou por entidade delegada, o Oficial de Registro de Imóveis procederá à unificação de dois ou mais imóveis contíguos objeto de imissão provisória na posse registrada em nome do poder público expropriante, das porções expropriadas, mediante abertura de nova matrícula e averbação dos destaques correspondentes nas matrículas ou transcrições originárias atingidas, quando estas não forem encerradas em razão de seu esgotamento.
   1. A unificação poderá abranger um ou mais imóveis de domínio do ente público expropriante que sejam contíguos à área objeto da imissão provisória na posse.
   2. A existência de registros de direitos reais ou constrições judiciais sobre os imóveis não obstará a unificação das áreas.
   3. A unificação será feita com base em planta e memorial descritivo apresentados pelo poder público expropriante.

**Seção IV**

**Das disposições finais**

1. Nos procedimentos para registro de parcelamentos implantados diretamente pela União, Estado e Municípios, Cohabs e assemelhadas, procederão conforme o disposto na Subseção II da Seção I desta norma técnica.
2. A União, o Estado, os Municípios, as Cohabs e assemelhadas, e as Instituições Financeiras autorizadas pelo Banco Central do Brasil poderão usar chancela mecânica para firmar contratos com seus mutuários no âmbito do SFH e do SFI.
3. A certidão negativa de débitos emitida pela previdência social relativa à construção, quando exigida, não precisará ser revalidada depois de expirado seu prazo de validade se mantida a mesma área construída.
   1. O disposto neste item aplica-se em qualquer hipótese de averbação de construção, em especial nos empreendimentos vinculados ao Programa Minha Casa Minha Vida, independentemente de seu enquadramento como Faixa 1.
4. Em todas as situações descritas nesta norma técnica, considera-se confrontante o titular de direito real ou o ocupante, a qualquer título, da área lindeira da fração demarcada, integrante ou não do condomínio da área maior.
5. Nos procedimentos de retificação de registro, apuração de remanescentes e de demarcação urbanística serão considerados confrontantes somente os confinantes de divisas que forem alcançadas pela inserção ou alteração de medidas perimetrais.
6. Aplica-se o § 10, do art. 213, da Lei 6.015/73, a todas as situações em que haja pluralidade de proprietários ou confrontantes, em situação de condomínio, notificando-se apenas um deles de cada matrícula.
7. Quando houver seccionamento da área original do imóvel por ato do poder público para criação ou ampliação de sistema viário, ou em decorrência de alienações parciais, dando origem a mais de uma área remanescente, a apuração conjunta ou individual de cada uma delas poderá ser feita em procedimento autônomo, caso em que serão considerados como confrontantes tão somente os confinantes das áreas remanescentes, procedendo-se à necessária averbação dos desfalques na matrícula ou transcrição aquisitiva para controle de disponibilidade.
8. Após o registro do parcelamento do solo ou da incorporação imobiliária, até a emissão da carta de habite-se, as averbações e registros relativos à pessoa do incorporador ou referentes a direitos reais de garantias, cessões ou demais negócios jurídicos que envolvam o empreendimento serão realizados na matrícula de origem do imóvel e em cada uma das matrículas das unidades autônomas eventualmente abertas.
   1. Para efeito de cobrança de custas e emolumentos, as averbações e os registros relativos ao mesmo ato jurídico ou negócio jurídico e realizados com base no caput serão considerados como ato de registro único, não importando a quantidade de unidades autônomas envolvidas ou de atos intermediários existentes.
   2. Nos registros decorrentes de processo de parcelamento do solo ou de incorporação imobiliária, o registrador deverá observar o prazo máximo de 15 (quinze) dias para o fornecimento do número do registro ao interessado ou a indicação das pendências a serem satisfeitas para sua efetivação.
   3. O registro da instituição de condomínio ou da especificação do empreendimento constituirá ato único para fins de cobrança de custas e emolumentos.
9. As despesas devidas em razão de notificações pessoais, bem como a publicação de editais, quando exigidos, correrão a cargo do requerente.