

Provimento nº 02/ 2014

CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA DO MARANHÃO

Regularização Fundiária

Dispõe sobre procedimento de regularização fundiária urbana no Loteamento Cidades e Fruteiras, localizado no Termo Judiciário de São José de Ribamar.

CONSIDERANDO que a inviolabilidade do direito à propriedade merece ser dimensionada em harmonia com o outro princípio constitucional da função social;

CONSIDERANDO que a integridade das normas de legislação ordinária sobre aquisição, perda e função da propriedade imóvel devem ser vistas, para a preservação da unidade interna e coerência do sistema jurídico, por meio do prisma dos objetivos constitucionais;

CONSIDERANDO que a moderna função do Direito não se limita apenas à clássica solução conceitual de conflitos de interesses e de geração de segurança jurídica mas, deve propiciar condições para a valorização da cidadania e promover a justiça social;

CONSIDERANDO que um dos objetivos das regras legais regulamentadoras do solo urbano sempre visou a proteção jurídica dos adquirentes de boa-fé, especialmente quando integrantes de loteamentos ou parcelamentos assemelhados;

CONSIDERANDO que a Constituição, ao consagrar o Direito de Propriedade, não estabeleceu limitações outras, assegurando ao cidadão, além do acesso e da posse, a decorrente e imprescindível titulação, porque só com a implementação deste requisito torna-se possível seu pleno exercício;

CONSIDERANDO que eventual anomalia no registro pode ser alvo de ação própria objetivando a anulação em processo contencioso (artigo 216 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, Lei de Registros Públicos);

CONSIDERANDO que há premente necessidade de regularização fundiária no Município de São José de Ribamar, para se garantir todos os direitos assegurados pela norma Constitucional e pela ordem legal;

CONSIDERANDO que o Loteamento Cidades e Fruteiras foi objeto de investigação policial com o escopo de apurar crime de grilagem de terras, por meio dos inquéritos penais nºs

118/2012 e 17/2012, que a matrícula nº 6.834, foi fraudada, por meio de falsificação de escritura pública (livro 44ª. fls. 29v a 30v), procuração, assinaturas, prejudicando inúmeros terceiros de boa-fé.

CONSIDERANDO que a regularização fundiária da área referente ao loteamento Cidades e Fruteiras sobreposto ao Loteamento Parque Aquarius estão aptas a passarem pelo processo de regularização fundiária, por se encontrarem em situação consolidada, sendo de interesse, não só dos moradores e empresários do Loteamento em epígrafe, mas de todos, havendo igualmente interesse das respectivas municipalidades nesta regularização;

CONSIDERANDO a instituição de um comitê de trabalho formado por magistrados, notários e registradores com o fito de elaborar um projeto piloto de regularização fundiária a ser implementada, inicialmente, no Loteamento acima especificado;

RESOLVE:

Art. 1º Nos casos de regularização fundiária no Loteamento Cidades e Fruteiras do município de São José de Ribamar, proceder-se-á de conformidade com a Lei nº 11.977/2009, com o Código de Normas da Corregedoria, com o Provimento nº 18/2013 e com as disposições deste Provimento.

Art. 2º No Loteamento Cidades e Fruteiras, em virtude da fraude perpetrada que importou em sobreposição dos loteamentos Cidades e Fruteiras e Parque Aquarius com prejuízos a terceiros de boa-fé, estando já o parcelamento do solo urbano implantado e integrado à cidade, fica dispensada a aprovação e registro do projeto de parcelamento, na forma estabelecida no art. 3º do provimento 18/2013, devendo a regularização fundiária ser requerida ao Oficial de Registro de Imóveis com os seguintes elementos:

I -título de propriedade do imóvel ou apenas a certidão de matrícula, nas hipóteses dos §§3º e 4º deste artigo;

II -certidão de ação real ou reipersecutória, de ônus reais e outros gravames, referente ao imóvel, expedida pelo Oficial do Registro de Imóveis;

III -planta do imóvel e memorial descritivo, emitidos ou aprovados pelo Município.

Art. 3º O pedido de regularização de lote individualizado, de quarteirão ou da totalidade da área, será apresentado perante o ofício da situação do imóvel, onde será protocolado, autuado e verificada sua regularidade em atenção aos princípios registrais.

§1º. Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial do registro de imóveis a indicará por escrito;

§2º. Se o apresentante não se conformar, requererá que o oficial remeta a documentação ao juiz de direito competente para a apreciação da exigência feita no pedido de regularização, nos termos do que dispõe o art. 198 da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973;

§3º. Transitada em julgado a sentença, os autos do processo serão remetidos ao Ofício do Registro de Imóveis para cumprimento das determinações judiciais e arquivamento;

§4º. Estando em ordem a documentação, antes de efetuar o registro, o oficial determinará a publicação de edital para conhecimento de terceiros, com prazo de 15 (quinze) dias para manifestação, a ser publicado em jornais de grande circulação;

§5º. Não havendo oposição ao pedido, o registrador imobiliário procederá ao registro/averbação de loteamento, desmembramento, fracionamento ou desdobro.

Art. 4ºNo caso de a área a ser parcelada não corresponder à descrição contida no registro originário, será promovida a retificação, com base na respectiva planta e no memorial descritivo, observados os arts. 212 e 213 da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Art. 5ºOs confrontantes que não tenham anuído expressamente com a retificação registral, serão cientificados na forma do art. 213, inciso II, §§2º e 3º, com a cominação estabelecida no §4º, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, nos termos já previstos nos art. 6º a 8º, do Provimento 18/2013, do Tribunal de Justiça do Maranhão.

Art. 6ºHavendo necessidade de retificação de área da matrícula, objeto da regularização, apresentados os documentos pertinentes, a intimação dos interessados se dará por edital a ser publicado em jornal de grande circulação.

§1º. Não havendo impugnação dentro do prazo de 15 (quinze) dias, será deferida a retificação, ficando o oficial do registro autorizado ao lançamento de sua averbação;

§2º. Havendo impugnação fundamentada, o oficial de registro tentará promover acordo entre as partes;

§3º. Não sendo possível o acordo, encaminhar-se-á o procedimento ao juiz da Vara de Registros Públicos;

§4º. Havendo fundamentada impugnação somente com relação à parte da área, o procedimento seguirá com relação à área não impugnada.

Art. 7ºHavendo impugnação ao pedido de regularização, o oficial notificará o interessado para que se manifeste no prazo de quinze dias, se particular, e sessenta, se for Poder Público.

§1º O oficial de registro de imóveis deverá promover tentativa de acordo entre as partes;

§2º Havendo impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do parcelamento, o procedimento seguirá em relação à parcela não impugnada;

§3º Não havendo acordo, o parcelamento será encerrado em relação à área impugnada;

§4º Entendendo o oficial que a impugnação é manifestamente inadmissível, improcedente ou protelatória, poderá rejeitá-la de plano, decidindo imediatamente o pedido inicialmente apresentado.

Art. 8º Realizada a regularização nos termos deste provimento, caberá ao oficial comunicar o fato à Municipalidade.

Art. 9º Não se aplica o disposto no art. 15 da Resolução 18/2013, exceto nos casos de comprovado recolhimento de tributos quando da transferência e registro imobiliário anterior, a fim de evitar-se a cobrança duplicada do tributo.

Art. 10º Aberta a nova matrícula do imóvel regularizado, deverá o oficial de registro de imóveis efetuar a averbação de encerramento da matrícula derivada.

CAPÍTULO III

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 11º - Os casos omissos ou que dependerem de regulamentação deverão ser decididos pelo juiz corregedor permanente, podendo recorrer ao Comitê de Regularização Fundiária para fins de consulta.

Art. 12º - Os requisitos de qualificação do adquirente no ato registral poderão ser comprovados por meio da apresentação de cópias simples 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 serem complementados mediante simples declaração firmada pelo beneficiário, sendo necessário o reconhecimento de firma.

Art. 13º - Este Provimento entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

—

Publique-se. Cumpra-se.

GABINETE DA CORREGEDORA-GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO, aos 11 dias do mês de março de 2014.

Desembargadora
Corregedora-geral
Matrícula 16253

NELMA

CELESTE

SOUZA
da

SILVA

SARNEY

COSTA
Justiça

Documento assinado. SÃO LUÍS - TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 11/03/2014 13:24 (NELMA CELESTE SOUZA SILVA SARNEY COSTA)

Informações de Publicação

| Edição | Disponibilização | Publicação |
|---------------|-------------------------|-------------------|
| 57/2014 | 25/03/2014 às 11:42 | 26/03/2014 |