

Dispõe sobre o procedimento de regularização imobiliária e fundiária.

A DESEMBARGADORA NELMA CELESTE SOUZA SILVA SARNEY COSTA, CORREGEDORA-GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO, no exercício de suas atribuições legais, conforme disposto no art. 30, inciso XLIII, "e", do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão,

CONSIDERANDO as insuficiências dos problemas registrais, sociais e ambientais envolvendo a regularização imobiliária e fundiária, em que a eficiência operacional, o acesso ao sistema de justiça e a responsabilidade social são objetivos a serem buscados pelo Poder Judiciário, a teor de Resolução nº 70 do Conselho Nacional de Justiça;

CONSIDERANDO que as questões de caráter fundiário envolvem demandas de interesses coletivos, que precisam ser solucionadas pelo Poder Judiciário ou por seus serviços auxiliares de notas e registro, delegados ou oficializados, sob sua fiscalização, por expressa disposição Constitucional;

CONSIDERANDO que a função social da propriedade e da cidade deve assegurar a realização de direitos de todos os cidadãos à moradia digna, tendo estabelecido o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001), como diretrizes gerais de política urbana, a regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas, por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, considerada a situação socioeconômica da população e as normas ambientais, bem como o que dispõe o Plano Diretor do Município de São Luís/MA, Lei nº 4.669/2006;

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentação da matéria concernente ao registro/averbação de loteamento, desmembramento, fracionamento ou desdobro, independentemente do pagamento de custas e emolumentos, de áreas situadas em ocupações consolidadas, por longos anos, por população de baixa renda, nesta, considerada renda familiar não superior a cinco salários mínimos e área urbana não superior a 250 m², área construída não superior a 70 m², em que nestas áreas tenham sido os titulares das respectivas matrículas destituídos da posse, pelo reconhecimento de ocupações consolidadas, seja em ações possessórias julgadas improcedentes, com trânsito em julgado, ou que já tenham sido objeto de pagamentos indenizatórios pela consolidação destas ocupações, visando erradicar uma expansão de ocupações e loteamentos irregulares, neste Estado, garantindo, assim, todos os direitos assegurados pela Constituição Federal e pela ordem legal, com posterior regularização fundiária pelos órgãos legitimados;

CONSIDERANDO que foi celebrado um Termo de Parceria entre a Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Maranhão, Estado do Maranhão, Município de São Luís/MA, por intermédio da Secretaria Municipal de Urbanismo, Serviço de Patrimônio da União – SPU, a 1ª Vara da Fazenda Pública da Ilha de São Luís/MA, 8º Tabelionato de Notas da Capital e 1ª e 2ª Zonas de Registro de Imóveis da Capital, dispondo sobre o procedimento de registro imobiliário e fundiário, este último, implementado pelo Estado do Maranhão, Município de São Luís e demais municípios que venham integrar nestas ações;

RESOLVE:

Art. 1º - Através da Corregedoria Geral da Justiça, realizar o acompanhamento e fiscalização dos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, 1ª e 2ª Zonas, para o efetivo cumprimento da Lei de Registros Públicos.

Art. 2º - A regularização e o registro de desmembramento, fracionamento (ou desdobro) de imóveis urbanos ou urbanizados, ainda que localizados em zona rural, nos casos especificados, poderão ser promovidos em sede de procedimento administrativo perante o registro de imóveis da respectiva circunscrição imobiliária e obedecerão ao disposto neste provimento, sem prejuízo do disposto nos art. 607 a 613 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado.

Parágrafo único - Excetuadas as situações previstas no art. 8º da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012 (Código Florestal), c/c o art. 54 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009 (Programa Minha Casa, Minha Vida), não podem ser objeto de parcelamento as áreas de preservação ecológica, unidades de conservação de proteção integral, terras indígenas, e áreas de riscos previstas no parágrafo único do art. 3º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 3º - Nas circunscrições imobiliárias nas quais houver situações consolidadas, aquelas em que o prazo de ocupação da área, a natureza das edificações existentes, a localização das vias de circulação ou comunicação, os equipamentos públicos disponíveis, urbanos ou comunitários, dentre outras situações peculiares, indique a irreversibilidade da posse titulada que induza domínio para fins de moradia, área não superior a 250 m², construção não superior a 70 m², considerando renda familiar, não superior a cinco salários mínimos, independentemente de custas e emolumentos, em áreas de posse ou que os titulares das respectivas matrículas já tenham sido destituídos da posse pelo reconhecimento de ocupações consolidadas em ações possessórias, julgadas improcedentes, com trânsito em julgado, ou que já tenham sido objeto de pagamentos indenizatórios resultante da consolidação destas ocupações, o oficial do registro de imóveis poderá efetuar, administrativamente, o registro, mediante pedido, individual ou coletivo, acompanhado dos seguintes documentos:

I – título de propriedade do imóvel ou apenas a certidão de matrícula;

II – certidão de ação real ou reipersecutória, de ônus reais ou de outros gravames, referente ao imóvel, expedida pelo Ofício de Registro de Imóveis;

III – planta do imóvel e memorial descritivo, exigindo apenas que seja elaborado por técnico com anotações de responsabilidade técnica no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura, sendo incluída a área construída;

IV – RG (se casado (a), do cônjuge também); CPF (se casado (a), do cônjuge também); Certidão de Casamento ou Declaração de União Estável; Comprovante de endereço; Declaração de Bem Único; Comprovante de Renda Familiar (declaração de rendimentos, contracheque, contrato de serviço, carteira de trabalho, holerite); Uso do Domicílio para fins de moradia; Forma de Ocupação (próprio terreno ou em construção); e tempo de ocupação não inferior a 5 (cinco) anos, podendo ser somado com o tempo de ocupação do antecessor;

V – Cópia autêntica de sentença, com trânsito em julgado, em que tenha sido reconhecida a ocupação consolidada, ou pagamento indenizatório resultante, dispensada, nestes casos, quando averbada na matrícula respectiva, podendo esta ser requerida por qualquer interessado;

§ 1º - Na aferição da situação jurídica consolidada, serão valorizados quaisquer documentos provenientes do Poder Público, em especial do Município.

§ 2º - O título de Propriedade também será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado as classes de baixa renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estado ou Município, ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação;

§ 3º - Estando em ordem a documentação, antes de efetivar o registro, o oficial determinará a publicação de edital para conhecimento de terceiros, com o prazo de quinze dias para manifestação, a ser publicado em jornal de grande circulação.

§ 4º Não havendo oposição ao pedido, o registrador imobiliário procederá o registro – averbação, desmembramento, fracionamento ou desdobro.

Art. 4º - Nos casos de regularização pelo Poder Público, conforme autorizado pelo art. 40 c/c o art. 43 da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, observar-se-á o disposto no Parágrafo Único, do art. 65, da Lei nº 11.977/2009.

§ 1º - As hipóteses de regularização previstas neste provimento, exceto a regularização fundiária de interesse social, aquelas com projeto aprovado, nos termos da Lei nº 11.977, de sete de julho de 2009, exigem, em relação ao imóvel regularizando, a exigência de prévio título, de comprovação da posse no prazo estabelecido pertinente sobre usucapião, registro, matrícula ou transcrição.

§ 2º - Poderá o Estado ou o Município promover a venda dos lotes remanescentes (sem ocupação), para ressarcimento das despesas decorrentes da regularização.

§ 3º - O pedido deverá ser instruído com documentos, públicos ou privados, e apresentação do respectivo laudo de avaliação dos lotes, firmado por profissional habilitado, e comprovada a despesa já realizada.

§ 4º - Em caso de dúvida sobre os valores empregados pela municipalidade na regularização e avaliação dos lotes, o juiz poderá mediante requerimento do Ministério Público, determinar a realização das diligências ou perícias que entender cabíveis.

Art. 5º - 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 nº 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;

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

Art. 6º - No 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 artigos 212 e 213 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Parágrafo Único. Não sendo possível a retificação, proceder-se à delimitação, por georeferenciamento, da área a ser parcelada.

Art. 7º - Os 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.

Art. 8º - Regularizado o parcelamento (loteamento, desdobramento ou fracionamento) na matrícula do imóvel, os adquirentes de lotes poderão requerer o registro/averbação dos seus contratos.

§ 1º - Os contratos poderão ser ou não padronizados.

§ 2º - Também poderá ocorrer o registro/averbação de um pré-contrato (recibo, arras etc), gerando direitos reais, quando aquele que se obrigou a concluir o contrato não cumprir a obrigação.

Art. 9º - Os compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular, observando o disposto no Parágrafo Único, do art. 65, da Lei nº 11.977/2009, valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido quando acompanhados da respectiva prova de quitação ou constatada a impossibilidade jurídica de cobrança pela ocorrência da prescrição, que se convalidará no prazo de 5 (cinco) anos.

§ 1º - Sendo credor ente estatal ou por suas empresas públicas, aplicando-se em tudo o que couber as disposições do art. 3º deste Provimento.

§ 2º - O registro poderá ser obtido atendendo o disposto no art. 65, parágrafo único, arts. 66 e 67, todos da Lei nº 11.977/2009.

§ 3º - Os requisitos de qualificação das partes, necessários ao registro, caso inexistentes, serão comprovados por meio de apresentação de documento pessoal de identificação, ou dos referidos na Lei nº 9.049, de 18 de maio de 1995, ou, ainda, de certidão de casamento ou equivalente.

§ 4º - Admite-se, nos parcelamentos populares, a cessão da posse em que estivesse provisoriamente imitidos a União, o Estado, o Município, ou suas entidades delegadas, o que poderá ocorrer por instrumento particular.

§ 5º - A cessão da posse referida no § 4º, cumpridas as obrigações do cessionário, constitui crédito contra o expropriante, de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais.

Art. 10 - O registro e a respectiva matrícula poderão ser cancelados, por iniciativa de terceiro prejudicado ou do Ministério Público, nos casos previstos em lei.

Art. 11 - Havendo impugnação, o oficial notificara o interessado para que se manifeste no prazo de 15 (quinze) dias, se particular, e 60 (sessenta), se for o Poder Público.

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

§ 2º - Havendo impugnação apenas em relação à parcelas de áreas 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. 12 - Realizado a regularização nos termos deste provimento, caberá ao oficial comunicar o fato à municipalidade.

Art. 13 - Devem ser realizados independentemente do recolhimento de custas e emolumentos, nos termos do art. 290-A da Lei nº

6.015, de 31 de dezembro de 1973:

I - o primeiro registro de direito real constituído em favor de beneficiário de regularização fundiária de interesse social em áreas urbanas não superiores 250 m² e averbação de construção residencial de até 70 m² (setenta metros quadrados) de edificação em áreas urbanas.

II - o registro de título de legitimação de posse, concedido pelo poder público, de que trata o art. 59 da Lei nº 11.977, de 07 (sete) de julho de 2009, e de sua conversão em propriedade (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011).

§ 1º - O registro e a averbação, de que tratam os incisos I e II do *caput* deste artigo, independem da comprovação do pagamento de quaisquer tributos, inclusive

previdenciários, de acordo com o que dispõem o art. 290-A da Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e a alínea "e" do § 6º do art.47 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

§ 2º - Considera-se regularização fundiária de interesse social para os efeitos deste artigo aquela destinada a atender famílias com renda mensal de até 5 (cinco) salários mínimos, promovida no âmbito de programas de interesse social sob gestão de órgãos ou entidades da administração pública.

Art. 14 - Nos casos de regularização fundiária de interesse social (art. 47, inciso VII, e art. 53 e seguintes da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009) e de regularização fundiária de interesse específico (art. 47, inciso VIII, e art. 61 e seguintes da Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009), desde que tenha projeto de regularização fundiária aprovado, proceder-se-á de conformidade com a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, bem como as disposições deste provimento e nos art. 607 a 613 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado.

Art. 15 - Para efeitos da regularização fundiária de assentamentos urbanos, consideram-se:

I - regularização fundiária de interesse social: regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos:

- a. em que a área esteja ocupada, de forma mansa e pacífica, há, pelo menos, cinco anos;
- b. de imóveis situados em áreas ou zonas especiais de interesse social (ZEIS);
- c. de áreas da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social.

II - regularização fundiária de interesse específico: regularização fundiária quando não caracterizado o interesse social nos termos do inciso I.

Art. 16 - A regularização fundiária poderá ser promovida pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal, pelos Municípios, por órgãos públicos especificados em lei e também por:

I - seus beneficiários, individual ou coletivamente; e

II - 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.

§ 1º Os legitimados previstos no *caput* poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive os atos de registro.

§ 2º As matrículas das áreas destinadas a uso público deverão ser abertas de ofício, com averbação das respectivas destinações e, se for o caso, das restrições administrativas convencionais ou legais.

Art. 17 - O registro do parcelamento resultante de projeto de regularização fundiária de interesse específico deverá ser requerido ao registro de imóveis, nos termos da legislação em vigor, especialmente no que se refere ao disposto nos artigos 51, 52, 61, 62 e 64 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

§ 1º - Aplicam-se à regularização fundiária de interesse específico, as disposições da Lei no 6.766, de 19 de dezembro de 1979, observadas as disposições excepcionais autorizadas pelo art. 52 da Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009.

§ 2º - Não há isenção de emolumentos na regularização fundiária de interesse específico.

Art. 18 - As glebas parceladas para fins urbanos, anteriores a 19 de dezembro de 1979 e que não possuem registro, poderão ter sua situação jurídica regularizada, com o

respectivo registro de parcelamento, desde que o referido parcelamento esteja implantado e integrado à cidade.

§ 1º - A regularização prevista no *caput* pode envolver a totalidade ou parcelas da gleba. O interessado deverá apresentar certificação de que a gleba preenche as condições previstas no *caput*, bem como desenhos e documentos com as informações necessárias, para a efetivação do registro do parcelamento;

§ 2º - Para a regularização de loteamentos anteriores à Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, inclusive, em ocupações consolidadas para fins interesse social serão flexibilizadas as normas definidas na legislação de parcelamento do solo urbano, autorizando a redução de percentual das áreas de uso público e de extensão mínima dos lotes.

§ 3º - Na regularização jurídica a que se refere o *caput* deste artigo, o registro do parcelamento será procedido mediante requerimento do interessado dirigido ao oficial, acompanhado dos seguintes documentos, de acordo com o que estabelece o Decreto nº 7.499, de 16 de junho de 2011:

- I. - certidão da matrícula ou transcrição referente à gleba objeto de parcelamento;
- II. - planta e memorial descritivo do parcelamento objeto de regularização;
- III. - documento expedido pelo Poder Executivo municipal que ateste a implantação e integração do parcelamento à cidade;
- IV. - cópia do Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) emitido pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), do profissional legalmente habilitado, responsável pelos atos técnicos de planta e memorial descritivo, devidamente quitado, bem como observado o disposto no art. 3º deste Provimento.

§ 4º Na regularização fundiária a cargo da Administração Pública, fica dispensada a apresentação do documento mencionado no inciso IV do § 3º deste artigo, caso o profissional legalmente habilitado seja servidor ou empregado público.

Art. 19 - A legitimação de posse devidamente registrada constitui direito em favor do detentor da posse direta para fins de moradia.

§ 1º A legitimação de posse será concedida aos moradores cadastrados pelo Poder Público, desde que:

- I - não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural;
- II - não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente.

§ 2º - A legitimação de posse também será concedida ao co-proprietário da gleba, titular de cotas ou frações ideais, devidamente cadastrado pelo Poder Público, desde que exerça seu direito de propriedade em um lote individualizado e identificado no parcelamento registrado.

§ 3º - Após a concessão da legitimação de posse, o Poder Público remeterá os títulos ao registro de imóveis, com pedido de realização do respectivo registro, visando à geração do direito a que se refere o *caput* deste artigo, para posterior entrega aos beneficiários da regularização.

Art. 20 - O título de legitimação de posse poderá ser extinto pelo Poder Público emitente quando constatado que o beneficiário não está na posse do imóvel ou não adquiriu.

Parágrafo único - Após o procedimento para extinção do título, o Poder Público solicitará ao oficial a averbação do seu cancelamento, nos termos do art. 250, inciso III, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Art. 21 - Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após cinco anos de seu registro, poderá requerer ao oficial a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal.

§ 1º - Para requerer a conversão prevista no *caput*, o adquirente deverá apresentar:

- I. - certidões do cartório distribuidor demonstrando a inexistência de ações em andamento que caracterizem oposição à posse do imóvel objeto de legitimação de posse;
- II. - declaração de que não possui outro imóvel urbano ou rural;
- III. - declaração de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família;
- IV. - declaração de que não teve reconhecido anteriormente o direito à usucapião de imóveis em áreas urbanas.

§ 2º - As certidões previstas no inciso I do § 1º serão relativas à totalidade da área e serão fornecidas pelo Poder Público.

§ 3º - No caso de área urbana de mais de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), o prazo para requerimento da conversão do título de legitimação de posse em propriedade será o estabelecido na legislação pertinente sobre usucapião.

Art. 22 - O título de legitimação de posse e a conversão da legitimação de posse em propriedade serão registrados na matrícula da parcela correspondente, nos termos do que estabelece o § 4º do art. 288-G da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, com a redação dada pela Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011.

Art. 23 - Este provimento entra em vigor na data de sua publicação.

Publique-se. Cumpra-se.

Gabinete da Corregedora-Geral de Justiça, ao 1º (primeiro) dia do mês de julho de 2015.

Desembargadora NELMA CELESTE SOUZA SILVA SARNEY COSTA
Corregedora-geral da Justiça
Matrícula 16253

Documento assinado. SÃO LUÍS - TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 01/07/2015 13:05
(NELMA CELESTE SOUZA SILVA SARNEY COSTA)

Informações de Publicação

Edição	Disponibilização	Publicação
118/2015	02/07/2015 às 12:53	03/07/2015

[Imprimir](#)

