

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO – PJES

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

PROVIMENTO Nº 37/2021

O Exmo. Desembargador **NEY BATISTA COUTINHO**, Corregedor Geral da Justiça do Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais e,

CONSIDERANDO que compete à Corregedoria Geral da Justiça orientar, normatizar e fiscalizar as atividades das serventias extrajudiciais no Estado do Espírito Santo;

CONSIDERANDO os termos da Lei Federal no 13.465, de 11 de julho de 2017, que dispõe sobre a regularização fundiária (Reurb), favorecendo as ações do Poder Público tendentes a incorporar núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial das cidades e a titulação de seus ocupantes, a fim de assegurar a segurança da posse e da moradia;

CONSIDERANDO que a regularização das ocupações tem como fundamentos a inclusão social, giro econômico das riquezas que demandam a existência de propriedade formal, fomento à consensualidade e à cooperação, com a desjudicialização de conflitos;

CONSIDERANDO a inclusão dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Agenda 2030 das Nações Unidas no planejamento do Poder Judiciário em 2020, o que demanda a atuação das Corregedorias Gerais de Justiça no auxílio à promoção de sociedades pacíficas e inclusivas para o desenvolvimento sustentável;

RESOLVE:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. Este Provimento dispõe sobre o procedimento para registro da Regularização Fundiária (Reurb) de núcleos urbanos informais, da titulação de seus ocupantes e dá outras providências.

Art. 2º. O procedimento de registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) deve observar o disposto na Lei nº 13.465, de 11 de julho 2017, no Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018, bem como as normas deste Provimento, cabendo ao Oficial do Registro de Imóveis a realização do controle de legalidade meramente formal acerca das aprovações dos órgãos competentes.

Art. 3º. Para fins deste provimento consideram-se:

I - Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S): regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal.

II - Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E): regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese do inciso anterior.

III - Regularização Fundiária Inominada (Reurb-I): regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais consolidados em data anterior à Lei do Parcelamento do Solo Urbano (Lei 6.766/1979, de 19 de dezembro 1979), na forma do art. 69, da Lei 13.465/2017.

IV - Núcleo Urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias com área inferior à fração mínima de parcelamento prevista no art. 8º da Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

V - Núcleo Urbano Informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

VI - Núcleo Urbano Informal Consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

VII - Demarcação Urbanística: procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis

da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município;

VIII – Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo à sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

IX – Legitimação de Posse: ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

X – Legitimação Fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb.

XI – Loteamento clandestino: aquele do qual o Poder Público não tem nenhum conhecimento oficial dele, nunca foi apresentado qualquer projeto, planta ou aprovado pela Prefeitura Municipal; **(Inserido pelo Provimento CGJES nº 020/2023 de 5.12.2023)**

XII – Loteamento irregular: aquele que foi inicialmente aprovado pela Prefeitura Municipal, mas não foi registrado no Registro de Imóveis ou, sendo registrado, foi executado em desconformidade com o projeto e as plantas aprovadas. **(Inserido pelo Provimento CGJES nº 020/2023 de 5.12.2023)**

CAPÍTULO II

DA COMPETÊNCIA PARA O REGISTRO

Art. 4º. Os atos relativos ao registro da Reurb serão realizados diretamente pelo Oficial do Registro de Imóveis da situação do imóvel, independentemente de manifestação do Ministério Público ou determinação judicial.

Parágrafo único – Faculta-se aos oficiais de registro de imóveis promover convênio, termo de cooperação ou instrumento congênere, para cessão de mão de obra ou outras atividades afins, com o ente público da circunscrição onde atuam, visando auxiliar nos procedimentos administrativos de regularização fundiária (Reurb), desde que não haja ônus para o ente público

documentos necessários à expedição da Certidão de Regularização Fundiária – CRF, observados os princípios reitores da Administração Pública. **(Inserido pelo Provimento CGJES nº 020/2023 de 5.12.2023)**

Art. 5º. Na hipótese do núcleo urbano abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o procedimento será feito perante cada um dos respectivos Oficiais de Registro de Imóveis, observando-se o seguinte:

I – o procedimento iniciar-se-á perante o Oficial da circunscrição em que estiver a maior porção do núcleo urbano a ser regularizado;

II – o indeferimento do registro do núcleo urbano em uma circunscrição não determinará o cancelamento do registro procedido em outra, desde que o motivo do indeferimento não se estenda à área situada sob a competência desta;

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

CAPÍTULO III

DA LEGITIMIDADE PARA REQUERER O REGISTRO

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

§ 1º Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

§ 2º Nos casos de parcelamento do solo, de conjunto habitacional ou de condomínio informal, empreendidos por particular, a conclusão da Reurb confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

§ 3º O requerimento de instauração da Reurb por proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

CAPÍTULO IV

DOS DOCUMENTOS E QUALIFICAÇÃO

Art. 7º. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) emitida pelo Município goza de presunção de legitimidade absoluta para efeitos da qualificação registral, desde que contenha indicação do cumprimento integral dos requisitos legais exigidos para sua emissão, cabendo ao oficial ater-se aos aspectos meramente formais, sem adentrar na análise do seu conteúdo.

Parágrafo Único: A Certidão de Regularização Fundiária deverá estar acompanhada do projeto de regularização devidamente aprovado pelo ente municipal, observando os requisitos do art. 35 da Lei 13.465/2017, contendo as seguintes informações:

I - o nome do núcleo urbano regularizado;

II - a localização;

III - a modalidade da regularização;

IV - as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;

V - a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;

VI - a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda, registro geral da cédula de identidade, filiação, eventuais cônjuges ou companheiros, possibilitando-se a complementação dos demais dados oportunamente.

VII – o valor da unidade imobiliária regularizada.

§ 1º É dispensada a apresentação do cronograma físico e do termo de compromisso na regularização de núcleo urbano informal que já possua a infraestrutura essencial implantada e para o qual não haja compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados.

§ 2º É dispensada a apresentação de título individualizado e de cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário para fins de registro dos direitos reais indicados na CRF.

§ 3º É dispensada a comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias de responsabilidade dos legitimados para o registro da Certidão de Regularização Fundiária e dos atos descritos no art. 13, da Lei nº 13.465, de 2017, e art. 54, do Decreto nº 9.310, de 2018.

Art. 8º. O Município deverá informar ao oficial se todas as notificações previstas no art. 31 da Lei 13.465/2017 foram realizadas, podendo constar a declaração no corpo da Certidão de Regularização Fundiária ou em documento próprio.

Art. 9º. A Certidão de Regularização Fundiária e os documentos que a compõem serão apresentados preferencialmente pela via eletrônica através da Central de Serviços Compartilhados dos Registradores.

§ 1º. Poderão os entes públicos promotores da Reurb encaminhar a Certidão de Regularização Fundiária e seus anexos na forma de documento eletrônico estruturado que viabilize o intercâmbio eletrônico de dados, utilizando-se das centrais de registros eletrônicos.

§ 2º. Os documentos, plantas e projetos que não sejam considerados como eletrônicos nativos serão encaminhados em forma de PDF, com certificação digital.

Art. 10. A Certidão de Regularização Fundiária indicará a forma de

de lotes, ou conjunto habitacional, bem como a existência de direito real de lajes e de condomínios urbanos simples, quando for o caso, considerando-se atendidas as exigências legais pertinentes a esses institutos pelo Município emissor da CRF.

Parágrafo único. A ausência de qualquer das informações previstas no *caput* deste artigo poderá ser suprida por declaração do Município.

Art. 11. Caso a listagem da Certidão de Regularização Fundiária ou a listagem complementar reconheça direito real não derivado de legitimação fundiária ou de posse, o ente público promotor da regularização deverá apresentar minuta do instrumento padrão indicativo do direito real instituído.

Art. 12. A emissão da Certidão de Regularização Fundiária pelo Município pressupõe o cumprimento de todos os procedimentos, requisitos e aprovações previstos no art. 12, da Lei n. 13.465/2017, e no art. 40, do Decreto no 9.310/2018.

Art. 13. Para a Reurb de núcleo urbano decorrente de empreendimento registrado, em que não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, a Certidão de Regularização Fundiária será apresentada de modo simplificado, devendo atestar a implantação do núcleo nos exatos termos do projeto registrado e conter a listagem prevista no inciso VI, do parágrafo único do art. 70, deste Provimento.

Parágrafo único. Na Reurb, as edificações já existentes nos lotes poderão ser regularizadas, a critério do Poder Público Municipal, de forma concomitante ou em momento posterior, de forma coletiva ou individual.

Art. 14. Os padrões dos memoriais descritivos, das plantas e das demais representações gráficas, inclusive as escalas adotadas e outros detalhes técnicos, seguirão as diretrizes estabelecidas pelo Município, as quais serão consideradas atendidas com a emissão da Certidão de Regularização Fundiária.

Art. 15. A identificação e caracterização da unidade imobiliária derivada de

quadra, sua localização e logradouro para o qual faz frente e, se houver, designação cadastral.

Parágrafo único. A ausência de indicação dos elementos exigidos no caput deste artigo não obstará o registro da Certidão de Regularização Fundiária e da titulação final quando o oficial de registro de imóveis puder identificar com exatidão a unidade regularizada, por quaisquer outros meios.

Art. 16. As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuírem registro, poderão ter a sua situação jurídica regularizada mediante o registro do parcelamento, desde que este esteja implantado e integrado à cidade, utilizando-se dos instrumentos previstos na Lei 13.465/2017.

§ 1º. O interessado requererá ao oficial do cartório de registro de imóveis a efetivação do registro do parcelamento, munido dos seguintes documentos:

I - planta da área assinada pelo responsável pela regularização e por profissional legalmente habilitado, acompanhada da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), contendo o perímetro e sua descrição técnica referente à área a ser regularizada e as subdivisões das quadras, lotes e áreas públicas, com as dimensões e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, se for o caso, dispensada a ART ou o RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;

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

Art. 17. O registro da Certidão de Regularização Fundiária independe de averbação prévia do cancelamento do cadastro de imóvel rural no INCRA, da edição de lei de inclusão do núcleo em perímetro urbano e de existência de zonas especiais de interesse social.

Art. 18. O registro da Certidão de Regularização Fundiária de bem imóvel público independe de lei de desafetação e de procedimento licitatório para a alienação das unidades imobiliárias.

Art. 19. Não serão exigidos reconhecimentos de firmas na Certidão de Regularização Fundiária ou em qualquer documento que decorra da aplicação da Lei nº 13.465/2017, quando apresentados pela União, Estados, Municípios ou entes da administração pública indireta.

Parágrafo único. Nas demais situações não contempladas pelo *caput* deste artigo, fica dispensado o reconhecimento de firma do interessado que comparecer ao cartório e subscrever os documentos na presença do oficial de registro ou de seu preposto.

Art. 20. Para a realização dos atos previstos no artigo 13 da Lei n.13.465/2017, é vedado ao Oficial de Registro de Imóveis exigir a comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias.

CAPÍTULO V

DO PROCEDIMENTO

Art. 21. O procedimento de registro da Certidão de Regularização Fundiária tramitará em prenotação única e sua apresentação legitima a prática de todos os atos necessários ao registro da Reurb e da titulação de seus beneficiários.

Art. 22. Recebida a Certidão de Regularização Fundiária, cumprirá ao Oficial de Registro de Imóveis prenotá-la, autuá-la, instaurar o procedimento registral e, no prazo de 15 (quinze) dias, emitir a respectiva nota de exigências ou praticar os atos tendentes ao registro.

Art. 23. Caberá ao oficial proceder às buscas complementares para confirmar se não existem outras matrículas ou transcrições atingidas pela regularização, além das relacionadas na Certidão de Regularização Fundiária.

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

Art. 24. A nota de exigências deverá ser apresentada uma única vez, cabendo ao interessado cumpri-la ou se manifestar sobre todas as exigências de uma só vez, dentro do prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data de sua ciência, sendo-lhe facultado requerer ao Oficial de Registro, justificadamente, a prorrogação desse prazo.

Art. 25. Não se conformando o agente promotor com as exigências do oficial ou não a podendo cumpri-las, poderá requerer a suscitação de dúvida ao juiz competente em matéria registral, aplicando-se o disposto no art. 198 e seguintes da Lei 6.015, de 1973.

Art. 26. O procedimento de registro será encerrado se o requerente não atender à nota de exigências formulada pelo Oficial de Registro de Imóveis no prazo previsto nos artigos anteriores, ou caso não haja a suscitação de dúvida no mesmo prazo e, em havendo esta, o julgamento tenha sido improcedente.

Art. 27. A qualificação negativa de um ou alguns nomes constantes da listagem não impede o registro da CRF e das demais aquisições.

Art. 28. Estando a documentação em ordem, o Oficial de Registro de Imóveis comunicará esse fato ao agente promotor e efetivará os atos registrais dentro do prazo de 15 (quinze) dias.

Art. 29. Na falta de indicação dos beneficiários e dos direitos reais na Certidão de Regularização Fundiária será feito o registro do proprietário de

regularização fundiária com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária e o direito real será registrado posteriormente, por meio de título individual ou em nome daqueles pendentes de indicação em ato único, na forma do disposto no art. 17 da Lei 13.465/2017 e no art. 10 do Decreto nº 9.310/18.

Art. 30. O oficial procederá à realização de buscas complementares pelo nome dos responsáveis pela formação do núcleo urbano informal, dos confrontantes, dos titulares de direitos inscritos nas matrículas ou transcrições atingidas pelo perímetro da Reurb e dos terceiros eventualmente interessados, informados nos documentos apresentados a registro.

Parágrafo único. Constatada a existência de titulares de direitos reais, confrontantes ou terceiros interessados não relacionados na CRF, o oficial procederá à devolução dos documentos ao interessado, para que realize ou requeira, às suas expensas, a realização das notificações faltantes pelo Registro de Imóveis.

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

Art. 32 Havendo necessidade de notificações complementares, o Oficial de Registro de Imóveis as emitirá de forma simplificada, contendo os dados de identificação do núcleo urbano a ser regularizado, sem a anexação de plantas, projetos, memoriais ou outros documentos, convidando o notificado a comparecer à sede da serventia para tomar conhecimento da CRF com a advertência de que o não comparecimento e ausência de impugnação importarão em anuência ao registro e a perda de eventual direito que o notificado detenha sobre o imóvel objeto da Reurb.

§ 1º. As notificações serão feitas pelo Oficial de Registro de Imóveis, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, para que os notificados, querendo, apresentem impugnação no prazo comum de 30 (trinta) dias, contados a partir do dia seguinte do recebimento do aviso de recebimento pelos

notificados, dispensado procedimento de notificação por Oficial de Registro de Títulos e Documentos.

§ 2º. As notificações serão consideradas cumpridas quando comprovada a entrega no endereço constante da matrícula ou transcrição.

§ 3º. Aplica-se o § 10, do art. 213, da Lei 6.015, de 1973, a todas as hipóteses em que haja pluralidade de proprietários ou confrontantes, em situação de condomínio, notificando-se apenas um deles de cada matrícula.

§ 4º. Eventuais titulares de domínio ou confrontantes não identificados, ou não encontrados, ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal, serão notificados por edital publicado 01 (uma) vez na imprensa oficial e 01 (uma) vez em jornal de grande circulação, para que, querendo, apresentem impugnação no prazo comum de 30 (trinta) dias.

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

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

Art. 33 - Se houver impugnação, o oficial intimará o Município e o agente promotor para que se manifestem no prazo comum de 15 (quinze) dias. Caso as partes não formalizem transação para solucioná-la, o Oficial de Registro de Imóveis procederá da seguinte forma:

I - se pelos critérios da prudência e da razoabilidade o oficial considerar a impugnação infundada, esta será rejeitada de plano por meio de ato motivado, cientificando o impugnante para, caso queira, apresentar recurso no prazo de 15 (quinze);

II - não apresentado o recurso no prazo aludido no inciso anterior, o oficial dará seguimento ao procedimento:

III – 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 15 (quinze) dias;

IV – se a impugnação for fundamentada, depois de ouvir o requerente no prazo de 15 (quinze) dias, o oficial encaminhará os autos ao Juiz competente em matéria registral para deliberação.

Art. 34. Consideram-se infundadas as impugnações:

I – já examinadas e refutadas em casos iguais ou semelhantes pelo órgão jurisdicional competente para a resolução dos procedimentos de suscitação de dúvida;

II – quando o impugnante se limitar a dizer que o procedimento causará avanço na sua propriedade sem indicar o fato de forma plausível;

III – quando não contiver exposição, ainda que sumária, dos motivos da discordância manifestada;

IV – quando for ventilada matéria absolutamente estranha ao pedido formulado.

Art. 35. Nas hipóteses de interposição de recurso da rejeição liminar da impugnação infundada e de impugnação fundamentada, os autos serão encaminhados ao Juiz competente em matéria registral 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, como a extinção ou continuidade do procedimento, no todo ou em parte.

Art. 36. O procedimento de deverá ser concluído no prazo de 60 (sessenta) dias, prorrogável por igual período, mediante justificativa fundamentada do Oficial de Registro de Imóveis.

CAPÍTULO VI

DO REGISTRO

Art. 37. Qualificada a Certidão de Regularização Fundiária e não havendo exigências nem impedimentos, identificadas ou não as transcrições ou matrículas da área ocupada pelo núcleo urbano, o Oficial de Registro de Imóveis abrirá a matrícula matriz, com a descrição do memorial descritivo da gleba apresentado com o projeto de regularização, constando os proprietários indicados na matrícula de origem ou a expressão “proprietários não identificados”, se for o caso, fazendo as respectivas averbações nas transcrições ou matrículas atingidas, total ou parcialmente, independentemente de retificação, unificação ou apuração de disponibilidade e remanescente e, por fim, efetivará o registro da CRF.

Art. 38. Registrada a Certidão de Regularização Fundiária, o Oficial de Registro de Imóveis abrirá as matrículas individualizadas para as unidades imobiliárias resultantes do projeto de regularização aprovado, transportando os dados constantes da matrícula matriz referentes ao registro anterior e proprietário e, em seguida, registrará os direitos reais indicados na CRF, dispensada a apresentação de título individualizado.

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

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

§ 3º. A descrição da unidade imobiliária referida no parágrafo 2º poderá ser alterada para que haja harmonização com a descrição constante do projeto aprovado, independentemente de procedimento específico de retificação.

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

§ 5º. O requerimento previsto no parágrafo anterior poderá constar na Certidão de Regularização Fundiária.

§ 6º. O registro do parcelamento do solo ou da regularização do empreendimento será feito na matrícula matriz.

§7º. Sempre que a lista dos beneficiários integre a CRF, é facultado ao oficial proceder ao registro dos direitos reais outorgados aos ocupantes em ato único na matrícula matriz, após a regularização do parcelamento do solo.

§ 8º. Registrados o parcelamento do solo e a titulação final na matrícula matriz, o oficial procederá à abertura de matrículas individualizadas para as unidades imobiliárias em nome dos beneficiários finais.

Art. 39. No caso da Reurb-S, a averbação das edificações poderá ser efetivada a partir de mera notícia, a requerimento do interessado, da qual constem a área construída e o número da unidade imobiliária, dispensada a apresentação de habite-se e de certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

Art. 40. Os atos de averbação, de registro ou abertura de matrículas decorrentes da aplicação da Lei n. 13.465/2017, independem de provocação, retificação, notificação, unificação ou apuração de disponibilidade ou remanescente.

Art. 41. A existência de registro de direitos reais ou constrições judiciais, inclusive as averbações de bloqueios e indisponibilidades, não obstará a unificação das áreas, o registro da CRF e a titulação dos ocupantes por legitimação fundiária ou de posse, ressalvada a hipótese de decisão judicial específica que impeça a prática desses atos, devendo ser transportados para a matrícula matriz e para as matrículas das unidades imobiliárias.

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

Art. 42. Do registro da legitimação de posse concedida nos termos do art. 25, da lei n. 13.465/2017, o Oficial de Registro de Imóveis fará constar a conversão automática da posse em título de propriedade, nos termos do art. 26 da Lei n. 13.465/2017.

CAPÍTULO VII

DOS EFEITOS DO REGISTRO

Art. 43. Com o registro da Certidão de Regularização Fundiária, serão incorporados, automaticamente ao patrimônio público, as vias públicas, as áreas destinadas ao uso comum do povo, os prédios públicos e os equipamentos urbanos, na forma indicada no projeto de regularização fundiária aprovado.

Art. 44. Uma vez registrada a Certidão de Regularização Fundiária que tenha por objeto gleba cadastrada como rural, o Oficial de Registro de Imóveis, após o registro da CRF, notificará o Incra, o Ministério do Meio Ambiente e a Secretaria da Receita Federal do Brasil para que esses órgãos cancelem, parcial ou totalmente, os respectivos registros existentes no Cadastro Ambiental Rural (CAR) e nos demais cadastros relacionados a imóvel rural, relativamente às unidades imobiliárias regularizadas.

Art. 45. O registro da legitimação fundiária atribui propriedade plena.

Art. 46. O registro da Certidão de Regularização Fundiária produzirá efeito de instituição e especificação de condomínio, quando for o caso, regido pelas respectivas disposições legais, facultada aos condôminos a aprovação de convenção condominial.

§ 1º. Para que a Certidão de Regularização Fundiária produza efeito de instituição e especificação de condomínio, dela deverá constar, no mínimo, os cálculos das áreas das unidades autônomas, a sua área privativa, a área

de uso exclusivo, se houver, a área de uso comum e a sua fração ideal no terreno.

§ 2º. O disposto no § 1º não se aplica na hipótese de a documentação referente à instituição e à especificação de condomínio acompanhar a CRF.

§ 3º. Na Reurb-S, fica dispensada a apresentação dos quadros de área da Norma de Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios da ABNT, NBR 12.721, ou outra que venha a sucedê-la.

CAPÍTULO VIII

DA TITULAÇÃO EM REURB

Art. 47. O registro da legitimação fundiária atribui propriedade plena e constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do Poder Público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver, em área pública, ou possuir, em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

§ 1º Apenas na Reurb-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições:

I - não ser o beneficiário concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de imóvel urbano ou rural;

II - não ter sido o beneficiário contemplado com legitimação de posse ou legitimação fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto;

III – quanto a imóvel urbano com finalidade não residencial, se reconhecido pelo Poder Público o interesse público de sua ocupação.

Parágrafo único. Tratando-se de legitimação fundiária de imóvel público, caso o beneficiário não se enquadre nas condições previstas no § 1º deste artigo, deverá ser exigida a declaração do ente público de que houve o pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada.

Art. 48. A legitimação fundiária conferida por ato do poder público será registrada nas matrículas das unidades imobiliárias dos beneficiários, ainda que tenha sido precedentemente registrada legitimação de posse decorrente do regime jurídico anterior à Lei nº 13.465, de 2017.

Art. 49. Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos, contado da data do seu registro, terá a conversão automática deste em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições previstos no art. 183 da Constituição Federal, independentemente de provocação prévia ou da prática de ato registral.

Parágrafo único. No registro da legitimação de posse para a finalidade do art. 183 da Constituição Federal constará que o decurso do prazo de 5 (cinco) anos implicará na conversão automática da posse em título de propriedade.

Art. 50. Nas hipóteses não contempladas no art. 183 da Constituição Federal, o título de legitimação de posse poderá ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos da usucapião estabelecidos em lei, a requerimento do interessado, perante o cartório de registro de imóveis.

Art. 51. Registrada a Certidão de Regularização Fundiária e restando unidades imobiliárias não tituladas pela listagem que a compõe, os atuais compradores, compromissários ou cessionários poderão requerer o registro dos seus contratos, padronizados ou não, apresentando o respectivo instrumento ao Oficial de Registro de Imóveis competente.

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

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

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

§ 4º. A prova de quitação dar-se-á por meio de declaração escrita ou recibo assinado pelo empreendedor, com firma reconhecida, ou com a apresentação da quitação da última parcela do preço avençado.

§ 5º. Equivale à prova de quitação a certidão emitida pelo Distribuidor da comarca de localização do imóvel e da comarca do domicílio do adquirente, se diversa, onde conste a inexistência de ação judicial que verse sobre a posse ou a propriedade do imóvel contra o adquirente ou seuscessionários, após 5 (cinco) anos do vencimento da última prestação (CC, art. 206, § 5º, I).

§ 6º. Nos instrumentos referidos neste artigo ficam dispensadas testemunhas instrumentárias.

§ 7º. Quando constar do título que o empreendedor foi representado por procurador, corretor de imóveis ou preposto, deverá ser apresentada a respectiva prova da regularidade de sua representação, na data do contrato.

§ 8º – Na ausência ou imperfeição da prova de representação a que alude o parágrafo anterior, o Oficial de Registro de Imóveis notificará o titular de domínio e o empreendedor, se diversos, para oferecimento de impugnação no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de proceder-se ao registro do título (Lei 6.766/1979, Art. 27, “caput”).

§ 9º. Derivando a titularidade atual de uma sucessão de transferências informais, o interessado deverá apresentar cópias simples de todos os títulos ou documentos anteriores para demonstrar a cadeia possessória, bem como a certidão prevista no §5º em relação a cada um dos adquirentes anteriores.

§ 10 - No caso do parágrafo anterior, o Oficial de Registro de Imóveis realizará o registro do último título, fazendo menção em seu conteúdo que ocorreram transferências intermediárias, independentemente de prova do pagamento do imposto de transmissão *inter vivos* destas e, se for o caso, do laudêmio (art. 13, da Lei n. 13.46/2017).

Art. 52. Quando a unidade imobiliária derivar de matrícula matriz em que não foi possível identificar a exata origem da parcela matriculada, bastará que do instrumento apresentado haja coincidência do nome do alienante com um dos antigos proprietários indicados nas matrículas de origem.

Art. 53 - Apresentados por cópias, ou ausente o reconhecimento de firma nos documentos indicados no artigo 47 e seus parágrafos, o Oficial de Registro de Imóveis providenciará a notificação dos seus subscritores, desde que devidamente identificados, para impugnação no prazo de 15 (quinze) dias, e exigirá apresentação da certidão prevista no parágrafo 50 do mencionado artigo.

Parágrafo único - Decorrido o prazo sem impugnação, o Oficial de Registro de Imóveis efetivará a transmissão imobiliária, arquivando uma cópia do título, os comprovantes de pagamento e as respectivas certidões

Art. 54. 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 posteriormente devolvida ao apresentante.

Art. 55. Em caso de omissão no título, os dados de qualificação do adquirente poderão ser complementados por meio da apresentação de cópias simples da cédula de identidade (RG) ou documento equivalente, ou do CPF, da certidão de casamento e de eventual certidão de registro da escritura de pacto antenuncial ou de união estável e declaração firmada pelo

beneficiário, constando sua profissão e residência, dispensado o reconhecimento de firmas nas hipóteses de Reurb-S promovida por ente Público.

Art. 56. 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, em conformidade com a nova descrição, com base no disposto no art. 213, §13, da Lei nº 6.015, de 1973.

Art. 57. Caso o título de transmissão ou a quitação ostentem imperfeições relacionadas à especialidade ou à continuidade registral, o Oficial de Registro de Imóveis, seguindo o critério da prudência e à vista dos demais documentos e circunstâncias de cada caso, verificará se referidos documentos podem embasar o registro da propriedade.

Art. 58. Não representa óbices à qualificação do artigo 44 da Lei 13.465/17:

I - a ausência do formal de partilha de bens, da assinatura do cônjuge, da certidão de casamento com averbação da separação ou divórcio e do pacto antenupcial, do transmitente, quando decorridos mais de dois anos da data da celebração do negócio jurídico com o adquirente, ou seus antecessores;

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

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

Art. 59. Ainda que superados os obstáculos para titulação, mas havendo qualificação negativa, o Oficial de Registro de Imóveis encaminhará, de

ao Juiz competente em matéria registral que, de plano, ou após instrução sumária, decidirá se os documentos estão habilitados para registro, aplicando-se, no que couber, as seguintes hipóteses de prorrogação da prenotação:

a) casos dos artigos 189, 198 e 260 da Lei nº 6.015/73 e artigo 18 da Lei nº 6.766/79;

b) casos de procedimento de retificação administrativa bilateral na forma do artigo 213, II, da Lei nº 6.015/73, de regularização fundiária e de registro dos títulos dela decorrentes, quando houver expedição de notificação, publicação de edital, audiência de conciliação e remessa ao juízo competente para decidir impugnação.

Art. 60. Para a validação do título de transmissão, o Juiz poderá determinar a produção de prova pelo interessado ou a notificação do titular de domínio ou do empreendedor.

CAPÍTULO IX

DA DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA

Art. 61. O procedimento de demarcação urbanística destina-se a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município.

Art. 62. A demarcação urbanística é facultativa e será feita com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado, não sendo condição para o processamento e a efetivação da Reurb.

Art. 63. O procedimento de notificação no âmbito da demarcação urbanística será realizado diretamente pelo poder público municipal ou, a critério deste, pelo Oficial de Registro de Imóveis da área a ser demarcada.

§ 1º. Quando o procedimento for delegado ao Oficial de Registro de Imóveis, caberá ao poder público municipal custear todas as medidas necessárias à sua consecução.

§ 2º. O Oficial de Registro de Imóveis observará o rito previsto no artigo 19 e seguintes da Lei n. 13.465/2017.

CAPÍTULO X

DA ESPECIALIZAÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL EM CONDOMÍNIO

Art. 64. Quando se tratar de imóvel sujeito a regime de condomínio geral a ser dividido em unidades imobiliárias com indicação, na matrícula, da área deferida a cada condômino, o Município poderá indicar, de forma individual ou coletiva, as unidades imobiliárias correspondentes às frações ideais registradas, sob sua exclusiva responsabilidade, para a especialização das áreas registradas em comum.

Art. 65. Na hipótese de a informação prevista no artigo anterior não constar do projeto de regularização fundiária aprovado pelo Município, as novas matrículas das unidades imobiliárias serão abertas mediante requerimento de especialização formulado pelo interessado, dispensada a outorga de escritura pública para indicação da quadra e da unidade imobiliária.

Art. 66. Considera-se interessado, para fins de requerer a especialização da fração ideal de unidade imobiliária decorrente de Reurb, seu titular, o adquirente por meio de contrato ou documento particular ou seus sucessores.

Art. 67. O interessado apresentará requerimento dirigido ao oficial de registro de imóveis, instruído com documento expedido pelo Município que identifique a fração ideal a ser especializada, em conformidade com o projeto de Reurb aprovado, dispensada a notificação dos confrontantes.

Art. 68. Não apresentadas as anuências previstas no inciso I, do artigo anterior, o Oficial seguirá o rito previsto no artigo 32 e seguintes.

CAPÍTULO XI

DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

Art. 69. Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído condomínio urbano simples, sendo discriminadas a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si.

Parágrafo único. O condomínio urbano simples não é instituto exclusivo de Regularização Fundiária Urbana - Reurb, devendo ser instituído pela unanimidade dos proprietários, por instrumento particular, com firma reconhecida.

Art. 70. A instituição do condomínio urbano simples será registrada na matrícula do respectivo imóvel, na qual deverão ser identificadas as partes comuns ao nível do solo e as partes comuns internas à edificação, se houver, e as respectivas unidades autônomas.

Parágrafo único. Não é requisito obrigatório à instituição do condomínio urbano simples a existência de partes comuns, sejam elas ao nível do solo ou internas à edificação.

Art. 71. O proprietário ou proprietários deverão, para o registro da instituição do condomínio, nos termos deste Capítulo, apresentar ao Ofício de Registro de Imóveis instrumento de instituição do condomínio, contendo:

I - a qualificação completa dos instituidores;

II - a indicação precisa do respectivo título de domínio e seu registro, sua procedência e disponibilidade;

III - a indicação da procedência e disponibilidade, com a indicação do registro imobiliário correspondente e a declaração da existência ou não de ônus ou gravames;

IV - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas umas das outras e das partes comuns, se existirem;

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

VI - o fim a que se destinam as unidades.

Art. 72. O instrumento de instituição deverá ser acompanhado dos seguintes documentos:

I- certidão de “baixa de construção e habite-se” ou documento equivalente, no original, caso a construção já esteja concluída, ou projeto arquitetônico de construção, devidamente aprovado pelas autoridades competentes, no original ou cópia autenticada, caso a construção não esteja concluída;

II - quadros preliminar e I a IV-B (ou quadro 4-6.1, se for o caso) da NBR nº 12.721/2006, subscritos por um ou mais proprietários e pelo profissional responsável pelos cálculos, com a respectiva ART, com firmas reconhecidas, sendo que, caso a obra esteja concluída, os quadros poderão ser substituídos por declaração determinando a fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e às partes comuns.

III- instrumento de convenção de condomínio ou sua dispensa no requerimento ou em documento apartado dispendo:

a) da dispensa expressa quanto à elaboração de uma convenção de condomínio e da indicação de um síndico, cabendo aos proprietários resolver os casos em comum;

b) se existem despesas em comum e como serão rateadas;

c) se existem áreas de uso comum e como será definido seu uso;

d) como será o rateio de despesas extraordinárias relacionadas às áreas e coisas comuns, se houver, tais como o terreno onde se acha a edificação, paredes em comum, muros divisórios, as despesas estruturais, etc.

§ 1º No caso de Reurb, a documentação exigida será em consonância com a aprovação municipal.

§ 2º O oficial de registro de imóveis não responde pela exatidão dos documentos que lhe forem apresentados em razão da aplicação do disposto neste artigo.

Art. 73. Os documentos poderão ser apresentados em 2 (duas) vias, com as firmas de seus subscritores reconhecidas nos documentos de ordem particular, dispensado o procedimento nos documentos públicos e, sendo apresentada apenas uma via dos documentos, esta ficará arquivada na serventia.

§ 1º Caso o empreendimento venha a ser construído em mais de um lote, deverá ser apresentado requerimento assinado por todos os proprietários, com firma reconhecida, solicitando a fusão dos imóveis.

§ 2º Caso a matrícula ou a transcrição do imóvel não informe seus limites e

constante da matrícula ou da certidão de origem, deverá ser procedida a prévia retificação de área do imóvel, nos termos do art. 213, da Lei no 6.015, de 1973.

Art. 74. Após o registro da instituição do condomínio urbano simples, deverá ser aberta uma matrícula para cada unidade autônoma, à qual caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do solo e das outras partes comuns, se houver.

Art. 75. As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares.

Art. 76. Nenhuma unidade autônoma poderá ser privada de acesso ao logradouro público.

CAPÍTULO XII

DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 77. A implantação do condomínio de lotes submete-se à configuração estabelecida pelos arts. 1.331 e seguintes do Código Civil e aos parâmetros urbanísticos.

Art. 78. Para o registro da instituição do condomínio de lotes, tanto em imóvel rural quanto urbano, deverá ser comprovada a aprovação do órgão municipal competente.

Art. 79. A unidade imobiliária autônoma é formada por lote e quadra, com sua respectiva denominação, características, área, limites, logradouro, número e confrontações definidos, se houver, e, ainda, por uma fração ideal nas áreas comuns, como ruas, avenidas ou outras partes ou espaços comuns existentes, fração esta que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.

Parágrafo único. A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

Art. 80. Aplicam-se ao condomínio de lotes as disposições relativas à incorporação imobiliária.

§ 1º Quando houver incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

§ 2º Havendo, na incorporação, o intuito de promover e realizar a construção para alienação total ou parcial de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas, estas também serão de responsabilidade do incorporador.

Art. 81. A conclusão das obras de infraestrutura será averbada na matrícula matriz do empreendimento.

Art. 82. As limitações convencionais previstas na instituição do condomínio, bem como as administrativas e urbanísticas, deverão ser reproduzidas por extrato nas matrículas dos lotes.

Art. 83. A convenção do condomínio de lotes deverá ser elaborada de acordo com as normas do Código Civil e registrada no Livro no 3 - Registro Auxiliar.

CAPÍTULO XIII

DA ESTREMAÇÃO DE IMÓVEIS EM CONDOMÍNIO DE FATO

Art. 84. Nas circunscrições imobiliárias possuidoras de condomínios pro diviso que apresentem situação consolidada e localizada, a regularização de

frações com abertura de matrícula autônoma, respeitada a fração mínima de parcelamento de imóvel rural ou a área mínima de lote urbano, tanto na área a ser estremada quanto na remanescente, será feita com a anuência dos confrontantes das parcelas a serem individualizadas.

§ 1º A identificação do imóvel a se regularizar obedecerá ao disposto nos arts. 176, II, 3, e 225, da Lei no 6.015, de 1973.

§ 2º A posse do proprietário sobre a parcela pro diviso a estremar deve contar, no mínimo, 5 (cinco) anos, permitida a soma do tempo de posse dos proprietários anteriores.

§ 3º Para comprovação do prazo de posse localizada, será suficiente a declaração do proprietário, corroborada pelos confrontantes.

§ 4º Admite-se a estremação requerida por titular de fração ideal não registrada, desde que sejam apresentados ao Tabelionato de Notas o título de propriedade da fração ideal objeto da estremação, bem como a certidão de registro do imóvel em nome do transmitente.

§ 5º Na hipótese do § 4º deste artigo, deve ser feito o registro do título aquisitivo, conjuntamente com a estremação.

Art. 85. A instrumentalização do ato para fins de localização da parcela pro diviso será feita necessariamente por escritura pública de estremação.

§ 1º É obrigatória a intervenção na escritura pública de todos os confrontantes da gleba a localizar, sejam eles condôminos ou não na área maior.

§ 2º Considera-se confrontante, para fins de estremação, o titular de direito real ou o ocupante, a qualquer título, da área lindeira à fração demarcada, integrante ou não do condomínio da área maior.

§ 3º No caso de falecimento de alguma das partes que deve figurar na escritura, comparecerá em seu lugar o inventariante.

§ 4º A anuência do ente público, quando necessária, poderá ser dada na planta, memorial, por meio de carta de anuência ou qualquer outro documento inequívoco.

§ 5º Na impossibilidade de obtenção da anuência de qualquer dos confrontantes, a escritura deverá conter essa circunstância e o particular ou ente público será notificado pelo oficial de registro a manifestar-se, no prazo de 15 (quinze) dias, seguindo-se o procedimento previsto no art. 213, §§ 2º a 6º, da Lei nº 6.015, de 1973.

Art. 86. A escritura descreverá apenas a parcela localizada, sendo desnecessária a retificação de área da gleba originária, bem como a apuração da área remanescente.

§ 1º A descrição da parcela localizada será apurada por planta e memorial descritivo, com prova de documento de responsabilidade técnica pertinente.

§ 2º No caso de imóvel rural, o título deve mencionar também a apresentação do CCIR quitado e a prova de quitação do ITR referente à parcela a ser estremada ou da gleba originária.

§ 3º No caso de imóveis urbanos, a escritura pública deverá mencionar a apresentação de anuência do Município.

§ 4º Uma via original da planta e do memorial descritivo, bem como cópias da declaração de responsabilidade técnica pertinente e da anuência do órgão municipal competente, se for o caso, serão arquivadas no registro de imóveis.

Art. 87. A escritura pública de estremação será protocolizada no Ofício de Registro de Imóveis da circunscrição de localização do imóvel, devendo o oficial de registro verificar sua regularidade em atenção aos princípios registrais aplicáveis

§ 1º O oficial de registro localizará a gleba, lavrando ato de registro, a exemplo do que ocorre com as escrituras de divisão, do que resultará a abertura da respectiva matrícula para a parcela localizada.

§ 2º Tratando-se de localização cumulada com inserção de medidas da gleba, o oficial de registro praticará 2 (dois) atos: a averbação desta e o registro daquela.

Art. 88. A adoção do procedimento previsto no art. 84 deste Provimento não exclui a possibilidade de efetivação de escritura pública de divisão ou ajuizamento de ação de divisão, restando ao interessado a opção, respeitadas as circunstâncias de cada caso.

Art. 89. Na eventualidade da incidência de cláusulas, ônus ou gravames sobre a parcela objeto da localização ou retificação, serão observadas as providências abaixo:

I - no caso de hipoteca, não será necessária a anuência do credor hipotecário, devendo o oficial de registro, todavia, comunicar-lhe a realização do registro da localização da parcela;

II - no caso de penhora, não será necessária prévia autorização judicial para o registro, devendo o oficial de registro, todavia, comunicar o fato ao juízo, mediante ofício;

III - no caso de penhora fiscal em favor do INSS, havendo o devedor ofertado o imóvel em garantia da dívida, não será admitida a localização da gleba sem a expressa anuência daquela autarquia federal, uma vez que a medida determina a indisponibilidade do bem, na forma do art. 53, da Lei no 8.212, de 1991;

IV - no caso de anticrese, é indispensável a anuência do credor anticrético;

V - no caso de propriedade fiduciária, a localização da parcela será

VI - no caso de usufruto, a localização será obrigatoriamente firmada pelo nu-proprietário e pelo usufrutuário;

VII - no caso de indisponibilidade por determinação judicial ou ato da Administração Pública federal, não será admitido o processamento, uma vez que consiste em ato de disposição;

VIII - na hipótese de estar a parcela sob arrolamento, medida de cautela fiscal, é possível o registro da localização, devendo o oficial de registro, todavia, comunicar o fato imediatamente ao agente fiscal;

IX - no caso da incidência de outros ônus, cláusulas e gravames não expressamente previstos neste artigo, será aplicada a regra qualificatória inerente às escrituras públicas de divisão.

Art. 90. A necessidade ou não de prévio georreferenciamento com Certificação do INCRA da parcela rural a ser localizada e estremada será determinada de acordo com as normas da legislação federal.

CAPÍTULO XIV

DO DIREITO DE LAJE

Art. 91. O direito real de laje será instituído no espaço aéreo ou no subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como unidades imobiliárias autônomas.

§ 1º Quando recair sobre parte da construção-base, o título deverá descrever a área total da laje e a área cedida.

§ 2º A descrição da laje deverá conter, além das características comuns, o

de se tratar de laje de subsolo ou de espaço aéreo, bem como o gabarito de altura ou profundidade máxima da edificação na laje.

§ 3º O instrumento de instituição deve estabelecer a forma de partilha das despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum.

Art. 92. A instituição do direito de laje não implica a atribuição de fração ideal do terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas.

Art. 93. A instituição do direito de laje poderá ser feita por concreção ou por cisão.

§ 1º O registro da instituição depende da averbação da edificação da construção-base, bem como da edificação da laje.

§ 2º Na hipótese de a laje não estar edificada, sua instituição depende de aprovação do órgão municipal competente.

§ 3º Caso a construção-base tenha dimensão inferior à laje projetada, deverá ser averbado o projeto de plataforma a esta correspondente, precedente ou concomitantemente à instituição do direito da laje.

§ 4º Na instituição por cisão, em imóveis em situação de condomínio geral, é facultado, no próprio instrumento de instituição, a atribuição da construção-base e da laje a condôminos diversos, com abertura das matrículas próprias e registro da divisão.

Art. 94. A abertura da matrícula para a laje deverá ser averbada na matrícula do terreno ou construção-base e nas matrículas das lajes anteriores, com remissões recíprocas.

§ 1º Ressalvados os casos em que houver autorização prévia no instrumento de instituição, a constituição de laje sucessiva pelo titular da laje deverá

contar com o consentimento expresso do titular da construção-base e dos demais titulares de direito de laje, respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes.

§ 2º Faculta-se ao titular da construção-base reservar para si, nos instrumentos de instituição de laje, o direito de instituir lajes sucessivas, sem necessidade de autorização dos demais titulares de laje

Art. 95. A laje pode ser alienada por todas as formas previstas em direito, por contrato gratuito ou oneroso, não cabendo ao oficial de registro de imóveis aferir o cumprimento do direito de preferência.

Parágrafo único. No instrumento de instituição da laje, pode haver renúncia prévia ao direito de preferência, circunstância que deverá ser objeto de averbação após a abertura da matrícula de laje.

CAPÍTULO XV

DO RECONHECIMENTO EXTRAJUDICIAL DE USUCAPIÃO

Art. 96. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o ofício de registro de imóveis da circunscrição em que estiver situado o imóvel usucapiendo, nos termos do art. 216-A da Lei no 6.015, de 1973, e sua regulamentação pela Corregedoria Nacional de Justiça.

§ 1º Tratando-se de usucapião de lote vago ou em área sem edificação, a comprovação da posse dependerá da apresentação de ao menos duas testemunhas que atestem os atos efetivos de posse pelo tempo necessário a usucapião.

§ 2º Será dispensada a apresentação de Certidões Negativas dos Distribuidores de ações em nome dos titulares do domínio quando sua ohtencão for impossível pelo desconhecimento dos dados de qualificação

pessoal (RG, CPF e filiação), sendo suficiente a impressão do resultado da pesquisa online apenas com o nome.

§ 3º A planta de imóvel sem origem registrária deve conter, no mínimo, três pontos georreferenciados para possibilitar a fixação territorial e o controle seguro da especialidade objetiva, ressalvados os casos de imóveis que já estejam submetidos a exigência de descrição georreferenciada.

Art. 97. A notificação poderá ser realizada de forma simplificada, acompanhada do requerimento inicial, desde que a serventia possua solução que proporcione a visualização de todo o processo de usucapião, sem ônus para o interessado, por meio do site do próprio cartório, do site da Central Eletrônica de Registro de Imóveis ou outra ferramenta disponível.

§ 1º Para fins de notificação de confrontante será observado, no que couber, o disposto no art. 213, §§ 3º e 10, da Lei Federal n. 6.015/1973.

§ 2º Na hipótese do titular de direito real do imóvel confinante ter falecido, é suficiente a anuência do inventariante ou de qualquer dos herdeiros.

§ 3º Na hipótese de tratar-se de usucapião em parcelamento irregular do solo cuja área da matrícula tenha sido alienada sob a forma de partes ideais, deverão anuir ou ser notificados todos os coproprietários, ou os coproprietários ocupantes dos lotes confrontantes quando identificados na ata notarial.

Art. 98. Os editais do procedimento de reconhecimento extrajudicial de usucapião poderão ser divulgados por meio de Central Eletrônica de Registro de Imóveis, que manterá arquivo e registro de todos os editais ali disponibilizados, dispensada a publicação em jornais de grande circulação.

§ 1º Será considerada como data da publicação o primeiro dia útil subsequente ao da disponibilização da informação no meio eletrônico, e os prazos passarão a contar a partir do primeiro dia útil seguinte ao considerado como data da publicação.

§ 2º Tratando-se de imóvel que não tenha origem registrária ou de origem não encontrada, o edital de notificação dos terceiros interessados deverá consignar, de forma expressa, esta circunstância.

Art. 99. Todas as notificações destinadas ao requerente serão efetivadas na pessoa do seu advogado ou do defensor público, por email, com prazo para cumprimento de, no mínimo, 15 (quinze) dias corridos.

§ 1º O prazo eventualmente concedido para a apresentação de documentação complementar ou providências é contado a partir do primeiro dia útil após o envio do e-mail.

§ 2º Não cumpridas, sem justificativa, as exigências formuladas, o oficial deverá notificar, por e-mail, o advogado ou o defensor público, assim como o usucapiente, fixando prazo preclusivo de 15 (quinze) dias, com advertência de encerramento por desídia e cancelamento da prenotação, estando novo pedido sujeito a recolhimento de emolumentos de processamento e de prenotação.

§ 3º O requerimento cancelado pode ser renovado e submete-se a nova qualificação, podendo ser aproveitados, conforme o caso, os documentos e os atos regularmente praticados anteriormente, caso não haja prejuízo para terceiros.

§ 4º O prazo para análise do requerimento inicial, das petições e demais documentos será de 15 (quinze) dias.

§ 5º As demais diligências a cargo do registrador deverão ser encaminhadas no prazo de 15 (quinze) dias.

Art. 100. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião apresentado por qualquer dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, por ente público ou por terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis tentará promover a conciliação ou a mediação entre as partes interessadas.

Parágrafo único. Fica dispensada a tentativa de conciliação ou mediação se a impugnação for feita por ente público com base em matéria que envolva direito indisponível, caso em que os autos serão remetidos ao juiz de direito com jurisdição em Registros Públicos ou, onde não houver vara especializada, ao juízo cível.

Art. 101. Equivale à prova de quitação a que se refere o caput do art. 13 do Provimento da Corregedoria Nacional de Justiça no 65, de 14 de dezembro de 2017, que “estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis”, a certidão emitida após 5 (cinco) anos do vencimento da última prestação pelos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo e do domicílio do requerente, se diverso, que explicita a inexistência de ação judicial que verse sobre a posse ou a propriedade do imóvel contra o adquirente ou seus cessionários.

Art. 102. Transcorridos os prazos estabelecidos nos arts. 74 a 76, sem pendência de diligências complementares e achando-se em ordem a documentação, o oficial de registro de imóveis emitirá nota fundamentada de deferimento, a ser arquivada com o procedimento de usucapião, e registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas.

§ 1º Caso ocorra diferença entre o memorial georreferenciado apresentado pelo requerente e aquele objeto de certificação pelo INCRA, a diferença poderá ser relevada se acompanhada de declaração do responsável técnico informando que decorre da utilização de técnicas diferentes de medição, mas que as descrições se referem ao mesmo imóvel, do ponto de vista físico, hipótese em que prevalecerá o memorial certificado pelo INCRA.

§ 2º Na hipótese de o imóvel usucapido estar matriculado e o pedido se referir à totalidade do bem, sem alteração da descrição perimetral nela consignada, o registro será feito na própria matrícula existente.

§ 3º Se a área usucapida for maior do que a constante da matrícula ou transcrição existentes, e em se tratando do mesmo imóvel, a informação sobre a diferença apurada será averbada na matrícula de origem.

§ 4º Tratando-se de usucapião de unidade autônoma localizada em condomínio edilício ainda não instituído ou sem a devida averbação de construção, a matrícula será aberta para a respectiva fração ideal, mencionando-se a unidade a que se refere, bem como que a mesma está submetida ao regime jurídico de condomínio edilício.

Art. 103. A abertura de matrícula de imóvel edificado independe da apresentação de “habite-se”.

§ 1º Apresentado o documento a que se refere o art. 247-A da Lei no 6.015, de 1973, a matrícula será aberta, contendo a descrição do terreno e da construção existente, sem necessidade de apresentação de certidão previdenciária ou declaração de dispensa.

§ 2º Na hipótese de existir construção não regularizada, a matrícula será aberta para o terreno, devendo ser feita averbação de ofício, noticiando-se tal fato.

§ 3º A existência de construção não regularizada no imóvel não impede a escrituração e o registro de atos posteriores na matrícula do imóvel.

Art. 104. Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, observado o disposto nos arts. 392 e seguintes do Tomo II, do Código de Normas CGJ-ES.

CAPÍTULO XVI

DA USUCAPIÃO PLÚRIMA

Art. 105. Admite-se a usucapião plúrima urbana formulada por qualquer legitimado para requerer a Reurb, cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor, desde que os interessados não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O requerimento será instruído com:

I - ata notarial única, independentemente do número de imóveis, atestando, de um modo geral, o tempo, a origem e natureza da posse dos ocupantes, com descrição das construções e benfeitorias realizadas, entre outras circunstâncias das ocupações consideradas úteis e necessárias pelo tabelião de notas competente;

II - planta e memorial descritivo georreferenciado do imóvel usucapiendo e das unidades autônomas dele resultantes, com o documento de responsabilidade técnica do profissional que os elaborou;

III - demais documentos enumerados nos incisos III, IV, VI, e VII, art. 40, do Provimento da Corregedoria Nacional de Justiça No 65, de 2017, no que couber, apresentados de forma individualizada, por beneficiário;

IV - listagem que contenha a identificação dos ocupantes e sua manifestação de anuência com a usucapião na forma pleiteada, bem como indicação das unidades de cada um, com referência na planta.

§ 2º As áreas individualmente possuídas devem observar os requisitos urbanísticos previstos na legislação municipal, tais como tamanho de lote e testada para via pública, salvo se se tratar da usucapião prevista no art. 183, da Constituição Federal;

§ 3º Não se aplica a restrição prevista no § 2º deste artigo na hipótese de o órgão municipal competente, de forma prévia ou incidental, declarar a flexibilização de parâmetros urbanísticos.

§ 4º As notificações destinadas aos entes públicos e aos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou dos imóveis confinantes, bem como a publicação de edital, serão realizadas em ato único, abrangendo todos os imóveis objeto do procedimento.

§ 5º Havendo impugnação ou indeferimento parcial do pedido, o procedimento terá seguimento em relação aos demais ocupantes.

§ 6º Serão abertas matrículas individualizadas para cada uma das unidades autônomas, em conformidade com os memoriais descritivos apresentados, sendo feito o registro do reconhecimento da aquisição por usucapião em nome do beneficiário.

CAPÍTULO XVII

DA ABERTURA DE MATRÍCULA DE IMÓVEL PÚBLICO

Art. 106. Com o registro da Certidão de Regularização Fundiária, serão incorporadas automaticamente ao patrimônio público as vias públicas, as áreas destinadas ao uso comum da população, os prédios públicos e os equipamentos urbanos, na forma indicada no projeto de regularização fundiária aprovado.

§ 1º. A requerimento do Poder Público Municipal, o Oficial do cartório de registro de imóveis abrirá matrícula para as áreas que tenham ingressado no domínio público.

§ 2º. O requerimento de registro a que se refere o § 1º poderá ser feito no âmbito da CRF.

Art. 107. O Município poderá solicitar ao cartório de registro de imóveis competente a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis públicos oriundos de parcelamento do solo urbano implantado, ainda que não inscrito ou registrado, por meio de requerimento acompanhado dos documentos e seguindo os procedimentos, conforme determina o art. 195-A da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973.

Art. 108. O requerimento da União ou do Estado para abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis urbanos com registro anterior, cuja

domínio lhe tenha sido assegurado pela legislação, deverá ser elaborado nos moldes do art. 195-B da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973.

CAPÍTULO XVIII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 109. Os procedimentos registrais concluídos ou iniciados na vigência da Lei no 11.977, de 2009, poderão ser convertidos ou adaptados ao regime da Lei no 13.465, de 2017, mediante requerimento do agente promotor, com a anuência do Poder Público Municipal.

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

Art. 110. A legitimação fundiária conferida por ato do poder público será registrada nas matrículas das unidades imobiliárias dos beneficiários.

Art. 111. A qualquer tempo, a parte interessada poderá requerer que conste, por simples averbação na matrícula onde houver registro de legitimação de posse, que, decorrido o prazo, operar-se-á a conversão automática desta em título de propriedade, nos termos do artigo 26 da Lei n. 13.465/2017.

Art. 112. Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os seguintes atos registrais relacionados à Reurb-S:

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

II - o registro da legitimação fundiária;

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

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

V - a primeira averbação de construção residencial de até setenta metros quadrados;

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

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

VIII - o fornecimento de certidões de registro para os atos previstos neste artigo, sendo estas relativas à matrícula, transcrição, inscrição, distribuição de ações judiciais e aos registros efetuados no âmbito da Reurb, entre outras.

IX - a averbação das edificações de conjuntos habitacionais ou condomínios;

X - a abertura de matrícula para a área objeto da regularização fundiária, quando necessária;

XI - a abertura de matrículas individualizadas para as áreas públicas resultantes do projeto de regularização.

Art. 113. As isenções previstas na Lei n. 13.465/2017 aplicam-se também à Reurb-S que tenham por objeto conjuntos habitacionais ou condomínios de interesse social, construídos pelo poder público, diretamente ou por meio da administração pública indireta, que já se encontrem implantados em 22 de dezembro de 2016.

Art. 114. A eficácia das isenções de emolumentos sobre os atos elencados no art. 13, da Lei 13.465/2017, e art. 54, do Decreto nº 9.310 de 2018, nas hipóteses de Reurb-S, não está condicionada à destinação de recursos para compensação da gratuidade prevista no § 40, do art. 11, da Lei nº 11.124/2005.

Art. 115. Não serão exigidas certidões negativas de contribuições fiscais e previdenciárias relativas às obras e benfeitorias.

Parágrafo único. A averbação de construção civil localizada em área objeto de regularização fundiária, na forma da Lei nº 13.465/2017, independe da comprovação do pagamento de quaisquer tributos, inclusive previdenciários.

Art. 116. As unidades de Registro de Imóveis deverão lançar os dados das regularizações fundiárias registradas no Cadastro de Regularização Fundiária Urbana do Estado do Espírito Santo, na Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados do Registro de Imóveis, na mesma data da prática do ato.

Art. 117. Fica revogado o Provimento no 33/2013 da CGJ/ES, bem como outras disposições em contrário.

Art. 118. Os casos omissos serão resolvidos pelo Corregedor-Geral da Justiça.

Art. 119. Este provimento entra em vigor na data de sua data de publicação.

Desembargador NEY BATISTA COUTINHO

Corregedor Geral da Justiça