ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PODER JUDICIÁRIO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

PROVIMENTO nº 33 /2013-CGJ

Regulamenta o procedimento de Regularização Fundiária.

O Excelentíssimo Senhor Desembargador **CARLOS HENRIQUE RIOS DO AMARAL**, Corregedor-Geral da Justiça do Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais e

CONSIDERANDO os problemas registrais, sociais, urbanísticos e ambientais envolvendo a regularização fundiária urbana;

CONSIDERANDO a vigência da Lei nº 11.977/09, que introduziu novos instrumentos para a regularização fundiária;

CONSIDERANDO as alterações trazidas pela Lei nº 12.424/11;

CONSIDERANDO que a função social da propriedade, moradia e o meio ambiente ecologicamente equilibrado gozam de proteção Constitucional (arts. 5º, XIII e LXXIII, 6º, 170, VI e 225);

CONSIDERANDO a premente necessidade de se normatizar no âmbito administrativo os procedimentos pelos quais os oficiais de registro de imóveis processarão as modalidades de regularização fundiária;

CONSIDERANDO a necessidade de adequar as Normas dos Serviços Extrajudiciais da Corregedoria Geral de Justiça às Leis nºs 6.015/73, 10.257/01, 11.977/09 e 12.424/04;

Publ.
04/03/2013

CONSIDERANDO a necessidade de viabilizar o registro da regularização fundiária de assentamentos sobre imóveis com destinação urbana, ainda que localizados em zona rural;

CONSIDERANDO a necessidade de conferir titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

RESOLVE:

Capítulo I

Da Regularização Fundiária

Art. 1º Os procedimentos de regularização fundiária de interesse social, específico e inominado, são processados no Registro de Imóveis, independentemente de manifestação do Poder Judiciário ou do Ministério Público, salvo nos casos de impugnação ao procedimento devidamente fundamentada.

Art. 2º A regularização de imóveis em áreas ambientalmente protegidas deverá observar os dispositivos previstos em legislação cabível, especialmente o disposto no art. 54, §§ 1º e 3º da Lei nº 11.977/09.

Art. 3º Considera-se situação consolidada aquela 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 circunstâncias peculiares, indiquem a irreversibilidade da posse que induza ao domínio.

Parágrafo único. Na aferição da situação jurídica consolidada serão valorados, sem prejuízo de outros meios de prova, quaisquer documentos provenientes do Poder

Público, em especial do Município, presumindo-se que o órgão emissor, sob sua exclusiva responsabilidade, observou os requisitos legais.

Art. 4º A regularização fundiária de interesse social apenas poderá ser realizada:

I - em terras particulares, quando haja ocupação, titulada ou não, predominantemente de população de baixa renda e para fins residenciais, de forma mansa e pacífica, por pelo menos 5 anos; ou

II - em imóveis situados em Zona Especial de Interesse Social - ZEIS ou em terras públicas declaradas de interesse social para implantação de projetos de regularização fundiária pela União, Estado ou Município, dispensada averbação específica para tais fins.

Art. 5º O procedimento de registro do projeto de regularização fundiária de interesse social ou específico é uno e observará as normas deste Provimento, as disposições da Lei nº 11.977/09 e o disposto no Capítulo XII, do Título V, da Lei nº 6.015/73, no que couber ou não for incompatível, cabendo ao Oficial do Registro de Imóveis realizar o controle de legalidade, meramente formal, acerca das aprovações dos órgãos competentes.

§1º. O registro da regularização fundiária de interesse especial bem como o registro da regularização fundiária inominada independerão do atendimento aos requisitos constantes da lei 6.766/79.

§2º. O registro da regularização fundiária de interesse específico observará, ainda, no que couber ou não for incompatível, as disposições da lei 6.766/79, sempre objetivando garantir o direito fundamental à moradia.

Art. 6º Os projetos de regularização fundiária de iniciativa privada deverão conter as respectivas assinaturas reconhecidas por tabelião de notas, dispensado o reconhecimento no requerimento ao Registrador de Imóveis.

Parágrafo único: Não será exigido reconhecimento de firma nos requerimentos e projetos de regularização fundiária apresentados pelos entes federativos

Art. 7º O registro do parcelamento decorrente do projeto de regularização fundiária de interesse social ou específico importará na abertura de matrícula para toda a área objeto de regularização, se não houver, e para cada uma das parcelas resultantes do projeto, inclusive dos bens públicos.

Art. 8º Havendo frações ideais registradas, as novas matrículas serão abertas mediante requerimento de especialização formulado pelo titular da fração ideal ou seus legítimos sucessores, dispensada a outorga de escritura de rerratificação para indicação da quadra e lote respectivos.

Art. 9º Para atendimento ao princípio da especialidade, o oficial de registro de imóveis adotará o memorial descritivo da gleba apresentado com o projeto de regularização fundiária de interesse social ou específico, devendo averbá-lo previamente ao registro do projeto, dispensando-se requerimento e procedimento autônomos de retificação.

Art. 10 Na hipótese da regularização fundiária implementada por etapas ou trechos, o registro será feito com base em planta referente à totalidade da área inscrita, que defina seu perímetro e que, tanto quanto o memorial descritivo, especifique a área objeto da regularização em análise e demarque a área remanescente.

Capítulo II

Do procedimento geral do registro do projeto de regularização fundiária

Art. 11. O requerimento de registro do projeto de regularização fundiária de interesse social ou específico deverá ser apresentado diretamente ao Oficial do Registro de Imóveis, acompanhado de uma via dos seguintes documentos:

I - planta do parcelamento assinada por profissional legalmente habilitado, com prova de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), devidamente aprovada pelo Município, contendo as subdivisões das quadras, as dimensões e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, dispensada a ART quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;

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

III - memorial descritivo da gleba, dos lotes, dos bens públicos e das demais áreas;

IV - certidão atualizada da matrícula ou transcrição do imóvel;

V - instrumento de atribuição de unidades ou permuta de frações ideais, instituição, especificação e convenção de condomínio, se for o caso; e

VI - auto de regularização municipal ou documento equivalente.

§ 1º. No caso de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis, que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária, deverá ser apresentada certidão atualizada de seus atos constitutivos que demonstrem sua legitimidade para promover a regularização fundiária.

§ 2º. Também admite-se como legitimado a requerer a regularização fundiária o próprio loteador, especialmente nos casos em que o mesmo responda por ação civil pública ou tenha firmado Termo da Ajustamento de Conduta (TAC) perante o Ministério Público ou perante a Autoridade Licenciadora competente.

Art. 12. A aprovação municipal corresponderá ao licenciamento urbanístico do projeto de regularização fundiária, bem como ao licenciamento ambiental.

§ 1º. Presume-se capacitado o órgão Municipal que emitir o licenciamento ambiental, ficando dispensado o Oficial do Registro de Imóveis de verificar a composição de seu conselho de meio ambiente e a capacitação do órgão ambiental municipal.

§ 2º. Os municípios que não possuírem Conselho de Meio Ambiente e delegação do estado para o licenciamento, deverão providencia-lo no órgão estadual competente.

Art. 13. Os padrões dos memoriais descritivos, das plantas e demais representações gráficas, inclusive as escalas adotadas e outros detalhes técnicos, seguirão as diretrizes estabelecidas pela autoridade municipal competente, considerando-se atendidas com a emissão do respectivo auto de regularização ou documento equivalente.

Art. 14. Prenotado o requerimento e os documentos que o instruem, o oficial de registro de imóveis o autuará e efetuará as buscas necessárias nos assentos da respectiva serventia.

Art. 15. Constatada expansão do parcelamento para além da área descrita na matrícula, o oficial de registro de imóveis aproveitará o procedimento em curso para notificar o confrontante em tese atingido e proceder à necessária retificação do registro.

§ 1º. O confrontante será notificado para, querendo, apresentar impugnação no prazo de 15 dias. A notificação será pessoal, ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou

pelo oficial do registro de títulos e documentos da Comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.

§ 2º. A notificação será dirigida ao endereço do notificando constante do Registro de Imóveis, podendo ser dirigida ao próprio imóvel contíguo ou àquele fornecido pelo requerente. Não sendo encontrado ou estando em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, promovendo-se a notificação mediante edital, com o mesmo prazo fixado no §1º, publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação e afixado na Unidade de Registro de Imóveis.

§ 3º. Findo o prazo sem impugnação, o oficial de registro de imóveis praticará os atos cabíveis e requeridos, como o registro do parcelamento do solo ou da instituição e especificação de condomínio e a respectiva convenção, com a subsequente abertura das matrículas das unidades imobiliárias e registro da atribuição de unidades nas matrículas correspondentes.

§ 4º. Se houver impugnação, o oficial de registro de imóveis intimará o requerente e o profissional que houver assinado a documentação técnica para que se manifestem no prazo de 10 dias. Se as partes não formalizarem transação para solucioná-la, o oficial de registro de imóveis designará audiência de conciliação no prazo de 15 dias.

§ 5º. Infrutífera a conciliação, procederá o oficial de registro de imóveis da seguinte forma:

a) se a impugnação for infundada (§6º), rejeitá-la-á de plano por meio de ato motivado do qual constem expressamente as razões pelas quais assim a considerou, do qual intimará o impugnante, e dará seguimento ao procedimento caso o impugnante não recorra no prazo de 10 dias. Em caso de recurso, o impugnante apresentará suas razões ao oficial de registro de imóveis, que intimará o requerente para, querendo, apresentar

contrarrazões no prazo de 10 dias e, em seguida, encaminhará os autos, acompanhados de suas informações complementares, ao Juiz com jurisdição em registros públicos da circunscrição em que está situado o imóvel; ou

b) nos demais casos, depois de ouvir o requerente no prazo de 10 dias, encaminhará os autos ao Juiz com jurisdição em registros públicos em que está situado o imóvel.

§ 6º. Consideram-se infundadas as impugnações já examinadas e refutadas em casos iguais ou semelhantes por Juiz com jurisdição em registros públicos ou pela Corregedoria Geral da Justiça; a que o impugnante se limita a dizer que ao procedimento causará avanço na sua propriedade sem indicar, de forma plausível, onde e de que forma isso ocorrerá; a que não contém exposição, ainda que sumária, dos motivos da discordância manifestada; a que ventila matéria absolutamente estranha ao pedido formulado;

§ 7º. Em qualquer das hipóteses previstas no §5º, os autos serão encaminhados ao Juiz com jurisdição em registros públicos da circunscrição em que está situado o imóvel 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 extinção ou continuidade do procedimento, no todo ou em parte.

Art. 16. Quando a área objeto da regularização atingir dois ou mais imóveis, total ou parcialmente, ainda que de proprietários distintos, o oficial de registro de imóveis procederá à unificação das áreas respectivas, mediante fusão das matrículas atingidas ou averbação dos destaques nas matrículas ou transcrições originárias e abertura de nova matrícula para a área resultante, efetivando-se, a seguir, o registro do projeto de regularização.

§ 1º. Também será possível a unificação quando dois ou mais imóveis contíguos forem objeto de imissão provisória na posse, registrada em nome do poder público expropriante, diretamente ou por entidade delegada, podendo a unificação abranger um ou mais imóveis de domínio público que sejam contíguos à área objeto da imissão provisória na posse.

§ 2º. A existência de registros de direitos reais ou constrições judiciais sobre os imóveis não obstará a unificação das áreas.

§ 3º. Ocorrendo unificação de imóveis de proprietários distintos, o oficial de registro de imóveis, logo após a abertura da matrícula, averbará as parcelas correspondentes aos titulares de domínio, juntamente com os ônus e constrições judiciais, legais ou convencionais que sobre elas existirem, independentemente de prévia anuência do beneficiário, do credor, do exequente ou de manifestação judicial.

Art. 17. Registrado o projeto de regularização fundiária, os compradores, compromissários ou cessionários poderão requerer o registro dos seus contratos, padronizados ou não, apresentando o respectivo instrumento ao oficial de registro de imóveis competente, juntamente com a guia de pagamento ou isenção/imunidade/não incidência do ITBI.

§1º. Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título hábil para transmissão da propriedade, quando acompanhados da respectiva prova de quitação das obrigações do adquirente e serão registrados nas matrículas das correspondentes unidades imobiliárias resultantes da regularização fundiária.

§2º. 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 lote ou outro instrumento do qual constem a manifestação da vontade das partes, a indicação da fração ideal, lote ou unidade, o preço e o modo de pagamento, e a promessa de contratar.

§3º. A prova de quitação dar-se-á por meio de declaração escrita ou recibo assinado pelo loteador, com firma reconhecida, ou com a apresentação da quitação da última parcela do preço avençado.

§4º. Equivale à prova de quitação a certidão emitida após 5 (cinco) anos do vencimento da última prestação pelo Distribuidor da Comarca de localização do imóvel e a da Comarca do domicílio do adquirente, se diversa (CC, art. 206, § 5º, I), que explicite a inexistência de ação judicial contra o adquirente ou seus cessionários.

Art. 18. Quando constar do título que o parcelador foi representado por procurador, deverá ser apresentada a respectiva prova da regularidade de sua representação na data do contrato.

Art. 19. Protocolizado o título, o oficial de registro de imóveis expedirá notificação ao proprietário ou seus sucessores. Estando a documentação em ordem e rejeitada a impugnação, se houver, o oficial de registro de imóveis efetuará o registro da transmissão da propriedade, arquivando uma via do título e os comprovantes do pagamento.

§ 1º. Se a documentação for microfilmada em conformidade com a Lei nº 5.433/68 ou armazenada em mídia digital na forma prevista no art. 38, da Lei nº 11.977/09, poderá ser devolvida ao apresentante.

§ 2º. Os requisitos de qualificação das partes necessários ao registro poderão ser comprovados por meio da apresentação de cópias autenticadas da carteira de

identidade (CI) ou documento equivalente, do CPF, da certidão de casamento e de eventual certidão de registro da escritura de pacto antenupcial, podendo os demais dados ser complementados mediante simples declaração firmada pelo beneficiário, dispensado o reconhecimento de firma quando firmada em presença do Oficial ou de seu preposto, fato que deverá ser certificado na declaração

Art. 20. Quando a descrição do imóvel constante do título de transmissão for imperfeita em relação ao projeto de regularização fundiária registrado, mas não houver dúvida quanto à sua identificação e localização, o interessado poderá requerer seu registro, de conformidade com a nova descrição, com base no disposto no art. 213, §13, da Lei nº 6.015/73.

Capítulo III

Da regularização de condomínio de frações ideais

Art. 21. Na hipótese da irregularidade fundiária consistir na ocupação individualizada de fato, cuja propriedade esteja idealmente fracionada, as novas matrículas serão abertas a requerimento dos titulares das frações ideais ou de seus legítimos sucessores, em conjunto ou individualmente, aplicando-se, conforme o caso concreto, o disposto no art. 3º, do Decreto-Lei 271/67, o art. 1º, da Lei nº 4.591/64, ou o art. 2º da Lei nº 6.766/79.

Art. 22. O requerimento deverá especificar a modalidade de regularização pretendida, se parcelamento do solo ou instituição e especificação de condomínio de casas ou lotes, com as respectivas atribuições de unidades autônomas ou lotes.

Art. 23. O interessado na especialização de fração ideal contida em parcelamento regularizado nos moldes desse capítulo apresentará requerimento dirigido ao oficial de registro de imóveis competente instruído com os seguintes documentos:

I - certidão atualizada da matrícula do imóvel;

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

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

IV - certidão de lançamento fiscal.

§ 1º. Nos casos de frações ideais localizadas em parcelamentos do solo consolidados e ainda não regularizados, admitida a cindibilidade da regularização, além da anuência referida no inciso II desse artigo, o interessado em regularizar como parcelamento do solo deverá anexar ao requerimento:

a) planta da área total matriculada com a localização da fração ideal, assinada por profissional legalmente habilitado, com prova de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), devidamente aprovada pelo Município;

b) memorial descritivo da fração localizada.

§ 2º. Se todo o imóvel estiver alienado, poderão promover a regularização de interesse específico, aprovando inicialmente o parcelamento do terreno e posteriormente deverão providenciar escritura de atribuição de unidades ou permuta de frações ideais,

assinada por todos os condôminos, cada um recebendo como quinhão o seu lote, apresentando esta escritura concomitantemente com a regularização do parcelamento do solo;

§ 3º. O interessado na regularização de parcelas de imóveis urbanos registrados em condomínio, como loteamento, porém com situação consolidada, ou seja, *pro diviso*, quando não oriunda de loteamento clandestino, apresentará requerimento dirigido ao oficial de registro de imóveis competente instruído com os seguintes documentos:

a) certidão atualizada da matrícula do imóvel;

b) certidão de ação real ou reipersecutória, de ônus reais e outros gravames, referente ao imóvel;

c) aprovação municipal acompanhada de planta do imóvel, memorial descritivo e certidão atestando que o imóvel encontra-se em situação consolidada e integrado à cidade, com infraestrutura básica implantada.

d) escritura pública de atribuição de unidades (lotes) ou permuta de frações ideais, assinada por todos os condôminos, cada um recebendo como quinhão o seu lote conforme o memorial aprovado, contendo, ainda, a declaração de localização da área com a anuência de todos os confrontantes da parcela, que será apresentada concomitantemente com a regularização do parcelamento do solo.

Art. 24. O requerimento de regularização como condomínio deverá vir subscrito por todos os titulares de fração registrada ou seus legítimos sucessores, nos termos da Lei nº 4.591/64 ou no art. 3º, do Dec. Lei nº 271/67, e instruído com:

I - certidão atualizada da matrícula do imóvel;

II - instrumento de instituição e especificação de condomínio;

III - plantas e memorial descritivo com a descrição sucinta do empreendimento, a identificação das unidades autônomas com as respectivas frações ideais de terreno e as restrições incidentes sobre elas, bem como das áreas comuns, ambos assinados por profissional legalmente habilitado e aprovados pelo Município;

IV - cálculo das áreas das edificações e dos lotes, discriminando, além da global, a das partes comuns, inclusive áreas de circulação interna, quando houver, e indicando para cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída ou a metragem de cada lote;

V - convenção de condomínio, acompanhada do respectivo regimento interno;

VI - auto de regularização municipal ou de vistoria ("habite-se") ou, ainda, documento equivalente das construções existentes;

VII - certidão negativa de débito para com a Previdência Social relativamente às construções existentes, dispensada a apresentação mediante declaração de preenchimento dos requisitos previstos nos arts. 322, XXV e 370, III, da Instrução Normativa nº 971, de 13 de novembro de 2009, da Receita Federal do Brasil;

VIII - licença de instalação emitida pelo Município, quando exigida por lei; e

IX - instrumento de atribuição de unidades autônomas.

§ 1º. Na hipótese do requerimento não estar subscrito pela totalidade dos titulares do domínio, e estando a documentação em ordem, os faltantes serão notificados pelo oficial de registro de imóveis competente, a requerimento dos interessados, para se manifestar em 15 dias. A notificação será pessoal, ou pelo correio, com aviso de

recebimento, ou pelo oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.

§ 2º. A notificação será dirigida ao endereço do notificando constante do Registro de Imóveis ou àquele fornecido pelo requerente; não sendo encontrado ou estando em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, promovendo-se a notificação mediante edital, com o mesmo prazo fixado no item anterior, publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação.

§ 3º. Findo o prazo sem impugnação, o oficial de registro de imóveis praticará os atos cabíveis e requeridos; se houver impugnação, o oficial de registro de imóveis seguirá o rito específico previsto neste Provimento.

§ 4º. Para fins da regularização prevista nesse capítulo, é desnecessária a outorga de escritura de rerratificação do título aquisitivo para indicação de quadra e lote ou de escritura de divisão entre os coproprietários.

Capítulo IV

Da demarcação urbanística

Art. 25. O procedimento de demarcação urbanística é indispensável à regularização fundiária de interesse social em áreas ainda não matriculadas e facultativo para as demais situações de regularização de interesse específico ou inominada.

Parágrafo único. O auto de demarcação urbanística poderá abranger parte ou a totalidade de um ou mais imóveis inseridos em uma ou mais das seguintes situações:

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

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

c) domínio público.

Art. 26. Não poderá ser lavrado auto de demarcação urbanística englobando áreas de propriedade privada e áreas de propriedade pública.

Art. 27. Ocorrendo a situação descrita no artigo anterior, deverão ser elaborados autos de demarcação separados para as áreas de domínio público e de domínio privado

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

a) planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, número das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações mencionadas no parágrafo único do artigo 25;

b) planta de sobreposição, observada a vedação contida no artigo 26 deste provimento, do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis, e, quando possível, com a identificação das situações mencionadas no parágrafo único do artigo 25; e

c) certidão da matrícula ou transcrição da área a ser regularizada, emitida pelo registro de imóveis com atribuição atual ou pelas circunscrições imobiliárias anteriormente competentes, caso nessas esteja registrado o imóvel;

§ 2º. Antes de encaminhar o auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, o poder público poderá colher as anuências dos órgãos responsáveis pela administração patrimonial dos demais entes federados ou notificá-los para que se manifestem no prazo de 30 dias quanto:

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

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

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

§ 3º. Após a notificação, na ausência de manifestação no prazo previsto no parágrafo anterior, presumir-se-á a anuência do notificado e o procedimento de demarcação urbanística terá continuidade.

§ 4º. No que se refere às áreas de domínio da União, aplicar-se-á o disposto na Seção III-A do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, inserida pela Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007, e, nas áreas de domínio dos Estados, Distrito Federal ou Municípios, a respectiva legislação patrimonial.

Art. 28. Encaminhado o auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, será esse imediatamente prenotado e autuado. Em seguida, o oficial deverá proceder às buscas para identificação do proprietário da área a ser regularizada e das matrículas ou transcrições que a tenham por objeto. Na impossibilidade de identificação da totalidade

dos titulares do domínio da área em questão, as buscas deverão estender-se às circunscrições imobiliárias anteriores.

Parágrafo único. Realizadas as buscas, o oficial de registro de imóveis deverá notificar o proprietário e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente, ou pelo correio, com aviso de recebimento ou, ainda, por solicitação ao oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, para, querendo, apresentarem impugnação à averbação da demarcação urbanística, no prazo de 15 dias.

Art. 29. Caso não seja localizado nenhum registro anterior referente à área demarcada, esta deverá ser aberta com base na planta e memorial descritivo que instruíram o auto de demarcação urbanística.

§ 1º. O poder público responsável pela regularização, em todas as hipóteses contempladas neste capítulo – especialmente se a descrição constante de transcrição ou matrícula relativa à área objeto de demarcação urbanística for imprecisa ou omissa de modo que impossibilite a segura identificação dos titulares do domínio de toda a área, deverá notificar previamente, nos termos do §2º do art. 56 da lei 11.977/2009, os órgãos responsáveis pela administração patrimonial dos demais entes federados (União/Estado/Distrito Federal e Município) e, por edital, os eventuais interessados, bem como o proprietário e os confrontantes da área demarcada, estes se não forem localizados nos endereços constantes do registro de imóveis ou naqueles fornecidos pelo poder público, para manifestação na forma estabelecida no parágrafo primeiro do artigo 23.

§ 2º. São requisitos para a notificação por edital:

a) resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e seu desenho simplificado;

b) publicação do edital, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, uma vez pela imprensa oficial e uma vez em jornal de grande circulação local; e

c) determinação do prazo de 15 (quinze) dias para apresentação de impugnação à averbação da demarcação urbanística perante o Registro de Imóveis.

§ 3º. Decorrido o prazo sem impugnação, a demarcação urbanística será averbada nas matrículas ou transcrições alcançadas pela planta e memorial indicados na alínea a do parágrafo primeiro do artigo 27, abrindo-se matrícula para a área objeto da demarcação, salvo se área demarcada coincidir exatamente com a do imóvel objeto da matrícula, facultada a abertura matricial se as circunstâncias o exigirem.

§ 4º. Havendo impugnação, o oficial de registro de imóveis notificará o Poder Público para que se manifeste no prazo de 60 dias, oportunidade em que poderá propor a alteração do auto de demarcação urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada, podendo apresentar nova planta para fins da averbação da demarcação.

§ 5º. Persistindo a divergência, o oficial de registro de imóveis promoverá audiência de conciliação entre o impugnante e o poder público no prazo de 15 dias. Não havendo acordo, proceder-se-á na forma dos parágrafo quinto ao parágrafo sétimo do artigo 15 deste provimento, prosseguindo-se em relação à área não impugnada, para a qual o poder público deverá apresentar planta que a retrate.

§ 6º. Na matrícula aberta para a área objeto da demarcação urbanística e depois, nas matrículas abertas para cada parcela decorrente da regularização fundiária, deverão constar nos campos referentes ao registro anterior e ao proprietário:

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

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

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

Capítulo V

Da legitimação de posse

Art. 30. Na regularização fundiária iniciada por demarcação urbanística e após a regularização das unidades imobiliárias, com a abertura das matrículas respectivas, nelas serão registrados os títulos de direito real ou de legitimação de posse apresentados e aptos a registro.

§ 1º. O título de legitimação de posse apresentado ao registro de imóveis deverá ser acompanhado de declaração do ocupante, com firma reconhecida, de que:

a) não é concessionário, foreiro ou proprietário de outro imóvel urbano ou rural; e

b) não é beneficiário de legitimação de posse concedida anteriormente.

§ 2º. A legitimação de posse pode ser concedida ao coproprietário da gleba, titular de cotas ou de frações ideais devidamente cadastradas pelo poder público, desde que exerça seu direito de propriedade de área ou lote individualizado e identificado no parcelamento registrado, bem como ao ocupante de área ou lote em parcelamento ou de unidade autônoma em condomínio edilício regular.

Art. 31. O detentor do título de legitimação de posse, após 5 (cinco) anos de seu registro, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal.

§ 1º. O pedido de conversão deverá ser instruído pelo adquirente dos seguintes documentos:

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

b) declaração do legitimado de que não possui outro imóvel urbano ou rural naquele município;

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

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

§ 2º. As certidões previstas na alinea 'a' do parágrafo anterior são as relativas ao titular da legitimação de posse.

§ 3º. No caso de lote ou área urbana com mais de 250m² e no de legitimação de posse decorrente de projeto de regularização fundiária de interesse específico, o prazo para requerimento da conversão do título de legitimação de posse em propriedade será o estabelecido na legislação pertinente sobre usucapião.

§ 4º. O título de legitimação de posse poderá ser extinto pelo Poder Público emitente quando constatado que o beneficiário não está na posse do imóvel e não houve registro de cessão de direitos. O Poder Público, após o procedimento para extinção do título, solicitará ao oficial de registro de imóveis a averbação do cancelamento de seu registro na forma do art. 250, III, da Lei nº 6.015/73.

Capítulo VI

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

Art. 32. O pedido de regularização fundiária fundado no art. 71, da Lei nº 11.977/09 (glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979 que não possuírem registro), independe da aprovação de projeto de regularização fundiária e deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - certidão do Município atestando que o loteamento foi implantado antes de 19 de dezembro de 1979, que está integrado à malha viária urbana da cidade, que trata-se de área urbana consolidada e que possui, no mínimo, dois dos equipamentos de infraestrutura implantados (drenagem, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, distribuição de energia elétrica ou limpeza urbana);

II - planta da área em regularização assinada por profissional legalmente habilitado, com prova de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), contendo as subdivisões das quadras, as dimensões e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, dispensada a ART ou o RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público; e

III - certidão de matrícula ou transcrição da área em regularização.

Parágrafo único. Esta modalidade de regularização também pode ser feita por trechos ou etapas, independentemente de retificação e também aplica-se aos casos de regularização de condomínios de frações ideais, quer seja na modalidade de parcelamento do solo, quer seja na modalidade de condomínio.

Capítulo VII

Da abertura de matrícula para área pública em parcelamento não registrado

Art. 33. O Município poderá solicitar ao registro de imóveis competente a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis públicos, assim considerados pela destinação dada e consolidada, oriundos de parcelamento do solo urbano, ainda que não inscrito ou registrado, por meio de requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

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

II – anuência dos confrontantes; e

III- planta de parcelamento assinada pelo loteador ou confeccionada e aprovada pelo Município, acompanhada da declaração de que o parcelamento se encontra implantado, quando houver.

§ 1º. Na hipótese de o requerimento não estar subscrito ou instruído com anuência de todos os confrontantes, e estando a documentação em ordem, os faltantes serão notificados pelo oficial de registro de imóveis competente, a requerimento do Município, para se manifestarem em 15 dias, promovendo-se a notificação pessoalmente, pelo correio com aviso de recebimento, ou pelo oficial de registro de títulos e documentos da Comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebe-la.

§ 2º. A notificação será dirigida ao endereço do notificando constante do registro de imóveis, podendo ser dirigida ao próprio imóvel contíguo ou àquele fornecido pelo requerente; não sendo encontrado ou estando em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, promovendo-se a notificação mediante edital, com o mesmo prazo fixado no parágrafo anterior, publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação.

§ 3º. Findo o prazo sem impugnação, o Oficial abrirá a matrícula respectiva em nome do Município, independentemente do regime jurídico do bem público, e efetuará a averbação remissiva na matrícula ou transcrição da área original para controle de disponibilidade, salvo se se tratar de aquisição imemorial, o que deve ser expressamente declarado pelo Município.

§ 4º. Se houver impugnação por parte de algum confrontante, o oficial de registro de imóveis seguirá o rito previsto anteriormente neste Provimento.

§ 5º. Na abertura de matrícula de imóvel público oriundo de parcelamento do solo urbano, havendo divergência nas medidas perimetrais de que resulte, ou não, alteração de área, a situação de fato implantada do bem deverá prevalecer sobre a situação constante do registro ou da planta de parcelamento, respeitados os limites dos particulares lindeiros.

§ 6º. Nos casos de parcelamentos urbanos regularizados nos termos desta subseção, ainda que realizados na vigência do Decreto-Lei no 58/37, não se exigirá a formalização da doação de áreas públicas pelo loteador para a transferência de domínio.

Capítulo VIII

Da abertura de matrícula de imóvel público do Estado

Art. 34. O requerimento do Estado para abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis urbanos sem registro anterior, cujo domínio lhe tenha sido assegurado pela legislação, deverá ser acompanhado dos documentos mencionados no artigo 32.

§ 1º. Recebido o requerimento na forma prevista no caput, o oficial de registro de imóveis abrirá a matrícula em nome do requerente, observado o disposto no § 5o, do art. 195-A, da Lei nº 6.015/76.

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

§ 3º. Na hipótese de o requerimento não estar subscrito ou instruído com anuência de todos os confrontantes, aplicar-se-á o procedimento previsto nos parágrafos do artigo 32.

Capítulo IX

Da regularização dos conjuntos habitacionais não registrados

Art. 35. Entende-se como conjunto habitacional o empreendimento em que o parcelamento do imóvel urbano, com ou sem abertura de ruas, é feito para alienação de unidades habitacionais edificadas pelo próprio empreendedor.

§ 1º. A regularização dos conjuntos habitacionais compreende:

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

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

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

d) a abertura de matrícula das unidades autônomas.

§ 2º. Para regularização de conjunto habitacional, o interessado instruirá seu requerimento de registro com os seguintes documentos:

a) planta do conjunto, emitida ou aprovada pelo Município e assinada por profissional legalmente habilitado, com prova de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU),

contendo as edificações, subdivisões das quadras, as dimensões, área e numeração de lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, inclusive garagem para veículos e unidades autônomas se houver, dispensados a ART e o RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;

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

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

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

e) convenção de condomínio acompanhada do respectivo regimento interno;

f) prova do ato constitutivo do agente empreendedor, observados o art. 8º, da Lei n.º 4.380/64, e o art. 18, da Lei n.º 5.764/71;

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

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

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

§ 3º. O requerimento do interessado e os documentos que o acompanham serão autuados, numerados e rubricados formando processo respectivo. O oficial de registro, então, procederá às buscas e à qualificação da documentação apresentada.

§ 4º. Procedido o registro do conjunto habitacional e arquivado o processo respectivo com a identificação do conjunto regularizado, o oficial de registro elaborará ficha auxiliar, que fará parte integrante da matrícula, da qual constarão todas as unidades, reservando-se espaço para anotação do número da matrícula a ser aberta quando do primeiro ato de registro relativo a cada uma delas.

§ 5º. A requerimento do interessado poderão ser abertas todas as matrículas das unidades integrantes do conjunto regularizado, averbando-se esse fato na matrícula matriz para comprovação do esgotamento da disponibilidade imobiliária.

Capítulo X

Das disposições finais

Art. 36. Não serão cobradas custas e emolumentos para o registro do auto de demarcação urbanística, do título de legitimação e de sua conversão em título de propriedade e dos parcelamentos oriundos da regularização fundiária de interesse social.

Art. 37. A União, o Estado, os Municípios, as companhias habitacionais e assemelhadas, as Instituições Financeiras autorizadas pelo Banco Central do Brasil poderão usar chancela mecânica para firmar contratos com seus mutuários no âmbito do SFH e do SFI.

Art. 38. A certidão negativa de débitos emitida pela Previdência Social relativa à construção não precisará ser revalidada depois de expirado seu prazo de validade se mantida a mesma área construída.

Parágrafo único – A averbação de construção civil localizada em área objeto de regularização fundiária de interesse social, na forma da lei 11.977/2009 independe da comprovação do pagamento de quaisquer tributos, inclusive previdenciários.

Art. 39. Em todas as situações descritas neste provimento, considera-se confrontante o titular de direito real ou o ocupante, a qualquer título, da área lindeira da fração demarcada, integrante ou não do condomínio da área maior.

Art. 40. Aplica-se o § 10, do art. 213, da Lei 6.015/73, a todas as situações neste provimento em que haja pluralidade de proprietários ou confrontantes, em situação de condomínio, notificando-se apenas um deles de cada matrícula.

Art. 41. Nos procedimentos de regularização fundiária, os efeitos da prenotação cessarão automaticamente se, decorridos 60 dias de seu lançamento no protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender as devidas exigências, salvo no caso de outras hipóteses de prorrogação por previsão legal ou normativa.

Art. 42. O registro da regularização fundiária não exime o parcelador faltoso da responsabilidade civil, administrativa ou criminal.

Art. 43. Quando houver seccionamento da área original do imóvel por ato do Poder Público para criação ou ampliação de sistema viário, ou em decorrência de alienações parciais, dando origem a mais de uma área remanescente, a apuração conjunta ou individual de cada uma delas poderá ser feita em procedimento autônomo, caso em que serão considerados como confrontantes tão somente os confinantes das áreas

remanescentes, procedendo-se à necessária averbação dos desfalques na matrícula ou transcrição aquisitiva para controle da disponibilidade.

Art. 44. Ficam revogados os artigos 1248 a 1254 do Código de Normas (Provimento CGJES nº 29/2009).

Art. 45 Este provimento entra em vigor na data da sua publicação.

Publique-se. Registre-se. Cumpra-se.

Vitória-ES, 04 de março de 2013.

Desembargador CARLOS HENRIQUE RIOS DO AMARAL

Corregedor-Geral da Justiça