



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Praça Mal Deodoro, 55 - CEP 90010-908 - Porto Alegre - RS - www.tjrs.jus.br

PROVIMENTO Nº 61/2024-CGJ

Processo nº **8.2024.0010/000209-4**.

ÁREA REGISTRAL.

AGENDA 2030/ONU: ODS 16.6 - Desenvolver instituições eficazes, responsáveis e transparentes em todos os níveis.

Registro de Imóveis - Estabelece normas especiais para o registro da Regularização Fundiária Urbana por meio do More Legal V e da Reurb no âmbito das Comarcas do Estado do Rio Grande do Sul.

A Excelentíssima Senhora Desembargadora **FABIANNE BRETON BAISCH**, Corregedora-Geral da Justiça, no uso de suas atribuições legais,

CONSIDERANDO que o direito fundamental à moradia é um dos direitos sociais inseridos no artigo 6º da Constituição da República de 1988;

CONSIDERANDO que a concepção de moradia digna estabelecida na legislação infraconstitucional brasileira internaliza a definição multidimensional do Comentário Geral n.º 4 do Comitê de Direitos Sociais, Econômicos e Culturais da ONU;

CONSIDERANDO que o Comentário Geral n.º 4 do CDSEC da ONU estabelece que o conceito de moradia adequada ou digna compreende, dentre outros, os elementos de segurança jurídica na posse, disponibilidade de serviços públicos e infraestrutura e habitabilidade;

CONSIDERANDO que a Lei Federal n.º 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) define o direito à moradia e a regularização fundiária, no art. 2º, inciso I e XIV, como diretrizes da política urbana nacional;

CONSIDERANDO que a Lei Federal n.º 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), no art. 4º, elenca a regularização fundiária entre os instrumentos jurídicos a serem utilizados pelos Municípios para o alcance do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana;

CONSIDERANDO que a Lei n.º 13.465/2017, novo marco legal da regularização

fundiária define no art. 9º que a regularização fundiária urbana abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes;

CONSIDERANDO que o Conselho Nacional de Justiça expediu o Provimento n.º 158/2023, estabelecendo, no âmbito do Poder Judiciário, o “Programa Permanente de Regularização Fundiária Plena de Núcleos Urbanos Informais e Favelas – Solo Seguro – Favela”, com a finalidade de fomentar ações sociais, urbanísticas, jurídicas e ambientais de Regularização Fundiária Urbana – Reurb para a incorporação de núcleos urbanos e rurais informais ao ordenamento territorial urbano e a titulação de seus ocupantes com os respectivos registros imobiliários;

CONSIDERANDO que o Programa “Solo Seguro – Favela” do CNJ tem como finalidade fomentar ações sociais, urbanísticas, jurídicas e ambientais relativas à Regularização Fundiária Urbana – Reurb, incorporando núcleos informais ao ordenamento territorial urbano e titulando seus ocupantes com os respectivos Registros Imobiliários, ainda que localizados em área considerada rural;

CONSIDERANDO a Resolução n.º 1517/2024 – COMAG, que dispõe sobre a implantação do Núcleo de Regularização Fundiária Urbana e do “**Projeto Terra - Você é dono do seu imóvel?**” no âmbito do 1º grau de jurisdição do Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul;

CONSIDERANDO os dispositivos do Provimento n.º 1/2020 da Corregedoria-Geral da Justiça do Rio Grande do Sul - da Consolidação Normativa Notarial e Registral;

CONSIDERANDO a edição do Provimento n.º 34/2023 pela Corregedoria-Geral da Justiça do Rio Grande do Sul;

CONSIDERANDO a exegese do Provimento n.º 44/2015 do CNJ;

CONSIDERANDO a competência do Poder Judiciário de fiscalizar e orientar os serviços Notariais e de Registro (arts. 103-B, § 4º, I e III, e 236, § 1º, da Constituição Federal; COJE);

CONSIDERANDO a obrigação dos Notários e Registradores cumprirem as normas técnicas estabelecidas pelo Poder Judiciário (arts. 30, XIV, e 38 da Lei n.º 8.935, de 18 de novembro de 1994);

CONSIDERANDO a competência da Corregedoria-Geral da Justiça, de expedir provimentos e outros atos normativos destinados ao aperfeiçoamento das atividades dos serviços notariais e de registro;

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentação e padronização do procedimento para as Regularizações Fundiárias, tendo em vista a alta demanda existente nas Comarcas do Estado do Rio Grande do Sul;

CONSIDERANDO a maior celeridade, redução de custos e de litígios no Poder Judiciário mediante a desjudicialização de procedimentos;

CONSIDERANDO a necessidade de preservar-se o espírito de flexibilização na comprovação documental para a aquisição e regularização da propriedade, sem descuido da observância às normas que regulamentam os registros públicos;

PROVÊ:

Art. 1º - Editar o regulamento aplicável ao registro da Regularização Fundiária Urbana por meio do More Legal V e da Reurb, no âmbito das Comarcas do Estado do Rio Grande do Sul, diante do "Projeto Terra - Você é dono do seu imóvel?", conforme regras fixadas no Anexo deste Provimento.

Art. 2º - Este provimento entrará em vigor no primeiro dia útil seguinte à data de sua disponibilização no Diário da Justiça Eletrônico.

PUBLIQUE-SE.

CUMPRA-SE.

Porto Alegre, data registrada no sistema.

DESEMBARGADORA FABIANNE BRETON BAISCH,

Corregedora-Geral da Justiça.

ANEXO

REGULAMENTO DO "PROJETO TERRA - VOCÊ É DONO DO SEU IMÓVEL?"

O presente regulamento tem por finalidade esclarecer as competências dos agentes públicos envolvidos no processo de registro, conforme o disposto no Provimento n.º 34/2023 da CGJ/RS, leia-se More Legal V, na Lei n.º 13.465/17, no Decreto n.º 9.310/18 e nas demais legislações e normas afins, facilitando a qualificação do projeto de regularização fundiária ou mesmo do Mandado de Registro.

Uma das mais significativas mudanças encontradas na análise da legislação e da norma atual (v. g.: Lei n.º 13.465/17 e Provimento n.º 34/2023-CGJ/RS) é a valorização do papel do Município e do Poder Judiciário no processo, principalmente, a ênfase na presunção de veracidade e de legitimidade de seus atos e também pela segurança jurídica entregue pelos títulos judiciais.

Busca-se a redução da discricionariedade do Registrador; a presunção de veracidade e legitimidade dos atos produzidos pelo Município e pelo Juízo do Projeto; a necessidade de observância das normas técnicas e das legislações hodiernas; e, por fim e mais que especial, da necessidade de regularizar o maior número de moradias possíveis, entregando dignidade e direito de propriedade aos munícipes locais.

A escolha pelo enfoque sobre a redução do juízo de discricionariedade do Registrador Imobiliário parte da ideia de mitigação de exigências desnecessárias, assim como se apoia sobre o reconhecimento da limitação do campo de qualificação do Oficial de Registros, que, sabidamente, não alcança o mérito administrativo, não podendo avançar sobre aspectos administrativos, jurisdicionais, ambientais e urbanísticos, quando já presente o ente público competente.

Diante do exposto, ficam instituídas as normas especiais para o registro da regularização fundiária urbana:

Art. 1º - Este regulamento disciplina o registro da Regularização Fundiária Urbana no âmbito das Comarcas do Estado do Rio Grande do Sul, amparada pelo More Legal V, pela Lei n.º 13.465/2017, pelo Decreto n.º 9.310/2018 e pelas demais legislações e normas correlatas e hodiernamente vigentes.

Art. 2º - O procedimento de registro das Regularizações procedidas de acordo com autorização judicial expedidas pelo Juiz(a) de Direito designado(a) para atuar no Regime de Exceção – Projeto Terra: Você é dono do seu imóvel?, é uno e deve observar o disposto no Provimento n.º 34/2023 da CGJ/RS, na Consolidação Normativa Notarial e Registral, no Provimento n.º 44/2015 do CNJ, na Lei n.º 13.465/2017, no Decreto n.º 9.310/2018 e nas normas deste Provimento, cabendo ao Oficial do Registro de Imóveis a realização do controle de legalidade formal das aprovações dos órgãos competentes.

Art. 3º - Elaborado o expediente os autos serão encaminhados ao Ministério Público para parecer e após serão conclusos ao Juiz(a) de Direito para decisão final. Ultimado, o feito será encaminhado ao Oficial do Registro de Imóveis da situação do imóvel para registro.

Art. 4º - Os agentes promotores das Regularizações Fundiárias 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.

Art. 5º - A emissão do mandado de registro pelo(a) Juiz(a) de Direito designado(a) para atuar no Regime de Exceção do Projeto goza de presunção de legitimidade para efeitos da qualificação registral, gerando presunção absoluta de que foram integralmente cumpridos os requisitos legais exigidos para o procedimento, devendo o Oficial ater-se a aspectos meramente formais, sem adentrar na análise do conteúdo dos títulos e dos documentos que os acompanham, do mesmo modo como ocorre com as certidões de regularização fundiária - CRF's expedidas pelos Municípios, pois nesta fase do procedimento o Registrador de Imóveis já terá contribuído para o Juízo com informações que entender pertinentes, diante do pedido provocado pelo Juízo Competente, cabendo ao Oficial de Registro de Imóveis durante esta fase jurídica auxiliar e informar o que for necessário.

Art. 6º - O procedimento de registro tramitará em prenotação única e sua apresentação legitima a prática de todos os atos necessários ao registro da regularização e da titulação de seus beneficiários.

Art. 7º - Recebido o mandado de registro ou a Certidão de Regularização Fundiária - CRF, o Oficial de Registro de Imóveis deverá proceder a prenotação, autuação e instauração do procedimento registral. No prazo de 10 (dez) dias úteis, deverá emitir a respectiva nota devolutiva, se necessário, ou efetuar o registro.

§1º Cessarão automaticamente os efeitos da prenotação se, da data do protocolo, decorrerem 40 (quarenta) dias úteis para os casos de Regularização Fundiária de interesse social e 20 (vinte) dias úteis para os demais casos e o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais, conforme preceitua o artigo 205 e seu parágrafo único, da Lei n.º 6.015/73

§ 2º - A qualificação negativa de um ou alguns nomes/lotos constantes da listagem não impedirá o registro das demais aquisições.

§ 3º - Estando a documentação em ordem, o Oficial de Registro de Imóveis comunicará esse fato ao Juízo emitente e ao Município e efetivará os atos registrais dentro do prazo supracitado.

§ 4º - No caso de haver nota de exigências, estas deverão ser apresentadas uma única vez.

§ 5º - Novas exigências somente poderão ser emitidas se as mesmas tratarem de matéria ou exigências não cumpridas ou não dispensadas resultantes da primeira nota.

Art. 8º - Ao recusar o registro, o Oficial de Registro de Imóveis expedirá nota devolutiva fundamentada com a indicação dos dispositivos legais e normativos não atendidos e das medidas necessárias para o cumprimento das exigências.

§ 1º - A qualificação de títulos judiciais será formal, devendo os Registradores Imobiliários atentar para os requisitos extrínsecos do título, não lhes sendo permitido apreciar questões de cunho jurisdicional.

§ 2º - – Respeitada a limitação prevista no § 1º, é permitida ao Registrador a eventual qualificação negativa do título judicial, com a expedição de nota explicativa de exigência ou de consulta ao magistrado responsável pelo processo.

§ 3º - – Eventuais exigências ou consultas relacionadas a título judicial e cujo atendimento caiba ao juízo prolator da decisão serão a este submetidas, de forma a auxiliá-lo na efetivação do provimento judicial e no cumprimento da legislação.

Art. 9º - Qualificado o título e não havendo exigências nem impedimentos, o Oficial de Registro de Imóveis abrirá a matrícula matriz, se não houver, com a descrição do memorial descritivo da gleba apresentado com o projeto de regularização, constando “proprietários indicados na matrícula de origem” ou “proprietários não identificados”, se 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, procederá ao registro da regularização, seguindo a mesma dinâmica hoje existente para as REURBs.

Art. 10 - Registrada a regularização, que atribui propriedade plena, 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 no título ou em documento anexo.

§ 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 dos bens públicos serão abertas em nome do Ente Público, via de

regra do Município, devendo nelas serem averbadas as respectivas afetações, destinações e limitações legais.

Art. 11 - No caso da Reurb-S, a averbação das edificações poderá ser efetivada a partir de mera notícia, desde que constante no título ou anexo, da qual constem a área construída e a vinculação à unidade imobiliária, dispensada a apresentação de habite-se e de certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias, nos termos do artigo 706 da CNNR.

Art. 12 - Os atos de averbação, de registro ou abertura de matrículas decorrentes da aplicação do presente provimento independem de provocação, retificação, notificação, unificação ou apuração de disponibilidade ou remanescente.

Art. 13 - A existência de registros de direitos reais ou constricções judiciais, inclusive as averbações de bloqueios e indisponibilidades, não obstará a unificação das áreas, o registro do Mandado ou da CRF e a titulação dos ocupantes por legitimação fundiária ou de posse ou similar, ressalvada a hipótese de decisão judicial específica que impeça a prática desses atos, devendo ser transportados para a matrícula matriz e matrículas das unidades imobiliárias.

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

Art. 14 - Salvo previsão em contrário no próprio mandado, o registro da regularização não extinguirá eventuais restrições administrativas, ônus reais, nem gravames judiciais regularmente inscritos.

§ 1º A parte interessada, oportunamente, deverá formular pedido de cancelamento dos gravames e restrições diretamente à autoridade que emitiu a ordem.

§ 2º Os entes públicos ou credores podem anuir expressamente à extinção dos gravames no procedimento e, desta forma, ficará o Oficial do Registro de Imóveis autorizado a proceder o cancelamento do gravame.

Art. 15 - O registro da regularização atribui propriedade plena.

Art. 16 - Registrada a regularização 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 - Eventuais questões acerca do direito conferido ficarão a cargo do Juiz de Direito designado para atuar no Projeto Terra - Você é dono do seu imóvel?

§ 2º - O Município poderá, a qualquer tempo, apresentar listagens complementares para a titulação das demais unidades imobiliárias.

§ 3º - Serão objetos de análise para a devida expedição do mandado de registro visando ao registro de transmissão da propriedade, 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 manifestação da vontade das partes, a indicação da fração ideal, unidade imobiliária ou unidade, o preço e o modo de pagamento, e a promessa de contratar.

§ 4º – Quando necessário, a prova da 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 - Se não houver prova de quitação poderá ser apresentada certidão emitida pelo Distribuidor Cível 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 seus cessionários, após 5 (cinco) anos do vencimento da última prestação (CC, art. 206, § 5º, inciso I).

§ 6º - Derivando a titularidade atual de uma sucessão de transferências informais, o interessado deverá apresentar cópias simples de todos os títulos ou documentos anteriores, formando a cadeia possessória, e a certidão prevista no § 5º, de cada um dos adquirentes anteriores, em juízo, porém emitido mandado pelo juízo competente.

§ 7º - No caso do item anterior, o Oficial de Registro de Imóveis realizará o registro do último título, fazendo menção em seu conteúdo que houve transferências intermediárias, independentemente de prova do pagamento do imposto de transmissão intervivos destas e, se for o caso, do laudêmio, vedado ao oficial do registro de imóveis exigir sua comprovação, conforme dispõe o artigo 13, §2º da Lei n.º 13.465, quando tratar-se de regularização de interesse social.

§ 8º - No caso de emissão de mandado de Adjudicação Compulsória pelo Juízo competente o Registrador fica autorizado a proceder o respectivo registro, independentemente de apresentação de contrato ou cadeia dominial, forte no artigo 25 da Lei n.º 6.766/79 c/c artigos 463 e 1.418 do Código Civil e, ainda, súmula 239 do STJ.

Art. 17 - Em caso de omissão no título, os dados de qualificação do adquirente poderão ser complementados por meio da apresentação de cópias simples de documento de identidade (RG, CNH, Passaporte, etc) ou documento equivalente, ou do CPF, da certidão de nascimento ou casamento e de eventual certidão de registro da escritura de pacto antenupcial ou de união estável, e declaração firmada pelo beneficiário, constando sua profissão e residência, dispensado o reconhecimento de firmas nas hipóteses de regularização de interesse social, bem como naqueles casos em que a aposição da assinatura é feita na presença do Registrador.

Art. 18 - 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 n.º 6.015/73, constando para os casos de mandado que a parte interessada autoriza o Oficial Registrador a proceder a retificação em conformidade com a nova descrição.

Art. 19 - Caso o título de transmissão ou a quitação ostente imperfeições relacionadas à especialidade ou à continuidade registrária, 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. 20 - Não se consideram óbices à qualificação:

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 adquirente;

III. - a ausência do reconhecimento de firmas de que trata o art. 221, inciso II, da Lei n.º 6.015/73, 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.

§ 1º - Para a validação do título de transmissão, o Juiz(a) de Direito poderá determinar a produção de prova pelo interessado ou a notificação do titular de domínio ou do empreendedor.

Art. 21 - Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os seguintes atos registrares relacionados à regularização de interesse social:

I - o primeiro registro, 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 do Mandado, CRF e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada e para as áreas públicas;

V - a primeira averbação de construção residencial;

VI - a aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da regularização de interesse social;

VII - o fornecimento de certidões de registro para os atos previstos neste artigo.

VIII - enquadrado a regularização em interesse social deverá o Oficial do Registro de Imóveis utilizar o EQLG20 para justificativa da isenção, recebendo ressarcimento pelos atos gratuitos.

Art. 22 – A consignação constante no título apresentado a registro de enquadramento em regularização fundiária de interesse social gera presunção absoluta de hipossuficiência, sendo vedado seu

questionamento.

Art. 23 - As isenções de emolumentos e migrações fiscais e tributárias previstas neste provimento ficam condicionadas a apresentação pelo interessado de comprovação de renda mensal familiar de até 5 salários mínimos, ficando à total discricionariedade do Juízo Competente aceitar ou não a comprovação de renda, descabendo ao Oficial do Registro de Imóveis qualquer indagação acerca do referido enquadramento.

Art. 24 - Com a menção a qualquer outra espécie de regularização, ou a falta de menção expressa à regularização fundiária de interesse social, permitirá a cobrança normal dos emolumentos, o que deverá ser realizado pelo interessado tão logo apresentado o título no Registro de Imóveis. Neste caso, não havendo sido indicado valor, o Registro de Imóveis realizará atos sem conteúdos econômicos.

Art. 25 - Nos casos de dúvidas acerca da aplicação do presente provimento deverá o Oficial do Registro de Imóveis remeter consulta ao Juiz(a) de Direito designado(a) para atuar no Regime de Exceção – Projeto Terra: Você é dono do seu imóvel?.



Documento assinado eletronicamente por **Fabianne Breton Baisch, Corregedora-Geral da Justiça**, em 04/11/2024, às 16:18, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://www.tjrs.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **7308672** e o código CRC **AE28BA81**.