

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Corregedoria Geral da Justiça

PROV - 102022

Código de validação: 6ADA8CE322

Estabelece normas gerais para o registro da Regularização Fundiária.

O DESEMBARGADOR PAULO SÉRGIO VELTEN PEREIRA, CORREGEDOR-GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo art. 32 da Lei Complementar nº 14, de 17 de dezembro de 1991 (Código de Divisão e Organização Judiciárias do Estado do Maranhão), e pelo art. 35, XLIII, alínea e, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão.

CONSIDERANDO que a Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Maranhão é órgão de planejamento, supervisão, coordenação, orientação, controle e fiscalização das atividades extrajudiciais;

CONSIDERANDO que o direito à moradia digna foi reconhecido e implantado como pressuposto para a dignidade da pessoa humana, desde 1948, com a Declaração Universal dos Direitos Humanos e, foi recepcionado e propagado na Constituição Federal de 1988, por advento da Emenda Constitucional nº 26/00, em seu artigo 6º, caput;

CONSIDERANDO que a Lei nº 13.465/2017 e o Decreto nº 9.310/2018, trouxeram novas regras para a Regularização Fundiária Urbana, relativizando as regras de áreas públicas mínimas no parcelamento do solo urbano para atender a regularização de áreas consolidadas e irreversíveis, comprovadamente existentes em 22 de dezembro de 2016, bem como novos institutos jurídicos, tais como a legitimação fundiária, que permitem o reconhecimento da propriedade de forma mais célere, revogando as legislações federais anteriores que tratavam sobre REURB;

CONSIDERANDO as alterações legislativas promovidas pela promulgação da Lei nº 13.465/17 e Decreto nº 9.310/2018 que flexibilizaram os paradigmas administrativos e registrares envolvendo a Regularização Fundiária Urbana, sobretudo no que se refere à gratuidade de custas dos atos de registro advindos da REURB-S;

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentar os procedimentos que deverão ser adotados pelas serventias extrajudiciais no âmbito do Programa Estadual de Regularização Fundiária, que tem por objetivo a incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e a titulação dos seus ocupantes;

CONSIDERANDO a inclusão dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Agenda 2030 das Nações Unidas no planejamento do Poder Judiciário em 2021, o que demanda a atuação das Corregedorias Gerais de Justiça no auxílio à promoção de sociedades pacíficas e inclusivas para o desenvolvimento sustentável;

RESOLVE:



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Corregedoria Geral da Justiça

TÍTULO I

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA RURAL

Art. 1º A regularização fundiária de imóveis rurais poderá ocorrer por iniciativa ou provocação do interessado perante o cartório de imóveis ou por meio da atuação do Instituto de Colonização e Terras do Estado do Maranhão - ITERMA, do INCRA ou do Município.

§ 1º São considerados interessados para fins de provocação da regularização fundiária rural:

- a. Ministério Público;
- b. Defensoria Pública;
- c. associações;
- d. pessoas juridicamente interessadas;
- e. posseiro;
- f. ocupante.

§ 2º A regularização e aquisição de imóveis rurais poderá ser efetivada, dentre outras formas por:

- a) arrecadação (sumária / administrativa ou judicial);
- b) desapropriação;
- c) usucapião.

§ 3º A inexistência de registro, seja em nome de particular ou de entes públicos, não impede a regularização por usucapião, ainda que extrajudicial (Art. 216-A da Lei nº 6.015/1973), hipótese em que a matrícula será aberta sem a indicação de proprietário e registro anterior.

Art. 2º Diante da impossibilidade de emissão de certidão destinada a instruir procedimento administrativo de arrecadação sumária, deverá o registrador de imóveis formalizar o indeferimento indicando as razões que impedem a emissão da certidão.

Art. 3º A abertura da matrícula e o respectivo registro da arrecadação sumária será efetuado mediante a apresentação dos seguintes documentos:

- I - ofício com requerimento para abertura da matrícula;
- II - portaria de arrecadação publicada no diário oficial;
- III - planta e memorial descritivo da gleba arrecadada;
- IV - certificação da gleba pelo SIGEF;



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Corregedoria Geral da Justiça

- V - anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou outro documento equivalente;
- VI - CCIR;
- VII - Cópia do Edital publicado no Diário Oficial para notificação de terceiros interessados em impugnar o procedimento;
- VIII - Certidão informando a inoccorrência de impugnações;
- IX - Declaração de Respeito de Limites fornecida pelos confrontantes da área arrecadada;
- X - Certidão de feitos ajuizados em nome dos requerentes na esfera estadual ou federal.

Parágrafo único. Mesmo após o registro, havendo qualquer tipo de oposição formal por parte terceiros que aleguem sobreposição da área arrecada com outros imóveis já registrados, deverá o oficial noticiar tal ocorrência ao Juiz Corregedor Permanente e o Ministério Público.

Capítulo I

Da estremação do imóvel rural

Art. 4º Nas circunscrições imobiliárias do Estado do Maranhão possuidoras de condomínios rurais *pro diviso* que apresentem situação consolidada e localizada, a regularização de frações com abertura de matrícula autônoma, respeitada a fração mínima de parcelamento, será realizada com a anuência dos confrontantes das parcelas a serem individualizadas.

Parágrafo único. A identificação do imóvel a regularizar obedecerá ao disposto no art. 176, II, 3, e no art. 225 da Lei nº 6.015/1973.

Art. 5º A posse do proprietário sobre a parcela *pro diviso* a estremar deve contar, no mínimo, 05 (cinco) anos, permitida a soma do tempo de posse dos proprietários anteriores.

Parágrafo único. A comprovação do prazo de posse será feita mediante declaração do proprietário, corroborada pelos confrontantes.

Art. 6º A instrumentalização do ato para fins de localização da parcela *pro diviso* será feita mediante escritura pública declaratória/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 Na impossibilidade de obtenção da anuência de qualquer confrontante no ato notarial, será ele notificado a manifestar-se no prazo de 15 (quinze) dias, através do Registro de Títulos e Documentos, a requerimento do interessado.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Corregedoria Geral da Justiça

§ 5º A notificação será dirigida ao endereço fornecido pelo requerente ou ao próprio imóvel contíguo; não encontrado ou dado como em lugar incerto ou não sabido, o lindeiro será notificado mediante edital, publicado em jornal local, com o mesmo prazo fixado no §4º.

§ 6º Transcorrido o prazo sem oposição, a anuência será presumida.

§ 7º A escritura somente poderá ser lavrada após o alcance de todas as anuências, mesmo que fictas, não se aplicando ao procedimento o disposto no §2º do art. 213 da Lei nº 6.015/1973.

Art. 7º Não será obrigatória a participação do Município, Estado ou União, ou de seus órgãos representativos, nos casos em que a parcela a ser localizado fizer divisa com bens públicos, a exemplo de vias públicas, estrada, rua, travessa, corredor, rio, lago e mar, nem haverá necessidade das notificações referidas nos parágrafos do artigo anterior.

§ 1º Nas retificações administrativas reguladas pelo inciso II do artigo 213 da Lei nº 6.015/1973, não será obrigatória a anuência do Município, Estado ou União, ou de seus órgãos representativos, nos casos em que o imóvel a ser retificado, localizado na zona rural, fizer divisa com bens públicos de uso comum do povo, tais como vias públicas, de correntes ou depósitos hídricos.

§ 2º O proprietário e o profissional autor da planta e do memorial descritivo firmarão declaração, a ser arquivada no Registro de Imóveis, de que a medição respeitou plenamente as divisas com as áreas e faixas de domínio de imóveis públicos previstas no item anterior.

Art. 8º Tratando-se de simples localização de parcela, desnecessária retificação da descrição do imóvel, será dispensada a apresentação de planta, memorial ou outro documento, bastando a exibição do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR e a prova de quitação do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, que deverão ser:

§ 1º Por retificação da descrição do imóvel, entende-se aquela que altere ou inclua dados necessários não constantes na descrição original, como medidas de perímetro e segmentos, ângulos e similares. Para este fim, serão aplicadas as normas relativas à retificação de registro imobiliário constantes nos arts. 212 e seguintes da Lei nº 6.015/1973.

§ 2º Tratando-se de localização cumulada com retificação de descrição da parcela, serão exigidos, por ocasião da escritura pública declaratória, os seguintes documentos:

I - planta do imóvel;

II - memorial descritivo, incluindo a descrição das configurações da planta;

III - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do responsável pelo projeto.

Art. 9º A escritura pública declaratória será protocolada no Registro Imobiliário da circunscrição do imóvel, verificando o registrador a sua regularidade em atenção aos princípios registrais.

§ 1º O registrador 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.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Corregedoria Geral da Justiça

§ 2º Tratando-se de localização cumulada com retificação de descrição da gleba, o registrador praticará dois atos: a averbação desta e o registro daquela.

Art. 10. À escritura de localização da parcela e ao respectivo registro aplicam-se os emolumentos relativos às divisões e extinções de condomínio.

Art. 11. A adoção do procedimento previsto neste Título 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. 12. Na eventualidade da incidência de cláusulas, ônus ou gravames sobre a parcela objeto da localização ou retificação, serão observadas as providências a seguir:

I - no caso de hipoteca, não será necessária a anuência do credor hipotecário; todavia, o registrador de imóveis comunicará a ele a realização do registro da localização da parcela;

II - no caso de penhora, não será necessária prévia autorização judicial para o registro e/ou retificação, mas o registrador comunicará o fato ao juízo, por 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, uma vez que perdida a disponibilidade do bem na forma do art. 53 da Lei no 8.212/91;

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

V - no caso de propriedade fiduciária, a localização da parcela será instrumentalizada, em conjunto, pelo credor e pelo devedor;

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 consistente 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 de qualificação inerente às escrituras públicas de divisão.

Art. 13. A necessidade ou não de prévio georreferenciamento da parcela a ser localizada será determinada de acordo com as normas da legislação federal.

TÍTULO II
DA LOCALIZAÇÃO DE ÁREAS EM CONDOMÍNIO

Art. 14. Em imóveis situados nos perímetros urbanos, assim como nos locais urbanizados, ainda



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Corregedoria Geral da Justiça

que situados na zona rural, em cujos assentos conste estado de comunhão, mas que faticamente se apresentam individualizados e em situação jurídica consolidada, nos termos deste Título, o Juiz poderá autorizar ou determinar a averbação da identificação de uma ou de cada uma das frações, observada a presença de:

- I – anuência dos confrontantes da fração do imóvel que se quer localizar, expressa em instrumento público ou particular, neste caso com as assinaturas reconhecidas, entendidos como confrontantes aqueles previstos no §10 do art. 213 da Lei nº 6.015/1973;
- II – a identificação da fração de acordo com o disposto no art. 176, II, ‘3’, ‘b’, e art. 225 da Lei nº 6.015/1973, por meio de certidão atualizada expedida pelo Município.

TÍTULO III

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Art. 15. O reconhecimento do direito fundamental à moradia e à propriedade por intermédio do registro imobiliário no âmbito dos procedimentos de regularização fundiária deve ser orientado pelos princípios constitucionais que regem a Administração Pública, com destaque para o princípio da eficiência, bem como pela necessidade de atendimento da função social da propriedade e dos objetivos e diretrizes do planejamento urbano.

Parágrafo único. Para o alcance pleno desses objetivos é dever do oficial de registro:

- I - fomentar a implementação nos municípios da sua atuação mediante reuniões, visitas, cursos, dentre outras iniciativas;
- II - prestar informações à Corregedoria Geral acerca das regularizações concluídas e em andamento;
- III - conhecer a legislação municipal sobre regularização fundiária, arrecadação de bens vagos, plano diretor, dentre outras que tratam da governança fundiária local;
- IV - comunicar ao Comitê de Regularização Fundiária eventuais dificuldades na implementação;
- V- promover compartilhamento de informações com os municípios para facilitar o ordenamento e a gestão territorial;
- VI - comunicar trimestralmente aos municípios os imóveis sem titulação identificados nos procedimentos ordinários da serventia;
- VI - cooperar com o fornecimento de dados, informações e documentos para a elaboração de cadastros multifinalitários, dentre outras medidas de gestão. Preferencialmente por intermédio da adoção de sistemas informatizados dotados de conjunto padronizado de interfaces de conexão que permitam a interoperabilidade para importação de dados pelo Poder Público;
- VII - divulgar amplamente na sua comunidade, inclusive mediante palestras e visitas, as formas de regularização registral imobiliária, bem como as regularizações implementadas;



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Corregedoria Geral da Justiça

VIII - comunicar ao Ministério Público e ao Tribunal de Contas eventuais omissões relevantes dos Poderes Públicos que causem embaraço ou comprometimento das políticas públicas de regularização fundiária.

Art. 16. O procedimento de registro da Certidão de Regularização Fundiária - CRF na REURB, de interesse social ou específico, é uno, devendo observar o disposto na Lei nº 13.465, de 11 de julho 2017; o Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018 e as normas técnicas constantes neste Provimento, cabendo ao oficial do Registro de Imóveis a realização do controle de legalidade meramente formal acerca das aprovações, das notificações e da titulação final, realizadas pelos órgãos competentes.

Art. 17. Para fins deste provimento consideram-se as modalidades de Regularização Fundiária previstas na Lei nº 13.465/2017, com os seguintes destaques e acréscimos:

I - REURB-S - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda;

II - REURB-E - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I.

§ 1º Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os atos registrais relacionados à REURB-S, nos termos do artigo 13, § 1º, da Lei nº 13.465/2017, artigos 53 e 54 do Decreto nº 9.310/2018.

§ 2º O registro dos atos de que trata §1º independe da comprovação do pagamento de tributos ou de penalidades tributárias.

§ 3º O disposto nos § 1º e § 2º aplica-se também à REURB-S que tenha por objeto conjuntos habitacionais ou condomínios de interesse social construídos pelo Poder Público, diretamente ou por meio da administração pública indireta, que já tenham sido implantados em 22 de dezembro de 2016.

§ 4º No mesmo núcleo urbano informal poderá haver as duas modalidades de REURB, desde que a parte ocupada predominantemente por população de baixa renda seja regularizada por meio de REURB-S e o restante do núcleo por meio de REURB-E.

§ 5º No caso de REURB com classificação mista de modalidade, o oficial de registro providenciará a prática de atos registrais e de averbação comuns, tais como o registro do parcelamento ou do empreendimento regido pela modalidade predominante e adotará a classificação individual da modalidade para os atos de registro e averbação que possam ser individualizados.

§ 6º Fica facultado aos Municípios admitir, tanto na REURB-S quanto na REURB-E, o uso misto de imóveis, residenciais e não residenciais, como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

§ 7º A classificação da modalidade da REURB de unidades imobiliárias residenciais ou não residenciais integrantes de núcleos urbanos informais poderá ser feita, a critério do Município ou do Distrito Federal, ou, quando for o caso, dos Estados e da União, de forma integral, por partes ou de forma isolada por unidade imobiliária.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Corregedoria Geral da Justiça

§ 8º A classificação da modalidade visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras da infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e dos emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

TÍTULO IV

DA COMPETÊNCIA PARA O REGISTRO

Art. 18. 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.

Art. 19. Na hipótese de o 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.

Art. 20. Os emolumentos pelos atos praticados em mais de uma circunscrição imobiliária serão calculados proporcionalmente às unidades imobiliárias localizadas em cada uma delas.

TÍTULO V

DA LEGITIMIDADE PARA REQUERER O REGISTRO

Art. 21. Os legitimados previstos no artigo 14 da Lei nº 13.465/2017 estão habilitados 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. 22. O beneficiário individual também poderá optar por fazer a regularização em etapas, ainda que lote a lote, devendo a CRF conter, no mínimo, a indicação das quadras do núcleo urbano e, dentre estas, a localização do imóvel em regularização, independentemente do rito adotado e da modalidade eleita.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Corregedoria Geral da Justiça

TÍTULO VI
DOS DOCUMENTOS E SUA QUALIFICAÇÃO

Art. 23. A emissão da Certidão de Regularização Fundiária – CRF goza de presunção de legitimidade, devendo indicar expressamente que foram cumpridos os requisitos legais exigidos para sua emissão, cabendo ao oficial ater-se aos aspectos meramente formais, sem adentrar na análise do seu conteúdo.

Parágrafo único. No processamento da regularização fundiária é vedado ao oficial exigir:

I - reconhecimento 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, diretamente na serventia ou por meio eletrônico, por intermédio das centrais com assinatura digital do ente signatário;

II - averbação prévia do cancelamento do cadastro de imóvel rural no INCRA;

III - edição de lei de inclusão do núcleo em perímetro urbano, e de existência de zonas especiais de interesse social (zeis);

IV - na REURB-S comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias;

V - certidão de matrícula ou transcrição dos imóveis objeto ou atingidos pela regularização, bem como dos imóveis confrontantes que estiverem registrados em sua serventia.

Art. 24. Para fins de registro, bastará que a CRF contenha a descrição, em breve relato, dos requisitos do art. 41 da Lei nº 13.465/2017, e do art. 38 do Decreto nº 9.310/2018, acompanhado do Projeto de Regularização Fundiária, observando os requisitos do art. 35 da Lei nº 13.465/2017, se for o caso.

§ 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 13.465/2017, e art. 54 do Decreto nº 9.310/2018.

§ 4º A CRF será apresentada acompanhada somente com os documentos previstos no §1º do art. 37 deste Provimento, dispensada, portanto, a apresentação do Projeto de Regularização Fundiária, estudo técnico ambiental e quaisquer outras manifestações, aprovações, licenças ou alvarás emitidos pelos órgãos públicos, quando o núcleo urbano esteja implantado e integrado à



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Corregedoria Geral da Justiça

cidade, nas glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, e o Município adotar o rito simplificado da REURB inominada (art. 69 da Lei nº 13.465/2017 e art. 87 do Decreto nº 9.310/2018) para a titulação dos beneficiários.

Art. 25. É dispensada a comprovação, pelo Município, da notificação dos titulares de domínio, dos confinantes e de terceiros eventualmente interessados, bastando que ateste, na CRF ou em documento autônomo, o cumprimento dessa fase.

Art. 26. A Certidão de Regularização Fundiária e os documentos que a compõem serão apresentados preferencialmente pela via eletrônica quando efetivamente implantadas as centrais de registro eletrônico.

§ 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, inclusive.

§ 2º Os documentos que não sejam considerados como eletrônicos nativos serão encaminhados em forma de PDF-A, com certificação digital do órgão emissor.

Art. 27. Competirá ao Município, quando da expedição de CRF, indicar a forma de organização do núcleo como parcelamento do solo, ou condomínio edilício ou de lotes, ou conjunto habitacional, bem como a existência de direito real de lajes e de condomínios urbanos simples, quando for o caso, consideradas as exigências legalmente estabelecidas na Lei nº 13.465/2017.

Parágrafo único. A ausência de qualquer das informações previstas no caput deste artigo poderá ser suprida por documento autônomo extraído do procedimento de regularização fundiária ou declaração do Município.

Art. 28. 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.

Parágrafo único. Caso a listagem da CRF 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 constituído, declarando possuir os originais arquivados e subscritos por seus beneficiários.

Art. 29. A identificação e caracterização da unidade imobiliária derivada de parcelamento de solo realizar-se-á com a indicação do seu número e de sua 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 individualizar a unidade imobiliária a partir de outros elementos.

Art. 30. Na REURB, as edificações já existentes nos lotes poderão ser regularizadas, a critério do Poder Público Municipal, em momento posterior, de forma coletiva ou individual.

Art. 31. Na Reurb-S, a averbação das edificações poderá ser efetivada a partir de mera notícia, a requerimento do interessado, da qual conste a área construída e o número da unidade imobiliária,



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Corregedoria Geral da Justiça

dispensada a apresentação de habite-se e das certidões negativas de tributos e de contribuições previdenciárias.

Parágrafo único. Igual procedimento poderá ser adotado nos requerimentos de abertura de matrícula e regularização de bens públicos nos termos dos artigos 195-A e 195-B da lei 6.015/73.

Art. 32. 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 nº 13.465/2017 e Decreto nº 9.310/2018.

§1º Os interessados e/ou seus representantes que detém título de propriedade outorgado pelo parcelador ou proprietário da gleba, requererão preliminarmente ao oficial 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 - descrição técnica do perímetro da área a ser regularizada, das unidades imobiliárias, das áreas públicas e de outras áreas com destinação específica, quando for o caso;

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

§ 2º Aos títulos de propriedade mencionados no §1º, aplicam-se as disposições contidas nos artigos 63 a 67, deste Provimento.

§ 3º O registro do parcelamento das glebas, previsto neste artigo, poderá ser feito por trechos ou etapas, independentemente de retificação ou apuração de área remanescente.

§ 4º Quando não houver titulação dos beneficiários, pelo parcelador ou proprietário da gleba, não estará demonstrado interesse jurídico para início do procedimento diretamente na Serventia de Registro de Imóveis.

Art. 33. É facultado ao Município, optar pela adoção do rito simplificado da REURB-inominada, em conformidade com o disposto no art. 69 da Lei nº 13.465/2017 e art. 87 do Decreto nº 9.310/2018, no bojo da REURB-S ou REURB-E, para titulação dos beneficiários, aplicando-se o art. 30, § 4º deste Provimento.

Art. 34. O registro da CRF 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 da existência de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

Art. 35. O registro da CRF de bem imóvel público independe de lei de desafetação e de



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Corregedoria Geral da Justiça

procedimento licitatório para a alienação das unidades imobiliárias.

TÍTULO VII

DO PROCEDIMENTO

Art. 36. O procedimento de registro da CRF tramitará em prenotação única, independentemente de requerimento, e sua apresentação legitima autoriza a prática de todos os atos necessários ao registro da REURB e da titulação de seus beneficiários, inclusive abertura e encerramento de matrículas e transcrições.

Parágrafo único. É facultada a apresentação de requerimento para registro da CRF, o qual conterá as declarações e requisitos legais ausentes da CRF ou dos documentos que seguem anexos.

Art. 37. Recebida a CRF, 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. Estando a documentação em ordem, o registrador de imóveis comunicará o fato ao legitimado e efetivará os atos registrais dentro do prazo legal.

Parágrafo único. A qualificação negativa de um ou alguns nomes constantes da listagem relativos ao enquadramento da REURB-S e legitimações (art. 23, §1º, I da Lei nº 13.465/2017) não impede o registro da CRF.

Art. 38. 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. 39. A nota de exigências deverá ser apresentada preferencialmente 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. Considerando o interesse público na finalização do procedimento, mesmo após o decurso do prazo deverá o oficial registrador evitar o cancelamento do protocolo, ressalvados os casos de reiteradas omissões do ente legitimado ou impossibilidade do atendimento das exigências.

Parágrafo único. Não se conformando o interessado com a exigência do oficial e não a podendo satisfazer, poderá requerer a suscitação de dúvida ao juiz competente em matéria registral nos termos do artigo 198 e seguintes da Lei nº 6.015/1973.

Art. 40. O procedimento de registro será encerrado quando houver cancelamento do protocolo ou caso não haja a suscitação de dúvida no mesmo prazo e, em havendo esta, o julgamento tenha



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Corregedoria Geral da Justiça

sido contrário ao registro.

Art. 41. O registrador de imóveis 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 nº 13.465/2017 e não sejam localizadas matrículas ou transcrições além daquelas indicadas na CRF.

Art. 42. 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, facultada a notificação por oficial de registro de títulos e documentos.

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

§ 3º Aplica-se o disposto no §10º, do art. 213 da Lei nº 6.015/1973, ao procedimento de notificação de confrontantes.

§ 4º Eventuais titulares de domínio ou confrontantes não identificados, ou não encontrados, ou que recuse o recebimento da notificação por via postal, serão notificados por edital publicado 1 (uma) vez na imprensa oficial e 1 (uma) vez em jornal de grande circulação, para que, querendo, apresentem impugnação no prazo comum de 30 (trinta) dias, observado o seguinte:

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, jornal de grande circulação ou por meio eletrônico utilizado para a publicação dos atos registrais;

II - o edital conterà 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. 43. Em caso de impugnação ao pedido de REURB, apresentada por qualquer dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel objeto da REURB 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.

§ 1º 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.

§ 2º O oficial intimará o Município e o agente promotor, se diverso, para que se manifestem no



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Corregedoria Geral da Justiça

prazo de 10 (dez) 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, rejeitá-la-á de plano por meio de ato devidamente motivado e dará seguimento ao procedimento, caso o impugnante não recorra no prazo de 10 (dez) 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 (dez) dias e, em seguida, encaminhará os autos, acompanhados de suas informações complementares ao Juiz Corregedor Permanente; ou

II - Se a impugnação for fundamentada, depois de ouvir o requerente no prazo de 10 (dez) dias, encaminhará os autos ao Juiz Corregedor Permanente.

§ 3º Consideram-se infundadas a impugnação já examinada e refutada em casos iguais ou semelhantes pelo Juízo Corregedor Permanente ou pela Corregedoria Geral da Justiça; a que o impugnante se limita a dizer que o 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.

§ 4º Nas hipóteses de interposição de recurso da rejeição liminar da impugnação infundada e de impugnação fundamentada, os autos serão encaminhados ao Juiz Corregedor Permanente que, de plano ou após instrução sumária, examinará a pertinência da impugnação e, em seguida, determinará o retorno dos autos ao oficial de Registro de Imóveis para as providências que indicar, extinção ou continuidade do procedimento, no todo ou em parte.

Art. 44. O procedimento de registro será encerrado quando houver cancelamento do protocolo ou julgamento de suscitação de dúvida pela impossibilidade do registro.

TÍTULO VIII
DO REGISTRO

Art. 45. 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.

§ 1º Quando for possível identificar as matrículas e ou transcrições atingidas, a matrícula matriz será aberta informando os nomes dos proprietários dos registros anteriores com a qualificação constante desses registros ou, ainda, a expressão “os proprietários indicados nas matrículas de



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Corregedoria Geral da Justiça

origem”.

§ 2º Na REURB-S a edificação deverá constar no caput da matrícula a ser aberta na parte inicial da descrição do imóvel. Neste caso, não deverá ser realizada uma averbação específica para a construção.

Art. 46. 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 §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 registro do parcelamento do solo ou da regularização do empreendimento será feito na matrícula matriz.

§ 6º 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.

§ 7º 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.

§ 8º A averbação da construção no caso de REURB-E poderá ser realizada independente de habite-se ou licença urbanística quando na CRF constarem informações sobre as características, natureza do uso e tamanho da construção;

Art. 47. Os atos de averbação, de registro ou abertura de matrículas decorrentes da aplicação da Lei nº 13.465/17 independem de provocação, retificação, notificação, unificação ou apuração de disponibilidade ou remanescente.

Art. 48. A existência de registros ou demandas sobre direitos reais de garantia, constringimentos judiciais, bloqueios ou indisponibilidades, ainda que anteriores à REURB, não obstará a unificação de 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 tais ônus ser transportados para a matrícula matriz e matrículas das unidades imobiliárias.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Corregedoria Geral da Justiça

Parágrafo único. Havendo ação judicial relativa à titularidade da área objeto da REURB, o registro da CRF e da titulação dos ocupantes dependerão da anuência das partes com a regularização, por meio de transação celebrada para essa finalidade, ou de autorização judicial.

Art. 49. No registro da legitimação de posse concedido para a finalidade do art. 183, da Constituição Federal constará que o decurso do prazo de cinco anos implicará na conversão automática da posse em título de propriedade, nos termos do art. 26 da Lei nº 13.465/2017.

TÍTULO IX

DOS EFEITOS DO REGISTRO

Art. 50. Com o registro da CRF, 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. 51. 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. 52. O registro da legitimação fundiária poderá atribuir propriedade plena ou outro direito real.

Art. 53. O registro da CRF 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 edifícios da ABNT, NBR 12.721, ou outra que venha a sucedê-la.

TÍTULO X

DA TITULAÇÃO EM REURB



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Corregedoria Geral da Justiça

Art. 54. 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:

II - 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.

§ 2º 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. 55. 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 13.465/2017.

Art. 56. 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. 57. 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. 58. O ente público poderá, a qualquer tempo, apresentar listagens complementares para a titulação das demais unidades imobiliárias.

Art. 59. Registrada a CRF e restando unidades imobiliárias não tituladas, eventuais compradores, compromissários ou cessionários poderão requerer o registro dos seus contratos, padronizados ou não, mediante a apresentação do respectivo instrumento ao oficial de Registro de Imóveis competente.

§ 1º Os instrumentos particulares, dentre eles, os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título hábil para aquisição da propriedade, quando



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Corregedoria Geral da Justiça

acompanhados da respectiva prova de quitação das obrigações do adquirente, os quais serão registrados nas matrículas das correspondentes unidades imobiliárias resultantes da regularização fundiária, dispensada a exigência de testemunhas instrumentárias.

§ 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 unidade imobiliária ou outro documento do qual constem a especificação da unidade e, preço e o modo de pagamento.

§ 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 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 seus cessionários, após 5 (cinco) anos do vencimento da última prestação (CC, art. 206, § 5º, I).

§ 5º Nos instrumentos referidos neste artigo ficam dispensadas testemunhas instrumentárias.

§ 6º Quando constar do título que o parcelador ou 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.

§ 7º Na ausência ou imperfeição da prova de representação, o oficial de Registro de Imóveis notificará o titular de domínio e o parcelador, se diversos, para oferecimento de impugnação no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de proceder-se ao registro do título.

§ 8º Derivando a titularidade atual de uma sucessão de transferências informais de instrumentos particulares, o interessado deverá apresentar cópias simples de todos os títulos ou documentos anteriores, formando a cadeia possessória, bem como a prova de quitação de cada um dos adquirentes anteriores, consoante o disposto nos §§ 1º a 6º deste artigo, acompanhado das respectivas certidões quando possível.

§ 9º 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. 60. 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. 61. 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 antenupcial 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.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Corregedoria Geral da Justiça

Art. 62. 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 6.015/1973.

Art. 63. 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.

TÍTULO XI

DA DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA

Art. 64. O procedimento de demarcação urbanística se destina 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. 65. 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. 66. O procedimento de notificação será realizado diretamente pelo poder público municipal ou, a critério deste, pelo registrador de imóveis da área demarcada.

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

§ 2º O registrador de imóveis observará o rito previsto no artigo 20 e seguintes da Lei nº 13.465/2017.

TÍTULO XII

DA ESPECIALIZAÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL EM CONDOMÍNIO

Art. 67. 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. 68. 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. 69. Quando se tratar de imóvel sujeito a regime de condomínio geral a ser dividido em



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Corregedoria Geral da Justiça

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. 70. 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.

TÍTULO XIII

DA ESTREMAÇÃO DE IMÓVEIS EM CONDOMÍNIO DE FATO

Art. 71. 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, §1º, II, 3, e 225, da Lei nº 6.015/1973.

§ 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 estremeção 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 estremeção, 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 estremeção.

Art. 72. A instrumentalização do ato para fins de localização da parcela *pro diviso* será feita necessariamente por escritura pública de estremeção.

§ 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 estremeção, 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.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Corregedoria Geral da Justiça

§ 4º Não será obrigatória a participação do Município, Estado ou União, ou de seus órgãos representativos, nos casos em que a parcela a ser localizada fizer divisa com bens públicos de uso comum do povo, tais como vias públicas, estradas, ruas, travessas e rios navegáveis, exigindo-se apenas declaração do responsável técnico de que a medição respeitou plenamente as divisas com as áreas e faixas de domínio de imóveis públicos.

§ 5º A anuência do ente público, quando necessária, poderá ser dada na planta, memorial, por meio de carta de anuência ou qualquer outro documento inequívoco.

§ 6º 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 6.015/1973.

Art. 73. 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. 74. 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. 75. A adoção do procedimento previsto no art. 55 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. 76. 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;



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Corregedoria Geral da Justiça

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 8.212/1991;

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

V - no caso de propriedade fiduciária, a localização da parcela será instrumentalizada em conjunto pelo credor e pelo devedor;

VI - no caso de usufruto, a localização será obrigatoriamente firmada pelo 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. 77. 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.

Art. 78. A dispensa de anuência de confrontantes prevista no §17 do art. 213 da Lei nº 6.015/1973, aplica-se apenas a planta e memorial descritivo, sendo necessário o comparecimento dos confrontantes na escritura de estremação.

TÍTULO XIV

DIREITO DE LAJE

Art. 79. 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 posicionamento da construção-base em relação ao terreno, a especificação 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



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Corregedoria Geral da Justiça

conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum.

Art. 80. 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. 81. 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. 82. 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. 83. 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.

TÍTULO XV

DO RECONHECIMENTO EXTRAJUDICIAL DE USUCAPIÃO

Art. 84. O procedimento de registro de usucapião deverá observar a legislação federal a as normas específicas do CNJ com os seguintes acréscimos:



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Corregedoria Geral da Justiça

I - será dispensada a apresentação de Certidões Negativa dos Distribuidores de ações em nome dos titulares do domínio e de direitos reais sobre o imóvel quando a obtenção não for possível pelo desconhecimento dos dados de qualificação pessoal RG, CPF e filiação;

II - na hipótese de a unidade usucapienda localizar-se em condomínio edilício, constituído de fato, ou seja, sem o respectivo registro do ato de incorporação ou sem a devida averbação de construção, será exigida a anuência de todos os titulares de direito constante da matrícula;

III - a publicação eletrônica poderá ser efetivada pelas centrais eletrônicas organizadas por notários ou registradores e também qualquer plataforma de veículo de comunicação eletrônica juridicamente organizada, em conformidade com a legislação pátria, atendendo aos requisitos de tecnologia e com a data center localizado em território nacional, devidamente registrada como ente de publicação periódica junto ao Registro Civil das Pessoas jurídicas, poderá oferecer o serviço de editais eletrônicos, dentro das regras da livre concorrência;

IV - tratando-se de usucapião de unidade autônoma localizada em condomínio edilício objeto de incorporação, mas 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.

TÍTULO XVI

DA USUCAPIÃO PLÚRIMA

Art. 85. 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, juntamente com o documento de responsabilidade técnica do profissional que os elaborou;

III - demais documentos enumerados nos incisos III, IV, VI, e VII, do art. 4º, 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



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Corregedoria Geral da Justiça

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

TÍTULO XVII

DA ABERTURA DE MATRÍCULA DE IMÓVEL PÚBLICO

Art. 86. 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. 87. 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 nº 6.015/1973.

Art. 88. O requerimento da União ou 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 elaborado nos moldes do art. 195-B da Lei nº 6.015/1973.

TÍTULO XVIII

DESAPROPRIAÇÃO E REGISTRO DE LINHAS FÉRREAS



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Corregedoria Geral da Justiça

Art. 89. Independentemente da natureza do título, é vedado ao oficial exigir para efetuar o registro da desapropriação:

I - de imóveis urbanos:

a) o pagamento de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI); ou

b) a apresentação de certidões negativas de débitos fiscais;

II - de imóveis rurais, inclusive linhas férreas:

a) o pagamento de Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR); b) a apresentação de certidões negativas de débitos fiscais;

b) a apresentação de Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR); e d) a apresentação Cadastro Ambiental Rural (CAR);

c) georreferenciamento ou apuração de remanescente.

Art. 90. No caso de desapropriação amigável, o oficial aceitará título em que participem todos os sucessores ou, em caso de haver nomeação de representante do espólio, o inventariante.

Art. 91. O oficial dispensará a retificação prévia, mesmo que a descrição seja precária, quando o requerente apresentar declaração de que o imóvel objeto de desapropriação corresponde àquele indicado no título e nos trabalhos técnicos apresentados.

Art. 92. É vedado ao oficial formular exigências visando à atualização da qualificação subjetiva dos proprietários expropriados, de seus cônjuges, bem como das demais pessoas físicas ou jurídicas que figurarem, a qualquer título, no registro.

Art. 93. Existindo ônus ou gravames no imóvel expropriado, o oficial exigirá a notificação dos credores, sua participação no acordo firmado ou termo complementar de anuência.

Art. 94. É vedado ao oficial exigir a apresentação de uma Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) específica, ou documento equivalente, para cada procedimento de desapropriação, quando o documento fizer referência a todos os trabalhos técnicos realizados.

Art. 95. O oficial dispensará a apresentação de cópia autenticada do decreto de desapropriação sempre que for possível verificar a autenticidade de cópia simples em ambiente virtual da entidade emitente, ou por outro meio idôneo, bem como na hipótese de ser possível confrontar a cópia com documento original apresentado na serventia.

Art. 96. Para o registro das sentenças judiciais de desapropriação, o oficial não exigirá a comprovação do trânsito em julgado quando o objeto da demanda for exclusivamente o valor da indenização.

Art. 97. O oficial averbará o título desapropriatório, caso haja matrícula ou transcrição, e abrirá nova matrícula para a área desapropriada.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Corregedoria Geral da Justiça

TÍTULO XIX

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 98. Os procedimentos registrais concluídos ou iniciados na vigência da Lei nº 11.977/2009, poderão ser convertidos ou adaptados ao regime da Lei nº 13.465/2017 mediante requerimento do legitimado, com a anuência do Poder Público Municipal.

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

Art. 99. A legitimação fundiária conferida por ato do poder público será registrada nas matrículas das unidades imobiliárias dos beneficiários.

Art. 100. 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 nº 13.465/2017.

Art. 101. No âmbito de Regularização Fundiária de Interesse Específico, as custas e emolumentos serão cobrados, exclusivamente, do imóvel regularizando.

Art. 102. Este Provimento entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO CORREGEDOR-GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO, em São Luís, aos 25 de março de 2022.

Desembargador PAULO SÉRGIO VELTEN PEREIRA
Corregedor-Geral da Justiça
Matrícula 126599

Documento assinado. SÃO LUÍS - TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 25/03/2022 11:32 (PAULO SÉRGIO VELTEN PEREIRA)

