



Estado do Maranhão
Poder Judiciário
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

PROV - 292019

Código de validação: 742BD935BB

Estabelece normas gerais para o registro da Regularização Fundiária Urbana no âmbito da Lei n. 13.465, de 2017 e Decreto n. 9.310, de 2018.

O **Corregedor-Geral da Justiça do Estado do Maranhão**, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo art. 32 da Lei Complementar n.º 14, de 17 de dezembro de 1991 (Código de Divisão e Organização Judiciárias do Estado do Maranhão), e pelo art. 30, inc. XLIII, al. 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 n.º 26/00, em seu artigo 6º, *caput*;

CONSIDERANDO que a Lei n.º 13.465/2017 e o Decreto n.º 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;





Estado do Maranhão
Poder Judiciário
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

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

CONSIDERANDO que as limitações de tamanho de área máxima de 250m² e tempo mínimo de 5 anos de posse, como requisitos para Reurb não foram mantidos na legislação atualmente em vigor;

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

RESOLVE:

DAS FORMAS DE REGULARIZAÇÃO

Art. 1º A Regularização Fundiária Urbana, compreende duas modalidades:

I - Reurb-S - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim considerada aquela cuja renda familiar não seja superior ao quádruplo do salário mínimo vigente no País (art. 6º do Decreto n.º 9.310/2018), assim declarados em ato do Poder Público estadual e municipal; e

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, previstos no art. 13, §1º da Lei n.º 13465/2017, inclusive





Estado do Maranhão
Poder Judiciário
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

quanto aos atos de transferência aos beneficiários finais do projeto.

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

§ 3º Não será exigida a certidão negativa de débitos previdenciários para a averbação da construção civil localizada em área objeto de regularização fundiária de interesse social, conforme previsto no art. 47, §6º alínea “e” da Lei n.º 8.212/91, incluído pela Lei nº 12.424/2011.

§ 4º 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.

§ 5º No mesmo núcleo urbano informal poderá haver as duas modalidades de Reurb.

§ 6º Os Municípios poderão 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 quando for o caso, do Estado e da União, de forma integral, por partes ou de forma isolada por unidade imobiliária.

§ 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





Estado do Maranhão
Poder Judiciário
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

DOS LEGITIMADOS

Art. 2º Poderão requerer a instauração da Reurb:

I - a União, o Estado e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atuar nas áreas de desenvolvimento urbano ou de regularização fundiária urbana;

III - os proprietários dos imóveis ou dos terrenos, os loteadores ou os incorporadores;

IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

V - o Ministério Público.

Parágrafo único. Os legitimados poderão promover os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro, ressalvados os atos de competência exclusiva do poder público.





DA DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA

Art. 3º O Poder Público poderá utilizar o procedimento de demarcação urbanística para caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada.

§ 1º O auto de demarcação urbanística será instruído com os seguintes documentos:

I - planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, dos quais constarão:

a) as medidas perimetrais;

b) a área total;

c) os confrontantes;

d) as coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites;

e) os números das matrículas ou das transcrições atingidas;

f) a indicação dos proprietários identificados; e

g) a ocorrência de situações de domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores; e

II- planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro dos imóveis, quando houver.

§ 2º O auto de demarcação urbanística poderá abranger uma parte ou a totalidade de um ou mais imóveis que se enquadrem em uma ou mais das seguintes hipóteses:





Estado do Maranhão
Poder Judiciário
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

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

II - domínio privado registrado no cartório de registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou

III - domínio público.

§ 3º Os procedimentos da demarcação urbanística não constituem condição para o processamento e a efetivação da Reurb.

§ 4º O procedimento de demarcação urbanística será realizado diretamente pelo poder público ou, a critério deste, pelo Oficial de Registro de Imóveis do local do núcleo urbano informal a ser regularizado, cabendo ao poder público custear todas as despesas necessárias à sua consecução.

DAS NOTIFICAÇÕES

Art. 4º O Poder Público notificará os titulares de domínio e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, para, que estes, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias.

§ 1º Os titulares de domínio ou os confrontantes não identificados, não encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal serão notificados por edital, para que apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias, contado da data da notificação.





Estado do Maranhão
Poder Judiciário
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

§ 2º O edital de que trata o § 1º conterá resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e o seu desenho simplificado.

§ 3º Apresentada a impugnação apenas em relação a parte da área objeto do auto de demarcação urbanística, é facultado ao Poder Público prosseguir com o procedimento em relação à parcela não impugnada.

§ 4º A notificação conterá a advertência de que a ausência de impugnação pelo notificado implicará em perda de eventual direito de titularidade sobre o imóvel objeto da Reurb.

§ 5º O Poder Público poderá optar pela notificação de que trata o *caput* através de serventia extrajudicial, de forma pessoal ou por edital, arcando com o pagamento dos emolumentos correspondentes.

§ 6º O oficial de registro deverá exigir do ente público que declare ter cumprido o disposto no art. 31 da Lei n.º 13.465/2017 e art. 24 do Decreto n.º 9.310/2018 ao ingressar com o requerimento de Reurb, bem como que não tenham sido localizadas outras matrículas ou transcrições além daquelas indicadas na CRF.

DA DOCUMENTAÇÃO PARA PROTOCOLO DE REURB

Art. 5º Para o processamento do pedido de Regularização Fundiária no cartório de Registro de Imóveis, o legitimado solicitante deverá apresentar no momento do protocolo os seguintes documentos:

I - auto de demarcação emitido pelo Poder Público responsável pela Reurb ou, no caso de legitimado particular, emitido pelo Município, em que conste o tempo de ocupação do núcleo urbano informal e a modalidade da ocupação para fins da classificação em interesse social (REURB-S), em interesse específico (REURB-E), ou Reurb Mista, conforme for o caso;





Estado do Maranhão
Poder Judiciário
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

II - projeto de regularização fundiária, aprovado pelo Poder Público municipal, que conterà no mínimo o levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, foto de satélite da área, acompanhado de memorial descritivo e planta do perímetro urbano informal, subscrito por profissional legalmente habilitado, acompanhado de ART ou de RRT quando o profissional não for funcionário do Poder Público legitimado para a Reurb, que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

III - estudo preliminar, de forma resumida, das desconformidades e das situações jurídica, urbanística e ambiental;

IV - projeto urbanístico demonstrando o resultado final da Reurb;

V - proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

VI - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

VII - estudo técnico ambiental, quando for o caso;

VIII - cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária;

IX - termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, para cumprimento do cronograma físico, definido no inciso anterior;

X- certidão de regularização fundiária, emitida pelo Município, que deverá conter, no mínimo:





Estado do Maranhão
Poder Judiciário
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

- a) o nome do núcleo urbano regularizado;
- b) a localização do núcleo urbano regularizado;
- c) a modalidade da Reurb (social, específica ou mista), indicando, no caso da mista, o enquadramento específico dos beneficiários em Reurb-S e Reurb-E;
- d) os responsáveis pelas obras e pelos serviços constantes do cronograma;
- e) a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando possível;
- f) a listagem dos ocupantes que houverem adquirido a unidade, por meio de título de legitimação fundiária ou de ato único de registro, que conterà o nome do ocupante, o seu estado civil, a sua profissão, o seu número de inscrição no CPF, o número de sua carteira de identidade e a sua filiação.
- g) a informação indicando a ausência de impugnações após as notificações ou o resultado da conciliação entre as partes, no caso de ter sido impugnado.

XI - comprovante das notificações dos proprietários e confrontantes se conhecidos, bem como cópia da publicação do edital da notificação deles, no caso de estarem em local incerto ou não sabido, e dos terceiros interessados com prazo superior a 30 (trinta) dias, quando não promovidas pelo Oficial de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. Em não sendo fornecida a qualificação completa do beneficiário, isto não impedirá o oficial de dar prosseguimento ao registro da Reurb, notificando o interessado para sanar a pendência, efetuando, posteriormente, a averbação para inclusão de dados.

DA CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (CRF)





Estado do Maranhão
Poder Judiciário
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Art. 6º O procedimento de registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) da Reurb-S ou Reurb-E é uno e deve observar o disposto na Lei n.º 13.465/2017 e Decreto n.º 9.310/2018, cabendo ao Oficial do Registro de Imóveis a realização do controle de legalidade meramente formal acerca das aprovações dos órgãos competentes.

§ 1º 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 Estado ou Município, as quais serão consideradas atendidas com a emissão da CRF.

§ 2º A qualificação negativa de um ou alguns nomes constantes da listagem não impede o registro da CRF e das demais aquisições.

Art. 7º Não serão exigidos reconhecimentos de firmas na CRF ou em qualquer documento que decorra da aplicação da Lei n.º 13.465/2017 e Decreto n. 9.310/2018 quando apresentados pela União, Estado, Municípios ou entes da administração pública indireta.

Art. 8º Na Reurb-S promovida pela União ou pelo Estado em áreas de suas propriedades, caberá a estes a definição do instrumento indicativo do direito real constituído e a listagem dos ocupantes a serem beneficiados, que poderão ser encaminhados ao cartório de registro de imóveis juntamente com a CRF ou em momento posterior.

Art. 9º Recebida a CRF, cumprirá ao oficial de registro de imóveis prenotá-la, autuá-la, instaurar o procedimento registral e, no prazo de quinze dias, emitir a respectiva nota de exigência ou praticar os atos tendentes ao registro.

Art. 10 Qualificada a CRF e não havendo exigências nem impedimentos, o Oficial de Registro de Imóveis abrirá a matrícula matriz com a descrição do memorial





Estado do Maranhão
Poder Judiciário
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

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, e, por fim, procederá ao registro da CRF

§ 1º Registrada a CRF, o Oficial de Registro de Imóveis abrirá as matrículas individualizadas para as unidades imobiliárias resultantes do projeto de regularização aprovado, nos termos da Lei nº 6.015/73.

§ 2º Serão mantidas as matrículas já existentes de unidades imobiliárias englobadas pela Reurb, averbando-se a nova identificação do imóvel dentro do projeto.

§ 3º Com o registro da CRF, serão incorporados automaticamente ao patrimônio municipal 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.

§ 4º Incumbe ao Município, ao protocolar o pedido de registro da CRF, requerer ao oficial a abertura de matrícula para as áreas que tenham ingressado no domínio público.

Art. 11 O procedimento de registro deverá ser concluído no prazo de até 60 (sessenta) dias, prorrogável por até igual período, mediante justificativa fundamentada do Oficial de Registro de Imóveis, a ser analisada pelo Juiz Corregedor Permanente.

DA LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 12 A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito





Estado do Maranhão
Poder Judiciário
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

real de propriedade conferido por ato do Poder Público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

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

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

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

III – em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, deve ser reconhecido pelo Poder Público o interesse público de sua ocupação.

§ 2º Por meio da legitimação fundiária, em quaisquer das modalidades da Reurb, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula ou transcrição de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário.

§ 3º As inscrições, as indisponibilidades e os gravames existentes no registro da área maior originária serão transportados para as matrículas das unidades imobiliárias que não houverem sido adquiridas por legitimação fundiária.

§ 4º Na Reurb-S de imóveis públicos, a União, o Estado e os Municípios e as suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio, ficam autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal





Estado do Maranhão
Poder Judiciário
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

regularizado por meio da legitimação fundiária.

§ 5º Na legitimação fundiária, o Poder Público encaminhará ao cartório de registro de imóveis, para registro imediato da aquisição de propriedade, a CRF acompanhada do projeto de regularização fundiária aprovado, da listagem dos ocupantes e a sua devida qualificação e a identificação das áreas que estes ocupam, dispensadas a apresentação de título individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário.

Art. 13 O Poder Público poderá atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, por meio de cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos de quem tenha constado da listagem inicial.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 14 Não impedirá a Reurb, na forma estabelecida na [Lei n.º 13.465/2017](#) e no Decreto n.º 9.310/2018, a inexistência de lei municipal específica que trate de medidas ou posturas de interesse local, aplicáveis a projetos de regularização fundiária urbana.

Art. 15 O registro do projeto da Reurb aprovado importa:

I - a abertura de nova matrícula, quando for o caso;

II - a abertura de matrículas individualizadas para os lotes e as áreas públicas resultantes do projeto de regularização aprovado; e

III - o registro dos direitos reais indicados na CRF junto às matrículas dos lotes, dispensada a apresentação de título individualizado.





Estado do Maranhão
Poder Judiciário
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Parágrafo único. O oficial do cartório de registro de imóveis adotará o memorial descritivo da gleba apresentado com o projeto de regularização fundiária e deverá averbá-lo na matrícula existente, anteriormente ao registro do projeto, independentemente de provocação, retificação, notificação, unificação ou apuração de disponibilidade ou remanescente.

Art. 16 Na hipótese de a Reurb abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o procedimento será efetuado perante cada um dos oficiais dos cartórios de registro de imóveis.

§ 1º Quando os imóveis regularizados estiverem situados na divisa das circunscrições imobiliárias, as novas matrículas das unidades imobiliárias serão de competência do oficial do cartório de registro de imóveis em cuja circunscrição estiver situada a maior porção da unidade imobiliária regularizada.

§ 2º Na hipótese de a regularização fundiária abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o oficial do registro de imóveis responsável pelo procedimento comunicará as demais circunscrições imobiliárias envolvidas para averbação nas respectivas matrículas alcançadas.

Art. 17 Poderá o oficial de registro de imóveis solicitar ao Poder Público a disponibilização de todos os documentos relativos à Reurb em mídia digital.

Art. 18 Após a apresentação da área total a ser regularizada, a abertura das matrículas das quadras e das unidades individuais poderão ser efetuadas por etapa, desde que não ultrapassado o prazo previsto no art. 10 deste provimento.

Art. 19 Para a aprovação e registro dos conjuntos habitacionais e condomínio urbano simples que compõem a Reurb ficam dispensadas a apresentação do habite-se e, no caso de Reurb-S, as respectivas certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.





Estado do Maranhão
Poder Judiciário
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Art. 20 Os casos omissos neste provimento deverão ser interpretados em consonância com os termos da Lei n.º 13.465/2017 e do Decreto n.º 9.310/2018.

Art. 21 As normas e os procedimentos estabelecidos na Lei nº 13.465/2017 poderão ser aplicados aos processos administrativos de regularização fundiária iniciados até a data de sua publicação ou poderão ser concluídos com base nos arts. 288-A a 288-G da Lei nº 6.015/73 e nos arts. 46 a 71-A da Lei no 11.977/2009, a critério do ente público.

Art. 22 Este Provimento entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogado o Provimento n.º 25/2015-CGJ/MA, mantida a validade dos atos praticados com base nesta norma.

Publique-se. Cumpra-se.

Gabinete do Corregedor-Geral da Justiça do Estado do Maranhão, em São Luís (MA), aos 11 de junho de 2019.

Desembargador MARCELO CARVALHO SILVA
Corregedor-geral da Justiça
Matrícula 16014

Documento assinado. SÃO LUÍS - TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 12/06/2019 11:27 (MARCELO CARVALHO SILVA)

