



Estado do Maranhão  
Poder Judiciário  
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

PROV - 182013

Código de validação: C1C20C75B0

**Dispõe sobre o procedimento de regularização imobiliária e fundiária.**

**O DESEMBARGADOR CLEONES CARVALHO CUNHA, CORREGEDOR-GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO**, no exercício de suas atribuições legais, conforme disposto no art. 30, inciso XLIII, “e”, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão,

**CONSIDERANDO** que o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001) estabelece, em seu artigo 2º, inciso XIV, como diretrizes gerais de política urbana, a regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, considerada a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

**CONSIDERANDO** que o artigo 2º, inciso XV, do Estatuto da Cidade, estabelece a simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais, a exemplo do parágrafo único do art. 65 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, ao determinar que o registro de parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária de interesse social independe do atendimento aos requisitos constantes da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

**CONSIDERANDO** a necessidade de regularização imobiliária e fundiária em todo território maranhense, para se garantir a todos os direitos assegurados pela Constituição Federal e pela ordem legal;

**RESOLVE:**

**Art. 1º** A regularização e o registro de desmembramento, fracionamento (ou desdobro) de imóveis urbanos ou urbanizados, ainda que localizados em zona rural, nos casos especificados, poderão ser promovidos em sede de procedimento administrativo perante o registro de imóveis da respectiva circunscrição imobiliária e obedecerão ao disposto neste provimento, sem prejuízo do disposto nos art. 607 a 613 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado.

**Parágrafo único.** Excetuadas as situações previstas no art. 8º da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012 (Código Florestal), c/c o art. 54 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009 (Programa Minha Casa, Minha Vida), não podem ser objeto de parcelamento as áreas de preservação ecológica, unidades de conservação de proteção integral, terras indígenas, e as áreas de riscos previstas no parágrafo único do art. 3º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

**Art. 2º** As hipóteses de regularização previstas neste provimento, exceto a regularização fundiária de interesse social, com projeto aprovado, nos termos da Lei nº



Estado do Maranhão  
Poder Judiciário  
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

11.977, de 7 de julho de 2009, exigem, em relação ao imóvel regularizando, a existência de prévio título, registro, matrícula ou transcrição.

**Art. 3º** Nas circunscrições imobiliárias nas quais houver situações consolidadas, aquelas em que o prazo de ocupação da área, a natureza das edificações existentes, a localização das vias de circulação ou comunicação, os equipamentos públicos disponíveis, urbanos ou comunitários, dentre outras situações peculiares, indique a irreversibilidade da posse titulada que induza ao domínio, o oficial do registro de imóveis poderá efetuar o registro, mediante pedido acompanhado dos seguintes documentos:

I – título de propriedade do imóvel ou apenas a certidão de matrícula, nas hipóteses dos §§ 3º e 4º deste artigo;

II – certidão de ação real ou reipersecutória, de ônus reais e outros gravames, referente ao imóvel, expedida pelo Ofício do Registro de Imóveis;

III – planta do imóvel e memorial descritivo, emitidos ou aprovados pelo Município.

§ 1º Na aferição da situação jurídica consolidada, serão valorizados quaisquer documentos provenientes do Poder Público, em especial do Município.

§ 2º O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de baixa renda, em imóvel declarado de utilidade pública com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estado ou Município, ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação.

§ 3º No caso de que trata o § 2º, supra, o pedido de registro do parcelamento, além do documento mencionado no art. 18, inciso V, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, será instruído com cópias autênticas:

I – da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse;

II – do decreto de desapropriação;

III – do comprovante de sua publicação na imprensa oficial; e

IV – da lei de criação e de seu ato constitutivo, quando formulado por entidade delegada.

§ 4º Nas regularizações coletivas poderá ser determinada a apresentação de memorial descritivo elaborado pelo Município, ou por ele aprovado, abrangendo a divisão da totalidade da área ou a subdivisão de apenas uma ou mais quadras.

**Art. 4º** Nos casos de regularização pelo Poder Público, conforme autorizado pelo art. 40 c/c o art. 43 da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a destinação de áreas públicas, exigidas no inciso I do art. 4 da referida lei, não se poderá alterar sem prejuízo sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas, civis e criminais previstas.

§ 1º Através de autorização judicial, poderá o Município promover a venda dos lotes remanescentes (sem ocupação), para ressarcimento das despesas decorrentes da regularização.

§ 2º O pedido deverá ser instruído com documentos, públicos ou privados, e apresentação do respectivo laudo de avaliação dos lotes, firmado por profissional habilitado, e comprovada a despesa já realizada.

§ 3º Em caso de dúvida sobre os valores empregados pela municipalidade na



Estado do Maranhão  
Poder Judiciário  
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

regularização e avaliação dos lotes, o juiz poderá, de ofício ou mediante requerimento do Ministério Público, determinar a realização das diligências ou perícias que entender cabíveis.

**Art. 5º** Nas hipóteses de regularização previstas no presente provimento, o oficial efetuará o registro, desde que atendidos os requisitos urbanísticos previstos na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, ou em outros diplomas legais aplicáveis.

**Art. 6º** O pedido de regularização de lote individualizado, de quarteirão ou da totalidade da área, será apresentado perante o ofício da situação do imóvel, onde será protocolado, autuado e verificada sua regularidade em atenção aos princípios registrais.

§ 1º Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial do registro de imóveis a indicará por escrito.

§ 2º Se o apresentante não se conformar, requererá que o oficial remeta a documentação ao juiz de direito competente para a apreciação da exigência feita no pedido de regularização, nos termos do que dispõe o art. 198 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

§ 3º Transitada em julgado a sentença, os autos do processo serão remetidos ao Ofício do Registro de Imóveis para cumprimento das determinações judiciais e arquivamento.

§ 4º Estando em ordem a documentação, antes de efetuar o registro, o oficial determinará a publicação de edital para conhecimento de terceiros, com prazo de 15 (quinze) dias para manifestação;

§ 5º Não havendo oposição ao pedido, o registrador imobiliário procederá ao registro/averbação de loteamento, desmembramento, fracionamento ou desdobro.

**Art. 7º** No caso de a área a ser parcelada não corresponder à descrição contida na registro originário, será promovida a retificação, com base na respectiva planta e no memorial descritivo, observados os artigos 212 e 213 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

**Art. 8º** Os confrontantes que não tenham anuído expressamente com a retificação registral, serão cientificados na forma do art. 213, inciso II, §§ 2º e 3º, com a cominação estabelecida no § 4º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

**Art. 9º** Regularizado o parcelamento (loteamento, desdobramento ou fracionamento) na matrícula do imóvel, os adquirentes de lotes poderão requerer o registro/averbação dos seus contratos.

§ 1º Os contratos poderão ser ou não padronizados.

§ 2º Também poderá ocorrer o registro/averbação de um pré-contrato (recibo, arras, etc), gerando direitos reais, quando aquele que se obrigou a concluir o contrato não cumprir a obrigação.

**Art. 10º** Os compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular com observâncias



Estado do Maranhão  
Poder Judiciário  
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

das exigências do art. 26 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação.

**Art. 11.** O registro e a respectiva matrícula poderão ser cancelados, por iniciativa de terceiro prejudicado ou do Ministério Público, nos casos previstos em lei.

**Art. 12.** Registrado ou averbado o parcelamento do solo urbano (loteamento, desmembramento, fracionamento), os adquirentes de lotes de terreno poderão requerer o registro dos seus contratos, padronizados ou não, apresentando o respectivo instrumento junto ao Registro de Imóveis.

§ 1º O registro poderá ser obtido diante da comprovação idônea da existência do contrato, nos termos do art. 27 e §§ 1º e 2º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 2º Os requisitos de qualificação das partes, necessários ao registro, caso inexistentes, serão comprovados por meio de apresentação de documento pessoal de identificação, ou dos referidos na Lei nº 9.049, de 18 de maio de 1995, ou, ainda, de certidão de casamento ou equivalente.

§ 3º Admite-se, nos parcelamentos populares, a cessão da posse em que estiverem provisoriamente imitados a União, o Estado, o Município, ou suas entidades delegadas, o que poderá ocorrer por instrumento particular.

§ 4º A cessão da posse referida no § 3º, cumpridas as obrigações do cessionário, constitui crédito contra o expropriante, de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais.

§ 5º Com o registro da sentença que, em processo de desapropriação, fixar o valor da indenização, a posse referida no § 3º converter-se-á em propriedade e, a sua cessão, em compromisso de compra e venda, conforme haja obrigações a cumprir ou estejam elas cumpridas, circunstâncias que, demonstradas no Registro de Imóveis, serão averbadas na matrícula relativa ao lote.

**Art. 13.** Havendo impugnação, o oficial notificará o interessado para que se manifeste no prazo de quinze dias, se particular, e sessenta, se for o Poder Público.

§ 1º O oficial de registro de imóveis deverá promover tentativa de acordo entre as partes.

§ 2º Havendo impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do parcelamento, o procedimento seguirá em relação à parcela não impugnada.

§ 3º Não havendo acordo, o parcelamento será encerrado em relação à área impugnada.

§ 4º Entendendo o oficial que a impugnação é manifestamente inadmissível, improcedente ou protelatória, poderá rejeitá-la de plano, decidindo imediatamente o pedido inicialmente apresentado.

**Art. 14.** Realizada a regularização nos termos deste provimento, caberá ao oficial comunicar o fato à municipalidade.



Estado do Maranhão  
Poder Judiciário  
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

**Art. 15.** Devem ser realizados independentemente do recolhimento de custas e emolumentos, nos termos do art. 290-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973:

I – o primeiro registro de direito real constituído em favor de beneficiário de regularização fundiária de interesse social em áreas urbanas e em áreas rurais de agricultura familiar;

II – a primeira averbação de construção residencial de até 70 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) de edificação em áreas urbanas objeto de regularização fundiária de interesse social.

**Parágrafo único.** O registro e a averbação, de que tratam os incisos I e II do *caput* deste artigo, independem da comprovação do pagamento de quaisquer tributos, inclusive previdenciários, de acordo com o que dispõem o art. 290-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e a alínea “e” do § 6º do art. 47 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

**Art. 16.** Nos casos de regularização fundiária de interesse social (art. 47, inciso VII, e art. 53 e seguintes da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009) e de regularização fundiária de interesse específico (art. 47, inciso VIII, e art. 61 e seguintes da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009), com projeto de regularização fundiária aprovado, proceder-se-á de conformidade com a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, bem como as disposições deste provimento e nos art. 607 a 613 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado.

**Art. 17.** Para efeitos da regularização fundiária de assentamentos urbanos, consideram-se:

I – regularização fundiária de interesse social: regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos:

a) em que a área esteja ocupada, de forma mansa e pacífica, há, pelo menos, cinco anos;

b) de imóveis situados em áreas ou zonas especiais de interesse social (ZEIS); ou

c) de áreas da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social.

II – regularização fundiária de interesse específico: regularização fundiária quando não caracterizado o interesse social nos termos do inciso I.

**Art. 18.** A regularização fundiária poderá ser promovida pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal, pelos Municípios, por órgãos públicos especificados em lei e também por:

I – seus beneficiários, individual ou coletivamente; e

II – cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária.

§ 1º Os legitimados previstos no *caput* poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive os atos de registro.



Estado do Maranhão  
Poder Judiciário  
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

§ 2º As matrículas das áreas destinadas a uso público deverão ser abertas de ofício, com averbação das respectivas destinações e, se for o caso, das restrições administrativas convencionais ou legais.

§ 3º O registro do parcelamento resultante do projeto de regularização fundiária de interesse social deverá ser requerido ao registro de imóveis, acompanhado dos seguintes documentos:

I – certidão atualizada da matrícula do imóvel;

II – projeto de regularização fundiária aprovado pelo Município (art. 51 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009);

III – instrumento de instituição e convenção de condomínio, se for o caso; e

IV – no caso das pessoas jurídicas, certidão atualizada de seus atos constitutivos que demonstrem sua legitimidade para promover a regularização fundiária.

**Art. 19.** O registro do parcelamento resultante de projeto de regularização fundiária de interesse específico deverá ser requerido ao registro de imóveis, nos termos da legislação em vigor, especialmente no que se refere ao disposto nos artigos 51, 52, 61, 62 e 64 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

§ 1º Aplicam-se à regularização fundiária de interesse específico, as disposições da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, observadas as disposições excepcionais autorizadas pelo art. 52 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

§ 2º Não há isenção de emolumentos na regularização fundiária de interesse específico.

**Art. 20.** As glebas parceladas para fins urbanos, anteriores a 19 de dezembro de 1979 e que não possuem registro, poderão ter sua situação jurídica regularizada, com o respectivo registro de parcelamento, desde que referido parcelamento esteja implantado e integrado à cidade.

§ 1º A regularização prevista no *caput* pode envolver a totalidade ou parcelas da gleba.

§ 2º O interessado deverá apresentar certificação de que a gleba preenche as condições previstas no *caput*, bem como desenhos e documentos com as informações necessárias para a efetivação do registro do parcelamento;

§ 3º Para a regularização de loteamentos anteriores à Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, o Município poderá flexibilizar as normas definidas na legislação de parcelamento do solo urbano, autorizando a redução de percentual das áreas de uso público e de extensão mínima dos lotes.

§ 4º Na regularização jurídica a que se refere o *caput* deste artigo, o registro do parcelamento será procedido mediante requerimento do interessado dirigido ao oficial, acompanhado dos seguintes documentos, de acordo com o que estabelece o Decreto nº 7.499, de 16 de junho de 2011:

I - certidão da matrícula ou transcrição referente à gleba objeto de parcelamento;

II - planta e memorial descritivo do parcelamento objeto de regularização;

III - documento expedido pelo Poder Executivo municipal que ateste a conformidade do procedimento de regularização, observados os requisitos de implantação e integração do parcelamento à cidade; e

IV - cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), emitida pelo Conselho



Estado do Maranhão  
Poder Judiciário  
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), ou do Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) emitido pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), do profissional legalmente habilitado, responsável pela regularização, devidamente quitados.

§ 5º Na regularização fundiária a cargo da Administração Pública, fica dispensada a apresentação do documento mencionado no inciso IV do § 4º deste artigo, caso o profissional legalmente habilitado seja servidor ou empregado público.

**Art. 21.** Na regularização fundiária de interesse social, a partir da averbação do auto de demarcação urbanística, o Poder Público deverá elaborar o projeto previsto no art. 51 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e submeter o parcelamento dele decorrente ao competente registro.

§ 1º Após o registro do parcelamento de que trata o *caput*, o Poder Público concederá título de legitimação de posse aos ocupantes cadastrados.

§ 2º O título de que trata o § 1º será concedido preferencialmente em nome da mulher e registrado na matrícula do imóvel.

**Art. 22.** A legitimação de posse devidamente registrada constitui direito em favor do detentor da posse direta para fins de moradia.

§ 1º A legitimação de posse será concedida aos moradores cadastrados pelo Poder Público, desde que:

I – não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural; e

II – não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente.

§ 2º A legitimação de posse também será concedida ao coproprietário da gleba, titular de cotas ou frações ideais, devidamente cadastrado pelo Poder Público, desde que exerça seu direito de propriedade em um lote individualizado e identificado no parcelamento registrado.

§ 3º Após a concessão da legitimação de posse, o Poder Público remeterá os títulos ao registro de imóveis, com pedido de realização do respectivo registro, visando à geração do direito a que se refere o *caput* deste artigo, para posterior entrega aos beneficiários da regularização.

**Art. 23.** O título de legitimação de posse poderá ser extinto pelo Poder Público emitente quando constatado que o beneficiário não está na posse do imóvel e não houve registro de cessão de direitos.

**Parágrafo único.** Após o procedimento para extinção do título, o Poder Público solicitará ao oficial a averbação do seu cancelamento, nos termos do art. 250, inciso III, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

**Art. 24.** Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após cinco anos de seu registro, poderá requerer ao oficial a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal.

§ 1º Para requerer a conversão prevista no *caput*, o adquirente deverá apresentar:



Estado do Maranhão  
Poder Judiciário  
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

I – certidões do cartório distribuidor demonstrando a inexistência de ações em andamento que caracterizem oposição à posse do imóvel objeto de legitimação de posse;

II – declaração de que não possui outro imóvel urbano ou rural;

III – declaração de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família; e

IV – declaração de que não teve reconhecido anteriormente o direito à usucapião de imóveis em áreas urbanas.

§ 2º As certidões previstas no inciso I do § 1º serão relativas à totalidade da área e serão fornecidas pelo Poder Público.

§ 3º No caso de área urbana de mais de 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), o prazo para requerimento da conversão do título de legitimação de posse em propriedade será o estabelecido na legislação pertinente sobre usucapião.

**Art. 25.** O título de legitimação de posse e a conversão da legitimação de posse em propriedade serão registrados na matrícula da parcela correspondente, nos termos do que estabelece o § 4º do art. 288-G da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, com a redação dada pela Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011.

**Art. 26.** Este provimento entra em vigor na data de sua publicação.

Publique-se. Cumpra-se.

GABINETE DO CORREGEDOR-GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO,  
aos 20 dias do mês de novembro de 2013.

Desembargador CLEONES CARVALHO CUNHA  
Corregedor-geral da Justiça  
Matrícula 13557

Documento assinado. SÃO LUÍS - TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 20/11/2013 10:39 (CLEONES CARVALHO CUNHA)