PROVIMENTO Nº 44, DE 18 DE MARÇO DE 2015

Estabelece normas gerais para o registro da regularização fundiária urbana.

Seção I

Disposições Gerais

Art. 1º. O processo e os atos de registro da regularização fundiária urbana, sem prejuízo de outras normas aplicáveis, observarão o disposto, especialmente:

I – nos arts. 195-A e 195-B, e nos arts. 288-A a 288-G, da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973;

II – nos arts. 46 a 71-A da Lei n. 11.977, de 7 de julho de 2009;

III – nos arts. 21 a 30 da Lei 11.952, de 25 de junho de 2009; e

IV – neste Provimento, complementado pelas Corregedorias Gerais de Justiça de cada uma das unidades da Federação, atendidas as peculiaridades locais.

Art. 2º. A prática registral relativa à regularização fundiária urbana compreende, principalmente:

I – a abertura de matrícula, se não houver, para a área objeto de regularização;

II – o registro do parcelamento ou instituição de condomínio, resultante do projeto de regularização fundiária;

III – a abertura obrigatória de matrícula para cada lote ou unidade autônoma referida ao projeto de regularização fundiária; e

IV – os atos de registro ou averbação dos títulos expedidos em favor dos beneficiários do processo de regularização fundiária.

§ 1º No registro da regularização fundiária urbana serão mencionados os números das matrículas abertas para cada um dos imóveis correspondentes ao parcelamento ou ao condomínio.

§ 2º As matrículas das áreas destinadas a uso público deverão ser abertas, com averbação de suas destinações e, se for o caso, das limitações legais.

Art. 3º. Os atos de averbação ou de registro, no processo de regularização fundiária urbana, serão feitos sempre em matrícula na circunscrição da situação do imóvel, vedada a averbação à margem de transcrição ou de inscrição.

Parágrafo único. O oficial de registro do local da situação do imóvel abrirá matrícula *ex officio,* quando necessário para fazer a averbação.

Art. 4º. O processo e os atos de registro da regularização fundiária urbana poderão fazer-se por etapas.

Art. 5º. O processo de registro da regularização fundiária urbana, em quaisquer de suas fases, independerá de manifestação judicial ou do representante do Ministério Público, instaurando-se mediante requerimento escrito, dirigido ao oficial de registro da situação do imóvel.

§ 1º Tratando-se de registro de parcelamento, serão apresentados e autuados, com o requerimento:

I – certidão atualizada da matrícula ou transcrição do imóvel, quando o registro anterior estiver em circunscrição diversa;

II – certidão atualizada de atos constitutivos, quando os requerentes forem 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 urbana.

III – projeto de regularização fundiária, aprovado pelo Poder Público competente, com a definição, no mínimo, dos seguintes elementos:

a) planta do parcelamento assinada por profissional legalmente habilitado, aprovada pelo Poder Público competente, contendo as subdivisões das quadras, as dimensões e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres, vias de circulação existentes ou projetadas, e outras áreas com destinação específica;

b) quadro indicativo das áreas ocupadas pelos lotes, logradouros, espaços livres, vias de circulação existentes ou projetadas, e outras áreas com destinação específica, caso tais dados não constem de planta referida no inciso anterior;

c) memorial descritivo da gleba, da área parcelada, dos lotes, dos bens públicos e das demais áreas;

d) medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais

previstas em lei, em particular o licenciamento urbanístico e, quando exigível, ambiental;

e) as condições para promover a segurança da população em situações de risco, considerado o disposto no parágrafo único do art. 3º da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979; e

f) as medidas previstas para adequação da infraestrutura básica;

IV – instrumento de instituição, especificação e convenção de condomínio, quando exigível.

§ 2º Tratando-se de registro de condomínio edilício, além do requerimento e dos documentos previstos no parágrafo anterior, serão também apresentados e autuados, caso já não constem do projeto de regularização fundiária urbana:

I – projeto arquitetônico das edificações assinado por profissional legalmente habilitado, aprovado pelo Poder Público competente, contendo as especificações previstas na legislação municipal e nas diretrizes da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT;

II – cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns e indicando, para cada tipo de unidade a respectiva metragem da área

construída, e a fração ideal no terreno e nas coisas comuns, a serem elaboradas com base nas diretrizes da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT; e

III – memorial descritivo do terreno condominial, com descrição das unidades autônomas, das áreas de propriedade e uso comum e das áreas de uso exclusivo, se houver.

§ 3º O registro do parcelamento decorrente de processo de regularização fundiária de interesse social independe do atendimento aos requisitos constantes da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 4º Independe de projeto de regularização fundiária urbana o registro:

I – da sentença de usucapião, da sentença declaratória ou da planta, elaborada para outorga administrativa, de concessão de uso especial para fins de moradia; e

II – do parcelamento de glebas para fins urbanos anterior à vigência da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, desde que o parcelamento esteja implantado e integrado à cidade, nos termos do art. 71 da Lei n. 11.977, de 7 de julho de 2009.

Art. 6º. No caso de qualificação negativa de registro ou de averbação da regularização fundiária urbana, o oficial indicará por escrito as exigências que devam

ser satisfeitas. Caso com elas não se conforme, o interessado poderá requerer ao oficial a suscitação de dúvida, na forma do art. 198 da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Art. 7º. Estão legitimados a requerer o registro da regularização fundiária urbana:

I – as pessoas enumeradas no art. 50 da Lei n. 11.977, de 7 de julho de 2009;

II – quem haja promovido o parcelamento; ou

III – qualquer dos proprietários ou dos titulares de direito real constantes do registro ou seus sucessores a qualquer título.

Parágrafo único. O registro não exime aquele que haja promovido o parcelamento da responsabilidade civil, administrativa ou criminal, ainda que ele próprio promova a regularização fundiária urbana.

Art. 8º. Para fins de regularização fundiária, o imóvel considera-se urbano, segundo o previsto nos incisos I e II do art. 47 da Lei n. 11.977, de 7 de julho de

2009, ainda que esteja cadastrado como rural junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

Parágrafo único. A regularização fundiária urbana independe de averbação de cancelamento de cadastro do imóvel rural, cabendo ao registrador, após a conclusão dos procedimentos de inscrição, enviar comunicação ao INCRA para os devidos fins.

Art. 9º. Para fins de regularização fundiária urbana, nos conjuntos habitacionais, com abertura de ruas e compostos de edifícios de uso multifamiliar, o terreno correspondente a um ou mais edifício de cada quadra será considerado como lote do parcelamento, e cada edifício ou conjunto de edifícios como um condomínio edilício.

Seção II

Da Regularização Fundiária de Interesse Social

Art. 10. Para os atos de registro de regularização fundiária de interesse social é suficiente a declaração do Município de que a área pode ser objeto dessa modalidade de regularização, segundo o previsto no art. 47, VII, da Lei n. 11.977, de 7 de julho de 2009.

§ 1º. Caberá à União, aos Estados ou ao Distrito Federal declarar que a área pode ser objeto de regularização fundiária de interesse social, quando um deles for o promotor.

§ 2º Não obsta a regularização a existência de áreas com ocupação não residencial.

Art. 11. A prenotação do requerimento vigorará pelo prazo necessário à finalização dos procedimentos registrais, mas cessarão automaticamente seus efeitos se, decorridos 60 (sessenta) dias de seu lançamento no Livro de Protocolo, o requerente não tiver atendido às exigências indicadas pelo registrador.

Seção III

Da Demarcação Urbanística e da Legitimação de Posse

Art. 12. O averbamento da demarcação urbanística poderá ser feito ainda que:

I – haja discordância descritiva entre a área a ser regularizada e a constante da matrícula ou transcrição;

II – o auto de demarcação urbanística não conte com a anuência dos titulares de domínio do imóvel, desde que regularmente notificados na forma prevista no § 1º

do artigo 57 da Lei n. 11.977, de 7 de julho de 2009, sem que haja impugnação ou que esta seja resolvida na forma da lei;

III – a área a ser regularizada envolva mais de uma matrícula ou transcrição, com proprietários distintos; ou

IV – a área a ser regularizada não conste do registro, no todo ou em parte.

Art. 13. Prenotado o auto de demarcação urbanística e instruído com os documentos referidos no § 1º do art. 56 da Lei n. 11.977, de 7 de julho de 2009, o oficial de registro, autuando-os, iniciará o processo e promoverá as buscas para a confirmação das identidades dos proprietários e titulares de imóveis confrontantes, segundo o indicado pelo requerente, solicitando informações, se for o caso, aos oficiais das circunscrições anteriores.

Art. 14. Findo o processo de que trata o art. 57 da Lei n. 11.977, de 7 de julho de 2009, o oficial de registro procederá à averbação da demarcação urbanística.

§ 1º A averbação da demarcação urbanística informará:

I – a área total e o perímetro correspondente ao imóvel objeto de regularização;

II - as matrículas e, se houver as transcrições alcançadas pelo auto de demarcação urbanística e, quando possível, a área abrangida em cada uma delas; e

III – a existência de áreas cuja origem não tenha sido identificada em razão de imprecisões dos registros anteriores.

§ 2º A averbação da demarcação urbanística será feita:

I – na matrícula que se abrir para a área demarcada e na matrícula anterior; ou

II – não sendo necessária a abertura de nova matrícula, na matrícula atingida pela demarcação urbanística.

§ 3º Se a matrícula anterior estiver em outra circunscrição imobiliária, o oficial de registro noticiar-lhe-á a averbação da demarcação urbanística.

Art. 15. O oficial de registro abrirá matrícula para a área demarcada, se:

I – não houver registro anterior;

II – o registro anterior for transcrição;

III – o registro anterior for matrícula, mas a área demarcada não coincidir com a que já estiver matriculada; ou

IV – o registro anterior for matrícula de outra circunscrição imobiliária.

Parágrafo único. Na matrícula nova:

I – a descrição do imóvel será a do auto de demarcação urbanística, a ser elaborada com os requisitos previstos nos artigos 176 e 225 da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973; e

II – nos campos referentes ao registro anterior e ao proprietário constarão:

a) a matrícula ou a transcrição anterior e o nome dos respectivos proprietários, quando for possível identificar a exata origem da área demarcada, por meio de planta de sobreposição com os registros existentes;

b) a expressão "proprietário não identificado", quando não for possível identificar a exata origem da parcela demarcada, dispensando-se, neste caso, os requisitos dos itens 4 e 5 do inciso II do art. 176 da Lei n 6.015, de 31 de dezembro de 1973; e

c) na matrícula do lote ou da unidade autônoma, em vez do determinado nos itens anteriores, na hipótese de multiplicidade de proprietários, a advertência "proprietários indicados na matrícula de origem", no campo destinado à indicação do proprietário.

Art. 16. Tendo havido demarcação urbanística, a cada uma das matrículas anteriores atingidas por efeito do projeto de regularização, aplicar-se-á, quando cabível, o disposto no inciso II do § 1º do art. 14 deste Provimento.

Parágrafo único. Para a averbação da demarcação urbanística, fica dispensada a descrição do remanescente para as matrículas ou transcrições cujas áreas sejam atingidas apenas parcialmente.

Art. 17. Em caso de impugnação do processo de averbamento da demarcação urbanística, o oficial de registro dos imóveis deverá proceder à tentativa de conciliação prevista no § 9º do art. 57 da Lei n. 11.977, de 7 de julho de 2009.

Art. 18. A verificação dos requisitos da legitimação de posse de que trata o § 1º do art. 59. da Lei n. 11.977, de 7 de julho de 2009, será feita pelo órgão público concedente.

Parágrafo único. Caso o título não faça referência à verificação desses requisitos, o oficial exigirá, para o registro, que o legitimado declare expressamente, por escrito com firma reconhecida, que:

I – não é concessionário, foreiro ou proprietário de outro imóvel urbano ou rural; e

II – não é beneficiário de legitimação de posse concedida anteriormente.

Art. 19. A conversão de legitimação de posse em propriedade será feita por meio de requerimento oficial de registro, atendidos os requisitos previstos no art. 60 da Lei n. 11.977, de 7 de julho de 2009.

Parágrafo único. As certidões previstas no inciso I do § 1º do artigo 60 da Lei n. 11.977, de 7 de julho de 2009, serão extraídas segundo buscas em nome do titular da legitimação de posse, original e atual, e dos eventuais proprietários da gleba, quando houver.

Art. 20. Se o legitimado obtiver, do proprietário da área, título hábil para aquisição do domínio, o registro será feito independentemente do prazo previsto no art. 60 da Lei n. 11.977, de 7 de julho de 2009.

Seção IV

Da Regularização Fundiária de Interesse Específico

Art. 21. As normas concernentes à regularização fundiária de interesse social aplicam-se, no que couber, à regularização fundiária de interesse específico, prevista no art. 47, VIII, da Lei n. 11.977, de 7 de julho de 2009.

Seção V

Da Regularização Fundiária de Áreas Parceladas

Antes da Vigência da Lei n. 6766/1979

Art. 22. Tratando-se de áreas parceladas antes da vigência da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, o registro da regularização fundiária será feito a requerimento do interessado, dirigido ao oficial de registro de imóveis e acompanhado dos seguintes documentos:

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 legal do procedimento de regularização, observados os requisitos de implantação do parcelamento e de sua integração à cidade; e

IV – prova da responsabilidade técnica do profissional legalmente habilitado a que foi confiada a regularização.

Art. 23. Consideram-se irregulares as áreas parceladas antes da vigência da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, quando se verificar a falta de:

I – aprovação, após a promulgação de lei municipal que passou a exigi-la para projetos de parcelamento; ou

II – inscrição do loteamento no registro de imóveis, após a entrada em vigor do Decreto-Lei n. 58, de 10 de dezembro de 1937, quando obrigatória fosse essa inscrição, nos termos de seu art. 1º.

Art. 24. A comprovação da época da implantação do parcelamento poderá ser feita mediante a apresentação de:

I – planta, ainda que de origem particular, desde que apresentada e depositada em qualquer repartição pública, incluídas as arquivadas no Registro de Imóveis;

II – cadastramento municipal, lançamentos fiscais de época ou certidão emitida pela administração pública municipal;

III – fotos aéreas encomendadas pelos poderes públicos; ou

IV – compromissos de compra e venda em que a época da contratação possa ser comprovada.

Art. 25. Os registros necessários para a regularização fundiária na hipótese desta Seção poderão ser feitos por meio de planta aprovada, pelo Município, para essa finalidade específica ou em quaisquer dos programas de regularização fundiária anteriores à Lei n. 11.977, de 7 de julho de 2009.

Parágrafo único. A certidão municipal indicando que o parcelamento foi implantado antes de 19 de dezembro de 1979 e que está integrado e consolidado à cidade, com irreversibilidade de ocupação dispensará outras manifestações, licenças ou alvarás.

Art. 26. Tendo ocorrido destaques parciais por motivo de usucapião, ou de registro de quaisquer títulos, a matrícula a ser aberta abrangerá somente a parte a regularizar-se no momento.

§ 1º Poderá ser aberta matrícula para toda a gleba, desde que a planta e o memorial indiquem quais os lotes que, por já terem registro próprio, ficam excluídos da regularização, devendo essa circunstância ser averbada na matrícula.

§ 2º O requerente poderá, também, optar por fazer a regularização em etapas, ainda que lote a lote, arquivando-se os documentos ao proceder-se à primeira regularização, bastante mero requerimento quanto aos lotes seguintes.

Art. 27. Quando não for verificada irregularidade alguma das mencionadas no art. 22 deste Provimento, e faltar apenas a abertura de matrícula, o oficial de registro poderá abri-la com base em planta, memorial descritivo ou documento oficial que indique a posição do lote e da quadra, bem como suas medidas perimetrais.

Seção VI

Da Regularização Fundiária de Condomínios

Art. 28. Aberta a matrícula da área em que estiver construído o edifício, a instituição do condomínio será feita mediante requerimento acompanhado de planta aprovada, comprovação do término e regularidade da construção, memorial de instituição de condomínio e convenção aprovada na forma da lei, conforme o previsto no § 2º do art. 5º deste Provimento.

Parágrafo único. Aplicam-se, no que couber, os dispositivos referentes à regularização fundiária, especialmente quanto ao interesse social, à legitimação de posse, ao registro dos títulos e à conservação de legitimação de posse em propriedade.

Seção VII

Do registro de títulos de aquisição imobiliária

Art. 29. Com o registro do parcelamento do solo urbano, poderão ser registrados, para os fins dos arts. 26, § 6º, e 41 da Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, os compromissos de compra ou reserva de lote devidamente quitados.

§ 1º Presume-se a quitação com o comprovante do pagamento da última parcela do preço aquisitivo, nos termos do art. 322 do Código Civil, acompanhado de certidão forense de inexistência de ação de cobrança ou de rescisão contratual, bastando esta última se já decorrido o prazo de prescrição da pretensão ao recebimento das prestações.

§ 2º Não havendo dúvida quanto à determinação e individuação do imóvel, o registro do título poderá ser feito ainda que não haja perfeita coincidência em sua descrição do imóvel com a do registro anterior.

§ 3º Regularizado o parcelamento, se tiverem sido efetuados os depósitos de que trata o art. 38 da Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, o juiz competente,

ouvidos todos os interessados e o Ministério Público, determinará o levantamento a favor de quem de direito.

§ 4º Em caso de impugnação que envolva matéria de alta indagação, as partes serão remetidas às vias ordinárias.

Seção VIII

Dos emolumentos e dos tributos

Art. 30. Não serão cobradas custas e emolumentos para os atos de registro decorrentes de regularização fundiária de interesse social a cargo da administração pública.

Art. 31. Devem ser realizados independentemente do recolhimento de custas e emolumentos:

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

II – a primeira averbação de construção residencial de até 70 m² (setenta metros quadrados) de edificação em áreas urbanas objeto de regularização fundiária de interesse social;

III – o registro de título de legitimação de posse, concedido pelo poder público, de que trata o art. 59 da Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009, e de sua conversão em propriedade em imóvel.

Parágrafo único. O registro e a averbação de que tratam os incisos I, II e III independem da comprovação do pagamento de tributos, previdenciários inclusive.

Art. 32. A averbação da construção civil localizada em área objeto de regularização fundiária urbana de interesse social, na forma da Lei no 11.977/09, independe da apresentação da Certidão Negativa de Débito para com a Previdência Social, nos termos da alínea "e" do § 6º do art. 47 da Lei n. 8.212, de 24 de julho de 1991.

Art. 33. Na regularização fundiária urbana de interesse específico, exige-se a apresentação certidão negativa de débito para com a Previdência Social relativa à construção, ressalvados os casos de dispensa.

Parágrafo único. Independe de prazo de validade a certidão negativa de débitos emitida pela previdência social relativa à construção.

Seção IX

Disposição Final

Art. 34. Este Provimento entrará em vigor 60 (sessenta) dias depois de sua publicação.

Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Corregedora Nacional de Justiça