



## **PROVIMENTO Nº 28/2004-CGJ**

*Institui o Projeto "More Legal 3"*

O Excelentíssimo Desembargador ARISTIDES PEDROSO DE ALBUQUERQUE NETO, Digníssimo Corregedor-Geral da Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, no uso de suas atribuições legais,

CONSIDERANDO que a integridade das normas de legislação ordinária sobre aquisição, perda e função da propriedade imóvel devem ser vistas, para a preservação da unidade interna e coerência do sistema jurídico, através do prisma dos objetivos constitucionais;

CONSIDERANDO que a inviolabilidade do direito à propriedade merece ser dimensionada em harmonia com o princípio, também constitucional, de sua função social;

CONSIDERANDO que a construção de um Estado Democrático de Direito, em que a plenitude do exercício da cidadania, com o resguardo dos valores mínimos da dignidade humana, avulta com um de seus autênticos objetivos fundamentais;

CONSIDERANDO que a moderna função do Direito não se limita apenas à clássica solução conceitual de conflitos de interesses e de geração de segurança jurídica, mas deve propiciar condições para a valorização da cidadania e promover a justiça social;

CONSIDERANDO que um dos objetivos das regras legais regulamentadoras do solo urbano sempre visou à proteção jurídica dos adquirentes de imóveis, especialmente quando integrantes de loteamentos ou parcelamentos assemelhados;

CONSIDERANDO que a Carta Magna, ao consagrar o Direito de Propriedade, não estabeleceu limitações outras, assegurando ao cidadão, além do acesso e da posse, a decorrente e imprescindível titulação, porque só com a implementação deste requisito torna-se possível seu pleno exercício;

CONSIDERANDO que a Organização das Nações Unidas (ONU), da qual o Brasil é integrante, estabeleceu convenção no sentido de que a moradia constitui-se em direito social fundamental do cidadão;

CONSIDERANDO que a Emenda Constitucional nº 26, de 14 de fevereiro de 2000, incluiu entre os preceitos da Constituição Federal do Brasil a moradia como direito social fundamental;

CONSIDERANDO que os fracionamentos, mesmo quando não planejados ou autorizados administrativamente de forma expressa,



geram, em muitas hipóteses, situações fáticas consolidadas e irreversíveis, adquirindo as unidades desmembradas autonomia jurídica e destinação social compatível, com evidente repercussão na ordem jurídica;

CONSIDERANDO que o Estatuto da Cidade (Lei 10.257, de 10 de julho de 2001) estabelece, em seu artigo 2º, inciso I, que a política urbana tem, entre suas diretrizes básicas, o direito do cidadão à terra urbana e à moradia, para as presentes e futuras gerações, no intuito de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana;

CONSIDERANDO que o referido Estatuto da Cidade, em seu artigo 2º, incisos VI e XIV, estabelece, ainda, como diretrizes da política urbana a ordenação e controle do uso do solo urbano, o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, para a regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;

CONSIDERANDO que eventual anomalia no registro pode ser alvo de ação própria objetivando a anulação em processo contencioso (artigo 216 da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973 – Lei dos Registros Públicos);

CONSIDERANDO o peculiar interesse dos Municípios Gaúchos em regularizar a ocupação de áreas situadas em seu perímetro urbano ou periferia, sem violação ao meio-ambiente, para provê-las de infraestrutura necessária a uma vida digna;

CONSIDERANDO a motivação inserida na mensagem “Juiz, Tutor da Cidadania”, desta Corregedoria, publicada no Diário da Justiça do dia 10 de agosto de 1995;

CONSIDERANDO seja imprescindível assegurar a participação do Ministério Público, como instituição em si essencial e defensora constitucional dos interesses sociais, garantindo-se, com a efetividade de sua participação, a solução para grande número de situações existentes;

CONSIDERANDO o empenho de Notários e Registradores de Imóveis, demonstrado pelos respectivos Colégios e Associações, para que, com segurança jurídica possam ser alcançadas as soluções exigíveis;

CONSIDERANDO a edição da Lei 9.785, de 29 de janeiro de 1999, que alterou o Decreto-Lei 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano), 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) e 10.931, de 02 de agosto de 2004, que alterou o procedimento de retificação no Registro Imobiliário;



CONSIDERANDO que o artigo 53 da Lei 9.785, de 29 de janeiro de 1999, expressou ser do interesse público o parcelamento do solo, bem assim sua regularização, vedando exigências outras que não a documentação mínima necessária ao registro;

CONSIDERANDO que o artigo 2º, inciso XV, do já referido 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;

CONSIDERANDO a instituição de comissão revisora do Projeto “More Legal 2”, formada por integrantes do Poder Judiciário e do Ministério Público do RGS, Tabeliães e Registradores Públicos,

## **RESOLVE PROVER:**

### **TÍTULO I Das Disposições Gerais**

Art. 1º - A regularização e registro de loteamento, desmembramento, fracionamento ou desdobro de imóveis urbanos ou urbanizados, ainda que localizados em zona rural, nos casos especificados, obedecerá ao disposto neste Provimento.

§ 1º - Ficam excluídas as áreas de preservação permanente e legal, unidades de conservação de proteção integral, terras indígenas e outros casos previstos em lei.

§ 2º - As áreas de risco ficam condicionadas à satisfação das exigências previstas no parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 6.766/79.

### **TÍTULO II Da Regularização do Parcelamento**

Art. 2º - Nas comarcas do Estado do Rio Grande do Sul, em situações consolidadas, poderá a Autoridade Judiciária competente autorizar ou determinar o registro acompanhado dos seguintes documentos:

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

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 - Considera-se situação consolidada aquela 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.

§ 2º - Na aferição da situação jurídica consolidada, serão valorizados quaisquer documentos provenientes do Poder Público, em especial do Município.

§ 3º - O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor 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 Municípios, ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação.

§ 4º - No caso de que trata o §3º, supra, o pedido de registro do parcelamento, além do documento mencionado no artigo 18, inciso V, da Lei nº 6.766/79, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidade delegada, da lei de criação e de seu ato constitutivo.

§ 5º - 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. 3º - Tratando-se de imóvel público ou submetido à intervenção do Poder Público, integrante de Área Especial de Interesse Social, poderá a Autoridade Judiciária competente autorizar ou determinar o registro acompanhado dos documentos indicados no artigo anterior.

Parágrafo único – Não são devidas custas ou emolumentos notariais ou de registro decorrentes de regularização fundiária de interesse social, assim reconhecida por lei municipal, a cargo da Administração Pública.

Art. 4º - Nos casos de regularização pelo Poder Público, conforme autorizado pelo artigo 40 da Lei nº 6.766/79, poderá o Juiz de Direito autorizar ou determinar o registro nas mesmas condições, sem prejuízo de adoção de outras medidas, cíveis, criminais ou administrativas contra o loteador faltoso.

§ 1º - Através de requerimento fundamentado e com parecer favorável do Ministério Público, poderá ainda o Juiz, conceder alvará de autorização para o Município firmar contratos de alienação de imóveis pendentes e promover a venda dos lotes remanescentes, revertendo a quantia apurada em benefício da Municipalidade para ressarcimento das despesas decorrentes da regularização.

§ 2º - O requerimento de que trata o parágrafo anterior, deverá ser instruído com documentos, públicos ou privados, e apresentação do respectivo laudo de avaliação dos lotes, firmado por profissional habili-



tado, sendo facultada, ainda, a comprovação das despesas através de prova testemunhal.

§ 3º - Havendo dúvida sobre os valores gastos pela Municipalidade na 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 Título, a Autoridade Judiciária poderá permitir o registro, embora não atendidos os requisitos urbanísticos previstos na Lei nº 6.766/79 ou em outros diplomas legais.

### **TÍTULO III**

#### **Do Registro dos Contratos**

Art. 6º - Registrado ou averbado o parcelamento (loteamento, desdobramento, fracionamento ou desdobro) do solo urbano, os adquirentes de lotes de terreno poderão requerer o registro dos seus contratos, padronizados ou não, apresentando o respectivo instrumento junto ao ofício do Registro de Imóveis.

§ 1º - O registro poderá ser obtido diante da comprovação idônea da existência do contrato, nos termos do artigo 27, §1º e §2º, da Lei nº 6.766/79.

§ 2º - Os requisitos de qualificação das partes necessários ao registro, caso inexistentes, serão comprovados através da apresentação de cópia autenticada de documento pessoal de identificação, ou dos cogitados na Lei nº 9.049, de 18 de maio de 1995, ou, ainda, de cópia de certidão de casamento ou equivalente.

§ 3º - Admite-se, nos parcelamentos populares, a cessão da posse em que estiverem provisoriamente imitidas a União, Estado ou Municípios, e 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.

§ 6º - Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão, valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação das obrigações do adquirente e de guia de pagamento ou de exoneração do ITBI, registro esse que será feito a requerimento escrito do adquirente, sendo essa regra aplicável somente nos casos do §3º deste artigo.



## **TÍTULO IV**

### **Da Localização de Áreas em Condomínio**

Art. 7º - Em imóveis situados nos perímetros urbanos, assim como nos locais urbanizados, ainda que situados na zona rural, em cujos assentos conste estado de comunhão, mas que, na realidade, se apresentam individualizados e em situação jurídica consolidada, nos termos do artigo 2º, §1º, deste Provimento, o Juiz poderá autorizar ou determinar a averbação da identificação de uma ou de cada uma das frações, observado o seguinte:

I - anuência dos confrontantes da fração do imóvel que se quer localizar, expressa em instrumento público ou particular, neste caso com as assinaturas reconhecidas por autenticidade, entendidos como confrontantes aqueles previstos no §10º do artigo 213 da Lei nº 6.015/73.

II - a identificação da fração de acordo com o disposto nos artigos 176, inciso II, n.º 3, letra b, e 225 da Lei nº 6.015/73, através de certidão atualizada expedida pelo Poder Público Municipal.

Art. 8º - Procedido o registro previsto pelos artigos 2º e 3º, e a averbação regulada pelo artigo 7º deste Provimento, o Oficial do Registro de Imóveis abrirá matrícula própria, se o imóvel ainda não a tiver, bem como das áreas públicas previstas no projeto.

## **TÍTULO V**

### **Do Procedimento**

Art. 9º - O pedido de regularização do lote individualizado, de quarteirão ou da totalidade da área, será apresentado perante o Ofício do Registro Imobiliário da situação do imóvel, onde será protocolado e autuado, verificada sua regularidade em atenção aos princípios registrais.

§ 1º - Estando em ordem, o pedido será remetido à Vara da Direção do Foro, no interior do Estado, e à Vara dos Registros Públicos, na Comarca da Capital, para decisão, que somente será prolatada após manifestação do Órgão do Ministério Público.

§ 2º - Havendo exigência a ser satisfeita, o Oficial indica-la-á por escrito. Não se conformando o apresentante, requererá que o Oficial remeta a documentação ao Juiz de Direito competente para a apreciação conjunta da exigência e do pedido de regularização.

§ 3º - O Juiz de Direito poderá suspender o julgamento e determinar a publicação de edital para conhecimento de terceiros.

§ 4º - O procedimento será regido pelas normas que regulam a jurisdição voluntária, aplicando-se, no que couber, a Lei nº 6.015/73, atendendo-se aos critérios de conveniência e/ou oportunidade.



§ 5º - Transitada em julgado a sentença, os autos do processo serão remetidos ao Ofício do Registro de Imóveis para cumprimento das determinações judiciais e arquivamento.

Art. 10 - No caso de a área parcelada não coincidir com a descrição constante no registro imobiliário, o Juiz determinará a retificação da descrição do imóvel com base na respectiva planta e no memorial descritivo.

Art. 11 - Os lindeiros que não tenham anuído serão cientificados na forma do artigo 213, inciso II, §§ 2º e 3º, com a cominação do § 4º, da Lei 6.015/73.

Art. 12 - O registro e a respectiva matrícula poderão ser cancelados em processo contencioso, por iniciativa de terceiro prejudicado ou do Ministério Público, nos casos previstos em lei, em especial nas hipóteses do artigo 216 da Lei nº 6.015/73.

Parágrafo único - Se o Juiz constatar que a abertura de matrícula ou algum ato por ele autorizado nos termos deste Provimento sejam nulos ou anuláveis, determinará, fundamentadamente e de ofício, o respectivo cancelamento, ou alcançará elementos ao Órgão do Ministério Público para as providências cabíveis.

## **TÍTULO VI**

### **Das Ações de Usucapião**

Art. 13 - Na eventual impossibilidade de regularização e registro de loteamento, desmembramento ou desdobro de imóvel urbanizado, localizado na zona urbana ou rural, com fundamento no presente Provimento, recomenda-se o ajuizamento de ação de usucapião.

Parágrafo único - As certidões necessárias à instrução do processo de usucapião, sendo o autor beneficiário da assistência judiciária, poderão ser requisitadas pelo Juiz gratuitamente.

## **TÍTULO VII**

### **Das Disposições Finais**

Art. 14 - Havendo impugnação ao pedido de regularização e registro em qualquer fase do procedimento, deverá a Autoridade Judiciária remeter os interessados às vias ordinárias.

Parágrafo único - Entendendo o Juiz de Direito que a impugnação é manifestamente inadmissível ou improcedente, poderá rejeitá-la de plano, julgando imediatamente o pedido inicial.

Art. 15 - Ao receber título para registro em sua serventia, cujo conteúdo contenha indício ou evidência de loteamento irregular ou clandestino, o Oficial do Registro de Imóveis deverá impugná-lo, noticiando o



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PODER JUDICIÁRIO**  
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

fato imediatamente ao representante do Ministério Público local.

Art. 16 - Procedida a regularização nos termos do presente Provimento, o Registrador comunicará o fato à Municipalidade.

Art. 17 - Este Provimento entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Porto Alegre, 28 de outubro de 2004.

PUBLIQUE-SE.

CUMPRA-SE.

Desembargador ARISTIDES PEDROSO DE ALBUQUERQUE NETO  
Corregedor-Geral da Justiça.