



CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE RONDÔNIA
Rua José Camacho, nº 585 - Bairro Olaria - CEP 76801-330 - Porto Velho - RO - www.tjro.jus.br/corregedoria/
Telefone (69) 3309-6011 - email:cgj@tjro.jus.br

PROVIMENTO CORREGEDORIA Nº 18/2022

Estabelece o procedimento para registro de Regularização Fundiária (Reurb) dos núcleos urbanos informais.

O CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE RONDÔNIA, Desembargador JOSÉ ANTONIO ROBLES, no uso de suas atribuições legais e regimentais,

CONSIDERANDO que compete ao Poder Judiciário fiscalizar os serviços de notas e registros públicos, nos moldes do art. 236, §1º da Constituição Federal de 1988;

CONSIDERANDO que cabe à Corregedoria Geral da Justiça estabelecer medidas para melhorar a prestação dos serviços extrajudiciais no âmbito do Estado de Rondônia;

CONSIDERANDO a Lei 13.465, de 11 de julho de 2017, e o Decreto 9.310, de 15 de março de 2018;

CONSIDERANDO a necessidade de atualização normativa no âmbito das Serventias Extrajudiciais do Estado de Rondônia no tange à regularização fundiária;

CONSIDERANDO as deliberações contidas no processo SEI n. 0003820-56.2022.8.22.8800,

RESOLVE:

Art. 1º Este Provimento dispõe sobre o procedimento para registro da Regularização Fundiária (Reurb) dos núcleos urbanos informais, da titulação de seus ocupantes e dá outras providências.

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 2º O procedimento de registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) deve observar o disposto na Lei Federal n. 13.465/2017, no Decreto n. 9.310/2017 e nas normas deste Provimento, cabendo ao(à) oficial de Registro de Imóveis a realização do controle da legalidade formal dos documentos expedidos pelo município e das aprovações dos órgãos competentes.

Art. 3º O mesmo núcleo urbano pode conter imóveis classificados como de interesse social (Reurb-S) e de interesse específico (Reurb-E), devendo utilizar, para os atos coletivos, classificação de maior predominância, enquanto para os atos individualizados, classificação conferida a cada ocupante.

§ 1º A classificação de modalidade visa, exclusivamente, a identificação de responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e dos emolumentos notariais e registrais em favor daquele(a) a quem for atribuído(a) o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

§ 2º O(A) oficial cindirá o título sempre que for necessário aguardar o recolhimento de emolumentos em relação à Reurb-E e se já puder praticar os atos individuais relacionados à Reurb-S.

Art. 4º A regularização fundiária de núcleos urbanos informais constituídos por unidades imobiliárias não residenciais poderá ser feita por meio de Reurb-E.

CAPÍTULO II - DA COMPETÊNCIA PARA O REGISTRO

Art. 5º Na hipótese da Reurb abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, observar-se-á o disposto no art. 43 da Lei 13.465/2017, acrescido dos seguintes regramentos:

I - o procedimento iniciar-se-á perante o(a) 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 procedimento em outra, desde que o motivo se restrinja à circunscrição do indeferimento;

III - as matrículas das unidades imobiliárias e demais áreas contidas no projeto de regularização serão abertas, respeitando-se a circunscrição territorial de cada Ofício de Registro de Imóveis, salvo quando os bens estiverem situados na divisa das circunscrições imobiliárias, hipótese em que essas matrículas serão abertas pelo(a) oficial de Registro de Imóveis em cuja circunscrição esteja situada em sua maior porção.

CAPÍTULO III - DA LEGITIMIDADE

Art. 6º Os(As) agentes promotores(as) elencados(as) no art. 14 da Lei nº 13.465/2017 são legitimados(as) a requerer todos os atos de registro, independentemente de serem titulares do domínio ou detentores(as) de direito real sobre a gleba objeto da regularização.

Art. 7º O(A) beneficiário(a) individual poderá optar pela regularização em etapas, ainda que lote a lote, devendo a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) conter, no mínimo, a indicação das quadras do núcleo urbano e, dentre estas, a localização do imóvel regularizado.

CAPÍTULO IV - DOS DOCUMENTOS E QUALIFICAÇÃO

Art. 8º A CRF e os documentos que a compõem serão apresentados independentemente de requerimento e, preferencialmente, pela via eletrônica por meio da Central de Serviços Compartilhados dos Registradores.

Art. 9º A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) emitida pelo município goza de presunção de legitimidade, desde que contenha a indicação do cumprimento integral dos requisitos legais exigidos para sua emissão, cabendo ao(à) oficial do registro de imóveis a realização de controle de legalidade meramente formal acerca das aprovações, das notificações e da titulação final realizadas pelos órgãos competentes, sem adentrar na análise do seu conteúdo.

§ 1º Para fins de registro, bastará que a CRF contenha a descrição, em breve relato, dos requisitos do art. 41 da Lei nº 13.465, de 2017, e do art. 38 do Decreto nº 9.310, de 2018, acompanhado do Projeto de Regularização Fundiária, se for o caso.

§ 2º Além dos requisitos do parágrafo anterior, caso a unidade imobiliária a ser regularizada não se enquadre em Reurb-S, o município deverá indicar o seu valor venal.

§ 3º Os memoriais descritivos que acompanham a CRF serão subscritos apenas pelo responsável técnico do projeto, não cabendo ao oficial registrador exigir aprovações dos órgãos técnicos.

Art. 10. É vedado ao(à) oficial de Registro de Imóveis exigir certidão de matrícula ou transcrição dos imóveis objeto ou atingidos pela regularização, bem como dos imóveis confrontantes que

estiverem registrados em sua serventia.

Parágrafo único. O(A) oficial de Registro de Imóveis juntará ao procedimento cópia simples da matrícula, da transcrição e de outros livros ou documentos consultados, certificando o ocorrido, independentemente da cobrança de emolumentos.

Art. 11. 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.

Art. 12. É dispensada a comprovação, pelo município, da notificação dos(as) titulares de domínio, dos(as) confinantes e de terceiros(as) eventualmente interessados(as), bastando que atestem, na CRF ou em documento autônomo, o cumprimento dessa fase.

Art. 13. Os documentos, plantas e projetos que não sejam considerados como eletrônicos nativos poderão ser encaminhados em formato de PDF, com certificação digital.

Art. 14. A Certidão de Regularização Fundiária indicará a forma de organização do núcleo como parcelamento do solo, ou condomínio edilício ou de lotes, ou conjuntos habitacionais, bem como a existência de direito real de lajes e condomínios urbanos simples, quando for o caso.

Parágrafo único. Com a emissão da CRF presume-se atendidas as exigências legais pertinentes aos institutos indicados no caput.

Art. 15. A ausência de qualquer dos requisitos da CRF poderá ser suprida por documento autônomo extraído do procedimento de regularização fundiária ou, ainda, por declaração do ente municipal.

Art. 16. Para Reurb de núcleo urbano decorrente de empreendimento registrado, em que não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, a Certidão de Regularização Fundiária será apresentada de modo simplificado, devendo atestar a implantação do núcleo nos exatos termos do projeto registrado e conter a listagem prevista no art. 41, VI da Lei 13.465/2017.

Art. 17. 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. 18. 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.

Art. 19. O registro da CRF aprovado independe de edição de lei de inclusão do núcleo em perímetro urbano, de lei de desafetação e de procedimento licitatório para a alienação das unidades imobiliárias.

Art. 20. Nas situações não contempladas pelo art. 47, parágrafo único da Lei 13.465/2017, fica dispensado o reconhecimento de firma do(a) interessado(a) que comparecer pessoalmente ao cartório e subscrever os documentos na presença do(a) oficial de registro ou de seu preposto.

CAPÍTULO V - DO PROCEDIMENTO

Art. 21. O procedimento de registro da CRF tramitará em prenotação única e sua apresentação legítima e autoriza a prática de todos os atos necessários ao registro da Reurb e da titulação de seus(as) beneficiários(as).

Art. 22. O(A) oficial procederá às buscas complementares pelo nome dos(as) responsáveis pela formação do núcleo informal, dos(as) confrontantes, dos(as) titulares de direitos inscritos nas matrículas ou transcrições atingidas pelo perímetro da Reurb e dos(as) terceiros(as) eventualmente interessados(as), bem como as demais que o(a) oficial julgar pertinentes.

Parágrafo único. Constatada a existência de titulares de direitos reais, confrontantes ou terceiros(as) interessados(as) não relacionados na CRF, o(a) oficial exigirá a realização das notificações faltantes.

Art. 23. A qualificação negativa de um ou alguns nomes constantes da listagem não impede o registro da CRF e das demais aquisições.

Art. 24. O poder público poderá requerer, às suas expensas, que as notificações sejam feitas pelo(a) oficial de registro de imóveis na forma do art. 20 e seus parágrafos da Lei 13.465/2017.

§ 1º As notificações descritas no caput sujeitam-se ao pagamento de diligência independentemente do enquadramento da Reurb.

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

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

§ 4º O prazo de 30 (trinta) dias para impugnação terá início no primeiro dia útil que seguir ao considerado como data da publicação do último edital.

§ 5º O edital será elaborado na forma do art. 20, § 2º, da Lei 13.465/2017, e, ainda, indicará as consequências da não oposição ao pedido.

Art. 25. Em caso de impugnação ao pedido de Reurb, apresentada por qualquer dos(as) 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(a) interessado(a), o(a) oficial de registro de imóveis tentará promover a conciliação ou a mediação entre as partes interessadas, observando o procedimento seguinte:

I - se o(a) oficial considerar a impugnação infundada, esta será rejeitada de plano por meio de ato motivado, cientificado o impugnante para, caso queira, apresentar suscitação de dúvida nos termos da Lei 6.015/73;

II - se a impugnação for fundamentada com base em matéria que envolva direito indisponível, fica dispensada a tentativa de conciliação ou mediação, cabendo ao(à) registrador(a) indeferir o registro da Reurb e orientar as partes a buscarem as vias ordinárias.

CAPÍTULO VI - DO REGISTRO

Art. 26. As matrículas relativas às unidades não adquiridas nos termos indicados na listagem permanecerão em nome do titular constante na matrícula matriz.

§ 1º 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.

§ 2º A descrição da unidade imobiliária referida no § 1º deste artigo poderá ser alterada para que haja harmonização com a descrição constante no projeto aprovado, independentemente de procedimento específico de retificação.

§ 3º O requerimento previsto no art. 53, parágrafo único, da Lei 13.465/2017 poderá constar na Certidão de Regularização Fundiária.

§ 4º O registro do parcelamento do solo ou da regularização do empreendimento será feito na matrícula matriz.

§ 5º O(A) oficial, após a regularização do parcelamento do solo, poderá registrar os direitos reais outorgados aos(às) ocupantes em ato único na matrícula matriz ou em ato individualizado em cada uma das unidades imobiliárias.

§ 6º Registrado o parcelamento do solo e a titulação final na matrícula matriz, o(a) oficial procederá à abertura de matrículas individualizadas para as unidades imobiliárias em nome dos beneficiários finais.

Art. 27. Não sendo necessária a abertura de matrícula matriz, o(a) oficial registrará a CRF e a titulação final na matrícula de origem do parcelamento ou do empreendimento.

Art. 28. A existência de direitos reais ou constrações judiciais, inclusive as averbações de bloqueio e indisponibilidade, inscritos nas matrículas atingidas pela 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.

Art. 29. Para que o registro da Certidão de Regularização Fundiária produza efeito de instituição do 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 fração ideal do terreno.

§ 1º O disposto no caput não se aplica na hipótese de a documentação referente à instituição e à especificação de condomínio acompanhar a CRF.

§ 2º Na Reurb-S fica dispensada a apresentação dos quadros de área de Norma de Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária.

CAPÍTULO VII - DA TITULAÇÃO EM REURB

Art. 30. 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. 31. No registro da legitimação de posse para a finalidade do art. 183 da Constituição Federal constará na matrícula que o decurso do prazo de 5 (cinco) anos implicará na conversão automática da posse em título de propriedade.

§ 1º A parte interessada poderá requerer, após o decurso do prazo descrito no caput, que seja feita averbação para constar que houve a conversão de sua posse em propriedade.

§ 2º A averbação que trata o parágrafo anterior será gratuita.

Art. 32. 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(à) oficial de registro de imóveis competente.

Art. 33. O município poderá, a qualquer tempo, apresentar listagens complementares para a legitimação das unidades em que os ocupantes não tenham constado da listagem inicial.

Art. 34. A qualificação incompleta do(a) adquirente, nos casos do art. 52, parágrafo único da Lei 13.465/2017, poderá ser complementada 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(a) beneficiário(a), constando sua profissão e residência, dispensado o reconhecimento de firmas nas hipóteses de Reurb promovida por ente público.

CAPÍTULO VIII - DA ESPECIALIZAÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL EM CONDOMÍNIO

Art. 35. Considera-se interessado(a), para fins de requerer a especialização da fração ideal de unidade imobiliária decorrente de Reurb, seu(sua) titular, o(a) adquirente por meio de contrato ou documento particular ou seus(suas) sucessores(as).

Art. 36. O(A) interessado(a) apresentará requerimento dirigido ao(à) 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.

CAPÍTULO IX - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 37. Os procedimentos registrais iniciados na vigência da Lei 11.977/2009 poderão ser convertidos ou adaptados ao regime da Lei 13.465/2017, mediante requerimento do(a) agente promotor(a), com a anuência do Poder Público Municipal.

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

Art. 38. As Serventias de Registro de Imóveis deverão lançar os dados das regularizações fundiárias no Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico - Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado, ou outra plataforma que o suceder, no prazo de até 5 (cinco) dias da prática do ato.

Art. 39. Fica **REVOGADA** a Seção VII – Da Regularização Fundiária –, artigos 1.172 à 1.181, das Diretrizes Gerais Extrajudiciais do Estado de Rondônia, assim como outras disposições em contrário.

Art. 40. Este provimento entra em vigor na data da publicação.

Publique-se.



Documento assinado eletronicamente por **JOSÉ ANTONIO ROBLES, Corregedor (a) Geral da Justiça**, em 16/12/2022, às 14:06 (horário de Rondônia), conforme § 3º do art. 4º, do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade do documento pode ser conferida no Portal SEI <https://www.tjro.jus.br/mn-sist-sei>, informando o código verificador **3097931** e o código CRC **A949949F**.