

PODER,
JUDICIÁRIO
DE ALAGOAS
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

PROVIMENTO Nº 07/2005.

Institui o projeto “MORADIA LEGAL” e dá outras providências.

O **Desembargador WASHINGTON LUIZ DAMASCENO FREITAS**, Corregedor-Geral da Justiça do Estado de Alagoas, 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 sintonia do sistema jurídico, com observâncias aos ditames constitucionais;

CONSIDERANDO que o direito à propriedade dever ser dimensionado em harmonia com o princípio de sua função social, também de matriz constitucional;

CONSIDERANDO ser um dos objetivos das regras legais regulamentadoras do solo urbano à proteção jurídica dos adquirentes de imóveis;

CONSIDERANDO que a Organização das Nações Unidas (ONU), 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 Carta Magna Brasileira a moradia como direito social fundamental;

CONSIDERANDO que o fracionamento da utilização do solo, 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 nº 10.257, de 10 de julho de 2001) estabelece, em seu artigo 2º, inciso I, que a política urbana tem, entre suas diretrizes gerais, garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana e à moradia, com intuito de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana;

CONSIDERANDO, ainda, que o referido Estatuto da Cidade, estabelece, no artigo 2º, incisos VI e XIV, como diretrizes da política urbana o controle do uso do solo urbano e 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, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

CONSIDERANDO que eventual anomalia no registro do imóvel pode ser alvo de ação própria objetivando a anulação ou correção, nos termos do artigo 216 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 – (Lei dos Registros Públicos);

**PODER,
JUDICIÁRIO
DE ALAGOAS**
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONSIDERANDO ser interesse e dever dos Municípios Alagoanos regularizar a ocupação de áreas situadas em seu perímetro urbano ou periferia, sem violação ao meio-ambiente;

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

CONSIDERANDO o advento da lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, que alterou o Decreto-lei nº 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 nos termos do artigo 53-A e seu parágrafo único, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, acrescentado pela Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, é do interesse público o parcelamento do solo, bem como sua devida regularização, sendo vedadas exigências outras que não sejam pertinentes à documentação mínima necessária ao registro;

CONSIDERANDO o disposto no artigo 2º, inciso XV do Estatuto das Cidades, que trata sobre a simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, visando a redução dos custos e o aumento da oferta de lotes e unidades habitacionais,

RESOLVE:

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 excluídos das disposições deste Provimento, as áreas de preservação permanente, as unidades de conservação de proteção integral, as terras indígenas e outros casos previstos em lei.

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

TÍTULO II

DA REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO

Art. 2º Nos Municípios do Estado de Alagoas, em situações consolidadas, poderá a autoridade judiciária competente autorizar ou determinar o registro dos seguintes documentos:

**PODER,
JUDICIÁRIO
DE ALAGOAS**
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

I – título de propriedade de 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 e 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 sua criação e de seu ato constitutivo.

§ 5º Nas regularizações coletivas, referentes a um mesmo loteamento ou parcelamento, poderá ser determinada a apresentação de memorial descritivo elaborado pelo município, ou por ele aprovado, abrangendo a divisão da totalidade da área ou 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 serão devidas custas, 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 a autoridade judiciária competente 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 manifestação favorável do Ministério Público, poderá ainda a autoridade judiciária competente, conceder alvará de autorização para o Município firmar contratos de alienação de imóveis pendentes e promover

**PODER
JUDICIÁRIO
DE ALAGOAS**
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

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 habilitada para tanto, sendo facultada, ainda, a comprovação das despesas através de quaisquer meio de provas admitidas em direito.

§ 3º Havendo dúvidas sobre os valores gastos pela municipalidade na regularização e avaliação do lotes, a autoridade judiciária poderá, de ofício ou mediante requerimento do Ministério Público, determinar a realização das diligências ou perícias que entender cabível.

Art. 5º Nas hipóteses de regularização prevista no presente título, a autoridade judiciária poderá permitir o registro, mediante decisão fundamentada, ainda que 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, os Estados ou Municípios, bem como 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

**PODER
JUDICIÁRIO
DE ALAGOAS**
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

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, nº 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, autuado e verificado sua regularidade em atenção aos princípios registrais.

§ 1º Estando em ordem, o pedido será remetido à Autoridade Judiciária, ou ao setor de distribuição, nas Comarcas onde houver mais de uma Vara competente para apreciação da matéria, 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 e se o apresentante não concordar com esta, 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 processo e determinar a publicação de edital para conhecimento de terceiros.

**PODER
JUDICIÁRIO
DE ALAGOAS**
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

§ 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 oportunidade.

§ 5º Transitada em julgado a sentença, os autos do processo serão remetidos ao respectivo ofício do registro de imóveis para cumprimento das determinações judiciais e arquivamento.

Art. 10. No caso da 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 fornecerá 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 fato imediatamente ao representante do ministério público local.

**PODER,
JUDICIÁRIO
DE ALAGOAS**
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Art. 16. Procedida a regularização nos termos do presente provimento, o registrador comunicará o fato à municipalidade.

Art. 17. A Corregedoria Geral da Justiça poderá firmar convênios que se façam necessários ao fiel cumprimento do quanto estabelecido neste Provimento.

Art. 18. Este provimento entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Publique-se. Registre-se. Cumpra-se.

Maceió, 07 de julho de 2005.

Des. WASHINGTON LUIZ DAMASCENO FREITAS
Corregedor – Geral da Justiça

Publicado em 08/07/2005.