

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

PROVIMENTO N.º 30, DE 18 DE OUTUBRO DE 2011.

(Revogado pelo Provimento nº 04, de 18 de março de 2015)

Cria o projeto “Isto é cidadania”, no âmbito de competência da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Alagoas, utiliza como parâmetros os moldes do Projeto “Moradia Legal”, revoga o Provimento nº 07/2005, e adota providências correlatas.

O CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE ALAGOAS, no uso de suas atribuições legais,

CONSIDERANDO os preceitos constitucionais atinentes à dignidade da pessoa humana, ao direito de moradia, à função social da propriedade, como também aquele que assegura a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação no âmbito judicial e administrativo, bem como as diretrizes decorrentes do princípio da eficiência, albergado no art. 37 da CF/88;

CONSIDERANDO o contido na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano;

CONSIDERANDO as recomendações do Conselho Nacional de Justiça – CNJ, no que concerne à necessidade dos órgãos do Poder Judiciário envidarem esforços para manter uma maior aproximação com a sociedade;

CONSIDERANDO a necessidade de oportunizar uma prestação jurisdicional rápida e eficaz aos núcleos populacionais carentes, com a presença direta do Poder Judiciário, através de seus agentes, numa verdadeira ação de cidadania;

CONSIDERANDO os resultados obtidos com a implementação do projeto “Moradia Legal”, instituído pelo Provimento nº 07/2005 desta Corregedoria Geral da Justiça e a necessidade de aperfeiçoamento e manutenção dessa boa prática; e

CONSIDERANDO as metas e objetivos traçados para o biênio 2011/2012, constantes no Plano de Gestão Estratégico desta Corregedoria Geral da Justiça – CGJ; e

CONSIDERANDO o decidido em reunião realizada no dia 17 de outubro de 2011, entre os representantes desta Corregedoria Geral da Justiça e da Associação dos Municípios de Alagoas – AMA.

RESOLVE:

Art. 1º Criar o projeto “*Isto é cidadania*”, com o objetivo de viabilizar e dar celeridade à regularização e registro de loteamento, desmembramento, fracionamento ou desdobro de imóveis urbanos ou urbanizados.



CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

~~Parágrafo único. O projeto a que se refere o *caput* deste artigo englobará as linhas adotadas pelo Projeto “Moradia Legal”, criado pelo Provimento 07/2005, que ora integram o ANEXO ÚNICO deste Provimento.~~

~~Art. 2º O projeto “Isto é Cidadania” será efetivado nos municípios que tenham interesse devidamente formalizado, na conformidade de cronograma a ser elaborado por esta Corregedoria.~~

~~§ 1º A formalização mencionada no *caput* deverá ser realizada por intermédio de requerimento escrito e dirigido ao Corregedor Geral da Justiça.~~

~~§ 2º O cronograma será divulgado e atualizado por intermédio de Portarias desta Corregedoria Geral da Justiça.~~

~~Art. 3º Este Provimento entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário, especialmente o Provimento nº 7/2005.~~

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

~~Maceió, 18 de outubro de 2011.~~

~~Desembargador~~ **JAMES MAGALHÃES DE MEDEIROS**
Corregedor Geral da Justiça



CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

ANEXO TJNICO – PARÁGRAFO TJNICO, DO ART. 1º, DO PROVIMENTO 30/2011

PLANO DE AÇÃO

1. Das Metas

~~•PRESERVAR~~ à dignidade e o Direito de Propriedade, assegurados constitucionalmente como Direitos Fundamentais;

~~•INSTITUIR~~ mecanismos facilitadores do acesso à proteção do Estado, no tocante aos registros de natureza pública; e

~~•OPORTUNIZAR~~ a coletividade, integrante dos mais diversos núcleos populacionais, amplas oportunidades e meios para o efetivo exercício dos direitos supramencionados.

2. Dos Objetivos e Das Orientações

2.1. Da Regularização de Imóveis

Objetiva a regularização e registro de loteamento, desmembramento, fracionamento ou desdobro de imóveis urbanos ou urbanizados, ainda que localizados em zona rural, salvo as áreas de preservação permanente, as unidades de conservação de proteção integral, as terras indígenas e outros casos previstos em lei.

2.1.1. Da Base Legal

~~Art. 6º, Constituição da República/1988;~~

~~Lei nº 6.766/79;~~

~~Lei nº 6.015/73; e~~

~~Resolução nº 03/1997, que cria a “JUSTIÇA ITINERANTE”.~~

2.1.2. Das Disposições Gerais

a) 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.

a. 1) 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.

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

2.1.3 Da Regularização do Parcelamento

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

I – título de propriedade de imóvel;

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.

a. 1) Considera-se situação consolidada aquela em que o prazo de ocupação da área, a natureza das edificações

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

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.

a.2) Na aferição da situação jurídica consolidada serão valorizados quaisquer documentos provenientes do poder público, em especial do Município.

a.3) 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, sendo somente necessária a certidão da matrícula;

a.4) No caso do item a.3 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.

a.5) 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.

b) 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 necessários, conforme os itens anteriores.

b.1) Não serão devidas custas judiciais, selos e emolumentos notariais ou de registro decorrentes de regularização fundiária de interesse social (art. 290A, da Lei 6.015/73), assim reconhecida por lei municipal, a cargo da administração pública.

c) 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.

e.1) Através de requerimento fundamentado e com manifestação 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 a venda dos lotes remanescentes, revertendo a quantia apurada em benefício da municipalidade para ressarcimento das despesas decorrentes da regularização.

e.2) O requerimento de que trata o item 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.

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

2.1.4. Do Registro dos Contratos

a) 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.

a.1) 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.

a.2) 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.

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

a.3) ~~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.~~

a.4) ~~A cessão da posse referida no item anterior, cumpridas as obrigações do cessionário, constitui crédito contra o expropriante, de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais.~~

a.5) ~~Com o registro da sentença que, em processo de desapropriação, fixar o valor da indenização, a posse referida no item a.3, deste título, 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.~~

a.5) ~~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 a que se refere o item a.3, deste título.~~

2.1.5. Da Localização de Áreas em Condomínio

a) ~~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, 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.~~

b) ~~Procedido o registro previsto nos itens “a” e “b” do título 2.13, e a averbação conforme disciplinada no item anterior deste título, o oficial do registro de imóveis abrirá matrícula própria, se o imóvel ainda não a tiver, bem como das áreas públicas previstas no projeto.~~

2.1.6. Do Procedimento

a) ~~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.~~

a.1) ~~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.~~

a.2) ~~Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indica-lá 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.~~

a.3) ~~O Juiz de Direito poderá suspender o processo e determinar a publicação de edital para conhecimento de terceiros.~~

a.4) ~~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.~~

a.5) ~~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.~~

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

- b) ~~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.~~
- c) ~~Os lindeiros que não tenham anuído serão cientificados na forma do artigo 213, inciso II, §§ 2º e 3º, com a emenda do § 4º, da Lei 6.015/73.~~
- d) ~~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.~~
- d.1) ~~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.~~

2.1.7. Das Ações de Usucapião

- a) ~~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.~~
- a. 1) ~~As certidões necessárias à instrução do processo de usucapião, sendo o autor beneficiário da assistência judiciária, poderão ser requisitadas pelo juiz gratuitamente.~~

2.1.8. Das Disposições Finais

- a) ~~Havendo impugnação ao pedido de regularização e registro em qualquer fase do procedimento, deverá a autoridade judiciária remeter os interessados às vias ordinárias.~~
- a. 1) ~~Entendendo o Juiz de Direito que a impugnação é manifestamente inadmissível ou improcedente, poderá rejeitá-la de plano, julgando imediatamente o pedido inicial.~~
- b) ~~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.~~
- c) ~~Procedida a regularização nos termos do presente provimento, o registrador comunicará o fato à municipalidade.~~
- d) ~~A Corregedoria Geral da Justiça poderá firmar, dentro do âmbito de sua competência, parcerias que se façam necessárias ao fiel cumprimento do estabelecido neste Provimento.~~

Desembargador JAMES MAGALHÃES DE MEDEIROS
Corregedor Geral da Justiça