



MORE LEGAL V

(art.737 e seguintes da CNNR-CGJ/RS e prov. 61/2024 da CGJ/RS)

PASSO A PASSO DO PROCEDIMENTO JUDICIAL

I - Fundamento legal: art.737 e seguintes da CNNR-CGJ/RS e Provimento 61/2024 -CGJ/RS.

II – Objetivo: a regularização fundiária de núcleos urbanos informais consolidados pelo More Legal V tem como objetivos a promoção do direito à moradia adequada, a incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e o desenvolvimento sustentável das cidades (art. 737, §1º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.1: consideram-se núcleos urbanos informais os loteamentos, desmembramentos e outras formas de assentamentos urbanos irregulares e clandestinos, ou nos quais não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização (art. 737, §2º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.2: consideram-se consolidados os núcleos urbanos informais¹ de difícil reversão, em razão do tempo da ocupação, da natureza das edificações, da localização das vias de circulação e da presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Juiz (art. 737, §3º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.3: nas Comarcas do Estado do Rio Grande do Sul, a autoridade judiciária competente poderá autorizar ou determinar o registro do núcleo urbano informal consolidado (art. 738, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.4: o More Legal V permitirá a regularização fundiária de interesse social (Reurb-S), que compreende os núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, e a regularização fundiária de interesse específico (Reurb-E), aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não compreendida como de baixa renda (art. 738, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.5: na regularização fundiária pelo More Legal V, o Juiz poderá utilizar todos os institutos jurídicos previstos em lei para titulação de posse e propriedade, inclusive a legitimação de posse e a legitimação fundiária reguladas na Lei nº 13.465/17 (art. 748, da CNNR-CGJ/RS).

Obs. 6: a regularização fundiária pelo More Legal V poderá ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial (art. 748, §3º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs. 7: a regularização poderá envolver inclusive as acessões, independentemente da apresentação de habite-se e prova de quitação da contribuição previdenciária (art. 749, §5º, da CNNR-CGJ/RS).

III – Quem poderá requerer a regularização fundiária via More Legal V (art. 738, parágrafo único, da CNNR-CGJ/RS)?

a) A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

b) Os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de 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;

c) Os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

d) A Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

e) O Ministério Público.

Obs.1: os agentes promotores das Regularizações Fundiárias são legitimados a requerer todos os atos de registro, independentemente de serem titulares de domínio ou detentores de direito real sobre a gleba objeto da regularização (art. 4º, do Provimento 61/2024-CGJ/RS).

IV – Onde requerer a regularização? o pedido de regularização do núcleo urbano informal será apresentado perante o Juiz de Direito Diretor do Foro, nas Comarcas do interior, ou na Vara de Registros Públicos, onde houver (art. 744, da da CNNR-CGJ/RS).

Obs.1: autuado o pedido, incumbirá ao Juiz a análise do preenchimento das condições para o processamento da regularização fundiária pelo More Legal V (art. 744, §1º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.2: não sendo caso de aplicação do More Legal V, o Juiz indeferirá o pedido e extinguirá o procedimento, cabendo recurso de apelação da decisão (art. 744, §2º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.3: se a qualquer momento da tramitação o Juiz concluir que não estão presentes as condições para a regularização fundiária do núcleo urbano informal pelo More Legal V, poderá extinguir o procedimento, cabendo recurso de apelação da decisão (art. 744, §3º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.4: o procedimento será rígido pelas normas que regulam a jurisdição voluntária, aplicando-se, no

¹ Art. 737, §4º, da CNNR-CGJ/RS - Na aferição da condição de núcleo urbano informal consolidado, serão valorizados quaisquer documentos provenientes do Poder Público ou apresentados pelos legitimados para requerer a regularização.



que couber, os preceitos das Leis nºs 6.015/73 e 13.465/17 (art. 744, §4º, da CNNR-CGJ/RS).

V – Dos documentos que devem ser apresentados ao Poder Judiciário:

1. Requerimento, que deverá conter a classificação do núcleo urbano a ser regularizado (Reurb-S ou Reurb-E), podendo a autoridade judiciária acolher a classificação proposta ou determinar aquela que entender adequada ao caso (art. 739, §1º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.1: à regularização fundiária de interesse social, aplicam-se as isenções previstas no art.13, §1º, da Lei nº 13.465/17² (art. 739, §2º, da CNNR-CGJ/RS).

2. Projeto de regularização fundiária, devidamente aprovado pelo Município (art. 740, I, da CNNR-CGJ/RS), atendendo às exigências contidas no art. 35 da Lei nº 13.465/17 (art. 740, parágrafo único, da CNNR-CGJ/RS), ou seja, conterà no mínimo:

- a) Levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;
- b) Planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;
- c) Estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;
- d) Projeto urbanístico;
- e) Memoriais descritivos;
- f) Proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;
- g) Estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;
- h) Estudo técnico ambiental, quando for o caso;
- i) Cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial³, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e
- j) Termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico.

Obs.1: o projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso (art. 35, parágrafo único, da Lei nº 13.465/09).

Obs.2: o projeto de regularização fundiária deverá contemplar proposta de solução e cronograma de implantação de obras de infraestrutura essencial⁴ (art. 743, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.3: na regularização fundiária de interesse social, a autoridade judiciária poderá dispensar a juntada do projeto de regularização fundiária aprovado pelo Município sempre que o legitimado comprovar justificadamente a impossibilidade de apresentar o documento (art. 741, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.4: no caso da **obs.3** acima, a autoridade judiciária fixará prazo para que o legitimado junte o projeto de regularização fundiária aprovado pelo Município, em prazo que não poderá exceder 12 meses, permitida uma prorrogação por 6 meses, desde que devidamente justificada (art. 741, §1º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.5: havendo requerimento fundamentado do legitimado, o Juiz poderá determinar ao Município que proceda à elaboração e à aprovação do projeto de regularização fundiária do núcleo urbano informal,

2 Art. 13, §1º, da Lei nº 13.465/17. Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os seguintes atos registrares relacionados à Reurb-S: I - o primeiro registro da Reurb-S, o qual confere direitos reais aos seus beneficiários; II - o registro da legitimação fundiária; III - o registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade; IV - o registro da CRF e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada; V - a primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até setenta metros quadrados; VI - a aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da Reurb-S; VII - o primeiro registro do direito real de laje no âmbito da Reurb-S; e VIII - o fornecimento de certidões de registro para os atos previstos neste artigo.

3 Para viabilizar a implantação das medidas de infraestrutura essencial previstas neste artigo, poderá a autoridade judiciária, ou pessoa por ela designada, realizar audiências com os requerentes, o Poder Público municipal e os entes públicos ou privados responsáveis pelo fornecimento dos respectivos serviços públicos, podendo determinar as diligências que entender necessárias (art. 743, §3º, da CNNR-CGJ/RS).

4 Consideram-se **infraestrutura essencial** vias de acesso, ligações domiciliares de energia elétrica e água potável, iluminação pública e soluções de esgotamento sanitário e drenagem urbana (art. 743, §1º, da CNNR-CGJ/RS).



fixando prazo para o cumprimento da obrigação, que não poderá exceder 12 meses, permitida uma única prorrogação por 6 meses, desde que devidamente justificada pelo Poder Público municipal (art. 741, §2º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.6: poderá o Juiz, de ofício ou a pedido do requerente ou dos ocupantes, ajustar que instituição universitária, profissional ou pessoa jurídica especializada produza um ou mais dos estudos necessários para a regularização fundiária do núcleo urbano, mantida a exigência de aprovação do respectivo projeto pelo Município (art. 741, §3º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.7: o Juízo competente poderá manter cadastro de profissionais e pessoas jurídicas especializados na elaboração de um ou mais itens do projeto de regularização fundiária, cujos serviços poderão ser contratados pelo núcleo urbano informal interessado, sem ônus para o Poder Judiciário (art. 741, §4º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.8: a regularização fundiária pelo More Legal V de núcleo urbano informal situado em área de risco geotécnico, de inundação ou de outros riscos especificados em lei dependerá da realização de estudos técnicos para examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada, e da implantação das medidas neles indicadas (art. 743, §4º, da CNNR-CGJ/RS).

3. Certidão atualizada da matrícula ou certidão da situação jurídica atualizada do imóvel objeto da regularização, se houver (art. 740, II, da CNNR-CGJ/RS) ou **Certidão negativa de registro do imóvel**, na hipótese de regularização de área sem procedência registral (art. 740, III, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.1: na Reurb-S, a autoridade judiciária poderá dispensar a apresentação das certidões acima requeridas, desde que o requerente comprove fundamentadamente a impossibilidade de cumprir a exigência com o requerimento, caso em que o Juiz deferirá prazo para o cumprimento da exigência (art. 742, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.2: havendo requerimento justificado do legitimado, o Juízo procederá às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado, podendo solicitar a realização de buscas e a expedição de certidões pelo Registro de Imóveis (art. 742, parágrafo único, da CNNR-CGJ/RS).

4. Listagem identificando os sujeitos de direito com nome completo, nacionalidade, estado civil e número do CPF, vinculados com cada parcela objeto da regularização, para fins de reconhecimento do seu direito através do expediente de regularização.

Obs.1: na Reurb-S, a autoridade judiciária poderá dispensar a apresentação da listagem acima, desde que o requerente comprove fundamentadamente a impossibilidade de cumprir a exigência com o requerimento, caso em que o Juiz deferirá prazo para o cumprimento da exigência (art. 742, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.2: havendo requerimento justificado do legitimado, o Juízo procederá às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado, podendo solicitar a realização de buscas e a expedição de certidões pelo Registro de Imóveis (art. 742, parágrafo único, da CNNR-CGJ/RS).

VI – Do procedimento no judiciário - recebido o pedido de regularização, deverá a autoridade judiciária (art. 745, da CNNR-CGJ/RS):

1. Abrir prazo comum de 10 dias úteis para que o Município e o Ministério Público manifestem-se sobre a classificação da regularização fundiária e sobre a existência ou não de risco geotécnico, de inundação ou outro risco previsto em lei na área a ser regularizada (art. 745, I, da CNNR-CGJ/RS).

2. Abrir prazo de 20 dias úteis, prorrogável por igual período mediante justificativa, **para o Registro de Imóveis** manifestar-se, com o intuito de analisar, auxiliar e fornecer informações relevantes que possam vir a fundamentar a decisão judicial (art. 745, II, da CNNR-CGJ/RS).

3. Se o Município ou o Ministério Público discordar da classificação da regularização fundiária, o Juiz ouvirá o requerente no prazo de 10 dias, decidindo em seguida se alterará a classificação (art. 745, §1º, da CNNR-CGJ/RS).

4. Se o Município ou o Ministério Público demonstrar que a área a ser regularizada é de risco, o Juiz condicionará a regularização fundiária à realização de estudos técnicos para examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada, e à implantação das medidas neles indicadas (art. 745, §2º, da CNNR-CGJ/RS).



5. Tratando-se de imóveis públicos ou privados, caberá ao Juízo competente intimar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da intimação (art. 746, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.1: poderá o Juiz ouvir o Município ou qualquer outra pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, que possa ter relação com o imóvel, bem como terceiros potencialmente interessados, e determinar a publicação de edital para conhecimento amplo e geral acerca da pretensão de regularização (art. 746, §1º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.2: a publicação de edital, caso necessária, será realizada preferencialmente por meio eletrônico (art. 746, §2º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.3: a anuência prévia com o requerimento de regularização dos titulares de domínio e dos confinantes, devidamente comprovada, dispensa a intimação prevista no **item 5** acima (art. 746, §3º, da CNNR-CGJ/RS).

6. Caso a autoridade judiciária identifique a existência de litígio possessório sobre a área a ser regularizada, poderá submeter a solução do conflito a audiências de mediação e conciliação, que podem ser realizadas pelo próprio Juiz competente para a regularização ou por órgãos judiciais de mediação e conciliação de conflitos fundiários coletivos devidamente autorizados pelo Nupemec do Tribunal de Justiça, sem prejuízo da competência do juiz natural em caso de litígio judicializado (art. 747, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.1: o Ministério Público e a Defensoria Pública deverão ser intimados a comparecer nas audiências de mediação e conciliação de conflitos possessórios coletivos realizadas no curso da regularização fundiária (art. 747, §1º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.2: antes da prolação da sentença, será oportunizada vista ao Ministério Público para manifestação (art. 747, §2º, da CNNR-CGJ/RS).

7. Para fins de registro da regularização fundiária, a autoridade judiciária deverá providenciar a listagem com os nomes dos ocupantes que houverem adquirido a posse ou a propriedade da respectiva unidade, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas e do registro geral da cédula de identidade, quando houver, e a filiação (art. 749, §2º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.1: na hipótese de a regularização fundiária servir como titulação, os atos registrares poderão ser realizados independentemente da apresentação de guia de recolhimento de imposto de transmissão (art. 749, §3º, da CNNR-CGJ/RS).

8. A autoridade judiciária não poderá concluir a regularização fundiária de núcleos urbanos informais sem que estejam implantadas ligações domiciliares de energia elétrica e água potável (art. 743, §2º, da CNNR-CGJ/RS).

9. A sentença judicial que deferir a regularização fundiária deverá conter o nome do núcleo urbano regularizado, a localização, a modalidade da regularização e, quando necessário, as responsabilidades pela implantação das obras e serviços constantes do cronograma previsto no projeto de regularização fundiária (art. 749, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.1: a decisão judicial que deferir a regularização deverá decidir sobre a manutenção ou liberação de eventuais restrições administrativas, ônus reais ou gravames judiciais regularmente inscritos sobre o imóvel (art. 749, §4º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.2: em caso de dúvida ou lacuna decorrente da interpretação das disposições constantes do Título XVI - More Legal V, na CNNR-CGJ/RS, deverá o Juiz decidir de acordo com as normas previstas na Lei nº 13.465/17 (art. 737, §5º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.3: se ao sentenciar o Juiz constatar a pendência da implantação de medidas de infraestrutura essencial e de soluções ambientais e urbanísticas no núcleo urbano regularizado, será dada ciência ao Ministério Público para adoção das providências legais cabíveis (art. 749, §1º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.4: a decisão judicial que deferir o pedido de regularização servirá como título para permitir o registro do núcleo urbano informal e titulações, conforme a realidade apresentada no projeto de regularização fundiária aprovado pelo Município (art. 748, §1º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.5: a sentença transitada em julgado que deferir a regularização da área servirá para a abertura de matrícula do imóvel, caso seja necessária, bem como para os registros do núcleo urbano regularizado e da legitimação aplicável, além das averbações cabíveis (art. 748, §2º, da CNNR-CGJ/RS).

10. Transitada em julgado a decisão, será o Registro de Imóveis competente comunicado



eletronicamente para o respectivo cumprimento (art. 750, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.1: elaborado o expediente os autos serão encaminhados ao Ministério Público para parecer e após serão conclusos ao Juiz(a) de Direito para decisão final. Ultimado, o feito será encaminhado ao Oficial do Registro de Imóveis da situação do imóvel para registro (art. 3º, do Provimento 61/2024-CGJ/RS).

VII – Do procedimento no Registro de Imóveis - no registro da regularização de núcleos urbanos informais pelo More Legal V, deverão ser aplicadas as regras para registro da regularização fundiária urbana previstas na Lei nº 13.465/17 (art. 750-A, da CNNR-CGJ/RS).

1. O procedimento de registro tramitará em prenotação única e sua apresentação legítima a prática de todos os atos necessários ao registro da regularização e da titulação de seus beneficiários (art. 6º, do Provimento 61/2024-CGJ/RS).

2. Recebido o mandado de registro ou a Certidão de Regularização Fundiária - CRF, o Oficial de Registro de Imóveis deverá proceder a prenotação, autuação e instauração do procedimento registral. No prazo de 10 (dez) dias úteis, deverá emitir a respectiva nota devolutiva, se necessário, ou efetuar o registro.(art. 7º, do Provimento 61/2024-CGJ/RS).

Obs.1: cessarão automaticamente os efeitos da prenotação se, da data do protocolo, decorrerem 40 (quarenta) dias úteis para os casos de Regularização Fundiária de interesse social e 20 (vinte) dias úteis para os demais casos e o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais, conforme preceitua o artigo 205 e seu parágrafo único, da Lei n.º 6.015/73 (art. 7º, §1º, do Provimento 61/2024-CGJ/RS).

Obs.2: estando a documentação em ordem, o Oficial de Registro de Imóveis comunicará esse fato ao Juízo emitente e ao Município e efetivará os atos registrais dentro do prazo supracitado (art. 7º, §3º, do Provimento 61/2024-CGJ/RS).

Obs.3: no caso de haver nota de exigências, estas deverão ser apresentadas uma única vez (art. 7º, §4º, do Provimento 61/2024-CGJ/RS).

Obs.4: novas exigências somente poderão ser emitidas se as mesmas tratarem de matéria ou exigências não cumpridas ou não dispensadas resultantes da primeira nota.

3. A apresentação da decisão transitada em julgado, ou do respectivo mandado, legítima a prática de todos os atos necessários ao registro da regularização e a titulação dos seus beneficiários, se assim decidido pelo Juiz (art. 750-D, da CNNR-CGJ/RS).

4. A decisão judicial que deferir a regularização válida a descrição do imóvel que constitui o núcleo urbano informal constante do projeto, independentemente da aplicação de prévio procedimento retificativo ou demarcatório (art. 751, da CNNR-CGJ/RS).

5. A qualificação realizada pelo Registro de Imóveis será meramente formal, não lhe cabendo impugnar a decisão, devendo cumpri-la nos exatos termos do determinado, ressalvada eventual necessidade de esclarecimento complementar sobre a forma de seu cumprimento, devendo, neste caso, observar o que preveem os arts. 436⁵ e 437⁶ da CNNR-CGJ/RS(art. 750-C, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.1: a emissão do mandado de registro pelo(a) Juiz(a) de Direito designado(a) para atuar no Regime de Exceção do Projeto goza de presunção de legitimidade para efeitos da qualificação registral, gerando presunção absoluta de que foram integralmente cumpridos os requisitos legais exigidos para o procedimento, devendo o Oficial ater-se a aspectos meramente formais, sem adentrar na análise do conteúdo dos títulos e dos documentos que os acompanham, do mesmo modo como ocorre com as certidões de regularização fundiária - CRF's expedidas pelos Municípios, pois nesta fase do procedimento o Registrador de Imóveis já terá contribuído para o Juízo com informações que entender pertinentes, diante do pedido provocado pelo Juízo Competente, cabendo ao Oficial de Registro de Imóveis durante esta fase jurídica auxiliar e informar o que for necessário (art. 5º, do Provimento 61/2024-CGJ/RS).

5 Art. 436, da CNNR-CGJ/RS – A qualificação de títulos judiciais será formal, devendo os Registradores Imobiliários atentar para os requisitos extrínsecos do título, não lhes sendo permitido apreciar questões de cunho jurisdicional. Parágrafo único – Respeitada a limitação prevista no *caput*, é permitida ao Registrador a eventual qualificação negativa do título judicial, com a expedição de nota explicativa de exigência ou de consulta ao magistrado responsável pelo processo.

6 Art. 437, da CNNR-CGJ/RS – Eventuais exigências ou consultas relacionadas a título judicial e cujo atendimento caiba ao juízo prolator da decisão serão a este submetidas, de forma a auxiliá-lo na efetivação do provimento judicial e no cumprimento da legislação. § 1º – A cópia da nota de exigências encaminhada ao Juízo será disponibilizada à parte interessada quando solicitada. § 2º – O prazo do protocolo ficará suspenso até nova deliberação judicial, podendo ser recepcionado outro título não contraditório.



6. Ao recusar o registro, o Oficial de Registro de Imóveis expedirá nota devolutiva fundamentada com a indicação dos dispositivos legais e normativos não atendidos e das medidas necessárias para o cumprimento das exigências (art. 8º, do Provimento 61/2024-CGJ/RS).

Obs.1: a qualificação de títulos judiciais será formal, devendo os Registradores Imobiliários atentar para os requisitos extrínsecos do título, não lhes sendo permitido apreciar questões de cunho jurisdicional (art. 8º, §1º, do Provimento 61/2024-CGJ/RS).

Obs.2: respeitada a limitação prevista na obs.1 acima, é permitida ao Registrador a eventual qualificação negativa do título judicial, com a expedição de nota explicativa de exigência ou de consulta ao magistrado responsável pelo processo (art. 8º, §2º, do Provimento 61/2024-CGJ/RS).

Obs.3: eventuais exigências ou consultas relacionadas a título judicial e cujo atendimento caiba ao juízo prolator da decisão serão a este submetidas, de forma a auxiliá-lo na efetivação do provimento judicial e no cumprimento da legislação (art. 8º, §3º, do Provimento 61/2024-CGJ/RS).

7. A qualificação negativa de um ou alguns nomes/lotes constantes da listagem não impedirá o registro das demais aquisições (art. 7º, §2º, do Provimento 61/2024-CGJ/RS).

8. Qualificado o título e não havendo exigências nem impedimentos, o Oficial de Registro de Imóveis abrirá a matrícula matriz, se não houver, com a descrição do memorial descritivo da gleba apresentado com o projeto de regularização, constando “proprietários indicados na matrícula de origem” ou “proprietários não identificados”, se o caso, fazendo as respectivas averbações nas transcrições ou matrículas atingidas, total ou parcialmente, independentemente de retificação, unificação ou apuração de disponibilidade e remanescente e, por fim, procederá ao registro da regularização, seguindo a mesma dinâmica hoje existente para as REURBs (art. 9º, do Provimento 61/2024-CGJ/RS).

9. Registrada a regularização, que atribui propriedade plena, o Oficial de Registro de Imóveis abrirá as matrículas individualizadas para as unidades imobiliárias resultantes do projeto de regularização aprovado, transportando os dados constantes da matrícula matriz referentes ao “registro anterior” e “proprietário” e, em seguida, registrará os direitos reais indicados no título ou em documento anexo (art.10, do Provimento 61/2024-CGJ/RS).

Obs.1: as matrículas relativas a unidades não adquiridas nos termos indicados na listagem, permanecerão em nome do titular constante na matrícula matriz (art.10, §1º, do Provimento 61/2024-CGJ/RS).

Obs.2: as matrículas dos bens públicos serão abertas em nome do Ente Público, via de regra do Município, devendo nelas serem averbadas as respectivas afetações, destinações e limitações legais (art.10, §2º, do Provimento 61/2024-CGJ/RS).

10. No caso da Reurb-S, a averbação das edificações poderá ser efetivada a partir de mera notícia, desde que constante no título ou anexo, da qual constem a área construída e a vinculação à unidade imobiliária, dispensada a apresentação de habite-se e de certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias, nos termos do artigo 706 da CNRR (art.11, do Provimento 61/2024-CGJ/RS).

11. Os atos de averbação, de registro ou abertura de matrículas decorrentes da aplicação do deste procedimento independem de provocação, retificação, notificação, unificação ou apuração de disponibilidade ou remanescente (art.12, do Provimento 61/2024-CGJ/RS).

12. A existência de registros de direitos reais ou constrições judiciais, inclusive as averbações de bloqueios e indisponibilidades, não obstará a unificação das áreas, o registro do Mandado ou da CRF e a titulação dos ocupantes por legitimação fundiária ou de posse ou similar, ressalvada a hipótese de decisão judicial específica que impeça a prática desses atos, devendo ser transportados para a matrícula matriz e matrículas das unidades imobiliárias (art.13, do Provimento 61/2024-CGJ/RS).

Obs.1: Nas matrículas das unidades imobiliárias adquiridas por legitimação fundiária ou similar serão transportados apenas os ônus referentes ao próprio legitimado e ao próprio imóvel (art.13, parágrafo único, do Provimento 61/2024-CGJ/RS).

13. Salvo previsão em contrário no próprio mandado, o registro da regularização não extinguirá eventuais restrições administrativas, ônus reais, nem gravames judiciais regularmente inscritos (art.14, do Provimento 61/2024-CGJ/RS).

Obs.1: a parte interessada, oportunamente, deverá formular pedido de cancelamento dos gravames e restrições diretamente à autoridade que emitiu a ordem (art.14, §1º, do Provimento 61/2024-CGJ/RS).



Obs.2: os entes públicos ou credores podem anuir expressamente à extinção dos gravames no procedimento e, desta forma, ficará o Oficial do Registro de Imóveis autorizado a proceder o cancelamento do gravame (art.14, §2º, do Provimento 61/2024-CGJ/RS).

14. O registro da regularização atribui propriedade plena (art.15, do Provimento 61/2024-CGJ/RS).

15. Registrada a regularização e restando unidades imobiliárias não tituladas pela listagem que a compõe, os atuais compradores, compromissários ou cessionários poderão requerer o registro dos seus contratos, padronizados ou não, apresentando o respectivo instrumento ao Oficial de Registro de Imóveis competente (art.16, do Provimento 61/2024-CGJ/RS).

Obs.1: eventuais questões acerca do direito conferido ficarão a cargo do Juiz de Direito designado para atuar no Projeto Terra - Você é dono do seu imóvel? (art.16, §1º, do Provimento 61/2024-CGJ/RS).

Obs.2: o Município poderá, a qualquer tempo, apresentar listagens complementares para a titulação das demais unidades imobiliárias (art.16, §2º, do Provimento 61/2024-CGJ/RS).

Obs.3: serão objetos de análise para a devida expedição do mandado de registro visando ao registro de transmissão da propriedade, mediante a comprovação idônea, perante o Oficial do Registro de Imóveis, da existência de pré-contrato, promessa de cessão, proposta de compra, reserva de unidade imobiliária ou outro documento do qual constem a manifestação da vontade das partes, a indicação da fração ideal, unidade imobiliária ou unidade, o preço e o modo de pagamento, e a promessa de contratar (art.16, §3º, do Provimento 61/2024-CGJ/RS).

Obs.4: quando necessário, a prova da quitação dar-se-á por meio de declaração escrita ou recibo assinado pelo empreendedor, com firma reconhecida, ou com a apresentação da quitação da última parcela do preço avençado (art.16, §4º, do Provimento 61/2024-CGJ/RS).

Obs.5: se não houver prova de quitação poderá ser apresentada certidão emitida pelo Distribuidor Cível da Comarca de localização do imóvel e da Comarca do domicílio do adquirente, se diversa, onde conste a inexistência de ação judicial que verse sobre a posse ou a propriedade do imóvel contra o adquirente ou seus cessionários, após 5 anos do vencimento da última prestação, nos termos do art. 206, § 5º, I, do Código Civil (art.16, §5º, do Provimento 61/2024-CGJ/RS).

Obs.6: derivando a titularidade atual de uma sucessão de transferências informais, o interessado deverá apresentar cópias simples de todos os títulos ou documentos anteriores, formando a cadeia possessória, e a certidão na obs.5 acima, de cada um dos adquirentes anteriores, em juízo, porém emitido mandado pelo juízo competente (art.16, §6º, do Provimento 61/2024-CGJ/RS).

Obs.7: no caso obs.6 acima, o Oficial de Registro de Imóveis realizará o registro do último título, fazendo menção em seu conteúdo que houve transferências intermediárias, independentemente de prova do pagamento do imposto de transmissão intervivos destas e, se for o caso, do laudêmio, vedado ao oficial do registro de imóveis exigir sua comprovação, conforme dispõe o art.13, §2º, da Lei nº 13.465/17, quando tratar-se de regularização de interesse social (art.16, §7º, do Provimento 61/2024-CGJ/RS).

Obs.8: no caso de emissão de mandado de Adjucação Compulsória pelo Juízo competente o Registrador fica autorizado a proceder o respectivo registro, independentemente de apresentação de contrato ou cadeia dominial, forte no art. 25 da Lei nº 6.766/79 c/c arts. 463 e 1.418, do Código Civil e, ainda, súmula 239 do STJ (art.16, §8º, do Provimento 61/2024-CGJ/RS).

16. Em caso de omissão no título, os dados de qualificação do adquirente poderão ser complementados por meio da apresentação de cópias simples de documento de identidade (RG, CNH, Passaporte, etc) ou documento equivalente, ou do CPF, da certidão de nascimento ou casamento e de eventual certidão de registro da escritura de pacto antenupcial ou de união estável, e declaração firmada pelo beneficiário, constando sua profissão e residência, dispensado o reconhecimento de firmas nas hipóteses de regularização de interesse social, bem como naqueles casos em que a aposição da assinatura é feita na presença do Registrador (art.17, do Provimento 61/2024-CGJ/RS).

17. Quando a descrição do imóvel constante do título de transmissão for imperfeita em relação ao projeto de regularização fundiária registrado, mas não houver dúvida quanto à sua identificação e localização, o interessado poderá requerer seu registro, de conformidade com a nova descrição, com base no disposto no art. 213, §13, da Lei nº 6.015/73, constando para os casos de mandado que a parte interessada autoriza o Oficial Registrador a proceder a retificação em conformidade com a nova descrição (art.18, do Provimento 61/2024-CGJ/RS).

18. Caso o título de transmissão ou a quitação ostente imperfeições relacionadas à especialidade ou à continuidade registrária, o Oficial de Registro de Imóveis, seguindo o critério da prudência e à vista dos demais documentos e circunstâncias de cada caso, verificará se referidos documentos podem



embasar o registro da propriedade (art.19, do Provimento 61/2024-CGJ/RS).

19. Não se consideram óbices à qualificação (art.20, do Provimento 61/2024-CGJ/RS):

- a) A ausência do formal de partilha de bens, da assinatura do cônjuge, da certidão de casamento com averbação da separação ou divórcio e do pacto antenupcial, do transmitente, quando decorridos mais de dois anos da data da celebração do negócio jurídico com o adquirente, ou seus antecessores.
- b) A ausência de indicação no título do número do CPF ou do CNPJ, dos alienantes anteriores, exceto do último adquirente.
- c) A ausência do reconhecimento de firmas de que trata o art. 221, II, da Lei nº 6.015/73, quando decorridos mais de dez anos da data do instrumento, para registros de compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, pré-contrato, promessa de cessão, proposta de compra, reserva de unidade imobiliária ou outro instrumento do qual constem a manifestação da vontade das partes e a respectiva conversão em propriedade.

Obs.1: para a validação do título de transmissão, o Juiz(a) de Direito poderá determinar a produção de prova pelo interessado ou a notificação do titular de domínio ou do empreendedor (art.20, §1º, do Provimento 61/2024-CGJ/RS).

20. Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os seguintes atos registrares relacionados à regularização de interesse social (art. 21, do Provimento 61/2024-CGJ/RS):

- a) O primeiro registro, o qual confere direitos reais aos beneficiários.
- b) O registro da legitimação fundiária.
- c) O registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade.
- d) O registro do Mandado, CRF e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada e para as áreas públicas.
- e) A primeira averbação de construção residencial.
- f) A aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da regularização de interesse social.
- g) O fornecimento de certidões de registro para os atos previstos neste procedimento.
- h) Enquadrado a regularização em interesse social deverá o Oficial do Registro de Imóveis utilizar o EQLG20 para justificativa da isenção, recebendo ressarcimento pelos atos gratuitos.

21. A consignação constante no título apresentado a registro de enquadramento em regularização fundiária de interesse social gera presunção absoluta de hipossuficiência, sendo vedado seu questionamento (art. 22, do Provimento 61/2024-CGJ/RS).

Obs.1: As isenções de emolumentos e migrações fiscais e tributárias previstas neste procedimento ficam condicionadas a apresentação pelo interessado de comprovação de renda mensal familiar de até 5 salários mínimos, ficando à total discricionariedade do Juízo Competente aceitar ou não a comprovação de renda, descabendo ao Oficial do Registro de Imóveis qualquer indagação acerca do referido enquadramento (art. 23, do Provimento 61/2024-CGJ/RS).

22. Com a menção a qualquer outra espécie de regularização, ou a falta de menção expressa à regularização fundiária de interesse social, permitirá a cobrança normal dos emolumentos, o que deverá ser realizado pelo interessado tão logo apresentado o título no Registro de Imóveis. Neste caso, não havendo sido indicado valor, o Registro de Imóveis realizará atos sem conteúdos econômicos (art. 24, do Provimento 61/2024-CGJ/RS).

23. Nos casos de dúvidas acerca da aplicação do procedimento deverá o Oficial do Registro de Imóveis remeter consulta ao Juiz(a) de Direito designado(a) para atuar no Regime de Exceção – Projeto Terra: Você é dono do seu imóvel? (art. 25, do Provimento 61/2024-CGJ/RS).

VIII – Observações gerais:

1. Do registro dos contratos: 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 art. 216 da Lei nº 6.015/73⁷ (art. 752, da CNR-CGJ/RS).

⁷ Art. 216, da Lei nº 6.015/73 - O registro poderá também ser retificado ou anulado por sentença em processo contencioso, ou por efeito do julgado em ação de anulação ou de declaração de nulidade de ato jurídico, ou de julgado sobre fraude à execução.



2. Constatado pelo Juiz que algum ato de averbação ou registro por ele autorizado nos termos do Título XVI - More Legal V, da CNNR-CGJ/RS, seja nulo ou anulável, determinará, fundamentadamente, o respectivo cancelamento (art. 752, parágrafo único, da CNNR-CGJ/RS).

3. Se o núcleo urbano informal objeto de More Legal ainda estiver matriculado em outra circunscrição imobiliária, deverá ser apresentada certidão de inteiro teor da matrícula/transcrição do imóvel, com validade de 30 dias (art. 446, §1º, da CNNR-CGJ/RS).