

Ofício Circular nº 142/2024/CGJCE

Fortaleza, data da assinatura digital.

Aos(as) Senhores(as) Notários(as) do Estado do Ceará.

Assunto: Consulta – Certidão e busca para fins de Reurb – Comarca de Pindoretama/CE

Excelentíssimos(as) Senhores,

Com os cordiais cumprimentos de estilo, venho comunicar a todos(as) Senhores(as) Notários(as) e Registradores(as) das Serventias Extrajudiciais do Estado do Ceará, o inteiro teor da Decisão, fls. 65/67 que segue anexa, proferida pela Exma. Corregedora Geral da Justiça desta Corte, na qual determina a divulgação das sugestões contidas no Parecer nº 2381/2023, fls. 56/59, acolhido com fundamento no art. 50, § 1º, da Lei nº 9.784/99, que segue anexo ao presente.

Atenciosamente,

DESEMBARGADORA MARIA EDNA MARTINS
CORREGEDORA-GERAL DA JUSTIÇA



**ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA
GABINETE DA CORREGEDORA**

Processo n° 8501221-30.2022.8.06.0026.
Classe: Consulta.
Assunto: Alteração/revogação de atos normativos regulamentadores da matéria extrajudicial.
Consulente(s): Luma Studart Fontenele, delegatária do Ofício de Notas e Registros da Comarca de Pindoretama/CE (Cód. TJCE n.º 132002).
Interessado(s): Associação dos Notários e Registradores do Estado do Ceará – ANOREG/CE e Sindicato dos Notários, Registradores e Distribuidores do Estado do Ceará – SINOREDI/CE.

DECISÃO

Retornam-me os autos contendo o Parecer n° 2381/2023, subscrito pelo Juiz Corregedor Auxiliar, Dr. Gúcio Carvalho Coelho, cujos termos transcrevo, em parte, a seguir:

Da leitura dos autos tira-se que a consulta refere-se a REURB-S, ou Regularização de Interesse Social, especificamente ao momento que antecede ao registro da Certidão de Regularização Fundiária, mas subsequente à declaração de reconhecimento de classificação do núcleo como passível de Reurb-S.

Com a edição da Medida Provisória n° 759/2016, posteriormente convertida na Lei 13.465/2017, instituiu-se no ordenamento uma nova forma de registrar a propriedade, pela legitimação fundiária, operando-se o reconhecimento de aquisição originária de propriedade, a partir de cadastro gestado pelo Poder Público.

Na regularização, cumpre aos municípios identificar ocupações urbanas consolidadas, irreversíveis, localizadas em áreas públicas ou particulares, para promover a regularização pelo procedimento ditado na norma.

Nos termos da lei, a regularização das ocupações por pessoas de baixa renda, com finalidade residencial, dar-se-á sem qualquer ônus, no âmbito registral, promovendo o Município a implantação da infraestrutura básica.

O levantamento e reconhecimento das áreas para regularização exige declaração formal do Poder Público, observadas as diretrizes e limites impostos pelo Decreto n° 9.310/2018.

A isenção tributária, gratuidade dos emolumentos, é externada no art. 13 da Lei

13.465/2017 [...]

Atento à fase preparatória do processo objetivando a regularização, ocupou-se o Decreto 9.310/2018, em seu artigo 53 de detalhar que a isenção instituída pela lei por ele regulamentada, **tem aplicação a partir da classificação da Reurb como de interesse Social – Reurb-S** (Lei 13.465,2017 - art. 30, I), que antecede a emissão da CRF, exigindo-se do interessado, para fazer jus à isenção de emolumentos, na expedição das certidões preparatórias, a apresentação de “*documento emitido pela autoridade competente que ateste a classificação da regularização do núcleo urbano informal como Reurb-S*” (art. 53, § 3º – Dec 9.310/2018).

Esse documento referido no dispositivo é o ato formal da lavra do Poder Executivo, via de regra, o Decreto.

Uma vez definida e classificada a área de ocupação como passível de titulação em processo de regularização fundiária de interesse social, Reurb-S, as buscas a serem realizadas e as certidões a serem expedidas referem-se ao dito perímetro que circunscreve o núcleo de ocupação, bem como das áreas limítrofes, recomendado-se a bem da racionalidade, conforme sugerido com indiscutível acerto pelas entidades de classe, que para “*a realização das buscas, além da indicação do perímetro do núcleo urbano objeto da REURB, deve o solicitante apresentar elementos que possibilitem a localização de matrículas ou transcrições*” porque “*não é incomum que em determinado momento de sua cadeia titulatória aquele núcleo tenha sido objeto no passado de uma transcrição ou matrícula, por isso as buscas são feitas não somente com base em um memorial descritivo e uma planta do núcleo, e sim, deve vir o requerimento devidamente instruído como todos os elementos que foram apresentados e apurados pelo município durante o procedimento de levantamento e cadastramento para deferir o enquadramento na REURB*”.

Nas Notas Explicativas (Provimento 16/2018) o assunto é tratado na nota nº 8, da Tabela VII [...]

Para melhor compreensão do que discutido nesta consulta, caso acatada por Vossa Excelência, sugere-se além da divulgação das conclusões externadas por meio do PEX, a inclusão de nota explicativa (à tabela VII) do seguinte teor:

“8.3. A partir da classificação, por ato formal do Poder Executivo, a ser exibido pelo interessado, atestando que o núcleo urbano informal é área passível de regularização fundiária na modalidade de Reurb-S, na fase de processamento administrativo anterior à emissão da CRF, é gratuita a expedição das certidões necessárias à instruir o processo administrativo, devendo ser informado no Sisguia – SASE, como movimentação de atos gratuitos por lei, conforme art. 53, § 3º do Decreto nº 9.310/2018.”

Oportuna a ciência à Presidência do Egrégio Tribunal de Justiça, da postulação bem lançada pelas entidades de classe, no item 5 da petição de fls. 43/54.

À superior consideração.

Diante do exposto, acolho as sugestões lançadas no Parecer nº 2381/2023 (págs. 56-59), cujos fundamentos incorporo, por motivação aliunde (art. 50, § 1º, da Lei nº 9.784/99), ao teor deste decisório, oportunidade em que **determino**:

1) a divulgação do teor das conclusões contidas no mencionado parecer, via PEX, para conhecimento pelos responsáveis pela atividade extrajudicial.

2) o encaminhamento destes à Presidência deste Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, para conhecimento da manifestação lançada pelas entidades de classe (págs. 43-54), sobretudo quanto ao contido no ponto nº 5, p. 53.

3) ante a previsão regimental dos artigos 19 a 21, seja submetida à análise do Conselho Consultivo (arts. 19 a 21, RICGJCE) desta Corregedoria-Geral da Justiça a matéria ora tratada, para exame da legalidade e possibilidade de alteração do normativo mencionado no parecer supra, com a inclusão de Nota Explicativa (“8.3”) à Tabela de Emolumentos, conforme o teor sugerido pelo Exmo. Juiz Corregedor Auxiliar responsável pela matéria extrajudicial, ao Provimento nº 16/2018/CGJCE (DJe 24/08/2018).

À Gerência de Correição e Apoio às Unidades Extrajudiciais para providências quanto à primeira determinação.

Após, à Gerência Administrativa.

Fortaleza, data e hora da assinatura eletrônica.

Desembargadora MARIA EDNA MARTINS
Corregedora-Geral da Justiça

ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
GABINETE DO JUIZ CORREGEDOR 5

Processo Administrativo nº 8501221-30.2022.8.06.0026

Interessado: Cartório de Notas e Registro da Comarca de Pindoretama/CE

PARECER Nº2381 /2023 – GAB5/CGJCE

Excelentíssima Corregedora-Geral

Cuidam os autos de consulta formulada pela Oficiala do Cartório de Notas e Registro da Comarca de Pindoretama, acerca da cobrança devida dos atos de busca e certidões que antecedem a formação do processo de regularização fundiária de núcleos urbanos informais.

“É certo que antes de iniciar procedimento de regularização urbanística, a Lei 13.465/17 determina que devem ser realizadas uma série de buscas dos imóveis do perímetro regularizado, afim de que fique assegurado que não haverá sobreposição do imóvel regularizado à outras matrículas existentes. Dessa forma, faz-se necessário instruir o processo de REURB perante a municipalidade com certidões negativas de imóveis do perímetro apurado ou matrícula atualizada, caso haja.

Alguns clientes vem questionando que a forma supracitada de cobrança para cada imóvel do perímetro a ser regularizado acarretaria em excessivo ônus para os interessados na regularização.

Dessa forma, vimos por meio deste indagar à Vossa Excelência acerca do correto valor da cobrança dos emolumentos. Isso é, deve-se realizar quatro (04) buscas (7019) e uma certidão (7020) para cada imóvel do perímetro regularizado ou deve-se cobrar quatro (04) buscas e uma certidão (7020) para a totalidade do núcleo a ser regularizado?”

Da leitura dos autos tira-se que a consulta refere-se a REURB-S, ou Regularização de Interesse Social, especificamente ao momento que antecede ao registro da Certidão de Regularização Fundiária, mas subsequente à declaração de reconhecimento de classificação do núcleo como passível de Reurb-S.

Com a edição da Medida Provisória nº 759/2016, posteriormente convertida na Lei 13.465/2017, instituiu-se no ordenamento uma nova forma de registrar a propriedade, pela

legitimação fundiária, operando-se o reconhecimento de aquisição originária de propriedade, a partir de cadastro gestado pelo Poder Público.

Na regularização, cumpre aos municípios identificar ocupações urbanas consolidadas, irreversíveis, localizadas em áreas públicas ou particulares, para promover a regularização pelo procedimento ditado na norma.

Nos termos da lei, a regularização das ocupações por pessoas de baixa renda, com finalidade residencial, dar-se-á sem qualquer ônus, no âmbito registral, promovendo o Município a implantação da infraestrutura básica.

O levantamento e reconhecimento das áreas para regularização exige declaração formal do Poder Público, observadas as diretrizes e limites impostos pelo Decreto nº 9.310/2018.

A isenção tributária, gratuidade dos emolumentos, é externada no art. 13 da Lei 13.465/2017:

Art. 13. A Reurb compreende duas modalidades:

I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; e

II - Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

§ 1º 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.

§ 2º Os atos de que trata este artigo independem da comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias, sendo vedado ao oficial de registro de imóveis exigir sua comprovação.

§ 3º O disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo aplica-se também à Reurb-S que tenha por objeto conjuntos habitacionais ou condomínios de interesse social construídos pelo poder público, diretamente ou por meio da administração pública indireta, que já se encontrem implantados em 22 de dezembro de 2016.

§ 4º Na Reurb, os Municípios e o Distrito Federal poderão admitir o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

§ 5º A classificação do interesse visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e ao reconhecimento do

direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

§ 6º Os cartórios que não cumprirem o disposto neste artigo, que retardarem ou não efetuarem o registro de acordo com as normas previstas nesta Lei, por ato não justificado, ficarão sujeitos às sanções previstas no art. 44 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, observado o disposto nos §§ 3º-A e 3º-B do art. 30 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973

§ 7º A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, ou outros serviços públicos, é obrigatório aos beneficiários da Reurb realizar a conexão da edificação à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço, salvo disposição em contrário na legislação municipal.

Atento à fase preparatória do processo objetivando a regularização, ocupou-se o Decreto 9.310/2018, em seu artigo 53 de detalhar que a isenção instituída pela lei por ele regulamentada, **tem aplicação a partir da classificação da Reurb como de interesse Social - Reurb-S** (Lei 13.465,2017 - art. 30, I), que antecede a emissão da CRF, exigindo-se do interessado, para fazer jus à isenção de emolumentos, na expedição das certidões preparatórias, a apresentação de *“documento emitido pela autoridade competente que ateste a classificação da regularização do núcleo urbano informal como Reurb-S”* (art. 53, § 3º – Dec 9.310/2018).

Esse documento referido no dispositivo é o ato formal da lavra do Poder Executivo, via de regra, o Decreto.

Uma vez definida e classificada a área de ocupação como passível de titulação em processo de regularização fundiária de interesse social, Reurb-S, as buscas a serem realizadas e as certidões a serem expedidas referem-se ao dito perímetro que circunscreve o núcleo de ocupação, bem como das áreas limítrofes, recomendado-se a bem da racionalidade, conforme sugerido com indiscutível acerto pelas entidades de classe, que para *“a realização das buscas, além da indicação do perímetro do núcleo urbano objeto da REURB, deve o solicitante apresentar elementos que possibilitem a localização de matrículas ou transcrições”* porque *“não é incomum que em determinado momento de sua cadeia titulatória aquele núcleo tenha sido objeto no passado de uma transcrição ou matrícula, por isso as buscas são feitas não somente com base em um memorial descritivo e uma planta do núcleo, e sim, deve vir o requerimento devidamente instruído como todos os elementos que foram apresentados e apurados pelo município durante o procedimento de levantamento e cadastramento para deferir o enquadramento na REURB”*.

Nas Notas Explicativas (Provimento 16/2018) o assunto é tratado na nota nº 8, da Tabela VII:

8. Gratuidade em Regularização Fundiária

8.1. A regularização de imóveis referida no art. 13 da Lei 13.465/2017 (Reurb de Interesse Social, Reurb-S, que é a regularização fundiária de núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal), deve ser feita sem qualquer cobrança de emolumentos ou tributos, conforme o elenco de situações referidas na lei:

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.

8.2. Conforme disposto no art. 290-A da Lei 6.015/73, também deve ser realizado sem cobrança de emolumentos e demais custas (100% de isenção sobre todos os atos necessários à regularização registral) o primeiro registro de direito real para regularização fundiária de interesse social em áreas rurais de agricultura familiar, constituído em favor de famílias com renda mensal de até 5 (cinco) salários mínimos, promovida no âmbito de programas de interesse social sob gestão de órgãos ou entidades da administração pública.

Para melhor compreensão do que discutido nesta consulta, caso acatada por Vossa Excelência, sugere-se além da divulgação das conclusões externadas por meio do PEX, a inclusão de nota explicativa (à tabela VII) do seguinte teor:

“8.3. A partir da classificação, por ato formal do Poder Executivo, a ser exibido pelo interessado, atestando que o núcleo urbano informal é área passível de regularização fundiária na modalidade de Reurb-S, na fase de processamento administrativo anterior à emissão da CRF, é gratuita a expedição das certidões necessárias à instruir o processo administrativo, devendo ser informado no Sisguia – SASE, como movimentação de atos gratuitos por lei, conforme art. 53, § 3º do Decreto nº 9.310/2018.”

Oportuna a ciência à Presidência do Egrégio Tribunal de Justiça, da postulação bem lançada pelas entidades de classe, no item 5 da petição de fls. 43/54.

À superior consideração.

Fortaleza(CE), data da assinatura eletrônica.

GUCIO CARVALHO COELHO
Juiz Corregedor Auxiliar