



Ofício Circular nº 192/2025 – CGJUCGJ

Fortaleza, data da assinatura digital.

Aos(as) Senhores(as) Registradores(as) de Imóveis do Estado do Ceará

Processo: 0003172-44.2024.2.00.0806

Assunto: Aplicação da Lei nº 13.465/2017

Excelentíssimos(as) Senhores,

Com os cumprimentos de estilo, venho por meio deste, COMUNICAR ao público em geral e às autoridades interessadas, especialmente aos(às) Senhores(as) Registradores(as) de Imóveis das Serventias Extrajudiciais do Estado do Ceará, o inteiro teor da Decisão, de ID 5880755, em anexo, desta Corregedoria-Geral de Justiça, cientificando-os sobre a aplicação do Art. 30, § 4º da Lei 13.465/2017 (incluído pela Lei nº 14.620/2023), bem como a imprescindibilidade da participação do Município no processo de Regularização Fundiária Urbana (Reurb).

Atenciosamente,

Marlúcia de Araújo Bezerra
Corregedora-Geral da Justiça do Estado do Ceará





Número: **0003172-44.2024.2.00.0806**

Classe: **PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS**

Órgão julgador colegiado: **Corregedoria Geral de Justiça do CE**

Órgão julgador: **Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Ceará**

Última distribuição : **28/11/2024**

Valor da causa: **R\$ 0,00**

Assuntos: **Fiscalização**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO CEARÁ (REQUERENTE)			
ELDER XIMENES FILHO (REQUERENTE)			
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ - TJCE (REQUERIDO)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
5880755	02/05/2025 15:59	Decisão	Decisão



Corregedoria Geral da Justiça

Processo n. 0003172-44.2024.2.00.0806

Classe: PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS (1199)

Assunto: [Fiscalização]

Interessado(a): REQUERENTE: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO CEARÁ, ELDER XIMENES FILHO

Interessado(a): REQUERIDO: CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ - TJCE

DECISÃO

Cuida-se de Ofício nº 0190/2024, proveniente da 8ª Promotoria de Justiça de Fortaleza, que suscita controvérsia relativa à aplicação do art. 30, § 4º da Lei nº 13.465/2017 (incluído pela Lei nº 14.620/2023), bem como a prescindibilidade da participação do Município no processo de Regularização Fundiária Urbana (Reurb).

Após regular tramitação, aportou nos autos parecer do Juiz Corregedor Auxiliar, Dr. Gucio Carvalho Coelho, que entende que *“a interpretação que melhor harmoniza os dispositivos legais é aquela que reconhece a competência suplementar dos entes federados proprietários para iniciar e conduzir a regularização, mas sempre sujeitando-se ao atesto de conformidade do município, que se materializa pela aprovação do projeto e emissão da CRF.”*

É, em síntese, o RELATO.

DECIDO:

Como se infere dos autos, a 8ª Promotoria de Justiça de Fortaleza, insurge-se contra a atuação dos cartórios de registro de imóveis em processos de Regularização Fundiária Urbana (Reurb), especificamente no caso da Comunidade do Plástico/Papelão (Mutirão Santa Edwiges), em Fortaleza, trazendo como ponto central do impasse a interpretação do art. 30, § 4º da Lei nº 13.465/2017 (incluído pela Lei nº 14.620/2023).

Nesse passo, a Secretaria das Cidades defende que quando o imóvel é de propriedade de um Ente Federado (Estado) este deve assumir os procedimentos de Reurb, observados os requisitos legais. Não obstante, o titular do 6º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza entende que não há exceção à regra geral de que o Município seja o responsável pelos procedimentos, com base nos arts. 12, 32 e 33 da Lei nº 13.465/2017 e no art. 81 da Lei Complementar nº 334/2022.

Em razão da importância da decisão de uniformização do entendimento entre as serventias extrajudiciais acerca do dispositivo legal, a fim de garantir maior segurança jurídica e



efetividade na aplicação das normas correlatas, foi determinada a oitiva das entidades de classe em decisão ID. 5392487.

Em resposta, o sindicato dos Notários, Registradores e Distribuidores do Estado do Ceará (SINOREDI/CE) e a Associação dos Notários e Registradores do Estado do Ceará (ANOREG/CE) se posicionam pela imprescindibilidade da participação do Município no processo de regularização fundiária, consoante previsto na Lei nº 13.465/2017 e na legislação municipal vigente. Além disso, reconhecem o entendimento da Secretaria das Cidades, que sugere a possibilidade de o Ente Federado proprietário da área conduzir o processo, mas sustentam que a legislação exige a aprovação municipal da regularização e por isso sugerem a celebração de convênios e termos de cooperação entre os entes federativos para garantir maior segurança jurídica e eficiência na implementação da REURB, destacando a necessidade de diálogo institucional para aprimorar a aplicação da norma.

Em verdade, em singela síntese, o ponto nodal da controvérsia reside na interpretação do §4º do art. 30 da Lei nº 13.465/2017, incluído pela Lei nº 14.620/2023, que dispõe:

"Art. 30. Compete aos Municípios nos quais estejam situados os núcleos urbanos informais a serem regularizados:

[...]

"§4º Para as terras de sua propriedade, os órgãos da administração direta e as entidades da administração indireta da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios ficam autorizados a instaurar, processar e aprovar a Reurb-S ou a Reurb-E e a utilizar os demais instrumentos previstos nesta Lei."

O supratranscrito dispositivo legal autoriza os entes federativos proprietários do imóvel a conduzirem a regularização fundiária, contudo não altera quaisquer outros dispositivos na legislação de regência onde conferida atribuição originária de processamento ao Município, como se nota da leitura dos arts. 12, 32 e 33.

Nunca é demais lembrar, pela importância da formatação dos espaços urbanos, que, na dicção do artigo 182 da Constituição Federal, o município detém autonomia e competência legislativa e executiva em matéria urbanística, visto o interesse local envolvido na formulação da política de desenvolvimento urbano das cidades brasileiras.

Ademais, para além do interesse local presente nas normas urbanísticas, importa destacar que a Constituição da República alçou o Poder Público municipal a um papel de centralidade na formulação da política de desenvolvimento urbano, como se observa na atribuição precípua de elaborar o Plano Diretor da cidade, considerado instrumento básico da política urbana. Portanto, não pode ser ignorado o papel central do ente municipal na formulação da política urbana.

De outro lado, a competência executiva, segundo a Constituição Republicana, em seu art. 23, é comum da União, Estados e Municípios, cabendo-lhes "*promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e urbanas*". Essa competência comum reflete o **princípio da cooperação entre os entes federativos**, que deve orientar a atuação conjunta na execução de políticas públicas, como a regularização fundiária.



Assim sendo, como precisa e lucidamente pontou o Juiz Corregedor Auxiliar o “art. 30, § 4º da Lei nº 13.465/2017, ao autorizar, em dispositivo isolado, que os órgãos da administração direta e indireta dos Entes Federados proprietários instaurem, processem e aprovem a Reurb, reclama exame e interpretação à luz dos postulados constitucionais. Assim, *prima facie*, a atuação do Estado, como proprietário do terreno, não autoriza substituir o município ou subtrair-se da condução do município na execução da Reurb, devendo ambos os entes atuar de forma coordenada e cooperativa para garantir a efetividade da regularização fundiária.”

Complementa, ainda, esclarecendo que “as diretrizes estabelecidas pelo Estatuto da Cidade, observa-se que a regularização fundiária e a urbanização de áreas ocupadas por populações de baixa renda foram incorporadas como metas prioritárias a serem alcançadas pelos municípios na formulação de suas políticas públicas urbanas. Essa integração reflete a necessidade de alinhar as estratégias de desenvolvimento urbano com a promoção do direito à moradia digna, garantindo que as cidades brasileiras se tornem mais inclusivas e equilibradas. A regularização fundiária, nesse contexto, surge como um instrumento essencial para conciliar o ordenamento territorial com a garantia de acesso à terra urbanizada, especialmente para os grupos sociais mais vulneráveis, reforçando a interseção entre a política urbana e a política habitacional.”

Não transparece, portanto, nada oportuno, adequado e razoável excluir o Município do processo de Reurb, porquanto sua participação é essencial para garantir a conformidade dos projetos com as diretrizes urbanísticas e ambientais locais, bem como para assegurar a emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), ato administrativo de competência municipal.

Nessa ordem de ideias, é intuitivo que a atuação conjunta entre os entes federados, notadamente entre Estado e Município, pode e deve ser orientada pela cooperação e complementaridade, sem prejuízo da competência primária do Município, que detém o conhecimento técnico e a legitimidade para implementar políticas públicas urbanas em seu território.

Mais uma vez, transcrevo importante trecho do parecer correcional que muito aclara a questão aqui analisada:

“(…) O art. 33, por exemplo, expressamente atribui ao Município a aprovação do projeto de regularização fundiária, sendo esta uma etapa essencial para a concessão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF). Além disso, no âmbito legislativo local o art. 81 da Lei Complementar Municipal nº 334/2022 reafirma a competência do Município de Fortaleza, por meio da HABITAFOR, para conduzir a REURB.

Reitere-se que a participação municipal é imprescindível por razões urbanísticas, ambientais e sociais, pois cabe ao Município a organização do espaço urbano, conforme previsão constitucional (arts. 30, VIII, e 182 da CF/88). Ainda que o Estado ou outro ente federado possa instaurar o procedimento de regularização, não há margem para interpretação que exclua o Município da aprovação final do projeto, sob pena de contrariar a lógica sistêmica da legislação e fragilizar o controle urbanístico da cidade(..).”

É preciso consignar, ainda, que há no caso concreto, duas relações jurídicas



distintas:

Uma relação envolvendo Município e outros entes federativos, cujo desenlace não compete a esta Corregedoria-Geral de Justiça, devendo ser avaliada e composta pelos interessados, diretamente ou com a própria intermediação do Ministério Público, com os mecanismos jurídicos pertinentes.

Outra envolvendo os cartórios de registro de imóveis, no que tange aos processos de Regularização Fundiária Urbana (Reurb), esta sim de competência desta Casa Censora, a partir da dicção do inc. X do art. 14 de seu Regimento Interno, que assim preceitua:

Art. 14

X - **orientar** juízes de direito, servidores da Corregedoria Geral da Justiça e da justiça de primeiro grau, **notários e registradores para o fiel cumprimento dos deveres e das obrigações legais e regulamentares**, podendo editar atos administrativos de caráter normativo e cumprimento obrigatório; (grifei e negritei)

Diante do exposto, acolho integralmente o parecer correcional, cujos fundamentos passam a integrar a presente decisão, **compreendendo, como melhor interpretação para a matéria, até que sobrevenha eventual decisão judicial sobre o tema, que deve ser reconhecida a competência suplementar dos entes federados proprietários para iniciar e conduzir a regularização, submetendo-se, entretanto, ao atesto de conformidade do município, que se materializa pela aprovação do projeto e emissão da CRF.**

Cumpre, portanto, **aos Cartórios de Registro de Imóveis, absterem-se de negar validade aos atos jurídicos de Reurb em que haja participação conjunta do Município com outro ente federativo proprietário do imóvel, cumprindo-lhe a devida averbação ou registro dos atos na matrícula do imóvel,** ressalvadas, obviamente, pendências de outra natureza.

Assim sendo, determino:

a) Expedição de **ofício circular** aos Cartórios de Registro de Imóveis do Estado do Ceará para conhecimento da presente decisão e seu devido cumprimento.

b) **Notificação dos interessados** quanto ao inteiro teor da presente decisão.

À Gerência Administrativa para providências, no prazo de 10(dez) dias.

Fortaleza, data registrada na assinatura eletrônica.

Marlúcia de Araújo Bezerra
Corregedora-Geral da Justiça

