

PORTARIA 86/2013

PORTARIA CGJ Nº 86/2013

O DESEMBARGADOR VALMIR DE OLIVEIRA SILVA, Corregedor Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, no desempenho das atribuições que lhe são conferidas pelo artigo 44, inciso XX do [Código de Organização e Divisão Judiciárias do Estado do Rio de Janeiro](#):

CONSIDERANDO a edição da [Lei 12.424](#), de 16 de junho de 2011, alterando dispositivos da [Lei 11.977/2009](#), que instituiu o Programa Minha Casa, Minha Vida;

CONSIDERANDO a alteração de dispositivos que regem o procedimento a ser observado pelos Serviços de Registro de Imóveis para fins de averbação do auto de demarcação urbanística e de registro do projeto de regularização fundiária;

CONSIDERANDO a necessidade de atualização da [Portaria CGJ nº 26/2011](#), cujas regras precisam ser adaptadas às novas determinações legais e à experiência administrativa adquirida com os procedimentos de regularização fundiária que tiveram curso no âmbito da Corregedoria Geral da Justiça;

CONSIDERANDO o que ficou decidido no processo nº [2011/137316](#);

RESOLVE:

Art. 1º. A atuação dos Serviços de Registro de Imóveis no procedimento extrajudicial de averbação do auto de demarcação urbanística, disciplinado na Lei 11.977/2009, regula-se por esta Portaria.

Parágrafo único. Considera-se a demarcação urbanística como o procedimento administrativo pelo qual o Poder Público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses.

Art. 2º. Os Ofícios de Registro de Imóveis do Estado Rio de Janeiro deverão proceder às buscas para identificação dos proprietários da área a ser regularizada e das áreas confrontantes, assim como das matrículas ou transcrições que as tenham por objeto, fornecendo as certidões ao Poder Público requerente.

Art. 3º. Os Ofícios de Registro de Imóveis do Estado Rio de Janeiro receberão o requerimento de averbação do auto de demarcação urbanística elaborado pelo Poder Público, na forma do artigo 56 da Lei 11.977/2009.

Parágrafo único. Os procedimentos de averbação da demarcação urbanística regulados nesta Portaria terão prioridade.

Art. 4º. O auto de demarcação urbanística poderá abranger parte ou a totalidade de um ou mais imóveis inseridos em uma ou mais das seguintes situações:

I domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

II domínio privado objeto do devido registro no registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou

III domínio público.

Art. 5º. Recebido do Poder Público o requerimento de averbação, o Oficial Registrador o autuará como PROCEDIMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA e verificará se está acompanhado dos seguintes documentos:

I planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, número das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações mencionadas no inciso I do § 5º do artigo 56 da Lei 11.977/2009;

II planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis e, quando possível, com a identificação das situações mencionadas no inciso I do § 5º da Lei 11.977/2009;

III certidões da matrícula ou transcrição da área a ser regularizada e das áreas confrontantes, emitidas pelo Serviço de Registro de Imóveis, ou, diante de sua inexistência, das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes;

IV certidão passada pelo ente estadual competente de que a área pertence ao patrimônio do Estado do Rio de Janeiro, ou a uma de suas autarquias, fundações, empresas públicas ou sociedades de economia mista, se for o caso;

V minuta do Edital de notificação, na forma do artigo 6º desta Portaria.

Parágrafo único. Havendo exigência a ser satisfeita, o Oficial Registrador a comunicará ao Poder Público, solicitando a complementação dos documentos, observados os termos do artigo 198 da [Lei 6.015](#), de 31 de dezembro de 1973.

Art. 6º. Estando completa a documentação do requerimento de averbação, ou informada pelo Poder Público a impossibilidade de cumprir eventual exigência, o Oficial Registrador elaborará o edital de convocação conforme a minuta apresentada pelo Poder Público e oficiará à Corregedoria Geral da Justiça, encaminhando original e cópia do requerimento, bem como dos documentos que o instruírem.

§ 1º. Constará do requerimento solicitação para notificação pessoal dos proprietários e confrontantes da área demarcada, indicados pelo Poder Público, e para republicação do edital de notificação previsto no artigo 57, § 2º da Lei 11.977/2009.

§ 2º. São da responsabilidade do Poder Público requerente as informações prestadas a respeito do auto de demarcação urbanística.

§ 3º. Serão notificadas pessoalmente pela Corregedoria Geral da Justiça as pessoas que constem no Registro de Imóveis como proprietárias e confrontantes da área demarcada, nos endereços

indicados no registro ou matrícula.

Art. 7º. Recebido o ofício previsto no artigo anterior, será o mesmo registrado na Corregedoria Geral da Justiça como Procedimento de Regularização Fundiária.

§ 1º. A Corregedoria Geral da Justiça expedirá mandados de intimação pessoal dos proprietários e confrontantes indicados no edital.

§ 2º. As diligências serão efetivadas nos endereços informados pelo Poder Público.

Art. 8º. O edital será publicado, em qualquer caso, duas vezes no Diário Oficial estadual pela Corregedoria Geral da Justiça, cabendo ao Poder Público requerente a publicação uma vez em jornal de grande circulação, observado o prazo de 60 dias entre as publicações.

Art. 9º. O edital consistirá na intimação de eventuais interessados, assim como dos proprietários e confrontantes da área demarcada, os quais não tenham sido encontrados nos endereços constantes do registro imobiliário ou indicados pelo Poder Público requerente, devendo conter:

I resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e seu desenho simplificado;

II O nome dos proprietários e confrontantes que constem do registro ou da matrícula dos imóveis cuja posse será legitimada;

III Os endereços dos proprietários e confrontantes que constem do registro ou matrícula;

IV O número do procedimento de regularização urbanística recebido no Serviço de Registro de Imóveis e indicação de todos os documentos que o instruem.

V O endereço do Serviço de Registro de Imóveis onde deverão ser apresentadas eventuais impugnações, na forma do artigo 57, § 3º, III da Lei 11.977/2009.

VI A advertência de que, se não for apresentada impugnação no Serviço do Registro de Imóveis em 15 dias, será averbado o auto de demarcação urbanística para fins do futuro registro do projeto de regularização fundiária e de legitimação de posse das pessoas indicadas pelo Poder Público.

Art. 10. Havendo apresentação de impugnação, o Oficial Registrador imediatamente a comunicará à Corregedoria Geral da Justiça, que mediará a composição prevista no artigo 57, § 9º da Lei 11.977/2009.

§ 1º. Somente será aceita impugnação apresentada por pessoa que conste no registro ou matrícula como proprietária do imóvel cuja posse será legitimada ou de imóvel confrontante.

§ 2º. A Corregedoria Geral da Justiça intimará o Poder Público a participar da mediação, bem como para os fins previstos no artigo 57, §§ 6º e 7º da Lei 11.977, de 07 de julho de 2009.

§ 3º. Passados sessenta dias da intimação mencionada no parágrafo anterior e não obtida a composição com o proprietário impugnante, nem apresentada pelo Poder Público a retificação do auto de demarcação urbanística, na forma do artigo 57, § 7º da Lei 11.977/2009, será

arquivada a impugnação e excluída a área impugnada da averbação do auto de demarcação.

§ 4º. O Procedimento de Regularização Fundiária prosseguirá quanto às áreas não impugnadas.

Art. 11. Não havendo impugnações, sanadas as que forem apresentadas ou prosseguindo o Procedimento de Regularização Fundiária quanto à parte não impugnada, o Oficial Registrador procederá à averbação do auto de demarcação urbanística nas matrículas alcançadas pela planta e memorial previstos no artigo 56, § 1º, I da Lei 11.977/2009.

Art. 12. Com a averbação do auto de demarcação urbanística, o Serviço de Registro de Imóveis deverá aguardar a apresentação pelo Poder Público do projeto de regularização fundiária, previsto no artigo 51 da Lei 11.977/2009, para fins de registro.

§ 1º. O projeto de regularização fundiária deverá definir, no mínimo, os seguintes elementos:

I - as áreas ou lotes a serem regularizados e, se houver necessidade, as edificações que serão relocadas;

II - as vias de circulação existentes ou projetadas e, se possível, as outras áreas destinadas a uso público;

III - as medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais previstas em lei;

IV - as condições para promover a segurança da população em situações de risco, considerado o disposto no parágrafo único do art. 3º da [Lei nº 6.766](#), de 19 de dezembro de 1979; e

V - as medidas previstas para adequação da infraestrutura básica.

§ 2º. Deverá ser apresentada simultaneamente a relação dos legítimos possuidores de cada lote e fração identificados no projeto de regularização fundiária.

§ 3º. A legitimidade fática e jurídica da posse da pessoa indicada no requerimento é responsabilidade do Poder Público solicitante.

Art. 13. Após o registro do projeto de regularização fundiária, o Poder Público concederá os títulos de legitimação da posse aos ocupantes cadastrados, os quais serão levados a registro para fins de constituição do direito de moradia, na forma do artigo 59 da Lei 11.977/2009.

Art. 14. Não havendo impugnação no prazo de cinco anos da data do registro do título de legitimação de posse, o seu detentor poderá requerer ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis a conversão da posse em propriedade, ao fundamento de sua aquisição por usucapião, nos termos do artigo 183 da Constituição Federal de 1988, apresentando os documentos previstos no artigo 60, § 1º da Lei 11.977/2009.

Art. 15. A presente Portaria entra em vigor na data de sua publicação, revogando se as disposições em contrário, em especial a [Portaria CGJ nº 207](#), de 23 de novembro de 2009, e a Portaria CGJ nº 26, de 25 de julho de 2011.

Rio de Janeiro, 18 de outubro de 2013.

Desembargador VALMIR DE OLIVEIRA SILVA

Corregedor Geral da Justiça