



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

PROVIMENTO N. 37 /99

Institui o Projeto "Lar Legal", objetivando a regularização do parcelamento (loteamento e desmembramento) do solo urbano.

O Desembargador FRANCISCO JOSÉ RODRIGUES DE OLIVEIRA FILHO, Corregedor-Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina, no exercício de suas atribuições legais,

CONSIDERANDO que o sistema da legislação ordinária sobre aquisição, perda e função da propriedade imóvel deve ser visto como instrumento para preservação da unidade interna e coerência jurídica, em face dos objetivos constitucionais;

CONSIDERANDO que a inviolabilidade do direito à propriedade merece ser dimensionada em harmonia com o princípio de sua função social;

CONSIDERANDO que a atual função do Direito não se restringe à solução de conflitos de interesses e busca de segurança jurídica, mas em criar condições para a valorização da cidadania e promover a justiça social;

CONSIDERANDO que uma das finalidades das normas jurídicas disciplinadoras do solo urbano almeja a proteção dos adquirentes de imóveis, especialmente quando integrantes de loteamentos ou parcelamentos equivalentes;

CONSIDERANDO que a Constituição da República ao garantir o direito de propriedade, não estabeleceu outras limitações, assegurando ao cidadão não apenas o acesso e a posse, mas a decorrente e imprescindível titulação, porque só com a implementação deste requisito torna-se possível seu pleno e adequado exercício;



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONSIDERANDO que os fracionamentos, mesmo quando não planejados ou autorizados administrativamente de forma expressa, geram em muitas hipóteses, fatos consolidados e irreversíveis, adquirindo as unidades desmembradas autonomia jurídica e destinação social compatível, com evidente conseqüências na ordem jurídica;

CONSIDERANDO o disposto na Lei nº 9.785/99, que alterou o Decreto-Lei nº 3.365/41 (desapropriação por utilidade pública), e as Leis ns. 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos) e 6.766/79 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano);

CONSIDERANDO que a aquisição por desapropriação é admitida como originária, ou seja, sem registro imobiliário anterior;

CONSIDERANDO a dispensa do título de propriedade para efeito do registro do parcelamento (art.18, § 4º, da Lei nº 6.766/79);

CONSIDERANDO que a inexistência ou impossibilidade de apresentação do título anterior pode ser justificada em Juízo (Provimento CGJSC nº 10/81);

CONSIDERANDO que eventual irregularidade no registro pode ser alvo de ação própria objetivando sua anulação em processo contencioso (art. 216 da Lei n. 6.015/73 – Lei dos Registros Públicos);

CONSIDERANDO a necessidade dos municípios regularizarem a ocupação de áreas situadas em seu perímetro urbano ou periferia, preservando o meio ambiente, a fim de realizar obras de infra-estrutura compatível com as exigências da dignidade humana;

CONSIDERANDO ser imprescindível a participação do Ministério Público do Estado de Santa Catarina, instituição essencial e defensora constitucional dos interesses sociais, possibilitando a sua presença o deslinde de situações existentes;



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

RESOLVE:

Art. 1º. O registro de loteamento, desmembramento ou fracionamento de imóveis urbanos ou urbanizados nas hipóteses especificadas, obedecerá ao disposto neste Provimento.

Parágrafo único - Ficam excluídas as áreas de risco ambiental, de preservação natural ou definidas em lei.

Título I - Da Regularização de Parcelamento:

Art. 2º. Em se tratando de imóvel público ou submetido à intervenção do Poder Público, poderá o Juiz de Direito com competência em Registros Públicos autorizar ou determinar o registro, desde que instruído o pedido com os seguintes documentos:

I - título de propriedade do imóvel (art. 18, I, da Lei n. 6.766/79) ou Justificação Judicial da Posse (art. 3º, § 1º, deste Provimento);

II - certidão negativa de ação real ou reipersecutória referente ao imóvel expedida pelo respectivo Ofício do Registro de Imóveis;

III - certidão de ônus reais relativos ao imóvel;

IV - planta do imóvel e respectiva descrição, emitidas ou aprovadas pelo Município.

Parágrafo único - Nas regularizações coletivas, poderá ser determinada a apresentação de memorial descritivo elaborado pela administração municipal, ou por ela aprovado, abrangendo a divisão da totalidade da área ou a subdivisão de apenas uma ou mais quadras.

Art. 3º. Em situações consolidadas, poderá o Juiz de Direito autorizar ou determinar o registro acompanhado tão-só dos documentos indicados no artigo anterior.

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



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

§ 2º - Na aferição da situação jurídica consolidada, valorizar-se-ão quaisquer documentos provenientes do Poder Público, em especial do Município.

Art. 4º. Na hipótese de regularização pelo Poder Público, conforme autorizado pelo art. 40 da Lei n. 6.766/79 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano), poderá o Juiz competente autorizar ou determinar o registro em idênticas condições, sem prejuízo da adoção de outras medidas, cíveis, criminais ou administrativas, contra o loteador faltoso.

Art. 5º. Nessa situação o Juiz de Direito poderá permitir o registro, embora não atendidos os requisitos urbanísticos previstos na Lei 6.766/79 ou em outros diplomas legais.

Título II - Do Registro de Contratos:

Art. 6º. Registrado ou averbado o parcelamento (loteamento, desmembramento ou fracionamento) do solo urbano, os compradores de lotes de terreno poderão requerer o registro dos seus contratos, padronizados ou não, apresentando o respectivo instrumento junto ao Delegado do Ofício de Registro de Imóveis.

§ 1º - O registro poderá ser obtido diante da comprovação idônea da existência do contrato, nos termos do art. 27, §§ 1º e 2º, da Lei 6.766/79 (Lei do Parcelamento do Solo).

§ 2º - Os requisitos de qualificação das partes necessários ao registro, se inexistentes, serão demonstrados através da apresentação de cópia autenticada de documento pessoal de identificação, ou dos referidos na Lei n. 9.049, de 18 de maio de 1995, ou, ainda, de cópia de certidão de casamento ou equivalente.

Título III - Das Ações de Usucapião:

Art. 7º. Nas demais hipóteses há a possibilidade de solução através de ação de usucapião, observando-se, conforme a situação, o art. 46 do Código de Processo Civil (litisconsórcio facultativo).

Parágrafo único - As certidões necessárias à ação de



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

usucapião, sendo o autor beneficiário da assistência judiciária, poderão ser requisitadas gratuitamente pelo Juiz de Direito.

Título IV - Da Localização de Áreas em Condomínio:

Art. 8º. Em imóveis situados nos perímetros urbanos, assim como nos locais urbanizados, ainda que em zona rural, em cujos assentos conste estado de comunhão, mas que, na realidade, se apresentam individuados e em posição jurídica consolidada, nos termos do art. 3º, § 1º, deste Provimento, o Juiz de Direito 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, nesta hipótese com assinaturas reconhecidas;

II - identificação da fração na forma dos arts. 176, inciso II, n. 3, e 225 da Lei n. 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos), através de certidão atualizada expedida pelo Município.

Art. 9º. Procedido o registro previsto nos arts. 2º e 3º e a averbação regulada pelo art. 8º deste Provimento, o Oficial do Registro de Imóveis abrirá matrícula própria se o imóvel ainda não a tiver.

Título V - Do Procedimento:

Art. 10. O pedido de regularização do lote individualizado, de quarteirão ou da totalidade da área será formulado ao Juiz de Direito, o qual, se entender adequado, poderá ouvir no prazo de 10 (dez) dias, o Oficial do Registro de Imóveis. Após manifestação do Ministério Público, a respectiva sentença será elaborada.

§ 1º - Será adequado para conhecer da matéria o Juízo com competência em Registros Públicos.

§ 2º - O procedimento será especial de jurisdição voluntária, aplicando-se, no que couber, a Lei n. 6.015/73, com incidência do critério de conveniência ou oportunidade (art. 1.109 do CPC).

SICO / 1442



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Art. 11. Na hipótese da área parcelada não coincidir com a descrição constante do registro imobiliário, o Juiz determinará a retificação da descrição do imóvel com base na respectiva planta e no memorial descritivo apresentado.

Art. 12. Os lindeiros particulares que não tenham anuído poderão ser cientificados por carta com aviso de recebimento de mão própria (AR/MP), enquanto que a União, o Estado ou o Município serão citados na pessoa de seus representantes. com prazo de 10 (dez) dias, quando for indispensável.

Art. 13. O registro e respectiva matrícula, se for a hipótese, poderão ser cancelados em processo contencioso, por iniciativa de terceiro prejudicado ou do Ministério Público, nas situações previstas em lei, em especial nas hipóteses do art. 216 da Lei n. 6.015/73.

Parágrafo único - Se o juiz constatar que a abertura de matrícula ou algum ato autorizado por ele nos termos deste Provimento sejam nulos ou anuláveis, determinará, fundamentadamente e de ofício, o respectivo cancelamento, encaminhando ao Ministério Público os documentos necessários às providências cabíveis.

Art. 14. Tratando-se de regularização de parcelamento popular de adquirentes de renda modesta, com valor do imóvel até R\$5.000,00 (cinco mil reais), demonstrado por certidão municipal, o máximo dos emolumentos a ser cobrado pela abertura da matrícula e o primeiro registro imobiliário será de R\$20,00 (vinte reais).

Art. 15. Em face do elevado alcance social e do disposto no art. 14 deste Provimento, na primeira aquisição não haverá recolhimento de valor ao Fundo de Reaparelhamento da Justiça.

Art. 16. Este Provimento entrará em vigor 15 dias após a data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

SICO / 1442



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Florianópolis, 7 de junho de 1999.

REGISTRE-SE. PUBLIQUE-SE. CUMPRA-SE.

Francisco José Rodrigues de Oliveira Filho
FRANCISCO JOSÉ RODRIGUES DE OLIVEIRA FILHO
Corregedor-Geral da Justiça