



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PIAUÍ  
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA  
GABINETE DO CORREGEDOR

PROVIMENTO Nº 11/2013 – CGJ/PI

Dispõe sobre o procedimento para  
regularização fundiária de imóveis urbanos  
no Estado do Piauí

O Excelentíssimo Senhor Desembargador Francisco Antônio Paes Landim Filho, Corregedor-Geral da Justiça do Estado do Piauí, no uso das atribuições legais, que lhe confere o artigo 3º, inciso VI, do Código de Normas da Corregedoria;

CONSIDERANDO o **compromisso** desta Corregedoria Geral da Justiça com o desenvolvimento de **ações** para fins de **regularização fundiária**;

CONSIDERANDO que o direito à moradia é um **direito social** constitucionalmente previsto no art. 6º da Constituição Federal de 1988;

CONSIDERANDO que o aumento do número dos aglomerados urbanos intensificam os casos de **'propriedades informais'** e **negam ao seu titular um título oponível a terceiros como prova de seus direitos reais**;

CONSIDERANDO a **necessidade de regularização**, em todo o Estado do Piauí, da ocupação de áreas situadas em seu perímetro urbano ou periferia, a fim de tornar áreas urbanas em urbanizadas;

CONSIDERANDO que o procedimento de regularização fundiária é o **meio eficaz e necessário** para fins de **titulação de seus ocupantes**, de

modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

CONSIDERANDO que as exigências legais aumentam a burocracia para obtenção da propriedade formal;

CONSIDERANDO-SE os preceitos legais trazidos pelas leis federais nº 6.015/73, 10.257/01, 11.977/09 e 12.424/11;

CONSIDERANDO-SE os artigos 1.059 e seguintes do Código de Normas e procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Estado do Piauí da Corregedoria Geral do Estado do Piauí;

CONSIDERANDO a flexibilização de procedimento de regularização fundiária trazida pela Lei Federal 11.977/09, com a diminuição dos obstáculos à regularização de assentamentos no país.

CONSIDERANDO que as ações de regularização fundiária permitem o conhecimento da situação fundiária urbana piauiense, podendo ser utilizada como instrumento de planejamento nas políticas públicas;

CONSIDERANDO que o procedimento de regularização fundiária tem por objetivo a obtenção de um título hábil ao registro e à garantia de exercício do direito real sobre o imóvel ocupado;

CONSIDERANDO-SE a regularização fundiária como um dos instrumentos de acesso à moradia digna população de baixa renda;

CONSIDERANDO-SE a necessidade de normatização no âmbito administrativo dos procedimentos pelos quais os oficiais de registro de imóveis processarão os pedidos de regularização fundiária;

CONSIDERANDO-SE os dispositivos insertos nos artigos 1.059 e seguintes do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços

Notariais e de Registros do Estado do Piauí (Provimento n. 09, de 17 de abril de 2013) que dispõem sobre Regularização Fundiária;

CONSIDERANDO, por fim, as funções de fiscalização, controle e orientação dos serviços forenses e extrajudiciais, com atuação em todo o Estado e cometidas ao Corregedor Geral de Justiça, com a cooperação dos Juízes Corregedores Auxiliares;

RESOLVE normatizar o procedimento de regularização fundiária nos seguintes termos:

## CAPITULO I A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 1º A regularização fundiária no Estado do Piauí visa às finalidades precípua de regularização de assentamentos irregulares, bem como concessão dos títulos cabíveis a seus ocupantes, através de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, nos termos deste Provimento e da legislação civil cabível.

§1º Consideram-se assentamentos irregulares as ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia à população de baixa renda;

§2º Área urbana constitui-se na parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica;

Art. 2º Respeitadas as diretrizes gerais da política urbana estabelecidas na Lei nº 10.257/01, a regularização fundiária observará, ainda, os seguintes princípios:

I – **ampliação do acesso à terra urbanizada** pela população de **baixa renda**, com prioridade para sua permanência na **área ocupada**, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;

II – **articulação** com as **políticas setoriais** de habitação, de meio ambiente, de saneamento básico e de mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo e com as iniciativas públicas e privadas, voltadas à integração social e à geração de emprego e renda;

III – **participação dos interessados em todas as etapas do processo de regularização**;

IV – estímulo à **resolução extrajudicial de conflitos**;

**Art. 3º** A regularização fundiária poderá ser promovida pelos entes federativos **Estado do Piauí e seus Municípios**, bem como:

I – seus beneficiários, individual ou coletivamente; e

II – 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.

**Parágrafo único.** Os legitimados previstos no caput poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive os atos de registro.

**Art. 4º.** Os assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, terão **regularização fundiária de interesse social** nos casos:

I- em que a área esteja **ocupada, de forma mansa e pacífica, há, pelo menos, 5 (cinco) anos**;

II- de imóveis **situados em ZEIS**; ou

III- de áreas, declaradas pela União, Estado e municípios, **declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização** fundiária de interesse social;

§1º A regularização fundiária se dará, por sua vez, em virtude de **interesse específico** quando **não caracterizado o interesse social nos termos do caput deste artigo**.

§2º A denominação ZEIS é dada à Zona Especial de Interesse Social, parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

**Art. 5º** O registro da regularização fundiária urbana deverá ser **requerido diretamente ao Oficial do registro de imóveis** e será efetivado, em **procedimento único**, independentemente de manifestação judicial, importando:

I - na abertura de matrícula para a área objeto de regularização, se não houver;

II - no registro do parcelamento decorrente do projeto de regularização fundiária; e

III - na abertura de matrícula para cada uma das parcelas resultantes do parcelamento decorrente do projeto de regularização fundiária.

## CAPITULO II

### PROCEDIMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

**Art. 6º Para fins de regularização fundiária,** deverá ser elaborado **projeto**, que deverá conter, além de outros requisitos necessários, os seguintes:

I – a(s) área(s) ou lote(s) a ser(em) regularizado(s) e, se houver necessidade, as edificações que serão relocadas;

II – a(s) via(s) de circulação existente(s) ou projetada(s) e, se possível, as outra(s) área(s) destinada(s) 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;

V – as medidas previstas para adequação da infraestrutura básica.

**Art. 7º.** O requerimento de registro de projeto de regularização fundiária de interesse social ou específico deverá ser apresentado diretamente ao Oficial de Registro de Imóvel, acompanhado de uma via dos documentos:

I- Planta do parcelamento assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), devidamente aprovada pelo Município, contendo as subdivisões das quadras, dimensões, numeração de lotes, logradouros, espaços livres, dispensada a ART quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;

II- Quadro indicativo das áreas ocupadas pelas subdivisões;

III- Memorial descritivo da gleba, lotes e demais áreas;

IV- Certidão atualizada da matrícula ou transcrição do imóvel;

V- Instrumento de atribuição de unidades ou permuta de frações ideais, instituição, especificação e convenção de condomínio, se foro caso;

VI- Auto de regularização municipal ou documento equivalente;

**Art. 8º** A regularização fundiária de interesse público dependerá de análise e aprovação pelo Município do projeto mencionado no artigo 5º.

§1º A aprovação municipal prevista no caput corresponde ao **licenciamento urbanístico** do projeto, bem como ao licenciamento ambiental, se o Município tiver conselho de meio ambiente e órgão ambiental capacitado.

§ 2º Para efeito do disposto no § 1º, considera-se **órgão ambiental** capacitado o órgão municipal que possua em seus quadros ou à sua disposição profissionais com atribuição para análise do projeto e decisão sobre o licenciamento ambiental.

§ 3º No caso de o projeto abranger área de Unidade de Conservação de Uso Sustentável que, nos termos da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, admita a regularização, será exigida também anuência do órgão gestor da unidade.

§ 4º Independe da aprovação de projeto de regularização fundiária o registro:

I - da sentença de usucapião, da sentença declaratória ou da planta, elaborada para outorga administrativa, de concessão de uso especial para fins de moradia;

II - do parcelamento de glebas para fins urbanos, anterior a 19 de dezembro de 1979 que não possuir registro, desde que o parcelamento esteja implantado e integrado à cidade, nos termos do art. 71 da Lei no 11.977;

**Art. 9º** São **instrumentos** da regularização fundiária a **demarcação urbanística** e, após o regular procedimento desta, a **legitimação da posse**.

§ 1º O poder público responsável pela regularização fundiária de interesse social **poderá lavrar auto de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação.**

§2º O procedimento de demarcação urbanística é indispensável para a regularização fundiária de áreas ainda não matriculadas.

**Art. 10** O auto de demarcação urbanística deve ser instruído com:

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;

II - planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis;

III - certidão da matrícula ou transcrição da área a ser regularizada, emitida pelo registro de imóveis, ou, diante de sua inexistência, das circunstâncias imobiliárias anteriormente competentes.

§1º Na demarcação urbanística ocorrerá a delimitação da área ocupada para fins habitacionais, **de domínio público ou privado**, através da completa descrição dos limites, confrontantes, metragens e localização, sendo que as áreas objeto da demarcação urbanísticas, necessariamente, **devem estar ocupadas, sem oposição do proprietário do imóvel.**

§2º A demarcação em terras particulares poderá ser realizada por qualquer um dos entes públicos; porém, nas terras públicas, qualquer ente poderá realizar a demarcação com a anuência do titular da área, e, desde que não haja vedação em lei patrimonial.

§3º A planta e o memorial descritivo exigidos para o registro da regularização fundiária a cargo da administração pública deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

§ 4o Na hipótese de a demarcação urbanística abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o procedimento de regularização será feito no registro de imóveis que contiver a maior porção da área demarcada.

**Art. 11** Encaminhado o auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, o oficial deverá prenotar e proceder às buscas para identificação do proprietário da área a ser regularizada e de matrículas ou transcrições que a tenham por objeto.

§ 1º Observado que o parcelamento a ser efetivado tenha **área expandida em relação ao descrito na matrícula**, o oficial de registro deverá aproveitar este procedimento para notificar o confrontante, em tese atingido, e **proceder à retificação do registro**.

§ 2º Realizadas as buscas, o oficial do registro de imóveis deverá **notificar o proprietário e os confrontantes** da área demarcada, para, querendo, apresentarem **impugnação à averbação da demarcação urbanística**, no prazo de 15 (quinze) dias.

**Art. 12** Após as providências do artigo anterior, **havendo impugnação**, o oficial do registro de imóveis deverá notificar o poder público para que se manifeste no prazo de **60 (sessenta) dias**.

§ 1º O oficial de registro de imóveis deverá promover tentativa de acordo entre o impugnante e o poder público;

§ 2º Havendo impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística, o procedimento seguirá em relação à parcela não impugnada.

§ 3º Não havendo acordo, a demarcação urbanística será encerrada em relação à área impugnada.

§ 4º O poder público poderá propor a alteração do auto de demarcação urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada.

**Art. 13** Nas hipóteses de curso do prazo sem impugnação ou de superação da oposição ao procedimento, a demarcação urbanística será **averbada nas matrículas alcançadas pelo auto**, devendo ser informadas:

I - a área total e o perímetro correspondente ao auto de demarcação urbanística;

II - as matrículas alcançadas pelo auto de demarcação urbanística e, quando possível, a área abrangida em cada uma delas; e

III - a existência de áreas cuja origem não tenha sido identificada em razão de imprecisões dos registros anteriores.

§ 1º Na hipótese de o auto de demarcação urbanística incidir sobre imóveis ainda não matriculados, previamente à averbação, será aberta **matrícula por ocasião do primeiro registro a ser lançado**, mediante os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior.

§ 4º A demarcação urbanística será averbada ainda que a área abrangida pelo auto supere a área disponível nos registros anteriores, não se reputando tal registro como irregular, nos termos do art. 225, § 2º da Lei 6.015/73.

§ 5º Não se exigirá, para a averbação da demarcação urbanística, a retificação do memorial descritivo da **área não abrangida pelo auto**, ficando a **apuração de remanescente sob a responsabilidade do proprietário do imóvel atingido**.

**Art. 14** O parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária de interesse social deverá ser registrado na matrícula correspondente.

§ 1º O registro do parcelamento implicará a imediata abertura de matrícula para cada parcela, inclusive daquelas referentes a áreas destinadas ao uso público.

**Art. 15** As matrículas das áreas destinadas a uso público deverão ser abertas de ofício, com averbação das respectivas destinações e, se for o caso, das limitações administrativas e restrições convencionais ou legais.

**Art. 16.** O projeto mencionado no art. 6º, sendo de iniciativa privada deve conter em sua petição assinatura com reconhecimento em Tabelionato de Notas.

§ 1º O referido projeto não será exigido para o registro da sentença de usucapião, da sentença declaratória ou da planta, elaborada para outorga administrativa, de concessão de uso especial para fins de moradia.

§ 2º No caso art. 3º, II, os requerentes deverão apresentar cópia de seus atos constitutivos.

**Art. 17.** Recebido o requerimento de registro, o oficial deverá prenotar e proceder às buscas para identificação do proprietário da área a ser regularizada e de matrículas ou transcrições que a tenham por objeto.

§ 1º Observado que o parcelamento a ser efetivado tenha área expandida em relação ao descrito na matrícula, o oficial de registro deverá aproveitar este procedimento para notificar o confrontante, em tese atingido, e proceder à retificação do registro.

§ 2º Realizadas as buscas, o oficial do registro de imóveis deverá notificar o proprietário e os confrontantes da área demarcada, para, querendo, apresentarem impugnação à averbação da demarcação urbanística, no prazo de 15 (quinze) dias.

**Art. 18** Após as providências do artigo anterior, havendo impugnação, o oficial do registro de imóveis deverá notificar o requerente particular, bem como o profissional responsável pela documentação técnica para manifestação no prazo de 10 (dez) dias.

§1º Se não houver formalização de acordo entre o requerente da regularização fundiária e o impugnante, o oficial de registro de imóveis os intimará para audiência de conciliação a se realizar em 15(quinze) dias.

§ 2º Não realizado acordo na audiência de conciliação, o oficial de registro deverá, sob fundamentação devida, **enviar os autos ao Juiz Corregedor Permanente com jurisdição sobre os registros públicos em se situa o imóvel, quando:**

a) **Rejeitar a impugnação** caso seja **manifestamente infundada**, intimando o impugnante para, querendo, apresentar recurso no prazo de 10 (dez) dias, oportunizando também ao requerente as **contrarrazões**;

b) Nos demais casos, depois de ouvir o requerente;

§3º Consideram-se **infundadas**, para fins do artigo anterior, as impugnações que tenham sido objeto de indeferimentos em casos semelhantes perante a jurisdição registral ou pela Corregedoria Geral da Justiça, bem com aquelas que o impugnante não apresente justificativas para a impugnação.

§4º Uma vez encaminhados os autos ao Juiz Corregedor Permanente com jurisdição sobre os registros públicos em se situa o imóvel, o juízo decidirá sobre a procedência ou não da impugnação, remetendo os autos ao oficial de registro para extinção ou continuidade do procedimento de regularização.

### CAPITULO III LEGITIMAÇÃO DA POSSE

**Art. 19** Na regularização iniciada por demarcação urbanística, após a averbação do registro de parcelamento do solo o poder público concederá o título de legitimação de posse aptos a registro.

§1º O título de legitimação de posse deverá ser apresentado para registro juntamente com declaração do ocupante, com firma reconhecida, de que:

I - não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural;

II - não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente;

§ 2º O título de legitimação de posse e a conversão da legitimação de posse em propriedade serão registrados na matrícula da parcela correspondente.

**Art. 20** Aquele que tiver legitimada sua posse, após 05(cinco) anos do registro, poderá requerer ao oficial de registro, a conversão da posse em propriedade, com base na aquisição de propriedade por usucapião, conforme art. 183 da Constituição Federal.

§1º O requerimento de conversão de legitimação de posse em propriedade, dirigido ao oficial de registro, deverá apresentar:

I – certidões do cartório distribuidor demonstrando a inexistência de ações em andamento que versem sobre a posse ou a propriedade do imóvel;

II – declaração de que não possui outro imóvel urbano ou rural;

III – declaração de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família; e

IV – declaração de que não teve reconhecido anteriormente o direito à usucapião de imóveis em áreas urbanas

§ 2º As certidões previstas no inciso I do § 1º serão relativas à totalidade da área e serão fornecidas pelo poder público.

§ 3º No caso de área urbana de mais de 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), o prazo para requerimento da conversão do título de legitimação de posse em propriedade será o estabelecido na legislação pertinente sobre usucapião.

**Art. 21.** O título de legitimação de posse poderá ser extinto pelo Poder Público emitente quando constatado que o beneficiário não está na posse do imóvel e não houve registro de cessão de posse

**Parágrafo único.** Após o procedimento para extinção do título, o Poder Público solicitará ao oficial de registro de imóveis a averbação do seu cancelamento, nos termos do art. 250, inciso III, da Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

## DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

**Art. 22** O Município poderá, por decisão motivada, admitir a regularização fundiária de interesse social em Áreas de Preservação Permanente, ocupadas até 31 de dezembro de 2007 e inseridas em área urbana consolidada, desde que estudo técnico comprove que esta intervenção implica a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior

§ 1º Área urbana consolidada constitui-se na parcela da área urbana com densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha implantada e que atenda a 02 (dois) dos itens a seguir:

- a) Drenagem de águas pluviais urbanas;
- b) Esgotamento sanitário;
- c) Abastecimento de água potável;
- d) Distribuição de energia elétrica;
- e) Limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;

**Art. 23** Não serão cobradas custas e emolumentos para registro do auto de demarcação urbanística, do título de legitimação de posse e sua conversão em título de propriedade

## DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 24** Como meios de integração na interpretação e aplicação deste Provimento, serão utilizadas, além de outras legislações cabíveis, as Leis Federais 11.977/09, 6.015/73, 10.257/01 e 6.766/79, bem como o Código de Normas e procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Estado

do Piauí da Corregedoria Geral do Estado do Piauí (artigos 1.059 e seguintes);

**Art. 25** Eventuais dúvidas suscitadas quanto à aplicação deste Provimento, deverão ser direcionadas, processadas e decididas diretamente pelo Juiz Corregedor Permanente.

Parágrafo único. Deverão ser dirigidas a esta Corregedoria Geral da Justiça, pelos Juízes Corregedores Permanentes, questões que se repute carecer de matéria normativa.

Este Provimento entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Publique-se. Registre-se e Cumpra-se.

GABINETE DA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA  
DO ESTADO DO PIAUÍ, em Teresina, aos 24 dias do mês de abril do ano de 2013.



**FRANCISCO ANTÔNIO PAES LANDIM FILHO**  
Desembargador Corregedor