



MORE LEGAL V

(art.737 e seguintes da CNNR-CGJ/RS)

PASSO A PASSO DO PROCEDIMENTO JUDICIAL

I - Fundamento legal: art.737 e seguintes da CNNR-CGJ/RS, Prov.01/2020.

II – Objetivo: a regularização fundiária de núcleos urbanos informais consolidados pelo More Legal V tem como objetivos a promoção do direito à moradia adequada, a incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e o desenvolvimento sustentável das cidades (art. 737, §1º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.1: consideram-se núcleos urbanos informais os loteamentos, desmembramentos e outras formas de assentamentos urbanos irregulares e clandestinos, ou nos quais não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização (art. 737, §2º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.2: consideram-se consolidados os núcleos urbanos informais¹ de difícil reversão, em razão do tempo da ocupação, da natureza das edificações, da localização das vias de circulação e da presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Juiz (art. 737, §3º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.3: nas Comarcas do Estado do Rio Grande do Sul, a autoridade judiciária competente poderá autorizar ou determinar o registro do núcleo urbano informal consolidado (art. 738, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.4: o More Legal V permitirá a regularização fundiária de interesse social (Reurb-S), que compreende os núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, e a regularização fundiária de interesse específico (Reurb-E), aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não compreendida como de baixa renda (art. 738, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.5: na regularização fundiária pelo More Legal V, o Juiz poderá utilizar todos os institutos jurídicos previstos em lei para titulação de posse e propriedade, inclusive a legitimação de posse e a legitimação fundiária reguladas na Lei nº 13.465/17 (art. 748, da CNNR-CGJ/RS).

Obs. 6: a regularização fundiária pelo More Legal V poderá ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial (art. 748, §3º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs. 7: a regularização poderá envolver inclusive as acessões, independentemente da apresentação de habite-se e prova de quitação da contribuição previdenciária (art. 749, §5º, da CNNR-CGJ/RS).

III – Quem poderá requerer a regularização fundiária via More Legal V (art. 738, parágrafo único, da CNNR-CGJ/RS)?

- a) A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;
- b) Os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de 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 urbana;
- c) Os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;
- d) A Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e
- e) O Ministério Público.

IV – Onde requerer a regularização? o pedido de regularização do núcleo urbano informal será apresentado perante o Juiz de Direito Diretor do Foro, nas Comarcas do interior, ou na Vara de Registros Públicos, onde houver (art. 744, da da CNNR-CGJ/RS).

Obs.1: autuado o pedido, incumbirá ao Juiz a análise do preenchimento das condições para o processamento da regularização fundiária pelo More Legal V (art. 744, §1º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.2: não sendo caso de aplicação do More Legal V, o Juiz indeferirá o pedido e extinguirá o procedimento, cabendo recurso de apelação da decisão (art. 744, §2º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.3: se a qualquer momento da tramitação o Juiz concluir que não estão presentes as condições para a regularização fundiária do núcleo urbano informal pelo More Legal V, poderá extinguir o procedimento, cabendo recurso de apelação da decisão (art. 744, §3º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.4: o procedimento será regido pelas normas que regulam a jurisdição voluntária, aplicando-se, no que couber, os preceitos das Leis nºs 6.015/73 e 13.465/17 (art. 744, §4º, da CNNR-CGJ/RS).

¹ Art. 737, §4º, da CNNR-CGJ/RS - Na aferição da condição de núcleo urbano informal consolidado, serão valorizados quaisquer documentos provenientes do Poder Público ou apresentados pelos legitimados para requerer a regularização.



V – Dos documentos que devem ser apresentados ao Poder Judiciário:

1 - Requerimento, que deverá conter a classificação do núcleo urbano a ser regularizado (Reurb-S ou Reurb-E), podendo a autoridade judiciária acolher a classificação proposta ou determinar aquela que entender adequada ao caso (art. 739, §1º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.1: à regularização fundiária de interesse social, aplicam-se as isenções previstas no art.13, §1º, da Lei nº 13.465/17² (art. 739, §2º, da CNNR-CGJ/RS).

2 - Projeto de regularização fundiária, devidamente aprovado pelo Município (art. 740, I, da CNNR-CGJ/RS), atendendo às exigências contidas no art. 35 da Lei nº 13.465/17 (art. 740, parágrafo único, da CNNR-CGJ/RS), ou seja, conterà no mínimo:

- a) Levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;
- b) Planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;
- c) Estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;
- d) Projeto urbanístico;
- e) Memoriais descritivos;
- f) Proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;
- g) Estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;
- h) Estudo técnico ambiental, quando for o caso;
- i) Cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial³, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e
- j) Termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico.

Obs.1: o projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso (art. 35, parágrafo único, da Lei nº 13.465/09).

Obs.2: o projeto de regularização fundiária deverá contemplar proposta de solução e cronograma de implantação de obras de infraestrutura essencial⁴ (art. 743, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.3: na regularização fundiária de interesse social, a autoridade judiciária poderá dispensar a juntada do projeto de regularização fundiária aprovado pelo Município sempre que o legitimado comprovar justificadamente a impossibilidade de apresentar o documento (art. 741, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.4: no caso da **obs.3** acima, a autoridade judiciária fixará prazo para que o legitimado junte o projeto de regularização fundiária aprovado pelo Município, em prazo que não poderá exceder 12 meses, permitida uma prorrogação por 6 meses, desde que devidamente justificada (art. 741, §1º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.5: havendo requerimento fundamentado do legitimado, o Juiz poderá determinar ao Município que proceda à elaboração e à aprovação do projeto de regularização fundiária do núcleo urbano informal, fixando prazo para o cumprimento da obrigação, que não poderá exceder 12 meses, permitida uma única prorrogação por 6 meses, desde que devidamente justificada pelo Poder Público municipal (art. 741, §2º, da CNNR-CGJ/RS).

2 Art. 13, §1º, da Lei nº 13.465/17. 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.

3 Para viabilizar a implantação das medidas de infraestrutura essencial previstas neste artigo, poderá a autoridade judiciária, ou pessoa por ela designada, realizar audiências com os requerentes, o Poder Público municipal e os entes públicos ou privados responsáveis pelo fornecimento dos respectivos serviços públicos, podendo determinar as diligências que entender necessárias (art. 743, §3º, da CNNR-CGJ/RS).

4 Consideram-se **infraestrutura essencial** vias de acesso, ligações domiciliares de energia elétrica e água potável, iluminação pública e soluções de esgotamento sanitário e drenagem urbana (art. 743, §1º, da CNNR-CGJ/RS).



Obs.6: poderá o Juiz, de ofício ou a pedido do requerente ou dos ocupantes, ajustar que instituição universitária, profissional ou pessoa jurídica especializada produza um ou mais dos estudos necessários para a regularização fundiária do núcleo urbano, mantida a exigência de aprovação do respectivo projeto pelo Município (art. 741, §3º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.7: o Juízo competente poderá manter cadastro de profissionais e pessoas jurídicas especializados na elaboração de um ou mais itens do projeto de regularização fundiária, cujos serviços poderão ser contratados pelo núcleo urbano informal interessado, sem ônus para o Poder Judiciário (art. 741, §4º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.8: a regularização fundiária pelo More Legal V de núcleo urbano informal situado em área de risco geotécnico, de inundação ou de outros riscos especificados em lei dependerá da realização de estudos técnicos para examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada, e da implantação das medidas neles indicadas (art. 743, §4º, da CNNR-CGJ/RS).

3 - Certidão atualizada da matrícula ou certidão da situação jurídica atualizada do imóvel objeto da regularização, se houver (art. 740, II, da CNNR-CGJ/RS) ou **Certidão negativa de registro do imóvel**, na hipótese de regularização de área sem procedência registral (art. 740, III, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.1: na Reurb-S, a autoridade judiciária poderá dispensar a apresentação das certidões acima requeridas, desde que o requerente comprove fundamentadamente a impossibilidade de cumprir a exigência com o requerimento, caso em que o Juiz deferirá prazo para o cumprimento da exigência (art. 742, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.2: havendo requerimento justificado do legitimado, o Juízo procederá às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado, podendo solicitar a realização de buscas e a expedição de certidões pelo Registro de Imóveis (art. 742, parágrafo único, da CNNR-CGJ/RS).

4 - Listagem identificando os sujeitos de direito com nome completo, nacionalidade, estado civil e número do CPF, vinculados com cada parcela objeto da regularização, para fins de reconhecimento do seu direito através do expediente de regularização.

Obs.1: na Reurb-S, a autoridade judiciária poderá dispensar a apresentação da listagem acima, desde que o requerente comprove fundamentadamente a impossibilidade de cumprir a exigência com o requerimento, caso em que o Juiz deferirá prazo para o cumprimento da exigência (art. 742, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.2: havendo requerimento justificado do legitimado, o Juízo procederá às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado, podendo solicitar a realização de buscas e a expedição de certidões pelo Registro de Imóveis (art. 742, parágrafo único, da CNNR-CGJ/RS).

VI – Do procedimento no judiciário - recebido o pedido de regularização, deverá a autoridade judiciária (art. 745, da CNNR-CGJ/RS):

1 - Abrir prazo comum de 10 dias úteis para que o Município e o Ministério Público manifestem-se sobre a classificação da regularização fundiária e sobre a existência ou não de risco geotécnico, de inundação ou outro risco previsto em lei na área a ser regularizada (art. 745, I, da CNNR-CGJ/RS).

2 - Abrir prazo de 20 dias úteis, prorrogável por igual período mediante justificativa, **para o Registro de Imóveis** manifestar-se, com o intuito de analisar, auxiliar e fornecer informações relevantes que possam vir a fundamentar a decisão judicial (art. 745, II, da CNNR-CGJ/RS).

3 - Se o Município ou o Ministério Público discordar da classificação da regularização fundiária, o Juiz ouvirá o requerente no prazo de 10 dias, decidindo em seguida se alterará a classificação (art. 745, §1º, da CNNR-CGJ/RS).

4 - Se o Município ou o Ministério Público demonstrar que a área a ser regularizada é de risco, o Juiz condicionará a regularização fundiária à realização de estudos técnicos para examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada, e à implantação das medidas neles indicadas (art. 745, §2º, da CNNR-CGJ/RS).

5 - Tratando-se de imóveis públicos ou privados, caberá ao Juízo competente intimar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros



eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da intimação (art. 746, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.1: poderá o Juiz ouvir o Município ou qualquer outra pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, que possa ter relação com o imóvel, bem como terceiros potencialmente interessados, e determinar a publicação de edital para conhecimento amplo e geral acerca da pretensão de regularização (art. 746, §1º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.2: a publicação de edital, caso necessária, será realizada preferencialmente por meio eletrônico (art. 746, §2º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.3: a anuência prévia com o requerimento de regularização dos titulares de domínio e dos confinantes, devidamente comprovada, dispensa a intimação prevista no **item 5** acima (art. 746, §3º, da CNNR-CGJ/RS).

6 - Caso a autoridade judiciária identifique a existência de litígio possessório sobre a área a ser regularizada, poderá submeter a solução do conflito a audiências de mediação e conciliação, que podem ser realizadas pelo próprio Juiz competente para a regularização ou por órgãos judiciais de mediação e conciliação de conflitos fundiários coletivos devidamente autorizados pelo Nupemec do Tribunal de Justiça, sem prejuízo da competência do juiz natural em caso de litígio judicializado (art. 747, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.1: o Ministério Público e a Defensoria Pública deverão ser intimados a comparecer nas audiências de mediação e conciliação de conflitos possessórios coletivos realizadas no curso da regularização fundiária (art. 747, §1º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.2: antes da prolação da sentença, será oportunizada vista ao Ministério Público para manifestação (art. 747, §2º, da CNNR-CGJ/RS).

7 - Para fins de registro da regularização fundiária, a autoridade judiciária deverá providenciar a listagem com os nomes dos ocupantes que houverem adquirido a posse ou a propriedade da respectiva unidade, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas e do registro geral da cédula de identidade, quando houver, e a filiação (art. 749, §2º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.1: na hipótese de a regularização fundiária servir como titulação, os atos registrais poderão ser realizados independentemente da apresentação de guia de recolhimento de imposto de transmissão (art. 749, §3º, da CNNR-CGJ/RS).

8 - A autoridade judiciária não poderá concluir a regularização fundiária de núcleos urbanos informais sem que estejam implantadas ligações domiciliares de energia elétrica e água potável (art. 743, §2º, da CNNR-CGJ/RS).

9 - A sentença judicial que deferir a regularização fundiária deverá conter o nome do núcleo urbano regularizado, a localização, a modalidade da regularização e, quando necessário, as responsabilidades pela implantação das obras e serviços constantes do cronograma previsto no projeto de regularização fundiária (art. 749, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.1: a decisão judicial que deferir a regularização deverá decidir sobre a manutenção ou liberação de eventuais restrições administrativas, ônus reais ou gravames judiciais regularmente inscritos sobre o imóvel (art. 749, §4º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.2: em caso de dúvida ou lacuna decorrente da interpretação das disposições constantes do Título XVI - More Legal V, na CNNR-CGJ/RS, deverá o Juiz decidir de acordo com as normas previstas na Lei nº 13.465/17 (art. 737, §5º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.3: se ao sentenciar o Juiz constatar a pendência da implantação de medidas de infraestrutura essencial e de soluções ambientais e urbanísticas no núcleo urbano regularizado, será dada ciência ao Ministério Público para adoção das providências legais cabíveis (art. 749, §1º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.4: a decisão judicial que deferir o pedido de regularização servirá como título para permitir o registro do núcleo urbano informal e titulações, conforme a realidade apresentada no projeto de regularização fundiária aprovado pelo Município (art. 748, §1º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.5: a sentença transitada em julgado que deferir a regularização da área servirá para a abertura de matrícula do imóvel, caso seja necessária, bem como para os registros do núcleo urbano regularizado e da legitimação aplicável, além das averbações cabíveis (art. 748, §2º, da CNNR-CGJ/RS).

10 - Transitada em julgado a decisão, será o Registro de Imóveis competente comunicado eletronicamente para o respectivo cumprimento (art. 750, da CNNR-CGJ/RS).

VII – Doprocédimento no Registro de Imóveis - no registro da regularização de núcleos urbanos



informais pelo More Legal V, deverão ser aplicadas as regras para registro da regularização fundiária urbana previstas na Lei nº 13.465/17 (art. 750-A, da CNNR-CGJ/RS).

1 - O procedimento de registro tramitará em prenotação única, no prazo de 20 dias úteis, podendo ser prorrogado por igual período (art. 750-B, da CNNR-CGJ/RS).

2 - A qualificação realizada pelo Registro de Imóveis será meramente formal, não lhe cabendo impugnar a decisão, devendo cumpri-la nos exatos termos do determinado, ressalvada eventual necessidade de esclarecimento complementar sobre a forma de seu cumprimento, devendo, neste caso, observar o que preveem os arts. 436⁵ e 437⁶ da CNNR-CGJ/RS (art. 750-C, da CNNR-CGJ/RS).

3 - A apresentação da decisão transitada em julgado, ou do respectivo mandado, legitima a prática de todos os atos necessários ao registro da regularização e a titulação dos seus beneficiários, se assim decidido pelo Juiz (art. 750-D, da CNNR-CGJ/RS).

4 - A decisão judicial que deferir a regularização valida a descrição do imóvel que constitui o núcleo urbano informal constante do projeto, independentemente da aplicação de prévio procedimento retificativo ou demarcatório (art. 751, da CNNR-CGJ/RS).

VIII – Observações gerais:

1 – Do registro dos contratos: o registro e a respectiva matrícula poderão ser cancelados em processo contencioso, por iniciativa de terceiro prejudicado ou do Ministério Público, nos casos previstos em lei, em especial nas hipóteses do art. 216 da Lei nº 6.015/73⁷ (art. 752, da CNNR-CGJ/RS).

2 - Constatado pelo Juiz que algum ato de averbação ou registro por ele autorizado nos termos do Título XVI - More Legal V, da CNNR-CGJ/RS, seja nulo ou anulável, determinará, fundamentadamente, o respectivo cancelamento (art. 752, parágrafo único, da CNNR-CGJ/RS).

3 - Se o núcleo urbano informal objeto de More Legal ainda estiver matriculado em outra circunscrição imobiliária, deverá ser apresentada certidão de inteiro teor da matrícula/transcrição do imóvel, com validade de 30 dias (art. 446, §1º, da CNNR-CGJ/RS).

5 Art. 436, da CNNR-CGJ/RS – A qualificação de títulos judiciais será formal, devendo os Registradores Imobiliários atentar para os requisitos extrínsecos do título, não lhes sendo permitido apreciar questões de cunho jurisdicional. Parágrafo único – Respeitada a limitação prevista no *caput*, é permitida ao Registrador a eventual qualificação negativa do título judicial, com a expedição de nota explicativa de exigência ou de consulta ao magistrado responsável pelo processo.

6 Art. 437, da CNNR-CGJ/RS – Eventuais exigências ou consultas relacionadas a título judicial e cujo atendimento caiba ao juízo prolator da decisão serão a este submetidas, de forma a auxiliá-lo na efetivação do provimento judicial e no cumprimento da legislação. § 1º – A cópia da nota de exigências encaminhada ao Juízo será disponibilizada à parte interessada quando solicitada. § 2º – O prazo do protocolo ficará suspenso até nova deliberação judicial, podendo ser recepcionado outro título não contraditório.

7 Art. 216, da Lei nº 6.015/73 - O registro poderá também ser retificado ou anulado por sentença em processo contencioso, ou por efeito do julgado em ação de anulação ou de declaração de nulidade de ato jurídico, ou de julgado sobre fraude à execução.