



## PROVIMENTO Nº 01/2017

Dispõe sobre os procedimentos de regularização fundiária no âmbito dos Ófícios de Registro de Imóveis do Estado do Acre.

**A CORREGEDORA-GERAL DA JUSTIÇA, DESEMBARGADORA REGINA FERRARI**, no uso de suas atribuições legais e regimentais,

**CONSIDERANDO** que cumpre à Corregedoria-Geral da Justiça orientar, fiscalizar e propor medidas convenientes ao aprimoramento dos serviços extrajudiciais;

**CONSIDERANDO** que as normas de legislação ordinária sobre aquisição, perda e função da propriedade imóvel devem ser aplicadas em consonância com os objetivos constitucionais, a fim de preservar a unidade interna e a coerência do sistema jurídico nacional;

**CONSIDERANDO** que a função social da propriedade não constitui sacrifício à propriedade privada, porquanto visa assegurar a sua utilidade e o bem-estar comum;

**CONSIDERANDO** que a moderna função do Direito não se limita apenas à clássica solução conceitual de conflitos de interesse e de geração de segurança jurídica, mas deve propiciar condições para a valorização da cidadania e promover a justiça social;

**CONSIDERANDO** que as normas legais afetas à regularização de solo urbano também visam proteger os adquirentes de imóveis, especialmente quando integrantes de loteamentos ou parcelamentos;

**CONSIDERANDO** que os fracionamentos de áreas, mesmo quando não planejados ou autorizados regularmente, ensejam situações fáticas consolidadas e irreversíveis, consubstanciadas em unidades individualizadas que repercutem na ordem jurídica;



**CONSIDERANDO** que o art. 53 da Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, expressou ser do interesse público o parcelamento do solo, bem assim sua regularização, vedando exigências outras que não a documentação mínima necessária ao registro;

**CONSIDERANDO** que o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001) estabelece, em seu art. 2º, inciso I, que a política urbana tem, entre suas diretrizes básicas, o direito do cidadão à terra urbana e à moradia, com o intuito de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais das cidades e da propriedade urbana;

**CONSIDERANDO** que o art. 2º, inciso XV, do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001), estabelece a simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais,

**RESOLVE:**

**Art. 1º** instituir normas de caráter subsidiário à legislação de parcelamento do solo urbano, de regularização fundiária e suas implicações relativas a registros públicos.

**Art. 2º** Os procedimentos no âmbito dos Ofícios de Registro de Imóveis do Estado do Acre afetos à regularização de loteamento, desmembramento, fracionamento ou desdobro de imóveis urbanos ou urbanizados, incluindo situações de condomínio, em áreas consolidadas, nos casos especificados, observarão as diretrizes estabelecidas no Anexo I deste provimento.

**Art. 3º** Este provimento entra em vigor na data da sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Publique-se.

Rio Branco, 04 de janeiro de 2017.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE  
**Tribunal de Justiça – Corregedoria Geral da Justiça**

---

Desembargadora **Regina Ferrari**  
Corregedora-Geral da Justiça

Publicado no DJE nº 5.797, de 5.1.2017, fls. 14-17.



## **Provimento nº 01/2017**

### **Anexo I**

# **NORMAS DE CARÁTER SUBSIDIÁRIO À LEGISLAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO, DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E SUAS IMPLICAÇÕES RELATIVAS AOS REGISTROS PÚBLICOS**

## **Capítulo I**

### **Da Regularização Individualizada de Imóveis Urbanos**

#### **Seção I**

#### **Das Disposições Gerais**

**Art. 1º** A regularização e registro de loteamento, desmembramento, fracionamento ou desdobro de imóveis urbanos ou urbanizados, incluindo situações de condomínio, em áreas consolidadas, conforme limites definidos no Plano diretor, nos casos especificados, obedecerá ao disposto neste provimento.

**§ 1º** Ficam excluídas as áreas de preservação permanente, reservas legais, unidades de conservação, áreas de entorno com restrição de ocupação (aeroportos, aterros sanitários, ETAS, ETES, áreas industriais e outros), terras indígenas e outros casos previstos em lei, exceto nos casos a que se referem as Leis nº 11.481/2007 e nº 11.977/2009 (artigos 54 e parágrafos, 61 e parágrafos e 62 e parágrafos).

**§ 2º** As áreas de risco ficam condicionadas à satisfação das exigências previstas no parágrafo único do art. 3º da Lei nº 6.766, de 19.12.1979.

**§ 3º** As áreas institucionais e verdes, situadas em áreas consolidadas, poderão ser reduzidas em áreas para uso público, conforme definição prevista em legislação afeta ao parcelamento de solo urbano.



**Art. 2º** As hipóteses de regularização previstas neste provimento, exceto a regularização fundiária de interesse social, com projeto aprovado nos termos da Lei nº 11.977/2009, exigem, em relação ao imóvel regularizando, a existência de prévio título, registro, matrícula ou transcrição.

**Art. 3º** Nas comarcas do Estado do Acre, em situações consolidadas, o Oficial de Registro de Imóveis poderá autorizar o registro, desde que sejam apresentados os seguintes documentos:

I – título de propriedade do imóvel ou, nas hipóteses dos §§ 3º e 4º deste artigo, apenas a certidão da matrícula;

II – certidão de ação real ou reipersecutória, de ônus reais e outros gravames, referente ao imóvel, expedida pelo Ofício do Registro de Imóveis;

III – planta do imóvel e memorial descritivo, emitidos ou aprovados pelo Município.

**§ 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.

**§ 2º** Considera-se área urbana consolidada a parcela de solo urbano com densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada e que tenha, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

I - drenagem de águas pluviais urbanas;

II - esgotamento sanitário;

III - abastecimento de água potável;



**IV** - distribuição de energia elétrica; ou

**V** - limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;

§ 3º Na aferição da situação jurídica consolidada, serão valorizados quaisquer documentos provenientes do Poder Público, em especial do Município.

§ 4º O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estado ou Municípios, ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação.

§ 5º No caso de que trata o § 4º supra, o pedido de registro do parcelamento, além do documento mencionado no art. 18, inciso V, da Lei nº 6.766/79, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidade delegada, da lei de criação e de seu ato constitutivo.

§ 6º Nas regularizações coletivas poderá ser determinada a apresentação de memorial descritivo elaborado pelo Município, ou por ele aprovado, abrangendo a divisão da totalidade da área ou a subdivisão de apenas uma ou mais quadras.

**Art. 4º** Tratando-se de imóvel público ou submetido à intervenção do Poder Público, integrante de Área Especial de Interesse Social, poderá o Oficial de Registro de Imóveis proceder ao registro, desde que apresentados os documentos indicados no artigo anterior.

**Art. 5º** Nos casos de regularização pelo Poder Público, conforme autorizado pelo art. 40 da Lei nº 6.766/79, poderá o Oficial de Registro de Imóveis proceder ao registro nas mesmas condições, sem prejuízo de adoção de outras medidas, cíveis, criminais ou administrativas contra o loteador faltoso.



**Art. 6º** Nas hipóteses de regularização previstas no presente Capítulo, o Oficial de Registro de Imóveis poderá permitir o registro, desde que atendidos os requisitos urbanísticos previstos na Lei nº 6.766/79 ou em outros diplomas legais aplicáveis à espécie.

## **Seção II**

### **Do Procedimento**

**Art. 7º** O pedido de regularização do lote individualizado, de quarteirão ou da totalidade da área, será apresentado perante o Ofício de Registro Imobiliário da situação do imóvel, onde será protocolado e autuado, verificada sua regularidade em atenção aos princípios registrais.

**§ 1º** Havendo exigência a ser satisfeita, o Oficial a indicará por escrito.

**§ 2º** Se o apresentante não se conformar com as exigências formuladas pelo Registrador, requererá que a documentação seja remetida ao Juiz Corregedor Permanente dos Serviços Notariais e de Registro para a apreciação da dúvida suscitada, nos termos do art. 198 da Lei nº 6.015/73.

**§ 3º** Dirimida a dúvida e transcorrido o prazo para recurso administrativo, os autos serão remetidos ao Ofício de Registro de Imóveis para cumprimento das determinações exaradas pelo Juízo Corregedor Permanente.

**§ 4º** Antes da decisão publicar-se-á edital visando dar publicidade a terceiros, com prazo de 15 (quinze) para eventual manifestação.

**§ 5º** Não havendo oposição manifestada ao pedido e estando em ordem a documentação, o Registrador procederá ao registro/averbação de loteamento, desmembramento, fracionamento ou desdobro.



**Art. 8º** No caso da área parcelada não coincidir com a descrição constante no registro imobiliário, será promovida a retificação da descrição do imóvel com base na respectiva planta e no memorial descritivo, observados os artigos 212 e 213 da Lei nº 6.015/73.

**Art. 9º** Os lindeiros que não tenham anuído serão cientificados na forma do art. 213, inciso II, §§ 2º e 3º, com a cominação do § 4º, todos da Lei nº 6.015/73.

**Art. 10.** Regularizado o parcelamento (loteamento, desdobramento, fracionamento) na matrícula do imóvel, os adquirentes de lotes poderão requerer o registro/averbação dos seus contratos.

**§ 1º** Os contratos poderão ser ou não padronizados.

**§ 2º** Também poderá ocorrer registro/averbação de pré-contrato (recibo, arras, etc.) gerando direitos reais, quando aquele que se obrigou a concluir o contrato não cumprir a obrigação.

**Art. 11.** Registrado ou averbado o contrato ou pré-contrato, para a aquisição da propriedade plena, faz-se necessária a outorga de escritura pública definitiva ou, na impossibilidade, a obtenção de sentença em processo de adjudicação, salvo nos casos de parcelamentos populares.

**Art. 12.** 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 6.015/73.

**Parágrafo único.** Caso o oficial do Registro de Imóveis constate que a abertura da matrícula ou algum ato registral autorizado nos termos deste provimento ensejam nulidade ou anulabilidade, deverá, de ofício, solicitar o cancelamento ao Juiz Corregedor Permanente, explicitando os motivos e fundamentos do pedido.





### **Seção III**

#### **Do Registro dos Contratos**

**Art. 13.** Registrado ou averbado o parcelamento do solo urbano (loteamento, desdobramento, fracionamento ou desdobro, incluídas situações de condomínio), os adquirentes de lotes de terreno poderão requerer o registro dos seus contratos, padronizados ou não, apresentando o respectivo instrumento junto ao ofício do 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 nº 6.766/79.

**§ 2º** Os requisitos de qualificação das partes, necessários ao registro, caso inexistentes, serão comprovados por meio da apresentação de cópia autenticada de documento pessoal de identificação, ou dos cogitados na Lei nº 9.049, de 18 de maio de 1995, ou, ainda, de cópia de certidão de casamento ou equivalente.

**§ 3º** Admite-se, nos parcelamentos populares, a cessão da posse em que estiverem provisoriamente imitidas a União, Estado ou Municípios, ou suas entidades delegadas, o que poderá ocorrer por instrumento particular.

**§ 4º** A cessão da posse referida no § 3º, cumpridas as obrigações do cessionário, constitui crédito contra o expropriante, de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais.

**§ 5º** Com o registro da sentença que, em processo de desapropriação, fixar o valor da indenização, a posse referida no § 3º converter-se-á em propriedade, e a sua cessão firmada, em compromisso de compra e venda, bem como as obrigações a cumprir ou já cumpridas, serão averbadas na matrícula relativa ao lote.

**§ 6º** Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão, valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, desde que suas medidas sejam referendadas pelo município ou Instituto de Terras do Acre (ITERACRE), bem ainda



quando acompanhados da respectiva prova de quitação das obrigações do adquirente e de guia de pagamento ou de exoneração do ITBI, registro esse que será feito a requerimento escrito do adquirente, sendo essa regra aplicável somente nos casos do § 3º deste artigo.

#### **Seção IV**

#### **Da Localização de Áreas em Condomínio**

**Art. 14.** Em imóveis situados nos perímetros urbanos, assim como em locais urbanizados, de cujos assentos conste estado de comunhão, mas que, na realidade, se apresentam individualizados e em situação jurídica consolidada, nos termos deste provimento, o Oficial de Registro poderá proceder 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, neste caso com as assinaturas reconhecidas por autenticidade, entendendo-se como confrontantes aqueles previstos no § 10, do art. 213, da Lei nº 6.015/73;

II – a identificação da fração de acordo com o disposto nos arts. 176, inciso II, nº 3, alínea “b”, e 225, ambos da Lei nº 6.015/73, por meio de certidão atualizada expedida pelo Poder Público Municipal.

**Art. 15.** A regularização de parcelas de imóveis urbanos registradas em condomínio, porém em situação localizada, ou seja, pro diviso, quando não oriunda de loteamento clandestino, poderá valer-se dos mesmos procedimentos previstos para a estremação de parcelas de imóvel rural em condomínio, nos termos do art. 23 e seguintes deste Provimento, naquilo que forem compatíveis com a estremação de parcelas de imóvel urbano.

**Art. 16.** Realizado o registro ou a averbação, o Oficial do Registro de Imóveis abrirá matrícula própria, se o imóvel ainda não a tiver, bem como das áreas públicas previstas no projeto.



## Seção V Das Disposições Finais

**Art. 17.** Havendo impugnação ao pedido de regularização e registro em qualquer fase do procedimento, o Oficial de Registro deve remeter os interessados às vias ordinárias.

**Parágrafo único.** Entendendo o Oficial de Registro que a impugnação é manifestamente inadmissível, improcedente ou protelatória, poderá rejeitá-la de plano, decidindo imediatamente sobre o pedido inicial.

**Art. 18.** Ao receber o título para registro em sua serventia, cujo conteúdo contenha indício ou evidência de loteamento irregular ou clandestino, o Oficial do Registro de Imóveis deverá impugná-lo, noticiando o fato imediatamente ao representante do Ministério Público local.

**Art. 19.** Procedida à regularização nos termos deste Provimento, o registrador comunicará o fato à Municipalidade.

**Art. 20.** Devem ser realizados independentemente do recolhimento de custas e emolumentos:

I - o primeiro registro de direito real constituído em favor de beneficiário de regularização fundiária de interesse social em áreas urbanas e em áreas rurais de agricultura familiar;

II - a primeira averbação de construção residencial de até 70m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) de edificação em áreas urbanas objeto de regularização fundiária de interesse social.

**Parágrafo único.** O registro e a averbação de que tratam os incisos I e II do caput deste artigo independem da comprovação do pagamento de quaisquer tributos, inclusive



previdenciários, de acordo com o disposto nos artigos 290-A da Lei nº 6.015/73 c/c art. 47, § 6º, alínea 'e', da Lei nº 8.212/91.

## Capítulo II Da Regularização Individualizada de Imóveis Rurais

### Seção I Das Disposições Gerais

**Art. 21.** A regularização de parcelas de imóveis rurais registradas em condomínio consolidado, porém em situação localizada, ou seja, pro diviso, poderá ser promovida em sede de procedimento administrativo, perante o Serviço de Registro de Imóveis da respectiva circunscrição imobiliária, observadas as disposições deste Provimento.

**Parágrafo único.** A regularização abrangerá quaisquer glebas rurais, sem distinção entre as oriundas de condomínios, em que seja impossível definir a área maior e seus respectivos condôminos, daquelas dentro de área maior identificada e da qual sejam eles conhecidos.

### Seção II Da Estremação de Imóvel Rural em Condomínio

**Art. 22.** Nas circunscrições imobiliárias possuidoras de condomínios rurais pro diviso que apresentem situação consolidada e localizada, a regularização de frações com abertura de matrícula autônoma, respeitada a fração mínima de parcelamento, far-se-á com a anuência dos confrontantes das parcelas a serem estremadas.

**Parágrafo único.** A identificação do imóvel a regularizar obedecerá ao disposto nos arts. 176, inc. II, 3; e 225 da Lei nº 6.015/73.



**Art. 23.** A posse do proprietário sobre a parcela pro diviso a extremar deve contar no mínimo 05 (cinco) anos, permitida a soma do tempo de posse dos proprietários anteriores.

**Parágrafo único.** Para comprovação do prazo de posse localizada, será suficiente a declaração do proprietário, corroborada pelos confrontantes.

**Art. 24.** A instrumentalização do ato para fins de localização da parcela será feita mediante escritura pública declaratória.

**§ 1º** É obrigatória a intervenção, na escritura pública, de todos os confrontantes da gleba a localizar, sejam ou não condôminos na área maior.

**§ 2º** Na impossibilidade de obtenção da anuência de qualquer confrontante no ato notarial, será ele notificado a manifestar-se no prazo de 15 (quinze) dias, por meio do Ofício do Registro de Títulos e Documentos, a requerimento do interessado.

**§ 3º** A notificação será dirigida ao endereço fornecido pelo requerente ou ao próprio imóvel contíguo; não encontrado ou dado como em lugar incerto ou não sabido, o lindeiro será notificado mediante edital, publicado em jornal local, com o mesmo prazo fixado no § 2º.

**§ 4º** Transcorrido o prazo sem oposição, a anuência será presumida.

**Art. 25.** Na escritura pública declaratória de que trata o artigo anterior, não será obrigatória a participação do Município, Estado ou União, ou de seus órgãos representativos, nos casos em que o imóvel (parcela) a ser localizado fizer divisa com vias públicas, estrada, rua, travessa, corredor, etc., ou sanga, arroio, rio, lago e mar, nem haverá necessidade de sua notificação.

**Art. 26.** Tratando-se de simples localização de parcela, desnecessária retificação da descrição do imóvel, devendo ser apresentado ao Notário o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR, a prova de quitação do Imposto Territorial Rural – ITR e certidão das benfeitorias passadas pela Prefeitura Municipal, que serão certificadas na escritura, bem como da planta e



memorial descritivo, os quais serão encaminhados ao Registro de Imóveis junto com a escritura e com a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), relativos ao profissional responsável, devidamente quitados.

**§ 1º** Por retificação da descrição do imóvel entende-se aquela que altere ou inclua dados necessários não constantes na descrição original, como medidas de perímetro e segmentos, ângulos e outros. Para este fim, serão aplicadas as normas relativas à retificação de registro imobiliário constantes nos artigos 212 e seguintes da Lei de Registros Públicos.

**§ 2º** Tratando-se de localização cumulada com retificação de descrição da parcela, serão exigidos, por ocasião da escritura pública declaratória, os seguintes documentos:

I – planta do imóvel;

II – memorial descritivo, incluindo a descrição das configurações da planta;

III – Anotação de Responsabilidade Técnica – ART do responsável pelo projeto.

**Art. 27.** A escritura pública declaratória será protocolada no Ofício do Registro Imobiliário da circunscrição do imóvel, verificando o Oficial sua regularidade em atenção aos princípios registraes.

**§ 1º** O Registrador Imobiliário localizará a gleba lavrando ato de registro, a exemplo do que ocorre com as escrituras de divisão, do que resultará a abertura da respectiva matrícula para a parcela localizada.

**§ 2º** Tratando-se de localização cumulada com retificação de descrição da gleba, o Registrador praticará dois atos:

I – abertura da matrícula, com registro relativo à localização;

II – averbação relativa à retificação da descrição da gleba.



**Art. 28.** À escritura de localização da parcela e ao respectivo registro aplicam-se os emolumentos relativos às divisões e extinções de condomínio.

**Art. 29.** A adoção do procedimento previsto neste Provimento não elide a possibilidade de efetivação de escritura pública de divisão ou ajuizamento de ação de divisão, restando ao interessado a opção, respeitadas as circunstâncias de cada caso.

**Art. 30.** Na eventualidade da incidência de cláusulas, ônus ou gravames sobre a parcela objeto da localização ou retificação, serão observadas as providências abaixo consignadas:

**I** – no caso de hipoteca, não será necessária a anuência do credor hipotecário, todavia o Registrador de Imóveis comunicará a ele a realização do registro da localização da parcela;

**II** – no caso de penhora, não será necessária prévia autorização judicial para o registro e/ou retificação, mas o Registrador comunicará o fato ao juízo, por ofício;

**III** – no caso de penhora fiscal em favor do INSS, havendo o devedor ofertado o imóvel em garantia da dívida, não será admitida a localização da gleba sem a expressa anuência daquele Órgão, uma vez que perdida a disponibilidade do bem na forma do art. 53 da Lei nº 8.212, de 24-07-91;

**IV** – no caso de anticrese, indispensável a anuência do credor anticrético;

**V** – no caso de propriedade fiduciária, a localização da parcela será instrumentalizada, em conjunto, pelo credor e pelo devedor;

**VI** – no caso de usufruto, a localização será obrigatoriamente firmada pelo nu-proprietário e pelo usufrutuário;



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE  
**Tribunal de Justiça – Corregedoria Geral da Justiça**

---

**VII** – no caso de indisponibilidade por determinação judicial ou ato da administração pública federal, não será admitido o processamento, uma vez que consistente em ato de disposição;

**VIII** – na hipótese de estar a parcela sob arrolamento, medida de cautela fiscal, possível o registro da localização, porém o Registrador comunicará o fato imediatamente ao agente fiscal;

**IX** – no caso da incidência de outros ônus, cláusulas e gravames não expressamente previstos neste artigo, será aplicada a regra qualificatória inerente às escrituras públicas de divisão.

**Art. 31.** A necessidade ou não de prévio georreferenciamento da parcela a ser localizada será determinada de acordo com as normas da legislação federal.

Rio Branco-Acre, 04 de janeiro de 2017.

Desembargadora **Regina Ferrari**  
Corregedora-Geral da Justiça