



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAPÁ



ANEXO I A QUE SE REFERE O PARÁGRAFO ÚNICO, DO ART. 1º, DO ATO CONJUNTO Nº 523 DE 09 DE DEZEMBRO DE 2019.

PROJETO MORADIA LEGAL

1. Do Objeto:

O presente projeto visa simplificar a legalização de áreas urbanas ocupadas por pessoas de baixa renda nos municípios do Estado do Amapá, utilizando os critérios já previstos em lei.

2. Do Alinhamento Estratégico do Projeto:

O presente Projeto está alinhado ao Planejamento Estratégico do Tribunal de Justiça do Estado do Amapá, como segue:

a) Perspectiva "Resultados", objetivo "Cidadania" que visa à promoção efetiva do direito e da cidadania, visando garantir a paz social.

b) Perspectiva "Clientes", objetivo "Relacionamento", visando à promoção da melhoria do relacionamento em todos os níveis e com todas as partes interessadas externas e internas.

3. Do Objetivo Geral:

O presente projeto objetiva a regularização e registro de loteamento, desmembramento, fracionamento ou desdobro de imóveis urbanos ou urbanizados, bem assim dos bens



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAPÁ



imóveis urbanos ou urbanizados, ainda que localizados em zona rural, salvo as áreas de preservação permanente, as unidades de conservação de proteção integral, as terras indígenas e outros casos previstos em lei.

4. Dos Objetivos Específicos:

- PRESERVAR a dignidade e o direito de propriedade, assegurados constitucionalmente como direitos fundamentais;
- INSTITUIR mecanismos facilitadores do acesso à proteção do Estado, no tocante aos registros de natureza pública; e
- PERMITIR à população de baixa renda o acesso à terra urbanizada, com prioridade a permanência na área ocupada, asseguradas amplas oportunidades e meios para o efetivo exercício dos direitos supramencionados.

5. Das Orientações

5.1. Da Base Legal

- Art. 6º e 37, ambos da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988;
- Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009;
- Lei nº 6.766/79, de 19 de dezembro 1979;
- Lei nº 6.015/73, de 31 dezembro de 1973; e
- Lei nº 13.465/2017 e 11 de julho de 2017.

5.2. Das Disposições Gerais

a) A regularização de registro de loteamento, desmembramento, fracionamento ou desdobro de imóveis urbanos ou urbanizados, ainda que localizados em zona rural, nos casos especificados, obedecerá ao disposto neste Ato.

a.1) A regularização abrangerá quaisquer terrenos urbanos, sem distinção entre os de condomínio, em que seja impossível definir a área maior e seus respectivos condôminos, naqueles dentro da área maior, identificados e da qual sejam eles conhecidos.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAPÁ



a.2) A localização do terreno será formalizada em escritura pública notarial ou instrumento particular, a ser assinada pelo proprietário e pelos lindeiros, e será apresentada no Registro de Imóveis acompanhada dos seguintes documentos:

- I – Planta do imóvel;
- II – Memorial descritivo incluindo a descrição das configurações da planta;
- III – Anotação de responsabilidade técnica do responsável pelo projeto.

a.3) Ficam excluídos das disposições deste Ato, as áreas de preservação permanente, as unidades de conservação de proteção integral, as terras indígenas e outros casos previstos em lei.

a.4) As áreas de risco ficam condicionadas à satisfação das exigências previstas no parágrafo único do art. 5, alínea "d", da Lei nº 11.977/09.

5.3. Da Regularização do Parcelamento:

a.1) A regularização de parcelas de imóveis urbanos registrada em condomínio, porém em situação consolidada, ou seja, *pro diviso*, quando oriunda de loteamento clandestino, poderá valer-se dos mesmos procedimentos previstos para localização de parcelas de quaisquer terrenos urbanos previstos neste Ato.

b) Nos Municípios do Estado do Amapá, em situações consolidadas, poderá a autoridade judiciária competente autorizar ou determinar o registro dos seguintes documentos:

- I – título de propriedade de imóvel;
- 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 e aprovados pelo Município.

b.1) 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.

b.2) Na aferição da situação jurídica consolidada serão valorizados quaisquer documentos provenientes do poder público, em especial do Município.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAPÁ



b.3) 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, deste que promovido pela União, Estado ou Municípios, ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação, sendo somente necessária a certidão da matrícula;

b.4) Nas regularizações coletivas, referentes a um mesmo loteamento ou parcelamento, poderá ser determinada a apresentação de memorial descritivo elaborado pelo município, ou por ele aprovado, abrangendo a divisão da totalidade da área ou subdivisão de apenas um ou mais quadras.

c) Tratando-se de imóvel público ou submetido à intervenção do poder público, integrante de área especial de interesse social, poderá a autoridade judiciária competente autorizar ou determinar o registro acompanhado dos documentos necessários, conforme os itens anteriores.

c.1) Não serão devidas custas judiciais, selos e emolumentos notariais ou de registros decorrentes de regularização fundiária de interesse social, conforme disposto no artigo 13, § 1º da Lei Federal 13.465/17.

d) Nos casos de regularização pelo poder público, conforme autorizado pelo artigo 40 da Lei nº 6.766/79, poderá a autoridade judiciária competente autorizar ou determinar o registro nas mesmas condições, sem prejuízo de adoção de outras medidas, cíveis, criminais ou administrativas contra o loteador faltoso.

d.1) Através de requerimento fundamentado e com manifestação do Ministério Público, poderá ainda a autoridade judiciária competente conceder alvará de autorização para o Município firmar contratos de alienação de imóveis pendentes e promover a venda dos lotes remanescentes, revertendo a quantia apurada em benefício da municipalidade para ressarcimento das despesas decorrentes da regularização.

d.2) O requerimento de que trata o item anterior deverá ser instruído com documentos públicos ou privados, e apresentação do respectivo laudo de avaliação dos lotes, firmado por profissional habilitado no Conselho Regional de Arquitetura, sendo facultada, ainda, a comprovação das despesas através de quaisquer meios de provas admitidas em direito.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAPÁ



d.3) Havendo dúvidas sobre os valores gastos pela municipalidade na regularização e avaliação dos lotes, a autoridade judiciária poderá, de ofício ou mediante requerimento do Ministério Público, determinar a realização das diligências ou perícias que entender cabíveis.

5.4. Do Registro dos Contratos

a) Registrado ou averbado o parcelamento (loteamento, desdobramento, fracionamento ou desdobro) do solo urbano, os adquirentes de lotes de terreno poderão requerer o registro dos seus contratos, padronizados ou não, apresentado o respectivo instrumento junto ao ofício do registro de imóveis.

a.1) O registro poderá ser obtido diante da comprovação idônea da existência do contrato, nos termos do artigo 27, §§ 1º e 2º, da Lei nº 6.766/79.

a.2) Os requisitos de qualificação das partes necessários ao registro, caso inexistentes, serão comprovados através 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.

a.3) Admite-se, nos parcelamentos populares, a cessão da posse em que estiverem provisoriamente imitidas a União, os Estados ou Municípios, bem como suas entidades delegas, o que poderá ocorrer por instrumento particular.

a.4) A cessão da posse referida no item anterior, cumpridas as obrigações do cessionário, constitui crédito contra o expropriante, de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais.

a.5) Com o registro da sentença que, em processo de desapropriação, fixar o valor da indenização, a posse referida no item a.3, deste título, converter-se-á em propriedade, e a sua cessão em compromisso de compra e venda, conforme haja obrigações a cumprir ou estejam elas cumpridas, circunstâncias que, demonstradas no registro de imóveis, serão averbadas na matrícula relativa ao lote.

a.6) Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão, valerão como título para o registro de propriedade do lote adquirido, quando



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAPÁ



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 a que se refere o item a.3, deste título.

5.5. Da Localização de Áreas em Condomínio

a) Em imóveis situados nos perímetros urbanos, assim como nos locais urbanizados, ainda que situados na zona rural, em cujos assentos conste estado de comunhão, mas que, na realidade, se apresentam individualizados e em situação jurídica consolidada, o Juiz 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, neste caso com as assinaturas reconhecidas por autenticidade, entendidos como confrontantes aqueles previstos no § 10º do artigo 213 da Lei nº 6.015/73.

II – a identificação da fração de acordo com o disposto nos artigos 176, inciso II, nº 3, letra b, e 225 da Lei nº 6.015/73, através de certidão atualizada expedida pelo poder público municipal.

b) Procedido o registro previsto nos itens "a" e "c" do título 2.13, e a averbação conforme disciplinada no item anterior deste título, o oficial do registro de imóveis abrirá matrícula própria, se o imóvel ainda não a tiver, bem como das áreas públicas previstas no projeto.

5.6. Do Procedimento

a) O pedido de regularização do lote individualizado, de quarteirão ou da totalidade da área será apresentado perante o ofício do registro imobiliário da situação do imóvel, onde será protocolado, autuado e verificado sua regularidade em atenção aos princípios registrais.

a.1) Estando em ordem, o pedido será processado administrativamente ou remetido à Autoridade Judiciária, ou ao setor de distribuição, nas Comarcas onde houver mais de uma Vara para decisão, que somente será prolatada após manifestação do órgão do Ministério Público.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAPÁ



a.2) Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial irá indicá-la por escrito e, se o apresentante não concordar com esta, requererá que o oficial remeta a documentação ao Juiz de Direito competente para a apreciação conjunta da exigência e do pedido de regularização.

a.3) O Juiz de Direito poderá suspender o processo e determinar a publicação de edital para conhecimento de terceiros.

a.4) O procedimento será regido pelas normas que regulam a jurisdição voluntária, aplicando-se, no que couber, a Lei nº 6.015/73, atendendo-se aos critérios de conveniência e oportunidade.

a.5) Transitada em julgado a sentença, os autos do processo serão remetidos ao respectivo ofício do registro de imóveis para cumprimento das determinações judiciais e arquivamento.

b) No caso de área parcelada não coincidir com a descrição constante no registro imobiliário, o juiz determinará a retificação da descrição do imóvel com base na respectiva planta e memorial descritivo.

c) Os lindeiros que não tenham anuído serão cientificados na forma do art. 213, inciso II, §§ 2º e 3º, com a cominação do art. 40, da Lei nº 6.015/73.

d) 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.

d.1) Se o juiz constatar que a abertura de matrícula ou algum ato por ele autorizado nos termos deste Ato Conjunto sejam nulos ou anuláveis determinará, fundamentadamente e de ofício, o respectivo cancelamento, ou fornecerá elementos ao órgão do Ministério Público para as providências cabíveis.

5.7. Das Ações de Usucapião

a) Na eventual impossibilidade de regularização e registro de loteamento, desmembramento ou desdobro de imóvel urbanizado, localizado na zona urbana ou



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAPÁ



rural, com fundamento no presente Ato Conjunto, recomenda-se o ajuizamento de ação de usucapião.

a.1) As certidões necessárias à instrução do processo de usucapião, sendo o autor beneficiário da assistência judiciária, poderão ser requisitadas pelo juiz gratuitamente.

5.8. Das Disposições Finais

a) Havendo impugnação ao pedido de regularização e registro em qualquer fase do procedimento, deverá a autoridade judiciária remeter os interessados às vias ordinárias.

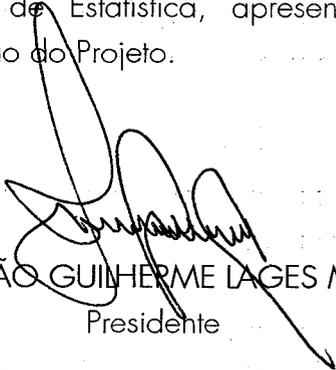
a.1) Entendendo o Juiz de Direito que a impugnação é manifestamente inadmissível ou improcedente, poderá rejeitá-la de plano, julgando imediatamente o pedido inicial.

b) Ao receber título para registro em sua serventia, cujo conteúdo contenha indícios 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.

c) Procedida a regularização nos termos do presente Ato Conjunto, o registrador comunicará o fato à municipalidade.

d) A Presidência do Tribunal de Justiça do Amapá e a Corregedoria-Geral de Justiça poderão firmar, dentro do âmbito de suas competências, parcerias que se façam necessárias ao fiel cumprimento do estabelecido neste Ato Conjunto.

e) A Assessoria de Planejamento do Tribunal de Justiça do Estado do Amapá, através do Núcleo de Estatística, apresentará metas e indicadores para acompanhamento e avaliação do Projeto.


Des. JOÃO GUILHERME LAGES MENDES
Presidente

Macapá, 09 de dezembro de 2019.


Des. EDUARDO FREIRE CONTRERAS
Corregedor-Geral de Justiça