
PRESIDÊNCIA

GABINETE

ATO NORMATIVO CONJUNTO Nº 24, DE 19 DE AGOSTO DE 2024.

Disciplina o PROGRAMA REGULARIZA BAHIA no âmbito do Poder Judiciário estadual e dos Ofícios de Registro de Imóveis do Estado da Bahia, com a finalidade de definir, coordenar, orientar, implementar e dar celeridade às medidas relativas à regularização fundiária urbana (Reurb) e à regularização fundiária rural, bem como aprova modelos-padrões de instrumentos de regularização fundiária e dá outras providências.

A Desembargadora CYNTHIA MARIA PINA RESENDE, PRESIDENTE DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA BAHIA, o Desembargador ROBERTO MAYNARD FRANK, CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA, e a Desembargadora PILAR TOBIO DE CLARO, CORREGEDORA DAS COMARCAS DO INTERIOR, no uso de suas atribuições constitucionais, legais e regimentais, consoante o disposto nos arts. 88 a 90 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, conjuntamente,

CONSIDERANDO o poder de fiscalização e de normatização do Poder Judiciário dos atos praticados por seus órgãos (art. 103-B, § 4º, incs. I, II e III, e art. 236, § 1º, da Constituição Federal de 1988);

CONSIDERANDO o princípio da inafastabilidade da jurisdição, garantia fundamental dos indivíduos e da coletividade, a estabelecer que “a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito” (art. 5º, inc. XXXV, CRFB/88);

CONSIDERANDO que a propriedade deve atender a sua função social e a moradia é direito social fundamental ao cidadão (art. 5º, inc. XXXIII e art. 6º, CRFB/88);

CONSIDERANDO a publicação da Lei Federal nº 13.465/2017 (Lei de Regularização Fundiária Urbana), regulamentada pelo Decreto Federal nº 9.310/2018;

CONSIDERANDO ser poder-dever dos Municípios regularizar a ocupação de áreas situadas em seu perímetro urbano; ser poder-dever do Poder Judiciário evitar litígios e atuar na desjudicialização de demandas; e ser poder-dever dos Oficiais de Registro de Imóveis atuar na resolução voluntária do direito, realizando o controle da malha imobiliária e fomentando a regularização fundiária, sendo essenciais para o exercício da cidadania e a garantia do direito de propriedade e da moradia;

CONSIDERANDO o disposto no Acordo de Cooperação nº 01/2019, celebrado entre o Estado da Bahia e a Associação de Registradores de Imóveis da Bahia - ARIBA, com interveniência do Poder Judiciário baiano, com o objetivo de estabelecer a mútua cooperação para a promoção da regularização fundiária de imóveis rurais e o reconhecimento das terras devolutas no Estado da Bahia, incorporando a participação dos Registradores de Imóveis na fase de instrução dos procedimentos, regulamentado nos arts. 1.250 a 1.260 do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e Registrais da Bahia (Provimento Conjunto CGJ/CCI nº 15/2023);

CONSIDERANDO o Expediente Administrativo TJ-COI-2024/20416.

RESOLVEM:

SEÇÃO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. Fica instituído o PROGRAMA “REGULARIZA BAHIA” no âmbito Poder Judiciário e dos Ofícios de Registro de Imóveis do Estado da Bahia, com a finalidade de definir, coordenar, orientar, implementar e dar celeridade às medidas relativas à regularização fundiária urbana (Reurb) e à regularização fundiária rural, assegurando o direito à titulação da propriedade dos imóveis ocupados na forma prevista na legislação pertinente.

Art. 2º. A regularização fundiária dos imóveis pelo Programa Regulariza Bahia será realizada mediante:

I. procedimento administrativo realizado pelos Municípios conveniados, conforme disposto na Lei Federal nº 13.465/ 2017, Decreto Federal nº 9.310/2018, arts. arts. 1.198 a 1.249 do CNP/BA e demais normas em vigor, em relação à regularização fundiária urbana (Reurb);

II. procedimento administrativo realizado pela Coordenação de Desenvolvimento Agrário (CDA), conforme disposto nos arts. arts. 1.250 a 1.260 do CNP-BA e demais normas em vigor, em relação à regularização fundiária rural, conforme suas atribuições legais; e

III. procedimento administrativo realizado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), conforme disposto nas Leis Federais nº 4.947/1966 e 8.629/1993 e demais normas em vigor, em relação à regularização fundiária rural, conforme suas atribuições legais;

IV. procedimento de jurisdição voluntária, processado, mediante distribuição, perante o Juízo da Vara de Registros Públicos da comarca da situação do imóvel, em relação à regularização fundiária urbana e à regularização fundiária rural.

SEÇÃO II - DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DE REURB NOS MUNICÍPIOS

Art. 3º. O PROGRAMA REGULARIZA BAHIA será efetivado no âmbito dos Municípios que assinarem o respectivo Termo de Cooperação Técnica, comprometendo-se a seguir o respectivo cronograma de execução e cumprir todas as etapas nele estipuladas.

§ 1º. Participarão também do Termo de Cooperação Técnica, na qualidade de intervenientes anuentes, o(s) Oficial(is) de Registro de Imóveis com atribuições no município respectivo.

§ 2º. Sempre que possível, participarão do procedimento e zelarão pela observância do cronograma de execução, os consórcios intermunicipais que tenham por finalidade o desenvolvimento regional e que o Município signatário faça parte.

§ 3º. O Termo de Cooperação Técnica indicará os encargos assumidos pelos signatários e terá duração por tempo determinado, devendo o cronograma ser divulgado e atualizado por intermédio de portaria interna do Núcleo de Regularização Fundiária ou ato da respectiva Corregedoria, publicada no Diário da Justiça Eletrônico.

§ 4º. A celebração dos acordos, as audiências públicas realizadas, as boas-práticas, a entrega dos títulos e demais atividades relacionadas à Reurb serão amplamente divulgadas pela Assessoria de Comunicação do TJ/BA.

§ 5º. Para fins da consecução dos trabalhos de Reurb, o Oficial de Registro poderá, dentre outras atividades que a seu prudente critério entenda pertinente, nos termos que acordar com a municipalidade:

a) ceder, por tempo determinado, espaço físico da serventia extrajudicial, desde que em local não destinado ao arquivamento dos livros, fichas, papéis, microfimes, sistema de computação e/ou demais documentos físicos ou eletrônicos, observando-se o dever de guarda, segurança, restrição de publicidade e conservação do acervo de que trata o art. 30, inc. I, e art. 46 da Lei Federal nº 8.935/94;

b) lavrar as Certidões de Regularização Fundiária (CRFs), os termos individuais de legitimação fundiária e outros documentos necessários, sendo de responsabilidade do município os dados fornecidos, a emissão dos citados documentos e a decisão de enquadramento ou não na Reurb;

c) realizar treinamentos dos servidores públicos municipais ou estaduais e/ou outros colaboradores responsáveis pela consecução do projeto;

d) criar centro de apoio na serventia competente, para a recepção dos documentos dos beneficiários, conscientização da população e prestação de informações, dentre outras atividades.

SEÇÃO III - DO PROCEDIMENTO DE JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA DE REURB

Art. 4º. O procedimento de jurisdição voluntária no âmbito da Reurb poderá ser requerido por qualquer dos legitimados previstos no art. 14 da Lei Federal nº 13.465/2017:

I. após 180 (cento e oitenta dias) do requerimento realizado perante à municipalidade, sem que haja resposta formal do município competente, aplicando-se o disposto no art. 30, § 2º, da Lei Federal nº 13.465/17.

II. a qualquer tempo, desde que tenha havido resposta formal do município competente, indeferindo o pedido de regularização fundiária (art. 5º, inc. XXXV, da Constituição Federal).

Art. 5º. O procedimento será protocolado, distribuído e dirigido ao juízo da Vara de Registros Públicos competente da circunscrição em que estiver localizado o núcleo urbano informal, devendo o legitimado instruir a petição inicial, sob pena de indeferimento liminar, com os seguintes documentos:

I. cópia simples da cédula de identidade e CPF, bem como certidão de nascimento ou casamento dos beneficiários e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, no caso de pessoa física; ou, comprovante de inscrição no CNPJ e ato constitutivo registrado, no caso de pessoa jurídica (art. 41, inc. VI, Lei Federal nº 13.465/2017);

II. documentos comprobatórios da posse dos imóveis (Art. 11, inc. VIII, Lei Federal nº 13.465/2017);

III. certidão de inteiro teor da transcrição ou matrícula do imóvel objeto de regularização ou certidão negativa de propriedade, mediante busca pelo indicador real e pessoal, indicando que o imóvel não possui matrícula, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis (art. 16 a 21 da Lei Federal nº 6.015/1973; art. 1º, inc. IV, do Decreto Federal nº 93.240/ 1986; art. 13, § 1º, inc. VIII, Lei Federal nº 13.465/2017);

IV. planta e memorial descritivo georreferenciados ao sistema geodésico brasileiro, assinados por profissional técnico habilitado, com a prova do documento de responsabilidade técnica, que contenha (art. 19, § 1º, 35, 36, e 69, § 1º, inc. II, da Lei Federal nº 13.465/2017 e art. 28 a 30 do Decreto Federal nº 9.310/2018):

a) indicação e descrição da área e perímetro relativo à gleba total objeto de regularização fundiária;

b) indicação e descrição precisas de cada lote objeto do loteamento ou desmembramento, com suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver, com menção ao nome dos ocupantes e dos confrontantes internos;

c) indicação das vias existentes e enumeração dos equipamentos urbanos comunitários e serviços públicos ou de utilidade pública já existentes na área urbana consolidada; e

d) indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município, se houver;

§ 1º. Não havendo todos os elementos de especialidade subjetiva, os beneficiários serão identificados por nome civil completo e CPF, bem como de seu cônjuge ou companheiro, se houver, sendo os demais dados complementados oportunamente junto ao Registro de Imóveis.

§ 2º. A planta e o memorial descritivo apresentados, referente à gleba e aos lotes, deverão descrever os imóveis com coordenadas geodésicas georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro (SIRGAS2000), com precisão posicional absoluta.

§ 3º. Os trabalhos técnicos realizados antes do advento da Resolução IBGE nº 1, de 25/02/2005, que utilizem outros sistemas de referência geodésico (SAD69, córrego alegre etc.) poderão ser aceitos, desde que comprovada essa condição.

§ 4º. No caso da Reurb-S, a averbação das edificações poderá ser efetivada a partir de mera notícia, a requerimento do interessado, da qual constem a área construída e o número da unidade imobiliária, dispensada a apresentação de habite-se e de certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

§ 5º. Não sendo possível realizar a planta baixa das áreas construídas, a descrição das edificações poderá ser dispensada para os imóveis regularizados no âmbito da Reurb-S, sendo a construção averbada oportunamente junto ao Registro de Imóveis, sob responsabilidade do interessado.

§ 6º. O requerente poderá apresentar carta de anuência, planta ou memorial assinados pelos titulares de domínio e pelos confrontantes, com reconhecimento de firma, ficando dispensada, neste caso, a citação destes.

Art. 6º. Devidamente instruído o pedido, o Juiz determinará a citação dos proprietários e dos confinantes externos, por qualquer meio idôneo e válido, e, por edital, com prazo de 30 (trinta) dias, dos eventuais interessados, para que apresentem respostas, na qual indiquem, de forma clara e objetiva, os pontos controvertidos, sob pena de se presumirem verdadeiros os fatos alegados na inicial e anuentes com o reconhecimento do domínio, assim como providenciar a intimação dos representantes da Fazenda Pública da União, do Estado e do Município, para que manifestem interesse na causa, em igual prazo (art. 20 e 31 da Lei Federal nº 13.465/2017).

§ 1º. Acompanhando o requerimento qualquer documento que demonstre a anuência prévia dos proprietários e/ou dos confinantes externos, haverá a dispensa de sua citação, mantida a exigibilidade do edital de convocação de eventuais interessados.

§ 2º. Acompanhando o requerimento documento oriundo das Fazendas Públicas que demonstre o conhecimento inequívoco da demanda e sua anuência, haverá a dispensa de sua intimação.

Art. 7º. O poder executivo municipal ou estadual, órgão da administração direta ou a entidade da administração indireta, quando titular das terras objeto da regularização fundiária, será intimado para apresentar:

I. lista com o número das inscrições imobiliárias municipais dos imóveis objeto de regularização;

II. informação dos órgãos competentes, de que não se trata de área de risco ambiental ou de preservação permanente;

III. concordância ou discordância com o enquadramento dos imóveis como núcleo urbano informal consolidado e com a descrição das áreas públicas e privadas;

IV. concordância ou discordância com o enquadramento dos beneficiários no âmbito da Reurb-S e/ou da Reurb-E.

§ 1º. O procedimento ora regulamentado será aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados na forma do disposto no art.13, inciso I da Lei federal nº 13.465/17.

§ 2º. A intimação que trata o caput será dispensada quando a petição inicial for instruída com documentos que constem as informações dos itens I, II, III e IV deste artigo.

Art. 8º. Apresentada resposta ou impugnação fundamentada ao procedimento, os interessados ou seus representantes deverão ser ouvidos no prazo assinalado pelo Juiz (art. 218 do CPC).

Parágrafo único. A impugnação parcial do pedido não impede o reconhecimento da propriedade da parte incontroversa, podendo os lotes ou frações questionadas permanecer sob a titularidade do proprietário original, remetendo-se os interessados às vias ordinárias (art. 20, § 4º, da Lei Federal nº 13.465/2017).

Art. 9º. O Juiz deverá sempre buscar a solução consensual dos eventuais pontos controvertidos para o reconhecimento da propriedade (art. 31, § 3º, da Lei Federal nº 13.465/2017).

Art. 10. O Ministério Público e os demais interessados poderão produzir as provas destinadas a demonstrar as suas alegações, sendo possível, ainda, a determinação da produção de provas de ofício pelo Juiz, para dirimir eventual dúvida existente sobre aspectos fáticos da causa.

Art. 11. O Ministério Público deverá, obrigatoriamente, ser intimado de todos os atos do processo.

Art. 12. Havendo alteração na situação de posse durante a tramitação do processo, o novo possuidor poderá suceder o requerente original no feito, após a anuência dos interessados, a fim de que a sentença determine o registro do imóvel em nome daquele.

Art. 13. Na sentença que resolver o mérito do pedido de reconhecimento da propriedade, o Juiz poderá adotar, em cada caso, a solução que reputar mais conveniente ou oportuna (art. 723 do CPC).

Parágrafo único. Na sentença que acolher o pedido dos interessados, o Juiz deverá declarar adjudicada ou adquirida a propriedade dos imóveis pelos requerentes e incorporadas ao patrimônio público as vias e áreas públicas (art. 22 da Lei Federal nº 6.766/1979 e art. 53 da Lei Federal nº 13.465/2017).

Art. 14. A sentença que julgar procedente o pedido será transcrita, mediante mandado, no registro de imóveis.

Art. 15. A decisão final do procedimento de regularização fundiária será encaminhada ao Ofício de Registro de Imóveis, instruída com a cópia digital do processo e da certidão de trânsito em julgado, para fins de realização dos respectivos atos registraes.

§ 1º. Havendo exigências a serem satisfeitas, o Oficial de Registro expedirá nota devolutiva fundamentada, solicitando os documentos e/ou informações necessárias para a realização do registro.

§ 2º. Cumpridas as exigências, o Oficial de Registro de Imóveis comunicará, por pertinência, ao Núcleo de Regularização Fundiária – CGJ ou à Coordenadoria de Regularização Fundiária – CCI, o registro da sentença de regularização fundiária, por meio dos endereços eletrônicos nuref.cgj@tjba.jus.br e coref@tjba.jus.br, respectivamente.

§ 3º. A entrega das certidões de ato praticado será realizada pelo Oficial de Registro de Imóveis competente.

Art. 16. O registro do domínio e/ou dos demais direitos reais de que trata o presente provimento conjunto, bem como dos demais atos relacionados à Reurb, independem da comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias, inclusive previdenciários (art. 13, § 2º, 44, § 3º, 60, 63, da Lei Federal nº 13.465/2017).

Parágrafo único. A matrícula da área destinada a uso público deverá ser aberta de ofício, com averbação da respectiva destinação e, se for o caso, das limitações administrativas e restrições convencionais ou legais.

Art. 17. Tratando-se de reconhecimento da propriedade em favor de adquirentes beneficiários da gratuidade da justiça realizado no âmbito da Reurb-S, não serão devidas custas ou emolumentos pelas partes, na forma da legislação em vigor.

Parágrafo único. Os registros enquadrados no âmbito da Reurb-E somente serão realizados após o recolhimento das custas e emolumentos na forma da Lei.

SEÇÃO IV - DA REGULARIZAÇÃO DE REGISTROS ATÍPICOS EM REURB

Art. 18. A autoridade judicial competente poderá, pelo seu poder correccional, determinar o saneamento de registro atípico descrito no artigo 1.179 do CNP/BA, para continuidade tabular e do serviço de registro público, tanto de imóveis atípicos urbanos como rurais.

§ 1º. O pedido de providências deverá ser encaminhado pelo Oficial de Registro, Notário, Ministério Público, titular de direito real ou por terceiro interessado.

§ 2º. Será prestigiada no processo administrativo a finalidade dos atos praticados anteriormente, com a possibilidade de convalidação por meio de suprimento judicial.

§ 3º. O juiz poderá considerar outros elementos e documentos que não os descritos nos artigos 1.179 do CNP/BA e seguintes.

§ 4º. Nos registros atípicos rurais, considerados consolidados, como loteamentos rurais que desobedeceram a legislação vigente à época de seu assento, buscar-se-á a regularização nos termos desta Seção, quando atualmente localizados no perímetro urbano.

§ 5º. Nos casos dos imóveis situados em zona rural, o Juiz Corregedor Permanente oficiará ao INCRA sobre a existência de tais registros atípicos e consolidados no tempo, inclusive nas hipóteses de matrículas abertas com área inferior à fração mínima de parcelamento (FMP), cabendo ao INCRA deliberar sobre a possibilidade de convalidação de sua inscrição.

§ 6º. Será garantida a manifestação do Ministério Público, do Município e do Oficial de Registro de Imóveis, quando não sejam os requerentes das providências, para, querendo, apresentarem manifestação no prazo de 15 (quinze) dias.

§ 7º. Os custos de notificação daqueles de necessária intimação (assim descrita na norma aplicável do CNP), do ato de averbação e/ou de registro de saneamento pretendido, devem ser arcados pelo interessado, salvo motivação *custus legis*, a interesse do juízo ou do ofício.

SEÇÃO V - DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 19. A implementação do Programa Regulariza Bahia, para fins de regularização fundiária rural, será objeto de regulamentação específica, sem prejuízo da aplicação das normas legais e administrativas vigentes.

Parágrafo único. Enquanto não aprovado provimento específico sobre a regularização fundiária rural, aplica-se, no que couber, o mesmo procedimento de jurisdição voluntária constante do art. 4º e seguintes deste Provimento.

Art. 20. O Tribunal de Justiça da Bahia, a Corregedoria-Geral de Justiça e a Corregedoria das Comarcas do Interior firmarão acordos de cooperação técnica, convênios, ou outros instrumentos congêneres com institutos de educação, faculdades, centros universitários ou universidades, públicas ou particulares, bem como outras entidades que possuam cursos de graduação em engenharia, arquitetura ou atividade afins, bem como cursos técnicos relacionados, com a finalidade de realização do levantamento topográfico dos núcleos urbanos informais consolidados, conforme instrumento de adesão a ser aprovado pelo Núcleo de Regularização Fundiária - CGJ e pela Coordenadoria de Regularização Fundiária - CCI.

Art. 21. A partir da entrada em vigor deste Provimento, a descaracterização de imóvel rural para urbano dependerá apenas da apresentação de certidão específica expedida pelo município competente, observado o perímetro urbano descrito na legislação municipal, cabendo ao interessado a realização do cancelamento dos cadastros imobiliários pertinentes após a prática dos atos registrares, nos termos da Nota Técnica INCRA/DF/DFC nº 2/2016.

Art. 22. As dúvidas relativas aos procedimentos previstos neste Provimento e as questões excepcionais e/ou omissas relativas à matéria serão dirimidas pelo Núcleo de Regularização Fundiária - CGJ e pela Coordenadoria de Regularização Fundiária - CCI.

Art. 23. Caberá ao Núcleo de Regularização Fundiária - CGJ e à Coordenadoria de Regularização Fundiária CCI, mediante portaria interna a ser publicada no Diário da Justiça Eletrônico, aprovar os modelos de documentos relacionados à execução das políticas públicas de Reurb, mediante Procedimentos Operacionais Padrões (POPs), a serem fornecidos exclusivamente aos municípios aderentes do Programa Regulariza Bahia.

Art. 24. Revoga-se o ato conjunto da Presidência do PJBA/CGJ/CCI nº 25/2021, conservando-se, contudo, a eficácia dos atos praticados sob sua vigência.

Art. 25. Este ato conjunto entra em vigor na data de sua publicação.

Dado e passado na cidade de Salvador aos 19 dias do mês de agosto de 2024.

DESEMBARGADORA CYNTHIA MARIA PINA RESENDE
PRESIDENTE DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA BAHIA

DESEMBARGADOR ROBERTO MAYNARD FRANK
CORREGEDOR-GERAL DA JUSTIÇA

DESEMBARGADORA PILAR CÉLIA TOBIO DE CLARO
CORREGEDOR DAS COMARCAS DO INTERIOR