(175/2025-E)

EMENTA: Direito Registral. Registro de imóveis. Regularização fundiária urbana. Reurb de interesse social (Reurb-S). Parceria ou cooperação da Corregedoria Geral da Justiça com entidade particular constituída com o objetivo de elaborar e executar projetos de regularização fundiária. Recomendação de contratação de programas de computadores pelos Oficiais de Registro de Imóveis. Impossibilidade. Ausência de fundamento legal ou normativo. Atribuição institucional da Corregedoria Geral da Justiça voltada à fiscalização e orientação, em caráter geral e permanente, das atividades desenvolvidas nos serviços extrajudiciais de notas e de registros.

I. Caso em exame:

1. Pedido de colaboração formulado por associação para execução de projeto de urbanização para regularização fundiária urbana de núcleos consolidados até o marco temporal fixado pela Lei nº 13.465/2017, bem como de autorização para indicação de determinado *software* para utilização pela serventia imobiliária responsável pelo procedimento.

II. Questão em discussão:

2. Papel institucional e atribuições da Corregedoria Geral da Justiça no registro da Regularização Fundiária Urbana (Reurb) de núcleos urbanos consolidados e da titulação de seus ocupantes.

3. Pedido de colaboração formulado por associação para execução de projeto de regularização fundiária e de indicação, à serventia imobiliária, de programa de *software* desenvolvido por empresa de tecnologia que oferece soluções integradas nas diferentes etapas do procedimento de regularização fundiária urbana.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (19/05/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00150881 e o código 9E343VFP.

III. Razões de decidir:

4. A Corregedoria Geral da Justiça, no âmbito extrajudicial, tem entre suas atribuições a fiscalização e orientação, em caráter geral e permanente, das atividades desenvolvidas nos serviços de notas e de registros públicos.

5. Especificamente em relação à Reurb, a Corregedoria Geral da Justiça edita provimentos, comunicados e orientações normativas voltadas à uniformização dos procedimentos registrais, com esclarecimento dos pontos controvertidos da Lei nº 13.465/2017 e adoção de medidas voltadas à eliminação de entraves burocráticos e padronização de entendimentos dos registradores de imóveis.

6. Responsabilidade exclusiva dos delegatários pelo gerenciamento administrativo e financeiro dos serviços notariais e de registro, inclusive no que diz respeito às despesas de custeio, investimento e pessoal.

7. Falta de amparo legal e normativo para deferimento de pedido de parceria da Corregedoria Geral da Justiça com entidade privada e de indicação de programa de computador para utilização pelos Oficiais de Registro de Imóveis.

IV. Dispositivo e tese:

8. Atribuições da Corregedoria Geral da Justiça que afastam as pretensões deduzidas.

Tese de julgamento: 1. A Corregedoria Geral da Justiça não pode atuar como parte interessada em procedimento de regularização fundiária, devendo apenas orientar e fiscalizar os serviços extrajudiciais. 2. Não há amparo legal ou normativo para recomendação de contratação de programa de informática específico por parte dos delegatários dos serviços extrajudiciais, que são exclusivamente responsáveis pelo gerenciamento administrativo e financeiro de suas unidades.

Legislação Citada:

- Lei nº 13.465/2017;

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (19/05/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00150881 e o código 9E343VFP.

- Provimento CNJ nº 158/2023;
- Provimento CG nº 29/2024;
- NSCGJ, Tomo II, Capítulo XX, itens 267 e seguintes.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de expediente instaurado em razão de pedido formulado pela *Associação Pró-Moradia e Educação dos Empregados e Aposentados dos Correios e Telégrafos (AME-SPM)*, objetivando a colaboração desta Corregedoria Geral da Justiça para a regularização fundiária de seiscentas unidades imobiliárias no bairro de Balneário Japurá, na cidade de Praia Grande/SP. Em síntese, a requerente afirma ser uma associação constituída com o objetivo de promover a inclusão e igualdade social, sem fins lucrativos, voltada à viabilização de recursos para a aquisição de moradias por seus associados, executando, atualmente, projetos de urbanização para regularização fundiária de núcleos consolidados até o marco temporal fixado pela Lei nº 13.465/2017 (fls. 04/05).

O *Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede de Praia Grande/SP* informou que coopera constantemente com as entidades interessadas em promover a regularização fundiária urbana naquele Município e que, até então, a *Associação Pró-Moradia e Educação dos Empregados e Aposentados dos Correios e Telégrafos (AME-SPM)* não havia apresentado a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e o correspondente projeto referente ao

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (19/05/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00150881 e o código 9E343VFP.

núcleo denominado "*Bairro Balneário Japurá*" (fls. 23/30).

Em resposta, a *Associação Pró-Moradia e Educação dos Empregados e Aposentados dos Correios e Telégrafos (AME-SPM)* alegou que apresentaria ao Oficial de Registro de Imóveis o projeto de regularização fundiária, esclarecendo que os trabalhos estão sendo conduzidos pela *Secretaria de Habitação do Município de Praia Grande/SP* (fls. 37).

De seu turno, a *Secretaria de Habitação do Município de Praia Grande/SP* aduziu que, em verdade, não coopera, conduz ou apoia nenhum trabalho junto à *Associação Pró-Moradia e Educação dos Empregados e Aposentados dos Correios e Telégrafos (AME-SPM)*, tampouco realiza regularizações fundiárias de forma onerosa, ressaltando que já possui estudos próprios para atendimento do bairro Ribeirópolis pela Prefeitura (fls. 41/45).

Nova manifestação da requerente a fls. 52/79, acompanhada de documentos (fls. 80/102), reiterando, em suma, seus anteriores requerimentos.

Posteriormente, discorrendo sobre os benefícios alcançados em outros projetos, requereu autorização para indicação de utilização, pelo Oficial de Registro de Imóveis de Praia Grande/SP, de um software voltado à melhoria das práticas adotadas para implementação do projeto de regularização fundiária de maneira mais célere e efetiva (fls. 137/143).

Opino.

Desde logo, cumpre destacar que o Provimento CNJ nº 158/2023 instituiu, no âmbito do Poder Judiciário, o Programa Permanente

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (19/05/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00150881 e o código 9E343VFP.

de Regularização Fundiária Plena de Núcleos Urbanos Informais e Favelas - “Solo Seguro - Favela”. Seu art. 3º atribui às Corregedorias-Gerais de Justiça dos Estados e do Distrito Federal, no exercício de suas competências, a implementação do programa, com observância das diretrizes e dos eixos estruturantes traçados pelo referido Provimento, especialmente: a coordenação das medidas relativas à Reurb; o estabelecimento de etapas e atividades do procedimento de regularização; a articulação com entes públicos para simplificação e gestão compartilhada; a fiscalização dos registros imobiliários quanto à legalidade e combate à grilagem; a realização de audiências públicas com participação comunitária; o estímulo à edição de leis de incentivo e normas para ressarcimento de atos gratuitos; a criação de núcleos ou coordenadorias permanentes de regularização fundiária.

Especificamente na gestão de Vossa Excelência, foram adotadas diversas providências voltadas ao incentivo da regularização fundiária urbana, dentre as quais se destaca a constituição do Grupo Permanente de Apoio à Regularização Fundiária Urbana, com a finalidade de realizar estudos e propor medidas à Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Como resultado desses esforços, foi editado o Provimento nº 29/2024, que promoveu a atualização das disposições sobre a regularização fundiária urbana contidas nos Capítulos XIII e XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

É possível afirmar, pois, que a Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, mais do que nunca, está atenta às necessidades da população, preocupando-se em editar novos provimentos, comunicados, orientações normativas ou outras medidas que possam afastar dúvidas e interpretações conflitantes sobre a aplicação da legislação atinente à regularização fundiária urbana.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (19/05/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00150881 e o código 9E343VFP.

Importante ressaltar, ainda, que este órgão está empenhado em facilitar e acelerar a regularização fundiária urbana para garantir dignidade às populações beneficiadas, promovendo o aprimoramento da regulamentação do procedimento para os registros imobiliários, com esclarecimento dos pontos controvertidos e orientação normativa aos Oficiais de Registro para que, com segurança, promovam os registros de regularizações fundiárias que estejam em ordem, tanto na Reurb de Interesse Social (Reurb-S) quanto na Reurb de Interesse Específico (Reurb-E), previstas na Lei nº 13.465/2017.

Com efeito, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça foram revisadas com o fim de uniformizar os procedimentos de regularização fundiária urbana nos Registros de Imóveis, incentivando a articulação entre órgãos públicos, privados e a sociedade civil para a promoção da governança fundiária responsável. Ademais, as novas diretrizes possibilitam a superação de entraves burocráticos que dificultem a conclusão da regularização fundiária, trazendo maior celeridade na emissão de títulos de propriedade em áreas objeto de regularização fundiária urbana e assegurando que os registros fundiários sejam acessíveis e transparentes. Todas essas medidas, evidentemente, favorecem a segurança jurídica dos moradores e estimulam o regular desenvolvimento urbano.

Entretanto, ao contrário do que pretende a *Associação Pró-Moradia e Educação dos Empregados e Aposentados dos Correios e Telégrafos (AME-SPM)*, não cabe a este órgão atuar como parte interessada, dando início ou impulsionando procedimentos de regularização fundiária urbana já em curso perante os diversos Oficiais de Registro de Imóveis do Estado de São Paulo.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (19/05/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00150881 e o código 9E343VFP.

A propósito, cumpre lembrar o disposto no item 269 e 271 do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, que assim dispõem:

> *"269. Os atos relativos ao registro da Reurb serão realizados diretamente pelo Oficial do Registro de Imóveis da situação do imóvel, independentemente de manifestação do Ministério Público ou determinação judicial."*
>
> *"271. São legitimados para requerer a Reurb nos termos da Lei n. 13.465, de 2017:*
>
> *I - a União, o Estado e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;*
>
> *II - 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;*
>
> *III - os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;*
>
> *IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes;*
>
> *V - o Ministério Público;*
>
> *VI – as Cohabs e a CDHU."*

Por outro lado, recebida a Certidão de Regularização Fundiária (CRF), cumprirá ao Oficial de Registro de Imóveis prenotá-la,

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (19/05/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00150881 e o código 9E343VFP.

autuá-la, instaurar o procedimento registral e, no prazo de quinze dias, emitir a respectiva nota de exigência fundamentada com a indicação dos dispositivos da Lei nº 13.465/2017 não atendidos e das medidas necessárias para o cumprimento das exigências, ou, estando a documentação em ordem, efetuar os atos registrais e comunicar ao agente promotor (itens e subitens 286, 286.1, 286.2 e 287 do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça).

No mais, há que se ressaltar, tal como ensina Paola de Castro Ribeiro Macedo, que a *"qualificação registral é uma das funções primordiais do Registro de Imóveis e está umbilicalmente atrelada ao controle de legalidade exercido pelo registrador. Confrontando os dados registrais sob sua guarda, o documento apresentado (chamado de título) e todo o ordenamento jurídico aplicável, o Oficial Registrador fará um juízo prudencial de admissibilidade, deixando ingressar no registro apenas os títulos válidos e perfeitos".* Sendo assim, no que pertine ao tema em análise, enfatiza a doutrinadora que *"também é função do registrador imobiliário agir como um facilitador no procedimento de regularização fundiária, atuando em parceria com o ente público em prol da sociedade"* (*in* "Regularização Fundiária Urbana e seus Mecanismos de Titulação dos Ocupantes: Lei nº 13.465/2017 e Decreto nº 9.310/2018" – São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, Coleção Direito Imobiliário, Vol. V. p. 207).

Evidentemente, se o agente promotor não se conformar com a exigência do Oficial ou não puder satisfazê-la, *"poderá requerer a suscitação de dúvida, aplicando-se o disposto no art. 198 e seguintes da Lei 6.015, de 1973"* (subitens 287.1 do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça).

Nesse contexto, inviável a pretensão deduzida nos

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (19/05/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00150881 e o código 9E343VFP.

presentes autos, no sentido de formação de parceria ou cooperação desta Corregedoria Geral da Justiça com a requerente ou outras entidades particulares constituídas com o objetivo de elaborar e executar projetos de regularização fundiária.

Da mesma forma, não cabe a este órgão recomendar ou referendar a contratação de programas de computadores pelos delegatários, os quais, como é sabido, são exclusivamente responsáveis pelo gerenciamento administrativo e financeiro dos serviços notariais e de registro, inclusive no que diz respeito às despesas de custeio, investimento e pessoal (art. 21 da Lei nº 8.935/1994).

Daí porque os pedidos formulados pela requerente não podem ser acolhidos, por falta de amparo legal ou normativo.

Este é o parecer que apresento à elevada consideração de Vossa Excelência, com proposta de remessa, se aprovado, para a *Associação Pró-Moradia e Educação dos Empregados e Aposentados dos Correios e Telégrafos (AME-SPM)*, a *Secretaria de Habitação do Município de Praia Grande/SP*, o *Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede de Praia Grande/SP* e a *Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo – ARISP*, em atendimento à solicitação formulada.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (19/05/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00150881 e o código 9E343VFP.

CONCLUSÃO

Em 15 de maio de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Processo nº 2024/00150881

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria por seus fundamentos, ora adotados.

Encaminhem-se à Associação Pró-Moradia e Educação dos Empregados e Aposentados dos Correios e Telégrafos (AME-SPM), à Secretaria de Habitação do Município de Praia Grande/SP, ao Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede de Praia Grande/SP e à Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo - ARISP, cópias da presente decisão e do parecer lançado nos autos.

Cumpra-se.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO (16/05/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00150881 e o código 5CB079NR.