



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**

**PROVIMENTO CGJ Nº 29/2024**

**Insera o subitem 68.3 e altera a redação dos itens 267 a 321 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, como parte das providências destinadas ao incentivo da regularização fundiária urbana.**

(ODS 16)

**PROVIMENTO CG Nº 29/2024** – Dispõe sobre a revisão da Seção X do Capítulo do Tomo II da Corregedoria Geral da Justiça, que regulamenta o registro da Reurb, como parte das providências destinadas ao incentivo da regularização fundiária urbana.

O DESEMBARGADOR FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO, CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS,

**CONSIDERANDO** que, desde o início da gestão, em janeiro de 2024, foi determinada a adoção de providências destinadas ao incentivo da regularização fundiária urbana, em que incluída a realização de estudos para a revisão das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça visando esclarecer pontos que possam suscitar interpretações contraditórias entre os Oficiais de Registro de Imóveis e superar, sempre que possível, os obstáculos encontrados pelos entes legitimados para promover a regularização fundiária, nas modalidades de Reurb de Interesse Social (Reurb-S) e Reurb de Interesse Específico (Reurb-E), previstas na Lei nº 13.465/2017;

**CONSIDERANDO** as medidas atribuídas às Corregedorias Gerais da Justiça, no âmbito do “Programa Permanente de Regularização Fundiária Plena de Núcleos Urbanos Informais e Favelas”, pelo do Provimento CNJ nº 158/2023;



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**

**CONSIDERANDO** as propostas de revisão das Normas de Serviço até o momento encaminhadas pelos integrantes do Grupo Permanente de Apoio à Regularização Fundiária Urbana, constituído pela Corregedoria Geral da Justiça para a realização de estudos e formulação de propostas destinadas ao incentivo da regularização fundiária urbana;

**CONSIDERANDO** o decidido no Processo CG nº 2024/57893;

**RESOLVE:**

**Art. 1º - Inserir o subitem 68.3 ao item 68 do Capítulo XIII do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, com a seguinte redação:**

“68.3. A propriedade de outro imóvel pelo beneficiário da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S) não afasta a isenção de emolumentos prevista na Lei nº 13.465/2017, exceto na hipótese de legitimação fundiária”.

**Art. 2º - Alterar a redação e inserir subitens aos itens 267 a 321 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, para que passem a ter as seguintes redações:**

“267.1. Compete ao Município onde se situa o núcleo urbano informal classificar, processar, analisar e aprovar os projetos de Reurb que promover, emitindo a respectiva Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

267.2. A União, Estados e Municípios, por seus órgãos da administração direta, ou da administração indireta que tenham como objeto social o desenvolvimento urbano ou habitacional, estão autorizados a instaurar, processar e aprovar a Regularização Fundiária Urbana (Reurb), nas

modalidades de Reurb-S e Reurb-E, e a emitir a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) utilizando-se de todos os instrumentos previstos em lei para regularizar imóveis de sua propriedade.

267.3. Para efeito de titulação dos imóveis regularizados deverão ser observadas, obrigatoriamente, as modalidades de Reurb de Interesse Social (Reurb-S), de Reurb de Interesse Específico (Reurb-E), ou ambas, que forem indicadas na Certidão de Regularização Fundiária (CRF), independentemente da classificação da predominância dos lotes que for atribuída, na Regularização, pelo ente legitimado para promovê-la.

267.4. Contendo a listagem que integra a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) beneficiários pela modalidade de Reurb-S e beneficiários pela modalidade de Reurb-E deverão ser promovidos o registro integral do projeto de regularização e o registro dos direitos outorgados aos beneficiários da Reurb-S, ainda que os registros dos direitos outorgados aos beneficiários da Reurb-E, indicados na CRF, permaneçam pendentes dos recolhimentos dos respectivos emolumentos.

267.5. A isenção de emolumentos na Reurb de Interesse Social (Reurb-S) incide em favor do proprietário de outro imóvel que comprovar a sua anterior alienação por contrato de compra e venda ou de compromisso de compra e venda quitado.

267.6. Os emolumentos devidos pela averbação da retificação do registro da regularização na modalidade de Reurb de Interesse Social (Reurb-S), para corrigir erro decorrente do Certificado de Regularização Fundiária (CRF), serão cobrados sem valor declarado e pagos pelo ente que promoveu a regularização.

(...)

268.1. Poderá ser instituído núcleo urbano de vinculação, considerado como uma extensão, preferencialmente contígua, ou não, do núcleo urbano informal

consolidado objeto da intervenção urbanística ou de recuperação ambiental, a que serão transportados os parâmetros urbanísticos e edílios da Reurb-S original e que será destinado ao reassentamento de famílias realocadas em função de obras de urbanização, redução de riscos, melhorias ambientais ou saneamento.

(...)

270. Na hipótese de o núcleo urbano abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o procedimento e o registro da Reurb serão feitos pelo Oficial de Registro de Imóveis da circunscrição em que estiver situada a maior área do núcleo urbano a ser regularizado ou, sendo as áreas idênticas, na serventia de escolha do agente promotor, observada a necessidade de emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) por todos os Municípios quando o imóvel estiver situado em mais de um. Promovido o registro, o Oficial de Registro de Imóveis encaminhará certidão aos Oficiais das demais circunscrições, para a abertura de matrículas para as áreas nelas situadas, arquivando o comprovante da remessa em classificador próprio, ou por meio eletrônico.

270.1. As matrículas das unidades imobiliárias e demais áreas contidas no projeto de regularização serão abertas respeitando-se os limites de cada circunscrição imobiliária, salvo quando as unidades imobiliárias estiverem situadas na divisa das circunscrições, hipótese em que serão abertas pelo Oficial de Registro de Imóveis em cuja circunscrição esteja situada sua maior porção.

270.4. Revogado.

(...)

271.2. Quaisquer dos legitimados poderão promover a regularização em etapas, ainda que lote a lote dentro do núcleo informal, devendo a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) conter, nessa hipótese, a indicação das

quadras do núcleo urbano, a localização do imóvel regularizando, dos seus confrontantes e do motivo da implantação da Reurb em etapas. A indicação do motivo da implantação da Regularização Fundiária Urbana (Reurb) em etapas terá como finalidade permitir o planejamento, pelo Oficial de Registro de Imóveis, dos atos de regularização futuros, não constituindo a sua omissão impedimento para o registro.

271.3. Poderá ser promovida, pela modalidade de Reurb de Interesse Específico (Reurb-E), a regularização fundiária de núcleos urbanos informais constituídos por unidades imobiliárias não residenciais.

(...)

272. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) goza de presunção de validade e constitui prova suficiente de que foram integralmente cumpridos os requisitos legais exigidos para sua emissão, abrangendo a realização das notificações das pessoas indicadas no projeto.

(...)

273.1. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) em papel deverá ter a firma dos seus subscritores reconhecida, exceto se for apresentada por agente integrante de órgão da administração pública direta, ou indireta, da União, Estado ou Município.

273.2. Qualquer legitimado poderá encaminhar a Certidão de Regularização Fundiária (CRF), com os documentos que a instruírem, na forma de documento eletrônico estruturado que viabilize o intercâmbio eletrônico de dados, aplicando-se, no que couber, as disposições do item 111 deste Capítulo.

273.3. Os documentos, plantas e projetos não consistentes em documento eletrônico nato-digital serão encaminhados no formato de PDF/A, ou PNG, com assinatura por certificação digital, observado o Decreto n. 10.278 de 18 de março de 2020.

273.4. É vedado ao Oficial de Registro de Imóveis exigir certidão de matrícula ou transcrição dos imóveis que forem objeto ou forem atingidos pela regularização fundiária, bem como dos imóveis confrontantes, que estiverem registrados em sua serventia.

273.5. A ausência de um dos requisitos da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) poderá ser suprida com a apresentação de documento autônomo, extraído do procedimento de regularização, ou por declaração do Município, Estado ou União de que o requisito foi atendido no procedimento de regularização fundiária.

(...)

274. Para fins de registro, bastará que a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) contenha:

VII - listagem dos ocupantes, ainda que parcial, com outorga do respectivo direito real reconhecido no processo administrativo da Regularização Fundiária Urbana (Reurb), relacionando a unidade imobiliária ao respectivo beneficiário com indicação do nome civil completo e CPF, podendo os demais dados ser averbados posteriormente.

NOTA – A indicação de profissão não prevista na Classificação Brasileira de Ocupações, ou listagem equivalente, e a omissão da profissão ou da atividade exercida pelo beneficiário, assim como de outro elemento que não seja essencial para a sua identificação, não impedem o registro do título constitutivo de direito real.

VIII - Declaração do Município de que foram realizadas as buscas para determinar a titularidade do domínio do imóvel onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado, bem como de seus confrontantes, sob responsabilidade do subscritor da declaração.

IX - O Município poderá optar por realizar as notificações por meio do Registro de Imóveis, hipótese em que arcará com as respectivas despesas, observada a Tabela de Emolumentos integrante da Lei Estadual nº 11.331/2002.

X - Na Reurb de Interesse Específico (Reurb-E), os Municípios deverão indicar os responsáveis pela:

a - implantação dos sistemas viários;

b - implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e

c) - implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

d) - a responsabilidade pela implantação da infraestrutura poderá ser atribuída aos beneficiários da Reurb de Interesse Específico (Reurb-E), devendo, nessa hipótese, ser apresentado o Termo de Compromisso, com cronograma para a sua conclusão, e a indicação, na Certidão de Regularização Fundiária (CRF), sobre a eventual exigência a constituição de garantia em favor do Município, para a assegurar a realização das obras.

e) - contendo a Certidão de Regularização Fundiária (CRF), nas modalidades de Reurb-E e de Reurb-S, cronograma para a implantação das obras de infraestrutura, o Oficial de Registro de Imóveis deverá comunicar ao Ministério Público o registro da regularização fundiária, assim que for realizado.

(...)

274.2. Na listagem de ocupantes que integrar a Certidão de Regularização Fundiária (CRF), ou dela for complementar, bastará a indicação do nome civil completo e CPF do beneficiário e seu eventual cônjuge ou companheiro, podendo os demais dados ser complementados posteriormente. A

identificação do cônjuge ou companheiro não deverá ser exigida quando o direito real for outorgado preferencialmente à mulher.

274.3. Prevendo a listagem da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), ou a listagem complementar, a constituição de direito real derivado de contratos padronizados, ou não, de compromisso de compra venda, compra e venda, ou outros de alienação do imóvel, e contendo a indicação da natureza desses negócios jurídicos, será dispensada a apresentação dos documentos originais mediante declaração, pelo ente público promotor da regularização, de que os mantém em seu arquivo e que estão subscritos pelos beneficiários.

274.5. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) conterà a listagem dos ocupantes e o reconhecimento de direito real sobre as unidades imobiliárias derivadas da regularização, ressalvada a possibilidade de titulação da regularização fundiária em partes. Na hipótese do art. 59, §§ 1º e 2º, da Lei nº 13.465/2017, a listagem com a titulação poderá ser substituída por declaração de que existem obrigações pendentes, caso em que as unidades imobiliárias regularizadas serão atribuídas ao ente da administração pública direta, ou indireta, legitimado para a regularização fundiária, que seja o titular original da área regularizada, para que promova a titulação quando as obrigações forem quitadas.

274.5.1. Na Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) bastará a apresentação da listagem de ocupantes quando a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) contiver informação de que caberá a cada beneficiário requerer o registro do respectivo título e recolher os emolumentos que incidirem para o ato.

274.7. O ente público poderá declarar que parte das unidades serão tituladas posteriormente quando a titulação da totalidade das unidades comprometer a celeridade do registro da regularização. Assim ocorrendo, o Oficial abrirá matrícula da unidade não titulada em nome do proprietário de origem e averbará que a unidade tem origem em regularização fundiária e se encontra



pendente de titulação que será promovida mediante apresentação de listas complementares de beneficiários, ou comprovação, pelo beneficiário, de que adquiriu o imóvel por contrato quitado.

274.8. Os projetos deverão conter as plantas e memoriais descritivos, sendo dispensável a apresentação de planta de sobreposição de áreas quando for possível a identificação, pelo Oficial de Registro de Imóveis, das matrículas e transcrições atingidas pela regularização.

274.9. Fica dispensada a apresentação do cronograma físico e do termo de compromisso de realização de obras para a regularização de núcleo urbano informal que conte com a infraestrutura essencial implantada e para o qual não forem previstas compensações urbanísticas, ambientais, ou de outras obras e serviços a serem executados.

274.10. O registro da Regularização Fundiária Urbana independe da indicação, na Certidão de Regularização Fundiária (CRF), da existência de edificações nos lotes, as quais poderão ser averbadas, a critério do Poder Público, em momento posterior, de forma coletiva ou individual. A averbação da edificação na Reurb-S independe da apresentação, pelo ente legitimado para a regularização fundiária, do “habite-se” ou de declaração da estabilidade do prédio.

(...)

277. A identificação e caracterização da unidade imobiliária derivada de parcelamento do solo urbano será feita mediante indicação do número, quadra em que situada, medidas perimetrais, área, localização e nome do logradouro para o qual fizer frente e, se houver, da designação cadastral.

NOTA - A averbação da inscrição do imóvel regularizado no Cadastro Fiscal Municipal poderá ser feita depois do registro da Regularização Fundiária Urbana, mediante requerimento do ente promotor ou do beneficiário.

277.2. A identificação e caracterização da unidade imobiliária em condomínio edilício ou condomínio de lotes será feita com a indicação do seu número, localização, área real total, área de uso privativo, área comum proporcional e fração ideal do terreno.

(...)

278. Para o registro da Regularização Fundiária Urbana de núcleos informais implantados anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que estejam integrados à cidade, é dispensada a apresentação de Certidão de Regularização Fundiária (CRF), de projeto de regularização fundiária, de estudo técnico ambiental ou de quaisquer outras manifestações, aprovações, notificações, licenças ou alvarás emitidos pelos órgãos públicos, devendo o interessado apresentar os seguintes documentos:

278.1 A titulação da Regularização Fundiária Urbana se dará mediante registro dos contratos particulares outorgados pelo titular do domínio, à época da ocupação, dependendo a transferência da propriedade da apresentação de prova de quitação.

278.2. A titulação decorrente da legitimação fundiária e da legitimação de posse será promovida mediante indicação, na Certidão de Regularização Fundiária (CRF), original ou complementar, dos nomes dos notificados, contendo a respectiva listagem dos beneficiários. Para essa finalidade, será instaurado procedimento administrativo perante o Município, com notificação dos titulares de direitos reais sobre a área a ser regularizada e expedição de Certidão de Regularização Fundiária (CRF), original ou complementar, contendo os nomes dos notificados e a listagem dos beneficiários, com a indicação do direito real concedido.

278. Inciso IV (Revogado).

(...)

286.1. A qualificação negativa em relação a um, ou alguns, nomes constantes da listagem não impede o registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e das demais aquisições. Na hipótese, após o registro da Regularização Fundiária Urbana, o Oficial deverá comunicar ao apresentante sobre as pessoas não atingidas pela titulação, por relação simples, e deverá promover o registro da titulação uma vez atendida a exigência que para isso formular, se não forem impugnadas pela via própria.

(...)

289. O Oficial será dispensado de providenciar a notificação dos titulares de domínio, dos confinantes e de terceiros eventualmente interessados mediante declaração, pelo Município, de que foi cumprido o disposto no art. 31 da Lei n. 13.465/2017, na forma do item 274, inciso VIII, deste Capítulo, salvo se forem localizadas matrículas ou transcrições além daquelas indicadas na Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

289.1. O oficial de registro fica dispensado de providenciar as notificações dos titulares de direitos reais, dos confrontantes e de terceiros eventualmente interessados, nos seguintes casos:

- a) - a declaração do cumprimento da fase de notificação pelo Município;
- b) - o registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) após a averbação de procedimento de demarcação urbanística; e
- c) - o registro da regularização dos parcelamentos urbanos implantados antes de dezembro de 1979.

(...)

290.4. Eventuais titulares de domínio ou confrontantes não identificados, ou não encontrados, ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal, serão notificados por edital eletrônico, com advertência do prazo comum de 30 (trinta) dias para a apresentação de impugnação.

290.5.1. O prazo comum de 30 (trinta) dias para impugnação terá início no primeiro dia útil subsequente ao da disponibilização do edital por modo eletrônico.

(...)

294.1. As matrículas relativas às unidades não adquiridas, nos termos contidos na listagem, serão abertas com indicação do titular constante na matrícula matriz, averbando-se que a titulação permanece pendente.

(...)

294.5. As unidades desocupadas e não comercializadas do titular originário das áreas alcançadas pela Regularização Fundiária Urbana poderão ser dadas em garantia, como hipoteca ou alienação fiduciária, em favor do ente público para assegurar a realização, ou o reembolso, das obras de infraestrutura essenciais. Caberá ao Oficial competente registrar a garantia, nos termos da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) ou documentos emitidos no âmbito da Regularização Fundiária Urbana, e averbar a extinção da garantia mediante apresentação do Termo de Verificação de Obras, ou declaração equivalente, expedido pelo Poder Público.

294.6. O ente da administração pública direta, ou indireta, legitimado para a regularização fundiária urbana poderá consignar, na Certidão de Regularização Fundiária – CRF, que a listagem dos ocupantes do imóvel, para todos os efeitos da regularização, será apresentada pelo Município.

(...)

297. A existência de registros ou litígios sobre direitos reais de garantia, constrições judiciais, bloqueios ou indisponibilidades, ainda que anteriores à Regularização Fundiária Urbana, não impede a unificação de áreas, o registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e a titulação dos ocupantes por legitimação fundiária ou de posse, ressalvada decisão judicial específica, averbada na matrícula, que vede a prática desses atos, devendo esses ônus ser

transportados para a matrícula matriz e matrículas das unidades imobiliárias, exceto na legitimação fundiária e na legitimação de posse quando da sua conversão.

297.3. Havendo equívoco na indicação dos beneficiários na titulação constante da listagem de ocupantes, o Oficial de Registro, mediante provocação fundamentada do ente público e expressa anuência dos interessados diretos, averbará a retificação nas matrículas correlatas.

(...)

301. O registro da legitimação fundiária atribui propriedade plena e poderá ser realizado para imóveis públicos ou particulares, pelas modalidades de Reurb de Interesse Social (Reurb-S) e Reurb de Interesse Específico (Reurb-E).

(...)

303. Registrada a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e restando unidades imobiliárias não tituladas pela listagem que a compõe, os atuais compradores, compromissários ou cessionários poderão requerer o registro dos contratos expedidos anteriormente à data de registro da regularização, padronizados ou não, apresentando o respectivo instrumento ao Oficial de Registro de Imóveis competente.

303.2. Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão, expedidos anteriormente à data de registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), valerão como título hábil para aquisição da propriedade quando acompanhados da respectiva prova de quitação das obrigações do adquirente e serão registrados nas matrículas das unidades imobiliárias, que lhe corresponderem, resultantes da regularização fundiária. Se o compromisso de compra e venda não estiver quitado, será registrado como tal, a fim de garantir o direito real correspondente a seu outorgado.

(...)

313. O procedimento de demarcação urbanística será realizado diretamente pelo Poder Público competente.

313.1. As notificações a serem realizadas no procedimento de demarcação poderão ser delegadas ao Oficial de Registro de Imóveis, cabendo ao Poder Público, nessa hipótese, arcar com as respectivas despesas, observado o valor do reembolso previsto na Tabela integrante da Lei Estadual nº 11.331/2002.

313. 2. O Oficial de Registro de Imóveis observará para as notificações o previsto no item 290.

(...)

314.1. Na conversão do condomínio ordinário em condomínio urbano simples, é dispensável a correspondência entre a fração ideal do terreno e a área de cada unidade autônoma.

(...)

315. Na hipótese de a informação prevista no item 314 não constar do projeto ou de qualquer outro documento integrante do processo de regularização fundiária aprovado pelo Município, as novas matrículas das unidades imobiliárias serão abertas mediante requerimento de especialização formulado pelo interessado, dispensada a outorga de escritura pública para indicação da quadra e da unidade imobiliária.

(...)

317. O interessado apresentará requerimento dirigido ao Oficial de Registro de Imóveis, instruído com os seguintes documentos:

I. - anuência dos confrontantes da fração do imóvel que pretende localizar, expressa em instrumento público, ou particular com firmas reconhecidas. Essa anuência será dispensada se o Município declarar a correspondência da

unidade com a fração ideal, sob sua exclusiva responsabilidade, ou na hipótese do item 315.

(...)

317.2. Não apresentada a certidão prevista no inciso II do *caput* deste item, o Oficial do Registro de Imóveis fará publicar, em resumo, edital eletrônico do pedido de especialização, com indicação do prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da publicação, para o oferecimento de impugnação. Findo o prazo sem impugnação, o Oficial praticará os atos cabíveis. Se for apresentada, será observado, no que couber, o disposto no item 292.

(...)

318. O requerimento da União, do Estado ou do Município para abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóvel urbano sem registro anterior, cujo domínio lhe tenha sido assegurado pela legislação, deverá ser instruído com os documentos previstos nos arts. 195-A e 195-B da Lei nº 6.015/73.

318.3. Na hipótese de o requerimento não estar subscrito ou instruído com anuência de todos os confrontantes, aplicar-se-á o procedimento previsto nos itens 285 e seguintes, observado o prazo de 15 dias para impugnação.

(...)

321.1. Nas hipóteses não contempladas pelo art. 183 da Constituição Federal, o título de legitimação de posse poderá ser convertido em título de propriedade, a requerimento do interessado perante o registro de imóveis competente e independentemente de procedimento de usucapião extrajudicial ou de ação judicial, desde que satisfeitos os requisitos para aquisição do domínio pela prescrição aquisitiva”.

**Art. 3º.** Revogar o item 270.4 e o inciso IV do item 278, ambos do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**

**Art. 4º** Este Provimento entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

São Paulo, data registrada no sistema.

**FRANCISCO LOUREIRO**  
Corregedor Geral da Justiça  
Assinatura Eletrônica