Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
34
Carimbado Eletronicamente

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Conselho da Magistratura

Processo Administrativo de Dúvida Registral nº 0813688-21.2024.8.19.0011 (Remessa Necessária)

Suscitante: Oficial do Cartório do 2º Ofício de Justiça da Comarca de Cabo Frio

Interessado: ADRIANO MAGALHÃES DOS SANTOS

Relatoria – Desembargador MURILO KIELING

APELAÇÃO. DÚVIDA SUSCITADA PELO OFICIAL DO CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE CABO FRIO/RJ. REQUERIMENTO PARA ABERTURA DE MATRÍCULA INDIVIDUALIZADA DO IMÓVEL. SENTENÇA QUE JULGOU PROCEDENTE A DÚVIDA. PARECER DA DOUTA PROCURADORIA DE JUSTIÇA NO SENTIDO INTERPOSIÇÃO DE RECURSO DE APELAÇÃO PELO INTERESSADO. PARECER DA DOUTA PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA PELO CONHECIMENTO E DESPROVIMENTO DA APELAÇÃO, COM A CONFIRMAÇÃO DA SENTENÇA. NECESSIDADE DE REGISTRO DA REURB – REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA NA MATRÍCULA DO IMÓVEL PARA A ABERTURA DAS MATRÍCULAS INDIVIDUALIZADAS DO LOTEAMENTO.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ
MURILO ANDRE KIELING CARDONA PEREIRA:15626 Assinado em 25/09/2025 19:13:42
Local: GAB. DES MURILO ANDRE KIELING CARDONA PEREIRA

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
35
Carimbado Eletronicamente

APLICAÇÃO DOS ARTS. 28, VII, 42 E 44, §1º DA LEI Nº 13.465/2017. **CONFIRMAÇÃO** DA SENTENÇA.

I. CASO EM EXAME

1. Requerimento de **abertura de matrícula individualizada do imóvel** designado como Quadra 15, Lote 27 do Loteamento Vila do Sol, Cabo Frio/RJ.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. O loteamento em questão, denominado "Vila do Sol", foi registrado em 17/07/2007, sendo de propriedade do Município de Cabo Frio.

Entre os anos de 2010 e 2012, foram prenotados na matrícula vários títulos de Concessão de Uso de lotes de terrenos objeto do citado loteamento, os quais tiveram seus efeitos cessados/cancelados posteriormente.

Em **03/12/2019**, foi prenotado requerimento do Município para abertura e registro da matrícula individual referente ao processo de regularização fundiária do Loteamento "Vila do Sol", onde foi esclarecido que o citado loteamento já se encontrava devidamente regularizado e com imissão de vários títulos de Concessão de Uso, tendo sido a citada prenotação cancelada por não atendimento às exigências legais.

Em diversas datas posteriores, foram prenotados títulos relacionados ao processo de regularização fundiária, os quais também tiveram seus efeitos cessados/cancelados.

O loteamento "Vila do Sol" continua válido, produzindo todos os seus efeitos legais, e que, até a data da prenotação

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
36
Carimbado Eletronicamente

do requerimento da interessada, **não** consta registro algum de REURB sobre a área, nos termos da Lei nº 13.465/2017, consequentemente não sendo possível abrir matrícula de um imóvel que juridicamente ainda não existe.

Diante de tal situação, faz-se necessário o registro de REURB sobre a área, nos termos da Lei 13.465/2017.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Necessário o registro da REURB, acompanhada dos documentos e do projeto de regularização fundiária, na matrícula do imóvel, para posteriormente abrir as matrículas próprias de cada unidade autônoma, em atendimento aos arts. 28, VII, 42 e 44, §1º, II da Lei nº 13.465/2017

IV. DISPOSITIVO

4. Em sede de apelação, conheço e nego provimento ao recurso interposto, **preservando-se** a sentença à sua inteireza.

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Processo nº **0813688-21.2024.8.19.0011**, em que é suscitante o **Oficial do Cartório do 2º Ofício de Justiça da Comarca de Cabo Frio** e interessado, **ADRIANO MAGALHÃES DOS SANTOS**;

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
37
Carimbado Eletronicamente

ACORDAM os Desembargadores integrantes do **CONSELHO DA MAGISTRATURA**, por UNANIMIDADE de votos, em **confirmar a sentença**, nos termos do voto do relator.

RELATÓRIO

Trata-se de **DÚVIDA** suscitada pelo Oficial do Cartório do 2º Ofício de Cabo Frio/RJ, em razão do requerimento de **abertura de matrícula individualizada do imóvel** designado como Quadra 15, Lote 27 do Loteamento Vila do Sol, Cabo Frio/RJ.

Em sua peça inicial (e.doc - 147924471), o Oficial esclareceu que o loteamento em questão, denominado "Vila do Sol", foi registrado em 17/07/2007, sendo de propriedade do Município de Cabo Frio. Acrescentou que, entre os anos de 2010 e 2012, foram prenotados na matrícula vários títulos de Concessão de Uso de lotes de terrenos objeto do citado loteamento, os quais tiveram seus efeitos cessados/cancelados posteriormente.

Relatou que, em **03/12/2019**, foi prenotado requerimento do Município para abertura e registro da matrícula individual referente ao processo de regularização fundiária do Loteamento "Vila do Sol", onde foi esclarecido que o citado loteamento já se encontrava devidamente regularizado e com imissão de vários títulos de Concessão de Uso, tendo sido a citada prenotação cancelada por não atendimento às exigências legais.

Por fim, destacou que, em diversas datas posteriores, foram prenotados títulos relacionados ao processo de regularização

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
38
Carimbado Eletronicamente

fundiária, os quais também tiveram seus efeitos cessados/cancelados.

Aduziu que o loteamento "Vila do Sol" continua válido, produzindo todos os seus efeitos legais, e que, até a data da prenotação do requerimento da interessada, não consta registro algum de REURB sobre a área, nos termos da Lei nº 13.465/2017, consequentemente não sendo possível abrir matrícula de um imóvel que juridicamente ainda não existe.

Diante de tal situação, faz-se necessário o registro de REURB sobre a área, nos termos da Lei 13.465/2017.

Acompanham a inicial os documentos anexados nos e.docs - 147924475/147924478.

Manifestação de **Adriano Magalhães dos Santos** (e.doc - 147924479) destacando que foi enviada Certidão de Regularização Fundiária – CRF, na qual consta a informação de registro de nº 2-31217, feito em 17/07/2007, sob matrícula nº 31.217.

Afirma que lhe foi concedido o Título de Legitimação Fundiária, que é o mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre a unidade imobiliária objeto da REURB, onde o poder público entregará o título outorgando a propriedade ao ocupante do terreno.

Em anexo seguem os documentos dos e.docs - 147924480/147924482.

Promoção do Ministério Público (e.doc - 149355852) no sentido de que não restou evidenciada a preeminência do interessa público legitimador da intervenção ministerial, seja pela qualidade da parte ou pela natureza da lide, nem a presença de interesse individual indisponível, motivo pelo qual deixou de oficiar na demanda.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
39
Carimbado Eletronicamente

Sentença (e.doc – 168355992) **julgou a Dúvida procedente,** mantendo a recusa no registro do título apresentado pelo interessado.

Não houve interposição de recurso, tendo os autos sido encaminhados a este E. Conselho da Magistratura, em razão do duplo grau obrigatório de jurisdição, nos termos do disposto no artigo 73, parágrafo 2º, da Lei nº 10.633/2024.

Parecer da Douta Procuradoria de Justiça (fls.06/09), opinando pela **confirmação da sentença**.

EXAMINADOS, PASSO AO **VOTO**.

No caso em comento foi protocolado requerimento para abertura de matrícula individualizada do imóvel designado como Quadra 15, Lote 27 do Loteamento Vila do Sol, Cabo Frio/RJ.

O Oficial Suscitante, no entanto, obstou o registro porque não consta registro de REURB sobre a área, nos termos da Lei nº 13.465/2017, consequentemente não sendo possível abrir matrícula individualizada de um imóvel que juridicamente ainda não existe.

Correta a exigência formulada.

No que se refere à prática de regularização fundiária e urbana – **REURB** – aplica-se o disposto na **Lei 13.465/2017**, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União.

De acordo com a referida lei, *"a REURB é o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais* ***destinadas à incorporação dos***

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
40
Carimbado Eletronicamente

núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes*. Os núcleos urbanos informais são aqueles núcleos clandestinos, irregulares ou nos quais não foi possível realizar a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida legislação vigente à época de usa implementação ou regularização. " (Direito Imobiliário de A a Z- Teoria e Prática, Júlio Cesar Sanches, p.761 e 762"* (Grifado)

Neste sentido, é oportuno trazer os ensinamentos de Luiz Guilherme Loureiro:

> *"(...) o instituto deve ser utilizado para regularização de ocupações já consolidadas e cujo desfazimento seria inviável e mesmo injusto, em razão do tempo decorrido, das acessões realizadas, do tamanho da população, ou seja, da realidade vivencial já madura e formada. Portanto, trata-se de um raro exemplo em que a lei (ou parte dela) se aplica para o passado, pois não se destina a regular ocupações de terra ocorridas a partir do termo temporal nela citado. Do contrário, o instrumento legal serviria de estímulo a novos esbulhos e violações dos direitos civil, urbanístico e ambiental. " (Registros Públicos – Teoria e Prática, Luiz Guilherme Loureiro, p.937)*

Conforme destacado pela Douta Procuradoria, *"(...) correta a exigência, eis que necessário o registro da REURB, acompanhada dos documentos e do projeto de regularização fundiária, na matrícula do imóvel, para posteriormente abrir as matrículas próprias de cada unidade autônoma, em atendimento aos arts. 28, VII, 42 e 44, §1º, II da Lei nº 13.465/2017 (...)"*

Os mencionados artigos assim dispõem:

Art. 28. A Reurb obedecerá às seguintes fases:

I - requerimento dos legitimados;

II - processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;

III - elaboração do projeto de regularização fundiária;

IV - saneamento do processo administrativo;

V - decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;

VI - expedição da CRF pelo Município; e

VII - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

Parágrafo único. Não impedirá a Reurb, na forma estabelecida nesta Lei, a inexistência de lei municipal específica que trate de medidas ou posturas de interesse local aplicáveis a projetos de regularização fundiária urbana.

(...)

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
41
Carimbado Eletronicamente

Art. 42. O registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado será requerido diretamente ao oficial do cartório de registro de imóveis da situação do imóvel e será efetivado independentemente de determinação judicial ou do Ministério Público.

Parágrafo único. Em caso de recusa do registro, o oficial do cartório do registro de imóveis expedirá nota devolutiva fundamentada, na qual indicará os motivos da recusa e formulará exigências nos termos desta Lei.

(...)

Art. 44. Recebida a CRF, cumprirá ao oficial do cartório de registro de imóveis prenotá-la, autuá-la, instaurar o procedimento registral e, no prazo de quinze dias, emitir a respectiva nota de exigência ou praticar os atos tendentes ao registro.

§ 1º O registro do projeto Reurb aprovado importa em:

*I - **abertura de nova matrícula**, quando for o caso;*

*II - **abertura de matrículas individualizadas** para os lotes e áreas públicas resultantes do projeto de regularização aprovado; e*

*III - **registro dos direitos reais indicados na CRF junto às matrículas dos respectivos lotes**, dispensada a apresentação de título individualizado.*

Por tais fundamentos, encaminho o VOTO no sentido de **confirmar a sentença** em sua integralidade.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

MURILO KIELING
Desembargador Relator

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ