

NOTA TÉCNICA Nº 02/2023

DATA: 07/12/2023

ASSUNTO: Emissão de certidão em regularização fundiária

CONSIDERANDO que a busca imobiliária é um processo complexo que se inicia após a instauração da Reurb (art. 31 da Lei nº 13.465/2017) e somente se finaliza na fase registral (art. 46, §2º, da Lei nº 13.465/2017), momento em que o oficial renovará todas as buscas à vista dos elementos apresentados no Projeto de Regularização Fundiária e, se forem localizados novos resultados, fará notificações ou solicitará ao município a realização de notificações residuais antes do registro da certidão de regularização fundiária;

CONSIDERANDO que a Reurb possui, pelo menos, sete fases previstas no art. 28 da Lei nº 13.465/2017: requerimento do legitimado (fase 1); processamento administrativo pelo Município (fase 2); elaboração do projeto de regularização fundiária (fase 3); saneamento (fase 4); decisão final do processo (fase 5); emissão da certidão de regularização fundiária (fase 6); e registro da certidão de regularização fundiária (fase 7);

CONSIDERANDO que os dados essenciais para buscas imobiliárias são obtidos, em sua maioria, na fase de cadastro de ocupantes (etapa contida na fase 2, de processamento) e na fase 3 (elaboração do projeto de regularização fundiária) e não na fase de instauração da Reurb (início da fase 2); (art. 31 da Lei nº 13.465/2017)

CONSIDERANDO que as buscas podem e devem perdurar durante todo o processamento da Reurb no município e na fase registral perante o cartório, exige-se amplo diálogo institucional entre cartório e Município;

CONSIDERANDO que as buscas têm como objetivo identificar (art. 28, II, e art. 31, §§1º e 2º da Lei nº 13.465/2017):

1. Origem do parcelamento irregular;
2. Matrículas ou transcrições dos confrontantes do perímetro externo ao núcleo regularizado (confrontantes que figuram no perímetro da matrícula matriz);
3. Existência de matrículas ou transcrições atualmente em nome dos ocupantes com condição para expedição do título de legitimação fundiária em Reurb-S;
4. Proprietários de imóveis regulares no perímetro interno do núcleo;
5. Outros titulares de direitos reais nas matrículas de origem, dos confrontantes e das matrículas regulares no perímetro.

CONSIDERANDO que os resultados das buscas subsidiam toda a fase de notificações na Reurb dos titulares acima destacados e, ainda, de eventuais terceiros interessados, em especial por ensejar, ao final, a expedição de titulação pelo Município outorgando propriedade ao atual ocupante, em com caráter de aquisição originária e em detrimento ao direito de propriedade do titular de propriedade constante das matrículas; (arts. 23, 25 e 31 da Lei nº 13.465/2017)

CONSIDERANDO que foi reportado pelos registradores mineiros que os pedidos de certidão têm sido realizados por empresas, associações ou institutos sem autorização do Município ou, se devidamente autorizados, em evidente violação dos limites e das finalidades legais previstas na Lei nº 13.465/2017 ou, ainda, com o intuito de burlar a fase notificatória existente no processo de regularização;

CONSIDERANDO que a interpretação simplista e literal da Lei nº 13.465/2017 pode ensejar a emissão de todo o acervo do cartório ou de parte dele em quantidade superior à capacidade de leitura e tratamento dos dados para fins de notificação, em desacordo com os princípios da finalidade e da adequação previstos no artigo 6º, incisos I e III da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (Lei nº 13.709/2018) e art. 123, §§3º e 4º, do Provimento nº 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça;

CONSIDERANDO a decisão final proferida na Apelação Cível no Mandado de Segurança nº 1.0000.23.091111-7/000, de relatoria do desembargador Versiani Penna, da 19ª Câmara Cível do TJMG, publicado em 23/11/2023, que legitima o procedimento do oficial para “emissão de ‘nota de exigência’ e de solicitar dados prévios para a segura pesquisa nos livros registrais das matrículas dos imóveis atingidos pelos núcleos habitacionais que se pretende regularizar”, além de autorizar a emissão de certidão negativa com a aposição da ressalva “ausência dos elementos mínimos para uma informação segura”;

O **COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO DE MINAS GERAIS (CORI-MG)**, no uso de suas atribuições, RESOLVE editar a presente Nota, que espelha a interpretação institucional acerca da emissão de certidão quando há omissão de dados para a realização do procedimento de buscas, conforme os tópicos abaixo:

1. Fluxo de emissão de certidão

O CORI-MG identificou um fluxo mínimo para a expedição de certidão em regularização fundiária, ilustrado nas etapas a seguir:

1.1. Pedido: a parte apresenta o pedido verbal ou escrito (eletrônico ou físico no balcão). Em pedidos realizados presencialmente no cartório, pode-se identificar o interessado mediante apresentação de documentos de identificação, coletando-se, verbalmente ou por escrito, a finalidade das certidões solicitadas em bloco. Em pedido eletrônico, essa identificação da parte é feita na central eletrônica e a indicação da finalidade pode ser obtida pelo cartório por qualquer modo.¹

1.2. Tratamento do pedido pelo oficial: poderá ser adotado o seguinte comportamento:

a) Emitir nota de exigência para solicitar dados complementares (art. 951, CN). Nesta hipótese, o oficial pode solicitar, além dos parâmetros de busca, o documento comprobatório da instauração da Reurb-S, a complementação de pagamento de emolumentos na Reurb-E e a indicação da finalidade (art. 123, §3º, do Provimento nº 149/2023).

- Na hipótese de reiteração da parte no pedido sem a apresentação do comprovante de instauração de Reurb-S, o oficial deverá cobrar os emolumentos para expedição da certidão.

- Na hipótese de reiteração da parte para emissão de certidão sem os dados complementares de busca, o oficial deverá expedir certidão negativa com ou sem a ressalva de "ausência dos elementos mínimos para uma informação segura".

- Na hipótese de negativa sobre a informação da finalidade, o oficial deverá negar o pedido de certidão (art. 123, §4º, do Provimento nº 149/2023).

¹ O cartório não está obrigado a arquivar documentos em pedidos de certidão para atender a LGPD. Basta que registre em seus sistemas informatizados a identificação de quem solicitou a certidão para manter o prontuário e, no caso de REURB, se a certidão for em bloco, também deve ser registrado no sistema qual foi a finalidade da certidão, na forma do art. 123, §3º e art. 128 do Provimento 149/2023. Para a comprovação do uso de selo isento, sugere-se o arquivamento do documento apresentado com a indicação da classificação em REURB-S, sem a cobrança do selo de arquivamento.

- b)** Atender completamente o pedido emitindo as certidões dos imóveis ou dados localizados;
- c)** Atender parcialmente o pedido hipótese em que:
 - c.1)** O oficial libera as certidões que podem ser imediatamente expedidas; e
 - c.2)** O oficial emite nota de exigência para complementação de dados necessários à emissão de certidão quanto à parte remanescente do pedido (art. 951, CN). Neste caso, na hipótese de reiteração da parte, expedir certidão negativa com ou sem a ressalva de “ausência dos elementos mínimos para uma informação segura”.
- d)** Negar, de plano, o pedido de certidão, em razão do desvio da finalidade e necessidade previstas nos incisos I e III do art. 6º da LGPD, nos termos do art. 123, §4º, do Provimento nº 149/2023 do CNJ. Se a parte reiterar o pedido, além de encaminhar a negativa para o juízo competente (art. 123, §4º, do Provimento nº 149/2023), o oficial poderá expedir certidão negativa com a ressalva de “ausência dos elementos mínimos para uma informação segura e por indicar tentativa de tratamento de dados em desacordo com as finalidades do Registros de Imóveis e com os princípios da Lei Geral de Proteção de Dados”.

Em qualquer caso, sugere-se informar nas certidões cujo resultado foi extraído exclusivamente do indicador real quais os parâmetros de buscas fornecidos de forma verbal ou escrita pelo cliente, em atendimento ao art. 951 do Código de Normas de Minas Gerais.

Para as demais certidões, ou seja, quando o oficial encontra os resultados utilizando-se de vários parâmetros de busca, o oficial está dispensado de constá-los na certidão. Assim, por exemplo, se 500 imóveis foram localizados nas buscas, bastaria emitir a certidão de inteiro teor.

No caso dos itens a, c.2 e d, se a parte reiterar a emissão da certidão informando que não dispõe dos dados solicitados pelo oficial, será disponibilizada a certidão negativa com a

aposição de ressalva que foi expedida em razão da “ausência dos elementos mínimos para uma informação segura”, conforme trecho destacado da apelação cível em epígrafe².

Nas hipóteses em que o Município afirmar ter concluído a fase de elaboração do projeto de regularização fundiária e do cadastro dos ocupantes do núcleo, o oficial poderá emitir certidão negativa sem a referida ressalva, já que foi esgotada a possibilidade de localizar informações adicionais que poderiam contribuir com a localização de titulares de direitos reais aptos à notificação.

Destaca-se, ainda, que se o caso é de Reurb em que está pendente o registro do loteamento, o cadastro de ocupante não pode se resumir aos dados do cliente contratado pelo instituto, associação ou empresa, e o projeto de regularização fundiária não se resume à elaboração do mapa e memorial do lote a ser regularizado, hipótese que configura a Reurb de lote proibida pelo código de normas de Minas Gerais (art. 1.113)³.

Além disso, se o oficial mantiver forma de comunicação ativa com o Município ou se pairar dúvida sobre a legitimidade do requerente (art. 14, §1º, da Lei nº 13.465/2017), poderá remeter o resultado das buscas diretamente para o ente, a quem compete analisar os dados e providenciar as respectivas notificações (art. 31, Lei nº 13.465/2017), sem que seja necessário disponibilizar o resultado para o intermediário/apresentante do pedido no cartório. Tal medida assegura que o ente receba os dados necessários ao processo de regularização e, ao mesmo tempo, preserva a legitimidade de qualquer pessoa solicitar buscas no cartório de Registro de imóveis.

Cabe ressaltar que as buscas imobiliárias podem ser feitas em qualquer etapa/fase do processo de regularização fundiária no município, a qual será renovada na fase registral. Um eventual novo resultado divergente dos anteriores não significa um resultado contraditório, mas apenas a utilização de novos dados ou parâmetros de buscas que

² TJMG, Apelação Cível em Mandado de Segurança nº 1.0000.23.091111-7/000. EMENTA: MANDADO DE SEGURANÇA – EMISSÃO DE CERTIDÃO – OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS – DADOS PRÉVIOS NÃO FORNECIDOS PELO REQUERENTE – POSSIBILIDADE DE EMISSÃO DE CERTIDÃO NEGATIVA OU LIMITADA AOS DADOS EXISTENTES EM CARTÓRIO – SENTENÇA REFORMADA. - O Oficial do Cartório tem a seu critério a possibilidade de emissão de “nota de exigência” e de solicitar dados prévios para a pesquisa segura nos livros registrais. - Não obstante, a exigência de informações que são de difícil acesso ao impetrante como condicionante para a emissão de certidão cartorária se afigura medida desarrazoada, sobretudo porque o oficial de registro público pode emitir uma certidão negativa em que conste a ausência de elementos mínimos para uma segura informação ou constar apenas aquelas de que dispõe em seus livros cartorários. 19ª Câmara Cível do TJMG. Publicado em 23/11/2023.

³ O Código de Normas de Minas Gerais aceita regularização lote a lote quando: o loteamento está registrado, hipótese em que pode ser feita a Reurb titulatória lote a lote; quando o loteamento está registrado e algumas unidades estão pendentes de regularização; em regularização de edificações, quando o parcelamento está registrado. Em todos os casos listados, percebe-se que as questões urbanísticas e ambientais foram preservadas quando do registro do loteamento. É lícita ao Município, regularizar trechos do bairro (ex. quadra a quadra), conforme exemplifica o art. 87, §3º, do Decreto nº 9.310/2018.

naturalmente conduzem a resultados diferentes ou confirmam as buscas anteriormente realizadas.

Exemplo simples dessa divergência é a busca feita em nome do homem, considerado o proprietário do imóvel, quando, na verdade, o imóvel estava registrado em nome da mulher. Isso geraria uma certidão negativa na primeira busca e um resultado positivo na segunda busca, porque os nomes pesquisados são diferentes.

Por fim, é preciso lembrar aos registradores que o pedido em bloco de certidões para regularização fundiária, por si só, não faz presumir desvio de finalidade no tratamento de dados pessoais, sendo legítima a expedição de um elevado número de certidões quando é fornecida, de forma verbal ou escrita, a "identificação do requerente e indicação da finalidade" destacada no art. 123, §3º, do Provimento nº 149/2023 do CNJ.

2. Parâmetros de buscas que podem ser solicitados pelo oficial em Reurb

O oficial poderá solicitar qualquer informação que entender pertinente para concluir os processos de buscas e de emissões de certidões como, por exemplo, e não se limitando aos casos listados a seguir:

- Memorial georreferenciado do núcleo⁴;
- Nome de ocupantes ou de pessoas conhecidas como dono do terreno que se originou o núcleo (bairro ou loteamento irregular);
- Nome dos confrontantes e, se existir, dos respectivos cônjuges ou companheiros do perímetro externo do núcleo;
- Nome dos ocupantes e, se houver, dos respectivos cônjuges ou companheiros;
- Dados do IPTU, CCIR e NIRF;
- Nomes de ruas e denominações de imóveis.

⁴ Provimento nº 93/2020/CGJ-MG, Art. 908. (...). Parágrafo único. O oficial poderá verificar a integridade do memorial através de software ou plataforma especializada, bem como verificar eventual sobreposição com outro imóvel cujo memorial esteja previamente cadastrado em seu sistema. O cartório que possui sistema onde cadastra o georreferenciamento para formar indicador real poderá solicitar ao interessado a apresentação do memorial referente ao núcleo que será regularizado. Isso permite que sejam localizadas eventuais matrículas regulares no perímetro que foram recentemente abertas por usucapião, por exemplo; matrículas rurais ou urbanas confrontantes do perímetro que tenham sido objeto de retificação de área ou georreferenciamento no INCRA. Essa prática já é adotada em qualquer procedimento que tenha inserção de medidas ou retificação de área, exatamente como é o caso da inserção de medidas da matrícula matriz do núcleo.

3. Modelo de certidão negativa

CERTIDÃO NEGATIVA ELETRÔNICA PARA FINS DE REURB

PEDIDO: Protocolo de Certidão nº XXXX

CERTIFICO que não foi possível localizar a origem do parcelamento irregular, matrículas ou transcrições dos confrontantes do perímetro externo ao núcleo regularizado, existência de matrículas ou transcrições atualmente em nome dos ocupantes do núcleo, proprietários de imóveis regulares no perímetro interno do núcleo, outros titulares de direitos reais nas matrículas de origem, dos confrontantes e das matrículas regulares no perímetro⁵, em razão da ausência de elementos mínimos para uma emissão de certidão. **Se houver violação da LGPD, acrescentar o seguinte texto:** (...) e por caracterizar tentativa de tratamento de dados em desacordo com as finalidades do Registro de Imóveis e com os princípios da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), nos termos do art. 123, §§3º e 4º, do Provimento nº 149/2023⁶.

CERTIFICO que o cartório solicitou informações complementares ao interessado como condição à expedição de certidão, mas a parte se recusou ou alegou não possuir as informações, fazendo-se necessária a emissão da presente certidão negativa com ressalvas, nos termos da Apelação Cível nº Apelação Cível em Mandado de Segurança nº 1.0000.23.091111-7/000 julgado pela 19ª Câmara Cível do TJMG e publicado em 23/11/2023.

CERTIFICO a presente certidão é expedida em formato eletrônico, mas pode ser impressa pelo interessado sem prejuízo de sua validade. **Confira a autenticidade desta certidão pelo QR code**, nos termos do art. 19, §§5º e 6º, da Lei nº 6.015/1973, alterados pela Lei nº 14.382/2022.

VALIDADE: 30 dias, nos termos do inciso IV, art. 1º do Decreto nº 93.240/1986. Em razão da publicação dos artigos 10 e 16 da Lei nº 14.382/2022.

Dou fé. (SELO, LOCAL E DATA). O oficial.

⁵ O oficial deverá escolher uma ou mais opções marcadas em azul, conforme o pedido do interessado. Ex.: se o pedido de certidão é para localizar somente a origem do núcleo, o oficial poderá eliminar as informações referente às matrículas regulares do perímetro, de confrontantes, das matrículas regulares e a referência às buscas em nome dos ocupantes. A certidão, portanto, ficaria assim: “**CERTIFICO** que não foi possível localizar a origem do parcelamento irregular, em razão da ausência de elementos mínimos para uma emissão de certidão.”

⁶ O oficial deverá escolher uma ou mais opções destacadas em azul no caso de omissão da parte em informar dados essenciais às buscas imobiliárias. Se a negativa for em razão da falta da indicação da finalidade das certidões ou, ainda, omissão de dados de buscas que reduziram o número de certidões a serem expedidas, o oficial negará o pedido por caracterizar a tentativa de violação da LGPD.

4. Conclusão

Uma vez apontadas todas essas considerações, RECOMENDA-SE o cumprimento e que atendam às decisões e às orientações para alinhamento dos procedimentos em todas as serventias.

COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO DE MINAS GERAIS