



corregedoria  
geral da justiça  
do estado de goiás

PODER JUDICIÁRIO  
Corregedoria-Geral da Justiça  
Secretaria Executiva

Ofício Circular nº 059 /2012-SEC

Goiânia, 08 de maio de 2012.

Processo nº 3717402/2011

*Aos Magistrados Diretores de Foro*

*Assunto: Recomenda especial atenção às mudanças introduzidas pela Lei nº 11.977/09, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas.*

Senhor(a) Juiz (a) :

Encaminho a Vossa Excelência para conhecimento próprio, de seus pares e dos titulares/respondentes dos serviços de Registro de Imóveis sob sua disciplina, cópias do Despacho nº 1589/2012 e das peças de fs. 4/5, 8/10, 12/13, 32/33 e 34/35.

Para consultas a provimentos e demais atos deste órgão correicional, acessar [www.tjgo.jus.br](http://www.tjgo.jus.br) (*link* corregedoria, item publicações).

Atenciosamente,

DES<sup>a</sup>. BEATRIZ FIGUEIREDO FRANCO

Corregedora-Geral da Justiça

ofcir44/RGG





corregedoria  
geral da justiça  
do estado de goiás

PODER JUDICIÁRIO  
Corregedoria-Geral da Justiça  
Assessoria Jurídica



Processo nº : 3717402/2011 – Goiânia

Nome : AGEHAB – Agência Goiana de Habitação

Assunto : Faz Solicitação

DESPACHO Nº 1589 /2012

Acolho integralmente o Parecer nº 240/2012 (fs. 34/35), subscrito pelo 3º Juiz Auxiliar desta corregedoria, Dr. Ronnie Paes Sandre, para deferir o pedido inicial e determinar a expedição de ofício circular a todos os diretores de foro do Estado de Goiás, para conhecimento próprio, de seus pares e, principalmente, dos titulares/respondentes pelos serviços de Registro de Imóveis sob sua disciplina, recomendando especial atenção às mudanças introduzidas pela Lei nº 11.977/09 com relação à matéria que especifica. Faça-se acompanhar a comunicação de cópias das peças de fs. 4/5, 8/10, 12/13, 32/33, 34/35 e deste despacho.

Dê-se ciência à Agência Goiana de Habitação, em resposta ao Ofício nº 00298/2011 – PRESI.

Após, archive-se.

À Secretaria Executiva para diligenciar.

Goiânia, 25 de abril de 2012.

  
DES<sup>a</sup>. BEATRIZ FIGUEIREDO FRANCO  
Corregedora-Geral da Justiça

desp296CVM/SGS

Goiânia, 08 de abril de 2011  
Ofício nº 00298/2011 – PRESI

À Excelentíssima Senhora  
Dr.<sup>a</sup> BEATRIZ FIGUEIREDO FRANCO  
Corregedora Geral de Justiça  
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
N E S T A



Assunto: Registro de Loteamentos de Interesse Social

Senhora Corregedora Geral de Justiça

AGÊNCIA GOIANA DE HABITAÇÃO – AGEHAB, sociedade de economia mista, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa e financeira, integrante da Administração Indireta, criada pelo Estado de Goiás com o objetivo de desenvolver e implementar a política habitacional do Estado, através de seu Presidente Marcos Abrão Roriz Soares de Carvalho, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência informar e requerer o que segue:

Tendo em vista o que determina o Art. 3º, da Lei Estadual nº 16.269/2008, que dispõe sobre a regularização de ocupação de imóveis urbanos de domínio do Estado de Goiás: “Compete à Agência Goiana de Habitação – AGEHAB iniciar o processo de regularização dos lotes residenciais e à Secretaria da Fazenda, o dos lotes comerciais, às quais caberá o cadastramento dos respectivos beneficiários, a ser realizado na forma estabelecida em regulamento”;

Considerando que o Estado de Goiás, através desta AGEHAB, busca aprimorar a cada dia a política habitacional do estado, em especial a regularização fundiária de interesse social;

E, diante do contexto de que já existe a necessidade de se registrar loteamentos já habitados, bem como aqueles que estão sendo criados, fomentados pelos diversos programas públicos de incentivo à construção de moradias de interesse social, apresentamos a seguinte situação:

Ocorre que, atualmente, os Cartórios ainda se utilizam da Lei nº 6.766/1979, que dispõe sobre o parcelamento de solo urbano, exigindo para o ato inúmeros documentos que seguem abaixo transcritos, segundo o Art. 18 da mesma lei:

“Art. 18 - Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

I - título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula, ressalvado o disposto nos §§ 4º e 5º; (NR)

II - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhado dos respectivos comprovantes;

III - certidões negativas:

a) de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;

b) de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;

c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública;

IV - certidões:

a) dos Cartórios de Protestos de Títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

b) de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

c) de ônus reais relativos ao imóvel;

d) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos;  
V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da, aprovação de um cronograma, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras;  
VI - exemplar do contrato-padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 desta Lei;  
VII - declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento.”



Porém, com o advento da *Lei nº 11.977/09*, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, seu Art. 65 torna mais específico ao que concerne o objeto dos trabalhos desta Agência, relatado a seguir:

*Artigo 65 - O registro do parcelamento resultante do projeto de regularização fundiária de interesse social deverá ser requerido ao registro de imóveis, acompanhado dos seguintes documentos:*

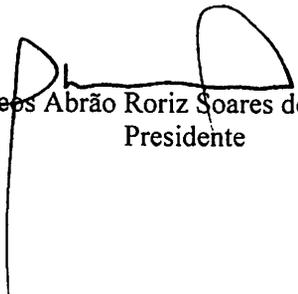
- I- certidão atualizada da matrícula do imóvel;
- II- projeto de regularização fundiária aprovado
- III- instrumento de instituição e convenção de condomínio, se for o caso; e
- IV- no caso de pessoas jurídicas relacionadas no inciso II do artigo 50, certidão atualizada de seus atos constitutivos que demonstrem sua legitimidade para promover a regularização fundiária.

O legislador ao editar mencionada Lei, se preocupou com a celeridade nos registros dos imóveis destinados ao interesse social, reduzindo drasticamente a documentação necessária, desburocratizando o ato.

Assim, diante do exposto, vimos solicitar o apoio de Vossa Excelência em considerar o respaldo da Lei mais recente à Regularização Fundiária de Interesse Social, transmitindo esse conhecimento aos Cartórios de Registro de Imóveis existentes no Estado de Goiás, para que os mesmos possam seguir a íntegra da nova Lei.

Assim, ao apresentar os fatos, coloco-me à disposição de Vossa Excelência, reiterando protestos de elevada estima e especial consideração.

Atenciosamente

  
Marcos Abrão Roriz Soares de Carvalho  
Presidente



corregedoria  
geral da justiça  
do estado de goiás

PODER JUDICIÁRIO  
Departamento de Orientação e Correição da  
Coordenadoria de Fiscalização e Apoio às Comarcas



## INFORMAÇÃO Nº. 230/2011

Processo nº: **3717402/2011**

Interessado: **Agência Goiana de Habitação**

Comarca: **Goiânia - GO**

Assunto: **Solicita providências e apoio para esclarecimentos e aplicação do Programa Minha Casa Minha Vida.**

Data: **16/05/2011**

Senhor 3º Juiz Auxiliar da Corregedoria,

O sr. Presidente da Agência Goiana de Habitação encaminhou o ofício 00298/2011-PRESI a esta Corregedoria-Geral da Justiça solicitando o posicionamento deste órgão quanto à lei a ser adotada nos casos de regularização e ocupação de imóveis urbanos de domínio do Estado de Goiás.

Segundo informado pela agência, o processo de regularização de imóveis depende do registro de loteamentos já habitados e também dos que forem criados, afim de cumprirem-se as formalidades legais. Entretanto, os cartórios de registro utilizam, para tanto, a Lei 6.766/1979, que, segundo aduz, institui um procedimento mais árduo e burocratizado para o registro de imóveis.

Defende, ainda, que em 2009 adveio a Lei 11.977, instituindo o Programa Minha Casa, Minha Vida, com um procedimento bastante simplificado e célere, que atenderia melhor aos propósitos do processo de regularização fundiária, dispondo, inclusive de forma expressa, sobre tais procedimentos.

A regularização fundiária é um processo conduzido pelo Poder Público com o apoio da população beneficiária, envolvendo as dimensões jurídica, física e social do mesmo problema: a falta de moradia. O processo objetiva legalizar a



09

permanência de moradores de áreas urbanas ocupadas irregularmente para fins de moradia e acessoriamente promove melhorias no ambiente urbano e na qualidade de vida do assentamento, bem como incentiva o pleno exercício da cidadania pelos membros da comunidade.

Não é interesse do Estado manter a distribuição fundiária desorganizada e sem ligação com a legítima propriedade, já que isso é obstáculo significativo para o exercício do Poder de Polícia e até mesmo para a arrecadação tributária, dentre outras funções estatais. Portanto, o implemento do Programa Minha Casa Minha Vida, também nesses casos, é de interesse do Estado e das comunidades envolvidas.

Um dos aspectos importantes trazidos pela lei é a celeridade e simplificação do procedimento. Por ser uma medida voltada à população de baixa renda, não é interessante ao Estado prolongar e burocratizar o trâmite, já que essas pessoas tem maior dificuldade em custear as despesas necessárias. Seria contraproducente e mitigaria um dos objetivos principais do programa: a regularização fundiária eficaz.

Não há dúvidas quanto à aplicação da Lei 11.977 nesses casos. Cabe aos cartórios e à própria Agência Goiana de Habitação apenas a especificação das situações concretas. Sendo estas delineadas como regularização fundiária, seja de interesse social, seja de interesse específico, devem ser aplicadas as regras do Programa Minha Casa Minha Vida no registro dos imóveis.

Assim sendo, o requerimento da Agência Goiana de Habitação é mais do que justo, sendo recomendável que esta Corregedoria-Geral solicite aos cartórios responsáveis, via ofício ou qualquer outra forma pertinente, que se adequem aos procedimentos e regras instituídos no Programa Minha Casa Minha Vida também para o registro dos imóveis a serem regularizados, nos termos dos arts. 46 e seguintes, dando-se ênfase ao art. 65, todos da Lei 11.977/2009.

*Handwritten signature*



corregedoria  
geral da justiça  
do estado de goiás

PODER JUDICIÁRIO  
Departamento de Orientação e Correição da  
Coordenadoria de Fiscalização e Apoio às Comarcas

Sendo estas as informações possíveis de serem prestadas no momento, encaminho a Vossa Excelência as presentes considerações.

**DEPARTAMENTO DE ORIENTAÇÃO E CORREIÇÃO DA  
COORDENADORIA DE APOIO E FISCALIZAÇÃO ÀS COMARCAS DA  
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA, em Goiânia/ GO, aos 16 (dezesseis) dias do  
mês de maio de 2011.**

  
**JOÃO PAULO LOPES TITO**  
**18ª Assessor Correicional**



corregedoria  
geral da justiça  
do estado de goiás

PODER JUDICIÁRIO  
ASSESSORIA GERAL



**PROCESSO Nº: 3717402/2011**

**NOME** : Agência Goiana de Habitação

**ASSUNTO** : Faz Solicitação

**COMARCA** : Goiânia

**INFORMAÇÃO Nº 169/2011**

Senhor 3º Juiz Auxiliar,

A Agência Goiana de Habitação – AGEHAB, solicita a esta Corregedoria-Geral da Justiça seja recomendado aos Oficiais de Registro de Imóveis deste Estado que observem os preceitos da nova legislação que dispõe sobre a regularização fundiária de assentamentos localizados em área urbana, ou seja, a Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009, especialmente a alteração introduzida pelo seu artigo 65, que trata da apresentação da documentação necessária para o seu registro.

Louvável a iniciativa da solicitante exprimindo sua preocupação com a regularização da ocupação dos imóveis urbanos, aprimorando a política habitacional deste Estado, principalmente no que diz respeito à exigência pelos Oficiais de Registro de Imóveis de documentos desnecessários para o registro do parcelamento resultante de regularização fundiária de interesse social.

Assim sendo, harmonizo com o entendimento do 18º Assessor Correicional, João Paulo Lopes Tito, no sentido de que a nova legislação veio para acelerar e simplificar o procedimento de registro de loteamento voltado a atender à população de baixa renda, razão pela qual sugiro, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, a expedição de ofício-circular com a recomendação aos Oficiais de Registro de Imóveis da aplicação do artigo 65, da Lei 11.977/2009, com as alterações posteriores, no caso de registros de parcelamento do solo regulado pelo Programa

SOBR



corregedoria  
geral da justiça  
do estado de goiás

PODER JUDICIÁRIO  
ASSESSORIA GERAL



Minha Casa Minha Vida (PMCMV), alertando-os que aos demais loteamentos ou desmembramentos continua sendo aplicável o dispositivo contido no artigo 18 da Lei nº 6.766/79.

**ASSESSORIA GERAL** da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás, em Goiânia, aos 17 de agosto de 2011.

*SB Ribeiro*

SIMONE BERNARDES NASCIMENTO RIBEIRO

Assessora Geral



2A



Ministério Público  
do Estado de Goiás

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE GOIÁS  
8ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA  
URBANISMO



**Excelentíssimo Senhor Juiz Auxiliar da Corregedoria do  
Estado de Goiás**

**PROCESSO nº: 3717402**

**NATUREZA: Providências para expedição de normas referentes à  
registro de regularização de parcelamentos do solo**

**Interessado: Agência Goiana de Habitação - AGEHAB**

Nr.: 03717402-0001 16/04/2012 17:08:06 - TJGO/SCI

**O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE GOIÁS**, por meio do  
presentante que infra-assina o presente, nos termos do Despacho/Ofício nº  
16/12 – 3º JCG, vem apresentar a seguinte **Manifestação**.

Versam os autos sobre pedido formulado pela AGEHAB, através do  
Ofício nº 298/11, dirigido à Corregedoria do Poder Judiciário do Estado de  
Goiás para que seja modificado o processo de registro de projetos de  
regularização fundiária nos Cartórios de Imóveis, aplicando-se o Artigo 65  
da Lei 11.977/09, em substituição do burocrático processo regido pelo Artigo  
18 da Lei 6.766/79.

O processo foi instruído com pareceres fundamentados da Assessoria  
Correicional (fls. 08/10 – Informação nº 230/11) e da Assessoria Geral (fls.  
12/13 – Informação nº 169/11), ambos favoráveis ao pleito apresentado pela  
AGEHAB.

Instado a se manifestar, a Associação dos Notários e Registradores do  
Estado de Goiás, quedou-se inerte, não apresentando resposta ao Ofício nº  
2201/11 (fls. 18).



**Ministério Público  
do Estado de Goiás**

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE GOIÁS  
8ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA  
URBANISMO



Concluída tal etapa, o douto juiz correicional entendeu necessária a manifestação da 8ª Promotoria de Justiça, feita a comunicação através do Despacho/Ofício nº 16/12.

É o breve relatório, passo a manifestar.

A evolução do direito urbanístico nos últimos 10 (dez) anos, após a promulgação do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01), é notória em privilegiar a regularização fundiária, elevando-a à princípio e norte no planejamento da cidade.

Com citada evolução criaram-se novos instrumentos para efetivar a regularização fundiária, vez que, regulada apenas pelo Artigo 18 da Lei Lehman, mostrou-se letra morta, de difícil execução.

Dessa forma, vital é a alteração dos procedimentos internos dos Cartórios, buscando-se a modernização e harmonia com os novos instrumentos instituídos pela Lei 11.977/09, padronizando-os através do processo correicional da Corregedoria do Judiciário do Estado de Goiás, na forma pleiteada pela AGEHAB.

O Ministério Público concorda com os pareceres acostados ao processo, devendo ser aplicado nos Cartórios, de forma homogênea, o procedimento contido no Artigo 65 da Lei 11.977/09.

É o parecer.

Goiânia, 16 de abril de 2012.

**Maurício José Nardini**  
Promotor de Justiça



