

id: 14348722

PROCESSO PJECOR Nº: 0001757-50.2025.2.00.0819
ASSUNTO: REPRESENTAÇÃO POR EXCESSO DE PRAZO
SONIA MARIA APPARECIDA PORTUGAL OAB/RJ 187.530

DECISÃO

Acolho o parecer do Juiz Auxiliar da Corregedoria Geral da Justiça, Doutor **Marcelo Oliveira da Silva** (*id.* 6757104), cuja fundamentação adoto como razão de decidir, para determinar o arquivamento da presente Representação por Excesso de Prazo, na forma do art. 9º, § 2º, da Resolução CNJ nº 135/2011.

Comunique-se aos interessados.

Após, arquivem-se os autos.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.
Desembargador **Cláudio Brandão de Oliveira**
Corregedor-Geral da Justiça

id: 14349347

PROCESSO SEI nº 2025-06505154

PROVIMENTO CGJ nº 75/2025

Dispõe, no âmbito do Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro, sobre a transferência de titularidade dos imóveis da CEHAB-RJ

O **CORREGEDOR-GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**, Desembargador Claudio Brandão de Oliveira, no uso de suas atribuições legais e regimentais.

CONSIDERANDO que a Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro desempenha a função de planejamento, supervisão, coordenação, orientação e fiscalização das atividades administrativas e funcionais dos Serviços Extrajudiciais, conforme dispõe o artigo 5º do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Parte Extrajudicial;

CONSIDERANDO que o Provimento é um instrumento de caráter normativo interno e externo, por meio do qual a Corregedoria Geral da Justiça organiza seus órgãos e atividades, visando a regulamentar, esclarecer e viabilizar a aplicação de disposições legais (art. 6º Inciso I do CNCJG);

CONSIDERANDO que a Regularização Fundiária Urbana (Reurb) abrange medidas jurídicas destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes e que um de seus objetivos é garantir a função social da propriedade e conceder direitos reais (arts. 9º e 10, VII e XI, Lei Federal 13.465 - Lei da Reurb);

CONSIDERANDO que a Reurb de Interesse Social (Reurb-S) é aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população de baixa renda, com gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades regularizadas (art. 13, I e § 5º, Lei Federal 13.465 - Lei da Reurb);

CONSIDERANDO que são gratuitas as certidões e os atos registrais requisitados pela CEHAB-RJ (art. 43, Lei Estadual 3350/1999);

CONSIDERANDO o artigo 37 da Resolução SEFAZ/RJ nº 182, de 26/12/2017, com a redação dada pela Resolução SEFAZ/RJ nº 309, de 13/12/2021, a prever que "ficam automaticamente extintos por remissão os créditos tributários de imposto sobre a transmissão de bens imóveis e de direitos a eles relativos (ITBI), lançados ou não, cujos fatos geradores tenham ocorrido até 28 de fevereiro de 1989, com exceção do período entre 21 de novembro de 1961 e 31 de dezembro de 1966, cuja competência para tributar cabe às Prefeituras Municipais, decorrentes de: I - atos onerosos, especialmente nos casos de compra e venda, promessa de compra e venda, cessão e promessa de cessão; II - doações de quaisquer bens ou direitos nos termos do art. 4º da Lei nº 7.174, de 28 de dezembro de 2015; III - transmissões causa mortis de quaisquer bens e direitos.", dispensada a exigência de certidão de isenção do pagamento do ITBI nessas hipóteses;

CONSIDERANDO a previsão de que os atos de Reurb-S podem ser aplicados nas regularizações que tenham por objeto conjuntos habitacionais ou condomínios de interesse social construídos pelo poder público, diretamente ou por meio da administração pública indireta, que já se encontrem implantados em 22 de dezembro de 2016, independentemente da comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias, sendo vedado ao oficial de registro de imóveis exigir sua comprovação (art 13, §§ 2º e 3º, Lei Federal 13.465 - Lei da Reurb);

CONSIDERANDO que independem da comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias, sendo vedado ao oficial de registro de imóveis exigir sua comprovação (art 13º, §§ 2º e 3º, Lei Federal 13.465 - Lei da Reurb);

CONSIDERANDO que, para as terras de sua propriedade, os órgãos da administração direta e as entidades da administração indireta dos Estados ficam autorizados a instaurar, processar e aprovar a Reurb (art. 30, § 4º, Lei Federal 13.465 - Lei da Reurb);

CONSIDERANDO que o poder público encaminhará para registro imediato da aquisição da propriedade, dispensada a apresentação de título individualizado e documentação referente à qualificação do beneficiário, a listagem dos ocupantes, sua qualificação e a identificação das áreas que ocupam (art.23, § 5º, Lei Federal 13.465 - Lei da Reurb);

CONSIDERANDO que o Estado do Rio de Janeiro, através da CEHAB, pode emitir a CRF simplificada para a legitimação fundiária de imóveis de sua titularidade, ou de suas autarquias, no caso de Reurb meramente titulatória (art. 1.404, Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Parte Extrajudicial);

CONSIDERANDO que à regularização fundiária de condomínios aplicam-se, no que couber, os dispositivos referentes à regularização fundiária, em especial quanto ao registro dos títulos (art. 28, parágrafo único, Provimento CNJ n. 44/2015);

CONSIDERANDO o decidido nos autos do processo administrativo eletrônico SEI nº 2025-06505154.

RESOLVE:

Art. 1º. A Companhia Estadual de Habitação do Rio de Janeiro (CEHAB-RJ) está autorizada a transferir a titularidade das unidades habitacionais cujos empreendimentos já tenham sido regularizados junto ao Poder Público, constando abertas ou aptas a serem abertas as respectivas matrículas no Registro de Imóveis, diretamente aos originais adquirentes, através de uma Certidão de Regularização Fundiária - Simples;

Art. 2º. A CEHAB-RJ encaminhará ao registro de imóveis a CRF Simplificada, em lista eletrônica, contendo o nome e o CPF dos adquirentes, o nome do logradouro, o número do logradouro e o complemento, se houver, bem como as unidades a serem tituladas, dispensada a apresentação de título individualizado.

Art. 3º. Os atos de transferência dos imóveis da CEHAB-RJ aos adquirentes independem da comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias, sendo vedado ao oficial de registro de imóveis exigir sua comprovação (art 13, §§ 2º e 3º, Lei Federal 13.465 - Lei da Reurb).

Art. 4º. São gratuitos os atos registrais de transferência dos imóveis pela CEHAB-RJ e o primeiro registro da Reurb-S (art. 43, Lei Estadual 3350/1999 e Art. 13, § 1º, I).

Art. 5º. Será presumida a autenticidade dos documentos e a legitimidade da representação da CEHAB/RJ a partir do uso de um correio eletrônico institucional "@cehab.rj.gov.br" no envio do pedido de registro.

Art. 6º. No Município do Rio de Janeiro, e nos demais em que tal providência for possível sem ônus, e por via eletrônica, os registros de imóveis farão integralmente os procedimentos de alteração de titularidade junto ao cadastro municipal.

Art. 7º. Os compromissos de compra e venda e as respectivas cessões de direitos celebrados até a data de transferência pela CEHAB, cuja autenticidade possa ser aferida de forma segura a critério do Oficial de Registro de Imóveis, podem ser registrados para fins de transferência da propriedade, observada eventual extinção de créditos tributários nos termos do artigo 37 da Resolução SEFAZ/RJ nº 182.

Art. 8º. Fica sob a responsabilidade da CEHAB a *correta informação sobre os dados dos imóveis e dos adquirentes originários legítimos, enviados aos serviços registrais de imóveis.*

Art. 9º. Uma vez ultimada a titulação de seus ocupantes, o Registro de Imóveis que promoveu a regularização deve compartilhar as informações referentes às mudanças de titularidade às respectivas prefeituras, nos termos nos termos do art. 184-A do Código Nacional de Normas - Foro Extrajudicial da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça, com redação dada pelo Provimento CNJ nº 174 de 02/07/2024.

Anote-se, publique-se e cumpra-se.

Rio de Janeiro, 28 de outubro de 2025.

DESEMBARGADOR **CLAUDIO BRANDÃO DE OLIVEIRA**
Corregedor-Geral da Justiça