

	PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO GABINETE DA PRESIDÊNCIA (GABPRES) DEPARTAMENTO DE GOVERNANÇA, ESTRATÉGIA E PLANEJAMENTO (DEGEP) DIVISÃO DE APOIO AOS ÓRGÃOS COLEGIADOS ADMINISTRATIVOS (DICOL)	
	Grupo de Trabalho para Desenvolvimento de Atividades de Regularização Fundiária (GT- REFUND)	ATA DE REUNIÃO Nº 02/2022
Data: 04.05.2022	Horário: 11h	Local: Reunião Híbrida

Estiveram presentes na reunião, realizada de forma híbrida, os seguintes participantes:

- **PRESENCIALMENTE:**

Juiz **Pedro Antônio de Oliveira Junior** – Auxiliar da Presidência;

Juiz **João Luiz Ferraz de Oliveira Lima** – Auxiliar da Corregedoria Geral da Justiça;

Sr. **Murilo Gonzalez Peres** – representante da Companhia Estadual de Habitação do Rio de Janeiro (CEHAB);

Sr. **Alexis Mendonça Gavichini** – delegatário do 4º Ofício de Registro de Imóveis (4º RGI);

Sr. **André Hermann Tostes** – representante da Prefeitura do Rio de Janeiro;

Sr. **Sérgio Ávila Doria Martins** – representante da Associação dos Registradores de Imóveis do Rio de Janeiro (ARIRJ);

Sr. **Bruno Pereira Alves de Queiroz** – representante da Secretaria de Habitação do Município do Rio de Janeiro;

Sra. **Rosane Holendir Barbosa** – representante da Companhia Estadual de Habitação do Rio de Janeiro (CEHAB);

Sra. **Jucivane Moreno Ferreira** – representante da Companhia Estadual de Habitação do Rio de Janeiro (CEHAB);

Sra. **Luciana Ribeiro Maciello Gomes** – representante da Companhia Estadual de Habitação do Rio de Janeiro (CEHAB);

Sr. **André Luís Gomes Peixoto** – representante da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano (SMPU);

Sra. **Lorena Novaes Ferreira** - representante da Companhia Estadual de Habitação do Rio de Janeiro (CEHAB);

Sra. **Fernanda Fraga Barbosa** – Assessora do Deputado Estadual Noel de Carvalho Neto.

- **VIRTUALMENTE** (*Através do Microsoft Teams*):

Sr. **André Luís Gomes Peixoto** – representante da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano (SMPU);

Sra. **Marina Cavalcanti Lahora Martins** – assessora jurídica da Dra. Patrícia Gabai Venâncio, Promotora de Justiça do Ministério Público do Rio de Janeiro (MPRJ);

Sr. **Felipe Nin** – assessor da vereadora Tainá de Paula;

O **Juiz Pedro Antônio de Oliveira Junior**, Coordenador do GT – Refund, dá início aos trabalhos às 11h010min, saúda a presença de todos, em seguida, transmite a palavra ao **Sr. Bruno Pereira Alves de Queiroz**, representante da Secretaria de Habitação do Município do Rio de Janeiro, que apresenta ao GT, *slides* com fotos do Conjunto Habitacional Dom Jaime Câmara e o PAL (Projetos de Parcelamento e Loteamento) dos terrenos, ocupações irregulares, acréscimos nos blocos já existentes, ocupação irregular de calçadas a serem identificadas como acréscimo comercial ou moradias (**Anexo 1**).

Em seguida, **Sr. Bruno Pereira** cita a Lei 13.465/2017, Capítulo VII, em referência à REURB e destaca que o Decreto 9.310/2018, Capítulo VIII, dos Conjuntos Habitacionais, possuem o mesmo teor:

Art. 67. Os núcleos urbanos informais que tenham sido constituídos para a alienação de unidades pelo próprio empreendedor, público ou privado, serão regularizados como conjuntos habitacionais.

§ 1º Os conjuntos habitacionais poderão ser constituídos de parcelamento do solo com unidades edificadas isoladas, parcelamento do solo com edificações em condomínio, condomínios horizontais ou verticais ou ambas as modalidades de parcelamento e condomínio.

§ 2º As unidades resultantes da regularização de conjuntos habitacionais serão atribuídas aos ocupantes reconhecidos, exceto quando o Poder Público promotor do programa habitacional demonstrar, durante o processo de regularização fundiária, que há obrigações pendentes, hipótese em que as unidades imobiliárias regularizadas serão a ele atribuídas.

Art. 68. Para aprovação e registro dos conjuntos habitacionais que compõem a Reurb, fica dispensada a apresentação do habite-se e, na Reurb-S, das certidões negativas de tributos e de contribuições previdenciárias.

Parágrafo único. O registro do núcleo urbano informal na forma de conjunto habitacional será feito com a emissão da CRF e a aprovação do projeto de regularização, acompanhado das plantas e dos memoriais técnicos das unidades imobiliárias e edificações e dos demais elementos técnicos que sejam necessários à incorporação e ao registro do núcleo urbano informal, quando for o caso.

Em seguida, a palavra é transmitida ao Sr. **Sérgio Ávila Doria Martins**, representante da Associação dos Registradores de Imóveis do Rio de Janeiro (ARIRJ), que apresenta ao GT propostas, alternativas e estratégias, quanto à titulação e regularização fundiária dos imóveis com impacto no Conjunto Habitacional Dom Jaime Câmara, Cesarão e Vila Catiri (**Anexo 2**), a saber:

- Regulamentar, junto à Corregedoria Geral da Justiça, o Art. 289 LRP, evitando o impedimento do Oficial de exigir ITBI ou ITCMD de transmissões apenas noticiadas no título, mas que não estejam sendo objeto de registro;
- Reconhecimento, pelo Município do Rio de Janeiro, de forma prévia e conjunta a remissão e/ou isenção de todos os ITBIs de determinado empreendimento da CEHAB, no âmbito da proposta de regularização fundiária, fornecendo certidão geral, sem necessidade de processo individualizado para se obter a remissão/isenção, já que existe legislação municipal que contempla a isenção.
- Necessidade de cadastro e trabalho conjunto com as Associações de Moradores para fins de legitimação fundiária (Reurb-S), para unidades comerciais e residenciais (puxadas);
- Legitimação Fundiária a ser feita em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, desde que reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação;

Sr. Sérgio Ávila Doria Martins informa a todos a existência de contato prévio com a Associação de Moradores e que a ARIRJ tem total disposição em colaborar com o Município e a CEHAB para que seja realizado o cadastramento das unidades e a titulação das unidades já registradas. Exibe as fotos das unidades e “puxadas” ao Grupo de Trabalho (**Anexo 2**).

Sra. Rosane Holendir Barbosa, representante da Companhia Estadual de Habitação do Rio de Janeiro (CEHAB), informa a todos sobre a existência de um cadastro parcial dos imóveis e que a CEHAB tem feito o levantamento, *in loco*, com assistência social, verificando quantitativo e registros das famílias alocadas nos imóveis, junto à ARIRJ.

Sr. Alexis Mendonça Gavichini, delegatário do 4º Ofício de Registro de Imóveis (4º RGI), salienta a possibilidade da isenção em bloco, em conjunto com a Prefeitura, a partir de Certidão Geral a respeito dos empreendimentos, contendo a informação de que as transmissões da CEHAB para o beneficiário final estão isentas ou imunes. Destaca que, com uma Certidão por conjunto, cedida pelo Estado ou Município, facilitará a titulação dos imóveis. **Sr. Sérgio Ávila Doria Martins** cita a resolução SEFAZ RJ 309 21, referente à Lei nº 7.174, a saber:

Resolução SEFAZ RJ 309 21: Art. 37. Nos termos do art. 41 da Lei nº 7.174, de 28 de dezembro de 2015, combinado com o § 4º, do art. 9º da mesma Lei, 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, (...) 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 ou direitos.
§ 1º A remissão automática nas hipóteses previstas dispensa a declaração do fato gerador ao Fisco e a emissão de certificado declaratório.

Sr. André Hermanny Tostes, representante da Prefeitura do Rio de Janeiro, pede a palavra e informa que o Município está à disposição para análise das propostas com o intuito, primeiramente, da regularização fundiária da propriedade original.

Sr. Sérgio Ávila Doria Martins, pede a palavra, e apresenta ao Grupo de Trabalho o Conjunto Residencial de Realengo, e informa que existem 41 matrículas em nome do INSS, não sendo lotes, mas quadras de tamanhos que vão de 5.000 m² a aproximadamente 35.000 m². Propõe que seja realizada a regularização do parcelamento do solo, identificando os lotes, pois eles não estão registrados no GEO PAL.

Sra. Rosane Holendir Barbosa, após indagação do Juiz João Luiz Ferraz, esclarece que já existe contrato administrativo da CEHAB, concedendo isenção do ITCMD, de forma geral, às transferências imobiliárias da CEHAB ao destinatário final.

Juiz João Luiz Ferraz explicita as duas propostas apresentadas pelo Grupo de Trabalho, que entenderam viáveis para resolverem o problema da regularização fundiária dos conjuntos residenciais, inicialmente, excluindo as irregularidades (puxadas), que serão tratadas em momento posterior, quais sejam:

- 1) Emissão de certidão geral, concedendo isenção/imunidade do ITBI às transferências da CEHAB ao destinatário final;
- 2) Celebração de Convênio entre Estado (CEHAB) e o Município para concessão de isenção/imunidade do ITBI e ITCMD nas transferências imobiliárias da CEHAB ao destinatário final, o que abrangeria qualquer conjunto residencial no Município do Rio de Janeiro, nos moldes dos empreendimentos, aqui tratados.

Em seguida, **Juiz João Luiz Ferraz** solicita aos membros o estudo das propostas ora apresentadas, com o intuito de informar qual delas melhor se adequa aos interesses deste Grupo de Trabalho (Deliberação 01).

Juiz João Luiz Ferraz agenda a próxima reunião para quarta-feira dia 01 de junho, às 11h e encerra os trabalhos às 13h15min, agradecendo a presença de todos (Deliberação 02).

Juiz Auxiliar da Presidência PEDRO ANTÔNIO DE OLIVEIRA JUNIOR
Coordenador do Grupo de Trabalho para Desenvolvimento de Atividades de
Regularização Fundiária (GT – REFUND)

Deliberação		Responsável	Prazo
1	Apresentar, na próxima reunião do GT, respostas quanto ao estudo das propostas apresentadas.	CEHAB, ARIRJ, Município do Rio de Janeiro	Próxima reunião do GT 01/06/2022
4	Agendar e enviar os convites para a próxima reunião do GT, 01 de junho (quarta-feira), às 11h, reunião híbrida.	DEGEP/DICOL	Enviar após a aprovação da ata

CERTIDÃO

Certifico que a presente Ata
foi aprovada/assinada em
04/05/2022.

Carlos Tubenchlak
Chefe de Serviço do SEATE