Regularização Fundiária Urbana no Estado de São Paulo

PASSO A PASSO

GOVERNO DO ESTADO
SÃO PAULO
Secretaria da Habitação

"As alterações da Lei n° 11.977/09 são estruturais e de grande potencial de êxito, o qual só será atingido se os operadores do Direito empregarem-nas com desprendimento dos conceitos antigos e com a real vontade de regularizar os milhares de assentamentos irregulares em todo o país."

—

Des. José Renato Nalini

Trecho do voto na Apelação Cível n° 0003529-65. 2011. 8.26.0576, CSMSP

CATALOGAÇÃO NA FONTE

R269 Regularização fundiária urbana no Estado de São Paulo: passo a passo / Coordenação Renato Guilherme Góes. — São Paulo : Governo do Estado de São Paulo / Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo / Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo, 2014.
344p. ; 20x28 cm.

1. Regularização fundiária. 2. Programa Estadual de Regularização "Cidade Legal". 3. Procedimento administrativo e registral. 4. Modelos. 5. Legislação. 6. Precedentes judiciais. I. Título.

CDU 347.235

DEPÓSITO LEGAL NA BIBLIOTECA NACIONAL
Conforme Decreto nº 1.825, de 20 de dezembro de 1907

Impresso no Brasil

Março 2014

Regularização Fundiária Urbana no Estado de São Paulo

*

PASSO A PASSO

RENATO G. GÓES

PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO CIDADE Legal
TRIBUNAL DE JUSTIÇA S P 3 DE FEVEREIRO DE 1874
ARISP ASSOCIAÇÃO DOS REGISTRADORES IMOBILIÁRIOS DE SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO SÃO PAULO Secretaria da Habitação

COORDENAÇÃO GERAL

Renato Guilherme Góes

APOIO INSTITUCIONAL

Governo do Estado de São Paulo
Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo
Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo

COLABORADORES

Daniela Rosário Rodrigues
Emanuel Costa Santos
Gabriel Veiga
Giovanna Palaoro
Jarbas Linhares da Silva
Paulo Kenkiti Matsumoto
Rosana Alves de Souza
Rosângela Oliveira Campos
Selma Cristina Ketelut Carneiro
Tarcísio Wensing

REVISÃO

Mariana Zapella

CAPA E PROJETO GRÁFICO

Ligia Jeon
Natalia Zapella

CTP, IMPRESSÃO E ACABAMENTO

Imprensa Oficial do Estado de São Paulo

CONTATO COM O COORDENADOR DO TRABALHO E ESCLARECIMENTOS DE DÚVIDAS EM

www.regularizacaofundiaria.com.br

Índice

Apresentações 11

Sílvio Torres *Secretário Estadual de Habitação do Estado de São Paulo* 13
Des. José Renato Nalini *Presidente do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (2014/2015)* 15
Des. Hamilton Elliot Akel *Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo (2014/2015)* 17
Flauzilino Araújo dos Santos *Presidente da ARISP* 19

Introdução 23

Renato Guilherme Góes *Secretário Municipal de Habitação de São José do Rio Preto* 25

Procedimento Administrativo 31

Instauração 34
Estudos preliminares 35
- Laudo Técnico 36
- Estudo Social 37
- Parecer Jurídico 39

Reconhecimento da Ilegalidade 41
Consolidação 42
Interesse Social x Interesse Específico 45
Agente Promotor da Regularização 50
Perímetro Urbano 52
Projetos 54
Aprovação 58
Programa Estadual de Regularização "Cidade Legal" 59
Registro 62
Titulação 62

Procedimento Registral 69

Princípios Operacionais 71
Formas de regularizar 79
Do registro do projeto 85
Da impugnação e seu processamento 90
Da especialização de fração ideal 93
Do registro de documentos particulares 95
Da demarcação urbanística 98
Da legitimação de posse 100
Da regularização de glebas urbanas parceladas antes da Lei nº 6.766/1979 102
Da abertura de matrícula de bem público por destinação 104
Da regularização de conjuntos habitacionais 106
Da abertura de matrícula de imóvel por previsão legal 109
Disposições finais 110

Modelos Administrativos 113

Portaria 116
Laudo técnico 117
Diagnóstico social 119
Parecer jurídico 134
Notificação do loteador I 136
Notificação do loteador II 137
Resolução de ilegalidade 138
Auto de demarcação urbanística 141
Diretrizes técnicas 142
Termo de compromisso - Infraestrutura . 169
Termo de compromisso - Meio ambiente . 171
Auto de regularização 175
DCUA 176
Requerimento de registro 177
Título de legitimação de posse 178
Certidão de Especialização de fração ideal . 179

Modelos Registrais 181

SEÇÃO I 184
ATOS RELACIONADOS À ESPECIALIZAÇÃO DA GLEBA EM REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Averbação do memorial descritivo da gleba em Regularização Fundiária 185
Abertura de matrícula para a gleba em Regularização Fundiária 186
Averbação de titularidades de parcelas e transporte de ônus das matrículas de origem 187

Averbação de titularidades de parcelas oriundas das matrículas de origem 188
Averbação de transporte de ônus das matrículas de origem 189

SEÇÃO II 190
REGISTRO DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Registro do Projeto de Regularização Fundiária na modalidade Loteamento 191
Registro do Projeto de Regularização Fundiária na modalidade Desmembramento – com áreas públicas 192
Registro do Projeto de Regularização Fundiária na modalidade Desmembramento – sem áreas públicas 193
Registro do Projeto de Regularização Fundiária na modalidade Instituição e Especificação de Condomínio e averbação referente à Convenção Condominial . 194
Registro do Projeto de Regularização Fundiária na modalidade Instituição e Especificação de Condomínio de Lotes e averbação referente à Convenção Condominial 195

SEÇÃO III 197
AVERBAÇÃO DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Conjunto Habitacional de casas edificadas em lotes 198
Conjunto Habitacional em forma condominial – Blocos de apartamentos 199
Conjunto Habitacional em forma condominial – Casas 201

SEÇÃO IV 202
ATOS PRATICADOS NAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS RESULTANTES DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Registro de transmissão definitiva mediante prova de quitação 203
Registro de transmissão definitiva com menção a títulos intermediários 204
Registro do título de legitimação de posse 205
Registro de cessão de direitos possessórios 206
Registro da conversão de posse em propriedade 207
Averbação de cancelamento de registro de legitimação de posse 208
Registro de atribuição 209

SEÇÃO V 210
AVERBAÇÕES PRATICADAS EM MATRÍCULAS OU TRANSCRIÇÕES DE ORIGEM

Averbação de destaque na matrícula-matriz 211
Averbação de unificação 212
Averbação de unificação – imissão provisória na posse 213
Averbação de destaque decorrente de especialização de fração ideal 214
Averbação de esgotamento de disponibilidade e encerramento 215
Averbação de demarcação urbanística na matrícula-matriz 216
Averbação remissiva de abertura de matrícula de áreas municipais oriundas de parcelamento, ainda que não inscrito ou registrado 217
Averbação remissiva de abertura de matrícula de imóveis urbanos sem registro anterior em nome da União ou do Estado 218

SEÇÃO VI 219
IMÓVEIS DE DOMÍNIO PÚBLICO

Abertura de matrícula para áreas públicas resultantes do Projeto de Regularização Fundiária 220
Abertura de matrícula de áreas municipais oriundas de parcelamento, ainda que não inscrito ou registrado 221
Abertura de matrícula de imóveis urbanos sem registro anterior em nome da União ou do Estado 222

SEÇÃO VII 223
NOTIFICAÇÕES E INTIMAÇÕES EM PROCEDIMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Notificação de confrontante 224
Intimação para manifestação acerca de impugnação 225
Intimação para audiência de conciliação 226
Intimação para manifestação acerca de impugnação – Poder Público 227
Intimação para audiência de conciliação – Poder Público 228
Notificação contratos por cópias ou sem reconhecimentos de firmas 229
Notificação em especialização de fração ideal 230
Notificação em regularização de condomínio de frações ideais registradas 231
Notificação - Demarcação urbanística 232
Notificação de Poder Público – Demarcação urbanística 233
Notificação em abertura de matrícula para imóvel público 234

SEÇÃO VIII 235
TERMOS DE AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO

Termo de Audiência de Conciliação frutífera 236
Termo de Audiência de Conciliação infrutífera, com impugnação fundamentada 237
Termo de Audiência de Conciliação infrutífera, com impugnação infundada 238

Legislação 241

Lei nº 11.977/2009 (Capítulo III) 243
Lei nº 6.015/1973 (Capítulo XII) 254
Decreto Estadual nº 52.052/2007 ("Cidade Legal") 259
Regimento Interno "Cidade Legal" .. 264
Ofício de encaminhamento da proposta do Provimento CG nº 18 269
Provimento CG nº 18 (15/06/2012) ... 275
Provimento CG nº 25 (25/09/2012) .. 282
Provimento CG nº 16 (10/05/2013) .. 285
Provimento CG nº 21 (18/07/2013) ... 296
Provimento CG nº 37/2013 306

Lista de abreviaturas e siglas 327

Glossário 333

Apresentações

Introdução

Procedimento Administrativo

Procedimento Registral

Modelos Administrativos

Modelos Registrais

Legislação

Lista de Abreviaturas e Siglas

Glossário

Cidade Legal, casa própria e regularizada

Casa própria e com documentação regularizada e a certeza de que o imóvel será realmente da família. Esse é o mote do "Cidade Legal", programa da Secretaria de Estado da Habitação de regularização de núcleos habitacionais, que vem acelerando seu ritmo de trabalho nos últimos meses para atender à grande demanda de interesse social.

A proposta é solucionar o problema habitacional surgido com a explosão de ocupações irregulares ao longo dos anos, que fez com que centenas de núcleos habitacionais se estabelecessem de forma precária e incorreta por todo o país. Assim, o programa torna-se instrumento fundamental para solucionar essa questão habitacional.

Com a regularização, ao se estabelecer de quem é a propriedade da terra ou do imóvel urbano, há a garantia de segurança social e jurídica aos envolvidos: Prefeitura, Governo do Estado, órgãos públicos e cidadãos. O IDH (Índice de Desenvolvimento Humano) do Município aumenta e a cidade passa a ter acesso adequado, compatível com o volume real de suas moradias e das famílias que abriga.

O programa conta com o aporte de R$ 113 milhões estaduais entre 2009 e 2013 para promover a articulação mais rápida entre as Prefeituras paulistas e todos os serviços públicos necessários à legalização dos terrenos e das moradias. Hoje apoia 434 cidades paulistas, com 11,5 mil núcleos e 1,9 milhão de imóveis inscritos — mais de um terço deles na cidade de São Paulo. Desses, 734 núcleos já foram regularizados, 190 deles só neste ano.

Com o "Cidade Legal" houve a institucionalização da entrega pelo Estado de novas moradias de interesse social em total adequação com a lei. A partir disso, os proprietários podem transmitir seu imóvel a seus herdeiros, obter financiamentos e linhas de crédito para reformas, além de serem legalmente donos do que é seu de direito.

Assim, corrigimos no Estado uma deformação nacional: a prática da ocupação da terra sem a formalização necessária, que tantas injustiças e até mortes ocasionou ao longo do tempo. Uma medida para se promover a qualidade de vida e efetivar às famílias paulistas o acesso aos serviços públicos e a mais essa forma de exercício da cidadania.

—

Sílvio Torres
Secretário Estadual de Habitação do Estado de São Paulo

Horizonte promissor para a regularização fundiária

A moradia é direito fundamental. O fenômeno da urbanização gerou expectativas novas da cidadania em relação ao habitar. O êxodo rural inflou as cidades de uma população ávida por residir em lugares decentes. Estes nem sempre sobraram na repartição da terra subordinada ao interesse do capitalismo selvagem. O resultado foi a multiplicação de submoradias, ocupação de áreas inóspitas ou destinadas à preservação, pouco apropriadas para sediar uma construção que servisse de lar.

A lei sempre anda na rabeira das necessidades coletivas. A capacidade de previsão do legislador é inferior à exuberância da vida real. Mesmo assim, a Constituição do Brasil de 5.10.1988 inspirou-se no supraprincípio da dignidade da pessoa humana. Decorrência disso a legítima exigência de que o mínimo existencial se componha de um singelo conjunto de bens da vida. Dentre os quais o teto venha a ser, muito provavelmente, o mais importante.

As reivindicações dos sem teto, dos moradores de áreas comprometidas, dos ocupantes de glebas destinadas a outros fins, dos adquirentes de parcelamentos clandestinos, ecoam de forma intensa na consciência de um Brasil lúcido, empenhado em edificar uma pátria justa, fraterna e solidária.

A comunidade jurídica respondeu a tal anseio. A partir da vontade constitucional, com adequada interpretação do Estatuto da Cidade, aqueles que devotaram seu talento e empenho ao direito ofereceram sua contribuição efetiva para atenuar e, se possível, eliminar essa importante deficiência do convívio contemporâneo: a falta de moradia digna.

Cerca de um quarto da população brasileira não detém propriedade regularizada de sua residência. Os entraves ao acesso à segurança jurídica são de vária ordem e todos aqueles que estão na órbita do sistema registral forma enfrentados — de forma pioneira, ousada, corajosa — por um corpo coeso de magistrados, registradores, funcionários, advogados e agentes comunitários interessados na efetiva resolução das questões fundiárias.

A Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo envidou os esforços possíveis e, com auxílio de parceiros valorosos, destacando-se a ARISP, cujo Presidente, FLAUZILINO ARAÚJO DOS SANTOS, é um devotado artífice de uma nova mentalidade registral, editou dois Provimentos indicadores da metamorfose no tratamento da Regularização Fundiária: o 18/2012 e o 21/2013.

São passos firmes na direção do adequado tratamento da adequação integral das moradias à normatividade. As consequências não são meramente formais. O processo de regularização representa uma eficiente inclusão cidadã, no momento em que a economia global reclama esforços das economias locais, para que a crise não comprometa a débil saúde dos mercados emergentes.

]No âmbito da ética cidadã, o "dono" passa a ter um status diferenciado, que o habilita a se considerar titular de direitos, dentre os quais aquele ambicionado por todo ser humano: se proprietário da que casa que habita.

A presente publicação se propõe esclarecer dúvidas, abrir caminhos, facilitar a compreensão do assunto por parte de todo interessado. É uma contribuição de relevância extrema para a partilha do conhecimento multidisciplinar, a refletir novíssimo estágio no protagonismos de todos aqueles que, detentores da habilidade no manejo das regras do jogo, se abrem à partilha e dão as mãos aos que necessitam de acesso e fruição a direitos humanos fundamentais.

Congratulo-me com todos os que se dedicaram à elaboração deste trabalho, consequência de mentalidade ética imprescindível à edificação do Brasil com que sonhamos e ao qual todos temos direito.

—

Des. José Renato Nalini

Presidente do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (2014/2015)

Estabelecendo novos paradigmas

A Constituição Federal de 1988 inseriu o direito à moradia no rol dos direitos fundamentais do ser humano. Antes dela, contudo, o Estatuto da Cidade já atribuía à questão a feição de política pública. Posteriormente, objetivando dar efetividade à diretriz constitucional, a Lei n° 11.977/09, que instituiu o programa "Minha Casa Minha Vida", rompeu paradigmas relativos à regularização fundiária urbana.

A despeito da vigência dessas normas, não se sabia exatamente, contudo, a forma de realizar e como aplicarmos poderosos mecanismos nela previstos.

A Corregedoria Geral da Justiça, na gestão anterior, mercê da sensibilidade do então titular, Desembargador José Renato Nalini, hoje Presidente da Corte, implantou o programa de regularização fundiária.

Um dado histórico: ao julgar a Apelação Cível nº 3529-65.2011.8.26.0576 (sob a relatoria do Corregedor Geral), o Conselho Superior da Magistratura fixou novas diretrizes a serem observadas na busca da regularização fundiária e conclamou os operadores do Direito, em especial os que atuam nos registros de imóveis, a que utilizassem os novos instrumentos legais.

Na esteira do anseio proclamado no v. acórdão do CSM, a Corregedoria Geral da Justiça, em cumprimento ao seu dever de orientar e regulamentar a atividade notarial e registral, editou o Provimento CG n° 18/2012, cujo escopo principal era disciplinar, de modo uniforme para todo o Estado, a maneira pela qual a regularização fundiária prevista na Lei n° 11.977/09 deveria acontecer nos registros de imóveis.

Aquele Provimento CG n° 18/2012 foi um primeiro passo. Em busca de aperfeiçoamento, a Corregedoria Geral da Justiça realizou consulta pública dando oportunidade para que todas as pessoas, órgãos e entidades se manifestassem.

Assim, após ouvir as sugestões das associações, dos registradores, dos profissionais liberais, do Ministério das Cidades, do Ministério Público, da OAB, da CDHU, da Prefeituras e Secretarias, da ARISP, da Anoreg, do Instituto Pólis, do Colégio Notarial, da Defensoria Pública do Estado de São Paulo, do Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico, foi editado o Provimento CG n° 21/2013, com a finalidade de otimizar, ainda mais, a regularização fundiária urbana.

Os números obtidos até o momento são motivo de otimismo. De acordo com cadastro oficial, do início da vigência do Provimento CG n° 18/2012, em julho de 2012, até final de fevereiro deste ano, haviam sido regularizados 412 assentamentos e 42.349 unidades individuais. Há muito mais a ser feito.

Recentemente foi celebrado, com o apadrinhamento desta Corregedoria, o acordo de cooperação entre as Secretarias da Habitação e a ARISP, com o objetivo de conferir ainda mais efetividade à Lei n° 11.977/09 e aos Provimentos da Corregedoria Geral da Justiça, na medida em que será instituído grupo específico de atuação para os casos mais emblemáticos de regularização fundiária.

Assim, o Grupo de Apoio à Regularização Fundiária – GARF, que será formado por pessoas de notório conhecimento na matéria, examinará os casos mais intrincados de regularização fundiária e apontará as soluções administrativas e registrais. Ao final dos trabalhos de cada auxílio, o Grupo fornecerá relatório à Corregedoria Geral da Justiça para estudo e adoção das medidas cabíveis.

A grande inovação que esse acordo de cooperação traz é possibilitar o exame da questão fundiária de forma difusa, haja vista que os diversos relatórios apresentados pelo Grupo permitirão que se conheçam os principais entraves da regularização no Estado de São Paulo. E, uma vez conhecidos os problemas mais comuns, mais fácil será buscar as soluções.

Como afirmou o Presidente de nossa Corte, em recente entrevista, abordando esse tema da regularização fundiária, "há um sopro de entusiasmo que sacode as comunidades e resgata uma dívida social contraída há séculos. É importante que esses projetos continuem e se aperfeiçoem rumo à democracia participativa que o Brasil deseja e necessita".

Com a edição do presente manual, fruto também do entusiasmo do ilustre Secretário da Habitação de São José do Rio Preto, Dr. Renato Guilherme Góes, com quem me congratulo pela iniciativa, damos mais um importante passo, na medida em que a obra, por seu caráter prático, serve como utilíssimo roteiro para os projetos de regularização fundiária. Mais uma vez, São Paulo traça novos paradigmas, que certamente, serão observados por todo o país.

—

Des. Hamilton Elliot Akel

Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo (2014/2015)

O ponto da virada

O tema regularização fundiária tem dois grandes marcos: o primeiro é a edição da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que tornou potente nossa legislação sobre essa matéria e o segundo é a eleição do Desembargador JOSÉ RENATO NALINI, para o cargo de Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo, para o biênio de 2012/2013.

A Lei de 2009 derrubou antigos paradigmas e estabeleceu novos instrumentos e mecanismos de regularização fundiária urbana, em face do direito constitucional à moradia e dos princípios instituídos pelo Estatuto da Cidade.

Depois, os votos proferidos e Acórdãos relatados pelo Desembargador JOSÉ RENATO NALINI no Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, suas decisões na Corregedoria Geral da Justiça, os provimentos que baixou e os estudos desenvolvidos pela Equipe de Juízes Assessores da Corregedoria, estabeleceram a pauta e o fluxo procedimental para o comportamento e a atuação de registradores de imóveis e de juízes corregedores permanentes na apreciação da registrabilidade dos projetos de regularização fundiária e dos respectivos títulos aos residentes, na perspectiva de tornar o registro acessível para todos. Há um novo norte traçado para remoção de obstáculos registrais, que está surtindo efeitos extraordinários. Foi o ponto da virada.

Sabemos que a informalidade urbana ocorre na quase totalidade das cidades brasileiras. Famílias mais pobres perceberam que as grandes cidades seriam um lugar capaz de propiciar melhor qualidade de vida e acesso de suas crianças à educação, porém foram empurradas para áreas marginais das metrópoles e só tiveram acesso à terra por meio de processos e mecanismos informais e ilegais. Historicamente, a população de baixa renda não teve acesso à produção formal de habitação, e, como consequência, foi impedida de concretizar, no quadro da legalidade, seu direito à cidade e exercer plenamente sua cidadania. Em outras palavras, favelas, loteamentos clandestinos e irregulares e ocupações foram as opções de moradias permitidas aos pobres da cidade que passaram a viver em condições precárias, indignas e cada vez mais inaceitáveis; longes do asfalto.

Ainda bem que nunca é tarde demais para se tomar decisões corretas. Pode ser que a regularização fundiária seja o motor para que pensemos em outras alternativas econômicas e sociais capazes de trazer esperança para as novas gerações, integrando-as em um novo contexto de vida.

Os conteúdos desta cartilha foram desenvolvidos por profissionais renomados das áreas da regularização fundiária e do registro de imóveis, sob a coordenação do

Dr. RENATO GOES, integrando conceitos e modelos de peças técnicas, requerimentos, atos administrativos e registrais suficientes para implementação dos instrumentos urbanísticos e jurídicos disponíveis e competentes para percorrer o caminho do projeto à final titulação dos beneficiários da regularização fundiária. Este é um trabalho de muitas cabeças e muitas mãos!

Nossa expectativa é de que a presente cartilha se constitua em um roteiro seguro de orientação aos municípios e aos demais agentes que adotam e que venham a adotar a regularização fundiária como forma de inclusão social, de respeito e de amor ao próximo.

—

Flauzilino Araújo dos Santos
Presidente da ARISP

Apresentações

Introdução

Procedimento Administrativo

Procedimento Registral

Modelos Administrativos

Modelos Registrais

Legislação

Lista de Abreviaturas e Siglas

Glossário

Introdução

Este manual traz orientações referentes à Regularização Fundiária Urbana e sua aplicabilidade à luz das Normas do Serviço Extrajudicial editadas pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo (Provimentos n° 18/2012, 25/2012, 16/2013 e 21/2013).

Como a regularização jurídica inicia-se na seara administrativa municipal e se encerra no Registro Imobiliário, elaboramos um manual voltado para agentes públicos municipais e Oficiais de Registro de Imóveis, sugerindo um caminho a ser seguido por esses atores na regularização fundiária no âmbito do Estado de São Paulo. As demais espécies de regularização fundiária, quais sejam, urbanística, ambiental e social também serão objeto deste estudo, incluídas em breves e sucintos apontamentos, por seu caráter multidisciplinar e interdisciplinar.

A **regularização fundiária**, de acordo com o artigo 46 da Lei n° 11.977, de 7 de julho de 2009, *"consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à **regularização** de assentamentos irregulares e à **titulação** de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado"*.

A **regularização urbanística** envolve a projeção de medidas de adequação ao parcelamento ilegal do solo, visando à implantação da infraestrutura mínima necessária para o desenvolvimento saudável da vida humana.

A **regularização ambiental** diz respeito a ações e programas preventivos e compensatórios para o meio ambiente e confunde-se, em parte, com a modalidade urbanística, já que a projeção de equipamentos de esgotamento sanitário e de água tratada, por exemplo, atendem ao prisma ambiental da regularização fundiária.

O Estado e o Município — este no exercício de sua competência licenciadora ambiental — deverão estabelecer diretrizes e metas a serem atingidas visando a sanar eventuais danos ambientais consolidados, como a adequação das fossas existentes para o sistema séptico, reflorestamento de áreas de proteção ambiental porventura atingidas, cercamento preventivo dos remanescentes de matas etc.

Na **regularização social**, o Município busca inserir a população ocupante dos assentamentos ilegais na comunidade, levando os equipamentos públicos indispensáveis para caracterizá-los como cidadãos, como creches, escolas, postos de saúde, cursos profissionalizantes e outras ações relativas à promoção humana buscando a geração de renda e a capacitação profissional e intelectual dos seus moradores.

A **regularização jurídica** engloba a pesquisa de documentos da titularidade da gleba, cadeia sucessória, plantas e cadastros existentes, a fim de possibilitar a titulação dos lotes individualizados e oferecer a segurança jurídica aos que lá moram, bem como legitimar os Entes Políticos a aplicarem recursos públicos nas áreas privadas parceladas clandestinamente.

O parcelamento consolidado de modo ilegal, em face do fólio real, é uma gleba bruta, o que, na maioria das vezes, impede a aplicação de verba pública. Por isso é essencial o registro do projeto de regularização, transformando aquela área em bairro oficial da cidade. Deste modo, o Município poderá investir no local, implantando serviços públicos estruturais como pavimentação asfáltica, sistema de captação de águas pluviais, entre outros investimentos.

A regularização jurídica deve ser vista também sob o prisma da inclusão das áreas regularizadas nos cadastros imobiliários e no planejamento municipal, promovendo, assim, suas atualizações para projetos urbanos da cidade, bem como para fins tributários, gerando reflexos na inclusão social e na capacitação econômica da população.

Atualmente, os donos de lotes em parcelamentos ilegais os ocupam com base em singelos e precários "contratos de gaveta", sem o devido respaldo legal.

Em São José do Rio Preto, um morador de um parcelamento irregular contou-nos que, certa manhã, ao chegar à sua residência, ao final de cansativo período de trabalho noturno, deparou-se com um trator dentro de seu terreno, já pronto para derrubar sua casa, depois de destruir a cerca de entrada e todas as plantas carinhosamente cultivadas por anos. De posse de uma enxada e após ameaças ao condutor do trator, conseguiu detê-lo.

O drama desse cidadão não parou por aí. Ele acabou descobrindo que sua casa tinha sido arrematada em leilão judicial por uma dívida de míseros trinta reais de responsabilidade do titular do imóvel no Registro de Imóveis. Após contratar advogado e ter acesso aos autos da execução, ficou sabendo que, além de a casa ter garantido dívida alheia e ter sido vendida em hasta pública, o próprio loteador resgatou a diferença do valor alcançado no leilão.

Essa é a realidade e a gravidade da situação vivida por milhões de pessoas que construíram suas casas em loteamentos irregulares ou clandestinos: encontram-se totalmente desprovidas da **segurança jurídica** que o título de propriedade do Registro

de Imóveis lhes proporcionaria. E o objetivo deste manual é ajudar seus leitores a atingir essa segurança jurídica, pautando-se na interpretação dada por este subscritor da legislação vigente.

O **passo a passo** descrito a seguir foi criado, testado, adequado e aprovado em São José do Rio Preto, Município do interior bandeirante que mais regularizações fundiárias registrou no último ano.

Nos últimos quatro anos, a equipe da Secretaria Municipal de Habitação de São José do Rio Preto, inicialmente capitaneada pelo ex-promotor de justiça Fernando Yukio Fukassawa, debruçou-se sobre um problema social, urbanístico, ambiental e jurídico que se instalou, há décadas, em seu território e em todo o nosso país.

Mais de uma centena de procedimentos administrativos foram instaurados para analisar cada assentamento ilegal consolidado; mais de uma centena de ações judiciais foram propostas; diversos loteadores tiveram seus patrimônios constritos, bloqueados, indisponibilizados; centenas de reuniões com a população dos loteamentos clandestinos foram realizadas; visitas diuturnas foram praticadas; milhares de cadastros de ocupantes foram efetivados; milhões de metros quadrados foram medidos e estudados; centenas de matrículas, contratos, recibos, foram detalhadamente analisados e até leis municipais foram editadas.

Diversas visitas foram feitas aos Registradores Imobiliários locais, ao Corregedor Permanente dos Registros Imobiliários, ao Ministério Público do Estado, à Defensoria Pública do Estado e até à Polícia.

Reiteradas viagens foram realizadas às capitais do País e do Estado de São Paulo, buscando a defesa do nosso ideal junto ao Ministério das Cidades, ao Conselho Nacional de Justiça, à Corregedoria Geral da Justiça, à Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (ARISP) e ao Programa Estadual de Regularização Fundiária "Cidade Legal", gerando uma **grande parceria** em prol da população desta cidade e, consequentemente, de nosso Estado.

Organizamos e sediamos um Simpósio sobre parcelamento ilegal do solo e regularização fundiária, concentrando em nossa cidade, naquela ocasião, as maiores autoridades sobre o assunto.

A primeira decisão do Conselho Superior da Magistratura Paulista sobre a aplicação da Lei nacional nº 11.977/2009 derivou de suscitação de dúvida inversa por nós proposta: o *leading case* denominado "Residencial Jéssica".

Consulta formal à Corregedoria Geral da Justiça e outras suscitações de dúvidas foram provocadas por nossa atuação, criando um balizamento judicial sobre o tema.

A efetiva atuação de nossa equipe fez com que fôssemos convidados pela ARISP a participar de um longo debate sobre o assunto, ocasião em que apontamos os entraves

registrais e, também, as possíveis soluções para se alcançar a regularização fundiária urbana. O resultado desse encontro foi a apresentação de uma sugestão de atualização das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, a qual foi acatada pela Corte Correcional bandeirante com a publicação do Provimento CG n° 18, de 21 de junho de 2012, do Provimento CG n° 25, de 25 de setembro de 2012, e, posteriormente, dos Provimentos CG n° 16, de 15 de maio de 2013 e n° 21, de 18 de julho de 2013.

Ciente de todo esse trabalho e na condição de parceiro incentivador, o presidente da ARISP, Dr. Flauzilino Araújo dos Santos, sugeriu a confecção deste manual ao Governo do Estado de São Paulo, para divulgar e partilhar com os demais Municípios paulistas e Oficiais de Registro de Imóveis a experiência de sucesso de São José do Rio Preto, disponibilizando um instrumento de auxílio a todos.

Desejamos aos leitores desse manual que colham bons frutos, similares aos nossos!

—

Renato Guilherme Góes
Secretário Municipal de Habitação de São José do Rio Preto/SP

Apresentações

Introdução

Procedimento Administrativo

Procedimento Registral

Modelos Administrativos

Modelos Registrais

Legislação

Lista de Abreviaturas e Siglas

Glossário

Procedimento Administrativo

Todos os entes políticos que compõem a Federação são legitimados a promover a Regularização Fundiária. Assim, deve-se afastar a falsa impressão de que o único legitimado seria o Município sob a alegação de que o assunto é de interesse local ou de organização urbanística da cidade. O que é privativo do Município é a competência legal de licenciar e aprovar a regularização, ainda que promovida por outro ente federativo.

Porém, os Municípios estão mais próximos do problema, o que os coloca em posição de prevalência para resolvê-lo. Logo, independentemente de quem seja o titular do imóvel, ente público ou privado, e de quem seja o agente promotor da regularização, o Município sempre será o **coordenador** do procedimento administrativo de Regularização Fundiária por possuir exclusividade do **poder licenciador**.

Dito isto, é dever do Município, ao tomar conhecimento de um núcleo habitacional informal em seu território, **instaurar um procedimento administrativo** para analisar a situação jurídica, social, urbanística e ambiental da área e propor medidas saneadoras das inconformidades.

Essa regularização pode ocorrer de duas maneiras: ***(i)*** desfazendo o assentamento e ***(ii)*** legalizando o assentamento. Partindo deste ponto, o Município, no exercício de seu dever constitucional de promover o adequado ordenamento territorial, ao constatar a existência de um assentamento de qualquer espécie sem autorização prévia das autoridades competentes, deverá instaurar procedimento administrativo seguindo determinadas providências: instauração, estudos preliminares, reconhecimento da ilegalidade, consolidação, análise do interesse social versus interesse específico, indicação de agente promotor da regularização, delimitação do perímetro urbano, elaboração de projetos e a aprovação final com a emissão do auto de regularização fundiária.

Confira a seguir o passo a passo de cada etapa.

Instauração

O Poder Público Municipal, inicialmente, expede uma Portaria contendo os primeiros passos de um estudo para a solução do caso. Nesse ato administrativo, o Chefe do Poder Executivo, determinará providências de levantamento de dados e coleta de informações para ter o conhecimento da real situação. Exemplificativamente, relacionam-se, a seguir, alguns mandamentos que devem constar da Portaria inaugural do Procedimento administrativo de regularização:

- o registro da Portaria em livro próprio e sua autuação, bem como de todos os documentos já existentes nos arquivos municipais sobre o assentamento em ordem cronológica;
- a elaboração de laudo técnico, diagnóstico social e parecer jurídico;
- o levantamento de informações e documentação sobre a área em estudo junto às secretarias e órgãos da Administração Direta ou Indireta do Município;
- a busca de informações junto às prestadoras de serviços públicos delegados (companhias de água, energia elétrica etc.).

Quem presidirá esse procedimento?

A Legislação Federal não traz essa especificação. Cada Município deverá organizar e distribuir as competências entre as secretarias e diretorias municipais. É importante ressaltar que a Lei n° 11.977/2009 delegou aos Municípios o **poder legislativo complementar** para que estes possam editar suas respectivas leis referentes à regularização fundiária local. Todavia, o exercício desse poder é uma mera faculdade dos Municípios, podendo estes promoverem suas regularizações com base somente na legislação federal.

Em caso concreto, o município de São José do Rio Preto fez uso dessa competência legislativa e editou a Lei Ordinária n° 10.547 em 24 de dezembro de 2009,

---

Modelo anexo na página 116.

criando o Programa Municipal de Regularização Fundiária e delegando ao Secretário Municipal de Habitação a função de coordenador dos trabalhos de regularização fundiária.

Na ausência de uma legislação municipal específica, os poderes estarão concentrados nas mãos do Prefeito ou daquele que ele expressamente delegar. Para isto o Chefe do Poder Executivo deverá editar um ato administrativo específico que poderá ser um decreto.

Superada a fase de instauração do procedimento administrativo é iniciada a coleta de informações e os estudos sobre o assentamento.

Estudos Preliminares

O Município deverá colher todos os elementos essenciais para iniciar a regularização fundiária, fazendo uso de uma estrutura multidisciplinar: jurídica, técnica, social e ambiental.

A tomada de decisões nesse procedimento administrativo deve se subsidiar nas respostas das seguintes indagações:

- Qual é a condição socioeconômica da população que ocupa o assentamento?
- Quando e como iniciou o assentamento?
- Qual é a distância dos equipamentos públicos essenciais (Escolas, Unidades de Saúde, Hospitais, Delegacias de Polícia, etc.)?
- Qual o tipo do assentamento? Loteamento, desmembramento ou condomínio?
- Quem realizou?
- Onde está o *(ir)*responsável?
- O responsável já foi responsabilizado pelo problema?
- O assentamento está consolidado?
- O assentamento foi implantado sobre imóvel matriculado?
- Quais documentos legitimam a posse dos ocupantes do assentamento?
- Quais são as necessidades sociais da população residente?
- Qual a qualidade da água que consomem?

→ Para onde vão os dejetos?
→ As crianças frequentam a escola?
→ Há moradores com necessidades especiais?
→ Existem crianças ou adolescentes em situação de risco?

Para responder a essas e tantas outras questões o coordenador do procedimento administrativo deve colher dados no assentamento em fase de regularização. Para isso deverá contar com uma equipe multidisciplinar na elaboração dos seguintes documentos: Laudo Técnico, Diagnóstico Social e Parecer Jurídico.

Laudo Técnico

Nesse levantamento preliminar de dados o engenheiro levantará os seguintes dados urbanísticos e ambientais do assentamento em estudo:

- Características Físicas: localização, dimensão, identificação do imóvel, identificação dos confrontantes, tipos de construção, tipos de ocupação, áreas livres, presença de servidões, ferrovias, linhas de transmissões de energia elétrica e emissão de esgoto;
- Equipamentos públicos do entorno, incluindo as distâncias;
- Proximidade de locais com uso especial do solo como indústrias, aterro sanitários, cemitérios e aeroportos;
- Presença de serviços públicos municipais como coleta de lixo e transporte coletivo;
- Condições Físicas do terreno: declividade igual ou superior a 30% e erosões, etc.;
- Condições Urbanísticas: alinhamento e largura do sistema viário, guias, sarjetas, calçadas, pavimentação, etc.;
- Infraestrutura: rede de água, poços (espécies), energia elétrica, iluminação pública, esgotamento sanitário (formas), escoamento de águas pluviais, etc.;

Modelo anexo na página 117.

- Elementos ambientais: presença de corpo d'água, vegetação, ocupação de área de preservação permanente, mangues, brejos, área de preservação ambiental e unidade de conservação ambiental, e
- Áreas públicas por destinação: viárias, áreas verdes, institucionais, de uso comum do povo, etc.

O profissional responsável pelo trabalho deverá realizar medições, constatações, filmagens e fotografias, para ao final concluir o Laudo Técnico.

Com a presença do poder público no assentamento, inicia-se uma especulação imobiliária ocasionando novas invasões, vendas e desdobros ilegais, o que pode atrapalhar o projeto final. Por isso é imprescindível que todos os lotes identificados sejam **fotografados** e **catalogados** na fase inicial do trabalho, para que o Município possa identificar facilmente o que é anterior e posterior ao início do procedimento de regularização da área.

Diagnóstico Social

Delimitada a área de estudo pelo Laudo Técnico, outro membro da equipe deve ser encaminhado ao local do assentamento: o assistente social. Esse profissional terá o objetivo de interagir com as pessoas residentes no assentamento e cadastrá-las por grupo familiar. Para isso serão necessárias várias visitas, preferencialmente aos finais de semana ou após o horário normal de expediente laboral, para que seja possível encontrar os moradores em suas residências.

Como, em regra, os assentamentos são grandes, com diversas famílias, o cadastro torna-se complexo. Para facilitar o trabalho, a sugestão é firmar **convênios** com faculdades locais visando a celeridade do trabalho, formando uma equipe coordenada pelo assistente social.

Esta fase é extensa e cansativa, já que os profissionais irão de casa em casa para, em um primeiro momento, convencer os moradores a participarem da entrevista e, em seguida, realizarem um grande questionário sobre a situação individual e familiar de cada morador.

Modelo anexo na página 119.

O diagnóstico feito pelo assistente social deve revelar informações sobre a composição do núcleo familiar e detalhes do imóvel ocupado, como por exemplo:

- **Com relação às pessoas:** homens, mulheres, idade, estado civil, documentos pessoais, nível de escolaridade, profissão, situação atual de emprego (formal ou informal), renda individual e familiar, presença de deficientes, idosos, crianças, quem é o dono do imóvel, documento que comprova a posse/propriedade, há quanto tempo reside no Município, há quanto tempo reside no local, se possui outro imóvel.

- **Com relação ao imóvel:** tem construção ou não, tipo de construção (alvenaria, madeira, rústica, com reboco, acabada, inacabada, quantidade e espécie de cômodos etc.) e sua medida.

Os profissionais da Assistência Social precisam ter a perspicácia para identificar o que é verdade ou não nas falas dos entrevistados. Muitas vezes eles não se sentem à vontade para expor detalhes da vida pessoal e podem tentar desviar dos questionamentos.

Além de realizar a coleta de dados e informações, os profissionais da área da Assistência Social precisam **conquistar a confiança** da população para estabelecer uma parceria com o Poder Público, o que dará maior celeridade ao processo da regularização. O assistente social acabará se tornando um "representante" da população dentro do Poder Público e seu trabalho passa a ter caráter pedagógico social, no sentido de despertar a cidadania no indivíduo.

O ideal é que esse diagnóstico alcance 100% da população assentada para dar maior credibilidade ao trabalho.

Coletadas todas as informações, os dados serão compilados em um diagnóstico social dotado de gráficos, fotografias e resumos, para fornecer argumentos substanciais sobre o perfil da população ao coordenador do procedimento administrativo. A partir destes dados será feita a classificação da ocupação, que pode ser de interesse social ou específico, além de identificar as providências sociais que precisam ser implementadas no assentamento.

Parecer Jurídico

Paralelamente à confecção do diagnóstico social, o coordenador dos trabalhos deverá requisitar ao seu corpo jurídico um parecer que analise a situação legal (civil, administrativa, processual, registral, ambiental, etc.) daquele assentamento.

O advogado responsável pelo trabalho deverá, inicialmente, ter acesso à certidão atualizada da matrícula do imóvel. Com esse documento será possível identificar o real titular do imóvel, os eventuais óbices registrais à regularização e a existência de constrições judiciais sobre o imóvel.

Com essa certidão é possível, ainda, extrair os dados pessoais do titular do imóvel para a análise patrimonial. O objetivo dessa análise é a identificação de bens necessários para o ressarcimento do Município pelas despesas que eventualmente possa ter com a regularização.

O advogado também fará uma busca processual para descobrir eventuais ações que envolvam a área do assentamento. Tendo conhecimento da localização do imóvel, por meio do laudo técnico já juntado aos autos do procedimento, o advogado então analisará as questões ambientais a serem sanadas.

Ao final, elaborará um parecer jurídico, narrando todos os problemas legais encontrados e apontará as soluções jurídicas para o caso.

Nos casos em que já existe inquérito civil ou ação civil pública de iniciativa do Ministério Público ou da associação de moradores, o Procurador Jurídico do Município deverá se inteirar dessa ação e comunicar seu relator da instauração do procedimento administrativo próprio no Município.

Nesse parecer, o Advogado analisará a viabilidade de fazer uso do artigo 214, §3°, da Lei n° 6.015/1973 e, então, requerer judicialmente o bloqueio da matrícula objeto do assentamento.

Desconhecendo o número da matrícula do imóvel parcelado ilegalmente, o advogado deverá sugerir em seu parecer a **demarcação urbanística**.

Modelos anexos nas páginas 134 (Parecer jurídico) e 141 (Auto de demarcação urbanística).

DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA

Este instrumento foi instituído de forma genérica em 2009 pela Lei nº 11.977, que acrescentou a alínea 't' ao artigo 4º do Estatuto das Cidades e, também, em seu próprio texto, já detalhou a aplicação para os casos de regularização fundiária de interesse social.

Dessa forma, a demarcação urbanística **é um instrumento de política urbana** à disposição do Poder Público para toda e qualquer situação de regularização fundiária, ou seja, seu uso não está limitado às regularizações de interesse social, pois **o legislador a previu de forma irrestrita no rol de instrumentos urbanísticos do Estatuto das Cidades**.

Ao determinar as regras de demarcação urbanística para as regularizações de interesse social, a Lei nº 11.977/2009 a definiu como um "*procedimento administrativo pelo qual o poder público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses*" (art. 47, III, Lei nº 11.977/2009).

Partindo dessa definição compreende-se que a demarcação urbanística tem duas finalidades:

1ª Delimitar a área do assentamento e do imóvel, definir limites e confrontantes;

2ª Identificar seus ocupantes e qualificar a posse, com relação à natureza e ao tempo.

Percebe-se que o intuito do Legislador foi criar um mecanismo que supra a ausência de identificação do imóvel junto ao Registro de Imóveis e que dê elementos ao Poder Público para titular seus ocupantes, sem fazer qualquer menção à questão socioeconômica.

Essa interpretação foi dada pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, conforme se discorrerá no capítulo "Procedimento Registral".

A própria União já previu o uso da Demarcação Urbanística sem vinculação à regularização fundiária de interesse social quando editou a Lei nº 11.952/2009, no artigo 25.

Reconhecimento da Ilegalidade

Juntada toda a documentação preliminar, indispensável para subsidiar as decisões do coordenador dos trabalhos, este terá de resolver o primeiro desafio: atestar ou não a ilegalidade do assentamento.

Em São José do Rio Preto, a Comissão Permanente de Urbanização e Legislação de Loteamentos em fase de regularização — COPEUR[1] —, ao reconhecer tal ilegalidade, determina a emissão de uma Resolução de Ilegalidade[📎] e a encaminha ao Registro Imobiliário para averbação na(s) matrícula(s) envolvida(s) e ao Diário Oficial do Município. Desta forma, será dada ampla publicidade ao problema social instalado evitando que outras pessoas aleguem o desconhecimento da ilegalidade.

Alguns Registradores podem se opor à averbação dessa resolução, fato que ocorreu na comarca de São José do Rio Preto. Para superar esse óbice, foi necessário um procedimento administrativo[2] junto ao Juízo Corregedor local. Nesse procedimento restou decidido:

> *"Vistos etc. Trata-se de PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS requerido pelo MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO SP ante a recusa do PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS em proceder às averbações das Resoluções administrativas reconhecedoras das ilegalidades de parcelamento de solo nas Matrículas n.° 02.812; n.° 76.037; 52.620; 51.113 e 51.114, sob a alegação de inexistência de alteração nos conteúdos dos registros. Alega o requerente a possibilidade da averbação, diante do interesse público e por não ser taxativo o rol dos atos averbáveis. O Primeiro Oficial manifestou-se a fls.43/48 e ratificou o seu entendimento quanto à impossibilidade das averbações, sob o argumento de violação do princípio da legalidade e por estarem às matrículas bloqueadas por*

1 Conforme narrado outrora, São José do Rio Preto editou uma lei específica para a regularização fundiária e, nesta lei, criou uma comissão multissetorial denominada COPEUR — Comissão Permanente de Urbanização e Legislação dos Loteamentos em Fase de Regularização —, com 11 membros, são eles: o Secretário de Habitação; o Secretário de Planejamento; o Secretário de Obras; o Secretário de Meio Ambiente; o Procurador-Geral do Município; o Presidente da Superintendência Municipal de Água e Esgoto; e cinco representantes da sociedade civil. A Comissão é presidida pelo Secretário de Habitação, porém o poder licenciador da regularização fundiária é dos membros que a compõem, mediante decisão colegiada.

2 Pedido de Providências n° 0002445-29.2011.8.26.0576 (576.01.2011.002445-0) — 5ª Vara Cível de São José do Rio Preto/SP

📎 Modelo anexo na página 138.

decisão normativa da Corregedoria Geral da Justiça. O Segundo Oficial manifestou-se a fls.56/59 e comunicou as averbações das Resoluções administrativas em áreas de sua competência registral. O parecer do Ministério Público, num primeiro momento sinalizou pela improcedência e, por fim, requereu a procedência do pedido de providências (fls. 89/94). É O RELATÓRIO, D E C I D O o pedido do Município é tão somente as averbações das Resoluções administrativas editadas com base na Lei Municipal n.° 10.547/09, reconhecendo as irregularidades dos loteamentos existentes nas áreas registradas nas Matrículas de n.° 02.812; n.° 76.037; 52.620; 51.113 e 51.114. Ocorre que, as averbações mostram-se necessárias para alertar aos eventuais interessados nas aquisições das propriedades a situação irregular dos imóveis perante o Município. Logo, por serem os atos averbáveis não taxativos, não há razão para o impedimento das averbações pretendidas, sobretudo por nada alterarem as situações atuais das matrículas, mas apenas reforçando a então decisão normativa da Corregedoria Geral da Justiça que determinou a proibição dos registros de alienações de suas partes ideais por indícios de fraude à Lei do Parcelamento do Solo. A propósito, as averbações também concorrem para que proprietários procedam as regularizações dos loteamentos, o que é do interesse público e, sobretudo do próprio registro de imóveis. Ante o exposto DEFIRO o PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS requerido pelo MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO SP e determino ao Oficial do Primeiro Registro de Imóveis as averbações das Resoluções administrativas reconhecedoras das ilegalidades dos parcelamentos do solo na forma como feitas de fato nas áreas de Matrículas n.° 02.812; n.° 76.037; 52.620; 51.113 e 51.114 P.R.I. São José do Rio Preto, 04 de abril de 2011 LINCOLN AUGUSTO CASCONI JUIZ DE DIREITO"

Com a ilegalidade reconhecida, o Município está legitimado a agir em busca da solução do problema identificado.

Consolidação

A próxima questão a ser enfrentada é posicionar-se sobre o caminho a seguir: **desfazer** o assentamento ilegal ou **legalizá-lo** mediante medidas urbanísticas, sociais, ambientais e jurídicas.

Essa escolha passa pela análise de várias ponderações. A primeira delas é identificar se o assentamento está consolidado. Para isso, o administrador público deve se

basear nas Leis e nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

De acordo com o artigo 47 da Lei nº 11.977/2009, haverá consolidação se houver *(i)* densidade demográfica superior a 50 habitantes por hectare; *(ii)* malha viária implantada; e, no mínimo, *(iii)* dois dos seguintes equipamentos/serviços públicos implantados: drenagem, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica, limpeza urbana ou coleta de resíduos sólidos.

Atente-se que não será levado em consideração o tamanho total do imóvel, a área da matrícula integral, mas apenas a parte ocupada. Há diversos casos em que o assentamento ocupa somente uma pequena parcela do imóvel matriculado.

É necessário ressaltar que não estamos trabalhando com as ciências exatas, assim, não basta uma conta aritmética para aferir se aquela ocupação está ou não consolidada. A quantidade de moradores é um indício, um dos elementos em que o Município deve se basear para concluir pela consolidação ou não.

COMO CALCULAR A DENSIDADE DEMOGRÁFICA DE UM ASSENTAMENTO?

Para obter a densidade demográfica de um assentamento, primeiro consulta-se o laudo técnico que delimita a área ocupada pelo assentamento. Depois é analisado o diagnóstico social que apresenta a quantidade aproximada de ocupantes do assentamento. Em seguida, divide-se o número de habitantes pela área do assentamento em hectares. Resultando número igual ou superior a 50, atinge-se o primeiro elemento caracterizador da consolidação.

O segundo elemento é a existência de malha viária, ou seja, arruamento interligado ao sistema viário municipal. Já o terceiro é a existência de dois equipamentos/serviços públicos instalados:

→ **drenagem:** meios de captação da água pluvial. Não é exigido necessariamente bueiros, bocas de lobo e galerias. Existem outras formas de drenar a água da chuva, por exemplo, com o seu direcionamento pelas guias e sarjetas, com escoamento superficial;

- **esgotamento sanitário:** não é rede oficial de coleta de esgoto, mas sim meios alternativos de tratamento de esgoto como, por exemplo, o sistema de fossas sépticas;
- **água potável:** também não quer dizer água tratada e encanada, mas sim, água pura, ainda que derivada de poços individuais;
- **energia elétrica:** não é necessário haver iluminação pública, mas apenas energia domiciliar; e
- **coleta de lixo:** serviço público municipal.

O Provimento CG nº 18/2012, do Estado de São Paulo, acrescentou o item 274 ao Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça exemplificando outros sinais de consolidação: **prazo de ocupação da área, natureza das edificações, localização das vias de circulação ou comunicação e equipamentos públicos existentes, urbanos ou comunitários**.

Identificados esses elementos e atendidos os requisitos objetivos da Lei, o coordenador do trabalho terá condições de afirmar se o assentamento se encontra consolidado, sinalizando que o caso será de legalização.

Não obstante, antes de finalizar o raciocínio, o agente público responsável pela regularização terá de analisar a situação física do assentamento para evitar que sua decisão de legalizar coloque em risco os próprios ocupantes. Para isto enfrentará outra ponderação: analisar as vedações ao parcelamento do solo previstas no artigo 3º da Lei nº 6.766/1979 ou em leis municipais:

- terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, sem instrumentos de drenagem;
- terrenos localizados sobre aterramentos de materiais nocivos à saúde pública;
- terrenos com declividade superior a 30%;
- terrenos sem condições geológicas.

Presente qualquer dessas hipóteses de alto risco à população, ainda que caracterizada a consolidação, o caminho a ser seguido é o da remoção, salvo se a autoridade pública vislumbrar a possibilidade de adequar os problemas físicos, diminuindo substancialmente os riscos aos ocupantes da área.

Notem que a Lei Nacional da regularização fundiária — Lei nº 11.977/2009 — **não estipula** prazo mínimo para caracterizar como consolidado o assentamento ilegal. Essa Lei prevê apenas o prazo mínimo para caracterizá-lo como sendo de interesse social.

Com base nessa premissa, pode-se defender a aplicação da Lei nº 11.977/2009 para os assentamentos instalados após sua edição (7 de julho de 2009). Contudo, é necessário

rigor nessa análise para evitar que loteadores inescrupulosos passem a incentivar assentamentos ilegais esperando a legalização de forma mais flexível, sem prévia instalação de infraestrutura e sem doação de áreas ao Poder Público.

Por outro lado, se a decisão for a de remoção do assentamento (transformar em gleba bruta), por não considerá-lo consolidado ou urbanisticamente viável, deve ser promovida a devida ação judicial. Pode ser que já exista uma ação referente ao assentamento ilegal, inclusive com decisão de mérito. Esse fato deve ser levado em consideração pelo ente público para evitar que sua conduta contrarie o *decisum* do Poder Judiciário.

Interesse Social x Interesse Específico

Opinando pela legalização do assentamento, de posse de todas as informações juntadas, chega-se ao momento de classificar qual espécie de interesse predomina para fins de regularização: o social ou o específico.

A Lei definiu como regularização de interesse social a *"de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda"* em três casos:

- **A** em que a área esteja ocupada, de forma mansa e pacífica, há, pelo menos, cinco anos;
- **B** de imóveis situados em ZEIS; ou
- **C** de áreas da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social.

Para interpretar esse conceito, é preciso somar a ele a definição legal de assentamentos irregulares (artigo 47, VI, Lei n° 11.977/2009): "*ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia*".

Da junção das duas citações legais, identificam-se os seguintes requisitos essenciais à classificação de interesse social:

→ população de baixa renda; *(+)*
→ fins residenciais; *(+)*
→ ocupação há, pelo menos, cinco anos; *(+)*
→ imóveis particulares situados em ZEIS (Zona de Especial Interesse Social); *ou*
→ área pública reconhecida como de interesse de implantação de projetos de regularização.

Com exceção do primeiro, os demais requisitos são facilmente aferíveis. Não se exige que a finalidade "residencial" seja a única no interior do núcleo, mas sim que exista prevalência desta sobre as demais. Ou seja, pode haver comércios, prestadores de serviços e até indústrias no interior do assentamento de interesse social, mas essas atividades não podem prevalecer sobre o uso residencial.

Com relação à definição de ZEIS (Zona de Especial Interesse Social), a Lei nº 11.977/2009 esclarece que é a *"parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo"*.

Para fazer uso dessa classificação, o Município editará lei própria identificando as áreas especiais e esclarecendo quais seriam as regras específicas de parcelamento e do uso do solo.

É importante ressaltar que o parágrafo 1º do artigo 181 da Constituição do Estado de São Paulo torna obrigatória para todos os Municípios Paulistas a edição de planos diretores, independentemente da quantidade de habitantes.

Agora, para se conceituar "baixa renda", é necessário levar em consideração não apenas a renda familiar, mas também diversos outros elementos como, por exemplo, a localização do assentamento e a composição familiar.

Algumas leis definem como de baixa renda a família que recebe até três salários-mínimos mensais, outras citam cinco salários-mínimos, contudo, dependendo da quantidade de membros que compõem a família e do Município em que ela reside, não se pode assim defini-la. Vejamos um exemplo: se uma família é formada apenas pelo casal e reside em uma pequena cidade do interior paulista não será caracterizada como de baixa renda pelo simples fato de ter uma renda familiar de três salários-mínimos. Em sentido oposto, imagina-se a situação de uma família formada por um casal com cinco filhos, sendo dois deles com deficiência, residentes na capital do Estado de São Paulo, com renda familiar de seis salários mínimos. Essa família não estaria em pior condição financeira do que o primeiro caso?

Percebam como é difícil e peculiar classificar como de baixa renda uma família. Talvez por isso a Lei nº 11.977/2009 não tenha trazido critérios objetivos para essa

classificação, deixando aos Municípios, quando da edição de suas próprias leis, a definição do que seja "baixa renda" para aquela localidade específica.

Essas particularidades levaram o Município de São José do Rio Preto a fazer uso do Índice Paulista de Vulnerabilidade Social (IPVS), criado pela Fundação Seade, a pedido da Assembleia Legislativa do Estado. Esse índice analisa vários outros elementos, além da renda familiar, para se caracterizar uma família como de baixa renda, tais como, a escolaridade, a saúde, as condições de inserção no mercado de trabalho, o acesso aos serviços prestados pelo Poder Público e as oportunidades de mobilidade social.

Para melhor entender como se aplica o IPVS, além da leitura do modelo de diagnóstico social que se encontra na seção de anexos desta publicação, sugerimos a leitura de texto explicativo disponibilizado no site *www.seade.gov.br*.

Após transpor esse imbróglio sobre a definição de interesse social, resta definir o que seria regularização de interesse específico. Esse conceito é trazido pela regra da exceção: o que não é social será específico. Ou seja, considera-se como regularização de interesse específico quando:

- sua população for de classe média ou alta;
- não predominar o uso residencial, por exemplo, um loteamento de comércios e indústrias;
- o assentamento existir há menos de cinco anos etc.

Impende ressaltar que essa classificação não alterará o procedimento da regularização **registral** do parcelamento do solo, pois, nos termos do item 276 do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo (NSCGJ) e do Capítulo XII da Lei n° 6.015/1973, o procedimento registral sempre será **uno**, qualquer que seja a espécie de interesse defendido na regularização pretendida.

Alguns operadores do Direito defendem que, para os casos de interesse específico, aplicar-se-ia a Lei n° 6.766/1979, todavia, a citada lei não prevê nenhum rito de regularização fundiária, não indica o passo a passo da regularização e não cria instrumentos jurídicos para sanar as deficiências urbanísticas existentes e para titular seus ocupantes. A lei nacional de parcelamento do solo apenas explicita instrumentos e caminhos legais de salvaguarda dos adquirentes de lotes nesses loteamentos clandestinos e a responsabilização do loteador faltoso; prega a responsabilidade subsidiária do Município, contudo, não estipula qual o caminho a ser seguido para resolver o problema.

Já escreveu, em 1985, Narciso Orlandi Neto:

> *"Não existe, na Lei de Parcelamento do Solo Urbano, disciplina da forma de regularização dos parcelamentos irregulares. Existe, quando muito, a previsão da possibilidade de regularização (artigos 38 e §§, 40 e §§, e 41, da Lei 6.766/79). Não cuida a lei, por exemplo, da regularização feita pelos adquirentes dos lotes. Não distingue as diversas espécies de irregularidade e, em consequência, não mostra como podem e devem ser supridas. É omissa, por fim, em relação àquelas atuações irreversíveis."* [3]

Complementando os ensinamentos do douto jurista, pode-se dizer que a lei nacional do parcelamento do solo também não prevê solução para os casos de assentamentos formados por mera invasão. Ela trata apenas, e tão somente, de assentamentos iniciados por obra de algum loteador irresponsável.

Imaginem a situação em que uma área é invadida espontaneamente sem a figura do loteador, onde existam tanto estabelecimentos comerciais quanto residências, com milhares de famílias residindo e tirando seu sustento do comércio informal naquele local. De imediato, afasta-se o interesse social nos termos da Lei n° 11.977/2009, pois não há predomínio de moradias. Também não seria possível aplicar a Lei n° 6.766/79 já que não houve venda e não há prestações vincendas a serem retidas. Então como resolver a questão, senão aplicando os instrumentos previstos na Lei n° 11.977/2009 para a regularização de interesse social? Como fazer a diferenciação entre quem vive no assentamento ou quem se sustenta no assentamento?

O único texto legislativo que prevê um rito para alcançar a regularização fundiária neste caso é a própria Lei n° 11.977/2009, que, por sua vez, **não afasta** a aplicação dos direitos e deveres previstos nos artigos 38 e seguintes da citada Lei n° 6.766/1979. Portanto, é perfeitamente aceitável e necessária a **conciliação** dos dois diplomas legais — a Lei n° 6.766/1979 e a Lei n° 11.977/2009 — tanto na regularização de interesse social quanto na de interesse específico. O elemento que justifica a aplicação dessa legislação não é a condição financeira dos ocupantes do assentamento (social ou específico), mas sim a existência de um loteador omisso.

Desta forma, pode-se concluir que só existem duas espécies de interesses na regularização fundiária: o social e o específico. Afirma-se categoricamente que o

---

3 ORLANDI NETO. Narciso. ***Os loteamentos irregulares e sua regularização***. *In:* Revista do Advogado n° 18 – julho de 1985. AASP. p.6/16.

artigo 71 da Lei n° 11.977/2009 também não prevê mais uma forma de regularização, chamada por alguns doutrinadores de "regularização inominada".

O referido artigo 71 apenas dispensa a apresentação de licenças e de outros documentos no Registro Imobiliário para os assentamentos implantados anteriormente à edição da Lei n° 6.766/1979. Contudo, o Município deve seguir todo o procedimento administrativo até aqui descrito para verificar se houve ou não implantação do assentamento antes da citada data.

Podemos ainda citar outro exemplo: o Município identifica um assentamento implantado, em tese, no ano de 1950. É instaurado o procedimento, os dados são colhidos e conclui-se que a ocupação possui toda a infraestrutura essencial. A associação de moradores elabora um projeto de parcelamento do solo e o encaminha a registro. Como deverá proceder o Oficial de Registro de Imóveis? Cobrará pelo registro ou não? Se adotar a doutrina de que seria uma terceira hipótese de regularização, terá de cobrar por falta de previsão legal? E no caso do assentamento ser todo de uso residencial ocupado por uma população de baixíssima renda, como cobrar dessa população?

Percebam que a lei nacional de regularização fundiária urbana não criou uma terceira hipótese de regularização. Se essa fosse a vontade do legislador, existiria uma seção específica como na regularização de interesse social (seção II) e na de interesse específico (seção III). A lei apenas facilitou o registro do assentamento que se instalou antes de 1979, lançando o artigo 71 na seção V — das disposições gerais —, portanto, este artigo é aplicável em qualquer espécie de regularização pretendida. Logo, em todos os casos de assentamento ilegal, entende-se necessária a classificação do interesse (social ou específico), pois alguém terá de pagar a conta e por isso se torna imperioso saber qual a situação econômico-financeira da população residente no imóvel.

É indispensável ressaltar que, para realizar a regularização fundiária de um loteamento implantado antes de 1979, nos termos do artigo 71 da Lei n° 11.977/2009, apenas não se exigirá a apresentação de licenças de aprovação — seja urbanística ou ambiental. Porém, é preciso uma avaliação do Município após a coleta de elementos essenciais à análise que o caso requer, desta forma, se faz necessário um procedimento administrativo no qual serão analisados todos os dados, como nos demais casos, e elaborado um projeto para ser encaminhado a registro. Neste projeto deve constar a classificação entre interesse social e específico que ofereça elementos ao Registrador Imobiliário para a cobrança dos emolumentos, além de justificar o gasto de dinheiro público caso seja necessário produzir alguma benfeitoria na área. Portanto, é imprescindível que o Município apresente uma "certidão de implantação"

do assentamento, documento este que só poderá ser emitido após um apurado procedimento administrativo nos moldes já relatados.

Agente Promotor da Regularização

Concluída a fase inicial, o Município deverá definir quem será o agente promotor da regularização. Para isso precisará interagir com o loteador faltoso (se existir) e com a população moradora do núcleo por intermédio da associação de moradores.

O Município é o responsável pela política de desenvolvimento urbano. É dele o dever de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, garantindo o bem-estar de seus habitantes. Devemos lembrar que o Município é o principal agente promotor de todas as regularizações fundiárias urbanas que devam ocorrer em seu território, não obstante possa permitir, e até mesmo incentivar, outros agentes legitimados a assumirem tal ônus.

São agentes promotores da regularização os próprios moradores, diretamente ou representados por associação de bairro regularmente constituída, além dos demais legitimados pelo artigo 50 da Lei n° 11.977/2009 e artigo 288-A da Lei n° 6.015/1973, inclusive o loteador.

Mesmo nas hipóteses em que outros interessados assumam a figura de agente promotor da regularização fundiária urbana, o Município também terá uma atuação proativa, pois é o detentor privativo do poder licenciador do projeto de regularização fundiária urbana.

É nessa fase do procedimento *interna corporis* municipal que o administrador incumbido da coordenação dos trabalhos deverá se deparar com **apuração das responsabilidades do loteador**.

Nesse momento, o procedimento administrativo já estará repleto de elementos comprobatórios de danos urbanísticos e ambientais gerados pela ocupação ilegal e desordenada. Também já se terá uma ideia do quanto será necessário fazer para resolver todos os problemas criados e para a transformação do assentamento em um bairro oficial. Além de já possuir provas, inclusive documentais, como cópias de contratos, escrituras e recibos, que apontem para um culpado pela ocupação.

Então, primeiramente, o coordenador dos trabalhos **notificará o loteador e o titular do imóvel**[0], se distintos, para que assumam seus papéis na regularização fundiária pretendida. Todavia, mesmo que estes se façam presentes e assumam os seus papéis, não estarão isentos de todos os danos que já causaram, conforme exposto no item 312 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça (NSCGJ). Contudo, permanecendo omissos os notificados, o Município deverá propor urgentes medidas judiciais cautelares para se resguardar e para compeli-los a comparecer e resolver os problemas que geraram.

A desídia do loteador, ou do titular imobiliário, em assumir a regularização fundiária ou mesmo a sua não localização, não impede que o Município, ou os outros entes legitimados, promova a regularização fundiária urbana. O rol legal de legitimados não traz preferência entre eles.

O mais conveniente é que o Município, diante da inércia do loteador, incentive os próprios beneficiários da regularização a se organizarem e promoverem a regularização fundiária, já que qualquer melhoria obtida será diretamente a eles revertida, resguardando para si o papel de autoridade licenciadora e prestando o auxílio técnico quando os munícipes necessitarem.

Nesse momento, a equipe municipal voltará a interagir diretamente com a população buscando conscientizá-la dos benefícios da regularização fundiária almejada. Para isso, realizará visitas, encontros e palestras motivacionais em busca do consenso e sugerirá a criação de uma associação de moradores para facilitar os trabalhos.

Caso a população não tome nenhuma atitude, restará ao Município promover a regularização, seja interesse social ou específico, pois o **interesse público** e a **responsabilidade social** prevalecem, afinal, deixar a situação como está é perpetuar o dano urbanístico e exacerbar o dano ambiental existentes em face da consolidação do assentamento de forma ilegal.

Assumindo essa responsabilidade sozinho, o Município poderá fazer uso de vários instrumentos legais para se ressarcir dos gastos que possa ter:

- ação civil pública de obrigação de fazer ou não fazer contra o loteador;
- ação de reparação de danos urbanísticos e ambientais;
- ações cautelares nominadas ou inominadas;
- instituição de contribuição de melhorias etc.

---

[0] Modelos anexos nas páginas 136 e 137.

NOTA

Não existe **regularização** sem **fiscalização** e **conscientização**. Enquanto os trabalhos avançam (estudos, laudos, reuniões, plantas...), o Município deverá praticar **intensa fiscalização** evitando não só o surgimento de novos assentamentos clandestinos, mas, principalmente, a alteração física dos já existentes.

O procedimento da regularização consome tempo: dias, meses e até anos. E o trabalho será perdido se, entre a data da medição da área, das quadras e dos lotes, a confecção das plantas e projetos e o efetivo registro, ocorrerem novos e ilegais desmembramentos.

Paralelamente à fiscalização, precisa existir um trabalho de **conscientização** gradual da população de que aquele processo terá vários resultados benéficos e que ele será mais célere se a população interagir com o Município e ajudar a resolver a questão. Deve-se esclarecer que ela tem, além de direitos, diversos deveres, os quais, com a regularização, serão cobrados.

Existem também limitações administrativas com relação ao uso do solo e ao direito de construir que deverão ser aplicadas e respeitadas. Os desdobros precisarão de prévia anuência municipal, as construções dependerão de Habite-se para serem ocupadas e necessitarão de averbação nas matrículas imobiliárias.

Perímetro Urbano

A ementa da Lei n° 11.977/2009 dispõe sobre a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, deste modo, para aplicá-la é essencial o reconhecimento pelo Município de que aquele assentamento está assim caracterizado.

Esse reconhecimento deve se dar por meio de projeto de lei de autoria do Chefe do Poder Executivo, indicando à Câmara de Vereadores qual a delimitação do

perímetro urbano, incluindo, em seu interior, os imóveis parcelados ilegalmente.

Para evitar projetos de lei individuais para cada núcleo habitacional a ser regularizado, sugere-se a apresentação de um único projeto de lei indicando que estão no perímetro urbano todos os núcleos habitacionais reconhecidos como ilegais por meio de resolução de ilegalidade emitida administrativamente.

Deve-se esclarecer, também, que é desnecessário averbar a inclusão da área parcelada ilegalmente como "área urbana" ou "área de expansão urbana", além de se fazer a prévia comunicação ao Incra para que cancele o cadastro de imóvel rural. Essas providências são inerentes aos novos parcelamentos, não se aplicando aos projetos de regularização fundiária em que a transformação do uso do solo ocorreu anteriormente, restando **situação urbana consolidada**.

Para evitar, entretanto, a bitributação sobre a gleba objeto de regularização, deverá o Município ou o próprio Oficial de Registro de Imóveis, uma vez registrado o projeto, comunicar à citada autarquia federal que a destinação urbana do imóvel foi reconhecida e corrigida pelo ente político competente e, ainda, solicitar o cancelamento do cadastro de imóvel rural, em face do seu cadastramento fiscal como urbano. O mesmo procedimento deverá ser feito junto à Receita Federal do Brasil.

Os precedentes judiciais vêm consolidando a aplicação do **critério da destinação** do imóvel para sua subsunção em rural ou urbano, desse modo, loteamentos há décadas instalados e consolidados não necessitam passar pelo crivo do Incra, muito menos de prévia averbação de cancelamento do referido cadastro. Basta o reconhecimento pelo Município da destinação dada ao imóvel, sendo este fato inerente à emissão do auto de regularização pela autoridade municipal.

Tomando por base os citados precedentes, é incorreto dizer "imóvel rural com destinação urbana" ou "imóvel urbano com destinação rural"; assim existirá apenas "imóvel rural por destinação" e "imóvel urbano por destinação".

O item 273 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça (NSCGJ), inserido pelo Provimento CG n° 18/2012, permite a regularização fundiária urbana ainda que o imóvel esteja cadastrado e averbado como rural, o que afasta qualquer questionamento ou exigência por ocasião do requerimento do registro do projeto de regularização aos Oficiais de Registro de Imóveis.

Ainda com relação à classificação do solo em urbano ou rural, deve-se atentar as peculiaridades do uso do solo podem gerar uma subclassificação do urbano: área urbana propriamente dita e área de urbanização específica.

Um assentamento absorvido pela área urbanizada do Município, com todos os equipamentos públicos e infraestrutura necessários, é uma **área urbana propriamente dita**. Todavia, um assentamento de localização distante da malha

urbana municipal, cuja destinação seja para chácaras de recreio ou lazer, onde o adensamento populacional ocorra, em regra, aos finais de semana e a taxa de permeabilidade do solo supere, por exemplo, 60% de cada lote, não deve ser classificado como área urbana propriamente dita, mas sim como **área de urbanização específica**, diminuindo expressivamente as exigências urbanísticas para a regularização.

Projetos

O Município, na qualidade de órgão licenciador, terá de emitir diretrizes técnicas a serem seguidas, tanto por si quanto por terceiros, na confecção de plantas e projetos de regularização.

Critérios objetivos e racionais, pautados nas leis e normas técnicas da ABNT, precisam balizar os engenheiros, arquitetos e demais técnicos responsáveis pelos trabalhos de campo. A título de exemplo, no capítulo de anexos, verifica-se as atuais Diretrizes utilizadas pelo Município de São José do Rio Preto/SP.

Quando o agente promotor for o particular, antes de iniciar os trabalhos de medição e projeção, o profissional contratado deverá receber as diretrizes que terá de seguir para alcançar a aprovação do projeto de regularização. Cinco situações terão de ser detalhadas em plantas:

1 **PLANTA DE SOBREPOSIÇÃO:** A descrição tabular, em regra, é antiga e precária, feita à época da abertura da matrícula, sem instrumentos de precisão. Portanto é essencial lançá-la em uma planta e sobre ela, demonstrar a real dimensão do assentamento. Nesta planta aparecerão os costumeiros e antigos erros de ângulos, azimutes, nortes e medidas, descritos nas transcrições e antigas matrículas.

Modelo anexo na página 142.

Também, com base nessa primeira planta, o agente promotor descobrirá a necessidade ou não de retificar a matrícula objeto de regularização, a necessidade de unificá-la a outra(s) matrícula(s), além de identificar os confrontantes que precisarão assentir com o procedimento.

2 **LEPAC** — LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO CADASTRAL: Esta planta tem o condão de trazer para o papel a exata realidade consolidada no assentamento. Nela demonstram-se todas as quadras, lotes, construções, sistema viário, áreas de preservação ambiental, divisas, cercas, árvores, redes de energia, fossas, poços, etc. É a "fotografia" do bairro, a materialização da visão do engenheiro no campo: o que ele vê, ele desenha.

É preciso dar ampla publicidade a essa planta, devendo ser encaminhada à associação de moradores do assentamento em questão e publicada na imprensa oficial para que eventuais equívocos sejam apontados antes do prosseguimento da regularização pretendida.

3 **CORREÇÕES URBANÍSTICAS:** sobre a planta anterior, confecciona-se esta terceira na qual serão aplicadas as leis urbanísticas municipais e estaduais e as leis ambientais, para demonstrar todas as ilegalidades que aquele assentamento tem, por exemplo, a área de preservação permanente correta para aquela nascente existente no interior do núcleo, a largura adequada para o sistema viário existente, a faixa de domínio das rodovias e da rede de condução de energia, quantos lotes possuem medidas inferiores às mínimas legais, etc.

4 **PLANTA-PROPOSTA:** nesta planta o agente promotor apresentará todas as adequações que pretende fazer no assentamento. Também será confeccionada uma proposta escrita por quem assumiu a regularização do assentamento (associação de moradores, loteador etc.), detalhando as melhorias para o assentamento e firmando compromisso de como e quando elas serão executadas.

Nesta fase, deve-se ter em mente que regularização fundiária é **medida de exceção**, não tendo relação alguma com os projetos de novos parcelamentos. Assim, na maioria dos casos, poucas serão as adequações possíveis de serem feitas de imediato.

Ainda cumpre ressaltar que nesta planta o agente promotor poderá indicar desdobros que existam documentalmente, porém, não existam

fisicamente[4]. Para isso, deverá apresentar todos os documentos que comprovem os alegados desdobros.

5 **PLANTA-PROJETO:** é a planta final que será encaminhada a registro, na qual se detalha apenas o parcelamento do solo (gleba, quadras, lotes, viário, áreas públicas). As características ambientais só serão descritas caso o Município licenciador, ou o Estado, assim exigir, como no caso de averbação de área de preservação permanente. Será assinada pelo agente promotor, ainda que ele não seja o titular do imóvel, e pelo engenheiro responsável, e terá o carimbo de aprovação do Município licenciador.

Quando os projetos forem confeccionados por profissionais contratados, que não façam parte da Administração Pública, o coordenador do procedimento administrativo deverá requisitar ao seu corpo técnico a devida análise e o apontamento das correções necessárias, em face das diretrizes técnicas emitidas. Então o engenheiro do Município vai a campo com as plantas e passa a analisá-las in loco, verificando o georreferenciamento, as medições apresentadas, as construções lançadas nos projetos e a existência de ecossistemas não identificados. Caso sejam encontrados erros, a equipe técnica do Município emitirá nota devolutiva, apontando-os e sugerindo correções. Feitas estas, as plantas serão apresentadas ao presidente do procedimento administrativo que, por meio de uma comissão, discutirá a situação do núcleo habitacional objeto da regularização pretendida e as medidas que deverão ser tomadas para alcançá-la.

Ressalta-se, novamente, que não se trata de um bairro novo, portanto, **as exigências de regularização não podem ser as mesmas de uma implantação**.

A Lei nº 11.977/2009 flexibiliza as exigências urbanísticas e ambientais no intuito de pôr um fim ao problema social que assola nosso país. A maioria dos Municípios exige altos percentuais de doação de área para os novos loteamentos (30%, 35% ou 40%), contudo para os loteamentos clandestinos, a depender da situação

4 Várias pessoas compraram lotes em loteamentos clandestinos mas não se deram ao trabalho de sequer cercá-los, não demonstrando sinais de posse. Quando da confecção do projeto de regularização, da movimentação de técnicos no local, essas pessoas aparecem e requerem a demarcação de seus lotes, apresentando seus contratos. Nessas situações, caberá ao Município analisar cada caso, para verificar se, de fato, existe ou não existe a divisão alegada.

apresentada, nada poderá ser exigido. Se o agente promotor for a associação de moradores, como exigir doação de área se ela não é dona da matrícula? Neste caso, recomenda-se dispensar a doação e promover **imediatas medidas judiciais de constrição** (indisponibilidade, bloqueio, penhora, etc.) dos lotes vagos, sem construções e sem possuidor identificado, no interior do núcleo, pois, em regra, tais lotes ainda são de domínio do loteador, o responsável pelo problema.

Em sentido oposto, sendo o próprio loteador o agente promotor da regularização, o Município licenciador deverá fazer exigência de doação de área quando identificar remanescente na matrícula parcelada.

Outro ponto que deve ser observado é com relação ao sistema viário. Há necessidade de adequações? É possível realizá-las sem destruir muitas construções? Sendo possível, é interessante projetá-las para execução posterior ao registro do novo bairro.

Em relação à infraestrutura mínima (distribuição de energia elétrica, limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos, abastecimento de água potável, esgotamento sanitário e drenagem de águas pluviais), como serão instaladas?

Algumas dessas benfeitorias demandam muito tempo e dinheiro, logo terão de ser apenas projetadas e futuramente instaladas. Certos serviços públicos, se inoperantes no assentamento, são mais fáceis de colocar em prática, por exemplo, limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos e transporte coletivo. Basta o Município readequá-los e expandi-los para o interior do assentamento.

A instalação de outros serviços, como o abastecimento de água potável e a rede de esgoto sanitário, é demorada, cara e depende de previsão orçamentária e processo licitatório. O interessante é planejar, estudar qual o melhor caminho a seguir. Por exemplo, deve-se verificar a qualidade da água que já abastece o loteamento e postergar a instalação de uma nova rede. Já para a rede de esgoto sanitário, pode-se pensar em adequar as fossas negras existentes para o sistema séptico, mantendo-o em pleno controle e limpeza até que os interceptores de esgoto sejam instalados nas proximidades do núcleo em fase de regularização. Portanto, vale frisar que a solução tem de ser apontada e estudada. Acima de tudo, a população precisa ser esclarecida.

Em São José do Rio Preto, adotou-se um Termo de Compromisso [1] em que esses pontos são esclarecidos e firmados com a Associação de Moradores, avalizada pelos associados por meio de assembleias extraordinárias.

---

[1] Modelo anexo na página 169.

Caso o agente promotor opte pela regularização como condomínio, deverá apresentar a minuta da convenção e respectivo regimento interno.

A possibilidade de se regularizar o assentamento como condomínio **fechado** ou loteamento **fechado** dependerá de previsão legal em cada Município. Referidos institutos jurídicos — condomínio e loteamento — na modalidade 'fechado' não possuem expresso respaldo da legislação federal e estadual e, também, não são aceitos de forma uníssona pelos aplicadores do Direito.

Aprovação

Feitas as adequações necessárias, bem como os estudos e apontamentos pertinentes, aprova-se o projeto final de regularização, emitindo o respectivo Auto de Regularização Fundiária[1].

O auto poderá ser de cunho urbanístico ou de cunho urbanístico e ambiental, dependendo da composição técnica do Município licenciador.

O Município dotado de corpo técnico capacitado na área ambiental e de Conselho Municipal do Meio Ambiente, poderá emitir auto de regularização ambiental. Caso contrário, será necessário encaminhar os documentos ao Programa Estadual de Regularização "Cidade Legal".

Para esclarecer as atividades desenvolvidas por esse órgão estadual, solicitamos ao seu Secretário Executivo que determinasse à sua equipe a confecção de um texto detalhando o funcionamento do programa, a seguir transcrito.

---

[1] Modelo anexo na página 175.

Programa Estadual de Regularização "Cidade Legal"

CRIAÇÃO

O Programa de Regularização de Núcleos Habitacionais 'Cidade Legal' foi instituído em 13 de agosto de 2007, pelo Decreto Estadual n° 52.052 e modificado em 5 de abril de 2011 pelo Decreto Estadual n° 56909/2011. Essa alteração teve a intenção de concentrar os trabalhos nas áreas de Interesse Social ou nas áreas ocupadas principalmente por população de baixa renda.

OBJETIVO

O objetivo deste Programa é fornecer orientação e apoio técnico aos Municípios no processo de regularização de núcleos habitacionais, públicos ou privados, localizados em área urbana ou de expansão urbana, desde que estejam em áreas de Interesse Social ou ocupadas predominantemente por população de baixa renda.

A regularização refere-se tão somente aos núcleos habitacionais existentes e consolidados visando reconhecer a implantação fática dos mesmos e resgatar a cidadania dos moradores, não se aplicando a novos empreendimentos.

COMITÊ DE REGULARIZAÇÃO

A função do Comitê é agilizar e desburocratizar as aprovações dos órgãos estaduais envolvidos na regularização fundiária.

Cabe também ao comitê decidir sobre a viabilidade dos procedimentos de regularização dos núcleos que envolvam ocupações ou intervenções em áreas ambientalmente protegidas.

CONTINUA →

Compõem o Comitê de Regularização representantes dos seguintes órgãos:

- Secretaria da Habitação
- Secretaria do Meio Ambiente
- CETESB
- DAEE
- SABESP

CONVÊNIO

Para a adesão ao Programa de Regularização "Cidade Legal" o Município deverá formalizar o Convênio de Cooperação Técnica com a Secretaria Estadual da Habitação do Estado de São Paulo.

ATUAÇÃO

O Programa de Regularização "Cidade Legal" atua em Municípios conveniados, nos núcleos classificados como de interesse social ou predominantemente de baixa renda. Além de orientar e oferecer apoio técnico na execução de serviços e nos trabalhos de coleta de dados, pesquisa, análise e diagnóstico, elaboração de levantamentos topográficos e projetos executivos. Para os núcleos de interesse específico, o Programa fornece apenas orientação.

PROCEDIMENTOS

São adotados procedimentos distintos entre os núcleos fora de áreas ambientalmente protegidas e os núcleos inseridos em unidades de conservação.

Os núcleos habitacionais que estão fora das áreas ambientalmente protegidas, como APP, APA, APRM ou outras unidades de conservação, serão analisados apenas pela Secretaria Executiva do Programa de Regularização "Cidade Legal".

CONTINUA

Já os núcleos habitacionais que se encontram com incidência ambiental, como ocupação em APP, APA, APRM ou outras unidades de conservação, serão submetidas ao Comitê de Regularização, que fornecerá as devidas manifestações e pareceres técnicos para possibilitar a regularização.

REGULARIZAÇÃO

Pelo Programa de Regularização "Cidade Legal", após as devidas análises e estando o projeto de regularização de acordo com as legislações pertinentes, a Secretaria Executiva expedirá a Declaração de Conformidade Urbanística e Ambiental (DCUA), que possibilitará o registro do núcleo junto ao Registro Imobiliário.

DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE URBANÍSTICA E AMBIENTAL DCUA

A Declaração de Conformidade Urbanística e Ambiental — DCUA foi instituída pela Resolução Conjunta SH/SMA n° 3 de 21 de janeiro de 2009. A DCUA é outorgada aos projetos urbanísticos de Regularização de núcleos conveniados ao Programa "Cidade Legal".

Para os núcleos inseridos em áreas ambientalmente protegidas a DCUA será outorgada pelos Secretários da Habitação e do Meio Ambiente. Já nos casos de projetos de regularização situados fora de áreas ambientalmente protegidas e desprovidas de outras proteções especiais, a Declaração de Conformidade Urbanística e Ambiental será expedida pela Secretaria Executiva do Programa Estadual de Regularização de Núcleos Habitacionais "Cidade Legal", com base no diagnóstico de cada núcleo elaborado pela equipe técnica de apoio ao programa.

Modelo anexo na página 176.

Registro

Retornando a DCUA — Declaração de Conformidade Urbanística e Ambiental — emitida pelo Programa "Cidade Legal", o projeto estará apto a ser encaminhado ao Oficial de Registro de Imóveis.

Efetivado o registro imobiliário do projeto de regularização fundiária urbana, o Município iniciará a segunda fase jurídico-administrativa, cujo objetivo é viabilizar a **titulação dos moradores** do novo bairro.

Titulação

Os atos normativos vigentes apontam cinco hipóteses de titulação dos ocupantes de assentamentos regularizados:

I. Outorga de escritura pública ou contrato particular;
II. Registro do contrato ou outro documento particular já existente;
III. Especialização de fração ideal registrada;
IV. Legitimação de posse;
V. Ações judiciais.

O desfecho de cada caso dependerá da situação individual do ocupante do assentamento recém-regularizado.

Por isso é recomendado que a equipe que vá a campo para a elaboração do diagnóstico social (estudos preliminares), faça o cadastramento da população envolvida com o arquivamento de cópias reprográficas de toda a documentação pessoal e do imóvel.

I. Outorga de Escritura Pública ou Particular

Se o titular da matrícula-matriz for conhecido, estiver presente e for favorável à regularização, poderá outorgar escrituras para cada ocupante, solucionando a ilegalidade então existente. Dependendo do valor do imóvel, esse mesmo titular, poderá lavrar meros contratos de compra e venda do, agora, lote. Esses contratos são conhecidos como "escrituras particulares" por terem o condão de transferir a propriedade imobiliária nos termos do artigo 108 do Código Civil vigente.

II. Registro do "Contrato de gaveta"

A lei nacional de parcelamento do solo — Lei n° 6.766/1979 — prevê nos artigos 26 e 41 a possibilidade de se levar a registro os contratos particulares, com a finalidade de transferir a propriedade imobiliária.

O Provimento CG n° 18/2012, que alterou o Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça (NSCGJ), fazendo uso desse permissivo legal, autorizou os Oficiais de Registro de Imóveis a aceitarem como título para fins de transferir a propriedade os "contratos de gaveta" ou documentos similares que demonstrem a vontade do titular da matrícula ou de sucessores na titularidade do imóvel em transferir o imóvel ao atual ocupante.

A prova de quitação do imóvel, caso inexista, será suprida com a certidão de distribuição cível em nome do ocupante do lote, emitida pelo Poder Judiciário, cujo objetivo é comprovar que o titular de domínio não propôs ação judicial possessória ou reipersecutória para reaver o imóvel nos últimos cinco anos.

O registro do "contrato de gaveta" ou documento similar, previsto no citado Provimento, é essencial para os casos em que o titular do imóvel não esteja presente ou, mesmo presente, não participe da solução do problema social.

III. Especialização de Fração Ideal

É público e notório que grande parte dos assentamentos ilegais foram realizados com a emissão e o registro de escrituras públicas de fração ideal, todavia, fisicamente individualizadas e delimitadas.

Tratando-se de parcelamento ilegal, os loteadores ludibriavam suas vítimas e outorgavam escrituras públicas citando em seu conteúdo "metros no comum", quando o correto seria fazer constar um número de lote e a letra de uma quadra. Dessa maneira, formalizavam no papel um condomínio geral e atendiam a vontade dos adquirentes que, dentro de sua ignorância, exigiam uma escritura pública registrada. Com expediente deste tipo, formaram-se milhares de parcelamentos clandestinos ou irregulares, por meio de condomínios *pro diviso*.

Para regularizar a titulação imobiliária dessas pessoas, detentoras do direito real de propriedade, a Corregedoria Geral da Justiça, no Provimento n° 18/2012, autorizou a especialização da fração ideal pelo titular ou seu sucessor. Por esse instrumento, o interessado colherá a anuência de seus confrontantes que servirão de testemunhas da localização de sua fração. Além dessas assinaturas, de posse de uma certidão emitida pelo Município ou após a publicação de edital para os casos em que o poder público não consiga certificar a localização da fração, esta será especializada com novo registro identificando, agora, o número do lote e da quadra.

O recente Provimento CG n° 21/2013 melhorou esse instituto ao permitir que o próprio Município apresente relação indicando as frações registradas e os respectivos lotes regularizados, autorizando o Oficial de Registro de Imóveis a abrir as matrículas nos moldes da relação apresentada pela Municipalidade, dispensando procedimento autônomo de cada titular de fração.

O Capítulo XX das Normas do Serviço de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça (NSCGJ), atualizado pelo Provimento n° 21/2013, permite ainda que o detentor de uma escritura pública não registrada ou outro documento qualquer requeira a especialização da fração diretamente em seu nome.

IV. Legitimação de Posse

O Poder Público também possui um instrumento legal para titular os ocupantes dos lotes recém-regularizados: a legitimação de posse. Todavia, ressalta-se que esse instrumento titula simplesmente a posse, a qual, uma vez registrada,

Modelos anexos nas páginas 179 (Certidão - Especialização de fração ideal) e 178 (Título de legitimação de posse).

será convertida em domínio após cinco anos.

Em razão dessa particularidade, recomenda-se fazer uso preferencialmente dos outros instrumentos acima narrados, utilizando a legitimação de posse apenas em último caso.

Esse instrumento é ideal para os casos de assentamento ilegal que se originou de apossamento e invasão, sem a existência de nenhum documento comprobatório da transferência imobiliária.

Quanto à legitimação de posse de bem público, deve-se ressaltar que ela só poderá ser concedida pelo Ente Federativo titular de domínio do imóvel objeto da regularização, ou seja, o Município legitima a posse em seus imóveis, o Estado legitima a posse em seus imóveis e a União legitima a posse em seus imóveis. Há, também, a possibilidade de o Estado ou a União autorizar o Município a legitimar a posse dos imóveis de propriedade deles, delegando tal atribuição por meio de ato formal.

Deve-se esclarecer que a legitimação de posse acima tratada é aquela prevista na Lei n° 11.977/2009, todavia, esse instrumento não é novidade em nosso ordenamento jurídico. A legitimação de posse já estava prevista no artigo 5° da Lei n° 601, de 1850 — Lei de Terras. Posteriormente, foi citada pelo artigo 29 da Lei n° 6.383/1976 com finalidade diversa da transferência de propriedade e, também, no Decreto-Lei n° 9.760/1946.

Hoje, o Estatuto das Cidades relaciona a legitimação de posse como um **instrumento de política urbana** disponível ao Poder Público para ordenação das cidades, sem vinculação alguma e limitação de uso à regularização fundiária de interesse social, podendo (e devendo) ser normatizada por cada ente político.

Somado ao princípio da isonomia, a indicação da legitimação de posse no rol de instrumentos de política urbana do Estatuto da Cidade é um forte argumento que autoriza o ente político a legitimar a posse, mesmo em casos de interesse específico.

V. Ações Judiciais

Caso o ocupante do lote não se enquadre em nenhuma das hipóteses já citadas deverá, então, buscar amparo junto ao Poder Judiciário para que lhe seja concedido o título de propriedade do imóvel, propondo **ação de usucapião** ou **ação de adjudicação compulsória**.

De maneira sucinta, identificam-se abaixo as espécies de usucapião e seus requisitos:

1ª **EXTRAORDINÁRIA** (sem justo título e boa-fé)
- posse + 15 anos;
- posse-trabalho + 10 anos.

2ª **ORDINÁRIA** (com justo título e boa-fé)
- posse + 10 anos;
- posse-moradia + 5 anos.

3ª **RURAL ESPECIAL** ou ***PRO LABORE*** (até 50 ha)
- posse + 5 anos + produção familiar.

4ª **ESPECIAL URBANA** (até 250 m²)
- sem justo título e boa-fé;
- área até 250 m²;
- posse por 5 anos;
- moradia própria ou da família;
- não possua outro imóvel.

5ª **COLETIVA**
- sem justo título e boa-fé;
- área superior a 250 m²;
- posse por 5 anos;
- população de baixa renda;
- sem possibilidade de delimitar os terrenos individualmente por possuidor;
- não sejam proprietários de outros imóveis.

A ação de adjudicação compulsória pressupõe a existência de contrato escrito e adimplido e é cabível para os casos que o titular do imóvel se recusa a outorgar a escritura pública, sendo sua vontade suprida pela decisão judicial.

Tratando-se de regularização fundiária de área pública, o ordenamento jurídico disponibiliza ao Poder Público os seguintes instrumentos para finalizar a regularização fundiária:

- alienação gratuita ou onerosa;
- concessão de direito especial de uso para fins de moradia;
- concessão de direito real de uso.

A regularização fundiária sobre bem público com destinação institucional ou verde deverá ser precedida de desafetação, nos termos do artigo 180 da Constituição do Estado de São Paulo.

Cabe ressaltar que é perfeitamente legítimo o uso do instituto da alienação — gratuita ou onerosa — da área pública objeto da regularização ao seu ocupante, inclusive com dispensa de processo licitatório, conforme preleciona o artigo 17 da Lei n° 8.666/1993. Por exemplo, indica-se a regularização fundiária na Amazônia Legal, prevista na Lei federal n° 11.952, de 25 de junho de 2009. Nessa Lei a alienação do imóvel público é utilizada como regra geral e a concessão de direito real de uso fica restrita para áreas públicas ocupadas e caracterizadas como terrenos da Marinha, terrenos marginais ou reservados, com o evidente intuito de manter somente essas áreas no domínio da União.

Os demais entes políticos interessados em regularizar seus imóveis ocupados ilegalmente e, ainda, em aliená-los aos seus ocupantes, necessitarão editar lei específica nos moldes já citados.

A concessão de direito de uso seria utilizada para as outras situações em que o Poder Público necessita controlar melhor o uso do solo, por exemplo, para regularizar um distrito industrial. Como nos casos de assentamentos ilegais a ocupação já está consolidada, não haveria o que ser exigido daquela população para mantê-la vinculada ao Poder Público por meio das concessões de uso.

Apresentações

Introdução

Procedimento Administrativo

Procedimento Registral

Modelos Administrativos

Modelos Registrais

Legislação

Lista de Abreviaturas e Siglas

Glossário

Procedimento Registral

Concluído o procedimento administrativo municipal, elaborado o projeto de regularização, aprovado e emitido o respectivo auto de regularização pelas autoridades competentes, o agente promotor deverá encaminhá-lo ao Oficial de Registro de Imóveis.

Essa fase está inteiramente detalhada na Seção X do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça (NSCGJ), não havendo necessidade de o Oficial de Registro de Imóveis buscar outras normas para informar o procedimento registral.

Princípios operacionais

A seguir, elencam-se as premissas ou os princípios operacionais que se destacam dos citados atos normativos:

Da primazia da realidade

Dispõe o artigo 212 da Lei n° 6.015/1973 que o registro deve retratar a verdade, sob pena de ser indispensável sua retificação a requerimento ou de ofício por parte do Oficial de Registro de Imóveis. Este, no exercício da função pública delegada, deve certificar, com fé pública, a realidade fundiária

existente, envidando esforços para que a matrícula seja o retrato autêntico da situação consolidada.

As matrículas de imóveis, sobre os quais se consolidaram assentamentos ilegais, quando transcritas em certidões, representam uma situação pretérita, o que não atende a função social do registro de imóveis. Sob esse princípio, cabe ao Oficial de Registro de Imóveis, por sua posição na organização jurídico-social, promover atos tendentes à regularização fundiária, aplicando as normas na busca desse objetivo, a fim de que toda situação fundiária fique sob amparo legal.

In dubio pro registro

Ensina Serpa Lopes: *"Um princípio devem todos ter em vista, quer Oficial de Registro, quer o próprio juiz: em matéria de Registro de Imóveis toda a interpretação deve tender para facilitar e não para dificultar o acesso dos títulos ao Registro, de modo que toda propriedade imobiliária, e todos os direitos sobre ela recaídos fiquem sob o amparo do regime do Registro Imobiliário e participem dos seus benefícios"* [5].

Desse modo, *"O Oficial de Registro de Imóveis deve realizar a qualificação em condições psicologicamente favoráveis ao acesso do título ao registro, obviamente sem menosprezo às condições normativas aplicáveis, todavia, com o máximo de boa vontade. Por ser a tarefa qualificadora eminentemente profissional, em consequência, seu conteúdo e alcance deve ser essencialmente jurídico. Assim, não há espaço para improvisações, conjecturas e suposições; pelo contrário,* ***deve o registrador aproveitar o máximo possível de todo o conjunto de documentos apresentados e dos assentos registrais****, para que consiga inscrever todos os fatos e publicar todos os direitos que as partes quiseram constituir, como instrui Serpa Lopes"* [6]. *(g.n.)*

5 SERPA LOPES, Miguel Maria. ***Tratado de Registros Públicos***. Vol. II. 3ª Ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1955. p. 346

6 SANTOS, Flauzilino Araújo dos. ***Condomínios e Incorporações no Registro de Imóveis***. Editora Mirante. 2012. São Paulo. p.95

Presunção de legitimidade e legalidade dos atos e documentos emitidos pelos entes públicos

De conformidade com nosso ordenamento jurídico, presumem-se verdadeiras as informações trazidas a registro pelos Municípios; legítimos os atos praticados pelos órgãos públicos; atendidos os requisitos legais com a emissão do auto de regularização e obedecidas as diretrizes técnicas das plantas, projetos e memoriais descritivos apresentados. Consequentemente, conforme previsto no item 276 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça (NSCGJ), não será objeto de qualificação jurídica do Oficial de Registro de Imóveis o conteúdo desses documentos por gozarem de presunção legal de legitimidade e legalidade.

Apresentado o auto de regularização fundiária urbanístico e ambiental, nenhuma outra exigência será feita pelo Oficial de Registro de Imóveis de documentos complementares. Já a Declaração de Conformidade Urbanística e Ambiental (DCUA) do Programa de Regularização do Governo do Estado de São Paulo, de acordo com o item 283.2 das NSCGJ, é restrita para os casos em que o auto de regularização não abranja o licenciamento ambiental.

Competência Privativa Municipal

A União, no exercício constitucional de sua competência legislativa, previu na Lei n° 11.977/2009 que compete aos Municípios outorgarem as licenças necessárias para a regularização fundiária urbana. Para tanto, o Município licenciador deverá possuir corpo técnico capacitado e Conselho Municipal do Meio Ambiente instalado.

Esta divisão de competências não é recente, uma vez que a Lei de Parcelamento do Solo (Lei n° 6.766/1979) já se referia à competência municipal para licenciar novos loteamentos, restringido apenas para três hipóteses a participação estadual, conforme trazem os artigos 12 e 13:

> *"Art. 12 — O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, a quem compete também a fixação de diretrizes a que aludem os artigos 6° e 7° desta Lei,* ***salvo exceção*** *prevista no artigo seguinte.*
>
> *Art. 13 — Aos Estados caberá disciplinar a aprovação pelos Municípios de loteamentos*

e desmembramentos nas seguintes condições:

I — quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;

II — quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do Município, ou que pertença a mais de um Município, nas regiões metropolitanas ou em aglomerações urbanas, definidas em Lei estadual ou federal;

III — quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m² (um milhão de metros quadrados).

Parágrafo único. No caso de loteamento ou desmembramento localizado em área de Município integrante de região metropolitana, o exame e a anuência prévia aprovação do projeto caberão à autoridade metropolitana." (g.n.)

Portanto, na regularização fundiária urbana, a competência estadual é subsidiária apenas para os casos em que o Município não possua corpo técnico capacitado a aferir questões ambientais. Ao normatizar desse modo, percebeu o legislador pátrio que o Município seria o ente político mais vocacionado para resolver o problema dos assentamentos ilegais em seu território, diante do interesse local, critério adotado pelo Constituinte na divisão de competências.

O Estado de São Paulo, inicialmente por meio do Decreto Estadual n° 48.340/2003, criou o Pró-lar Regularização, e, posteriormente, por meio do Decreto Estadual n° 52.052/2007, o **Programa de Regularização "Cidade Legal"**, propondo dar toda a orientação, suporte técnico e auxílio aos Municípios desprovidos do aparato físico e profissional necessário à regularização.

O programa é composto por um comitê, conforme acima narrado, que tem participação efetiva das Secretarias Estaduais de Habitação e do Meio Ambiente, da CETESB — Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental, da SABESP — Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo e do DAEE — Departamento de Águas e Energia Elétrica, com a atribuição de **auxiliar** os Municípios em todas as espécies de regularização, inclusive nas de interesse específico, porém nestes casos, a atividade fica restrita a orientação aos Municípios, não podendo destinar dinheiro público na prestação de auxílio técnico.

Dessa forma, ao se conveniar ao Programa "Cidade Legal", o Município desprovido de corpo técnico capacitado assume a posição isolada de licenciador do projeto de regularização fundiária em todas as suas vertentes — urbanística e ambiental — desde que siga as orientações da equipe técnica do programa estadual.

Não sendo apresentado o licenciamento ambiental pelo Município, será

exigida a Declaração de Conformidade Urbanística e Ambiental (DCUA), como prevê o item 283.2 do Capitulo XX das NSCGJ, emitida pelo Estado por meio do Programa Estadual de Regularização de Núcleos Habitacionais "Cidade Legal" (Decreto Estadual n° 52.052, de 13 de agosto de 2007).

Para os Municípios não conveniados ao Programa "Cidade Legal" restam como alternativas: ***(i)*** capacitarem-se ambientalmente ou ***(ii)*** fazerem uso da Licença de Instalação expedida pela CETESB, como previsto no item 283.3 do Capítulo XX das NSCGJ.

É indispensável ressaltar que os Municípios detêm competência legislativa complementar para edição de lei municipal de regularização fundiária, visando a adequar a previsão nacional às suas particularidades.

Limites ao controle de legalidade realizado pelo Oficial

De acordo com o item 276 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça (NSCGJ), o conteúdo dos atos administrativos emitidos pelos Municípios, na qualidade de órgão licenciador do projeto de regularização fundiária, seus procedimentos, licenças e alvarás serão analisados pelo Oficial de Registro de Imóveis na realização da qualificação jurídica apenas em seu **aspecto formal.** Por exemplo, apresentado o auto de regularização urbanística e ambiental, não será questionada a competência do órgão ambiental municipal.

O mesmo ocorre em relação à planta do projeto; não se pode questionar o padrão de desenho gráfico, a escala, bem como outros elementos utilizados na confecção, pois a responsabilidade é exclusiva do órgão licenciador do projeto e do profissional que o subscreveu, como previsto no item 284 do Capítulo XX das NSCGJ.

Unidade do procedimento registral

O item 276 do Capítulo XX das NSCGJ prevê procedimento único para o registro do projeto de regularização fundiária urbana, qualquer que seja o interesse – social ou específico –, ante a supremacia do **interesse público** visando à organização da cidade.

A classificação pelo Município do interesse na regularização em social ou específico gera reflexos díspares somente na **esfera extrarregistral** ou **administrativa** da regularização, fora da competência do Oficial de Registro de Imóveis.

O procedimento registral seguirá o mesmo rito, ressalvada a cobrança de emolumentos devidos para as situações de regularização de interesse específico, enquanto a de interesse social goza de isenção.

A qualificação registral não compreende a análise do procedimento administrativo e os critérios utilizados pelo Município para classificar o interesse como social ou específico, já que se trata de um procedimento *interna corporis* do ente político licenciador da regularização, sob sua exclusiva responsabilidade. Eventuais abusos e excessos poderão ser comunicados ao Ministério Público, todavia não impedirão o registro almejado.

Norteados por esses princípios e baseados no Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, pode-se, então, elencar um rol de premissas a que devem se atentar os Oficiais de Registro de Imóveis:

* **O procedimento registral de regularização fundiária urbana será iniciado no Registro de Imóveis** (itens 273.3 e 282);
* **Os procedimentos iniciados antes da vigência do Provimento CG nº 18/2012, em trâmite nas Corregedorias Permanentes, serão encaminhados ao Registro de Imóveis com anuência do agente promotor** (item 273.4);
* **O procedimento será uno qualquer que seja a espécie de regularização pretendida: social ou específica** (item 276);
* **Presumem-se legais e legítimas as plantas, os projetos e os memoriais descritivos, os quais serão elaborados com base em diretrizes emitidas pelo Município** (itens 276 e 284);
* **Não cabe ao Oficial de Registro de Imóveis adentrar nos aspectos intrínsecos e de redação dos instrumentos, documentos e atos emitidos pelo Poder Público, senão quando evidenciados erros matemáticos ou materiais** (itens 276 e 284);
* **Não se aplica a Lei nº 6.766/1979 ao registro de projetos de regularização fundiária urbana. Estes estão circunscritos à Lei nº 11.977/2009, ao capítulo XII da Lei nº 6.015/1973, e aos Provimentos CG nº 18/2012, nº 16/2013 e nº 21/2013** (item 276);

CONTINUA →

* **O loteador é parte legítima a requerer a regularização fundiária nos termos da Lei nº 11.977/2009 e das Normas de Serviço do Extrajudicial** (item 282.3);
* **Dispensa-se qualquer ato prévio de averbação relativo ao uso ou destinação do imóvel (área de especial interesse social, área urbana ou de expansão urbana etc.)** (itens 273.1 e 275, b);
* **A análise da consolidação do assentamento objeto da regularização é de competência exclusiva dos Municípios, não sendo objeto de qualificação jurídica pelo Oficial de Registro de Imóveis** (item 274);
* **Dispensa-se o prévio cancelamento do cadastro de imóvel rural do Incra e sua respectiva averbação na matrícula** (item 273.1);
* **Dispensa-se o reconhecimento de firma em todos os documentos emitidos ou apresentados por órgãos públicos, seja o requerimento, o projeto, os memoriais descritivos, os termos e contratos** (item 277);
* **Exige-se o reconhecimento de firma nos documentos apresentados pelos demais legitimados a promoverem a regularização** (item 277);
* **Todo e qualquer registro de projeto de regularização gerará a abertura imediata das matrículas dos lotes, das áreas públicas e de eventuais áreas remanescentes, averbando-se, em seguida, o esgotamento da disponibilidade na matrícula do imóvel parcelado** (itens 278 e 294.5);
* **A existência de frações ideais registradas na matrícula do imóvel regularizado postergará a abertura das matrículas dos lotes até efetiva provocação por parte dos interessados, desde que não identificadas e especializadas pelo Município** (item 279);
* **As matrículas dos bens públicos sempre serão abertas de ofício pelo Oficial de Registro de Imóveis, ainda que existam frações ideais registradas não especializadas** (item 279);
* **O Município poderá, a qualquer momento, apontar a relação das frações registradas e os respectivos lotes e quadras, dispensando o procedimento de especialização de fração individual** (itens 279 e 282.4);
* **A existência de frações ideais registradas na matrícula objeto da regularização fundiária não constitui obstáculo ao procedimento de regularização, nem exige a anuência total ou parcial dos coproprietários.** (Apelação Cível nº 0003529-65.2011.8.26.0576, do CSMSP);
* **Dispensa-se a outorga de escritura de rerratificação para localização de fração ideal** (item 295.2);

CONTINUA →

* **Dispensa-se procedimento administrativo autônomo para retificação da descrição tabular da matrícula parcelada ilegalmente** (item 280);
* **Dispensa-se a anuência dos confrontantes se não constatada a invasão do imóvel lindeiro** (itens 280 e 285.1);
* **A precariedade da descrição tabular não é elemento suficiente a ensejar a notificação dos confrontantes** (itens 280.1, 280.2 e 285.1);
* **As notificações necessárias no procedimento de regularização fundiária serão emitidas de forma simplificada, sem anexação de plantas, projetos, memoriais ou quaisquer projetos** (item 309.1);
* **As notificações serão preferencialmente enviadas pelo correio com aviso de recebimento** (item 285.2);
* **Bloqueios judiciais e indisponibilidades não impedem a união de matrículas e o registro do projeto de regularização fundiária** (item 286.2);
* **Admite-se a cindibilidade da regularização** (item 281);
* **O registro do título de propriedade de lote regularizado não necessita de testemunhas instrumentárias** (item 287.5);
* **Admite-se o registro de títulos derivados de uma sucessão informal de transferência imobiliária** (itens 288.1 e 288.2);
* **O pedido de regularização fundiária já abarca, de forma implícita, todas as demais providências que se fizerem necessárias para a consecução final, dispensados requerimentos intermediários** (item 282.2);
* **Todos os projetos de regularização fundiária prenotados deverão ser lançados no cadastro estadual para que a Corregedoria Geral, e o público em geral, possa acompanhar o andamento das regularizações promovidas e seus principais óbices** (Provimento CG nº 25/2012);
* **É dever do Oficial de Registro de Imóveis comunicar ao INCRA e à Receita Federal o registro da regularização efetivado sobre imóvel cadastrado como rural** (item 273.2);
* **A não utilização da demarcação urbanística não impede o registro do título de legitimação de posse** (itens 296.6, 298 e 298.3);
* **O registro de projeto de regularização de assentamentos implantados antes de 19 de dezembro de 1979 prescinde da apresentação de licenças, alvarás, inclusive de órgãos ambientais federais, estaduais ou municipais** (item 300.2).

Formas de regularizar

QUAIS AS FORMAS DE REGULARIZAR UM ASSENTAMENTO ILEGAL?

PARCELAMENTO DO SOLO

ITENS 282 E SS

- Requerimento
- Planta/quadro
- ART/RRT
- Memoriais
- Certidão da matrícula
- Auto de Regularização
- DCUA*

CONDOMÍNIO DE LOTES OU EDILÍCIO

ITENS 282 E SS *C.C.* ITEM 295

- Requerimento
- Planta/quadro
- Cálculo das áreas das edificações e dos lotes
- ART/RRT
- Memoriais
- Certidão da matrícula
- Auto de Regularização
- Auto de vistoria ou *Habite-se*
- Instituição e especificação de Condomínio
- Convenção de Condomínio e regimento interno
- CND Previdenciária
- Instrumento de atribuições de unidades
- DCUA*

CONJUNTO HABITACIONAL

ITENS 303 E SS

- Requerimento
- Planta/quadro
- ART/RRT
- Memorial descritivo
- Discriminação das frações ideais
- Convenção de Condomínio, se o caso
- Regimento Interno, se o caso
- Ato Constitutivo
- Auto de Regularização
- DCUA*
- Certidão negativa de Débito
- Auto de Vistoria ou *Habite-se*

* A **DCUA** somente será exigida para os casos em que o auto de regularização municipal for limitado à regularização urbanística.

Firmadas as premissas e observações necessárias à condução do procedimento registral, deve-se responder a algumas indagações:

Quais são as formas de regularizar um assentamento ilegal?

A escolha da melhor opção será indicada pelo agente promotor, na fase administrativa, e decidida pelo Município, detentor da atividade licenciadora do projeto de regularização. Deste modo, a espécie de regularização – parcelamento, condomínio ou conjunto habitacional – virá expressa no auto de regularização e citada no requerimento dirigido ao Oficial de Registro de Imóveis.

A regularização como conjunto habitacional nos moldes previstos no item 303 das NSCGJ e seguintes é exclusiva para os conjuntos erigidos pelas pessoas jurídicas previstas nos incisos VII e VIII do artigo 8° da Lei n° 4.380/1964.

Como condomínio, deve-se atentar ao rol de documentos previstos no item 295 das NSCGJ, em complemento ao item 282. Havendo frações ideais registradas, a regularização como condomínio depende da anuência de todos os titulares dessas frações.

Quem pode requerer o registro da regularização?

Em regra, o registro da regularização será requerido por quem assumiu a figura de agente promotor na fase administrativa. Diante da clareza do artigo 50 da Lei n° 11.977/2009, o Provimento CG n° 18/2012, que alterou o Capítulo XX das NSCGJ, não trouxe o rol de legitimados:

> *"Art. 50. A regularização fundiária poderá ser promovida pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios e também por:*
> *I – seus beneficiários, individual ou coletivamente; e*
> *II – cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organização sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária."*

A Lei n° 6.766/1979, único texto legislativo aplicável à regularização fundiária anteriormente à Lei n° 11.977/2009, previa apenas o loteador e o Município como legitimados a promoverem a regularização. Porém, com flagrante

fundamento social, o legislador pátrio resolveu expandir a relação de legitimados: morador, ocupante, possuidor, invasor, proprietário, herdeiro do proprietário, associação, fundação ou qualquer outra pessoa física ou jurídica que tenha por atividade o desenvolvimento urbano ou de regularização fundiária.

Para afastar qualquer interpretação equivocada, a Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, por meio do Provimento n° 21/2013, incluiu o item 282.3 ao Capítulo XX das NSCGJ, que deixa clara a legitimidade do loteador para pleitear o registro do projeto de regularização fundiária.

O que pode requerer o agente promotor?

O promotor pode requerer todos os atos que tenham por fim a regularização e a titulação dos lotes, incluindo as averbações e os registros, com exceção da averbação da demarcação urbanística, que é de competência exclusiva do Poder Público.

O poder de petição não é limitado aos requerimentos dirigidos aos Oficiais de Registro de Imóveis, mas a todos os órgãos públicos relacionados com o procedimento de regularização.

O item 293 do Capítulo XX das NSCGJ prevê que, dependendo da documentação que o agente promotor possua ou da situação jurídica que detenha, ele poderá requerer até a titulação de sua área individualizada. Assim, este interessado ou beneficiário que atuou na fase administrativa municipal como agente promotor encaminhará ao Registro Imobiliário: Requerimentos; Planta do parcelamento ou do condomínio ou do conjunto habitacional; Memoriais descritivos; Certidão atualizada da matrícula ou transcrição do imóvel; Instrumento de instituição, especificação, convenção de condomínio e o Auto de regularização municipal.

Requerimento [1]

O agente promotor, após se qualificar, requererá o registro do projeto de regularização na modalidade pretendida e licenciada pelo Município —

[1] Modelo anexo na página 177.

parcelamento, condomínio ou conjunto habitacional.

Considerando que a regularização é ato que envolve várias providências prévias por parte do Oficial de Registro de Imóveis, o requerimento traz implicitamente todos os pedidos necessários para atingir o fim almejado, por exemplo, a expedição de certidão atualizada para ser juntada ao procedimento instaurado, a abertura das matrículas dos lotes e demais parcelas resultantes, notificação dos confrontantes em tese atingidos etc. Como prevê o item 282.2, do Capítulo XX das NSCGJ.

As pessoas jurídicas privadas legitimadas a promoverem a regularização, como por exemplo, as Associações de Moradores, deverão apresentar certidão atualizada do estatuto devidamente registrado e da ata de eleição da atual diretoria. De modo que o Oficial de Registro de Imóveis possa conferir a competência do signatário do requerimento e a legitimidade expressa da requerente para assumir a regularização.

Planta do parcelamento ou do condomínio ou do conjunto habitacional

Esta planta trará o desenho da gleba total (se possível), o parcelamento consolidado e o remanescente não parcelado.

As parcelas dos imóveis derivados da regularização que possuam proteção ambiental (APP, APA, APM) só serão assim identificadas no projeto se o órgão licenciador exigir a averbação de restrições ambientais nas matrículas dos lotes regularizados, o que será facilmente observado no auto de regularização apresentado.

Também haverá, no projeto encaminhado ao Oficial de Registro de Imóveis, o quadro indicativo de áreas nos moldes das diretrizes técnicas apresentadas pelo Município licenciador.

Somente será exigida a apresentação de quadro de áreas em documento apartado se o projeto não o trouxer no próprio corpo.

Memoriais descritivos

O memorial descritivo descreverá a *(1)* gleba total, ou seja, o desenho atual da matrícula; a *(2)* área parcelada, se diversa; *(3)* os lotes; *(4)* os bens públicos

– áreas verdes, institucionais, dominiais e o sistema viário e *(5)* o remanescente não parcelado.

Os memoriais da gleba e da área parcelada deverão, preferencialmente, ser georreferenciados e detalhar se a área do parcelamento envolve mais de uma matrícula.

O memorial descritivo é um documento técnico de responsabilidade do engenheiro ou arquiteto autor do projeto. Esta responsabilidade está aferida pela respectiva A.R.T. ou R.R.T., cuja cópia simples deve ser apresentada ao Oficial de Registro de Imóveis.

O memorial descritivo tem por função descrever, o que os desenhos simbolizam. Por isso, tão somente as plantas necessitam estar carimbadas e aprovadas pelo Município. Este documento técnico não é submetido a nenhum órgão público, logo, não se exige carimbo de aprovação.

O item 284 do Capítulo XX das NSCGJ prevê que a forma de redação não é objeto de análise pelo Oficial de Registro de Imóveis. Seu conteúdo apenas poderá ser examinado para identificar eventuais incorreções em face da planta apresentada.

Certidão atualizada da matrícula ou transcrição do imóvel

Recebida a documentação e não apresentada a certidão atualizada da matrícula ou transcrição envolvida, o Oficial de Registro de Imóveis a emitirá de ofício, independentemente de prévio requerimento do agente promotor. O ato praticado será cobrado pelo Oficial ao final, já que a apresentação desta certidão é uma exigência legal, logo, sua emissão independe de provocação do interessado.

Instrumento de instituição, especificação, convenção de condomínio

Estes documentos e os previstos no item 295 do Capítulo XX das NSCGJ serão exigidos apenas para os casos em que o projeto de regularização seja nominado como “condomínio”.

Havendo frações ideais registradas na matrícula objeto de regularização como condomínio é indispensável a anuência de todos os seus

titulares. A ausência de alguma anuência será suprida pelo procedimento de notificação.

O Provimento CG n° 18/2012 expressamente autorizou a regularização de assentamentos ilegais como **condomínio de lotes**, citando por fundamento o artigo 3° do Decreto-Lei n° 271/1967 [7].

Auto de regularização municipal

Conforme já citado, a autoridade licenciadora das regularizações fundiárias é o Município, portanto, compete a ele licenciar o projeto. Este ato administrativo poderá ser materializado na forma de licença, alvará, auto etc.

O Município poderá emitir o auto urbanístico e ambiental, se possuir corpo técnico capacitado ou auto somente urbanístico. Se no auto de regularização estiver expresso que ele tem conteúdo urbanístico e ambiental, não será necessária a apresentação de nenhum outro documento, nem a Declaração de Conformidade Urbanística e Ambiental (DCUA) emitida pelo Programa Estadual de Regularização "Cidade Legal".

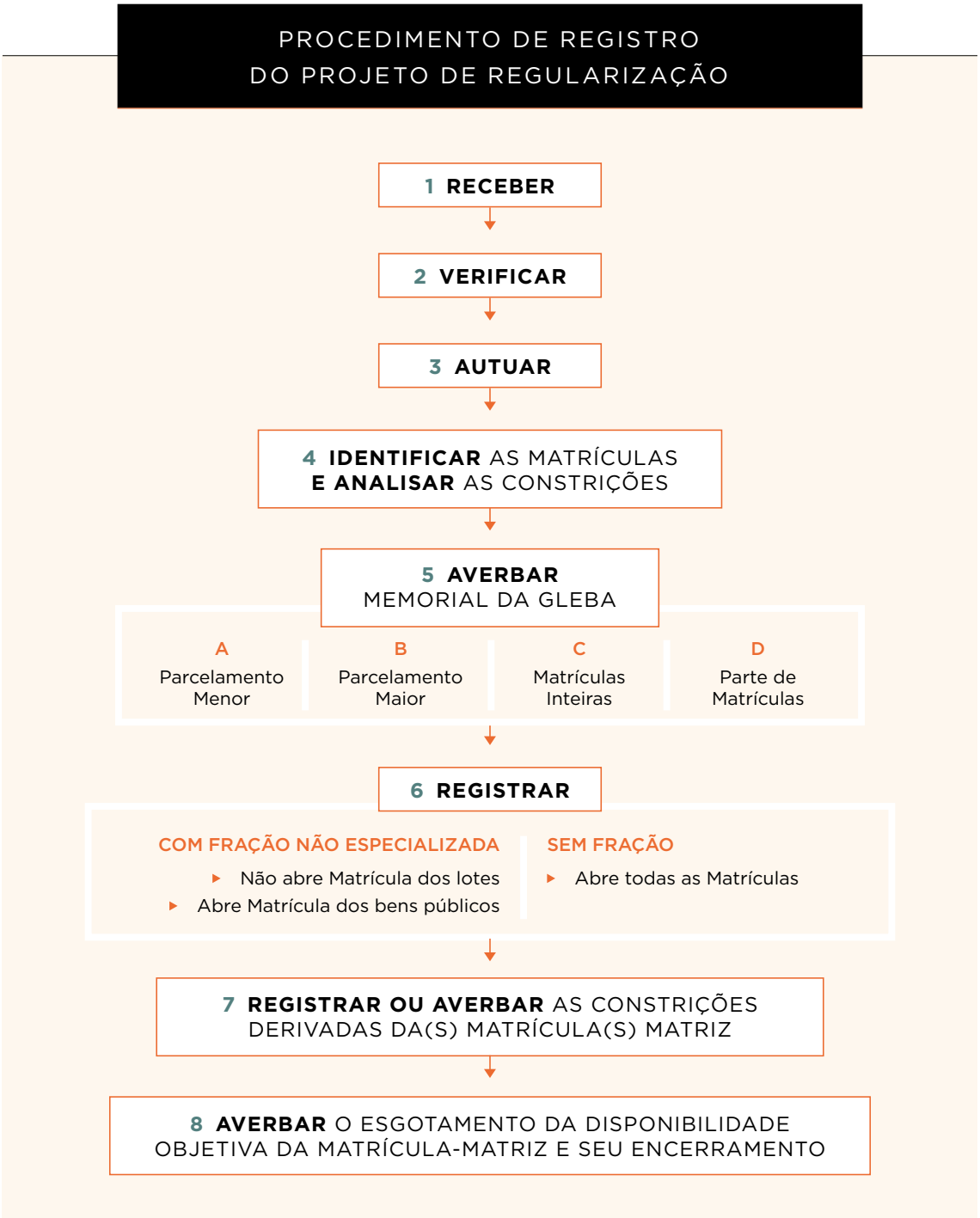
Ausente essa informação ou limitada a licença às questões urbanísticas, o agente promotor deverá complementar a documentação com a apresentação da DCUA ou parecer técnico emitido pela CETESB, para os casos em que o Município não estiver conveniado ao referido Programa Estadual.

Apresentada a DCUA, é dispensável exigir qualquer carimbo do Programa "Cidade Legal" no projeto aprovado, pois a autoridade licenciadora continua sendo o Município. O órgão estadual emissor da DCUA é mero órgão de auxílio.

O auto de regularização não possui vencimento previsto em lei. Cada Município poderá regrar da maneira que lhe convier. A previsão de caducidade da Lei n° 6.766/1979 não se aplica aos casos de regularização.

7 *Art* 3°. Aplica-se aos loteamentos a Lei n° 4.591, de 16 de dezembro de 1964, equiparando-se o loteador ao incorporador, os compradores de lote aos condôminos e as obras de infraestrutura à construção da edificação.

Do registro do projeto



Apresentada a documentação acima detalhada, entregue em apenas uma via, o Oficial de Registro de Imóveis deverá organizá-la, autuá-la e adotar as seguintes medidas:

1 **Identificar as matrículas envolvidas** e analisar a existência de ônus registrados ou averbados, direitos reais de garantia, constrições judiciais, legais ou convencionais.

Qualquer que seja o resultado desse levantamento de ônus e constrições, nada poderá impedir o prosseguimento da regularização, nem mesmo a existência de bloqueio judicial. Essa questão restou decidida pelo item 286.2 do Capítulo XX das NSCGJ.

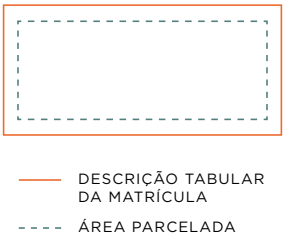
Nestes casos, recomenda-se ao Oficial de Registro de Imóveis comunicar à Autoridade Judiciária responsável pelo bloqueio que praticou o ato registral de regularização.

Os demais casos de constrições ou ônus, como por exemplo penhora, arresto, sequestro e indisponibilidade, também não serão impedimentos à efetivação do registro pretendido, devendo-se transportá-los para as novas matrículas abertas em razão do procedimento de registro do projeto de regularização.

2 **Averbar o memorial descritivo da gleba na matrícula parcelada** , atualizando sua descrição tabular, analisadas as seguintes situações:

A Quando o projeto demonstrar que a área atual é inferior à descrita na matrícula, não haverá necessidade de anuência dos confrontantes ou titulares de domínio, bastando o Oficial de Registro de Imóveis atualizar a descrição tabular nos termos do memorial descritivo da gleba apresentado (*fig. 1*).

FIG. 1



Modelo anexo na página 185.

A precariedade da descrição tabular não postergará o registro da regularização salvo se ficar demonstrado que o parcelamento atingiu imóvel lindeiro, como previsto nos itens 280.2 e 285.1 do Capítulo XX das NSCGJ. Essa precariedade será automaticamente corrigida com a averbação do memorial descritivo da gleba apresentado pelo agente promotor, sem necessidade de notificações dos confrontantes.

Porém, se o projeto de regularização demonstrar que a área parcelada é muito inferior à descrita na matrícula, o Oficial de Registro de Imóveis deverá tão somente destacar a parte parcelada e abrir uma nova matrícula para ela, deixando o remanescente para identificação posterior em procedimento próprio *(fig. 2)*.

FIG. 2

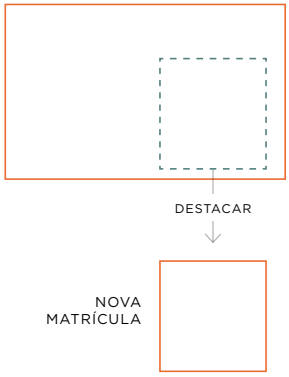
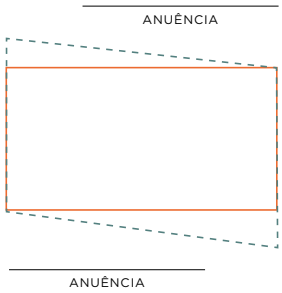
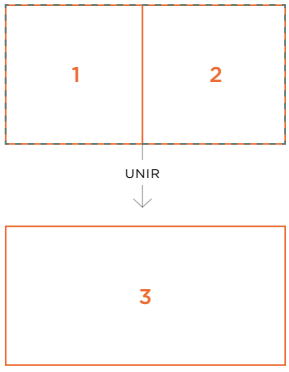


FIG. 3



B Quando o projeto demonstrar que a área atual é superior à descrita na matrícula, com pequenas diferenças na descrição perimetral, o Oficial de Registro de Imóveis notificará o confrontante em tese atingido para anuir ou impugnar, observado o conceito de confrontante trazido nos itens 309 e 310 do Capítulo XX das NSCGJ (*fig. 3*).

FIG. 4



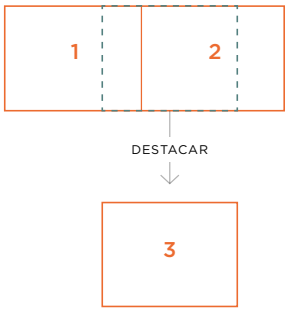
C Quando o projeto demonstrar que a área parcelada engloba mais de uma matrícula, de forma **integral**, o Oficial de Registro de Imóveis promoverá a fusão de ofício independentemente de notificação de qualquer pessoa, averbando o encerramento nas matrículas originais e adotando como descrição o memorial descritivo da gleba apresentado (*fig. 4*).

DESCRIÇÃO TABULAR DA MATRÍCULA

ÁREA PARCELADA

D Quando o projeto demonstrar que a área parcelada engloba mais de uma matrícula, de forma **parcial**, o Oficial de Registro de Imóveis deverá averbar o destaque em cada uma delas, de ofício, independentemente de notificação de qualquer pessoa, abrindo uma nova matrícula para a área parcelada, adotando como descrição o memorial descritivo da gleba apresentado (*fig. 5*).

FIG. 5



Remanescendo nas matrículas áreas menores que a fração mínima de parcelamento, deverá o Oficial de Registro de Imóveis apenas unificar as matrículas envolvidas, não realizando destaque algum, ficando o remanescente para posterior especialização a pedido do interessado.

Do regramento posto pelos Provimentos CG nº 18/2012 e 21/2013, percebe-se que sempre haverá atualização da descrição tabular da matrícula envolvida, inclusive, com a unificação de matrículas de donos diversos.

A precariedade da descrição tabular das matrículas absorvidas pelo projeto de regularização não impedirá sua unificação. O Oficial de Registro de Imóveis fará a união e dará nova descrição apenas ao novo imóvel, adotando a descrição do memorial descritivo da gleba.

Aberta uma nova matrícula, em razão da união de outras ou pela junção de destaques, o Oficial de Registro de Imóveis terá duas formas de realizar a especialização subjetiva do novo imóvel, como previsto no item 286.3 do Capítulo XX das NSCGJ: ***a)*** lançar como proprietários, proporcionalmente e em percentual, os nomes constantes das matrículas atingidas; ou ***b)*** lançar "proprietários indicados nas matrículas de origem".

3 **Realizar o registro solicitado** e abrir todas as matrículas derivadas da regularização, ressalvadas as hipóteses em que houver frações ideais não identificadas pelo Município no projeto. Nestes casos, o Oficial de Registro de Imóveis aguardará a provocação dos titulares dessas frações ou dos seus legítimos sucessores.

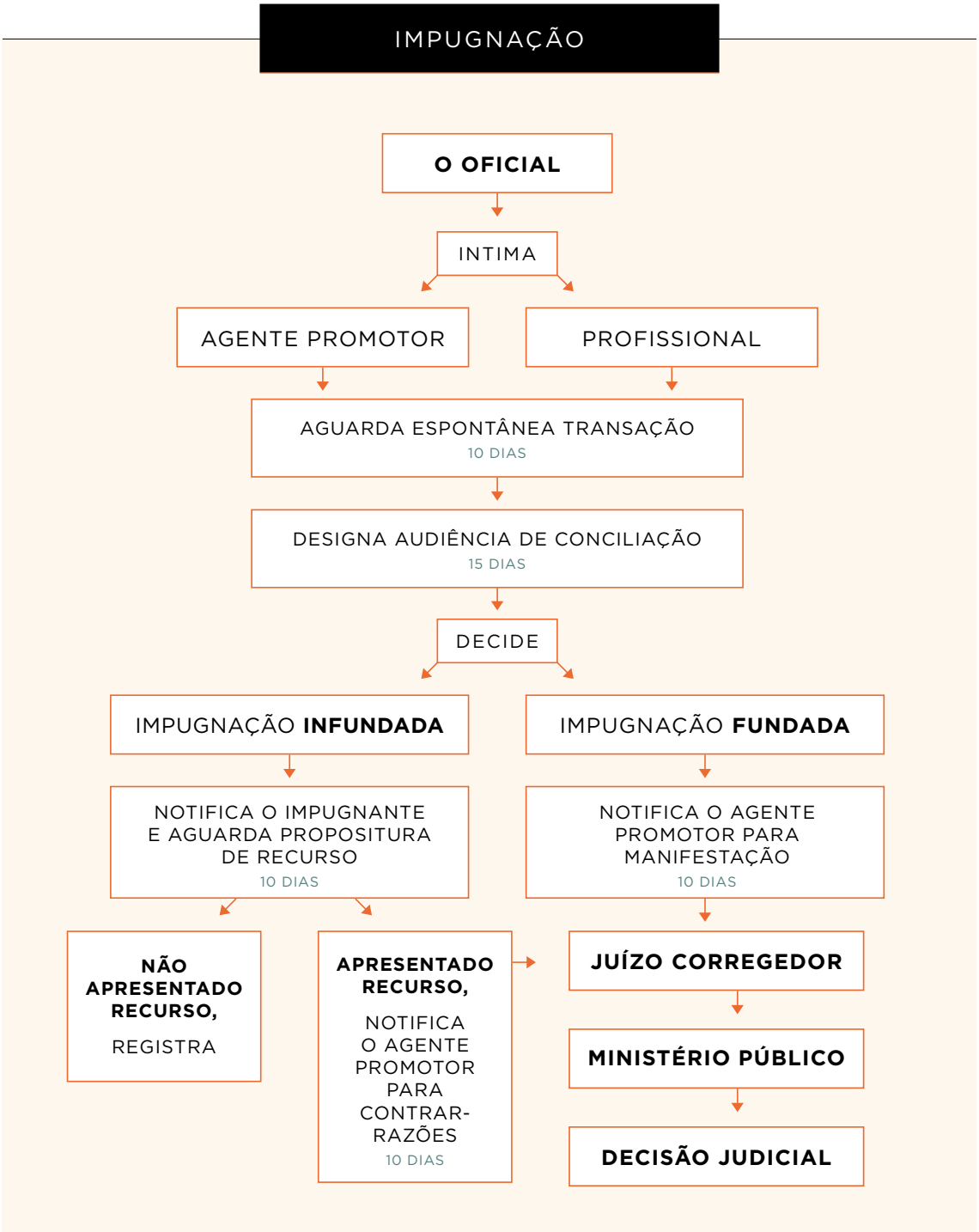
O Provimento CG nº 21/2013 criou uma possibilidade de o próprio Município especializar as frações em relação aos lotes do projeto de regularização,

ao acrescentar os itens 279 e 282.4 ao Capítulo XX das NSCGJ. Pelo novo regramento, o Município, como órgão licenciador, poderá no próprio projeto ou em documento apartado apresentar uma tabela relacionando as frações ideais registradas com os lotes regularizados, autorizando, assim, o Oficial de Registro de Imóveis a averbar na matrícula-matriz essa correlação e abrir as matrículas individualizadas dos lotes, extinguindo o fictício condomínio. Ressalta-se que, nesses casos, o Município assume a responsabilidade pela veracidade das informações, dispensada qualquer anuência dos titulares de frações e confrontantes.

As matrículas dos bens públicos derivados do registro do projeto (áreas verdes, institucionais ou dominiais etc.), serão abertas em todas as hipóteses (com ou sem fração ideal registrada), figurando como proprietário o próprio Município, independentemente de qualquer provocação ou requerimento.

Encerrado esse procedimento, o Oficial de Registro de Imóveis deverá averbar o esgotamento da disponibilidade registral e o encerramento da matrícula-matriz, como previsto no item 294.4 do Capítulo XX das NSCGJ.

Da impugnação e seu processamento



O Provimento CG nº 18/2012 criou e o Provimento CG nº 21/2013 aperfeiçoou um procedimento padrão no subitem 285.2 do Capítulo XX das NSCGJ – parte final – e seguintes para todas as eventuais impugnações que possam ser apresentadas:

- Pelos atingidos, quando a descrição atual da gleba for maior que a descrita na matrícula;
- Pelo Município ou pelos terceiros interessados, quando do pedido de especialização de fração;
- Pelos coproprietários de frações, quando do pedido de especialização de frações como condomínio;
- Pelos confrontantes, quando do pedido de abertura de matrícula para área pública em parcelamento não registrado;
- Pelos confrontantes, quando do pedido de abertura de matrícula de imóvel público.

> **NOTA:** *São consideradas infundadas impugnações que constituam meras manifestações contrárias à regularização fundiária pretendida, inclusive quando apresentada pelo titular da área parcelada. Este, não concordando com os termos da regularização pretendida deverá fazer uso de procedimento contencioso.*

O item 285.2 do Capítulo XX das NSCGJ determina que o Oficial de Registro de Imóveis deverá notificar a parte interessada pessoalmente, preferencialmente pelo correio com aviso de recebimento, evitando onerar o procedimento de regularização. Só fará uso de notificações pelo Registro de Títulos e Documentos caso seja inviável a notificação pelo correio. Não obtendo êxito em nenhuma das duas tentativas, o Oficial de Registro de Imóveis deverá publicar edital por uma única vez na imprensa escrita local e afixá-lo na própria Serventia.

É de responsabilidade do Oficial de Registro de Imóveis pesquisar em seu acervo documental o endereço da pessoa a ser notificada, como prevê o item 285.3 do Capítulo XX das NSCGJ, não podendo exigir do agente promotor esta informação ou mesmo prévias diligências no sentido de localizar e colher a anuência da parte interessada.

Mesmo nos casos em que se faça necessária a notificação, não será exigido do requerente o fornecimento de mais vias do projeto ou outros documentos, devendo o Oficial de Registro de Imóveis enviar notificação simples [1], convidando o pretenso confrontante

[1] Modelo anexo na página 224.

a comparecer à sede da Serventia para tomar conhecimento do projeto prenotado a registro, ressaltando que sua ausência pelo prazo legal importará em anuência tácita ao projeto apresentado, como previsto no item 309.1 do Capítulo XX das NSCGJ.

Havendo impugnação, o Oficial de Registro de Imóveis funcionará como **conciliador**, notificando o requerente e o profissional responsável pela assinatura da planta, aguardando sugestões de conciliação espontânea; e, não as recebendo, promoverá audiência, para, eventualmente, propor conciliação.

No exercício desta função pacificadora, detém o Oficial de Registro de Imóveis **poderes decisórios**, balizado nas situações consideradas infundadas pelo item 285.7 do Capítulo XX das NSCGJ. Nos demais casos, colherá as informações e as remeterá ao Juízo Corregedor Permanente.

Após o registro do projeto de regularização, existirão cinco maneiras de titular os ocupantes dos lotes regularizados, conforme narrado no capítulo anterior:

1. confecção de escritura ou novo contrato (art. 108, CC) se presente o titular do imóvel;
2. especialização de fração ideal registrada (itens 293 e 295 do Capítulo XX das NSCGJ);
3. registro do contrato (itens 287 e 292 do Capítulo XX das NSCGJ);
4. legitimação de posse (itens 298 e 299 do Capítulo XX das NSCGJ); e
5. medidas judiciais.

As três primeiras espécies serão praticadas **diretamente** nos serviços notariais e registrais. Já a quarta dependerá de o Poder Público legitimar a posse do interessado e a quinta e última opção necessitará da propositura de ação judicial, *v.g.*, usucapião, adjudicação compulsória etc.

A escolha do caminho a ser seguido caberá ao ocupante do lote, que escolherá o que melhor lhe convier, com base na documentação que possua.

Da especialização de fração ideal

DA ESPECIALIZAÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL

PRÉ-REQUISITO: REGISTRO DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO

PARCELAMENTO DO SOLO

DOCUMENTOS EXIGIDOS

- Requerimento **do titular** da fração, seus sucessores legítimos ou contratuais
- Anuência dos Confrontantes
- Certidão Municipal de Localização da Fração
- Certidão de Lançamento fiscal ou simulação de valor venal

OBSERVAÇÃO

1 Não apresentadas as anuências
→ **NOTIFICAÇÃO**

2 Não apresentada a certidão municipal
→ **EDITAL**

CONDOMÍNIO DE LOTES / CONDOMÍNIO EDILÍCIO

DOCUMENTOS EXIGIDOS

- Requerimento **de todos os titulares** de fração, seus sucessores legítimos ou contratuais
- Certidão da matrícula
- Instituição e especificação de condomínio
- Planta e Memorial
- Cálculo das Áreas das edificações ou dos lotes
- Convenção do Condomínio + regimento interno
- Auto de Regularização e/ou *habite-se*
- CND
- Atribuição de Unidade Autônoma

OBSERVAÇÃO

Atenção: A especialização de fração ideal na forma de condomínio especial — de lotes ou edilícios — somente ocorrerá com anuência de todos os titulares de frações ideais registradas. Não apresentadas as anuências, notifica-se os ausentes.

O titular de fração ideal registrada ou seus sucessores legítimos ou contratuais terá, nos termos dos Provimentos CG nº 18/2012 e nº 21/2013, **três formas** para especializá-la, todavia, a utilização de qualquer uma delas dependerá de prévia regularização do assentamento como um todo. Uma vez registrado o projeto de regularização fundiária da gleba toda, os titulares de fração poderão escolher especializá-la como ***(i)*** lote de um parcelamento, ***(ii)*** lote de um condomínio ou como ***(iii)*** unidade autônoma de um condomínio edilício.

Deste modo, primeiro é preciso verificar sob qual forma foi regularizada a gleba: como parcelamento, como condomínio de lotes ou como condomínio edilício. Se foi como parcelamento, o titular da fração terá dois caminhos: ou ***(i)*** especializa sua fração de forma individual como um lote ou ***(ii)*** institui um condomínio com a anuência de todos os titulares de fração, especializando as frações como unidades autônomas ou lotes, como está previsto os itens 294 e 295 do Capítulo XX das NSCGJ.

Para especializar como lote dentro de um parcelamento, o processo será mais célere e simplificado se o requerimento já trouxer a anuência dos confrontantes do lote e as certidões municipais de localização da fração[1] no parcelamento registrado e de lançamento fiscal ou valor venal. Ausentes as anuências dos confrontantes dos lotes, o Oficial de Registro de Imóveis deverá proceder às notificações seguindo o rito padrão previsto no item 285.2 do Capítulo XX das NSCGJ *in fine* e seguintes.

Por outro lado, se ausente a certidão do Município, o Oficial de Registro de Imóveis providenciará a publicação de edital com o resumo do pedido de especialização para ampla publicidade e eventual contestação.

Encontrada em ordem a documentação ou findo o prazo para eventuais impugnações, o Oficial de Registro de Imóveis averbará a especialização na matrícula-matriz[1] e abrirá nova matrícula para o lote respectivo.

Estando todas as frações registradas especializadas como lotes de um parcelamento, o Oficial abrirá as matrículas para os demais lotes do projeto de regularização. Após, averbará o esgotamento da disponibilidade registral e o encerramento da matrícula-matriz[1], como determina o item 294.3 do Capítulo XX das NSCGJ.

Agora, se a regularização fundiária se deu como condomínio, o titular de fração não poderá especializá-la como lote de um parcelamento, e estará vinculado à espécie de condomínio regularizado – de lotes ou edilício -, tendo portanto, apenas uma opção para especializar as frações em conjunto com os demais titulares, apresentando apenas

---

[1] Modelos anexos nas páginas 179 (Certidão - Especialização de fração ideal), 214 (Averbação de destaque decorrente de especialização de fração ideal) e 215 (Averbação de esgotamento de disponibilidade e encerramento).

alguns dos documentos previstos no item 295 do Capítulo XX das NSCGJ, pois grande parte deles já está arquivada no Registro Imobiliário em razão do procedimento de regularização fundiária da gleba total.

Como essa possibilidade de regularização demanda a assinatura de todos os titulares de fração, as Normas dos Serviços da Corregedoria Geral da Justiça permitem a notificação dos ausentes para eventual impugnação à pretensão requerida, observando-se o rito previsto no subitem 285.2 *in fine*.

Do registro dos documentos particulares

REGISTRO DOS DOCUMENTOS PARTICULARES

DOCUMENTOS EXIGIDOS

- Contrato (ou)
- Pré-contrato (ou)
- Proposta de compra (ou)
- Reserva de lote (ou)
- Compromisso (ou)
- Cessão (ou)
- Promessa de Cessão (ou)
- **Qualquer documento que comprove a manifestação da vontade das partes**

+

- Quitação do valor (ou)
- Certidão do Distribuidor Cível

O detentor de título particular não registrado deverá apresentar os documentos que considere hábeis a transferir a propriedade, tais como contratos, compromissos particulares, cessões de direito ou qualquer instrumento em que conste a manifestação de vontade das partes envolvidas (art. 107, CC), acompanhados da respectiva prova de quitação. A precariedade do documento, da especialização objetiva do imóvel e até a falta de continuidade não são obstáculos à transferência da propriedade (item 291 do Capítulo XX das NSCGJ).

Diante da situação concreta, o Oficial de Registro de Imóveis tentará sanar as deficiências com base nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça (item 291.1 e ss). Permanecendo o impedimento ao registro, ele deverá emitir nota devolutiva e encaminhar, de ofício, expediente ao Juízo Corregedor Permanente, independentemente de provocação ou requerimento de suscitação de dúvida por parte do requerente.

A ausência de documento comprobatório da quitação também não impede a titulação pretendida, podendo o interessado valer-se de certidão do distribuidor cível da comarca de localização do imóvel e da comarca do domicílio do adquirente, se diversa.

Certificada a ausência de ação judicial específica contra o requerente do registro nos últimos cinco anos, a contar do vencimento da última prestação estipulado no contrato ou instrumento comprobatório da venda, presume-se prescrita qualquer dívida referente à aquisição do imóvel. Atente-se que a certidão de distribuição cível não precisa estar negativa, sem registro algum. Precisa, sim, não trazer nenhuma ação rescisória de contrato, possessória ou reipersecutória envolvendo as partes subscritoras do contrato e o imóvel objeto do contrato.

Derivando a titularidade de transferências informais, o interessado deverá apresentar, para simples conferência e arquivamento de cópia, os documentos intermediários que comprovem a cadeia dominial, alcançando, assim, o registro somente do seu documento (item 288.1 do Capítulo XX das NSCGJ).

Quando os documentos forem apresentados por cópia ou vierem sem o reconhecimento de firma, o Oficial de Registro de Imóveis deverá notificar, de ofício, seus subscritores para eventual impugnação em 15 dias. Ainda, exigirá a certidão de distribuição cível em nome de cada um dos subscritores dos citados documentos. As testemunhas instrumentárias também são dispensadas para registro dos documentos particulares previstos nos itens 287 a 287.2 do Capítulo XX das NSCGJ.

Transcorrido o prazo sem impugnação ou resolvida esta nos termos dos itens 285.5 e seguintes do Capítulo XX das NSCGJ, o Oficial de Registro de Imóveis efetivará a consolidação da titularidade do lote.

Com relação à tributação dessa operação, o item 288.2 do Capítulo XX das NSCGJ esclarece que o Oficial de Registro de Imóveis deverá observar a prova de pagamento

de laudêmio ou ITBI devidos somente na última transação. Não se exigirá prova de quitação de tributos para transações intermediárias.

Os dados essenciais à qualificação pessoal do adquirente do imóvel, se não vierem constando no documento apresentado a registro, serão comprovados mediantes cópia simples ou declaração firmada pelo interessado, dispensado o reconhecimento de firma se realizada na presença do Oficial ou seu preposto, como previsto no item 289.2 do Capítulo XX das NSCGJ.

No transcorrer de um ano a contar da edição do Provimento CG n° 18/2012, diversos contratos e outros documentos foram estudados, analisados e, consequentemente, diversos questionamentos jurídicos surgiram. Essas indagações foram levadas ao conhecimento da Corregedoria Geral da Justiça em face do procedimento instaurado para a atualização do Provimento CG n° 18/2012 e, por meio do Provimento CG n° 21/2013, a Corte Correcional as afastou da qualificação registral, considerando-as como não impeditivas do registro dos contratos e demais documentos comprobatórios da propriedade precária. São elas:

- anuência do cônjuge: se decorridos dois anos da data da celebração do negócio jurídico, não se exigirá formal de partilha de bens, certidão de casamento com a averbação de separação ou divórcio e pacto antenupcial (item 291.1. I);
- CPF ou CNPJ: somente será exigida expressa citação desses documentos no último contrato, dispensando-se nos anteriores (item 291.1. II);
- reconhecimento de firma: não será exigido para os documentos expedidos há mais de 10 anos (item 291.1. III);
- continuidade registrária: se decorridos mais de 10 anos da data do documento comprobatório da propriedade não impedirá o registro a falta de continuidade (item 291.2).

Em complementação ao já decidido pela Corregedoria Geral da Justiça no Provimento n° 21/2013, o Oficial de Registro de Imóveis exigirá prova de que o solicitante reside de boa-fé no imóvel há mais de 10 anos e a certidão de inexistência de ação versando sobre direitos de propriedade do imóvel em questão.

Se ainda assim o Oficial de Registro de Imóveis não conseguir praticar o registro pleiteado, não devolverá o título, mas o encaminhará, de ofício, ao Juízo Corregedor Permanente. Este analisará o conjunto probatório produzido na Serventia, podendo determinar ao Oficial de Registro de Imóveis que notifique o titular de domínio ou o empreendedor, decidindo ao final.

Da demarcação urbanística

DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA

OBRIGATÓRIA	FACULTATIVA
Gleba não matriculada ou não localizada no RI	Demais casos

REQUISITO

ANUÊNCIA DOS ÓRGÃOS PÚBLICOS

- Abranger Imóvel Público
- Confrontar com Imóvel Público
- Ausência de Registro do Imóvel

DOCUMENTOS EXIGIDOS

- Auto de demarcação
- Planta da área a ser regularizada
- Memorial Descritivo
- Planta do assentamento sobreposta a área descrita na(s) matrícula(s) envolvida(s), quando possível identificá-la(s)
- Certidão da matrícula ou transcrição envolvida

RITO

- Prenotação
- Autuação
- Buscas: matrículas, transcrições e seus proprietários
- Notificação: proprietário das matrículas identificadas e seus confrontantes
- Publicação de Edital

Atenção: Havendo impugnação, o Poder Público autor da demarcatória terá 60 dias de prazo para se manifestar.

Modelo anexo na página 141.

A demarcação da área parcelada tem o intuito de resolver questões registrais até então insolúveis e, portanto, é indispensável, nos termos dos Provimentos CG n° 18/2012 e n° 21/2013, para áreas ainda não matriculadas ou não identificadas no Registro de Imóveis e facultativa para os demais casos.

Quando o Poder Público interessado na regularização fundiária não consegue encaixar o assentamento ilegal sobre uma área identificada no registro imobiliário, deverá se socorrer deste instituto, sendo indiferente a espécie de interesse da regularização fundiária almejada – social ou específico.

Nos casos em que se consegue, ainda que de forma precária, encaixar o parcelamento consolidado ilegalmente sobre um bem imóvel identificado por matrícula ou transcrição, poderá o Poder Público dispensar o uso deste instituto elaborando diretamente o projeto de regularização fundiária urbana.

Quando a área objeto de demarcação for pública (ainda que parcialmente), ou confrontar com área pública, ou ainda, não for identificada no Registro Imobiliário, o agente promotor deverá notificar os órgãos públicos da União e do Estado responsáveis pela administração patrimonial, para que estes se manifestem sobre a demarcação. Caso tais órgãos não se manifestem expressamente em 30 dias, o agente promotor estará autorizado a encaminhar a documentação ao Oficial de Registro de Imóveis.

O Oficial de Registro de imóveis, de posse da documentação acima e após autuá-la, realizará todas as buscas para identificar a área parcelada, seu legítimo titular e os confrontantes. Identificando-os, providenciará as notificações e publicações de praxe.

Sempre haverá publicação de edital por parte do agente promotor, mesmo que localizados e notificados pessoalmente o titular do imóvel e seus confrontantes, para dar publicidade aos terceiros eventualmente interessados ou prejudicados.

Transcorrido o prazo legal sem impugnação, o Oficial de Registro de Imóveis averbará o auto de demarcação nas matrículas envolvidas ou, não as identificando, abrirá nova matrícula. Por outro lado, apresentada impugnação, ele seguirá o rito já especificado nos itens 297.5 e seguintes do Capítulo XX das NSCGJ.

Na demarcação, o rito procedimental da impugnação possui uma diferença em relação ao padrão já detalhado: o prazo de 60 dias para o Município se manifestar.

Da legitimação de posse

Modelo anexo na página 178.

Nos termos dos Provimentos CG n° 18/2012 e n° 21/2013, a legitimação de posse poderá ser aplicada em qualquer espécie de regularização fundiária urbana, seja de interesse específico ou social, seja ou não derivada de demarcação urbanística.

Conforme esclarecido acima, o instituto da demarcação urbanística tem finalidade registral: localizar a matrícula sobre a qual se consolidou o loteamento. Assim, sendo esta conhecida, é desnecessário exigir a confecção do auto de demarcação urbanística para, posteriormente, legitimar a posse. Busca este instituto atender ao objetivo maior da regularização fundiária: a titulação dos ocupantes de assentamentos ilegais.

O Poder Público é o detentor do poder de legitimar a posse, devendo, para tanto, instaurar procedimento administrativo interno para comprovar a situação de posse do interessado. Em regra, o Município o fará, salvo nos casos em que a área seja titularizada por outro ente político.

Mesmo antes da publicação do Provimento CG n° 18/2012, o Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, quando do julgamento da apelação cível n° 0003529-65.2011.8.26.0576, já havia reconhecido o direito dos titulares de fração ideal de serem contemplados com a legitimação de posse sob o seguinte argumento: *"o problema é que o titular de fração ideal, conquanto possa exercer seu direito sobre o todo e cada uma das partes do imóvel, não pode exercê-lo com exclusividade sobre a parte individualizada em que reside, pois seu título não lhe confere esse direito. Necessita, por essa razão, da adequada titulação que lhe assegure o direito, mormente contra terceiros, de habitar o espaço ocupado, para que ali possa viver sem o receio de ser retirado sem justa causa".*

Nos casos de regularização de interesse social quando a área for igual ou inferior a 250 metros quadrados, o detentor do título de legitimação poderá convertê-lo em propriedade após cinco anos do seu registro, sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente (Lei n° 11.977/2009, art. 60).

Nos demais casos, os prazos de conversão serão os previstos para a usucapião prevista na legislação civil.

Da regularização de glebas urbanas parceladas antes da Lei nº 6.766/1979

GLEBAS URBANAS PARCELADAS
ANTES DA LEI 6.766/79

PROCEDIMENTO REGISTRAL SIMPLIFICADO

DOCUMENTOS EXIGIDOS

- Planta da área em regularização
- Memoriais descritivos
- Certidão da matrícula ou transcrição
- Certidão do Município atestando a implantação e integração do assentamento

Atenção: **Não será exigida nenhuma espécie de licença, alvará ou aprovação.** (300.2)

Certificado pelo Município que o parcelamento do solo foi implantado anteriormente a 19 de dezembro de 1979, o procedimento de registro do projeto será simplificado, inclusive com reduzida relação de documentos, dispensando-se apresentação de qualquer alvará ou licença, até mesmo de cunho ambiental, como previsto no item 300.2 do Capítulo XX das NSCGJ. O Município irá se manifestar por meio de certidão que comprove a implantação do parcelamento antes da referida data e a sua integração à cidade.

O termo "integração" possui significado mais complexo e amplo que "consolidação". **Loteamento consolidado** é aquele loteamento arraigado pelo tempo ainda que sem a observância dos critérios legais e das condições mínimas de urbanização. Por outro lado, **loteamento integrado** é loteamento instalado ou adequado à legislação urbanística e ambiental. Assim, a certidão municipal deverá atestar que o loteamento foi instalado e atende aos preceitos mínimos de urbanização para fins de regularização, ainda que de forma mitigada. Em caso negativo, deverá o interessado proceder à regularização fundiária urbana nos moldes do procedimento geral.

Regularizado o núcleo nos moldes acima, seu ocupante estará apto a fazer uso de todos os instrumentos previstos nos Provimentos CG n° 18/2012 e n° 21/2013: especialização de fração ideal, titulação de posse consolidada, legitimação de posse.

Da abertura de matrícula de imóvel público por destinação

ABERTURA DE MATRÍCULA DE IMÓVEL PÚBLICO POR DESTINAÇÃO

REQUERENTE	ÁREA PÚBLICA	LOCALIZAÇÃO
O Município	Qualquer espécie consolidada pelo uso, por exemplo: viário, praça, parque, etc.	No interior de parcelamento ilegal, irregular ou clandestino do solo.

DOCUMENTOS EXIGIDOS

- Planta de área pública
- Memorial descritivo
- Anuência dos confrontantes
- Planta do parcelamento assinada pelo loteador **ou** confeccionada e apresentada pelo Município

Modelo anexo na página 221.

Na hipótese de parcelamento do solo implantado e não registrado, o Município poderá requerer, por meio da apresentação de planta de parcelamento elaborada pelo loteador ou aprovada pelo Município e de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, o registro das áreas destinadas a uso público (praças, parques, campos de futebol, arruamentos etc.), que passarão dessa forma a integrar o seu domínio.

O procedimento obedecerá ao rito previsto no artigo 195-A da Lei n° 6.015/1973. Aberta a matrícula, será promovida averbação do destaque na matrícula ou transcrição do imóvel de origem.

Em todas essas situações, o Município assumirá a responsabilidade sobre a eventual apropriação indevida de bem alheio, não sendo objeto de análise pelo Oficial de Registro de Imóveis o meio que levou citado ente político a reconhecer como bem público o referido imóvel.

Havendo impugnação, observar-se-á o rito previsto no item 285.2 do Capítulo XX das NSCGJ.

Da regularização de conjuntos habitacionais

REGULARIZAÇÃO DE CONJUNTOS HABITACIONAIS

REQUERENTES

Pessoas jurídicas previstas nos incisos VII e VIII do artigo 8º da Lei 4.380/64

ATOS DO REGISTRADOR

1. Averbar o conjunto como condomínio edilício ou parcelamento e as respectivas construções;
2. Registrar a convenção nos casos de condomínio;
3. Abrir ficha auxiliar;
4. Abrir todas as matrículas dos lotes ou das unidades autônomas;
5. Averbar o esgotamento da disponibilidade imobiliária.

DOCUMENTOS EXIGIDOS

- Planta do conjunto contendo as edificações
- Memorial descritivo
- ART ou RRT, se o profissional não for servidor público
- Discriminação das frações para os casos de condomínios
- Convenção de condomínio e regimento interno, se o caso
- Ato constitutivo do agente promotor
- Auto de regularização
- CND Previdenciária
- Auto de vistoria ou *habite-se* para as construções

O Provimento CG n° 18/2012, que inicialmente regulamentou essa espécie de regularização, foi substancialmente alterado pelo Provimento CG n° 16/2013.

A primeira observação que deve ser feita é quem são os legitimados a regularizar um empreendimento habitacional com base na Subseção IX da Seção VII do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça:

- Órgãos federais, estaduais e municipais, inclusive sociedades de economia mista em que haja participação majoritária do poder público, que operem, de acordo com o disposto nesta Lei, no financiamento de habitações e obras conexas;
- Fundações, cooperativas e outras formas associativas para construção ou aquisição da casa própria sem finalidade de lucro, que se constituirão de acordo com as diretrizes desta Lei.

Qualquer outro interessado em regularizar um conjunto habitacional deverá se valer das outras maneiras – como parcelamento ou condomínio -, não podendo fazer uso desta subseção. É interessante esclarecer que conjunto habitacional é uma espécie de parcelamento do solo com alienação de unidades autônomas já edificadas.

A regularização dessa espécie de parcelamento pode ser alcançada de **forma única** seguindo esta subseção ou de **forma dividida**: primeiro se regulariza o parcelamento do solo em obediência à subseção II e, em seguida, regularizam-se as construções, averbando-as sobre as novas matrículas do parcelamento registrado.

Nesses casos, o Oficial de Registro de Imóveis será provocado a praticar três atos consecutivos:

I Averbar o conjunto habitacional em forma de condomínio edilício ou parcelamento do solo[1];

II Registrar a convenção de condomínio, para os casos de condomínio edilício; e

III Abrir as matrículas de todos os lotes ou unidades autônomas.

O Provimento CG n° 16/2013 elencou os seguintes documentos como essenciais para essa espécie de regularização:

---

[1] Modelo anexo na página 197.

A planta aprovada pelo Município;
B memorial descritivo;
C discriminação das frações ideais, se o caso de condomínio;
D convenção de condomínio e regimento interno, se o caso;
E ato constitutivo do agente promotor;
F auto de regularização;
G certidão negativa de débito previdenciário;
H auto de vistoria ou *Habite-se* municipal.

Após a averbação do conjunto, o Oficial de Registro de Imóveis deverá elaborar ficha auxiliar com todas as matrículas derivadas da citada averbação.

A abertura das matrículas dos lotes ou das unidades é obrigatória, averbando-se, em seguida, o esgotamento da disponibilidade registrária.

Da abertura de matrícula de imóvel público por previsão legal

ABERTURA DE MATRÍCULA DE IMÓVEL PÚBLICO POR PREVISÃO LEGAL

REQUERENTE	ÁREA PÚBLICA	LOCALIZAÇÃO
União, Estado e Município (por delegação estadual)	Assim reconhecida por lei ou pela Constituição Federal	Qualquer local. Sem vinculação ao interior de parcelamentos ilegais

DOCUMENTOS EXIGIDOS

- Planta de área pública
- Memorial descritivo
- Anuência dos confrontantes

A União, o Estado e o Município, poderão requerer abertura de matrícula para o imóvel público cuja propriedade esteja reconhecida por lei, mas que ainda não se encontra transcrito ou matriculado. O Município deve estar autorizado pelo Estado. Em todas as hipóteses observar-se-á o mesmo procedimento previsto para abertura de matrícula de imóvel público por destinação.

Modelo anexo na página 222.

Disposições finais

As disposições finais, previstas nos itens 304 e seguintes do Capítulo XX das NSCGJ, não se relacionam exclusivamente com a regularização fundiária urbana. O Corregedor Geral da Justiça aproveitou a ocasião da revisão das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça para adequar temas de extrema necessidade e para esclarecer na subseção final alguns pontos.

O item 304 elucida a questão dos emolumentos devidos pelos atos da regularização fundiária, pontuando as isenções legais:

- Averbação do auto de demarcação;
- Registro do título de legitimação de posse;
- Conversão da legitimação de posse em propriedade;
- Registro dos projetos de regularização de interesse social;
- Primeiro registro de direito real constituído em favor de beneficiário de regularização fundiária de interesse social;
- Primeira averbação de construção residencial de até 70 metros² em área urbanas objeto de regularização fundiária de interesse social.

A Lei nº 11.977/2009 previu e o Provimento CG nº 21/2013 replicou a desnecessidade da comprovação de pagamento de tributos, inclusive de cunho previdenciário, para as regularizações de interesse social.

De acordo com o item 305 do Capítulo XX das NSCGJ a gratuidade derivada da assistência judiciária depende de expressa previsão no mandado judicial ou na lei. Nos casos de novos parcelamentos, o Oficial de Registro de Imóveis não poderá exigir as certidões previstas no artigo 18 da Lei nº 6.766/1979 quando o empreendedor for um Ente Federativo, a CDHU, as Cohabs e assemelhadas, como prevê o item 306.

Pelo item 307 é permitido o uso de chancela mecânica nos contratos firmados entre a Administração Pública direta e indireta com mutuários no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação. Descreve-se, nesta subseção, o conceito de confrontante para fins de regularização fundiária: o titular do direito real ou o ocupante do imóvel. Caso haja pluralidade de confrontantes, basta à anuência de apenas um deles.

É indispensável a previsão do item 311, que simplifica os atos de notificação nos procedimentos de regularização fundiária, dispensando a anexação de plantas, projetos e documentos.

Finalmente, encerra-se a seção VII do Capítulo XX das NSCGJ esclarecendo que a apuração do remanescente em decorrência de alienações parciais será feita posteriormente em procedimento autônomo.

Apresentações

Introdução

Procedimento Administrativo

Procedimento Registral

Modelos Administrativos

Modelos Registrais

Legislação

Lista de Abreviaturas e Siglas

Glossário

Modelos Administrativos

COLABORADORES

Jarbas Linhares da Silva
Advogado

Selma Cristina Ketelut Carneiro
Assistente Social

Henrique Fernandes Veri Marques
Engenheiro Civil

Paulo Búrigo Marcondes Godoy
Arquiteto

Diego Luis Vilela Silva
Engenheiro Cartógrafo

Luiz Otávio Rodrigues Sampaio
Engenheiro Cartógrafo

Jéssica Grecco Meireles
Desenhista

PREFEITURA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
SECRETARIA DE HABITAÇÃO

PORTARIA Nº 01/2013

O SECRETÁRIO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO, no uso de suas atribuições legais, nos termos do art. 35 da Lei Municipal Complementar nº 346 de 18 de agosto de 2011, em razão de documentação apresentada pelo Sr. João da Silva por meio de Protocolo nº 0001/12, que indica a provável implantação de parcelamento ilegal do solo, **DETERMINA** a instauração de procedimento administrativo para apurar a regularidade do assentamento instalado sob a matrícula nº 55.555/1ºRI, autodenominado **Jardim da Luz**, adotando-se as seguintes providências:

I – Registro desta portaria, em livro próprio, em ordem numérica crescente;

II – A autuação desta Portaria e de toda a documentação que lhe deu origem, bem como a adoção da pasta existente sob o nº 01 para controle;

III – Expedição de ordem de serviço:

a) Ao Setor Urbanístico, para elaboração de laudo técnico;

b) Ao Departamento de Interesse Social, para elaboração de diagnóstico;

c) Ao Setor Jurídico, para elaboração de parecer;

IV – A Expedição de ofício:

a) À Secretaria de Planejamento, para informar se o imóvel está cadastrado na área urbana ou se existe projeto de parcelamento;

b) À Secretaria da Fazenda, para informar se incide tributação sob o imóvel, indicando eventuais cadastros e seus titulares;

c) À Companhia de Energia, para informar se há iluminação pública e/ou energia domiciliar na área, indicando eventuais cadastros e seus titulares;

d) À Companhia de Água e Esgoto, para informar se há instalação de rede oficial na respectiva gleba, indicando eventuais cadastros e seus titulares;

Impreterivelmente, em 30 dias, retornem os autos para ulteriores providências.

Cumpra-se.

Em São José do Rio Preto, aos cinco dias do mês de janeiro de 2013.

RENATO GUILHERME GÓES
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Prefeitura de São José do Rio Preto
Secretaria Municipal de Habitação

Rua Dr. Presciliano Pinto, nº 1.010 – Boa Vista
Tel. (17) 3216-5656 – www.riopreto.sp.gov.br

PREFEITURA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
SECRETARIA DE HABITAÇÃO

Procedimento Administrativo nº 103

LAUDO TÉCNICO

Em visita *in loco* realizada no assentamento autodenominado "**Chácaras Recreio",** os técnicos da Secretaria Municipal de Habitação ao final subscritos fizeram as seguintes constatações:

- ✓ O assentamento está instalado a 6 quilômetros do centro de São José do Rio Preto; de um lado confronta com o Condomínio Recanto do Lago e, do outro, com o bairro Morada Campestre; em sentido oposto, confronta com a estrada vicinal João Parise e com a rua Totonho de Melo;
- ✓ A divisão física existente caracteriza-o como um parcelamento do solo, na espécie 'loteamento';
- ✓ Ocupa uma área de 280.000 m² (duzentos mil metros) com 5 quadras contendo 86 lotes, divididos da seguinte forma:
  - ➢ 55 residências;
  - ➢ 10 indústrias;
  - ➢ 07 pontos comerciais;
  - ➢ 13 lotes vazios;
  - ➢ 01 clube de campo.
- ✓ Considerando o número de edificações habitadas, estima-se uma população aproximada de 220 habitantes o que sinaliza a consolidação do assentamento.
- ✓ O transporte coletivo atende ao assentamento, com ponto de parada na estrada vicinal João Parise (acesso principal).
- ✓ Há coleta de lixo em todas as vias de circulação.
- ✓ Há estabilidade geológica com superfície levemente inclinada, sendo o ponto mais alto o centro do assentamento.
- ✓ Não há rede coletora de esgotamento sanitário. Os lotes possuem fossas negras.

Rua Dr. Presciliano Pinto,1010 – Boa Vista – CEP: 15025-100 – São José do Rio Preto – SP
home page: www.riopreto.sp.gov.br - e-mail: smhab@riopreto.sp.gov.br - tel. (17) 3216.5656

PREFEITURA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
SECRETARIA DE HABITAÇÃO

- ✓ O abastecimento de água é individual, por lote, através de poços semi-artesianos ou artesianos.
- ✓ O assentamento não está dotado de equipamentos públicos em seu interior. A creche mais próxima dista 2.400 metros, a escola 2.500 metros, o cemitério 3.500 metros, o hospital 4.300 metros, o aterro sanitário 4.300 metros, a rodoviária 7.000 metros e o aeroporto a 13.800 metros de distância.
- ✓ O sistema viário é composto por três vias de circulação, todas com medidas irregulares em relação às exigidas pelas leis municipais; uma delas está asfaltada e contem guias e sarjetas; as outras são de terra em condições de tráfego parcial. A largura média é de 10,55 metros, totalizando 22.155 metros de extensão.
- ✓ Em toda sua extensão, há posteamento de energia elétrica domiciliar, iluminação pública e rede de telefonia pública.
- ✓ Não há vestígios superficiais que denunciem a utilização da área como aterro ou depósito de materiais tóxicos que possam trazer risco à saúde da população.
- ✓ Não foram localizadas áreas no interior do núcleo com destinação pública (áreas verdes, institucionais, uso comum do povo, ambientais etc).

O presente laudo vai impresso no anverso de vinte laudas e é composto pela respectiva ficha urbanística, imagens fotográficas, foto aérea e o croqui das quadras, todas devidamente rubricadas, numeradas por este subscritor.

Em São José do Rio Preto, aos 20 dias do mês de junho de 2013.

Equipe de campo

Ailton N. L. Bonfim
Lucas – Estagiário
Francisco – motorista

Ailton N. L. Bonfim
Chefe de Divisão

Supervisor

Henrique Marques
Engenheiro Civil

Rua Dr. Presciliano Pinto,1010 – Boa Vista – CEP: 15025-100 – São José do Rio Preto – SP
home page: www.riopreto.sp.gov.br - e-mail: smhab@riopreto.sp.gov.br - tel. (17) 3216.5656

PREFEITURA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
SECRETARIA DE HABITAÇÃO

Procedimento nº _____ - Portaria nº _____/_____
Matrícula: nº _____
Titular: _____

DIAGNÓSTICO SOCIAL

DO OBJETIVO

Identificar os indicadores sociais de vulnerabilidade da população residente no assentamento ilegal autodenominado "_____" para subsidiar a classificação entre interesse social ou especifico, em conformidade com os critérios da legislação vigente de regularização fundiária e do Índice Paulista de Vulnerabilidade Social da Fundação SEADE.

DA EQUIPE

Para realização da coleta de dados do Assentamento _____, foi encaminhada uma equipe social composta pela coordenadora (assistente social), pelas estagiárias disponibilizadas pela Instituição de Ensino FACERES e UNILAGO e, ainda, pelos servidores da Secretaria Municipal de Habitação.

Rua Presciliano Pinto, 1010 - Bairro Boa Vista - São José do Rio Preto / SP CEP 15025-100
Home Page: www.riopreto.sp.gov.br e-mail: smhab@riopreto.sp.gov.br

PREFEITURA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
SECRETARIA DE HABITAÇÃO

A coleta de dados foi realizada "in loco", com abordagens individuais nos domicílios, através da técnica de entrevista; usou-se instrumental específico (formulário / ficha social) apresentado através de perguntas estruturadas fechadas, elaboradas especialmente para esta finalidade.

DOS TRABALHOS PRELIMINARES

O Setor Social da Secretaria de Habitação elaborou um comunicado oficial destinado aos moradores do citado assentamento, avisando-os do trabalho social a ser desenvolvido.

A coordenadora dos trabalhos reuniu-se com a Diretoria da associação de moradores para explicar os procedimentos a serem tomados e esclarecê-la das vantagens da regularização.

DAS OBSERVAÇÕES INICIAIS

A população do citado assentamento é representada pela associação de moradores denominada _____- CNPJ _____, com sede na residência de seu Presidente, o senhor _____, localizada na rua

Rua Presciliano Pinto, 1010 - Bairro Boa Vista - São José do Rio Preto / SP CEP 15025-100
Home Page: www.riopreto.sp.gov.br e-mail: smhab@riopreto.sp.gov.br

PREFEITURA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
SECRETARIA DE HABITAÇÃO

_____, nº. _____, no interior do próprio assentamento, com telefone para contato _____.

Segundo informações do Presidente, é cobrada uma contribuição associativa no valor de R$ _____ por mês, visando o pagamento das despesas com a manutenção mínima do assentamento.

Não há uma periodicidade de reuniões entre os associados. O presidente convoca-os quando considera necessário.

Através das entrevistas e contatos com moradores observou-se o interesse na regularização da área.

Não há nenhum tipo de equipamento público instalado no assentamento, gerando um deslocamento em massa da população para o bairro oficial mais próximo, que dista 4 quilômetros.

Para realização das entrevistas e coleta de dados solicitou-se aos informantes a apresentação de seus documentos pessoais originais – RG, CPF, comprovante de renda, certidão de casamento, nascimento, comprovantes de endereço, contrato de compra e venda do imóvel etc. -.

Não sendo apresentado o original do documento, tal ressalva é feita no formulário.

As fichas sociais preenchidas em campo pelos técnicos de forma individualizada são assinadas pelos entrevistados e encontram-se arquivadas no Setor Social da Secretaria Municipal de Habitação.

Para se atingir um percentual de 93% de entrevistados foram necessárias cinco visitas no assentamento, realizadas nos dias __, __, __, __ e __ de ____ de ____.

Para a compilação, análise e interpretação dos dados, além das entrevistas dos moradores do assentamento, foram realizadas outras visitas técnicas no assentamento e no seu entorno, inclusive com registros fotográficos.

Rua Presciliano Pinto, 1010 - Bairro Boa Vista - São José do Rio Preto / SP CEP 15025-100
Home Page: www.riopreto.sp.gov.br e-mail: smhab@riopreto.sp.gov.br

PREFEITURA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
SECRETARIA DE HABITAÇÃO

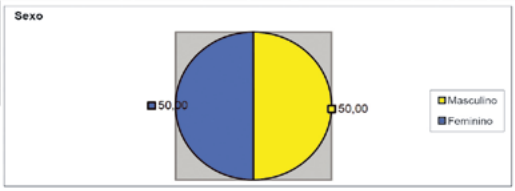
Durante o trabalho de campo, realizou-se ____ abordagens individuais, sendo distribuídas da seguinte forma: __ em imóveis edificados, __ em imóveis sem edificação e __ em imóveis em fase de construção.

Não identificamos pontos comerciais no interior do assentamento.

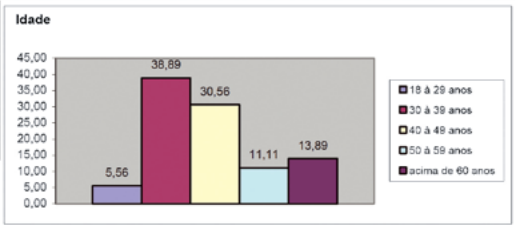
COMPILAÇÃO e ANÁLISE DOS DADOS

1º grupo: dos adquirentes

Sexo	Qtde.	%
Masculino	18	50,00
Feminino	18	50,00
TOTAL	**36**	**100,00**



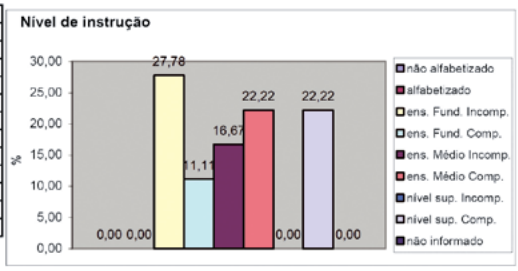
Idade	Qtde.	%
18 à 29 anos	2	5,56
30 à 39 anos	14	38,89
40 à 49 anos	11	30,56
50 à 59 anos	4	11,11
acima de 60 anos	5	13,89
TOTAL	**36**	**100,00**



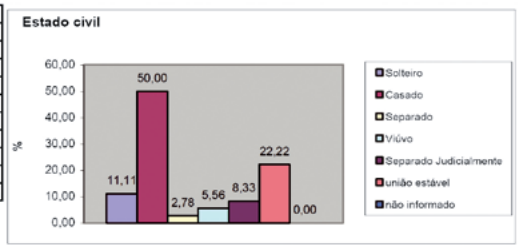
Rua Presciliano Pinto, 1010 - Bairro Boa Vista - São José do Rio Preto / SP CEP 15025-100
Home Page: www.riopreto.sp.gov.br e-mail: smhab@riopreto.sp.gov.br

PREFEITURA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
SECRETARIA DE HABITAÇÃO

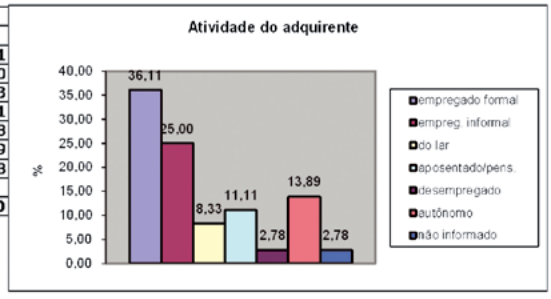
Nível de Instrução	Qtde.	%
não alfabetizado	0	0,00
alfabetizado	0	0,00
ens. Fund. Incomp.	10	27,78
ens. Fund. Comp.	4	11,11
ens. Médio Incomp.	6	16,67
ens. Médio Comp.	8	22,22
nível sup. Incomp.	0	0,00
nível sup. Comp.	8	22,22
não informado	0	0,00
TOTAL	**36**	**100,00**



Estado Civil	Qtde.	%
Solteiro	4	11,11
Casado	18	50,00
Separado	1	2,78
Viúvo	2	5,56
Separado Judicialmente	3	8,33
união estável	8	22,22
não informado	0	0,00
TOTAL	**36**	**100,00**



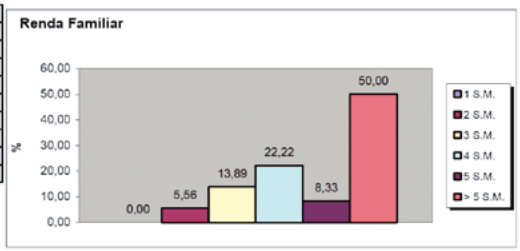
Atividade Profissional	Qtde.	%
empregado formal	**13**	**36,11**
empreg. informal	**9**	**25,00**
do lar	**3**	**8,33**
aposentado/pens.	**4**	**11,11**
desempregado	**1**	**2,78**
autônomo	**5**	**13,89**
não informado	**1**	**2,78**
TOTAL	**36**	**100,00**



Rua Presciliano Pinto, 1010 - Bairro Boa Vista - São José do Rio Preto / SP CEP 15025-100
Home Page: www.riopreto.sp.gov.br e-mail: smhab@riopreto.sp.gov.br

PREFEITURA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
SECRETARIA DE HABITAÇÃO

Renda Familiar	Qtde.	%
1 S.M.	0	0,00
2 S.M.	2	5,56
3 S.M.	5	13,89
4 S.M.	8	22,22
5 S.M.	3	8,33
> 5 S.M.	18	50,00
TOTAL	**36**	**100,00**

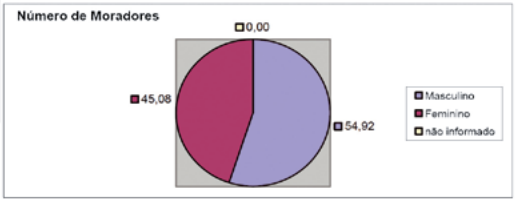


Considerando-se o universo de entrevistados, percebe-se que:

- ✓ 69,45% dos moradores se concentram na faixa entre 30 a 49 anos;
- ✓ 38,89% possuem o ensino fundamental e, o mesmo percentual o ensino médio;
- ✓ 72,22% são casados ou se encontram em união estável;
- ✓ 36,11% têm emprego formal e 25% informal;
- ✓ 58,33% percebem renda mensal familiar igual ou superior a 5 (cinco) salários mínimos.

2º grupo: dos moradores (família e agregados dos adquirentes)

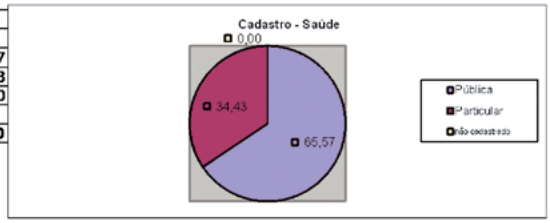
Número de Moradores	Qtde.	%
Masculino	67	54,92
Feminino	55	45,08
não informado	0	0,00
TOTAL	**122**	**100,00**



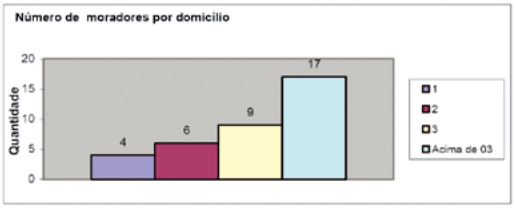
Rua Presciliano Pinto, 1010 - Bairro Boa Vista - São José do Rio Preto / SP CEP 15025-100
Home Page: www.riopreto.sp.gov.br e-mail: smhab@riopreto.sp.gov.br

PREFEITURA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
SECRETARIA DE HABITAÇÃO

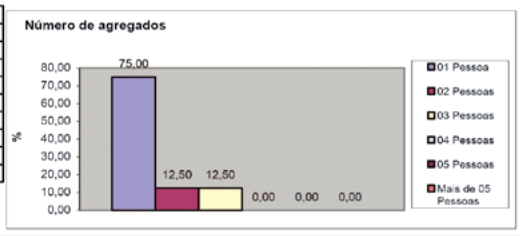
Cadastro - Saúde	Qtde.	%
Pública	80	65,57
Particular	42	34,43
não cadastrado	0	0,00
TOTAL	122	100,00



Nº de moradores por domicílio	Qtde.	%
1	4	11,11
2	6	16,67
3	9	25,00
Acima de 03	17	47,22
TOTAL	36	100,00



Total de agregados no local	Qtde.	%
01 Pessoa	6	75,00
02 Pessoas	1	12,50
03 Pessoas	1	12,50
04 Pessoas	0	0,00
05 Pessoas	0	0,00
Mais de 05 Pessoas	0	0,00
TOTAL	8	100,00



Quanto às famílias, 72,22% possuem 03 ou mais moradores no domicílio e a média de pessoas por residência corresponde a 3,38 habitantes/domicílio.

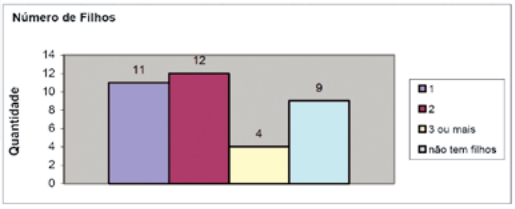
Considerando-se que a maioria das unidades habitacionais tem mais de 05 (cinco) cômodos, não há adensamento de pessoas por domicílio.

65,57% dos moradores estão cadastrados no sistema municipal de saúde – Unidade Básica (UBS) - mais próximo.

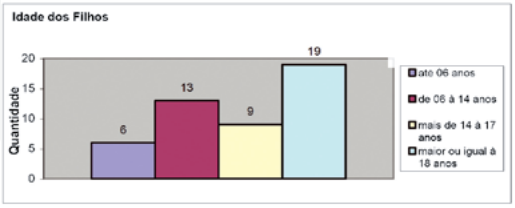
Rua Presciliano Pinto, 1010 - Bairro Boa Vista - São José do Rio Preto / SP CEP 15025-100
Home Page: www.riopreto.sp.gov.br e-mail: smhab@riopreto.sp.gov.br

PREFEITURA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
SECRETARIA DE HABITAÇÃO

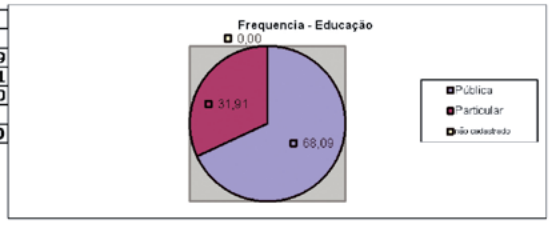
Número de Filhos	Qtde.	%
1	11	30,56
2	12	33,33
3 ou mais	4	11,11
não tem filhos	9	25,00
TOTAL	**36**	**100,00**



Idade dos Filhos	Qtde.	%
até 06 anos	6	12,77
de 06 à 14 anos	13	27,66
mais de 14 à 17 anos	9	19,15
maior ou igual à 18 anos	19	40,43
TOTAL	**47**	**100,00**



Frequencia - Educação	Qtde.	%
Pública	**32**	**68,09**
Particular	**15**	**31,91**
não cadastrado	**0**	**0,00**
TOTAL	**47**	**100,00**



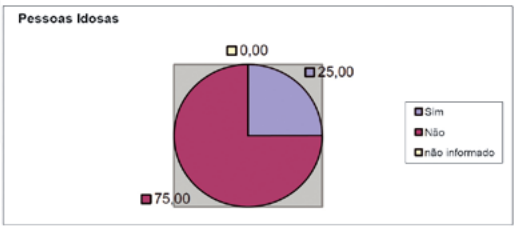
75% dos entrevistados afirmam ter filhos sob sua dependência, os quais se concentram na faixa etária acima de 14 anos (59,58%). 100% desses estão matriculado em algum sistema de ensino, sendo que 68,09% frequentam a rede pública.

Rua Presciliano Pinto, 1010 - Bairro Boa Vista - São José do Rio Preto / SP CEP 15025-100
Home Page: www.riopreto.sp.gov.br e-mail: smhab@riopreto.sp.gov.br

PREFEITURA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
SECRETARIA DE HABITAÇÃO

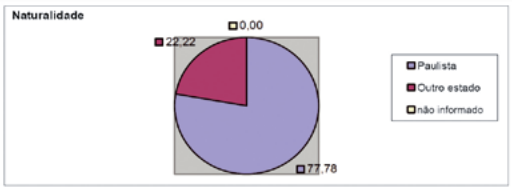
Há na familia, pessoas com deficiência?	Qtde.	%
Sim	1	2,78
Não	35	97,22
não informado	0	0,00
	0	
TOTAL	**36**	**100,00**

Habitam pessoas com mais de 60 anos ?	Qtde.	%
Sim	9	25,00
Não	27	75,00
não informado	0	0,00
	0	
TOTAL	**36**	**100,00**



Residem no assentamento Vista Alegre III pessoas com deficiência (2,78%) e 25% de população é idosa.

Naturalidade	Qtde.	%
Paulista	28	77,78
Outro estado	8	22,22
não informado	0	0,00
TOTAL	**36**	**100,00**

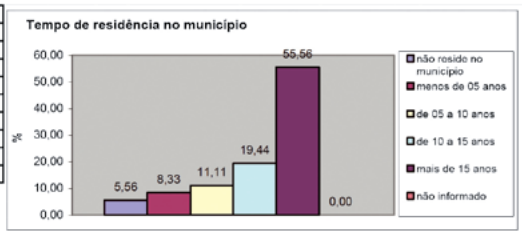


Dentre os entrevistados 77,78% são naturais do Estado de São Paulo.

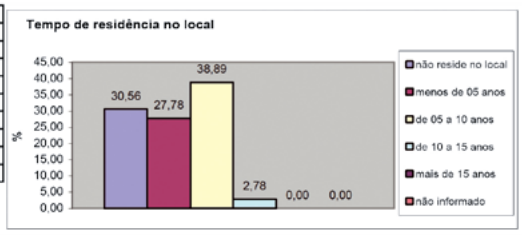
Rua Presciliano Pinto, 1010 - Bairro Boa Vista - São José do Rio Preto / SP CEP 15025-100
Home Page: www.riopreto.sp.gov.br e-mail: smhab@riopreto.sp.gov.br

PREFEITURA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
SECRETARIA DE HABITAÇÃO

Tempo de Residência -Município	Qtde.	%
não reside no município	2	5,56
menos de 05 anos	3	8,33
de 05 a 10 anos	4	11,11
de 10 a 15 anos	7	19,44
mais de 15 anos	20	55,56
não informado	0	0,00
TOTAL	**36**	**100,00**



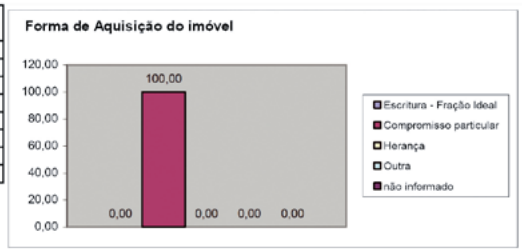
Tempo de Residência - Local	Qtde.	%
não reside no local	11	30,56
menos de 05 anos	10	27,78
de 05 a 10 anos	14	38,89
de 10 a 15 anos	1	2,78
mais de 15 anos	0	0,00
não informado	0	0,00
TOTAL	**36**	**100,00**



Com relação ao tempo de residência no Município, o gráfico demonstra que a maioria das famílias está estabilizada, uma vez que 55,56% residem há mais de 15 anos em São José do Rio Preto.

Com relação ao tempo de residência no local, a grande maioria (97,22%) lá reside há menos de 10 anos.

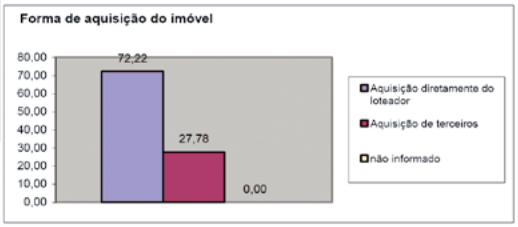
Forma de aquisição do imóvel	Qtde	%
Escritura - Fração Ideal	0	0,00
Compromisso particular	36	100,00
Herança	0	0,00
Outra	0	0,00
não informado	0	0,00
TOTAL	**36**	**100,00**



Rua Presciliano Pinto, 1010 - Bairro Boa Vista - São José do Rio Preto / SP CEP 15025-100
Home Page: www.riopreto.sp.gov.br e-mail: smhab@riopreto.sp.gov.br

PREFEITURA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
SECRETARIA DE HABITAÇÃO

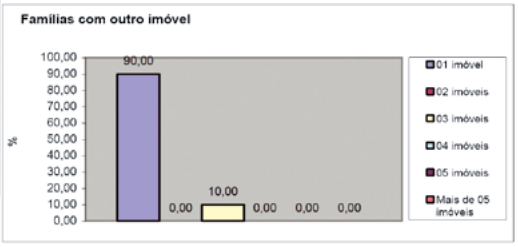
Forma de aquisição do imóvel	Qtde	%
Aquisição diretamente do loteador	26	72,22
Aquisição de terceiros	10	27,78
não informado	0	0,00
TOTAL	**36**	**100,00**



Em relação ao período de aquisição, 88,89% indicam a década de 2000;

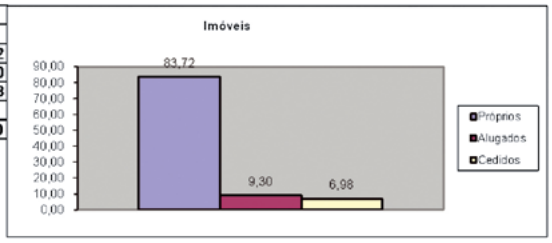
Todos os adquirentes entrevistados possuem Compromisso de Compra e Venda do Imóvel, sendo que 72,22% adquiriram diretamente do loteador.

Identificação do outro imóvel	Qtde. de Famílias	%
01 imóvel	9	90,00
02 imóveis	0	0,00
03 imóveis	1	10,00
04 imóveis	0	0,00
05 imóveis	0	0,00
Mais de 05 imóveis	0	0,00
	0	
TOTAL	**10**	**100,00**



É considerável o percentual de titulares de mais de um imóvel (30,56%).

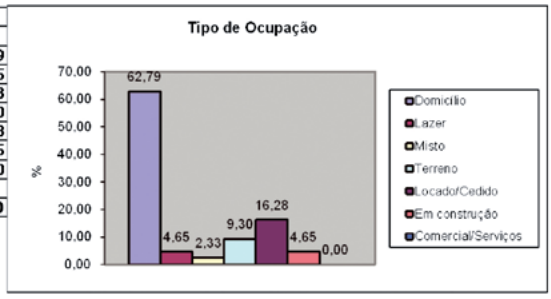
Total de Imóveis	Qtde.	%
Próprios	**36**	**83,72**
Alugados	**4**	**9,30**
Cedidos	**3**	**6,98**
TOTAL	**43**	**100,00**



Rua Presciliano Pinto, 1010 - Bairro Boa Vista - São José do Rio Preto / SP CEP 15025-100
Home Page: www.riopreto.sp.gov.br e-mail: smhab@riopreto.sp.gov.br

PREFEITURA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
SECRETARIA DE HABITAÇÃO

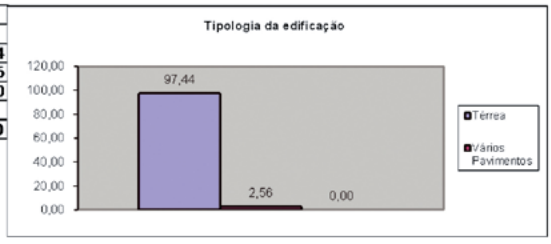
Tipo de Ocupação	Qtde.	%
Domicílio	27	62,79
Lazer	2	4,65
Misto	1	2,33
Terreno	4	9,30
Locado/Cedido	7	16,28
Em construção	2	4,65
Comercial/Serviços	0	0,00
TOTAL	43	100,00



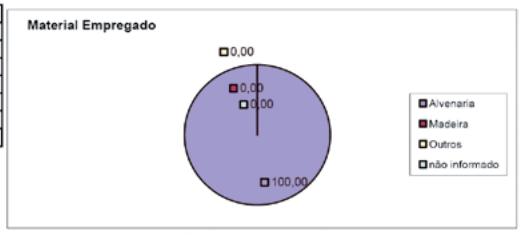
Dentre os imóveis visitados, 81,40% são de uso residencial, sendo que 65,12% estão na posse direta de seus proprietários e 16,28% encontram-se alugados ou cedidos.

O valor de aluguel oscila entre R$ 200,00 a R$ 400,00.

Tipologia da edificação	Qtde.	%
Térrea	38	97,44
Vários Pavimentos	1	2,56
Misto	0	0,00
TOTAL	39	100,00



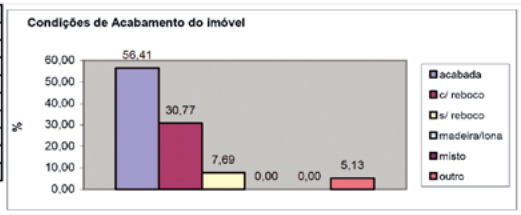
Material empregado	Qtde.	%
Alvenaria	39	100,00
Madeira	0	0,00
Outros	0	0,00
não informado	0	0,00
	0	
TOTAL	39	100,00



Rua Presciliano Pinto, 1010 - Bairro Boa Vista - São José do Rio Preto / SP CEP 15025-100
Home Page: www.riopreto.sp.gov.br e-mail: smhab@riopreto.sp.gov.br

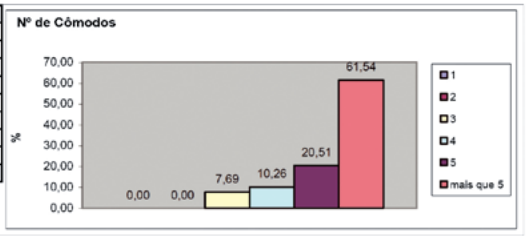
PREFEITURA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
SECRETARIA DE HABITAÇÃO

Condições de Acabamento	Qtde.	%
acabada	22	56,41
c/ reboco	12	30,77
s/ reboco	3	7,69
madeira/lona	0	0,00
misto	0	0,00
outro	2	5,13
	0	
TOTAL	**39**	**100,00**

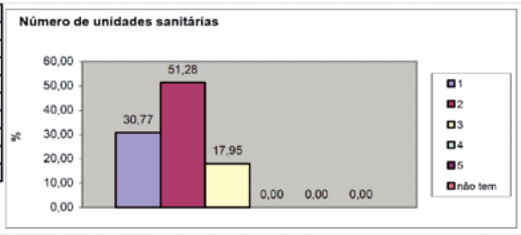


Quanto à tipologia das construções, 97,44% são de pavimento térreo, 100% de alvenaria e 56,41% estão acabadas.

Nº de Cômodos	Qtde.	%
1	0	0,00
2	0	0,00
3	3	7,69
4	4	10,26
5	8	20,51
mais que 5	24	61,54
	0	
TOTAL	**39**	**100,00**



Nº de Unidades Sanitárias	Qtde.	%
1	12	30,77
2	20	51,28
3	7	17,95
4	0	0,00
5	0	0,00
não tem	0	0,00
TOTAL	**39**	**100,00**

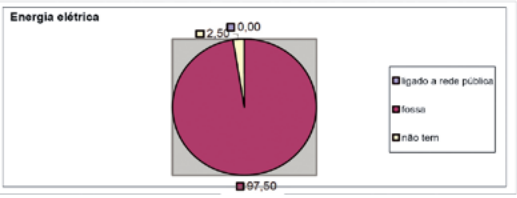


Com relação à quantidade de cômodos, 61,54% das unidades habitacionais possuem mais de 05 e 100% delas possuem unidades sanitárias, inclusive prevalecendo a existência de dois sanitários.

Rua Presciliano Pinto, 1010 - Bairro Boa Vista - São José do Rio Preto / SP CEP 15025-100
Home Page: www.riopreto.sp.gov.br e-mail: smhab@riopreto.sp.gov.br

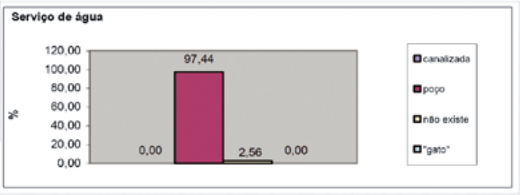
PREFEITURA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
SECRETARIA DE HABITAÇÃO

Sistema de esgoto	Qtde.	%
ligado a rede pública	0	0,00
fossa	39	97,50
não tem	1	2,50
TOTAL	**40**	**100,00**



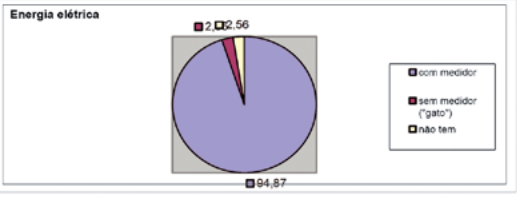
No que se refere ao sistema de escoamento sanitário, tem 97,50% das unidades habitacionais ligadas a fossas individuais.

Serviço de Água	Qtde.	%
canalizada	0	0,00
poço	38	97,44
não existe	1	2,56
"gato"	0	0,00
	0	
TOTAL	**39**	**100,00**



O abastecimento de água contempla 97,44% dos imóveis, os quais são abastecidos por um poço artesiano coletivo. Há apenas um imóvel em construção cujo serviço de água ainda não foi ligado.

Energia Elétrica	Qtde.	%
com medidor	37	94,87
sem medidor ("gato")	1	2,56
não tem	1	2,56
TOTAL	**39**	**100,00**



Há energia elétrica residencial, com medidor individualizado, em 94,87% dos domicílios. Há 02 (dois) imóveis em construção ainda não contemplados com este serviço.

Rua Presciliano Pinto, 1010 - Bairro Boa Vista - São José do Rio Preto / SP CEP 15025-100
Home Page: www.riopreto.sp.gov.br e-mail: smhab@riopreto.sp.gov.br

PREFEITURA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
SECRETARIA DE HABITAÇÃO

DA CONCLUSÃO

Em face do quanto levantado em campo e compilado e analisado no presente diagnóstico, para o corpo técnico social da Secretaria Municipal de Habitação a população do assentamento Vista Alegre III classifica-se como **GRUPO 3 – Vulnerabilidade Social BAIXA.**

Em São José do Rio Preto, 04 de abril de 2011.

Selma Cristina K. Carneiro
CRESS nº 17368 - Assistente Social

Rua Presciliano Pinto, 1010 - Bairro Boa Vista - São José do Rio Preto / SP CEP 15025-100
Home Page: www.riopreto.sp.gov.br e-mail: smhab@riopreto.sp.gov.br

PREFEITURA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
SECRETARIA DE HABITAÇÃO

Assentamento: **Loteamento "Sentinela"**
Procedimento: **nº 77**
Portaria: **nº 29, de 10 de junho de 2013.**

PARECER JURÍDICO

Em atenção ao quanto determinado, cumpre consignar que se trata de parcelamento do solo ilegal, consolidado sem consulta ou autorização do Poder Público Municipal, portanto da espécie "clandestino", em uma área de 132.000 m² objeto da Matrícula nº 187.332, do 1º Registro de Imóveis desta Comarca, constando como proprietário/loteador ARAGONIDE DE PÁDUA SANTOS.

Analisando referida matrícula e demais documentos acostados ao procedimento de regularização, constatamos o seguinte:

- pela descrição da área consta que uma parte do imóvel faz limite com o Córrego Gonzaguinha;
- existem 48 (quarenta e oito) registros de alienações em frações no comum, indicando fracionamento predominantemente em lotes de 1.000,00m2.
- averbação de servidão de passagem para linha de transmissão.
- registro de penhora de execução sobre fração no comum, sem qualquer consequência para o procedimento de regularização.
- bloqueio judicial da matrícula em 30.12.2012, por conta da Ação Civil Pública – Processo nº 1.019/2011 da 2ª Vara da Fazenda Pública, movida pelo Município em face do loteador, ora em fase de instrução.

Pesquisando pelo site do Tribunal de Justiça não consta constrição judicial em nome do loteador gravando o imóvel parcelado.

Consultando a inicial da Ação Civil Pública e liminar de bloqueio deferida, nota-se a necessidade de se promover cautelarmente a indisponibilidade da área remanescente na matrícula, tanto quanto dos bens existentes em nome do loteador e indicados nas matrículas em anexo, colhidas em pesquisa junto ao

Prefeitura de São José do Rio Preto
Secretaria Municipal de Habitação
Rua Dr. Presciliano Pinto, nº 1.010 – Boa Vista
Tel. (17) 3216-5656 – www.riopreto.sp.gov.br

p. 1

PREFEITURA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
SECRETARIA DE HABITAÇÃO

registrador local, visando futuro ressarcimento do Município na hipótese de inércia do loteador.

Tal medida acessória será pleiteada junto a Procuradoria Judicial do Município, após a vinda ao procedimento de regularização de estimativa de custos da infraestrutura e compensação urbanística solicitada ao Setor de Engenharia.

O Laudo Técnico preliminar indica a existência de olho d´agua, próximo à margem do Córrego Gonzaguinha.

Além do cumprimento das diretrizes municipais, os projetos a serem apresentados deverão: identificar e sinalizar a área de APP, em cumprimento ao disposto no Código Florestal em harmonia com a legislação municipal pertinente, tanto quanto assinalar a área *non edificandi* destinada à Linha de Transmissão de energia elétrica, sob pena de ser rejeitado quando do pedido da DCUA junto ao Programa Cidade Legal da Secretaria Estadual de Habitação.

Essencial propor à Copeur o reconhecimento da situação de ilegalidade do loteamento, determinando a edição de Resolução reconhecedora do fato e consequente publicação no Diário Oficial do Município.

Por ora, é o que cabe considerar.

São José do Rio Preto, 14 de janeiro de 2013.

Assessor Jurídico

Prefeitura de São José do Rio Preto
Secretaria Municipal de Habitação
Rua Dr. Presciliano Pinto, nº 1.010 – Boa Vista
Tel. (17) 3216-5656 – www.riopreto.sp.gov.br

PREFEITURA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
SECRETARIA DE HABITAÇÃO

ILMO SR. _____

_____

SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP

Ofício nº _____ /2013-rgg

Ref.: NOTIFICAÇÃO.
Núcleo Jardim da Luz
Matrícula nº 55.555/1º RI

Prezado Sr.,

O **MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO**, por meio da Secretaria Municipal de Habitação, no uso dos imperativos legais, instaurou o procedimento administrativo interno de nº 01/2013 para verificar a legalidade do parcelamento de imóvel de vossa propriedade, matriculado junto ao 1º Registrador Imobiliário sob nº 55.555.

Deste modo, **NOTIFICA** Vossa Senhoria para, no impreterível prazo de 15 dias, a contar do recebimento desta, esclarecer a real situação fática do imóvel referenciado; quem são seus atuais possuidores, a que título lá estão e qual a destinação dada.

Finalmente, ressalta que a ausência dos esclarecimentos solicitados levará a propositura das consequentes medidas judiciais.

Sendo os termos do presente, subscreve.

Em São José do Rio Preto, aos vinte dias do mês de janeiro de 2013.

RENATO GUILHERME GÓES
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Prefeitura de São José do Rio Preto
Secretaria Municipal de Habitação

Rua Dr. Presciliano Pinto, nº 1.010 – Boa Vista
Tel. (17) 3216-5656 – www.riopreto.sp.gov.br

PREFEITURA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
SECRETARIA DE HABITAÇÃO

ILMO SR. _____

_____

SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP

Ofício nº _____ /2013-rgg

Ref.: NOTIFICAÇÃO.
Núcleo Jardim da Luz
Matrícula nº 55.555/1º RI

Prezado Sr.,

O **MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO**, por meio da Secretaria Municipal de Habitação, no uso dos imperativos legais, instaurou o procedimento administrativo interno de nº 01/2013 para verificar a legalidade do parcelamento de imóvel de vossa propriedade, matriculado junto ao 1º Registrador Imobiliário sob nº 55.555.

Neste procedimento, a **COPEUR** – Comissão Permanente de Legislação e Urbanização dos Loteamentos em fase de regularização – reconheceu como **ILEGAL** o citado parcelamento, emitindo resolução reconhecedora de tal fato, publicada no Diário Oficial do Município em 05 de janeiro passado, cuja cópia companha esta notificação.

Assim, em cumprimento ao decidido pela **COPEUR**, **NOTIFICA** Vossa Senhoria para que, no impreterível prazo de 30 dias, corrija o desrespeito à lei de parcelamento do solo, iniciando o devido procedimento de regularização fundiária, sob pena da consequente propositura de medidas judiciais.

Sendo os termos da presente, subscreve.

Em São José do Rio Preto, aos vinte dias do mês de janeiro de 2013.

RENATO GUILHERME GÓES
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Prefeitura de São José do Rio Preto
Secretaria Municipal de Habitação
Rua Dr. Presciliano Pinto, nº 1.010 – Boa Vista
Tel. (17) 3216-5656 – www.riopreto.sp.gov.br

COMISSÃO PERMANENTE DE URBANIZAÇÃO E LEGISLAÇÃO DOS LOTEAMENTOS EM FASE DE REGULARIZAÇÃO - COPEUR -

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP

RESOLUÇÃO nº 20

de 15 de fevereiro de 2012.

Reconhece a situação de ilegalidade, por implantação de loteamento clandestino, do núcleo habitacional autodenominado **"ESTÂNCIA MARAJÓ"**.

A **COPEUR** - COMISSÃO PERMANENTE DE URBANIZAÇÃO E LEGISLAÇÃO DOS LOTEAMENTOS EM FASE DE REGULARIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO -, no uso das atribuições legais que lhe são conferidas pela Lei Municipal nº. 10.547, de 24 de dezembro de 2009,

CONSIDERANDO o quanto apurado no procedimento administrativo instaurado através da portaria nº 033/2010 pela Secretaria Municipal de Habitação, com a finalidade de identificar situação fática e jurídica de clandestinidade ou irregularidade de loteamento autodenominado **"ESTÂNCIA MARAJÓ",**

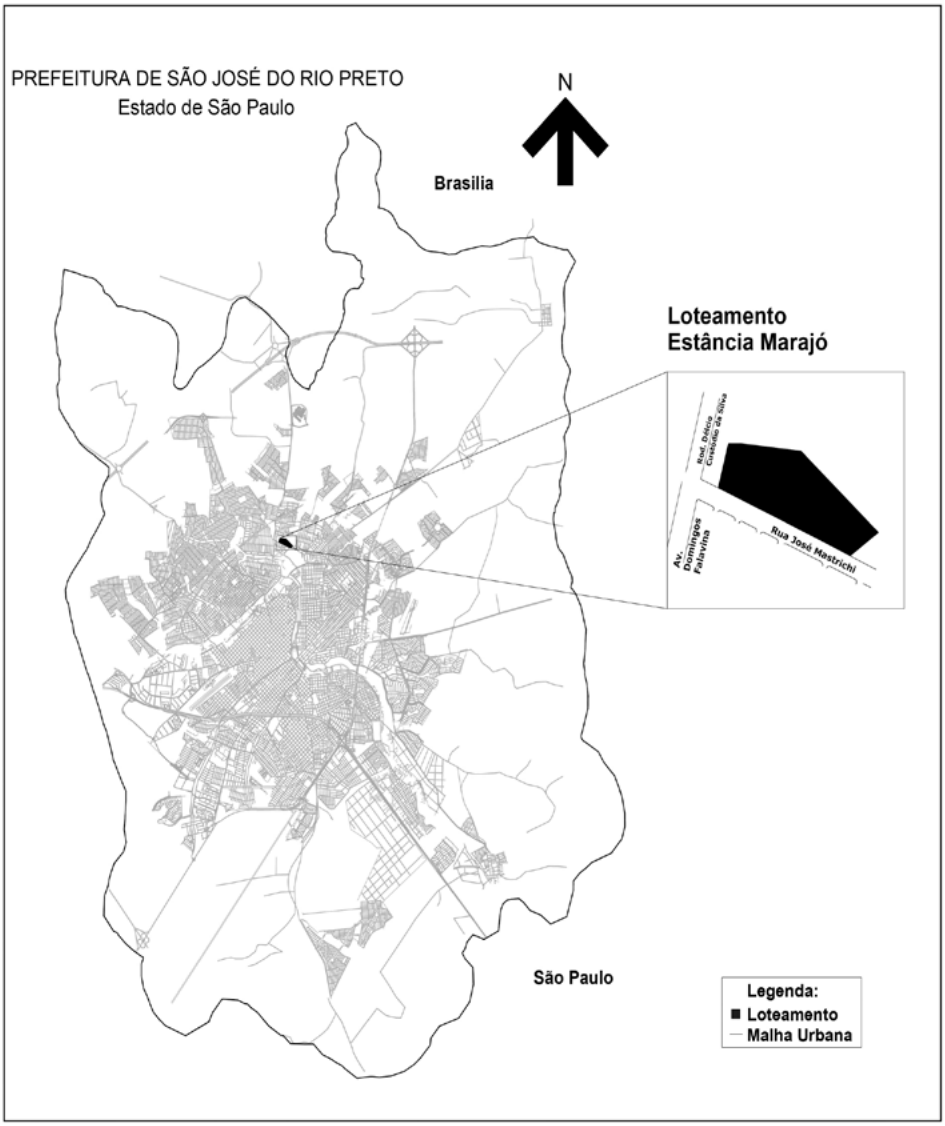
CONSIDERANDO o quanto deliberado em reunião da Comissão realizada em 25 de janeiro de 2013, resolveu:

Art. 1º. Reconhecer, nos termos do art. 15 da Lei Municipal nº 10.547/2009, a situação de ilegalidade do loteamento autodenominado **"ESTÂNCIA**

1

MARAJÓ", consolidado na matrícula nº 18.424 do 1º Registrador de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto, a seguir identificadas:

I - Da delimitação visual:



II – Da especialidade objetiva:

2

Matrícula nº 18.424– " Uma gleba com área de 74.642 metros quadrados de terras, situado na FAZENDA PIEDADE, distrito e município e comarca de São José do Rio Preto, dentro do seguinte roteiro:- Ao norte com os quinhões nº 5 e 4, desta subdivisão nas distâncias de 310,00 metros, 179,25 metros e 34,50 metros, ao sul com terras de Josias Coelho Ribeiro, na distância de 469,00 metros, ao norte com o Córrego Rio Preto, na distância de 108,00 metros, ao oeste com o quinhão nº 01, desta subdivisão na distância de 144,00 metros.

III - Da especialidade subjetiva:

Matrícula nº 18.424: JOAQUIM DA SILVA, CIC. 333.444.555-66 E RG. 5.333.222 SSP/ SP, lavrador e s/m. MARIA MARINA DA SILVA, do lar, CT. 23333 serie 290º, brasileiros, casados no regime de comunhão de bens, residentes e domiciliados na chácara São Tomé-Fazenda Piedade.

Art. 2º. Proibir, à vista da situação de ilegalidade:

a) atos voluntários de alienação ou oneração de propriedade ou direitos dele decorrentes, inclusive venda, promessa de venda ou cessão de lotes, áreas ou parcelas do imóvel;

b) atos de parcelamento material do imóvel, sobretudo serviços de terraplanagem, topografia, abertura de vias de circulação e demarcação de quadras e lotes;

c) edificações.

Art. 3º. Presumem-se de má-fé, uma vez publicada esta resolução, todas as transações de áreas, parcelas ou frações do imóvel acima detalhado.

Art. 4º. Esta resolução entrará em vigor na data de sua publicação na Imprensa Oficial do Município.

Em São José do Rio Preto, ao 1º dia do mês de março de 2013.

RENATO GUILHERME GÓES
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

3

PREFEITURA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
SECRETARIA DE HABITAÇÃO

AUTO DE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA Nº 1/2013

O SECRETÁRIO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, na qualidade de Presidente da Comissão Permanente de Legislação e Urbanização dos loteamentos em fase de regularização – **COPEUR** -, no uso das atribuições que lhe confere a Lei Ordinária Municipal nº 10.547, de 24 de dezembro de 2009 e considerando o que consta do procedimento administrativo nº ___ da citada Secretaria, **FAZ SABER** que o terreno urbano, classificado como área de especial interesse social – **AEIS.03** - nos termos do artigo 23, item V, alínea c, da Lei Municipal Complementar nº 224/2006, localizado na zona sul deste Município, com área total de **416.911,50 m²** (quatrocentos e dezesseis mil novecentos e onze metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados), registrado no 2º Registrador Imobiliário desta Comarca sob a matrícula nº 43.333 pertencente ao Sr. Jair Jose dos Santos e outros, delimitado nos seguintes moldes: começa no Ponto 1, definido pela coordenada N = 7.696.101,510 m e E = 674.725,776 m, segue em linha reta..... chega-se ao ponto 1, ponto esse onde teve início a presente descrição; **FOI DEMARCADO** pela equipe técnica desta Secretaria, conforme plantas de delimitação do loteamento e de sobreposição à matrícula, memorial descritivo e certidões do Registro Imobiliário, que seguem anexos e integram o presente Auto de Demarcação para fins de **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**, nos termos da Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2011, da Lei Municipal nº 10.547, de 24 de dezembro de 2009 e do itens 239 e seguintes do Capítulo XX do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Considerando que a área demarcada não se enquadra nas hipóteses previstas no parágrafo 2º do artigo 56 da Lei Federal nº 11.977/2009, dispensa-se a notificação dos órgãos responsáveis pela administração patrimonial dos demais entes públicos federados.

Em São José do Rio Preto/SP, aos treze dias do mês de janeiro de 2013.

RENATO GUILHERME GÓES
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Prefeitura de São José do Rio Preto
Secretaria Municipal de Habitação
Rua Dr. Presciliano Pinto, nº 1.010 – Boa Vista
Tel. (17) 3216-5656 – www.riopreto.sp.gov.br

PREFEITURA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
SECRETARIA DE HABITAÇÃO

DIRETRIZES TÉCNICAS PARA O DESENVOLVIMENTO DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Prefeitura de São José do Rio Preto
Secretaria Municipal de Habitação

Rua Dr. Presciliano Pinto, nº 1.010 – Boa Vista
Tel. (17) 3211-5560 – www.riopreto.sp.gov.br

p. 1

PREFEITURA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
SECRETARIA DE HABITAÇÃO

1. CONTEÚDO A SER APRESENTADO AO ORGÃO RESPONSÁVEL PELA REGULARIZAÇÃO

1.1. PARA ANÁLISE PRELIMINAR

1.1.1. Uma via impressa das 05 pranchas de desenho (peças gráficas), em formato legível (A0, A1 ou A2) nas escalas 1:2.000, 1:1.500, 1:1.000 ou 1:500.

1.1.2. Uma via dos seguintes memoriais descritivos: área total da gleba, área parcelada, área dos lotes individualizados, área do sistema viário, áreas remanescentes, áreas institucionais, dominiais, verdes e outras.

1.1.3. Uma via em CD dos itens acima, sendo que os desenhos deverão vir no formato "*.dwg*" em versão compatível com o *software* AutoCAD 2000 e os memoriais em formato "*.doc*" ou compatível.

1.1.4. Três vias – original ou cópia autenticada - da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do profissional responsável, preenchida e assinada, com o comprovante de recolhimento da taxa.

1.1.5. Relação dos ocupantes dos lotes, com cópia dos documentos pessoais (RG, CPF e comprovante de residência) bem como do título que comprova a propriedade (escritura, contrato, recibo, etc).

1.2. APÓS ANÁLISE PRELIMINAR

1.2.1. Uma via impressa das pranchas "1/5", "2/5", "3/5" e "4/5" dos desenhos (peças gráficas), em formato legível (A0, A1 ou A2) nas escalas 1:2.000, 1:1.500, 1:1.000 ou 1:500.

1.2.2. Quatro vias impressas da prancha "5/5" do desenho (peça gráfica), em formato legível (A0, A1 ou A2) nas escalas 1:2.000, 1:1.500, 1:1.000 ou 1:500.

PREFEITURA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
SECRETARIA DE HABITAÇÃO

1.2.3. Quatro vias dos seguintes memoriais descritivos: área total da gleba, área parcelada, área dos lotes individualizados, área do sistema viário, áreas remanescentes, áreas institucionais, dominiais, verdes e outras.

1.2.4. Uma via em CD dos itens acima, sendo que os desenhos deverão vir no formato "*.dwg*" em versão compatível com o *software* AutoCAD 2000 e os memoriais em formato "*.doc*" ou compatível.

2. NORMAS TÉCNICAS

2.1. Os trabalhos deverão ser elaborados de acordo com as seguintes normas da ABNT:

2.1.1. NBR 13.133 - Norma para Execução de Levantamento Topográfico

2.1.2. NBR 14.166 - Rede de Referência Cadastral Municipal – Procedimento

2.1.3. NBR 5.422 - Projeto de Linhas Aéreas de Transmissão de Energia Elétrica - Procedimento

2.2. Outras normas da ABNT poderão ser utilizadas principalmente as relativas ao desenho técnico.

2.3. Todos os PROJETOS E PRANCHAS DEVERÃO ESTAR GEORREFERENCIADOS tendo como referência o sistema de coordenadas SAD-69, adotado por este Município, utilizando como base a estação RBMC (SJRP) de São José do Rio Preto.

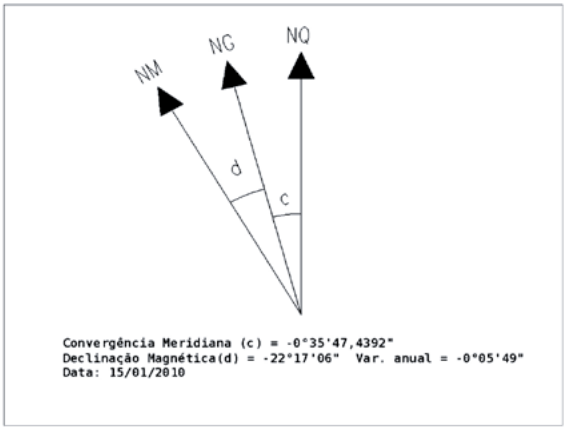
2.4. Todas as plantas deverão ser elaboradas no plano ortográfico utilizando a projeção UTM.

3. DIRETRIZES GERAIS

3.1. NORTE

PREFEITURA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
SECRETARIA DE HABITAÇÃO

3.1.1. A peça gráfica deverá conter o Norte Magnético, Norte Verdadeiro e Norte da Quadrícula, este último acompanhando as coordenadas plano-retangulares (Grade), declinação magnética (d) e a convergência meridiana (c), conforme modelo:



3.2. CURVAS DE NÍVEL

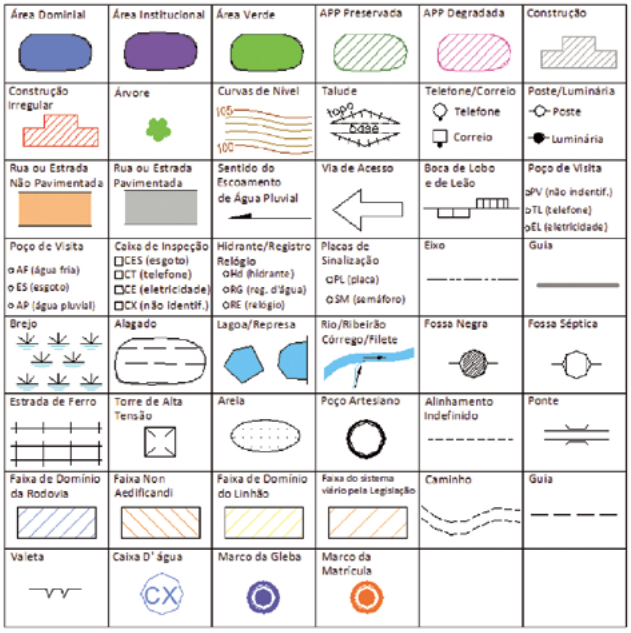
3.2.1. O Levantamento Planialtimétrico Cadastral (Pranchas 1, 2 e 3) deverá ser elaborado em base digital vetorizada, com lançamento de planialtimetria contendo curvas de nível de metro em metro, com destaque de 5m em 5m, conforme legenda abaixo, observando-se inclusive as cores indicadas. As curvas de nível devem estar presentes em todas as pranchas em layer específica, mas esta layer terá que ficar congelada em todas as pranchas.

3.3. LEGENDA

3.3.1. As pranchas deverão observar a legenda abaixo, trazendo-a impressa:

PREFEITURA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
SECRETARIA DE HABITAÇÃO

LEGENDA



3.4. CARIMBO

3.4.1. O carimbo deverá conter os dados do parcelamento, quadro de áreas com percentuais, local para assinatura do agente promotor da regularização e responsável técnico, constando o número da ART ou do RRT do profissional responsável. Deverá reservar um espaço para o "carimbo de aprovação" com altura mínima de 8 cm e largura de 16 cm, conforme modelo a seguir:

PREFEITURA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
SECRETARIA DE HABITAÇÃO

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO – SP
Rua Doutor Presciliano Pinto, 1010 – Boa Vista – 15025-100

Título	FOLHA Nº
LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO CADASTRAL (LEPAC)	03/05

Nome do Empreendimento
PICA PAU AMARELO

Via de acesso
Acesso pela Rodovia BR 153 – km 51,5

Matrícula/Transcrição	Proprietário	1º .R.I. de S. J. do Rio Preto	Escala
74.546	Manoel Bandeira		1:1500

Município	Estado	Data	Data última revisão
São José do Rio Preto	SP	09/03/2011	06/12/2011

QUADRO DE AREAS

GLEBA

	m²	%
PARCELAMENTO	250.390,28	97,35
REMANESCENTE	6.825,01	2,65
TOTAL	257.215,29	100,00

PARCELAMENTO

	m²	%
LOTES	220.731,41	88,15
SISTEMA VIÁRIO	29.658,87	11,85
INSTITUCIONAL		
DOMINIAL		
VERDE		
TOTAL	250.390,28	100,00

RESPONSAVEL TÉCNICO:

Nome: Fulano de Tal
Endereço: Rua Santos Dumont, nº 1234
Telefone: (17) 1234 5678
Nº CREA-SP: 123456789
São José do Rio Preto - SP

A.R.T. nº : 123456789

AGENTE PROMOTOR DA REGULARIZAÇÃO.

Associação dos moradores e proprietários do loteamento Pica Pau Amarelo
CNPJ: 123456789
Presidente: Rita Camila Silva
RG: 123456789 CPF: 123456789

Carimbo de Aprovação

PREFEITURA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
SECRETARIA DE HABITAÇÃO

3.5. COTAS

3.5.1. As cotas utilizadas nos desenhos deverão apresentar escala condizente, permitindo-se a fácil identificação e leitura de seus dados.

3.6. CAMADAS – *LAYERS*

3.6.1. As camadas (*layers*) nos desenhos deverão ser individualizadas, isto é, cada espécie de objeto em uma "*layer*" diferente. É vedado o uso das *layers* "0" e "*Defpoints*" para representação de qualquer tipo de dado. Quando houver necessidade de que alguma *layer* fique oculta no desenho a mesma deverá ser congelada e nunca desligada.

Layer	Color	linetype	lineweight	Texto esc. 1:1000
Perímetro dos Lotes	Branco (Index 7)	continuous	0,25 mm	-
Perímetro das Quadras	Verde (Index 102)	continuous	0,25 mm	-
Sistema Viário Não Pavimenta-do	Laranja (RGB 255,183,117)	continuous	0,25 mm	-
Confrontante	Magenta (Index 6)	dashedx2	0,25 mm	Arial (4,0)
Curvas de Nível	(Index 42)	continuous	0,25 mm	
Curvas Mestra	(Index 32)	continuous	0,25 mm	
Perímetro Gleba	Azul (Index 170)	dashedx2	0,50 mm	
Texto Lote	Branco (Index 7)	continuous	0,25 mm	Arial (4,0 e 1,5)
Texto Quadra	Vermelho (Index 10)	continuous	0,25 mm	Arial (4,0)
Rumos e Distâncias	Azul (Index 170)	continuous	0,25 mm	Arial (2,5)
Tabela	Branco (Index 7)	continuous	0,25 mm	
Grid	Cinza (Index 253)	continuous	0,25 mm	Arial (1,5)
Folha	Branco (Index 7)	continuous	0,25 mm	
Imagem	Branco (Index 7)	continuous	0,25 mm	
Layout	Branco (Index 7)	continuous	0,25 mm	
Córrego	Azul (Index 130)	continuous	0,50 mm	
Rio	Azul (Index 140)	continuous	0,70 mm	
Afluente	Azul (Index 130)	continuous	0,50 mm	
Nascente	Azul (Index 172)	continuous	0,25 mm	
Faixa de Domínio do Linhão	Amarelo (Index 50)	continuous	0,25 mm	
Faixa Non Aedificandi	Laranja (Index 30)	continuous	0,25 mm	

PREFEITURA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
SECRETARIA DE HABITAÇÃO

Edificações	Cinza (Index 252)	continuous	0,40 mm	
Brejo	Branco (Index 7)	continuous	0,25 mm	
Sistema Viário Pavimentado	Cinza (Index 254)	continuous	0,25 mm	
Cotas	Branco (Index 7)	continuous	0,12 mm	Arial (1,5)
Hatch APP (hachura)	Verde (Index 104)	continuous	0,25 mm	
Eixo da Rodovia	Cinza (Index 252)	dashedx2	0,25 mm	
Faixa de Domínio da Rodovia	Branco (Index 7)	continuous	0,25 mm	
Prolongamento	Vermelho (Index 10)	dashedx2	0,25 mm	
Hatch Área Verde (hachura)	Verde (Index 90)	continuous	0,25 mm	
Hatch Domínio da Rodovia (hachura)	Azul (Index 150)	continuous	0,25 mm	
Perímetro da Matricula	Laranja (Index 30)	dashedx2	0,40 mm	

3.7. PENAS

3.7.1. A tabela de penas utilizadas deverá ser visualizada somente no arquivo digital e vir localizada do lado de fora da prancha, no canto inferior direito da mesma, seguindo o seguinte modelo:

TABELA DE PENAS		
	COR	ESPESSURA
PENA 01	PRETA	0,1 mm
PENA 02	PRETA	0,2 mm
PENA 03	PRETA	0,3 mm
PENA 04	PRETA	0,4 mm
PENA 05	PRETA	0,5 mm
PENA 06	PRETA	0,6 mm
PENA 07	PRETA	0,2 mm
DEMAIS	IGUAL DA ENTIDADE	0,2 mm

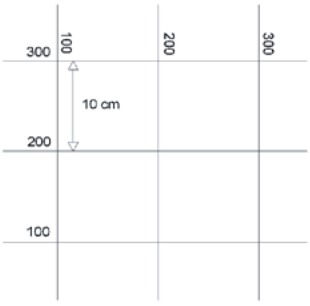
3.8. GRADE (GRID)

3.8.1. A Grade (Grid) deverá indicar as coordenadas UTM.

3.8.2. Na folha impressa (Prancha) a grade terá que manter a distância de 10 centímetros entre cada paralelo e meridiano e para tanto a escala utilizada deverá ser observada.

PREFEITURA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
SECRETARIA DE HABITAÇÃO

Exemplo: Na escala 1:1000 a grade será representada de 100 em 100 metros, na escala 1:500 de 50 em 50 metros e assim sucessivamente, para que na forma impressa esteja visível a cada 10 centímetros.



3.9. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

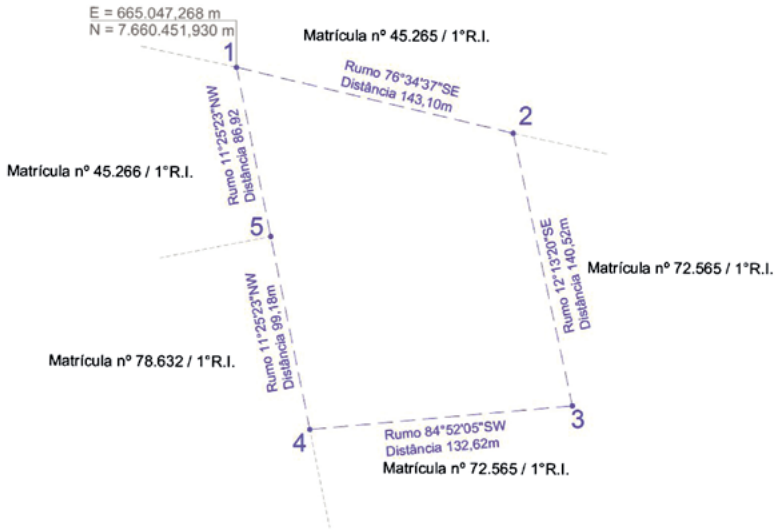
3.9.1. As peças gráficas deverão trazer um croqui de localização desenhado à parte e em escala condizente, especificando a(s) via(s) lindeira(s) de acesso ao parcelamento, podendo ser substituído por imagem de satélite, destacando-se a área da gleba.

Prefeitura de São José do Rio Preto
Secretaria Municipal de Habitação
Rua Dr. Presciliano Pinto, nº 1.010 – Boa Vista
Tel. (17) 3211-5560 – www.riopreto.sp.gov.br

PREFEITURA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
SECRETARIA DE HABITAÇÃO

3.10. GLEBA

3.10.1. É a descrição atualizada da matrícula. Todas as deflexões e pontos de confrontação que existirem no perímetro deverão ser indicados por meio de marcos; nos pontos de mudança de confrontante deverá ser desenhada uma linha tracejada, demonstrando tal variação. O perímetro da gleba deverá ser desenhado através de polilinhas contínuas, formando uma área fechada, não sendo aceitos desenhos de gleba feitos através de linhas simples; deverá conter, ainda, informações de rumos e distâncias e cada vértice será indicado através de um marco numerado sequencialmente seguindo-se o sentido horário.



3.10.2. O memorial descritivo da gleba descreverá as situações fáticas encontradas na mesma, e será entregue em folha impressa e em meio digital.

PREFEITURA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
SECRETARIA DE HABITAÇÃO

3.10.3. Todo memorial deverá conter informação sobre a identificação do parcelamento, indicando o nome do mesmo, acesso, município, área total da gleba e número da matrícula ou transcrição com respectivo registro imobiliário.

3.10.4. O memorial da Gleba será descrito a partir do marco inicial da mesma. Este deverá estar georreferenciado através de coordenadas UTM e indicar quais são as matrículas dos imóveis confrontantes.

Modelo de memorial descritivo da gleba

Área constituída pela Matrícula n° 15.777, encravada na Fazenda Santa Maria, situada no Município e Comarca de São José do Rio Preto – SP, tendo suas linhas de divisa de acordo com a seguinte descrição: Tem início no ponto 1, definido pela coordenada plana UTM (E= 665.551,102 m ; N= 7.690.369,285 m) utilizando o Datum SAD-69, fuso 22 S, Meridiano Central -51°, deste segue confrontando com o imóvel matriculado sob número 13.889 - 1°RI com uma distância de 1.088,40 m e rumo de 78°12'05" SE até o ponto 2, deste segue confrontando com o imóvel matriculado sob número 13.889 - 1°RI com uma distância de 944,79 m e rumo de 04°10'03" SE até ponto 3, deste segue confrontando com o imóvel matriculado sob número 13.889 - 1°RI com distância de 755,66 m e rumo de 85°10'25" NW até o ponto 4, deste segue confrontando com o imóvel matriculado sob número 13.651 - 1°RI com distância de 679,44 m e rumo de 85°10'25" NW até o ponto 5, deste segue confrontando com o imóvel matriculado sob número 13.651 - 1°RI com uma distância de 497,89 m e rumo de 24°44'14" NW até o ponto 6, deste segue confrontando com o imóvel matriculado sob número 15.235 - 1°RI com uma distância de 777,66 m rumo de 40 25' 52" NE até o ponto 1, se a descrição do perímetro, perfazendo uma área de 1.434.400,775 m².

3.11. ÁREA PARCELADA

3.11.1 Área da gleba que foi efetivamente parcelada. Sua área deverá estar descrita nos mesmos moldes da descrição da gleba, contendo inclusive os rumos e as distâncias.

3.12. QUADRAS

3.12.1. Toda quadra deverá ser georreferenciada e sua área deverá ser compatível com a área dos lotes contidos no seu interior.

PREFEITURA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
SECRETARIA DE HABITAÇÃO

3.12.2. As quadras deverão ser desenhadas através de polilinhas contínuas formando uma área fechada, não sendo aceitos desenhos de quadras feitos com linhas simples.

3.12.3. Este desenho deverá permanecer congelado dentro de sua camada (*layer*) específica para que se possa averiguar a compatibilidade entre o desenho e as informações contidas nos memoriais.

3.12.4. Áreas contínuas não deverão conter mais que uma quadra evitando-se divisões fictícias.

3.12.5. Não é necessário memorial descritivo das quadras do parcelamento.

3.13. LOTES

3.13.1. Todos os lotes deverão ser desenhados através de polilinhas contínuas formando uma área fechada, não sendo aceitos desenhos dos lotes com linhas simples. Suas áreas deverão estar indicadas dentro dos mesmos.

3.13.2. As áreas e cotas deverão ser arredondadas para a segunda casa decimal (Exemplos: 12,652= 12,65; 12,658= 12,66).

3.13.3. A soma da área de todos os lotes deverá ser compatível com o item "área total dos lotes" encontrado na tabela de áreas constante no carimbo do projeto.

3.13.4. Os lotes serão identificados por meio de numerais arábicos, seguindo-se o sentido horário conforme a figura abaixo.

PREFEITURA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
SECRETARIA DE HABITAÇÃO

Modelo de numeração.

3.13.5. Os lotes de esquina que tiverem a mesma formada por uma curva deverão indicar o prolongamento em reta demonstrando o ponto de encontro de sua projeção através de linha tracejada.

3.13.6. O memorial descritivo dos lotes deverá conter as seguintes informações:

3.13.6.1. Identificação da quadra e número do lote;

3.13.6.2. Medidas perimetrais e confrontantes, indicando-se a frente, fundo, lado direito e esquerdo do lote com o observador posicionado na rua de frente para o lote; a descrição perimetral deverá indicar a cota total do segmento, sem fazer menção a cota parcial com cada confrontante.

3.13.6.3. Distância do canto do lote até a esquina mais próxima (ou projeção da esquina)

PREFEITURA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
SECRETARIA DE HABITAÇÃO

3.13.6.4. Área total do lote.

Modelo de Memorial Descritivo de lotes

Lote 23 da quadra A. Lote de formato regular com 10 metros de frente para a RUA PROJETADA A, 20 metros do lado esquerdo confrontando com o Lote n° 22, 20 metros do lado direito confrontando com o Lote n°24, 10 metros aos fundos confrontando com a RUA 12, perfazendo uma área total de 200,00 m² e distando 16,06 metros da esquina da RUA PROJETADA A com a AVENIDA 01.

Lote 09 da quadra B. Lote de formato irregular com 8 metros em linha reta, mais 6,73 metros em curva de frente para a RUA PROJETADA A, 21 metros do lado esquerdo confrontando com o Lote n° 08, 18,29 metros do lado direito confrontando com o Lote n°10, 10 metros aos fundos confrontando com ÁREA INSTITUCIONAL, perfazendo uma área total de 200,00 m² e distando 56,29 metros da esquina da RUA PROJETADA A com a AVENIDA 01.

Lote 16 da quadra C. Lote de formato irregular com 5,26 metros em linha reta, mais 18,10 metros em curva de raio 6 metros de frente para a RUA PROJETADA A, 21 metros do lado esquerdo confrontando com o Lote n°24, 5,48 metros do lado direito confrontando com a AVENIDA 01, 3,58 metros em linha reta, mais 16,12 metros em curva aos fundos, confrontando com a RUA 12, perfazendo uma área total de 227,60 m² localizado na esquina da RUA PROJETADA A com a AVENIDA 01.

3.14. BENS PÚBLICOS

3.14.1. Todos os bens identificados como públicos em razão de sua destinação contidos no projeto deverão ser desenhados através de polilinhas, com a hachura específica conforme legenda padrão fornecida.

PREFEITURA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
SECRETARIA DE HABITAÇÃO

3.14.2. A somatória da área de cada espécie desses bens (área verde, área institucional, área dominial etc) deverá estar indicada dentro dos mesmos e no quadro de áreas constante do projeto.

3.14.3. As áreas e cotas deverão ser arredondadas para a segunda casa decimal.

3.14.4. Não serão aceitos desenhos destes elementos com linhas simples.

3.14.5. O desenho gráfico do sistema viário deverá indicar se a via é pavimentada ou não, através de hachura específica. Neste perímetro deverão estar circunscritas as áreas tanto de leito carroçável quanto de passeio público (calçadas). A soma da área de todas as vias deverá ser compatível com o item "sistema viário" encontrado na tabela de áreas constante no carimbo do projeto. As vias deverão ser cotadas para que as medidas descritas no memorial do sistema viário possam ser facilmente identificadas.

3.14.6. Bens públicos não devem ser numerados como lotes, devendo ter sua própria numeração (Ex: Área verde 01, área verde 02, área institucional 01).

3.14.7. Modelos

3.14.7.1. MEMORIAL DESCRITIVO DO SISTEMA VIÁRIO

3.14.7.1.1. Descreve as ruas da mesma maneira que se descreve a gleba, porém sem fazer menção aos rumos, seguindo seu perímetro de forma contínua citando as quadras com as quais confronta.

3.14.7.2. MEMORIAIS DESCRITIVOS DAS ÁREAS INSTITUCIONAIS, DOMINIAIS, VERDES E OUTRAS (QUANDO EXISTENTES)

3.14.7.2.1. Deverão conter: a) Identificação da quadra e da respectiva área (EX: área institucional 01, área

PREFEITURA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
SECRETARIA DE HABITAÇÃO

remanescente 03); b) Medidas perimetrais e confrontantes – indicar frente, fundo, lado direito e esquerdo da área (com o observador posicionado na rua de frente para a área); a descrição perimetral deverá indicar a cota total do segmento não se indicando a cota parcial com cada confrontante; c) Distância do canto da área até a esquina mais próxima (ou projeção da esquina). d) Metragem total da área.

Área Dominial (Institucional) encravada no Loteamento XXXXXXXX, consolidado sobre a Matrícula nº 00.000 0° RI, situado no município e comarca de São José do Rio Preto, de formato regular com a seguinte descrição: inicia-se no ponto 01 (E = 675.548,414 m; N = 7.693.728,297 m), encravado entre o Lote 18 da quadra A com a Rua Estrada 01, deste segue confrontando com o Lote 18 da quadra A com distância de 49,93 metros e rumo de 78°43'29" NE até o ponto 2, deste segue confrontando com a matrícula nº com distância de 117,94 metros e rumo de 12°50'40" SE até o ponto 3, deste segue confrontando com o Lote 15 com distância de 50,11 metros e rumo de 73°29'36" SW até o ponto 4, deste segue confrontando com o Estrada 01 com distância de 122,07 metros e rumo de 12°47'12" NW até o ponto 1, ponto inicial desta descrição, perfazendo uma área de 6.020,86 metros quadrados.

3.15. ÁREA REMANESCENTE

3.15.1. As áreas que não estiverem parceladas e caracterizadas como lotes, sistema viário, áreas institucionais, dominiais ou verdes, contudo, identificadas como parte da matrícula serão classificadas como áreas remanescentes.

3.15.2. Estas deverão ser desenhadas através de polilinhas contínuas formando uma área fechada, não sendo aceitos desenhos de áreas remanescentes com linhas simples, com a identificação de suas áreas indicadas no interior do polígono, devendo ser arredondadas para a segunda casa decimal.

PREFEITURA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
SECRETARIA DE HABITAÇÃO

3.16. ÁREAS DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL (APP, APA, APM etc.)

3.16.1. As áreas de preservação ambiental deverão ser desenhadas através de polilinhas contínuas formando uma área fechada, não sendo aceitos desenhos de áreas de preservação ambiental com linhas simples.

3.16.2. Deverá ser utilizada hachura específica conforme legenda apresentada.

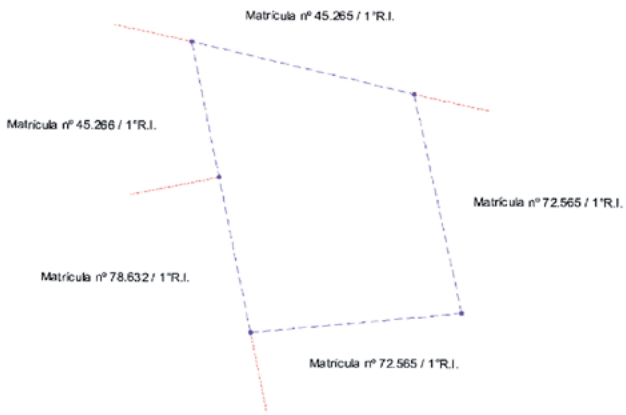
3.16.3. Na tabela de áreas contida no carimbo do projeto deverá constar a metragem total das áreas de preservação ambiental, contudo, sem indicação de percentual da gleba, pois essas áreas são meras características de áreas já descritas no projeto, logo, não podem vir identificadas e detalhadas como bens autônomos e independentes.

3.16.4. Na prancha 05, e seus memoriais, somente serão representadas as áreas de preservação ambiental se assim for decidido pela COPEUR.

3.17. CONFRONTANTES

3.17.1. Os imóveis lindeiros à gleba parcelada deverão ser indicados do lado externo do polígono através do número das matrículas sem citação do nome dos proprietários e deverão ser separados uns dos outros por uma linha tracejada para delimitar as divisas destas confrontações.

PREFEITURA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
SECRETARIA DE HABITAÇÃO



4. PRANCHAS

4.1. PRANCHA N° 01 - CONFRONTAÇÃO

Desenho do perímetro da gleba levantada sobreposta ao perímetro tabular descrito na matrícula.

4.1.1. O levantamento deverá estar georreferenciado conforme as exigências desta normativa.

4.1.2. Neste projeto deverão constar:

4.1.2.1. Medidas perimetrais da gleba e da matrícula.

4.1.2.2. Área total da gleba e da matrícula.

4.1.2.3. Todos os imóveis confrontantes.

4.1.2.4. Tabela de rumos, distâncias e coordenadas dos vértices do perímetro da gleba levantada.

4.1.2.5. Tabela de rumos e distâncias do perímetro da matrícula, caso esta tenha descrição.

PREFEITURA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
SECRETARIA DE HABITAÇÃO

4.1.3. O desenho da descrição tabular deve ser fidedigno à descrição da matrícula, mesmo nos casos em que não se forma um polígono, demonstrando assim os equívocos de distâncias e rumos.

4.2. PRANCHA N° 02 - LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO CADASTRAL (LEPAC)

Desenho da situação atual e consolidada do parcelamento sobre a gleba

4.2.1. Devem integrar o LEPAC:

4.2.1.1. Sistema Viário:

4.2.1.1.1. Identificação das vias de circulação nominadas, existentes ou projetadas;

4.2.1.1.2. Cotas indicando a largura da rua, do leito carroçável e das calçadas (caso sejam existentes), demonstrando na prancha a existência de guias e sarjetas;

4.2.1.1.3. Sistema viário lindeiro à gleba, destacando qual é a via de acesso principal;

4.2.1.1.4. Marcação das árvores existentes

4.2.1.2. Quadras e Lotes:

4.2.1.2.1. Desenho das quadras (nomeação das quadras com letras do alfabeto em maiúsculas) e lotes (numeração por quadra com algarismos arábicos) demarcados e nomeados;

4.2.1.2.2. Áreas dos lotes;

4.2.1.3. Áreas Públicas:

4.2.1.3.1. Cada área pública deverá ser nomeada como: área verde, sistema de lazer, ou área institucional, dominial ou outras (nem, sempre tais áreas existem no local).

PREFEITURA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
SECRETARIA DE HABITAÇÃO

4.2.1.3.2. Áreas.

4.2.1.4. Ambiental:

4.2.1.4.1. Demarcação dos cursos d'água, nascentes, brejos e veredas, corpos d'água, afloramentos de rocha, vegetação significativa, áreas de risco e qualquer outra incidência ambiental, com suas respectivas APPs, se existentes;

4.2.1.5. Confrontantes

4.2.1.6. Quadro de Áreas, conforme carimbo fornecido pela Prefeitura.

4.2.1.7. Indicação das construções existentes com sua localização dentro do lote. Caso esta planta sirva também para regularização das construções, apresentar cotas e medidas perimetrais.

4.2.1.8. Indicação dos reservatórios e poços coletivos, caso existam.

4.3. PRANCHA N° 03 - LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO CADASTRAL INDICANDO AS EVENTUAIS IRREGULARIDADES URBANÍSTICAS E AMBIENTAIS

4.3.1. Esta planta será montada sobre a prancha nº 02 e deverá sobrepor o parcelamento **ideal** ao parcelamento **real**, ou seja, identificar sobre o existente a situação que atenda todas as exigências legais – urbanísticas e ambientais - para novos parcelamentos do solo:

4.3.2. Esta prancha deverá destacar:

4.3.2.1. As áreas de preservação ambiental nos limites da lei;

4.3.2.2. O sistema viário exigido pela lei municipal;

4.3.2.3. As faixas de domínio e *non aedificandi* das rodovias;

4.3.2.4. As faixas *non aedificandi* das redes de energia elétrica;

PREFEITURA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
SECRETARIA DE HABITAÇÃO

4.4. PRANCHA N° 04 - PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

4.4.1. Esse projeto de regularização deverá ser elaborado da análise das pranchas 2 e 3, demonstrando quais medidas o proponente da regularização irá realizar para diminuir os danos urbanísticos e ambientais.

4.4.2. A título de exemplo, elencamos:

4.4.2.1. Adequações ao sistema viário;

4.4.2.2. Reflorestamento de áreas verdes;

4.4.2.3. Doação de áreas para fins institucionais, dominiais ou verdes;

4.4.2.4. Restauração de áreas de preservação ambiental;

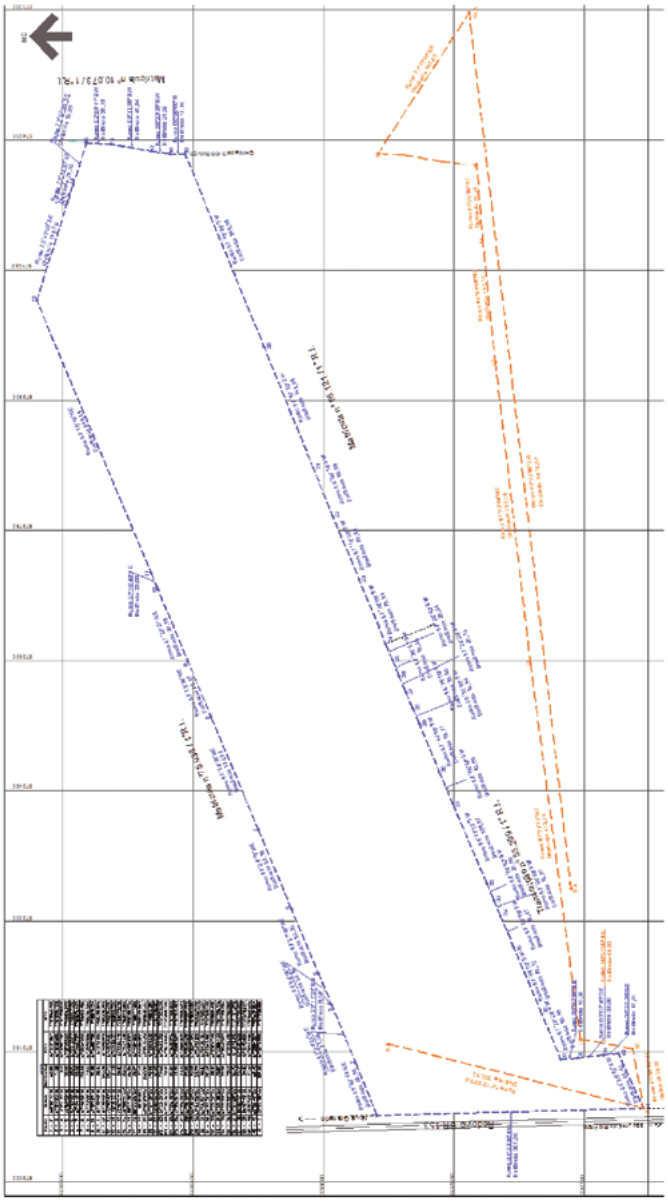
4.4.3. Deverá acompanhar esta prancha, documento escrito e firmado pelo agente promotor da regularização, detalhando as medidas propostas, os prazos para a realização e, se necessário, a garantia legal.

4.5. PRANCHA N° 05 - PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO

4.5.1. A quinta e última prancha a ser apresentada terá por destino o Registro Imobiliário e deverá apresentar tão somente o parcelamento do solo, sem identificar ou fazer menção a qualquer questão urbanística ou ambiental, salvo decisão diversa da COPEUR, contendo medidas perimetrais (da gleba, do lote etc).

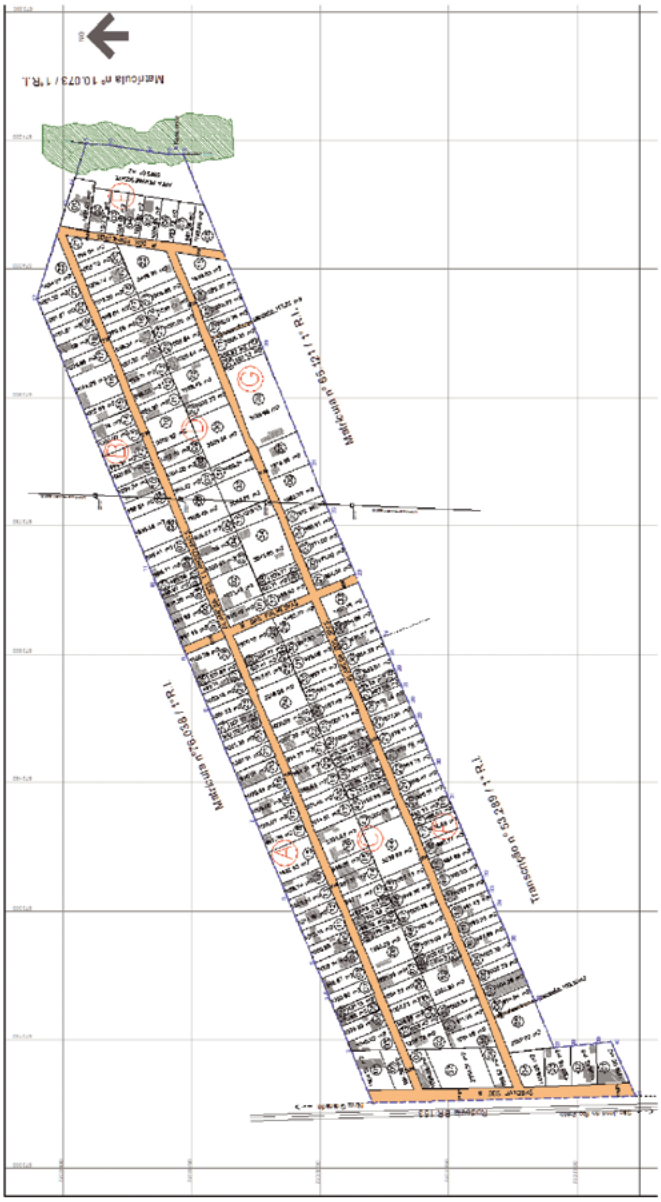
PREFEITURA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
SECRETARIA DE HABITAÇÃO

EXEMPLO DA PRANCHA 01/05



PREFEITURA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
SECRETARIA DE HABITAÇÃO

EXEMPLO DA PRANCHA 02/05



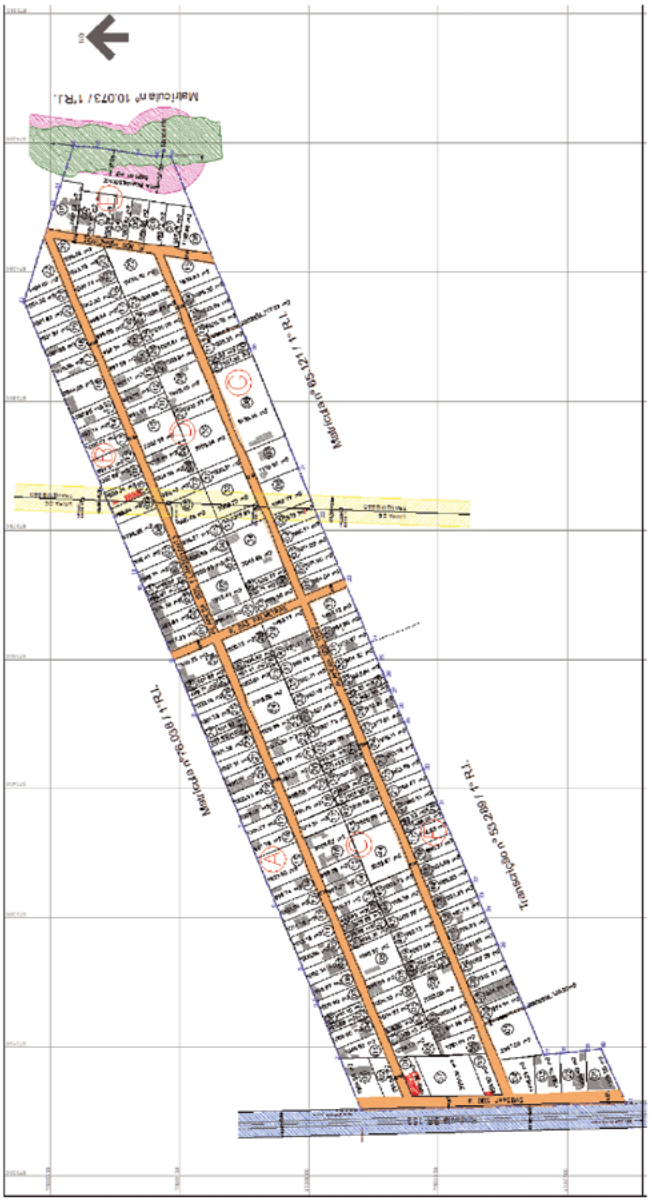
Prefeitura de São José do Rio Preto
Secretaria Municipal de Habitação

Rua Dr. Presciliano Pinto, nº 1.010 – Boa Vista
Tel. (17) 3211-5560 – www.riopreto.sp.gov.br

p. 23

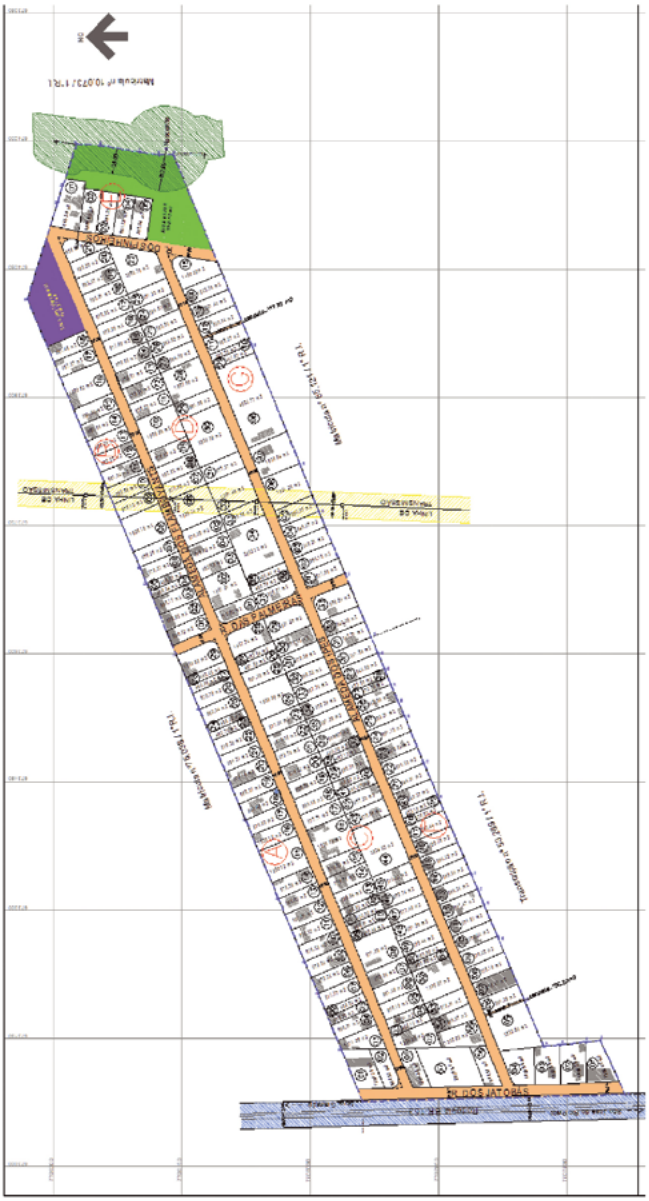
PREFEITURA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
SECRETARIA DE HABITAÇÃO

EXEMPLO DA PRANCHA 03/05



PREFEITURA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
SECRETARIA DE HABITAÇÃO

EXEMPLO DA PRANCHA 04/05



Prefeitura de São José do Rio Preto
Secretaria Municipal de Habitação

Rua Dr. Presciliano Pinto, nº 1.010 – Boa Vista
Tel. (17) 3211-5560 – www.riopreto.sp.gov.br

p. 25

PREFEITURA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
SECRETARIA DE HABITAÇÃO

EXEMPLO DA PRANCHA 05/05

Prefeitura de São José do Rio Preto
Secretaria Municipal de Habitação

Rua Dr. Presciliano Pinto, nº 1.010 – Boa Vista
Tel. (17) 3211-5560 – www.riopreto.sp.gov.br

p. 26

PREFEITURA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
SECRETARIA DE HABITAÇÃO

ITEM	CHECKLIST PARA CONFERÊNCIA	P1	P2	P3	P4	P5
1	APP DEGRADADA			X		
2	APP EXISTENTE		X	X		
3	CONSTRUÇÕES		X	X	X	
4	COTAS DE LARGURA DO SISTEMA VIÁRIO		X	X	X	X
5	CROQUI DE LOCALIZAÇÃO	X	X	X	X	X
6	DEMARCAÇÃO DOS CURSOS D'ÁGUA, NASCENTES, BREJOS E LAGOS NATURAIS OU ARTIFICIAIS		X	X	X	X
7	DIREÇÃO NORTE (MAGNÉTICO, GEOMÉTRICO E DA QUADRÍCULA, E SUAS DEFLEXÕES)	X	X	X	X	X
8	FAIXAS DE DOMÍNIO DE RODOVIAS			X	X	X
9	FAIXAS NON AEDIFICANDI DE RODOVIAS E LINHAS DE ALTA TENSÃO			X	X	X
10	GEORREFERENCIAMENTO EM SAD 69 UTM 22S	X	X	X	X	X
11	GRID COM COORDENADAS UTM	X	X	X	X	X
12	IDENTIFICAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS EXISTENTES		X	X	X	X
13	IDENTIFICAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS PARA DOAÇÃO			X	X	X
14	IDENTIFICAÇÃO DE LINHAS DE ALTA TENSÃO (CONFORME LEGENDA)		X	X	X	X
15	IDENTIFICAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO EXISTENTE (CONFORME LEGENDA)		X	X	X	X
16	IDENTIFICAÇÃO DOS MARCOS DA GLEBA (CONFORME LEGENDA)	X	X	X	X	X
17	IDENTIFICAÇÃO DOS MARCOS DA MATRÍCULA (CONFORME LEGENDA)	X				
18	LEGENDA	X	X	X	X	X
19	LINHA PERIMETRAL DA GLEBA	X	X	X	X	X
20	LINHA PERIMETRAL DA MATRÍCULA	X				
21	LINHAS DE DIVISA DOS CONFRONTANTES	X	X	X	X	X
22	LINHAS PERIMETRAIS DOS LOTES, ÁREAS PÚBLICAS E REMANESCENTES		X	X	X	X
23	MATRÍCULA DOS CONFRONTANTES	X	X	X	X	X
24	MEDIDAS PERIMETRAIS DOS LOTES, ÁREAS PÚBLICAS E REMANESCENTES					X
25	NOME DAS RUAS		X	X	X	X
26	NOMEAÇÃO DAS QUADRAS		X	X	X	X
27	NUMERAÇÃO DOS LOTES		X	X	X	X
28	NUMERAÇÃO DOS MARCOS DA GLEBA	X	X	X	X	X
29	NUMERAÇÃO DOS MARCOS DA MATRÍCULA	X				
30	PLANILHA DE RUMOS, DISTÂNCIAS E COORDENADAS DA GLEBA	X				X
31	POSSÍVEIS ADEQUAÇÕES DO SISTEMA VIÁRIO				X	X
32	POSSÍVEL RESTAURAÇÃO DE APP DEGRADADA				X	
33	PROJEÇÃO CORRETA DO SISTEMA VIÁRIO SOBRE O EXISTENTE			X		
34	QUADRO DE ÁREAS - GLEBA	X	X	X	X	X
35	QUADRO DE ÁREAS - PARCELAMENTO		X	X	X	X
36	RUMOS E DISTÂNCIAS DO PERÍMETRO DA GLEBA	X				X
37	RUMOS E DISTÂNCIAS DO PERÍMETRO DA MATRÍCULA	X				
38	VIA DE ACESSO AO LOTEAMENTO		X	X	X	X

Responsáveis técnicos e colaboradores

Paulo Búrigo Marcondes Godoy Arquiteto e Urbanista - CAU n°81550-0	**Jéssica Grecco Meireles** Desenhista
Henrique Fernandes Veri Marques Engenheiro Civil - CREA n°5063074448	

Prefeitura de São José do Rio Preto
Secretaria Municipal de Habitação

Rua Dr. Presciliano Pinto, nº 1.010 – Boa Vista
Tel. (17) 3211-5560 – www.riopreto.sp.gov.br

TERMO DE COMPROMISSO

OBJETO: **IMPLANTAÇÃO DA INFRAESTRUTURA MÍNIMA EXIGIDA POR LEI, MEDIANTE ADESÃO AO PLANO MUNICIPAL DE MELHORAMENTOS**

(Lei Municipal nº 8.578, de 08 de março de 2002.)

LOTEAMENTO: ESTÂNCIA VERÃO

1º. A Associação dos Moradores da Estância Verão, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/ sob nº 01.234.567/0001-89, regularmente constituída por ato registrado na forma da lei, com sede na Rodovia BR- 153 Km 54, casa 05, neste Município, neste ato representada por seu presidente José da Silva, e o Município de São José do Rio Preto, CNPJ nº 46.588.950/0001-80, representado pelo Secretário Municipal de Habitação, Renato Guilherme Góes, firmam este Termo de Compromisso de adesão ao Plano Municipal de Melhoramentos – infraestrutura mínima legal – no Loteamento Estância Verão, consolidado na matrícula nº 34.567, do 1° RI desta Circunscrição Imobiliária, objeto de regularização fundiária urbana, conforme processo nº 118, instaurado pela portaria nº 036/2010, da Secretaria Municipal de Habitação.

2º. Este Termo de Compromisso tem por finalidade formalizar as exigências legais quanto às responsabilidades de implantação das obras de infraestrutura no loteamento em referência, primitiva e originariamente implantado de forma clandestina através de vendas parcelares em frações ideais, como amplamente apurado em levantamentos técnicos, sociais e documentais no processo de regularização fundiária antes mencionado. Em razão da gênese ilegal do loteamento, fator impeditivo de utilização de qualquer recurso público para regularização urbanística, a execução das obras somente poderá se dar sem ônus financeiro para o Município.

3º. Este Termo de Compromisso tem seu fundamento legal na Lei Municipal nº 10.547/2009, que "*dispõe sobre o Programa Municipal de Regularização Fundiária e Urbanística de Assentamentos ou Loteamentos em fase de regularização, consolidados em núcleos habitacionais situados nas zonas urbana e de expansão urbana*", a qual retrata em seu artigo 14: *"Caso o responsável pelo assentamento ou sucessor, depois de notificado, não providenciar a regularização, poderá o Município fazê-lo, com a realização das obras correspondentes, mediante adesão ao plano comunitário de melhorias ou por outra forma, com ressarcimento dos gastos pelos beneficiários"*.

4º. A Associação, na qualidade de representante de todos os moradores e proprietários da gleba onde se encontra implantado o loteamento, compromete-se a providenciar, no prazo máximo de dois (2) anos, a contar do dia subsequente à regularização jurídica do loteamento junto ao Registro de Imóveis, a adesão de todos os adquirentes de lotes ao plano municipal de melhoramentos para custear o valor das obras a serem executadas.

5º. A infraestrutura a seguir relacionada será realizada, parcial ou integralmente, mediante prévia adesão ao Plano Comunitário Municipal de Melhoramentos, de forma direta pela Prefeitura, ou indireta, obedecendo-se ao princípio da licitação e da prévia dotação orçamentária:

a) Terraplanagem de todas as vias do loteamento;
b) Execução dos sistemas de drenagem de águas pluviais, quando indispensáveis;

c) Execução ou adequação, se necessário, das redes de energia elétrica e de iluminação pública;
d) Execução ou adequação da rede de abastecimento de água;
e) Execução da rede de esgotamento sanitário ou sistema similar;
f) Abertura de vias de circulação eventualmente faltantes no núcleo.

6º. A pavimentação somente será executada se houver no local rede de captação de águas pluviais ou caso comprovada a sua necessidade. Em qualquer hipótese, será dada prioridade às vias e logradouros públicos já dotados de melhoramentos, como rede de água e esgoto e quaisquer outros que, necessariamente, se assentem no subsolo.

7º. O custo dos melhoramentos a serem introduzidos no loteamento em fase de regularização, será composto pelo valor de sua execução, acrescidos das despesas com estudos, projetos, fiscalização, desapropriações, administração e financiamento, prêmios de reembolso e outras de praxe em financiamento ou empréstimo, ficando proibidas as cobranças de recapeamentos, de galerias de águas pluviais e outras melhorias em locais já pavimentados.

8º. O presente Termo de Compromisso entra em vigor na data de sua assinatura, sendo causa de sua revogação a não obediência a qualquer de suas cláusulas, importando, em consequência, na aplicação das penalidades previstas na legislação federal, estadual e municipal, estando sujeita inclusive à instituição de contribuição de melhoria para instalação compulsória da infraestrutura necessária.

9º. Para as questões decorrentes deste Termo de Compromisso é competente o foro da Comarca de São José do Rio Preto/SP.

10º. Por estarem de acordo, assinam o presente instrumento os representantes das duas partes e duas testemunhas abaixo identificadas.

Em São José do Rio Preto, aos 17 dias do mês de outubro de 2012.

Associação dos Moradores Loteamento Estância Verão
José da Silva
RG nº. 13.345.678-9-SSP/SP

Renato Guilherme Góes
Secretário Municipal de Habitação
Município de São José do Rio Preto

TESTEMUNHA 01		TESTEMUNHA 02	
NOME:	_____	NOME:	_____
ASSINATURA:	_____	ASSINATURA:	_____
RG:	_____	RG:	_____

Página 2 de 2

PREFEITURA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
SECRETARIA DO MEIO AMBIENTE E URBANISMO

TERMO DE COMPROMISSO DE RECUPERAÇÃO AMBIENTAL (TCRA) EM FACE DA DEGRADAÇÃO DA ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE DO CÓRREGO DOS MACACOS (LOTEAMENTO PARQUE DOS MACACOS).

Por este instrumento e na melhor forma de direito, de um lado a SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE E URBANISMO E A SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO, neste ato, representadas pelos seus Secretários Municipais **ADEMIR PEREZ** e **RENATO GUILHERME GÓES**, respectivamente, e de outro lado a interessada **Sociedade Residencial Parque dos Macacos**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 01.234.567/0001-89, regularmente constituída por ato registrado na forma da lei, com sede na Avenida das Orquídeas, nº 400, representada por sua presidente Sra. Marcela Takamura Silva, brasileira, portadora do RG 16.789.012 SSP/SP e inscrita no CPF 003.004.005-06.

1. Considerando o procedimento administrativo para a regularização fundiária do Loteamento Parque dos Macacos, que localizado em área de expansão do Município, tem seu acesso pela Estrada Municipal que parte da vicinal Rio Preto/Vila Azul, denominada Avenida Horácio Neves de Azevedo no Município de São José do Rio Preto;

2. Considerando que, em face da ocupação urbana, ocorreu a degradação ambiental em parte da área onde se encontra encravado o Loteamento;

PREFEITURA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
SECRETARIA DO MEIO AMBIENTE E URBANISMO

3. Considerando que a degradação mencionada atingiu a Área de Preservação Permanente do Córrego dos Macacos e de um afluente que nasce a montante do Loteamento;

4. Considerando que a Associação de Moradores já qualificada se compromete a mitigar o dano causado através da recuperação ambiental na Área de Preservação Permanente;

Firmam as partes signatárias este Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental – TCRA -- em face da regularização fundiária do Loteamento Parque dos Macacos, observadas as seguintes premissas:

1) A Associação de Moradores do Parque dos Macacos, com o intuito de compensar o dano ambiental causado pela implantação do loteamento, compromete-se, a título de mitigação, a efetuar a recuperação da Área de Preservação Permanente (APP), no Córrego dos Macacos, nos moldes do novo Código Florestal (Lei nº 12.651/2012);

2) Essa recuperação se dará em duas fases: **1ª.** restabelecer toda a vegetação na faixa mínima de 15 metros a contar do leito do Córrego dos Macacos (artigo 65, § 2º, da Lei 12.651/2012); **2ª.** preservar a vegetação existente na faixa de 30 metros a contar do leito do citado córrego (artigo 4º, inciso I, letra a, da Lei 12.651/2012);

3) A Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Urbanismo doará as mudas de árvores, plantas e essências nativas, bem como irá analisar o projeto ambiental apresentado pela Associação, elaborar o planejamento e manejo para implantação da recuperação, com orientações técnicas e ambientais,

PREFEITURA
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
SECRETARIA DO MEIO AMBIENTE E URBANISMO

disponibilizando o profissional que acompanhará o procedimento a ser realizado pela Associação de Moradores;

4) O projeto e todo o plantio, o cercamento da APP e sua manutenção ficarão a cargo da Associação signatária;

5) A manutenção de que trata o item anterior compreende o combate de formigas, coroamento e roçada/capina na área mitigada;

6) Esse procedimento de recuperação da APP objetiva a melhoria da qualidade paisagística e ambiental e atenuação dos impactos decorrentes da urbanização consolidada;

7) O descumprimento de qualquer um dos itens constantes deste termo por parte da Associação de Moradores implicará nas penalidades previstas nas legislações federal, estadual e municipal, sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal, estando sujeitas inclusive às sanções administrativas e aplicação de multa.

8) Para dirimir eventuais dúvidas e conflitos deste Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental, fica eleito o foro de São José do Rio Preto, com renúncia de qualquer outro por mais privilegiado;

E por estarem assim certos e ajustados, assinam o presente Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental, em 03 (três) vias de igual teor, forma e idêntico conteúdo jurídico, na presença das testemunhas abaixo assinadas e identificadas, para um só efeito, dando tudo por bom, firme e valioso.

PREFEITURA
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
SECRETARIA DO MEIO AMBIENTE E URBANISMO

São José do Rio Preto, 30 de julho de 2.013.

ADEMIR PEREZ
Secretário Municipal do Meio Ambiente e Urbanismo

RENATO GUILHERME GÓES
Secretário Municipal de Habitação

Associação de Moradores Parque dos Macacos

Testemunhas:

Página **4** de **4**

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

AUTO DE REGULARIZAÇÃO Nº 01/2013 - *1ª Via*

Procedimento Administrativo n º *23*	Portaria nº ***34, de 29 de setembro de 2009***

A Secretaria Municipal de Habitação, por seu representante legal, no uso de suas atribuições legais conferidas pela Lei Complementar Municipal n° 309, de 1º de abril de 2010 *c.c.* a Lei Ordinária Municipal nº 10.547/2009, expede o presente **AUTO DE REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA** referente ao parcelamento do solo a seguir caracterizado:

PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL ***Fausto Luís Gomes e outra***			
AGENTE PROMOTOR DA REGULARIZAÇÃO ***Município de São José do Rio Preto***			CLASSIFICAÇÃO ***Interesse Social***
RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO LEPAC ***Walter Luiz Petrônio***			CREA Nº ***060060060***
NOME DO PARCELAMENTO ***Vila José***			CONTRIBUINTE ***Não***
VIA DE ACESSO ***Estrada Municipal São José do Rio Preto , km 2***			BAIRRO ***Vila José***
TIPO ***Loteamento***	Nº DE QUADRAS ***04***	Nº DE LOTES ***137***	Nº DE CONSTRUÇÕES ***120***

Nº DA(s) MATRICULA(s) OU TRANSCRIÇÃO (s) / REGISTRADOR IMOBILIÁRIO ***nº. 47.559 do 2º Registrador de Imóveis***

GLEBA

ESPECIFICAÇÃO	ÁREA (m²)	%
PARCELAMENTO	***132.692,25***	***100,00***
REMANESCENTE	***0***	***0***
TOTAL	***132.692,25***	***100,00***

PARCELAMENTO

ESPECIFICAÇÃO	ÁREA (m²)	%
LOTES	***112.646,80***	***84,89***
SISTEMA VIÁRIO	***13.906,69***	***10,48***
INSTITUCIONAL	***116,50***	***0,09***
DOMINIAL	***6.022,26***	***4,54***
VERDE	***0***	***0***
TOTAL	***132.692,25***	***100,00***

OBSERVAÇÕES

1- Regularizado nos termos da Lei Ordinária n° 10.547/2009, em reunião realizada pela Comissão Permanente de Urbanização e Legislação dos Loteamentos em fase de Regularização – COPEUR, em 02 de março de 2011.

2- Este auto substitui o anteriormente expedido (13/2011) em vista de alteração do quadro de áreas, via de acesso, agente promotor da regularização e bairro.

a. Em atendimento ao art. 62 da Lei Federal 11.977/09, a Associação de Moradores firmou Termo de Compromisso com este Município em 21/09/2011.

Este auto de regularização é expedido em conformidade com as orientações do Programa Estadual de Regularização "Cidade Legal", atestada pela DCUA nº 085/02/07 – 0010/12

Em São José do Rio Preto, 23 de julho de 2013.

1ª via – Registrador Imobiliário
2ª via – Programa Cidade Legal
3ª via – Secretaria de Habitação

RENATO GUILHERME GÓES
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

PREFEITURA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
SECRETARIA DE HABITAÇÃO

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DA HABITAÇÃO

DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE

URBANÍSTICA E AMBIENTAL

Nº: 085/02/07 - 0010/12

A Secretaria Executiva do Programa Estadual de Regularização de Núcleos Habitacionais "Cidade Legal", em conformidade com disposto no parágrafo 3º do artigo 5º, da Resolução Conjunta SH/SMA nº 03, de 09/01/2009, e, com base no diagnóstico do núcleo habitacional abaixo descrito, elaborado pela equipe técnica de apoio ao programa, DECLARA, que o projeto de Regularização do Núcleo Habitacional Urbano denominado **Estância São João II**, com acesso principal à **Rua Orlandino Bossa – Bairro São João II**, no Município de **São José do Rio Preto**, com **45** lotes/unidades habitacionais, está em conformidade com o Programa Cidade Legal, nos termos, ainda, da orientação e do auxílio técnico prestados pelo Comitê Estadual de Regularização, instituído pelo Decreto Estadual nº. 52.052/2007.

Validade 180 dias

Obs.: Esta DCUA substitui a de Nº 085/02/07 – 0010/11.

São Paulo, 05 de setembro de 2012.

GABRIEL VEIGA
Secretário Executivo

PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO
Cidade Legal

ILUSTRÍSSIMO SENHOR XX REGISTRADOR DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP

A **ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO JARDIM DA LUZ**, inscrita sob o CNPJ nº 123.456.789/0001-01, com sede na Rua dos Carvalhos, nº 100, Bairro das Palmeiras, nesta comarca, representada por seu Presidente Sr. **JOÃO DA SILVA**, nacionalidade, estado civil, profissão, portador de documento de identidade RG nº 123.456-7/SSP-SP, CPF/MF nº 123.456.789-01, nos termos do parágrafo 1º do artigo 288-A da Lei Federal nº 6.015/1973, inciso I do artigo 50 da Lei Federal nº 11.977/2009 e Provimento 21/2013 da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, **requer o registro do projeto de regularização fundiária** de interesse específico, na modalidade parcelamento do solo**,** do núcleo autodenominado ***"JARDIM DA LUZ",*** na matrícula nº 55.555/1ºRI, bem como a prática de todos os atos que considerar necessários a esse objetivo.

Para tal desiderato, apresenta os documentos anexos a seguir listados:

- ✓ Uma via do projeto aprovado;
- ✓ Uma via dos memoriais descritivos;
- ✓ Auto de regularização nº 01/2012;
- ✓ Dcua nº 0101/2012;
- ✓ Certidão de matrícula;
- ✓ Estatuto Social;
- ✓ Ata de Eleição da atual diretoria;

Termos em que,
Pede deferimento.

Em São José do Rio Preto, aos dezenove dias do mês de agosto de 2013.

_____

Associação de Moradores do Jardim da Luz
João da Silva - Presidente

PREFEITURA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
SECRETARIA DE HABITAÇÃO

TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO DE POSSE nº _____ / 2013

Livro: 000.
Folha:000

O **MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO**, Estado de São Paulo, representado pelo Prefeito Municipal, no uso das atribuições que lhe confere a Constituição Federal, artigos 30, incisos I e VIII e 182 e § 2º, Estatuto da Cidade, artigo 2º e inciso XIV, 4º, inciso V, letras "q", "t" e "u", Lei nº 11.977/2.009, artigos 50, 56 e 58, § 1º e Lei nº 6.015/1.973, artigos 288-D e 221, inciso V, e, considerando o que consta do Processo administrativo nº _____ /2.013, da Secretaria Municipal de Habitação, **OUTORGA O TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO DE POSSE** do imóvel urbano denominado de lote 000 (...), quadra 000 (...), Loteamento " ____", localizado no bairro ....., com área de ..... m2, com as seguintes características, dimensões e confrontações (especialização objetiva)..... , matrícula número 000.000, do Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de (...), a FULANA DE TAL, CI/RG 0.000.000/SSP/SP, CIC 000.000.000-00, nacionalidade, estado civil, profissão, e esposo FULANO DE TAL, CI/RG 0.000.000/SSP/SP, CIC 000.000.000-00, nacionalidade, estado civil, profissão, residente(s) e domiciliado(s) Avenida/Rua _____, 00, Bairro ..., cidade de .../SP (especialização subjetiva).

Em São José do Rio Preto/SP, em 00 de janeiro de 2.013.

Publique-se e registre-se.

PREFEITO MUNICIPAL

Prefeitura de São José do Rio Preto
Secretaria Municipal de Habitação
Rua Dr. Presciliano Pinto, nº 1.010 – Boa Vista
Tel. (17) 3216-5656 – www.riopreto.sp.gov.br

PREFEITURA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
SECRETARIA DE HABITAÇÃO

CERTIDÃO

O SECRETÁRIO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO, no uso de suas atribuições legais, fulcrado na documentação arquivada em procedimento administrativo próprio, **C E R T I F I C A**, a pedido de JOSÉ DOS SANTOS, portador do RG 5.333.222-7 SSP/SP e do CPF/MF nº 111.111.111-11, que a fração ideal registrada no **R16** da matrícula nº 9.999 da 1ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de São José do Rio Preto/SP corresponde ao **lote 05 – quadra "A"** do projeto de regularização fundiária urbana de interesse social do parcelamento ilegal do solo denominado "Jardim da Luz", devidamente registrado sob nº 66 da mesma matrícula. Nada mais. Em São José do Rio Preto, aos dez dias do mês de janeiro de 2013. Eu, Jarbas Linhares da Silva, assessor especial, _____, digitei e conferi.-.-.-

Apresentações

Introdução

Procedimento Administrativo

Procedimento Registral

Modelos Administrativos

Modelos Registrais

Legislação

Lista de Abreviaturas e Siglas

Glossário

Modelos Registrais

COLABORADORES

Tarcísio Wensing
Oficial de Registro de Imóveis de Santa Isabel/SP

Emanuel Costa Santos
2° Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara/SP

SEÇÃO I
ATOS RELACIONADOS À ESPECIALIZAÇÃO DA GLEBA EM REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Averbação do memorial descritivo da gleba em Regularização Fundiária

Abertura de matrícula para a gleba em Regularização Fundiária

Averbação de titularidades de parcelas e transporte de ônus das matrículas de origem

Averbação de titularidades de parcelas oriundas das matrículas de origem

Averbação de transporte de ônus das matrículas de origem

Averbação do memorial descritivo da gleba em Regularização Fundiária

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

matrícula

ficha

São Paulo,

AV-*00* – Em *(data do ato)*

Prenotação n° *00000,* de *(data da prenotação)*

AVERBAÇÃO DE MEMORIAL DESCRITIVO: Nos termos do requerimento de *(data do requerimento)*, passado na cidade de *(local do requerimento - Município/UF)*, formulado por *(indicar o nome e qualificação do requerente),* e do Projeto de Regularização Fundiária de Interesse *(Social ou Específico)* do empreendimento denominado *("denominação do empreendimento")*, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula possui as seguintes características, confrontações e área total: *(transcrever os dados do memorial da gleba apresentado com o projeto de regularização fundiária)*.

[CARIMBO E ASSINATURA DO OFICIAL]

>

Abertura de matrícula para a gleba em Regularização Fundiária

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

matrícula

ficha

São Paulo,

Matrícula Nº *(número de ordem)* – (*Comarca*)/UF, (*data da abertura*).

IMÓVEL: (*transcrever os dados do memorial da gleba apresentado com o Projeto de Regularização Fundiária ou resultante de demarcação urbanística)*

LOCALIZAÇÃO: Município de (*nome)*, Comarca de (*nome)*, Estado de São Paulo.

CADASTRO MUNICIPAL: (*se houver; caso contrário, NADA CONSTA*)

PROPRIETÁRIO(S): (*vide item 286.3 e 297.7 do Capítulo XX das NSCGJ*)

REGISTRO(S) ANTERIOR(ES): (*vide item 286.3 e 297.7 do Capítulo XX das NSCGJ)*

[CARIMBO E ASSINATURA DO OFICIAL]

>

Averbação de titularidades de parcelas e transporte de ônus das matrículas de origem

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

matrícula

ficha

São Paulo,

AV-*01* – Em *(data)*

Prenotação n° *00000*, de *(data da prenotação)*

TITULARIDADES DE PARCELAS E TRANSPORTE: Nos termos do item 286.3 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, procede-se a presente averbação para constar: **a)** que ao *(nominar e qualificar o titular tabular de origem)* corresponde a parcela *(identificar)* e ao *(nominar e qualificar o titular tabular de origem)* corresponde a parcela *(identificar)*; e **b)** o transporte para a presente matrícula *(especificar os ônus e constrições judiciais, legais ou convencionais constantes das matrículas de origem, mencionandos o respectivo ato de registro ou de averbação)*.

[CARIMBO E ASSINATURA DO OFICIAL]

Averbação de titularidades de parcelas oriundas das matrículas de origem

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

matrícula

ficha

São Paulo,

AV-*01* – Em *(data)*

Prenotação n° *00000,* de *(data da prenotação)*

TITULARIDADES DE PARCELAS: Nos termos do item 286.3 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, procede-se a presente averbação para constar que ao *(nominar e qualificar o titular tabular de origem)* corresponde a parcela *(identificar)* e ao *(nominar e qualificar o titular tabular de origem)* corresponde parcela *(identificar).*

[CARIMBO E ASSINATURA DO OFICIAL]

Averbação de transporte de ônus das matrículas de origem

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

matrícula

ficha

São Paulo,

AV-01 – Em *(data)*

Prenotação n° *00000,* de *(data da prenotação)*

TRANSPORTE: Nos termos do item 286.3 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, procede-se a presente averbação para constar o transporte para a presente matrícula (*especificar os ônus e constrições judiciais, legais ou convencionais constantes das matrículas de origem, mencionando o respectivo ato de registro ou de averbação).*

[CARIMBO E ASSINATURA DO OFICIAL]

SEÇÃO II
REGISTRO DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Registro do Projeto de Regularização Fundiária na modalidade Loteamento

Registro do Projeto de Regularização Fundiária na modalidade Desmembramento – com áreas públicas

Registro do Projeto de Regularização Fundiária na modalidade Desmembramento – sem áreas públicas

Registro do Projeto de Regularização Fundiária na modalidade Instituição e Especificação de Condomínio e averbação referente à Convenção Condominial

Registro do Projeto de Regularização Fundiária na modalidade Instituição e Especificação de Condomínio de Lotes e averbação referente à Convenção Condominial

Registro do Projeto de Regularização Fundiária na modalidade Loteamento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

matrícula

ficha

São Paulo,

R-00 – Em (data do ato)

Prenotação n° 00000, de (data da prenotação)

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – LOTEAMENTO: Nos termos do requerimento de *(data do requerimento),* passado na cidade de *(local do requerimento - Município/UF)*, formulado por *(indicar o nome e qualificação do requerente),* e documentos que o instruem, foi implementado no imóvel objeto desta matrícula o Projeto de Regularização Fundiária de Interesse *(Social ou Específico)* do Loteamento *("denominação do loteamento"),* conforme o seguinte plano: SISTEMA DE LAZER: *(área destinada a sistema de lazer)* metros quadrados = *(percentual equivalente, se houver)* %; **ÁREA VERDE:** *(parcela destinada a área verde)* metros quadrados = %; **ÁREA INSTITUCIONAL:** (parcela destinada a área institucional) metros quadrados = (percentual equivalente, se houver) %; SISTEMA VIÁRIO: *(área destinada a sistema viário)* metros quadrados = *(percentual equivalente, se houver)* %; e ÁREA DOS LOTES: *(área destinada a lotes)* metros quadrados = *(percentual equivalente, se houver)* %. A área objeto do Projeto de Regularização Fundiária contém (*quantificar o número de quadras*) quadras, assim especificadas: Quadra A, situada entre as *(vias públicas de localização da quadra),* composta de *(número de lotes da quadra)* lotes, identificados de *(por exemplo, 1 a 30, sistema de lazer e área verde);* e Quadra B, situada entre as *(vias públicas de localização da quadra)*, composta de *(número de lotes da quadra)* lotes, identificados de *(por exemplo, 1 a 30 e área institucional).* Nesta data foram abertas as matrículas *00000* a *00000* para as parcelas resultantes do projeto, inclusive dos bens públicos.

[CARIMBO E ASSINATURA DO OFICIAL]

>

Registro do Projeto de Regularização Fundiária na modalidade Desmembramento com áreas públicas

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

matrícula

ficha

São Paulo,

R-*00* – Em *(data do ato)*

Prenotação n° *00000,* de (*data da prenotação)*

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – DESMEMBRAMENTO: Nos termos do requerimento de (*data do requerimento)*, passado na cidade de *(local do requerimento - Município/UF)*, formulado por *(indicar o nome e qualificação do requerente),* e documentos que o instruem, foi implementado no imóvel objeto desta matrícula o Projeto de Regularização Fundiária de Interesse *(Social ou Específico)* do Desmembramento *("denominação do desmembramento")*, conforme o seguinte plano: SISTEMA DE LAZER: (área destinada a sistema de lazer) metros quadrados = *(percentual equivalente, se houver)* %; **ÁREA VERDE:** *(parcela destinada a área verde)* metros quadrados = *(percentual equivalente, se houver)* %; **ÁREA INSTITUCIONAL:** *(parcela destinada a área institucional)* metros quadrados = *(percentual equivalente, se houver)* %; e ÁREA DOS LOTES: *(área destinada a lotes)* metros quadrados = *(percentual equivalente, se houver)* %. A área objeto do Projeto de Regularização Fundiária é composta de *(número de lotes da quadra)* lotes, identificados de *(por exemplo, 1 a 30)*. Nesta data foram abertas as matrículas *00000* a *00000* para as parcelas resultantes do projeto, inclusive dos bens públicos.

[CARIMBO E ASSINATURA DO OFICIAL]

Registro do Projeto de Regularização Fundiária na modalidade Desmembramento sem áreas públicas

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

matrícula

ficha

São Paulo,

R-*00* – Em *(data do ato)*

Prenotação n° *00000,* de *(data da prenotação)*

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – DESMEMBRAMENTO: Nos termos do requerimento de *(data do requerimento)*, passado na cidade de *(local do requerimento - Município/UF),* formulado por *(indicar o nome e qualificação do requerente)*, e documentos que o instruem, foi implementado no imóvel objeto desta matrícula o Projeto de Regularização Fundiária de Interesse *(Social ou Específico)* do Desmembramento *("denominação do desmembramento")*, composto de *(número de lotes da quadra)* lotes, identificados de *(por exemplo, 1 a 30)*. Nesta data foram abertas as matrículas *00000* a *00000* para as parcelas resultantes do projeto.

[CARIMBO E ASSINATURA DO OFICIAL]

>

Registro do Projeto de Regularização Fundiária na modalidade Instituição e Especificação de Condomínio e averbação referente à Convenção Condominial

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

matrícula

ficha

São Paulo,

R-*00* – Em *(data do ato)*

Prenotação n° *00000,* de *(data da prenotação)*

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – CONDOMÍNIO: Nos termos do requerimento de *(data do requerimento),* passado na cidade de *(local do requerimento - Município/UF),* formulado por *(indicar o nome e qualificação do requerente),* e documentos que o instruem, foi implementado no imóvel objeto desta matrícula o Projeto de Regularização Fundiária de Interesse (*Social ou Específico)* do Condomínio *("denominação do condomínio")*, situado na *(via pública e numeração predial de situação do condomínio)*, composto de (*número de unidades autônomas)* unidades autônomas, instituindo-o e especificando-o da seguinte forma: PARTES COMUNS: *(especificar partes comuns)*; e PARTES EXCLUSIVAS: (*especificar partes de uso exclusivo)*. DAS UNIDADES AUTÔNOMAS: as unidades autônomas consistentes em *(casas ou apartamentos)*, identificadas de *(por exemplo, 1 a 30)*, *(prosseguir com a caracterização das unidades autônomas: área construída, comum, fração ideal, etc.*). Valor do terreno mais custo global da obra: R$ *(especificar).* Nesta data foram abertas as matrículas *00000* a *00000* para as parcelas resultantes do projeto.

[CARIMBO E ASSINATURA DO OFICIAL]

AV- 00 – Em *(data do ato)*

Prenotação n° *00000,* de *(data da prenotação)*

CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO: Procede-se a presente averbação para constar que, nesta data, foi registrada sob nº *00000* no Livro nº 3 – Registro Auxiliar, deste Registro Imobiliário, a CONVENÇÃO CONDOMINIAL do *("denominação do condomínio").*

[CARIMBO E ASSINATURA DO OFICIAL]

Registro do Projeto de Regularização Fundiária na modalidade Instituição e Especificação de Condomínio de Lotes e averbação referente à Convenção Condominial

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

matrícula

ficha

São Paulo,

R-*00* – Em *(data do ato)*

Prenotação n° *00000,* de *(data da prenotação)*

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – CONDOMÍNIO DE LOTES: Nos termos do requerimento de *(data do requerimento),* passado na cidade de *(local do requerimento - Município/UF)*, formulado por *(indicar o nome e qualificação do requerente)*, e documentos que o instruem, e conforme artigo 3º do Decreto-lei n° 271/1967 cc item 293 e seguintes do Capítulo XX das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, foi implementado no imóvel objeto desta matrícula o Projeto de Regularização Fundiária de Interesse *(Social ou Específico)* do Condomínio *("denominação do condomínio"),* situado na *(via pública e numeração predial de situação do condomínio)*, composto de *(número de unidades autônomas)* unidades autônomas consistentes em lotes de terrenos, instituindo-o e especificando-o da seguinte forma: PARTES COMUNS: *(especificar partes comuns)*; e PARTES EXCLUSIVAS: *(especificar partes de uso exclusivo)*. DAS UNIDADES AUTÔNOMAS: as unidades autônomas consistem em lotes destinados à edificação, distribuídos em *(número de quadras)* quadras, correspondendo a cada lote uma fração ideal no todo condominial, sendo a Quadra A composta de *(número de lotes da quadra)* lotes, identificados de *(por exemplo, 1 a 30)*, assim especificados: *(lote 01, com [especificar] metros quadrados e fração ideal de [especificar]%; lote 02, com [especificar] metros quadrados e fração ideal de [especificar]%; etc.); e a Quadra B, composta de (número de lotes da quadra)* lotes, identificados de *(por exemplo, 1 a 30)*, assim especificados: *(lote 01, com [especificar] metros quadrados e fração ideal de [especificar]%; lote 02, com [especificar] metros quadrados e fração ideal de [especificar]%; etc.)*. EDIFICAÇÕES EXISTENTES: Quadra A: lote 01, prédio n° 00, com 70,00 metros quadrados. Quadra B: lote 02, prédio n° 00, com 120,00 metros quadrados. Valor do terreno mais custo global das obras de infraestrutura mais custo das edificações existentes: R$ *(especificar)*. Nesta data foram abertas as matrículas *00000* a *00000* para as parcelas resultantes do projeto.

[CARIMBO E ASSINATURA DO OFICIAL]

>

(continua no verso)

matrícula

ficha

verso

AV-*00* – Em *(data do ato)*

Prenotação n° *00000,* de *(data da prenotação)*

CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO: Procede-se a presente averbação para constar que, nesta data, foi registrada sob nº *00000* no Livro nº 3 – Registro Auxiliar, deste Registro Imobiliário, a CONVENÇÃO CONDOMINIAL do *("denominação do condomínio").*

[CARIMBO E ASSINATURA DO OFICIAL]

SEÇÃO III
AVERBAÇÃO DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Conjunto Habitacional de casas edificadas em lotes

Conjunto Habitacional em forma condominial Blocos de apartamentos

Conjunto Habitacional em forma condominial Casas

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

matrícula

ficha

São Paulo,

AV-*00* – Em *(data do ato)*

Prenotação n° *00000*, de *(data da prenotação)*

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - CONJUNTO HABITACIONAL: Nos termos do requerimento de *(data do requerimento)*, passado na cidade de *(local do requerimento - Município/UF)*, formulado por *(indicar o nome e qualificação do requerente)*, e documentos que o instruem, foi implementado no imóvel objeto desta matrícula o Projeto de Regularização Fundiária de Interesse *(Social ou Específico)* do Conjunto Habitacional (*"denominação do Conjunto Habitacional"*), observando o PARCELAMENTO DO SOLO o seguinte plano: SISTEMA DE LAZER*: (área destinada a sistema de lazer)* metros quadrados = (*percentual equivalente, se houver)* %; ÁREA VERDE: *(parcela destinada a área verde)* metros quadrados = *(percentual equivalente, se houver)* %; ÁREA INSTITUCIONAL: *(área destinada a área institucional) metros quadrados = (percentual equivalente, se houver)* %; SISTEMA VIÁRIO: *(área destinada a sistema viário)* metros quadrados = *(percentual equivalente, se houver)* %; e ÁREA DOS LOTES: *(área destinada a lotes)* metros quadrados = *(percentual equivalente, se houver)* %. A área objeto do Projeto de Regularização Fundiária contém *(quantificar o número de quadras)* quadras, assim especificadas: Quadra A, situada entre as *(vias públicas de localização da quadra)*, composta de *(número de lotes da quadra)* lotes, identificados de *(por exemplo, 1 a 30, sistema de lazer e área verde)*; e Quadra B, situada entre as *(vias públicas de localização da quadra)*, composta de *(número de lotes da quadra)* lotes, identificados de *(por exemplo, 1 a 30 e área institucional)*. Sobre cada lote resultante do parcelamento foi EDIFICADA uma unidade habitacional com *(especificar área construída)* metros quadrados de construção, contendo os seguintes emplacamentos: Quadra A: *(indicar, por exemplo, lote 01 – prédio 10; lote 02 - prédio 20; lote 03 – prédio 30, todos da [indicar a via pública de situação do prédio])*; e Quadra B: *(indicar, por exemplo, lote 01 – prédio 10; lote 02 - prédio 20; lote 03 – prédio 30, todos da [indicar a via pública de situação do prédio])*. Base de cálculo: quantidade de lotes + R$ *(especificar)* referente a área total construída. Nesta data foram abertas as matrículas *00000* a *00000* para as parcelas resultantes do projeto, inclusive dos bens públicos.

[CARIMBO E ASSINATURA DO OFICIAL]

Conjunto Habitacional em forma condominial

Blocos de apartamentos

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

matrícula

ficha

São Paulo,

AV-*00* – Em *(data do ato)*

Prenotação n° *00000*, de *(data da prenotação)*

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - CONJUNTO HABITACIONAL: Nos termos do requerimento de *(data do requerimento)*, passado na cidade de *(local do requerimento - Município/UF)*, formulado por *(indicar o nome do requerente)*, e documentos que o instruem, foi implementado no imóvel objeto desta matrícula o Projeto de Regularização Fundiária de Interesse *(Social ou Específico)* do Conjunto Habitacional *("denominação do Conjunto Habitacional")*, situado na *(via pública e numeração predial de situação do condomínio)*, composto de *(número de blocos)* blocos de apartamentos, designados de (*por exemplo, A, B, etc.)*, cada um com *(número de unidades autônomas por bloco)* unidades autônomas, instituindo-o e especificando-o da seguinte forma: PARTES COMUNS: *(especificar partes comuns)*; e PARTES EXCLUSIVAS: *(especificar partes de uso exclusivo)*. DAS UNIDADES AUTÔNOMAS: Bloco A, composto de *(número total de pavimentos)* pavimentos, dos quais *(número de pavimentos destinados a apartamentos)* são destinados às unidades autônomas, em número de *(número de apartamentos por andar)* por andar, sendo os apartamentos do 1º andar identificados pelos números *(por exemplo, 11, 12, 13 e 14)*, os do 2º andar pelos números *(por exemplo, 21, 22, 23 e 24)*, os do 3º andar pelos números *(por exemplo, 31, 32, 33 e 34)* e os do 4º andar pelos números *(por exemplo, 41, 42, 43 e 44)*, possuindo cada unidade autônoma *(prosseguir com a caracterização das unidades autônomas: área construída, comum, fração ideal, etc.)*; e Bloco B, composto de *(número total de pavimentos)* pavimentos, dos quais *(número de pavimentos destinados a apartamentos)* são destinados às unidades autônomas, em número de *(número de apartamentos por andar)* por andar, sendo os apartamentos do 1º andar identificados pelos números *(por exemplo, 11, 12, 13 e 14)*, os do 2º andar pelos números *(por exemplo, 21, 22, 23 e 24)*, os do 3º andar pelos números *(por exemplo, 31, 32, 33 e 34)* e os do 4º andar pelos números *(por exemplo, 41, 42, 43 e 44)*, possuindo cada unidade autônoma *(prosseguir com a caracterização das unidades autônomas: área construída, comum, fração ideal, etc.)*. Valor do terreno mais custo global da obra: R$ *(especificar)*. Nesta data foram abertas as matrículas *00000* a *00000* para as parcelas resultantes do projeto.

[CARIMBO E ASSINATURA DO OFICIAL]

(continua no verso)

matrícula

ficha

verso

AV-*00* – Em *(data do ato)*

Prenotação n° *00000,* de *(data da prenotação)*

CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO: Procede-se a presente averbação para constar que, nesta data, foi registrada sob nº *00000* no Livro nº 3 – Registro Auxiliar, deste Registro Imobiliário, a CONVENÇÃO CONDOMINIAL do *("denominação do condomínio")*.

[CARIMBO E ASSINATURA DO OFICIAL]

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

matrícula

ficha

São Paulo,

AV-*00* – Em *(data do ato)*

Prenotação n° *00000*, de *(data da prenotação)*

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - CONJUNTO HABITACIONAL: Nos termos do requerimento de *(data do requerimento)*, passado na cidade de *(local do requerimento - Município/UF)*, formulado por *(indicar o nome do requerente)*, e documentos que o instruem, foi implementado no imóvel objeto desta matrícula o Projeto de Regularização Fundiária de Interesse *(Social ou Específico)* do Conjunto Habitacional *("denominação do Conjunto Habitacional")*, situado na *(via pública e numeração predial de situação do condomínio)*, composto de *(número de unidades autônomas)* unidades autônomas, instituindo-o e especificando-o da seguinte forma: PARTES COMUNS: *(especificar partes comuns)*; e PARTES EXCLUSIVAS: *(especificar partes de uso exclusivo)*. DAS UNIDADES AUTÔNOMAS: as unidades autônomas consistentes em casas, identificadas de *(por exemplo, 1 a 30)*, *(prosseguir com a caracterização das unidades autônomas: área construída, comum, fração ideal, etc.)*. Valor do terreno mais custo global da obra: R$ *(especificar)*. Nesta data foram abertas as matrículas *00000* a *00000* para as parcelas resultantes do projeto.

[CARIMBO E ASSINATURA DO OFICIAL]

AV-*00* – Em *(data do ato)*

Prenotação n° *00000*, de *(data da prenotação)*

CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO: Procede-se a presente averbação para constar que, nesta data, foi registrada sob nº *00000* no Livro nº 3 – Registro Auxiliar, deste Registro Imobiliário, a CONVENÇÃO CONDOMINIAL do *("denominação do condomínio")*.

[CARIMBO E ASSINATURA DO OFICIAL]

SEÇÃO IV
ATOS PRATICADOS NAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS RESULTANTES DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Registro de transmissão definitiva mediante prova de quitação

Registro de transmissão definitiva com menção a títulos intermediários

Registro do título de legitimação de posse

Registro de cessão de direitos possessórios

Registro da conversão de posse em propriedade

Averbação de cancelamento de registro de legitimação de posse

Registro de atribuição

Registro de transmissão definitiva mediante prova de quitação

Itens 287 a 287.2

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

matrícula

ficha

São Paulo,

R-*00* – Em *(data do ato)*

Prenotação n° *00000,* de *(data da prenotação)*

VENDA E COMPRA: Nos termos do instrumento particular de *(data do instrumento),* passado na cidade de *(Município/UF),* acompanhado da respectiva prova de quitação, Companhia Venda de Sonhos Ltda., CNPJ/MF n° 00.000.000/0000-00, com sede na cidade de *(Município/UF),* na *(indicar endereço completo)*, VENDEU o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R$ *(especificar),* a CLÓVIS LEME e sua esposa CLARICE LEME, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal n° 6.515/1977, ele carpinteiro, RG nº *00.000.000-0-SSP/SP* e CPF/MF n° *000.000.000-00*, ela professora, RG nº *00.000.000-0-SSP/SP* e CPF/MF n° *000.000.000-00*, residentes e domiciliados na cidade de *(Município/UF),* na *(indicar endereço completo)*. Base de cálculo: R$ *(especificar)*. EMITIDA A DOI.

[CARIMBO E ASSINATURA DO OFICIAL]

Registro de transmissão definitiva com menção a títulos intermediários

Itens 288.1 e 288.2

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

matrícula

ficha

São Paulo,

R-*00* – Em *(data do ato)*

Prenotação n° *00000,* de *(data da prenotação)*

VENDA E COMPRA: Nos termos do instrumento particular de *(data do instrumento),* passado na cidade de *(Município/UF),* foi transferida a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, a título de VENDA E COMPRA, pelo preço de R$*(especificar)*, a *CLÓVIS LEME e sua esposa CLARICE LEME, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal n° 6.515/1977,* ele *carpinteiro,* RG nº *00.000.000-0-SSP/ SP* e CPF/MF n° *000.000.000-00*, ela professora, RG nº *00.000.000-0-SSP/SP* e CPF/MF n° *000.000.000-00*, residentes e domiciliados na cidade de *(Município/UF)*, na *(indicar endereço completo).* Cadeia possessória: por instrumentos particulares de *(datas dos instrumentos)*, passados, respectivamente, nas cidades de *(Municípios/UF)*, não registrados, e pelo instrumento que deu origem a este registro, *Companhia Venda de Sonhos Ltda*. prometeu vender o imóvel objeto desta matrícula a Capistrano Reis, que cedeu seus direitos a *João das Rosas*, casado com *Silvéria Silvelina das Rosas,* os quais, por sua vez, prometaram ceder e, em seguida, efetivamente cederam seus direitos aos adquirentes *Clóvis Leme* e sua esposa *Clarice Leme.* Foram apresentadas certidões de inexistência de ação judicial que verse sobre a posse ou a propriedade do imóvel expedidas em nome de cada um dos adquirentes mencionados nos contratos não registrados e extraídas após 5 (cinco) anos contados do vencimento da última prestação. Base de cálculo: R$ *(especificar)*. EMITIDA A DOI.

[CARIMBO E ASSINATURA DO OFICIAL]

>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

matrícula

ficha

São Paulo,

R-*00* – Em *(data do ato)*

Prenotação n° *00000,* de *(data da prenotação)*

LEGITIMAÇÃO DE POSSE: Consoante termo administrativo expedido em *(data do instrumento),* pelo MUNICÍPIO DE *(especificar),* CNPJ/MF n° *00.000.000/0000-00*, com paço na cidade de *(Município/UF),* na *(indicar endereço completo),* foi outorgado título de LEGITIMAÇÃO DE POSSE sobre o imóvel objeto desta matrícula, estimado tributariamente *([ou] estimado pela municipalidade)* em R$*(especificar)*, em favor de *JOÃO DAS ROSAS e sua esposa SILVÉRIA SILVELINA DAS ROSAS, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei Federal n° 6.515/1977,* ele bancário, RG nº *00.000.000--0-SSP/SP* e CPF/MF n° *000.000.000-00,* ela de prendas domésticas, *RG nº 00.000.000-0--SSP/SP* e CPF/MF n° *000.000.000-00,* residentes e domiciliados na cidade de *(Município/UF),* na *(indicar endereço completo)*.

[CARIMBO E ASSINATURA DO OFICIAL]

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

matrícula

ficha

São Paulo,

R-*00* – Em *(data do ato)*

Prenotação n° *00000,* de *(data da prenotação)*

CESSÃO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS: Nos termos do instrumento particular de *(data do instrumento)*, passado na cidade de *(Município/UF), João das Rosas* e sua esposa *Silvéria Silvelina das Rosas*, já qualificados, CEDERAM os direitos possessórios que possuem no imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R$ *(especificar),* a *CLÓVIS LEME* e sua esposa *CLARICE LEME, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal n° 6.515/1977,* ele *carpinteiro,* RG nº *00.000.000-0-SSP/SP* e CPF/MF n° 000.000.000-00, ela professora, RG nº *00.000.000-0-SSP/SP* e CPF/MF n° *000.000.000-00*, residentes e domiciliados na cidade de *(Município/UF),* na *(indicar endereço completo)*. Base de cálculo: R$ *(especificar)*. EMITIDA A DOI.

[CARIMBO E ASSINATURA DO OFICIAL]

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

matrícula

ficha

São Paulo,

R-*00* – Em *(data do ato)*

Prenotação n° *00000*, de *(data da prenotação)*

CONVERSÃO DE POSSE EM PROPRIEDADE: Nos termos do requerimento de *(data do requerimento)*, passado na cidade de *(Município/UF),* e tendo em vista sua aquisição por usucapião, *CLÓVIS LEME* e sua esposa *CLARICE LEME,* já qualificados, passaram a ser titulares da PROPRIEDADE do imóvel objeto desta matrícula.

[CARIMBO E ASSINATURA DO OFICIAL]

Averbação de cancelamento de registro de legitimação de posse

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

matrícula

ficha

São Paulo,

AV-*00* – Em *(data do ato)*

Prenotação n° *00000*, de *(data da prenotação)*

CANCELAMENTO DE REGISTRO: Nos termos do requerimento de *(data do requerimento)*, formulado pelo MUNICÍPIO DE *(especificar)*, já qualificado, instruído com documento hábil, foi declarado extinto o título de legitimação de posse conferido a *João das Rosas* e sua esposa *Silvéria Silvelina das Rosas,* já qualificados, ficando, em consequência, cancelado o R-*00* desta matrícula.

[CARIMBO E ASSINATURA DO OFICIAL]

Registro de atribuição

Itens 285.4, 293.1, 293.2 e 295, i

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

matrícula

ficha

São Paulo,

R-*00* – Em *(data do ato)*

Prenotação n° *00000*, de *(data da prenotação)*

ATRIBUIÇÃO: Nos termos do instrumento particular de *(data do instrumento)*, passado na cidade de *(Município/UF)*, o imóvel objeto desta matrícula, estimado tributariamente *([ou] estimado pela[s] parte[s] interessada[s])* em R$ *(especificar)*, foi ATRIBUÍDO a *CLÓVIS LEME* e sua esposa *CLARICE LEME*, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal n° 6.515/1977, ele carpinteiro, RG nº *00.000.000-0*-SSP/ SP e CPF/MF n° *000.000.000-00,* ela professora, RG nº *00.000.000-0*-SSP/SP e CPF/MF n° *000.000.000-00,* residentes e domiciliados na cidade de *(Município/UF)*, na *(indicar endereço completo)*. Base de cálculo: R$ *(especificar).*

[CARIMBO E ASSINATURA DO OFICIAL]

SEÇÃO V
AVERBAÇÕES PRATICADAS EM MATRÍCULAS OU TRANSCRIÇÕES DE ORIGEM

Averbação de destaque na matrícula-matriz

Averbação de unificação

Averbação de unificação – imissão provisória na posse

Averbação de destaque decorrente de especialização de fração ideal

Averbação de esgotamento de disponibilidade e encerramento

Averbação de demarcação urbanística na matrícula-matriz

Averbação remissiva de abertura de matrícula de áreas municipais oriundas de parcelamento, ainda que não inscrito ou registrado

Averbação remissiva de abertura de matrícula de imóveis urbanos sem registro anterior em nome da União ou do Estado

Averbação de destaque na matrícula-matriz

Itens 280.1, 281 e 286

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

matrícula

ficha

São Paulo,

AV-*00* – Em *(data do ato)*

Prenotação n° *00000*, de *(data da prenotação)*

DESTAQUE: Procede-se a presente averbação para constar que foi destacada do imóvel objeto desta matrícula *(ou transcrição)* uma área de *(quantificar a área destacada)* metros quadrados, que deu origem nesta data à matrícula *(ou transcrição)* n° *00001*, deste Registro Imobiliário, na qual será registrado o Projeto de Regularização Fundiária de Interesse *(Social ou Específico)* referente ao *("denominação do parcelamento, condomínio ou conjunto habitacional")*.

[CARIMBO E ASSINATURA DO OFICIAL]

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

matrícula

ficha

São Paulo,

AV-*00* – Em *(data)*

Prenotação n° *00000,* de *(data da prenotação)*

UNIFICAÇÃO: Nos termos do item 286 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula *(ou transcrição)* foi unificado à área de *(quantificar a área destacada)* metros quadrados, destacada do imóvel objeto da matrícula *(ou transcrição)* n° *00000*, dando origem nesta data ao imóvel objeto da matrícula n° *00001,* na qual será registrado o Projeto de Regularização Fundiária de Interesse *(Social ou Específico)* referente ao *("denominação do parcelamento, condomínio ou conjunto habitacional")*.

[CARIMBO E ASSINATURA DO OFICIAL]

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

matrícula

ficha

São Paulo,

AV-*00* – Em *(data)*

Prenotação n° *00000,* de *(data da prenotação)*

UNIFICAÇÃO – IMISSÃO PROVISÓRIA NA POSSE: Nos termos do item 286.1 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, procede-se a presente averbação para constar que o *(nominar o poder público expropriante)*, imitido provisoriamente na posse dos imóveis objeto desta matrícula *(ou transcrição)* 00000 e da matrícula *(ou transcrição)* n° *00000,* unificou-os, dando origem nesta data ao imóvel objeto da matrícula n° *00001*, na qual será registrado o Projeto de Regularização Fundiária de Interesse *(Social ou Específico)* referente ao *("denominação do parcelamento, condomínio ou conjunto habitacional")*.

[CARIMBO E ASSINATURA DO OFICIAL]

>

Averbação de destaque decorrente de especialização de fração ideal

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

matrícula

ficha

São Paulo,

AV-*00* – Em *(data)*

Prenotação n° *00000,* de *(data da prenotação)*

DESTAQUE: Nos termos do item 294.3 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, procede-se a presente averbação para constar que foi destacada do imóvel objeto desta matrícula uma área de *(quantificar a área destacada)* metros quadrados, objeto da matrícula n° *00001,* aberta nesta data, em face da especialização da fração ideal de propriedade de *(nominar o titular)*.

[CARIMBO E ASSINATURA DO OFICIAL]

Averbação de esgotamento de disponibilidade e encerramento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

matrícula

ficha

São Paulo,

AV-*00* – Em *(data)*

Prenotação n° *00000,* de *(data da prenotação)*

ESGOTAMENTO DE DISPONIBILIDADE/ENCERRAMENTO: Nos termos do item 294.4 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, procede-se a presente averbação para constar que se esgotou a disponibilidade registral desta matrícula, ficando, em consequência, encerrada.

[CARIMBO E ASSINATURA DO OFICIAL]

AV-*00* – Em *(data)*

Prenotação n° *00000,* de *(data da prenotação)*

ESGOTAMENTO DE DISPONIBILIDADE: Nos termos do item 303.5 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, procede-se a presente averbação para constar que foram abertas matrículas para todas as unidades integrantes do conjunto regularizado, o que se faz para comprovação do esgotamento da disponibilidade imobiliária.

[CARIMBO E ASSINATURA DO OFICIAL]

>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

matrícula

ficha

São Paulo,

AV-*00* – Em *(data)*

Prenotação n° *00000,* de *(data da prenotação)*

DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA: Nos termos do item 297.4 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, procede-se a presente averbação para constar que o *(ou parte do)* imóvel objeto desta matrícula *(ou transcrição)* foi objeto de demarcação urbanística, abrindo-se, em consequência, a matrícula n° *00001*, na qual será registrado o Projeto de Regularização Fundiária de Interesse *(Social ou Específico)* referente ao *("denominação do parcelamento, condomínio ou conjunto habitacional")*.

[CARIMBO E ASSINATURA DO OFICIAL]

Averbação remissiva de abertura de matrícula de áreas municipais oriundas de parcelamento, ainda que não inscrito ou registrado

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

matrícula

ficha

São Paulo,

AV-*00* – Em *(data)*

Prenotação n° *00000,* de *(data da prenotação)*

REMISSÃO: Nos termos do item 301.2 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, procede-se a presente averbação para constar que foi destacada do imóvel objeto desta matrícula *(ou transcrição)* uma área de *(quantificar a área destacada)* metros quadrados, nesta data matriculada sob n° *00001*, em nome do Município de *(especificar)*.

[CARIMBO E ASSINATURA DO OFICIAL]

Averbação remissiva de abertura de matrícula de imóveis urbanos sem registro anterior em nome da União ou do Estado

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

matrícula

ficha

São Paulo,

AV-*00* – Em *(data)*

Prenotação n° *00000*, de *(data da prenotação)*

REMISSÃO: Nos termos dos itens 301.2 e 302.3 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, procede-se a presente averbação para constar que foi destacada do imóvel objeto desta matrícula *(ou transcrição)* uma área de *(quantificar a área destacada)* metros quadrados, nesta data matriculada sob n° *00001,* em nome da União *(ou Fazenda do Estado de São Paulo)*.

[CARIMBO E ASSINATURA DO OFICIAL]

SEÇÃO VI
IMÓVEIS DE DOMÍNIO PÚBLICO

Abertura de matrícula para áreas públicas resultantes do Projeto de Regularização Fundiária

Abertura de matrícula de áreas municipais oriundas de parcelamento, ainda que não inscrito ou registrado

Abertura de matrícula de imóveis urbanos sem registro anterior em nome da União ou do Estado

Abertura de matrícula para áreas públicas resultantes do Projeto de Regularização Fundiária

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

matrícula

ficha

São Paulo,

MATRÍCULA Nº *(número de ordem)* – *(Comarca)/UF, (data da abertura).*

IMÓVEL: *(transcrever os dados do memorial descritivo do Projeto de Regularização Fundiária referentes ao Sistema de Lazer, Área Verde, Área Institucional ou Sistema Viário).*----------

LOCALIZAÇÃO: Município de *(nome)*, Comarca de *(nome)*, Estado de São Paulo. ----------

CADASTRO MUNICIPAL: *(se houver; caso contrário, NADA CONSTA).* ----------

PROPRIETÁRIA: *UNIÃO ou MUNICÍPIO DE (especificar) ou FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO*, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na cidade de *(Município/UF)*, na *(indicar endereço completo)*, CNPJ/MF n° *00.000.000/0000-00.* ----------

REGISTRO ANTERIOR: R-*00* ou AV-*00* da matrícula n° *(indicar o registro ou averbação do projeto de regularização fundiária)*, em *(data do registro ou da averbação)*. ----------

[CARIMBO E ASSINATURA DO OFICIAL]

Abertura de matrícula de áreas municipais oriundas de parcelamento, ainda que não inscrito ou registrado

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

matrícula

ficha

São Paulo,

MATRÍCULA Nº (número de ordem) – *(Comarca)/UF, (data da abertura).*

IMÓVEL: *(transcrever os dados do memorial descritivo apresentado em conformidade com item 301, I, do Capítulo XX das NSCGJ).*----------

LOCALIZAÇÃO: Município de *(nome)*, Comarca de *(nome)*, Estado de São Paulo.----------

CADASTRO MUNICIPAL: *(se houver; caso contrário, NADA CONSTA).*----------

PROPRIETÁRIA: MUNICÍPIO DE *(especificar)*, pessoa jurídica de direito público interno, *(especificar)*, com sede na cidade de *(Município/UF)*, na *(indicar endereço completo)*, CNPJ/MF n° *00.000.000/0000-00.*----------

REGISTRO ANTERIOR: matrícula *(ou transcrição)* n° *00001*, de *(data da matrícula ou transcrição de origem) ou NADA CONSTA.*----------

[CARIMBO E ASSINATURA DO OFICIAL]

Abertura de matrícula de imóveis urbanos sem registro anterior em nome da União ou do Estado

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

matrícula

ficha

São Paulo,

MATRÍCULA Nº (número de ordem) – *(Comarca)/UF, (data da abertura)*.

IMÓVEL: *(transcrever os dados do memorial descritivo apresentado em conformidade com item 301, I, e 302 do Capítulo XX das NSCGJ)*.----------

LOCALIZAÇÃO: Município de *(nome)*, Comarca de *(nome)*, Estado de São Paulo.----------

CADASTRO MUNICIPAL: *(se houver; caso contrário, NADA CONSTA)*.----------

PROPRIETÁRIA: *UNIÃO ou FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO*, pessoa jurídica de direito público interno, *(especificar)*, com sede na cidade de *(Município/UF)*, na *(indicar endereço completo)*, CNPJ/MF n° *00.000.000/0000-00*.----------

REGISTRO ANTERIOR: matrícula *(ou transcrição)* n° *00001*, de *(data da matrícula ou transcrição de origem) ou NADA CONSTA*.----------

[CARIMBO E ASSINATURA DO OFICIAL]

SEÇÃO VII
NOTIFICAÇÕES E INTIMAÇÕES EM PROCEDIMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Notificação de confrontante

Intimação para manifestação acerca de impugnação

Intimação para audiência de conciliação

Intimação para manifestação acerca de impugnação Poder Público

Intimação para audiência de conciliação Poder Público

Notificação contratos por cópias ou sem reconhecimentos de firmas

Notificação em especialização de fração ideal

Notificação em regularização de condomínio de frações ideais registradas

Notificação Demarcação urbanística

Notificação de Poder Público Demarcação urbanística

Notificação em abertura de matrícula para imóvel público

República Federativa do Brasil
Estado de São Paulo - Comarca de Araraquara
2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica

(Município/UF), data

(dar 10 espaços simples)

Ao\À

Senhor (a) *(nominar)*
(endereço completo)

(dar 2 espaços simples)

(nome do Registrador Imobiliário ou responsável pelo serviço), (identificar o Registro de Imóveis notificante e respectiva Comarca/UF), pela presente **NOTIFICAÇÃO,** convida Vossa Senhoria a comparecer na *(indicar o endereço completo do Registro Imobiliário),* para tomar conhecimento do Projeto de Regularização Fundiária de Interesse *(Social ou Específico)* denominado *("denominação do empreendimento"), (indicar localização do empreendimento),* e, querendo, apresentar impugnação, face, em tese, ter seu direito atingido, advertindo-o(a) que o não comparecimento e eventual impugnação, no prazo de 15 (quinze) dias, importará em anuência tácita ao projeto.

[CARIMBO E ASSINATURA DO OFICIAL]

Rua Padre Duarte, 151 - América Centro Empresarial - Mesanino - Sala 01 - Jd. Nova América - Araraquara/SP - CEP: 14800-360
Tel/Fax: (16) 3322-2442 - Site: www.segundooficial.com.br

República Federativa do Brasil
Estado de São Paulo - Comarca de Araraquara
2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica

(Município/UF), data

(dar 10 espaços simples)

Ao\À

Senhor (a) *(nominar)*
(endereço completo)

(dar 2 espaços simples)

(nome do Registrador Imobiliário ou responsável pelo serviço), (identificar o Registro de Imóveis e respectiva Comarca/UF), INTIMA Vossa Senhoria, na condição de *(requerente ou profissional técnico – devem ser intimados os dois)* do Projeto de Regularização Fundiária de Interesse *(Social ou Específico)* denominado *("denominação do empreendimento"),* **para se manifestar no prazo de 10 (dez) dias acerca da impugnação apresentada por** *(nominar o impugnante),* **exibindo, se o caso, instrumento de transação formalizado.**

[CARIMBO E ASSINATURA DO OFICIAL]

Rua Padre Duarte, 151 - América Centro Empresarial - Mesanino - Sala 01 - Jd. Nova América - Araraquara/SP - CEP: 14800-360
Tel/Fax: (16) 3322-2442 - Site: www.segundooficial.com.br

República Federativa do Brasil
Estado de São Paulo - Comarca de Araraquara
2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica

(Município/UF), data

(dar 10 espaços simples)

Ao\À

Senhor (a) *(nominar)*
(endereço completo)

(dar 2 espaços simples)

(nome do Registrador Imobiliário ou responsável pelo serviço), (identificar o Registro de Imóveis e respectiva Comarca/UF), em virtude da não formalização de transação para solucionar impugnação apresentada, **INTIMA** Vossa Senhoria, na condição de *(impugnante, requerente e profissional técnico – devem ser intimados todos)* do Projeto de Regularização Fundiária de Interesse *(Social ou Específico)* denominado *("denominação do empreendimento"),* **a comparecer na audiência de conciliação marcada para o dia *(indicar data não superior a 15 dias contados do final do prazo de 10 dias constante da primeira parte do item 285.5)*, às (*indicar o horário da audiência)*, que será realizada na *(indicar o endereço completo do Registro Imobiliário).***

[CARIMBO E ASSINATURA DO OFICIAL]

Rua Padre Duarte, 151 - América Centro Empresarial - Mesanino - Sala 01 - Jd. Nova América - Araraquara/SP - CEP: 14800-360
Tel/Fax: (16) 3322-2442 - Site: www.segundooficial.com.br

Intimação para manifestação acerca de impugnação

Poder Público

República Federativa do Brasil
Estado de São Paulo - Comarca de Araraquara
2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica

(Município/UF), data

(dar 10 espaços simples)

Ao\À

(nominar pessoa jurídica de direito público interno)
(endereço completo)

(dar 2 espaços simples)

(nome do Registrador Imobiliário ou responsável pelo serviço), (identificar o Registro de Imóveis e respectiva Comarca/UF), **INTIMA** essa r. pessoa jurídica de direito público interno, autora do (Projeto de Regularização Fundiária de Interesse *[Social ou Específico]* denominado *["denominação do empreendimento"] ou pedido de abertura de matrícula para imóvel público)* situado na *(indicar localização do imóvel),* **para se manifestar no prazo de 10 (dez) dias acerca da impugnação apresentada por *(nominar o impugnante),* exibindo, se o caso, instrumento de transação formalizado.**

[CARIMBO E ASSINATURA DO OFICIAL]

Rua Padre Duarte, 151 - América Centro Empresarial - Mesanino - Sala 01 - Jd. Nova América - Araraquara/SP - CEP: 14800-360
Tel/Fax: (16) 3322-2442 - Site: www.segundooficial.com.br

República Federativa do Brasil
Estado de São Paulo - Comarca de Araraquara
2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica

(Município/UF), data

(dar 10 espaços simples)

Ao\À

(nominar pessoa jurídica de direito público interno)
(endereço completo)

(dar 2 espaços simples)

(nome do Registrador Imobiliário ou responsável pelo serviço), (identificar o Registro de Imóveis e respectiva Comarca/UF), em virtude da não formalização de transação para solucionar impugnação apresentada, **INTIMA** essa r. pessoa jurídica de direito público interno, autora *(Projeto de Regularização Fundiária de Interesse [Social ou Específico]* denominado *["denominação do empreendimento"] ou pedido de abertura de matrícula para imóvel público)* situado na *(indicar localização do imóvel),* **devidamente representada, a comparecer na audiência de conciliação marcada para o dia *(indicar data não superior a 15 dias contados do final do prazo de 10 dias constante da primeira parte do item 285.5),* às *(indicar o horário da audiência),* que será realizada na *(indicar o endereço completo do Registro Imobiliário).***

[CARIMBO E ASSINATURA DO OFICIAL]

Rua Padre Duarte, 151 - América Centro Empresarial - Mesanino - Sala 01 - Jd. Nova América - Araraquara/SP - CEP: 14800-360
Tel/Fax: (16) 3322-2442 - Site: www.segundooficial.com.br

Notificação contratos por cópias ou sem reconhecimentos de firmas

República Federativa do Brasil
Estado de São Paulo - Comarca de Araraquara
2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica

(Município/UF), data

(dar 10 espaços simples)

Ao\À

Senhor (a) *(nominar)*
(endereço completo)

(dar 2 espaços simples)

(nome do Registrador Imobiliário ou responsável pelo serviço), (identificar o Registro de Imóveis notificante e respectiva Comarca/UF), em razão da prenotação n° 00000 *(número da prenotação do documento de aquisição)*, **NOTIFICA** Vossa Senhoria para, querendo, apresentar impugnação quanto ao pedido de registro da aquisição de domínio do imóvel situado na *(indicar localização sucinta do imóvel)*, objeto da matrícula n° 00000 *(indicar matrícula resultante do Projeto de Regularização Fundiária registrado)*, em favor de *(indicar o beneficiário pelo registro pleiteado)*, advertindo-o(a) que a não impugnação no prazo de 15 (quinze) dias ensejará a efetivação da transmissão imobiliária.

[CARIMBO E ASSINATURA DO OFICIAL]

Rua Padre Duarte, 151 - América Centro Empresarial - Mesanino - Sala 01 - Jd. Nova América - Araraquara/SP - CEP: 14800-360
Tel/Fax: (16) 3322-2442 - Site: www.segundooficial.com.br

República Federativa do Brasil
Estado de São Paulo - Comarca de Araraquara
2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica

(Município/UF), data

(dar 10 espaços simples)

Ao\À

Senhor (a) *(nominar)*
(endereço completo)

(dar 2 espaços simples)

(nome do Registrador Imobiliário ou responsável pelo serviço), (identificar o Registro de Imóveis notificante e respectiva Comarca/UF), pela presente **NOTIFICAÇÃO**, convida Vossa Senhoria a comparecer na *(indicar o endereço completo do Registro Imobiliário)* para tomar conhecimento do pedido de especialização de fração ideal contida no *("denominação do empreendimento regularizado"),* objeto do R-*0* da matrícula n° 00000 *(indicar registro e matrícula do Projeto de Regularização Fundiária),* solicitada por *(indicar o nome do requerente do pedido de especialização de fração ideal)* e, querendo, apresentar impugnação, advertindo-o(a) que o não comparecimento e eventual impugnação, no prazo de 15 (quinze) dias, importará em anuência tácita ao projeto.

[CARIMBO E ASSINATURA DO OFICIAL]

Rua Padre Duarte, 151 - América Centro Empresarial - Mesanino - Sala 01 - Jd. Nova América - Araraquara/SP - CEP: 14800-360
Tel/Fax: (16) 3322-2442 - Site: www.segundooficial.com.br

Notificação em regularização de condomínio de frações ideais registradas

República Federativa do Brasil
Estado de São Paulo - Comarca de Araraquara
2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica

(Município/UF), data

(dar 10 espaços simples)

Ao\À

Senhor (a) *(nominar)*
(endereço completo)

(dar 2 espaços simples)

(nome do Registrador Imobiliário ou responsável pelo serviço), (identificar o Registro de Imóveis notificante e respectiva Comarca/UF), pela presente **NOTIFICAÇÃO**, convida Vossa Senhoria a comparecer na *(indicar o endereço completo do Registro Imobiliário)* para tomar conhecimento do pedido de regularização como condomínio do empreendimento denominado *("denominação do empreendimento regularizado")*, cujas frações ideais estão registradas na matrícula n° *00000 (indicar matrícula em que há registros das frações ideais),* solicitada por *(indicar o nome de ao menos um dos requerentes do pedido de especialização de fração ideal)* e outros, e, querendo, apresentar impugnação, advertindo-o(a) que o não comparecimento e eventual impugnação, no prazo de 15 (quinze) dias, importará em anuência tácita ao projeto.

[CARIMBO E ASSINATURA DO OFICIAL]

Rua Padre Duarte, 151 - América Centro Empresarial - Mesanino - Sala 01 - Jd. Nova América - Araraquara/SP - CEP: 14800-360
Tel/Fax: (16) 3322-2442 - Site: www.segundooficial.com.br

República Federativa do Brasil
Estado de São Paulo - Comarca de Araraquara
2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica

(Município/UF), data

(dar 10 espaços simples)

Ao\À

Senhor (a) *(nominar)*
(endereço completo)

(dar 2 espaços simples)

(nome do Registrador Imobiliário ou responsável pelo serviço), (identificar o Registro de Imóveis notificante e respectiva Comarca/UF), pela presente **NOTIFICAÇÃO**, convida Vossa Senhoria a comparecer na *(indicar o endereço completo do Registro Imobiliário),* para tomar conhecimento do procedimento de demarcação urbanística da área situada na *(indicar localização do imóvel demarcado),* na qual será implementado o Projeto de Regularização Fundiária de Interesse *(Social ou Específico)* denominado *("denominação do empreendimento"),* e, querendo, apresentar impugnação, advertindo-o(a) que o não comparecimento e eventual impugnação, no prazo de 15 (quinze) dias, importará em anuência tácita ao projeto.

[CARIMBO E ASSINATURA DO OFICIAL]

Rua Padre Duarte, 151 - América Centro Empresarial - Mesanino - Sala 01 - Jd. Nova América - Araraquara/SP - CEP: 14800-360
Tel/Fax: (16) 3322-2442 - Site: www.segundooficial.com.br

República Federativa do Brasil
Estado de São Paulo - Comarca de Araraquara
2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica

(Município/UF), data

(dar 10 espaços simples)

Ao\À

(nominar pessoa jurídica de direito público interno)
(endereço completo)

(dar 2 espaços simples)

(nome do Registrador Imobiliário ou responsável pelo serviço), (identificar o Registro de Imóveis notificante e respectiva Comarca/UF), **NOTIFICA** essa r. pessoa jurídica de direito público interno, autora do auto de demarcação urbanística da área situada *(indicar localização do imóvel demarcado),* na qual será implementado o Projeto de Regularização Fundiária de Interesse *(Social ou Específico)* denominado *("denominação do empreendimento"),* **para se manifestar no prazo de 60 (sessenta) dias, oportunidade em que poderá propor a alteração do auto de demarcação urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição apresentada por *(nominar o impugnante, que deve ser proprietário ou confrontante da área demarcada),* podendo apresentar nova planta para fins de averbação da demarcação.**

[CARIMBO E ASSINATURA DO OFICIAL]

Rua Padre Duarte, 151 - América Centro Empresarial - Mesanino - Sala 01 - Jd. Nova América - Araraquara/SP - CEP: 14800-360
Tel/Fax: (16) 3322-2442 - Site: www.segundooficial.com.br

República Federativa do Brasil
Estado de São Paulo - Comarca de Araraquara
2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica

(Município/UF), data

(dar 10 espaços simples)

Ao\À

Senhor (a) *(nominar)*
(endereço completo)

(dar 2 espaços simples)

(nome do Registrador Imobiliário ou responsável pelo serviço), (identificar o Registro de Imóveis notificante e respectiva Comarca/UF), pela presente **NOTIFICAÇÃO**, convida Vossa Senhoria a comparecer na *(indicar o endereço completo do Registro Imobiliário)*, para tomar conhecimento do Projeto de Regularização Fundiária de Interesse *(Social ou Específico)* denominado (*"denominação do empreendimento"), (indicar localização do empreendimento)*, e, querendo, apresentar impugnação, face, em tese, ter seu direito atingido, advertindo-o(a) que o não comparecimento e eventual impugnação, no prazo de 15 (quinze) dias, importará em anuência tácita ao projeto.

[CARIMBO E ASSINATURA DO OFICIAL]

Rua Padre Duarte, 151 - América Centro Empresarial - Mesanino - Sala 01 - Jd. Nova América - Araraquara/SP - CEP: 14800-360
Tel/Fax: (16) 3322-2442 - Site: www.segundooficial.com.br

SEÇÃO VIII
TERMOS DE AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO

Termo de Audiência de Conciliação frutífera

Termo de Audiência de Conciliação infrutífera Com impugnação fundamentada

Termo de Audiência de Conciliação infrutífera Com impugnação infundada

República Federativa do Brasil
Estado de São Paulo - Comarca de Araraquara
2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica

TERMO DE AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO

Em *(data)*, com início às *(horas)*, na sede deste *(identificar o Registro de Imóveis)*, perante mim, Oficial, foi realizada audiência de conciliação entre as partes adiante nominadas e identificadas, em decorrência da qual lavro o presente termo.

INTERESSADOS PRESENTES:

1) *(nominar e identificar)*, na qualidade de *(requerente, profissional técnico, confrontante, impugnante, etc. Se houver representante ou procurador, também nominá-lo[s] e identificá-lo[s])*.
2) *(nominar e identificar)*, na qualidade de *(requerente, profissional técnico, confrontante, impugnante, etc. Se houver representante ou procurador, também nominá-lo[s] e identificá-lo[s])*.

NARRATIVA SUCINTA DA IMPUGNAÇÃO:

(Narrar de forma sucinta e objetiva o teor da impugnação)

OUTRAS OBSERVAÇÕES:

(Por exemplo, ausência de interessado intimado, menção a documentos apresentados, etc.)

TERMOS DA CONCILIAÇÃO:

(Descrever de forma objetiva os termos da conciliação)

(local), (data)
(assinaturas e nomes dos presentes)

[CARIMBO E ASSINATURA DO OFICIAL]

Rua Padre Duarte, 151 - América Centro Empresarial - Mesanino - Sala 01 - Jd. Nova América - Araraquara/SP - CEP: 14800-360
Tel/Fax: (16) 3322-2442 - Site: www.segundooficial.com.br

Termo de Audiência de Conciliação infrutífera

Com impugnação fundamentada

República Federativa do Brasil
Estado de São Paulo - Comarca de Araraquara
2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica

TERMO DE AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO

Em *(data)*, com início às *(horas)*, na sede deste *(identificar o Registro de Imóveis)*, perante mim, Oficial, foi realizada audiência de conciliação entre as partes adiante nominadas e identificadas, em decorrência da qual lavro o presente termo.

INTERESSADOS PRESENTES:

1) *(nominar e identificar), na qualidade de (requerente, profissional técnico, confrontante, impugnante, etc. Se houver representante ou procurador, também nominá-lo[s] e identificá-lo[s]).*
2) *(nominar e identificar), na qualidade de (requerente, profissional técnico, confrontante, impugnante, etc. Se houver representante ou procurador, também nominá-lo[s] e identificá-lo[s]).*

NARRATIVA SUCINTA DA IMPUGNAÇÃO:

(Narrar de forma sucinta e objetiva o teor da impugnação)

OUTRAS OBSERVAÇÕES:

(Por exemplo, ausência de interessado intimado, menção a documentos apresentados, etc.)

IMPUGNAÇÃO FUNDAMENTADA:

Inexistindo conciliação entre os interessados e em se tratando de impugnação fundamentada, face (indicar sucintamente o motivo de pelo qual é tida por fundamentada a impugnação), a matéria deverá ser decidida pelo Excelentíssimo Senhor Corregedor Permanente deste Registro Imobiliário.

PRAZO PARA MANIFESTAÇÃO DO(S) REQUERENTE(S) E REMESSA AO JUIZ CORREGEDOR PERMANENTE:

Foi (foram) expressamente cientificado(s) o(s) requerente(s) do prazo de 10 (dez) dias para se manifestar(em) sobre o teor da impugnação, diretamente perante este Oficial de Registro Imobiliário; após referido prazo, os autos, com informações complementares deste Registrador, serão encaminhados ao Excelentíssimo Senhor Corregedor Permanente desta unidade imobiliária que, de plano ou após instrução sumária, ouvido o Ministério Público, examinará apenas a pertinência da impugnação e, em seguida, determinará o retorno dos autos ao oficial de registro de imóveis para as providências que indicar, isto é, extinção ou continuidade do procedimento, no todo ou em parte.

(local), (data)
(assinaturas e nomes dos presentes)

[CARIMBO E ASSINATURA DO OFICIAL]

Rua Padre Duarte, 151 - América Centro Empresarial - Mesanino - Sala 01 - Jd. Nova América - Araraquara/SP - CEP: 14800-360
Tel/Fax: (16) 3322-2442 - Site: www.segundooficial.com.br

Termo de Audiência de Conciliação infrutífera

Com impugnação infundada

República Federativa do Brasil
Estado de São Paulo - Comarca de Araraquara
2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica

TERMO DE AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO

Em *(data)*, com início às *(horas)*, na sede deste *(identificar o Registro de Imóveis)*, perante mim, Oficial, foi realizada audiência de conciliação entre as partes adiante nominadas e identificadas, em decorrência da qual lavro o presente termo.

INTERESSADOS PRESENTES:

1) *(nominar e identificar)*, na qualidade de *(requerente, profissional técnico, confrontante, impugnante, etc. Se houver representante ou procurador, também nominá-lo[s] e identificá-lo[s]).*
2) *(nominar e identificar)*, na qualidade de *(requerente, profissional técnico, confrontante, impugnante, etc. Se houver representante ou procurador, também nominá-lo[s] e identificá-lo[s]).*

NARRATIVA SUCINTA DA IMPUGNAÇÃO:

(Narrar de forma sucinta e objetiva o teor da impugnação)

OUTRAS OBSERVAÇÕES:

(Por exemplo, ausência de interessado intimado, menção a documentos apresentados, etc.)

INDEFERIMENTO DA IMPUGNAÇÃO INFUNDADA:

De plano, o Oficial deste Registro Imobiliário rejeitou a impugnação apresentada, por infundada, face *(motivar o indeferimento de plano por meio de ato motivado)*.

DO PRAZO PARA RECURSO E CONTINUIDADE DO PROCEDIMENTO:

Foi (foram) o(s) impugnante(s) expressamente cientificado(s) do prazo de 10 (dez) dias para apresentar(em) razões de recurso perante este Oficial de Registro Imobiliário. Não sendo apresentadas as razões de recurso, será dado regular seguimento ao procedimento.

DAS CONTRARRAZÕES E REMESSA AO JUIZ CORREGEDOR PERMANENTE:

Apresentado recurso, será(ão) intimado(s) o(s) requerente(s) para, querendo, apresentar(em) contrarrazões no prazo de 10 (dez) dias; após referido prazo, os autos, com informações complementares deste Registrador, serão encaminhados ao Excelentíssimo Senhor Corregedor Permanente desta unidade imobiliária que, de plano ou após instrução sumária, ouvido o Ministério Público, examinará apenas a pertinência da impugnação e, em seguida, determinará o retorno dos autos ao oficial de registro de imóveis para as providências que indicar, isto é, extinção ou continuidade do procedimento, no todo ou em parte.

(local), (data)

(assinaturas e nomes dos presentes)

[CARIMBO E ASSINATURA DO OFICIAL]

Rua Padre Duarte, 151 - América Centro Empresarial - Mesanino - Sala 01 - Jd. Nova América - Araraquara/SP - CEP: 14800-360
Tel/Fax: (16) 3322-2442 - Site: www.segundooficial.com.br

Apresentações

Introdução

Procedimento Administrativo

Procedimento Registral

Modelos Administrativos

Modelos Registrais

Legislação

Lista de Abreviaturas e Siglas

Glossário

Presidência da República
Casa Civil
Subchefia para Assuntos Jurídicos

LEI Nº 11.977, DE 7 DE JULHO DE 2009.

Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

O VICE–PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no exercício do cargo de **PRESIDENTE DA REPÚBLICA** Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

[...]

CAPÍTULO III

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE ASSENTAMENTOS URBANOS

Seção I

Disposições Preliminares

Art. 46. A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Art. 47. Para efeitos da regularização fundiária de assentamentos urbanos, consideram-se:

I – área urbana: parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica;

II – área urbana consolidada: parcela da área urbana com densidade demográfica superior

a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada e que tenha, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

a) drenagem de águas pluviais urbanas;

b) esgotamento sanitário;

c) abastecimento de água potável;

d) distribuição de energia elétrica; ou

e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;

III – demarcação urbanística: procedimento administrativo pelo qual o poder público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;

IV – legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse;

V – Zona Especial de Interesse Social - ZEIS: parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo;

VI – assentamentos irregulares: ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia;

VII – regularização fundiária de interesse social: regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos:

a) em que a área esteja ocupada, de forma mansa e pacífica, há, pelo menos, 5 (cinco) anos;(Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

b) de imóveis situados em ZEIS; ou

c) de áreas da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social;

VIII – regularização fundiária de interesse específico: regularização fundiária quando não caracterizado o interesse social nos termos do inciso VII.

IX - etapas da regularização fundiária: medidas jurídicas, urbanísticas e ambientais mencionadas no art. 46 desta Lei, que envolvam a integralidade ou trechos do assentamento irregular objeto de regularização. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 1º A demarcação urbanística e a legitimação de posse de que tratam os incisos III e IV deste artigo não implicam a alteração de domínio dos bens imóveis sobre os quais incidirem, o que somente se processará com a conversão da legitimação de posse em propriedade, nos termos do art. 60 desta Lei.(Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 2º Sem prejuízo de outros meios de prova, o prazo de que trata a alínea *a* do inciso VII

poderá ser demonstrado por meio de fotos aéreas da ocupação ao longo do tempo exigido.(Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

Art. 48. Respeitadas as diretrizes gerais da política urbana estabelecidas na Lei nº10.257, de 10 de julho de 2001, a regularização fundiária observará os seguintes princípios:

I – ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;

II – articulação com as políticas setoriais de habitação, de meio ambiente, de saneamento básico e de mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo e com as iniciativas públicas e privadas, voltadas à integração social e à geração de emprego e renda;

III – participação dos interessados em todas as etapas do processo de regularização;

IV – estímulo à resolução extrajudicial de conflitos; e

V – concessão do título preferencialmente para a mulher.

Art. 49. Observado o disposto nesta Lei e na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, o Município poderá dispor sobre o procedimento de regularização fundiária em seu território.

Parágrafo único. A ausência da regulamentação prevista no caput não obsta a implementação da regularização fundiária.

Art. 50. A regularização fundiária poderá ser promovida pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios e também por:

I – seus beneficiários, individual ou coletivamente; e

II – cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária.

Parágrafo único. Os legitimados previstos no caput poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive os atos de registro. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

Art. 51. O projeto de regularização fundiária deverá definir, no mínimo, os seguintes elementos:

I – as áreas ou lotes a serem regularizados e, se houver necessidade, as edificações que serão relocadas;

II – as vias de circulação existentes ou projetadas e, se possível, as outras áreas destinadas a uso público;

III – as medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais previstas em lei;

IV - as condições para promover a segurança da população em situações de risco, considerado o disposto no parágrafo único do art. 3º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979; e (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

V – as medidas previstas para adequação da infraestrutura básica.

§ 1º O projeto de que trata o caput não será exigido para o registro da sentença de usucapião, da sentença declaratória ou da planta, elaborada para outorga administrativa, de concessão de uso especial para fins de moradia.

§ 2º O Município definirá os requisitos para elaboração do projeto de que trata o caput, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados.

§ 3º A regularização fundiária pode ser implementada por etapas.

Art. 52. Na regularização fundiária de assentamentos consolidados anteriormente à publicação desta Lei, o Município poderá autorizar a redução do percentual de áreas destinadas ao uso público e da área mínima dos lotes definidos na legislação de parcelamento do solo urbano.

Seção II

Da Regularização Fundiária de Interesse Social

Art. 53. A regularização fundiária de interesse social depende da análise e da aprovação pelo Município do projeto de que trata o art. 51.

§ 1º A aprovação municipal prevista no caput corresponde ao licenciamento urbanístico do projeto de regularização fundiária de interesse social, bem como ao licenciamento ambiental, se o Município tiver conselho de meio ambiente e órgão ambiental capacitado.(Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 2º Para efeito do disposto no § 1º, considera-se órgão ambiental capacitado o órgão municipal que possua em seus quadros ou à sua disposição profissionais com atribuição para análise do projeto e decisão sobre o licenciamento ambiental.(Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 3º No caso de o projeto abranger área de Unidade de Conservação de Uso Sustentável que, nos termos da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, admita a regularização, será exigida também anuência do órgão gestor da unidade.(Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

Art. 54. O projeto de regularização fundiária de interesse social deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público.

§ 1º O Município poderá, por decisão motivada, admitir a regularização fundiária de interesse social em Áreas de Preservação Permanente, ocupadas até 31 de dezembro de 2007 e inseridas em área urbana consolidada, desde que estudo técnico comprove que esta intervenção implica a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior.

§ 2º O estudo técnico referido no §1º deverá ser elaborado por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, no mínimo,

os seguintes elementos:

I – caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;

II – especificação dos sistemas de saneamento básico;

III – proposição de intervenções para o controle de riscos geotécnicos e de inundações;

IV – recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;

V – comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;

VI – comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e

VII – garantia de acesso público às praias e aos corpos d´água, quando for o caso.

§ 3º A regularização fundiária de interesse social em áreas de preservação permanente poderá ser admitida pelos Estados, na forma estabelecida nos §§ 1o e 2o deste artigo, na hipótese de o Município não ser competente para o licenciamento ambiental correspondente, mantida a exigência de licenciamento urbanístico pelo Município.(Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

Art. 55. Na regularização fundiária de interesse social, caberá ao poder público, diretamente ou por meio de seus concessionários ou permissionários de serviços públicos, a implantação do sistema viário e da infraestrutura básica, previstos no § 6º do art. 2º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, ainda que promovida pelos legitimados previstos nos incisos I e II do art. 50.

Parágrafo único. A realização de obras de implantação de infraestrutura básica e de equipamentos comunitários pelo poder público, bem como sua manutenção, pode ser realizada mesmo antes de concluída a regularização jurídica das situações dominiais dos imóveis.

Art. 56. O poder público responsável pela regularização fundiária de interesse social poderá lavrar auto de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação.

§ 1º O auto de demarcação urbanística deve ser instruído com:

I - planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, número das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações mencionadas no inciso I do § 5º;(Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

II - planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis e, quando possível, com a identificação das situações mencionadas no inciso I do § 5º; e(Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

III – certidão da matrícula ou transcrição da área a ser regularizada, emitida pelo registro de imóveis, ou, diante de sua inexistência, das circunscrições imobiliárias anteriormente

competentes.

§ 2º O poder público deverá notificar os órgãos responsáveis pela administração patrimonial dos demais entes federados, previamente ao encaminhamento do auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, para que se manifestem no prazo de 30 (trinta) dias quanto: (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

I - à anuência ou oposição ao procedimento, na hipótese de a área a ser demarcada abranger imóvel público; (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

II - aos limites definidos no auto de demarcação urbanística, na hipótese de a área a ser demarcada confrontar com imóvel público; e (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

III - à eventual titularidade pública da área, na hipótese de inexistência de registro anterior ou de impossibilidade de identificação dos proprietários em razão de imprecisão dos registros existentes.(Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 3º Na ausência de manifestação no prazo previsto no § 2º, o poder público dará continuidade à demarcação urbanística.

§ 4º No que se refere a áreas de domínio da União, aplicar-se-á o disposto na Seção III-A do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, inserida pela Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007, e, nas áreas de domínio dos Estados, Distrito Federal ou Municípios, a sua respectiva legislação patrimonial.

§ 5º O auto de demarcação urbanística poderá abranger parte ou a totalidade de um ou mais imóveis inseridos em uma ou mais das seguintes situações:(Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

I - domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores; (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

II - domínio privado objeto do devido registro no registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou(Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

III - domínio público.(Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

Art. 57. Encaminhado o auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, o oficial deverá proceder às buscas para identificação do proprietário da área a ser regularizada e de matrículas ou transcrições que a tenham por objeto.

§ 1º Realizadas as buscas, o oficial do registro de imóveis deverá notificar o proprietário e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação ao oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, para, querendo, apresentarem impugnação à averbação da demarcação urbanística, no prazo de 15 (quinze) dias. (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 2º O poder público responsável pela regularização deverá notificar, por edital, eventuais interessados, bem como o proprietário e os confrontantes da área demarcada, se estes não forem localizados nos endereços constantes do registro de imóveis ou naqueles fornecidos pelo poder público para notificação na forma estabelecida no § 1º.(Redação dada pela Lei nº

12.424, de 2011)

§ 3º São requisitos para a notificação por edital:

I – resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e seu desenho simplificado;

II – publicação do edital, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, uma vez pela imprensa oficial e uma vez em jornal de grande circulação local; e

III – determinação do prazo de 15 (quinze) dias para apresentação de impugnação à averbação da demarcação urbanística.

§ 4º Decorrido o prazo sem impugnação, a demarcação urbanística será averbada nas matrículas alcançadas pela planta e memorial indicados no inciso I do § 1º do art. 56. (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 5º (Revogado).(Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 6º Havendo impugnação, o oficial do registro de imóveis deverá notificar o poder público para que se manifeste no prazo de 60 (sessenta) dias.

§ 7º O poder público poderá propor a alteração do auto de demarcação urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada.

§ 8º Havendo impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística, o procedimento seguirá em relação à parcela não impugnada.

§ 9º O oficial de registro de imóveis deverá promover tentativa de acordo entre o impugnante e o poder público.

§ 10. Não havendo acordo, a demarcação urbanística será encerrada em relação à área impugnada.

Art. 58. A partir da averbação do auto de demarcação urbanística, o poder público deverá elaborar o projeto previsto no art. 51 e submeter o parcelamento dele decorrente a registro.

§ 1º Após o registro do parcelamento de que trata o caput, o poder público concederá título de legitimação de posse aos ocupantes cadastrados.

§ 2º O título de que trata o § 1º será concedido preferencialmente em nome da mulher e registrado na matrícula do imóvel.

§ 3º Não será concedido legitimação de posse aos ocupantes a serem realocados em razão da implementação do projeto de regularização fundiária de interesse social, devendo o poder público assegurar-lhes o direito à moradia.(Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

Art. 59. A legitimação de posse devidamente registrada constitui direito em favor do detentor da posse direta para fins de moradia.(Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 1º A legitimação de posse será concedida aos moradores cadastrados pelo poder público, desde que:(Renumerado do parágrafo único pela Lei nº 12.424, de 2011)

I - não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural; (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

II - não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente.(Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

III - (revogado).

§ 2º A legitimação de posse também será concedida ao coproprietário da gleba, titular de cotas ou frações ideais, devidamente cadastrado pelo poder público, desde que exerça seu direito de propriedade em um lote individualizado e identificado no parcelamento registrado.(Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

Art. 60. Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após 5 (cinco) anos de seu registro, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal.

§ 1º Para requerer a conversão prevista no caput, o adquirente deverá apresentar:

I – certidões do cartório distribuidor demonstrando a inexistência de ações em andamento que versem sobre a posse ou a propriedade do imóvel;

II – declaração de que não possui outro imóvel urbano ou rural;

III – declaração de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família; e

IV – declaração de que não teve reconhecido anteriormente o direito à usucapião de imóveis em áreas urbanas.

§ 2º As certidões previstas no inciso I do § 1º serão relativas à totalidade da área e serão fornecidas pelo poder público.

§3º No caso de área urbana de mais de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), o prazo para requerimento da conversão do título de legitimação de posse em propriedade será o estabelecido na legislação pertinente sobre usucapião.(Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

Art. 60-A. O título de legitimação de posse poderá ser extinto pelo poder público emitente quando constatado que o beneficiário não está na posse do imóvel e não houve registro de cessão de direitos. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

Parágrafo único. Após o procedimento para extinção do título, o poder público solicitará ao oficial de registro de imóveis a averbação do seu cancelamento, nos termos do inciso III do art. 250 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.(Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

Seção III

Da Regularização Fundiária de Interesse Específico

Art. 61. A regularização fundiária de interesse específico depende da análise e da aprovação do projeto de que trata o art. 51 pela autoridade licenciadora, bem como da emissão das respectivas licenças urbanística e ambiental.

§1º O projeto de que trata o caput deverá observar as restrições à ocupação de Áreas de Preservação Permanente e demais disposições previstas na legislação ambiental.

§ 2º A autoridade licenciadora poderá exigir contrapartida e compensações urbanísticas e ambientais, na forma da legislação vigente.

Art. 62. A autoridade licenciadora deverá definir, nas licenças urbanística e ambiental da regularização fundiária de interesse específico, as responsabilidades relativas à implantação:

I – do sistema viário;

II – da infraestrutura básica;

III – dos equipamentos comunitários definidos no projeto de regularização fundiária; e

IV – das medidas de mitigação e de compensação urbanística e ambiental eventualmente exigidas.

§ 1º A critério da autoridade licenciadora, as responsabilidades previstas no caput poderão ser compartilhadas com os beneficiários da regularização fundiária de interesse específico, com base na análise de, pelo menos, 2 (dois) aspectos:

I – os investimentos em infraestrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores; e

II – o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

§ 2º As medidas de mitigação e de compensação urbanística e ambiental exigidas na forma do inciso IV do caput deverão integrar termo de compromisso, firmado perante as autoridades responsáveis pela emissão das licenças urbanística e ambiental, ao qual se garantirá força de título executivo extrajudicial.

Art. 63. (VETADO)

Seção IV

Do Registro da Regularização Fundiária

Art. 64. O registro do parcelamento resultante do projeto de regularização fundiária de interesse específico deverá ser requerido ao registro de imóveis, nos termos da legislação em vigor e observadas as disposições previstas neste Capítulo.

Art. 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 das pessoas jurídicas relacionadas no inciso II do art. 50, certidão atualizada de

seus atos constitutivos que demonstrem sua legitimidade para promover a regularização fundiária.

Parágrafo único. O registro do parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária de interesse social independe do atendimento aos requisitos constantes da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

Art. 66. O registro do parcelamento resultante do projeto de regularização fundiária deverá importar:

I – na abertura de matrícula para toda a área objeto de regularização, se não houver; e

II – na abertura de matrícula para cada uma das parcelas resultantes do projeto de regularização fundiária.

Art. 67. As matrículas das áreas destinadas a uso público deverão ser abertas de ofício, com averbação das respectivas destinações e, se for o caso, das restrições administrativas convencionais ou legais.

Art. 68. Não serão cobradas custas e emolumentos para o registro do auto de demarcação urbanística, do título de legitimação e de sua conversão em título de propriedade e dos parcelamentos oriundos da regularização fundiária de interesse social.

Seção V

Disposições Gerais

Art. 69. Aplicam-se ao Distrito Federal todas as atribuições e prerrogativas dispostas neste Capítulo para os Estados e Municípios.

Art. 70. (Revogado pela Lei nº 12.424, de 2011)

Art. 71. As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979 que não possuírem registro poderão ter sua situação jurídica regularizada, com o registro do parcelamento, desde que o parcelamento esteja implantado e integrado à cidade.

§ 1º A regularização prevista no caput pode envolver a totalidade ou parcelas da gleba.

§ 2º O interessado deverá apresentar certificação de que a gleba preenche as condições previstas no caput, bem como desenhos e documentos com as informações necessárias para a efetivação do registro do parcelamento.

Art. 71-A. O poder público concedente poderá extinguir, por ato unilateral, com o objetivo de viabilizar obras de urbanização em assentamentos irregulares de baixa renda e em benefício da população moradora, contratos de concessão de uso especial para fins de moradia e de concessão de direito real de uso firmados anteriormente à intervenção na área. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 1º Somente poderão ser extintos os contratos relativos a imóveis situados em áreas efetivamente necessárias à implementação das obras de que trata o caput, o que deverá ser justificado em procedimento administrativo próprio. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 2º O beneficiário de contrato extinto na forma do caput deverá ter garantido seu direito à moradia, preferencialmente na área objeto de intervenção, por meio de contrato que lhe assegure direitos reais sobre outra unidade habitacional, observada a aplicação do disposto no art. 13 da Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

Presidência da República
Casa Civil
Subchefia para Assuntos Jurídicos

Nº 6.015, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1973.

Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

[...]

CAPÍTULO XII
(Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

DO REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Art. 288-A. O registro da regularização fundiária urbana de que trata a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, deverá ser requerido diretamente ao Oficial do registro de imóveis e será efetivado independentemente de manifestação judicial, importando: (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

I - na abertura de matrícula para a área objeto de regularização, se não houver; (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

II - no registro do parcelamento decorrente do projeto de regularização fundiária; e (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

III - na abertura de matrícula para cada uma das parcelas resultantes do parcelamento decorrente do projeto de regularização fundiária. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 1º O registro da regularização fundiária poderá ser requerido pelos legitimados previstos

no art. 50 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, independentemente de serem proprietários ou detentores de direitos reais da gleba objeto de regularização. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 2º As matrículas das áreas destinadas a uso público deverão ser abertas de ofício, com averbação das respectivas destinações e, se for o caso, das limitações administrativas e restrições convencionais ou legais. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 3º O registro do parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária poderá ser cancelado, parcialmente ou em sua totalidade, observado o disposto no art. 250. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 4º Independe da aprovação de projeto de regularização fundiária o registro: (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

I - da sentença de usucapião, da sentença declaratória ou da planta, elaborada para outorga administrativa, de concessão de uso especial para fins de moradia; e (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

II - do parcelamento de glebas para fins urbanos anterior a 19 de dezembro de 1979 que não possuir registro, desde que o parcelamento esteja implantado e integrado à cidade, nos termos do art. 71 da Lei nº11.977, de 7 de julho de 2009. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

Art. 288-B. Na hipótese da regularização fundiária implementada por etapas, o registro será feito com base em planta e memorial descritivo referentes à totalidade da área objeto de regularização, que especifiquem as porções ainda não regularizadas. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

Art. 288-C. A planta e o memorial descritivo exigidos para o registro da regularização fundiária a cargo da administração pública deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

Art. 288-D. A averbação da demarcação urbanística para fins de regularização fundiária de interesse social observará o disposto nos arts. 56 e 57 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e será feita mediante requerimento do poder público dirigido ao registro de imóveis responsável pela circunscrição imobiliária na qual o imóvel estiver situado. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 1º Na hipótese de a demarcação urbanística abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o procedimento previsto no art. 57 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, será feito no registro de imóveis que contiver a maior porção da área demarcada. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 2º O requerimento de que trata o caput deverá ser acompanhado do auto de demarcação urbanística, instruído com os documentos relacionados nos incisos I a III do § 1º do art. 56 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 3º Recepcionado o auto de demarcação urbanística, o oficial deverá proceder às buscas para identificação do proprietário da área a ser regularizada e de matrículas ou transcrições que a tenham por objeto. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 4º Realizadas as buscas, o oficial do registro de imóveis deverá notificar o proprietário e os confrontantes da área demarcada para apresentar impugnação à averbação da demarcação urbanística, no prazo de 15 (quinze) dias, podendo a notificação ser feita: (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

I - pessoalmente;(Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

II - por correio, com aviso de recebimento; ou(Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

III - por solicitação ao oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 5º No caso de o proprietário ou de os confrontantes não serem localizados nos endereços constantes do registro de imóveis ou naqueles fornecidos pelo poder público, para notificação na forma estabelecida no § 4º, disso o oficial deverá comunicar o poder público responsável pelo procedimento para notificação nos termos dos §§ 2º e 3º do art. 57 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 6º Havendo impugnação, o oficial do registro de imóveis deverá notificar o poder público para que se manifeste no prazo de 60 (sessenta) dias. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 7º O oficial de registro de imóveis deverá promover tentativa de acordo entre o impugnante e o poder público. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 8º Havendo impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística, o procedimento seguirá em relação à parcela não impugnada. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 9º Não havendo acordo, a demarcação urbanística será encerrada em relação à área impugnada.(Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

Art. 288-E. Nas hipóteses de curso do prazo sem impugnação ou de superação da oposição ao procedimento, a demarcação urbanística será averbada nas matrículas alcançadas pelo auto, devendo ser informadas:(Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

I - a área total e o perímetro correspondente ao auto de demarcação urbanística;(Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

II - as matrículas alcançadas pelo auto de demarcação urbanística e, quando possível, a área abrangida em cada uma delas; e(Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

III - a existência de áreas cuja origem não tenha sido identificada em razão de imprecisões dos registros anteriores. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 1º Na hipótese de o auto de demarcação urbanística incidir sobre imóveis ainda não matriculados, previamente à averbação, será aberta matrícula nos termos do art. 228, devendo esta refletir a situação registrada do imóvel, dispensadas a retificação do memorial descritivo e a apuração de área remanescente. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 2º Nos casos de registro anterior efetuado em outra circunscrição, para abertura da matrícula de que trata o § 1º, o oficial requererá, de ofício, certidões atualizadas daquele registro. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 3º Na hipótese de que trata o §1º do art. 288-D, o oficial do registro de imóveis responsável pelo procedimento comunicará as demais circunscrições imobiliárias envolvidas para averbação da demarcação urbanística nas respectivas matrículas. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 4º A demarcação urbanística será averbada ainda que a área abrangida pelo auto supere a área disponível nos registros anteriores, não se aplicando neste caso o disposto no §2º do art. 225. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 5º Não se exigirá, para a averbação da demarcação urbanística, a retificação do memorial descritivo da área não abrangida pelo auto, ficando a apuração de remanescente sob a responsabilidade do proprietário do imóvel atingido.(Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

Art. 288-F. O parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária de interesse social deverá ser registrado na matrícula correspondente. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 1º O registro do parcelamento implicará a imediata abertura de matrícula para cada parcela, inclusive daquelas referentes a áreas destinadas ao uso público, nos termos do § 2º do art. 288-A. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 2º Os documentos exigíveis para o registro do parcelamento, conforme o caso, são aqueles relacionados nos incisos I a IV do art. 65 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 3º O registro do parcelamento independe do atendimento aos requisitos constantes da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.(Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

Art. 288-G. Na hipótese de procedimento de demarcação urbanística, o registro do parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária de interesse social será feito em todas as matrículas nas quais o auto de demarcação urbanística estiver averbado, devendo ser informadas, quando possível, as parcelas correspondentes a cada matrícula. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 1º No procedimento de demarcação urbanística, admite-se o registro de parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária ainda que a área parcelada, correspondente ao auto de demarcação urbanística, supere a área disponível nos registros anteriores, não se aplicando neste caso o disposto no § 2º do art. 225. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 2º Nas matrículas abertas para cada parcela deverão constar, nos campos referentes ao registro anterior e ao proprietário: (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

I - quando for possível identificar a exata origem da parcela matriculada, por meio de planta de sobreposição do parcelamento com os registros existentes, a matrícula anterior e o nome de seu proprietário;(Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

II - quando não for possível identificar a exata origem da parcela matriculada, todas as matrículas anteriores atingidas pelo auto e a expressão "proprietário não identificado", dispensando-se neste caso os requisitos dos itens 4 e 5 do inciso II do art. 167. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 3º Nas matrículas abertas para as áreas destinadas a uso público, deverá ser observado o

mesmo procedimento definido no § 2º. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 4º O título de legitimação de posse e a conversão da legitimação de posse em propriedade serão registrados na matrícula da parcela correspondente.(Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria Geral Parlamentar
Departamento de Documentação e Informação

DECRETO Nº 52.052, DE 13 DE AGOSTO DE 2007

Institui o Programa Estadual de Regularização de Núcleos Habitacionais - Cidade Legal, no âmbito da Secretaria da Habitação e dá providências correlatas

JOSÉ SERRA, GOVERNADOR DO ESTADO DE SÃO PAULO, no uso de suas atribuições legais, Decreta:

Artigo 1º - Fica instituído, no âmbito da Secretaria da Habitação, o Programa Estadual de Regularização de Núcleos Habitacionais - Cidade Legal, destinado a implementar auxílio a Municípios mediante a orientação e apoio técnicos nas ações municipais de regularização de parcelamentos do solo e de núcleos habitacionais, públicos ou privados, para fins residenciais, localizadas em área urbana ou de expansão urbana, assim definidas por legislação municipal.

§ 1º - Serão atendidos os núcleos habitacionais e parcelamentos do solo a que se refere o "caput" deste artigo, reconhecidos como de interesse social ou ocupados predominantemente por população de baixa renda.

§ 2º - No ato de inscrição perante o Programa, deverá ser apresentada legislação municipal ou declaração de autoridade municipal informando a situação em que se encontra o núcleo habitacional ou parcelamento do solo, conforme constante no § 1º deste artigo.

Artigo 2º - Fica instituído no âmbito da Secretaria da Habitação o Comitê de Regularização do Programa Cidade Legal.

§ 1º - Caberá ao Comitê de Regularização auxiliar os Municípios interessados fornecendo orientação e apoio técnicos nas ações municipais de regularização de parcelamentos do solo e de núcleos habitacionais, públicos e privados e, em especial, aqueles promovidos pelo poder público, previstos na legislação federal vigente de parcelamento de solo.

§ 2º - A atuação do Comitê de Regularização dependerá da celebração prévia de convênio de cooperação técnica a ser firmado entre a Secretaria da Habitação e Município interessado.

Artigo 3º - O Comitê de Regularização será presidido pelo Secretário da Habitação, ou por quem este designar, e contará com Secretaria Executiva, cujas atribuições serão previstas no Regimento Interno do programa.

§ 1º - À Secretaria Executiva do Programa Cidade Legal incumbe receber e protocolar os projetos e documentos apresentados pelos interessados, gerenciando sua tramitação até os trabalhos finais da regularização, orientação e apoio técnico nas ações municipais de regularização de parcelamentos do solo e de núcleos habitacionais.

§ 2º - A Secretaria Executiva será dirigida por um Secretário Executivo designado pelo Presidente do programa e suas atribuições serão previstas no regimento de que trata o "caput" deste artigo.

§ 3º - O Presidente do programa será substituído em seus impedimentos pelo Secretário Executivo, cujos atos decisórios poderão ser revistos de ofício, na forma do regimento a

que alude o "caput" deste artigo.

Artigo 4º - O Comitê de Regularização será composto por representantes dos seguintes órgãos e entidades da Administração Pública estadual:

I - Secretaria da Habitação;

II - Secretaria do Meio Ambiente;

III - Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental - CETESB;

IV - Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - SABESP;

V - Departamento de Águas e Energia Elétrica - DAEE.

Parágrafo único - Os dirigentes dos órgãos ou entidades acima relacionados indicarão seus representantes e respectivos suplentes, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da publicação deste decreto, os quais terão poderes, dentro de seu campo de atuação, para deliberar quanto à orientação e apoio técnicos nas ações municipais de regularização de parcelamentos do solo e de núcleos habitacionais.

Artigo 5º - Poderão ser convidados representantes de outros órgãos, empresas ou entidades a participar das reuniões do Comitê de Regularização, para prestar informações técnicas visando à orientação de ações municipais destinadas à regularização de parcelamentos do solo e de núcleos habitacionais.

Artigo 6º - O Comitê de Regularização reunir-se-á, de acordo com o estipulado em seu Regimento Interno, para auxiliar as ações municipais de regularização, responsabilizando-se os representantes dos órgãos e entidades do que trata o artigo 4º deste decreto pela obtenção dos pareceres, orientações técnicas e manifestações a respeito dos trabalhos desenvolvidos.

Artigo 7º - Os representantes dos Municípios interessados nas ações de que trata este decreto poderão ser convidados, pelo Comitê de Regularização, para comparecer a reuniões visando à prestação de informações.

Parágrafo único - Aos representantes a que alude o "caput" deste artigo é facultado o comparecimento às respectivas reuniões independentemente de convite.

Artigo 8º - O Comitê de Regularização é competente para propor ao Governador do Estado, por meio do Secretário da Habitação, medidas visando à adequação da legislação de regência no âmbito estadual.

Artigo 9º - O Comitê de Regularização poderá propor ao Secretário da Habitação a obtenção de autorização do Governador para assinatura de Convênios com órgãos e empresas federais e municipais para agilização das ações necessárias às regularizações fundiárias de parcelamentos do solo e núcleos habitacionais.

Artigo 10 - O Comitê de Regularização poderá solicitar a qualquer órgão ou entidade estadual material e informações necessários à realização de suas tarefas, devendo ser atendido com prioridade.

Artigo 11 - A execução do programa de que trata este decreto correrá à conta das dotações orçamentárias próprias, sem prejuízo da captação de recursos financeiros adicionais pelo Estado adequados às finalidades descritas no artigo 1º.

Parágrafo único - A Secretaria de Economia e Planejamento adotará as providências necessárias à transferência, para o programa ora instituído, dos recursos orçamentários atinentes ao programa previsto no Decreto nº 48.340, de 18 de dezembro de 2003.

Artigo 12 - Fica a Secretaria da Habitação autorizada a representar o Estado na celebração de convênios de cooperação técnica com Municípios que manifestem intenção de

participar do programa, observados os termos do instrumento-padrão anexo a este decreto.

Parágrafo único - Os convênios firmados com base no Decreto nº 48.340, de 18 de dezembro de 2003, estão automaticamente enquadrados nas disposições deste decreto.

Artigo 13 - O Secretário da Habitação, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data da publicação deste decreto, editará resolução aprovando o Regimento Interno do Programa Estadual de Regularização de Núcleos Habitacionais - Cidade Legal.

Artigo 14 - Este decreto entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogado o Decreto nº 48.340, de 18 de dezembro de 2003, sem prejuízo das relações jurídicas decorrentes do Programa Estadual de Regularização de Núcleos Habitacionais de Interesse Social - PRÓ-LAR REGULARIZAÇÃO.

Palácio dos Bandeirantes, 13 de agosto de 2007

JOSÉ SERRA

Lair Alberto Soares Krähenbühl

Secretário da Habitação

Francisco Graziano Neto

Secretário do Meio Ambiente

Aloysio Nunes Ferreira Filho

Secretário-Chefe da Casa Civil

Publicado na Casa Civil, aos 13 de agosto de 2007.

ANEXO

a que se refere o artigo 12 do Decreto nº 52.052, de 13 de agosto de 2007

CONVÊNIO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA QUE CELEBRAM O ESTADO DE SÃO PAULO, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA DA HABITAÇÃO, E O MUNICÍPIO DE OBJETIVANDO A COLABORAÇÃO COM VISTA À IMPLEMENTAÇÃO DO PROGRAMA ESTADUAL DE REGULARIZAÇÃO DE NÚCLEOS HABITACIONAIS - CIDADE LEGAL.

O Estado de São Paulo, por intermédio da Secretaria da Habitação, neste ato representada por seu Titular, devidamente autorizado pelo Governador do Estado, nos termos do Decreto nº _____, de __ de _____ de ____, e o Município de _____, neste ato representado por seu Prefeito Municipal, devidamente autorizado pela Lei nº _____, de __ de _____ de ____, doravante denominados, respectivamente, SECRETARIA e MUNICÍPIO, resolvem celebrar o presente Convênio de Cooperação Técnica, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA

Do Objeto

O presente convênio de cooperação técnica tem objeto o detalhamento da colaboração entre os partícipes, em conformidade com o Programa Estadual de Regularização de Núcleos Habitacionais - Cidade Legal, destinado a implementar auxílio a Municípios mediante a orientação e apoio técnicos às ações municipais de regularização de parcelamentos do solo e de núcleos habitacionais, públicos ou privados, para fins residenciais, localizados em área urbana ou de expansão urbana, assim definidas por legislação municipal.

CLÁUSULA SEGUNDA

Das Atribuições dos Partícipes

I - são atribuições da Secretaria da Habitação:

a) prestar assessoria, orientação e apoio técnico e administrativo, visando colaborar e auxiliar na implementação de regularização de parcelamentos do solo e núcleos habitacionais promovidos pelos municípios;
b) mobilizar e coordenar as atividades dos órgãos estaduais envolvidos na regularização dos núcleos habitacionais, zelando pelos prazos e comunicação entre os mesmos;
II - são atribuições do Município:
a) promover as ações de regularização dos parcelamentos do solo, conjuntos habitacionais, condomínios residenciais, bem como a reurbanização de assentamentos precários e favelas;
b) acolher a orientação e apoio técnico fornecidos pela Secretaria;
c) criar instrumentos legais e regulamentares, em nível municipal, que viabilizem a execução do programa;
d) integrar as ações das Secretarias e órgãos municipais envolvidos na execução do programa;
e) expedir os atos pertinentes para a regularização de cada núcleo habitacional, tendo como parte integrante o cronograma físico e financeiro de obras complementares a executar, se necessárias;
f) encaminhar à Secretaria Executiva do Programa Estadual de Regularização de Núcleos Habitacionais - Cidade Legal requerimento de cooperação técnica para a regularização dos núcleos habitacionais de interesse, acompanhado das informações técnicas e dos documentos necessários;
g) fornecer todas as informações e cópias de documentos necessárias à análise da situação de regularização;
h) obter, quando pertinente, as anuências de órgãos federais ou estaduais necessárias aos procedimentos de regularização dos núcleos habitacionais;
i) divulgar à população os núcleos habitacionais enquadrados no programa, incluindo placa do programa, em modelo a ser fornecido pelo Governo do Estado de São Paulo;
j) quando da regularização do parcelamento ou núcleo habitacional, promover o envio de toda a documentação necessária ao Registro de Imóveis competente, visando ao registro do núcleo habitacional.

CLÁUSULA TERCEIRA

Do Pessoal

O pessoal utilizado por quaisquer dos partícipes na execução das atividades decorrentes deste instrumento, na condição de empregado, funcionário, autônomo, empreiteiro ou contratado a qualquer título, não terá qualquer vinculação em relação ao outro partícipe, ficando a cargo exclusivo de cada um deles a integral responsabilidade no que se refere a todos os direitos, mormente as obrigações de natureza fiscal, trabalhista, tributária e previdenciária, inexistindo solidariedade entre ambos.

CLÁUSULA QUARTA

Da Coordenação e Fiscalização

Cada um dos partícipes indicará os responsáveis pelo desenvolvimento dos trabalhos ajustados, que sejam de sua responsabilidade, os quais darão o apoio necessário à consecução do objeto do presente convênio e serão encarregados do controle e da fiscalização da sua execução.

CLÁUSULA QUINTA

Dos recursos Financeiros

O presente convênio não implicará repasse de recursos financeiros entre os partícipes, respondendo cada qual pelas despesas decorrentes das atividades assumidas, as quais onerarão as dotações próprias dos respectivos orçamentos estadual e municipal.

CLÁUSULA SEXTA

Da Vigência

O presente convênio de cooperação técnica terá vigência de 1 (um) ano, a contar da data de sua assinatura, ficando prorrogado automaticamente por iguais períodos até o máximo de 5 (cinco) anos, salvo se, com antecedência de 60 (sessenta) dias do término de cada período, qualquer dos partícipes manifestar, por escrito, desinteresse em sua continuidade.

CLÁUSULA SÉTIMA

Da Denúncia e da Rescisão

O presente convênio de cooperação técnica poderá ser denunciado a qualquer tempo e por qualquer dos partícipes, mediante notificação escrita, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias e será rescindido por infração legal ou descumprimento de qualquer de suas cláusulas.

CLÁUSULA OITAVA

Do Foro

Para dirimir controvérsias derivadas da execução do presente ajuste, quando não comportarem solução administrativa, fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justos e acordados, assinam os partícipes o presente instrumento, em 2 (duas) vias de igual teor, na presença das testemunhas abaixo.

São Paulo, __de_____de ____ .

SECRETÁRIO ESTADUAL DA HABITAÇÃO

PREFEITO MUNICIPAL

Testemunhas:

1._____

Nome:

R.G.:

CPF:

2._____

Nome:

R.G.:

CPF:

Resolução SH - 3, de 11-1-2008

Aprova o Regimento Interno do Comitê de Regularização do Programa Estadual de Regularização de Núcleos Habitacionais - "Cidade Legal", criado pelo Decreto Estadual nº 52.052 de 13 de agosto de 2007.

O Secretário da Habitação, considerando a necessidade de assegurar o cumprimento do disposto no artigo 13 do Decreto Estadual nº. 52.052 de 13 de agosto de 2007, resolve:

Art. 1º. Aprovar a redação do Regimento Interno do Comitê de Regularização do Programa Estadual de Regularização de Núcleos Habitacionais - Cidade Legal, que faz parte integrante desta Resolução.

Art. 2º. Esta resolução entrará em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário e, em especial, as Resoluções SH-38, de 05.12.2006, publicada em 27.12.2006, SH-7, de 17.03.2006, publicada em 22.03.2006 e republicada em 01.04.2006, SH-24, de 26.07.2004, publicada em 28.07.2004, e SH-9, de 10.03.2004, republicada em 17.03.2004.

REGIMENTO INTERNO COMITÊ DE REGULARIZAÇÃO

Art. 1º. O Comitê de Regularização do Programa Estadual de Regularização - Cidade Legal tem como sede de suas atividades as dependências da Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo.

Da Competência

Art. 2º. O Comitê com o objetivo de executar o Programa Estadual de Regularização de Núcleos Habitacionais – Cidade Legal promoverá ações de auxílio aos Municípios interessados, fornecendo orientação e apoio técnico nas ações municipais de regularização de núcleos habitacionais, públicos e privados, e, em especial aqueles promovidos pelo poder público e os previstos no artigo 40 da Lei Federal nº. 6.766/79;

§ 1º. Poderão ser regularizados, total ou parcialmente, os núcleos habitacionais implantados, localizados em zona urbana ou de expansão urbana, nos termos da legislação municipal.

§ 2º. Estão enquadrados neste programa, loteamentos e desmembramentos residenciais, condomínios e conjuntos habitacionais, reurbanização de assentamentos precários e favelas;

Art. 3º. São atribuições do Município, conforme o disposto no item II clausula segunda do anexo ao Decreto Estadual nº. 52.052, a regularização dos parcelamentos do solo, núcleos habitacionais e a reurbanização de assentamentos precários e favelas, com a expedição dos documentos e autos de regularização, visando o registro do parcelamento ou núcleo habitacional junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

Da Composição e Atribuições

Art. 4º. À Presidência do Comitê de Regularização cabe:
I. Promover as ações para o desenvolvimento dos trabalhos de regularização de que trata este decreto;
II. Dirigir as reuniões do Comitê;
III. Encaminhar todas as propostas normativas, instruções, programas, projetos e planos correlacionados com a regularização fundiária;
IV. Representar o Comitê de Regularização nos relacionamentos com todos os demais órgãos e entidades públicos e privados.
Art. 5º. Ao Secretário Executivo do Comitê de Regularização, caberá:
I. Substituir o Presidente no caso de seu impedimento;
II. Coordenar e comandar os trabalhos da Secretaria Executiva;
III. Desenvolver os estudos e pesquisas para a elaboração e atualização das normas relativas à regularização;
IV. Coordenar os trabalhos de orientação e apoio técnico nas ações municipais de regularização;
V. Organizar e manter todos os documentos em arquivos adequados;
VI. Manter a ordem e fazer respeitar este regimento.
Artigo 6º. A Secretaria Executiva será composta por 02 (duas) áreas, Administrativa e Corpo Técnico.
I. Administrativa - Cabe a Área Administrativa:
a. Agendar a data das reuniões do Comitê, convocando seus integrantes.
b. Organização, acompanhamento e finalização das reuniões do comitê,
c. Realização de serviços de digitação e reprografia,
d. Organizar e expedir os relatórios de andamento do programa,
e. Providenciar a recepção e expedição de ofícios e documentos
f. Organização e manutenção dos arquivos técnicos;
g. Organizar o trabalho concernente à assinatura do
Convênio de Cooperação Técnica com os Municípios interessados, desde os contatos prévios até a consolidação da assinatura do Convênio;
h. Receber, analisar, orientar e protocolar os documentos apresentados pelos interessados, gerenciando sua tramitação até os trabalhos finais nas ações municipais de regularização de parcelamentos do solo e de núcleos habitacionais;
i. Emitir ofícios, diretrizes de orientação, e outros documentos necessários;
j. Processar, controlar e administrar os gastos com os recursos previstos em orçamento;
k. Programar e elaborar a peça orçamentária anual do
Comitê e participar da elaboração do Plano Plurianual.
l. Programar e elaborar cronograma de seminários ou fóruns de regularização de núcleos habitacionais no Estado de São Paulo.
II - Corpo Técnico - Cabe ao Corpo Técnico:
I. Atendimento e orientações técnicas a respeito do programa;
II. Recepção, orientação e expedição de consultas técnicas;
III. Desenvolvimento de normas, instruções e programas pertinentes;
IV. Orientar e dar apoio técnico aos Municípios conveniados;
V. Dar apoio aos técnicos das Prefeituras na elaboração dos instrumentos administrativos e legais para possibilitar a regularização dos parcelamentos e núcleos habitacionais;

VI. Auxiliar as prefeituras nos relacionamentos com os entes do Poder Judiciário, na busca de entendimentos, bem como na elaboração de instrumentos capazes de proporcionar a regularização dos núcleos habitacionais;
VII. Fornecer suporte técnico aos municípios carentes de mão de obra e de recursos financeiros;
VIII. Participar das reuniões do Comitê de Regularização.

Dos Procedimentos

Art. 7º. A Secretaria da Habitação celebrará o Convênio de Cooperação Técnica com Municípios Paulistas interessados, que necessitarem de orientação e/ou apoio técnico para promover a regularização, objeto do Programa - Cidade Legal.
§ 1º Os Municípios interessados deverão formular requerimento à Secretaria da Habitação, acompanhado dos documentos listados no Manual de Orientação Programa.
§ 2º. Os instrumentos do Convênio obedecerão ao modelo Anexo no Decreto Estadual nº. 52.052 de 13 de agosto de 2007.
§ 3º. Após a análise da documentação, pela Secretaria Executiva, serão tomadas as providências para a formalização do Convênio de Cooperação Técnica e sua execução.
Art. 8º. Os Municípios que não necessitarem de apoio Estadual e que possuam estrutura institucional adequada, composta de profissionais e técnicos habilitados, poderão, nos termos da competência que lhes é atribuída pelo artigo 30, VIII, da Constituição Federal, promover o desenvolvimento dos trabalhos e realizar os atos necessários de regularização, até o registro do núcleo habitacional junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente;
Art. 9º. A regularização dos núcleos habitacionais, bem como a reurbanização de assentamentos precários e favelas, inseridas nas Áreas de Preservação Permanente (APP), Área de Proteção Ambiental (APA), Área de Proteção dos Mananciais (APM), Áreas abrangidas pela legislação de recursos hídricos, de águas superficiais e subterrâneas, Áreas que tenham sido objeto de aterro de material nocivo à saúde humana e outras Áreas Ambientalmente protegidas, deverão obter as autorizações ou licenças específicas dos órgãos responsáveis, que o caso requer.
§ único. Para a regularização de empreendimentos que tenham ocupações consolidadas, localizadas nas Áreas de Preservação Permanente (APP), na medida do tecnicamente possível os mesmos deverão sofrer apenas intervenções que respeitem o direito fundamental à moradia, evitando-se maiores sequelas sociais.
Art. 10. Os representantes dos órgãos do Estado, membros do Comitê de Regularização, quando necessário, acompanharão o desenvolvimento dos trabalhos de regularização, em execução, pelas Prefeituras conveniadas a fim de orientar e agilizar os procedimentos municipais na regularização dos parcelamentos e núcleos habitacionais.
§ 1º Caberão ainda aos representantes dos Órgãos Estaduais, membros do Comitê de Regularização, a orientação aos Municípios, quanto aos procedimentos necessários à obtenção de autorizações ou licenças de obras de intervenção urbanística ou de saneamento, bem como a responsabilidade pela obtenção, junto ao órgão que representa, das orientações técnicas a respeito dos trabalhos desenvolvidos, face o disposto no artigo 6º do Decreto Estadual nº. 52.052/07.
§ 2º A Secretaria Executiva fixará Reunião do Comitê de Regularização, no prazo máximo de

até 60 (sessenta) dias, a contar do respectivo protocolo do requerimento para obtenção das autorizações ou licenças de obras de intervenção urbanística ou de saneamento.
§ 3º na data da Reunião do Comitê de Regularização deverão ser apresentados os pareceres dos Órgãos do Estado a respeito dos trabalhos desenvolvidos;
§ 4º a manifestação do Comitê de Regularização, com fundamentação técnica e legal expressa, será formalizada pela apresentação de um parecer de consolidação, relativo aos projetos analisados.
§ 5º o resultado da reunião deverá ser publicado no Diário Oficial do Estado, certificando-se a publicação no respectivo expediente;
Artigo 11. No caso de haver exigências técnicas, o Município interessado deverá cumpri-las ou se manifestar sobre todas, de uma só vez, dentro do prazo de até 60 (sessenta) dias da data de recebimento do comunicado, sendo-lhe facultado requerer à Secretaria Executiva, justificadamente, a prorrogação desse prazo, por um único período de até 12 (doze) meses.
§ 1º - Sobrevindo manifestação do Município interessado, atendendo às exigências técnicas ou impugnando-as, deverá o membro do Comitê de Regularização, responsável pela emissão das exigências, manifestar-se no prazo de 30 (trinta) dias, contado da data do respectivo protocolo.
§ 2º - Somente em casos de especiais dificuldades técnicas ou legais para análise dos projetos e desde que devidamente comprovadas, o prazo previsto no "caput" deste artigo ou no parágrafo anterior poderá ser prorrogado por no máximo mais 30 (trinta) dias.
§ 3º - Após o prazo a que se referem os §§ 1º e 2º deste artigo, os integrantes do Comitê deverão obrigatoriamente manifestar-se por escrito a respeito da autorização ou licenciamento requerido.
Art. 12. A Secretaria Executiva do Comitê de Regularização, quando necessário, convocará reunião com os membros do Comitê e o seu Corpo Técnico, com antecedência mínima de 48(quarenta e oito) horas, para discussão dos trabalhos a serem desenvolvidos e os em desenvolvimento, bem como para dirimir eventuais dúvidas quanto aos procedimentos a serem adotados nas ações de orientação aos Municípios.

Disposições Gerais

Art. 13. O Comitê de Regularização é competente para propor, ao Secretário de Habitação, medidas de adequação de todas as normas e disposições legais que tratam do assunto no âmbito estadual.
Art. 14. Para implementação e execução do Programa Cidade Legal, a Secretaria da Habitação formalizará, contratos, convênios ou termos de cooperação técnica, para a prestação de todo o apoio técnico e assistência necessários, para o desenvolvimento de estudos, ações e projetos relevantes ao regular desenvolvimento do Programa.
Art. 15. Os elementos técnicos necessários, como documentos e projetos, e que devem ser produzidos pelos Municípios para a regularização de cada parcelamento ou núcleo habitacional, são aqueles listados no Manual de Orientação do Programa Cidade Legal.
Art. 16. Os parâmetros urbanísticos, como o tamanho dos lotes e suas dimensões, a largura mínima e a declividade das vias de circulação, as porcentagens necessárias de áreas para equipamentos comunitários e urbanos, e dos espaços livres de uso público ou comum, se for o caso, serão os definidos na legislação municipal vigente.

§ único. Caso o empreendimento não atenda os requisitos mínimos exigidos pela legislação municipal, o Comitê de Regularização poderá ser acionado para a realização de estudo técnico visando às devidas adequações da legislação municipal de regularização.

ARISP ASSOCIAÇÃO DOS REGISTRADORES IMOBILIÁRIOS DE SÃO PAULO

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo, **Desembargador JOSÉ RENATO NALINI.**

Ref. Ofício Nº 994/SF – DICOGE 1.2

PROCESSO Nº 2012/17333

A Associação dos Registradores Imobiliários do Estado de São Paulo (ARISP), por seu presidente que ao final subscreve, apresenta, para vossa análise, contribuição à edição de Provimento visando adequar o Capítulo XX das Normas de Serviço do Extrajudicial – Registro de Imóveis - à legislação atual sobre regularização fundiária e, principalmente, à necessidade social do inadiável implemento de tal desiderato.

Pedimos vênia para, primeiramente, louvar a iniciativa bandeirante de Vossa Excelência de liderar a edição de normas técnicas registrais destinadas a concretizar a Regularização Fundiária. Temos a firme convicção de que os estudos que ora estão sendo encetados no âmbito da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São

Rua Maria Paula, 123 - 1º andar - São Paulo - SP - CEP: 01319-001 - PABX: (11) 3107-2531 - Fax: (11) 3107-2629 - arisp@arisp.com.br
www.arisp.com.br - www.ar.arisp.com.br - www.oficioeletronico.com.br - www.uniregistral.com.br - www.registradores.org.br

ARISP ASSOCIAÇÃO DOS REGISTRADORES IMOBILIÁRIOS DE SÃO PAULO

Paulo, servirão de suporte a todos os que buscam tratar a temática registral da Regularização Fundiária, tendo em vista que a legislação especial de regência aborda ora os aspectos urbanísticos, ora os aspectos jurídicos, exigindo do aplicador um verdadeiro exercício para formação da sua convicção de admissibilidade ou não aos casos concretos que lhe são apresentados. Os presentes celebrarão; os pósteros agradecerão.

Nosso posicionamento frente ao tema foi orientado pelas disposições do art. 46 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que inaugura o Capítulo III, sob a epígrafe DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE ASSENTAMENTOS URBANOS, do seguinte teor:

Art. 46. *A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.*

É de ser considerado que o cenário brasileiro sofreu profundas modificações nesses últimos anos, tanto no âmbito de mercado, com seu crescimento acelerado propriamente dito, como no ambiente socioeconômico, impulsionando a mobilidade social, cumprindo aos operadores do Direito encontrar respostas para os requerimentos sociais de crescente complexidade, próprios das grandes nações emergentes capazes de crescer num mundo conturbado. Dentre esses, sobreleva-se a titulação da propriedade urbana, quer pela regularização das cidades a fim de cumprirem sua função social, quer por seu registro, empoderando seus cidadãos, o que expressa de forma cabal o reconhecimento da segurança individual da posse para os ocupantes,

Rua Maria Paula, 123 - 1º andar - São Paulo - SP - CEP: 01319-001 - PABX: (11) 3107-2531 - Fax: (11) 3107-2629 - arisp@arisp.com.br
www.arisp.com.br - www.ar.arisp.com.br - www.oficioeletronico.com.br - www.uniregistral.com.br - www.registradores.org.br

oponível *erga omnes*, e representa, sem dúvida alguma, a base do sistema político e jurídico em que vivemos.

Ademais, a Regularização Fundiária desempenha uma função decisiva na conquista da cidadania e, em decorrência, na diminuição da exclusão social e da miséria. Restam comprovados que com a titulação imobiliária, além de sua capacitação econômica, os moradores assumem os direitos e deveres sobre o imóvel regularizado e sobre a área como um todo, o que implica transformações sociais, desde a alteração da forma de viver das pessoas, aumento da autoestima, maior estabilidade familiar, até a mudança de valores e atitudes nas próprias comunidades. Aumento da jornada de trabalho, da renda familiar e diminuição da ocorrência de trabalho infantil foram formalmente constatados em projetos de regularizações finalizados. Isso se explica: a insegurança jurídica quanto à situação de moradia prejudica o envolvimento e a dedicação das famílias a outras atividades.[1]

Apesar dos aspectos inter e multidisciplinares da Regularização Fundiária, o que reclama uma visão holística de todo o processo e o envolvimento e a responsabilidade de diversos atores, somente poder-se-á falar em sua finalização e consolidação com o respectivo registro dos títulos de propriedade realizado pelo Registro de Imóveis.

Afigura-se, pois, absolutamente indispensável que encetemos todos, esforço conjunto e comum para deslanchar a Regularização Fundiária Urbana rumo ao norte indicado na Lei nº 11.977, de 2009. Esta lei representa um marco bastante importante na legislação brasileira, como diploma que explicita de forma inequívoca o intento do

[1] Regularização Fundiária Urbana: como aplicar a Lei Federal n° 11.977/2009 – Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de Habitação e Secretaria Nacional de Programas Urbanos. Brasília, 2010, p.8.

ARISP ASSOCIAÇÃO DOS REGISTRADORES IMOBILIÁRIOS DE SÃO PAULO

Estado de romper paradigmas até então carinhosamente protegidos, para romper desigualdades sociais.

Evidentemente que as diretrizes mitigadoras em marcha, estão em consonância com as da política de meio ambiente, calcadas na educação e preservação ambiental, e também as do primado do Direito.

Pautamos nossas sugestões não na simples interpretação gramatical da legislação vigente e sua repetição nos itens propostos. De forma ousada, fomos além, já que os antigos figurinos doutrinários se mostram parcialmente impotentes para sustentar a nova forma de regularizar pretendida pelo legislador, aliás, há muito aguardada pela sociedade civil, que, afinal, é quem arca com o alto custo social da ilegalidade das cidades.

Buscamos interpretar os diplomas legais de suporte, em concepção mais extensiva e justa, abarcando as principais situações que afrontam o direito à moradia e, principalmente, a dignidade das pessoas, no que tange à cota de responsabilidade do Registro de Imóveis.

Em obediência ao princípio da isonomia e ao predomínio final do interesse público, apresentamos proposta de procedimento registral único para as regularizações fundiárias de interesse social e específico, pois o registro público fundamenta-se, também, nos princípios da segurança jurídica, publicidade e uniformidade, não sendo elemento diferenciador a condição econômica do seu usuário.

Confessamos a Vossa Excelência que, em mais de uma oportunidade, avançamos e inovamos, contudo, balizados em parâmetros constitucionais, cônscios, todavia, de que mudar nunca é fácil.

Rua Maria Paula, 123 - 1º andar - São Paulo - SP - CEP: 01319-001 - PABX: (11) 3107-2531 - Fax: (11) 3107-2629 - arisp@arisp.com.br
www.arisp.com.br - www.ar.arisp.com.br - www.oficioeletronico.com.br - www.uniregistral.com.br - www.registradores.org.br

ARISP
ASSOCIAÇÃO DOS REGISTRADORES IMOBILIÁRIOS DE SÃO PAULO

Ainda, dos casos práticos apresentados por nossos pares, percebemos que a interpretação literal da novel Lei nº 11.977/2009, com alterações decorrentes da Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011, não solucionaria problemáticas registrais de severa gravidade relacionadas com o tema, longevamente consideradas. Todavia, ante a oportunidade para o preenchimento de lacunas existentes, via edição de normas técnicas dirigidas aos registradores imobiliários, vislumbramos a construção de ferramentas aptas para imprimir celeridade e desencadear a desejada regularização fundiária urbana, buscando tornar mais ágeis e simplificados os procedimentos, criar alternativas para as questões não previstas ou não regulamentadas nos instrumentos normativos existentes, não medindo esforços na tarefa de efetivar tais medidas diretamente pelo Oficial do Registro de Imóveis, afastando impugnações não fundadas e atuando como conciliador nas hipóteses aceitáveis, restando o encaminhamento do litígio ao Poder Judiciário, apenas, depois de esgotado todo o esforço extrajudicial.

Finalmente, consignamos que as propostas ora encaminhadas para Vossa Excelência representam estudos conjuntamente desenvolvidos pelos registradores Ademar Fioraneli, Flauzilino Araújo dos Santos, Francisco Ventura de Toledo e Patrícia André de Camargo Ferraz, subsidiados por diálogos com outros registradores de imóveis do Estado e com o advogado Renato Goes, da Secretaria de Habitação do Município de São José do Rio Preto.

Nestes termos, rogamos a Vossa Excelência que enxergue nas palavras anexas mais do que uma simples proposta de

Rua Maria Paula, 123 - 1º andar - São Paulo - SP - CEP: 01319-001 - PABX: (11) 3107-2531 - Fax: (11) 3107-2629 - arisp@arisp.com.br
www.arisp.com.br - www.ar.arisp.com.br - www.oficioeletronico.com.br - www.uniregistral.com.br - www.registradores.org.br

ARISP ASSOCIAÇÃO DOS REGISTRADORES IMOBILIÁRIOS DE SÃO PAULO

normatização, mas sim uma solução humanitária para *os Direitos que a cidade esqueceu*.[2]

Na forma como proposta, as disposições terão os seguintes impactos no capítulo XX das Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça: a) revogação dos itens 152 a 159; b) alteração dos itens 216 a 217.3; c) inserção dos itens 218 a 256; e d) criação da Seção VII sob a epígrafe "Da Regularização Fundiária".

Com nossas cordiais saudações e incomensurável gratidão pela oportunidade de participarmos da construção de caminhos para uma sociedade mais justa e fraterna, renovamos a Vossa Excelência e Digníssima Equipe de Juízes Auxiliares da Corregedoria os protestos de elevado respeito e consideração.

São Paulo, 16 de maio de 2012.

FLAUZILINO ARAÚJO DOS SANTOS

Presidente da ARISP

[2] NALINI, José Renato. *Direitos que a cidade esqueceu*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011.

Rua Maria Paula, 123 - 1º andar - São Paulo - SP - CEP: 01319-001 - PABX: (11) 3107-2531 - Fax: (11) 3107-2629 - arisp@arisp.com.br
www.arisp.com.br - www.ar.arisp.com.br - www.oficioeletronico.com.br - www.uniregistral.com.br - www.registradores.org.br

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Processo nº 2012/17333

(168/12-E)

CGJ
00004912

REGISTRO DE IMÓVEIS - regularização fundiária - Lei n. 11.977/09 com as modificações introduzidas pela Lei n. 12.424/11 - regulamentação no âmbito normativo - atualização das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça

Trata-se de expediente inaugurado com o propósito de promover estudos e atualizar as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, a fim de regulamentar, no âmbito administrativo, as profundas inovações e avanços trazidos pela Lei n. 11.977/09, recentemente alterada pela Lei n. 12.424/11.

A ARISP manifestou-se às fls. 96/101 e apresentou substancioso trabalho nesse sentido.

É o relatório.

Opinamos.

Os parcelamentos irregulares e clandestinos fazem parte da realidade social e registral e representam hoje um dos maiores óbices à consecução dos direitos fundamentais à propriedade, à moradia e ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

1

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Processo nº 2012/17333

139/n

Insuficientes vinham se mostrando as leis editadas para regularizá-los e combatê-los, o que forçou o legislador a buscar novos caminhos que pudessem superar dogmas até então irremovíveis.

Foi assim que, em 07 de julho de 2009, entrou em vigor a Lei n. 11.977/09, mais conhecida como a "Lei Minha Casa Minha Vida", que, em seu Capítulo III, introduziu novo cenário na complexa questão da regularização fundiária.

Disposta a efetivamente regularizar os assentamentos irregulares, a Lei n. 11.977/09 teve em mira não apenas permitir o registro dos títulos no registro de imóveis, mas assegurar os preceitos Constitucionais da moradia, da função social da propriedade e do meio ambiente ecologicamente equilibrado.

É o que anuncia seu art. 46:

> *"A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado."*

Para alcançar seu intento inovador, trouxe diversos mecanismos de regularização, como a demarcação urbanística, que é o procedimento pelo qual o poder público demarca o imóvel, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses; a legitimação de posse, que é o ato destinado a conferir título de reconhecimento de posse de

imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse; e a conversão da legitimação de posse em propriedade, sem intervenção do Judiciário, após cinco anos de seu registro (arts. 47, III e IV e 60).

Autorizou, ainda, que a regularização recaia também sobre imóvel de domínio público (art. 47, III, VI e VII), que alcance a parte ou o todo de um ou mais imóveis, ainda que de proprietários distintos (56, § 5º e 288-G, da LRP), ampliou o rol de legitimados a promovê-la (art. 50) e permitiu a cisão da regularização (art. 51 § 3º e 57, §§ 8º e 10º).

Ocorre que, mesmo após a edição da Lei n. 11.977/09, alguns pontos da regularização fundiária ainda não estavam sanados e outros geravam dúvidas.

Para esclarecê-los, sobreveio a Lei n. 12.424/11 que, dentre outras alterações, revogou o inciso III, do art. 59, que limitava em 250m2 o tamanho da área de lote ou da fração ideal suscetível de legitimação de posse; permitiu a regularização também sobre áreas de preservação permanente (art. 54, § 1º); passou a prever expressamente que a legitimação de posse seja conferida ao titular de frações de cotas ou ideais, desde que exercido o direito em lote individualizado e identificado (art. 59, § 2º); dispensou a retificação do registro para a averbação do auto de demarcação urbanística e o registro do parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária (art. 213, § 11, IV); desobrigou o atendimento dos requisitos da Lei n. 6.766/79 para o registro do parcelamento de regularização fundiária (art. 65, parágrafo único); e conferiu ao Poder Público o poder de extinguir os contratos de concessão de uso especial para fins de moradia e de concessão de uso firmados anteriormente à intervenção da área a fim de viabilizar obras de urbanização em assentamentos irregulares (art. 71-A).

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Processo nº 2012/17333

133/12

Sucede que as Normas de Serviço desta Corregedoria Geral - mormente na subseção intitulada "Da Regularização de Loteamentos" (itens 152/159, do Capítulo XX) - ainda não se encontram atualizadas a essa nova realidade, o que vem prejudicando a imediata regularização fundiária de assentamentos irregulares, tendo em vista a ausência de disciplina normativa que indique o caminho a ser seguido pelos diversos agentes que atuam na regularização fundiária.

Partindo dessas premissas inovadoras e da necessidade premente de unificar os procedimentos por meio dos quais os oficiais de registro de imóveis processarão as diversas hipóteses de regularização fundiária, é que ora se apresenta a V. Exa. a anexa minuta de provimento, que contou com a singular participação da ARISP, por meio de seu presidente, Dr. Flauzilino Araújo dos Santos, que apresentou minucioso trabalho acostado às fls. 101/128, cujo espírito não restou descaracterizado pelas pontuais alterações introduzidas nesta Corregedoria Geral.

Procurou-se extrair o máximo de efetividade da Lei n. 11.977/09 com o intuito de resolver a até então insolúvel questão dos assentamentos irregulares. Para tanto, preferiu-se a interpretação teleológica à literal.

Assim, para a melhor adaptação à nova legislação, sugere-se a revogação dos itens 152/159, do Capítulo XX, que tratam da subseção intitulada "Da Regularização de Loteamentos", a alteração dos itens 216 a 217.3, que cuidam da regularização de condomínios, e a inserção da seção VII sob a epígrafe "Da Regularização Fundiária", que tratará de ambos os temas, assim dividida e organizada:

a) subseção I - disposições gerais;

b) subseção II - do procedimento geral;

c) subseção III - da regularização de condomínio de frações ideais;

d) subseção IV - da demarcação urbanística;

e) subseção V - da legitimação de posse;

f) subseção VI - da regularização de glebas urbanas parceladas antes da Lei n. 6.766/79;

g) subseção VII - da abertura de matrícula para área pública em parcelamento não registrado;

h) subseção VIII - da abertura de matrícula de imóvel público;

i) subseção IX - da regularização dos conjuntos habitacionais não registrados; e

j) subseção X - das disposições finais.

A minuta que ora se apresenta - conquanto ousada no sentido de se buscar ao máximo a regularização - não tem a pretensão de resolver todos os problemas fundiários urbanos, notadamente em virtude do pouco tempo de vigência das Leis n.s 11.977/09 e 12.424/11, de cuja aplicação quase não se ouviu falar, o que dificulta a perfeita compreensão, nesta fase inicial, do alcance de seus institutos.

Somente com o passar do tempo é que a jurisprudência e a doutrina – ainda incipientes sobre o tema - cuidarão de delinear a dimensão dos novos instrumentos de regularização fundiária introduzidos por referidas leis.

135
n

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Processo nº 2012/17333

Trata-se, portanto, de um primeiro passo na direção da solução dos problemas fundiários, buscando-se produzir mais acertos do que erros, podendo e devendo ser aprimorado sempre que assim se fizer necessário para se atender ao interesse público que permeia tanto a regularização fundiária de interesse social quanto a de interesse específico.

Assim, o parecer que respeitosamente se submete à elevada apreciação de V. Exa. é no sentido de sejam alteradas as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça nos termos da anexa minuta de Provimento, com previsão do prazo de 30 dias para entrada em vigor, a fim de viabilizar as providências de adaptação.

Em caso de aprovação, sugere-se a publicação da íntegra do parecer para conhecimento geral por três vezes.

Sub Censura.

São Paulo, 15 de junho 2012.

Gustavo Henrique Bretas Marzagão
Juiz Assessor da Corregedoria

Luciano Gonçalves Paes Leme
Juiz Assessor da Corregedoria

Marcelo Benacchio
Juiz Assessor da Corregedoria

Tania Mara Ahualli
Juíza Assessora da Corregedoria

6

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

3 DE FEVEREIRO DE 1874

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Processo CG 2012/17333

CONCLUSÃO

Em 15 de junho de 2012, faço estes autos conclusos ao Desembargador **JOSÉ RENATO NALINI**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Eu, _____ (Rosa Maia), subscrevi.

Aprovo o parecer dos MMs. Juízes Assessores da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, determino a alteração das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça nos termos da anexa minuta de Provimento, que acolho.

São Paulo, 15 de junho de 2012.

JOSÉ RENATO NALINI
Corregedor Geral da Justiça

NOTA

Deixamos de reproduzir o texto do Provimento CG n° 18/2012 em razão do mesmo ter sofrido alterações pelo Provimento CG n° 16/2013 e o restante ter sido integralmente transcrito pelo Provimento CG n° 21/2013.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

PROVIMENTO CG. Nº 25/2012

Institui o Cadastro de Regularização Fundiária Urbana do Estado de São Paulo e dispõe sobre sua gestão, operação e acesso.

O Desembargador **JOSÉ RENATO NALINI**, Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,

CONSIDERANDO as disposições contidas no artigo 11, da Lei n º 12.424, de 16 de junho de 2011, que trata do cadastro nacional de beneficiários de programas habitacionais urbanos ou rurais e de regularização fundiária em áreas urbanas;

CONSIDERANDO a edição do Provimento CG. nº 18/2012, de 21 de junho de 2012, que normatizou no âmbito administrativo os procedimentos pelos quais os oficiais de registro de imóveis processarão as modalidades de regularização fundiária;

CONSIDERANDO a importância de monitoramento do esforço empreendido para viabilizar a regularização fundiária urbana no Estado;

CONSIDERANDO a busca incessante de racionalização dos processos de produção, distribuição e intercâmbio de informações oficiais e a interoperabilidade entre a Corregedoria Geral da Justiça e os oficiais de registro de imóveis, visando à eficiência do serviço público delegado;

CONSIDERANDO os resultados positivos dos trabalhos levados a efeito em parceria com a Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (ARISP) relativos aos módulos em funcionamento em sua Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados (Central ARISP), cujos serviços foram normatizados e estão sob acompanhamento contínuo desta Corregedoria Geral;

CONSIDERANDO o compromisso assumido pela Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (ARISP) de desenvolver o sistema e hospedá-lo em seus servidores exclusivos e de disponibilizá-los gratuitamente para livre acesso para a sociedade;

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONSIDERANDO o exposto e decidido nos autos do Processo nº 2012/00017333 – DICOGE 1.2;

RESOLVE:

Artigo 1º - Fica instituído, com funcionamento a partir de 1º de dezembro de 2012, o Cadastro de Regularização Fundiária Urbana do Estado de São Paulo, destinado ao cadastramento dos projetos de regularização fundiária registrados nas unidades de registros de imóveis do Estado, que funcionará no Portal Eletrônico da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo, publicado sob o domínio http://www.arisp.com.br.

Artigo 2º - O Cadastro de Regularização Fundiária Urbana do Estado de São Paulo será constituído por Sistema de Banco de Dados Eletrônico (DBMS) e estatísticas, além de interface de acesso disponível pela Internet, com informações das regularizações fundiárias efetivadas a partir da edição da Medida Provisória nº 459, de 25.3.2009, convertida na Lei nº 11.977, de 7.7.2009.

Artigo 3º – A base de dados do Cadastro de Regularização Fundiária Urbana será composta por:

a) identificação da serventia registral;
b) comarca;
c) número da matrícula;
d) nome do município, distrito, subdistrito e bairro de localização da área regularizada;
e) quantidade de unidades;
f) data da prenotação do requerimento;
g) data do registro da regularização fundiária;
h) tipo de interesse: social, específico ou parcelamentos anteriores à Lei 6.766/79;
i) agente promotor da regularização (poder público ou particular).

Artigo 4º - Os dados do sistema serão públicos e acessíveis à população e às autoridades por aplicativo web, assim como poderão ser compilados e livremente divulgados, exigindo-se indicação da fonte.

Artigo 5º - As unidades de registro de imóveis deverão lançar os dados das regularizações fundiárias registradas no Cadastro de Regularização Fundiária Urbana do Estado de São Paulo na mesma data da prática do ato.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Parágrafo único: Os dados relativos às regularizações fundiárias urbanas registradas anteriormente à edição deste Provimento serão lançados no prazo de 30 (trinta) dias do funcionamento do sistema.

Artigo 6º - O Portal do Extrajudicial desta Corregedoria Geral da Justiça propiciará aos usuários atalho diretamente ao sistema.

Artigo 7º - Este provimento entra em vigor na data de sua publicação.

São Paulo, 25 de setembro de 2012.

JOSÉ RENATO NALINI
Corregedor Geral da Justiça

Decisão registrada sob nº 664/2013
Em 13 de junho de 2013

169

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Processo CG 2013/20517

CGJ
00006537

(162/13-E)

Registro de Imóveis - Regularização Fundiária Urbana - Provimento CG 18/2012 - Consulta Pública voltada a receber propostas de aperfeiçoamento - Exame preliminar da proposta da CDHU relativa aos conjuntos habitacionais - Modificação das NSCGJ.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

No intuito de aprimorar e aperfeiçoar o Provimento CG nº 18/2012, Vossa Excelência, por meio da Portaria CG nº 09/2013 (fls. 02/04), instituiu a presente Consulta Pública, que resultou na apresentação de propostas e sugestões de diversos órgãos, associações, registradores e engenheiros.

É o relatório.

Opino.

Em razão da grande quantidade de sugestões apresentadas, antes do exame conjunto, necessário examinar as mais urgentes que, eventualmente, não poderiam aguardar o resultado final deste trabalho.

Nessa linha, passa-se a apreciar o tema relativo à regularização dos conjuntos habitacionais, levantado pela CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (fls. 93/97).

Pede-se a reinserção dos itens 156 a 159, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, que cuidavam da averbação de conjuntos habitacionais com base na Lei nº 6.766/79, e que foram suprimidos pelo Provimento CG nº 18/2012.

170

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Processo CG 2013/20517

A proposta, salvo melhor juízo de V. Exa., comporta acolhimento.

É que a supressão de referidos itens pode, de fato, levar à interpretação de que a CDHU, mesmo fora do âmbito da Lei nº 11.977/09, deve atender à sistemática prevista no item 246, do Capítulo XX, que trata exclusivamente da regularização dos conjuntos habitacionais com base na Lei nº 11.977/09, o que demandaria procedimento mais complexo.

Além disso, os itens revogados deixavam claro que, exceto no caso de interesse público ou de segurança nacional, a CDHU estava dispensada de atender aos requisitos do art. 18, da Lei nº 6.766/79, para averbar as unidades habitacionais.

Realmente, como destacado pela CDHU, o atendimento integral da norma do art. 18 deve ser exigido dos empreendedores que atuam no âmbito privado; não quando os empreendimentos são conduzidos diretamente pelo Estado, ou por empresas por ele contratadas, em projetos com característica social, como são os da CDHU, porque destinados à população carente.

O pedido de alteração do item 157.1, a fim de inserir a aprovação ou dispensa do GRAPROHAB, também deve ser acolhido por se tratar de mera atualização de redação.

Uma vez acolhidas essas sugestões, que implicarão na alteração das NSCGJ, faz-se necessário, a fim de preservar a coerência do ordenamento normativo, adaptar também a subseção que cuida dos conjuntos habitacionais sob a égide da Lei nº 11.977/09.

Observada a linha de flexibilização imposta pela Lei nº 11.977/09, tem-se que os quadros de áreas que acompanham a planta e a instituição do condomínio apresentados pela CDHU podem ser aceitos pelos

171

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Processo CG 2013/20517

Oficiais de Registros de Imóveis independentemente da observação das regras da ABNT, haja vista que a CDHU apresenta seus quadros padronizados de acordo com a metodologia da NBR 12.721 para o cálculo das áreas dos empreendimentos constantes da instituição de condomínio.

Por fim, tendo em vista que o §6º, do art. 47, da Lei nº 8.212/91, diz que averbação da construção civil localizada em área objeto de regularização fundiária de interesse social, na forma da lei 11.977/2009, independe de prova de inexistência de débito, essa realidade deve ser contemplada pelas Normas de Serviço da Corregedoria.

Diante do exposto, em sede de exame preliminar das sugestões apresentadas nos autos da presente Consulta Pública, entendo oportunas e necessárias a inserção dos itens 156/159 e as alterações nos itens 246/246.5, todos do Capítulo XX, das Normas de Serviço desta Corregedoria Geral, nos termos da anexa minuta de provimento que, respeitosamente, ora submeto à elevada apreciação de V. Exa.

Em caso de aprovação, sugiro a publicação da íntegra do parecer para conhecimento geral.

São Paulo, 10 de maio de 2013.

Gustavo Henrique Bretas Marzagão

Juiz Assessor da Corregedoria

3

172

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Processo CG 2013/20517

MINUTA

Provimento CGJ N.º ____/2013

Modifica o Capítulo XX, do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, para introduzir os itens 156/159 na Subseção III, da Seção V, e alterar os itens 246/246.5, da Subseção IX, da Seção VII, todos do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça

O DESEMBARGADOR JOSÉ RENATO NALINI, CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS,

CONSIDERANDO a Consulta Pública instituída pela Portaria CG nº 09/2013 com o objetivo de aprimorar o Provimento CG nº 18/2012, que versa sobre a regularização fundiária de imóveis urbanos;

CONSIDERANDO as propostas apresentadas;

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentar, desde logo, os pontos mais sensíveis e urgentes, notadamente os relativos aos imóveis oriundos de projetos sociais;

RESOLVE:

Artigo 1º - São introduzidos os itens e subitens 156, 156.1, 156.2, 156.3, 157, 157.1, 158 e 159, na Subseção III, da Seção V, do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, nos seguintes termos:

4

173

Subseção III

Dos conjuntos habitacionais

156. Não se aplica o disposto no artigo 18, da Lei nº 6.766/79, para a averbação dos conjuntos habitacionais erigidos pelas pessoas jurídicas referidas nos incisos VII e VIII, do art. 8º, da Lei nº 4.380/64, salvo se o exigir o interesse público ou a segurança jurídica.

156.1. Entende-se como conjunto habitacional o empreendimento em que o parcelamento do imóvel urbano, com ou sem abertura de ruas, é feito para alienação de unidades habitacionais já edificadas pelo próprio empreendedor.

156.2. Os empreendimentos promovidos por particulares, embora referentes a conjuntos habitacionais, subordinam-se ao art. 18, da Lei nº 6.766/79, ainda que financiados com recursos do Sistema Financeiro da Habitação.

156.3. Entende-se por interesse público e segurança jurídica, para os fins do item 156, o atendimento aos requisitos básicos para assegurar, dentre outros, aspectos urbanísticos, ambientais, jurídicos, registrários e protetivos dos adquirentes.

157. O registro das transmissões das unidades habitacionais deve ser precedido da averbação da construção do conjunto na matrícula do imóvel parcelado, a ser aberta pelo cartório, se ainda não efetuada.

157.1. Para essa averbação, o oficial exigirá o depósito dos seguintes documentos:

174

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Processo CG 2013/20517

a) planta do conjunto, aprovada pelo Município e assinada por profissional legalmente habilitado, com prova de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), contendo as edificações, subdivisões das quadras, as dimensões, área e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, inclusive garagem para veículos e unidades autônomas, se houver, dispensada a ART ou a RRT, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;

b) memorial descritivo com a descrição sucinta do empreendimento, a identificação dos lotes ou unidades e as restrições incidentes, assinado por profissional legalmente habilitado na forma prevista na alínea "a" supra;

c) discriminação das frações ideais de terreno com as unidades de uso exclusivo que a elas corresponderão, se o caso;

d) quadro indicativo das áreas ocupadas pelas unidades, logradouros (se houver) e espaços livres;

e) comprovante da aprovação pelo Município e pelo GRAPROHAB, ou prova da dispensa de análise por este;

f) auto de conclusão, ou vistoria ("habite-se"), ou documento municipal equivalente relativo às construções existentes;

g) convenção de condomínio, acompanhada do respectivo regimento interno, se o caso;

6

175

h) cópia do ato constitutivo do agente empreendedor, observados o art. 8º, da Lei nº 4.380/64, e o art. 18, da Lei nº 5.764/71;

i) documento comprobatório de inexistência de débito para com a Previdência Social relativamente à obra, exceto no caso de declaração de preenchimento dos requisitos previstos nos arts. 322, XXV, e 370, III, da Instrução Normativa nº 971/09, da Receita Federal do Brasil.

j) contrato padrão, observado o disposto no art. 6º, §§ 3º e 4º, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964;

158. O requerimento do interessado e os documentos que o acompanham serão autuados, numerados e rubricados, formando o processo respectivo, a serem arquivados separadamente, constando da autuação a identificação de cada conjunto. O oficial de registro, então, procederá às buscas e à qualificação da documentação apresentada.

159. Procedida a averbação do conjunto habitacional, o oficial de registro elaborará ficha auxiliar, que fará parte integrante da matrícula, da qual constarão todas as unidades, reservando-se espaço para anotação do número da matrícula a ser aberta, quando do primeiro ato de registro relativo a cada uma delas.

159.1. A requerimento do interessado, ou no interesse do serviço, poderão ser abertas todas as matrículas das unidades integrantes do conjunto, averbando-se esse fato na matrícula matriz para comprovação do esgotamento da disponibilidade imobiliária.

176

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Processo CG 2013/20517

Artigo 2º - Os itens 246, 246.1, 246.2, 246.3, 246.4 e 246.5, da Subseção IX, da Seção VII, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, passam as ter as seguintes redações:

"Subseção IX

Da regularização dos Conjuntos Habitacionais

246. A regularização dos conjuntos habitacionais erigidos pelas pessoas jurídicas referidas nos incisos VII e VIII, do art. 8º, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, compreende:

a) a averbação do conjunto na matrícula do imóvel, em forma de condomínio edilício ou parcelamento, e das respectivas construções;

b) o registro da convenção do condomínio edilício, se o caso;

c) a abertura de matrícula dos lotes ou das unidades autônomas, observado o subitem 246.4;

246.1. Para essa averbação, o oficial exigirá o depósito dos seguintes documentos:

a) planta do conjunto, aprovada pelo Município e assinada por profissional legalmente habilitado, com prova de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), contendo as edificações, subdivisões das quadras, as dimensões, área e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, inclusive

8

177

garagem para veículos e unidades autônomas se houver, dispensados a ART e o RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;

b) memorial descritivo com a descrição sucinta do empreendimento, a identificação dos lotes ou unidades e as restrições incidentes, assinado por profissional legalmente habilitado na forma prevista na alínea "a" supra;

c) discriminação das frações ideais de terreno com as unidades de uso exclusivo que a elas corresponderão, se o caso;

d) convenção de condomínio, acompanhada do respectivo regimento interno, se o caso;

e) prova do ato constitutivo do agente empreendedor, observados o art. 8º, da Lei nº 4.380/64, e o art. 18, da Lei nº 5.764/71;

f) auto de regularização do Município ou documento equivalente;

g) certidão negativa de débito para com a Previdência Social relativa à construção, dispensada sua apresentação nos casos de regularização fundiária de interesse social;

h) auto de vistoria ou "habite-se" emitido pelo Município para as construções existentes;

246.2. Com relação ao licenciamento ambiental, observar-se-á o item 226.

178

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Processo CG 2013/20517

246.3 O requerimento do interessado e os documentos que o acompanham serão autuados, numerados e rubricados formando o processo respectivo, a serem arquivados separadamente, constando da autuação a identificação de cada conjunto. O oficial de registro, então, procederá às buscas e à qualificação da documentação apresentada.

246.4. Procedida a averbação do conjunto habitacional, o oficial de registro elaborará ficha auxiliar, que fará parte integrante da matrícula, da qual constarão todas as unidades, reservando-se espaço para anotação dos números das matrículas.

246.5. Serão abertas todas as matrículas das unidades integrantes do conjunto regularizado, averbando-se esse fato na matrícula matriz para comprovação do esgotamento da disponibilidade imobiliária."

Artigo 3º - Este provimento entra em vigor na data de sua publicação.

São Paulo,

JOSÉ RENATO NALINI

Corregedor Geral da Justiça

10

179

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Processo CG 2013/20517

CONCLUSÃO

Em 10 de maio de 2013, faço estes autos conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **JOSÉ RENATO NALINI**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Eu, _____ (Andrea Belli), Escrevente Técnico Judiciário do GATJ 3, subscrevi.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, determino a alteração das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça nos termos da anexa minuta de Provimento, que acolho.

Para conhecimento geral, determino a publicação na íntegra do parecer no DJE.

Publique-se.

São Paulo, 10 MAI 2013

JOSÉ RENATO NALINI
Corregedor Geral da Justiça

11

Decisão registrada sob n.º 782/2013
Em 18 de julho de 2013

107

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Processo CG 2013/20517

CGJ
00006776

(218/2013-E)

Registro de Imóveis - Regularização Fundiária Urbana - Provimento CG 18/2012 - Consulta Pública voltada a receber propostas de aperfeiçoamento - Modificação da Seção VII, do Capítulo XX, das NSCGJ, nos termos da anexa minuta de provimento

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

V. Exa. inaugurou o presente expediente de Consulta Pública com o propósito de angariar propostas de toda a sociedade voltadas a aperfeiçoar o Provimento CG nº 18/2012 que, ao romper paradigmas, regulamentou as diversas formas de regularização fundiária urbana, mormente as previstas na Lei nº 11.977/09.

A consulta foi endereçada a: I – Associação dos Notários e Registradores, seção São Paulo; II - Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo; III – Centro de Estudos da Metrópole do Centro Brasileiro de Análise e Planejamento; IV – Colégio Notarial do Brasil, seção São Paulo; V - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo; VI – Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo; VII – Defensoria Pública do Estado de São Paulo; VIII – Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico; IX – Instituto Pólis; X – Instituto dos Registradores Imobiliários do Brasil; XI – Ministério das Cidades; XII – Ministério Público do Estado de São Paulo; XIII – Ordem dos Advogados do Brasil, seção São Paulo; XIV – Prefeitos, Secretarias de habitação, ou órgãos municipais com atribuições equivalentes, de todos os Municípios do Estado de São Paulo; e, por fim, a

108

qualquer pessoa que tivesse interesse em se manifestar, conforme publicação no DJE (21.02.2013).

Recebidas as diversas propostas e elogios, V. Exa. primeiro editou o Provimento CG 16/2013 para fazer as modificações consideradas mais urgentes, e deixou para a presente etapa as demais porque mais complexas.

É o relatório.

Opino.

Em 21.06.2012, foi publicado no DJE o Provimento CG nº 18/2012, editado por V. Exa., que introduziu a Seção VII "Da regularização Fundiária", no Capítulo XX, das Normas de Serviço desta Corregedoria Geral da Justiça, e disciplinou os diversos mecanismos de regularização fundiária urbana previstos na Lei nº 11.977/09.

O primeiro ano de vida do Provimento CG 18/2012 foi tranquilo e produtivo. Até a presente data, de acordo com o Cadastro de Regularização Fundiária da Arisp, 177 assentamentos e 22.606 unidades foram regularizados. Não houve impugnação judicial e alguns Estados da Federação editaram norma similar.

No âmbito desta E. Corregedoria Geral da Justiça e do C. Conselho Superior da Magistratura, poucos foram os recursos até o momento encaminhados e julgados (dois para ser preciso[1]), o que também é forte indício da efetividade do Provimento CG nº 18/2013, seja perante o Registro de Imóveis, onde a regularização acontece, seja junto ao Juiz Corregedor Permanente, para quem são remetidas questões pontuais.

A despeito da inovação e do sucesso alcançado, algumas pendências de difícil solução, como a fase da comprovação da titulação do

[1] CG 2013/63518 e CSM - Apelação Cível nº 53919-05.2012.8.26.0576

109

ocupante do lote do assentamento regularizado, ainda não foram eliminadas. E, a fim de saná-las, ou ao menos mitigá-las, V. Exa. inaugurou o presente expediente.

As propostas recebidas de diversos Órgãos, Entidades de classe, profissionais liberais, Associações, Institutos, Prefeituras, Secretarias e Ministérios foram sopesadas e debatidas com os MMs. Juízes Assessores desta Corregedoria Geral Alberto Gentil de Almeida Pedroso, Marcelo Benacchio, Luciano Gonçalves Paes Leme e Tânia Mara Ahualli, com o MM. Juiz de Direito Carlos Henrique André Lisbôa, com o Exmo. Secretário da Habitação de São José do Rio Preto Dr. Renato Goés, com o Ilmo. Presidente da Arisp, Dr. Flauzilino Araújo dos Santos, e, por fim, com V. Exa..

O produto de todo esse estudo consta da anexa minuta de provimento, que propõe a alteração do Capítulo da Regularização Fundiária nas Normas de Serviço desta E. Corregedoria.

As mudanças ora sugeridas pretendem fazer com que a regulamentação administrativa da regularização fundiária hoje existente permita que os ocupantes dos assentamentos alcancem com mais facilidade, celeridade, e eficiência não só a titulação dominial como seu registro.

Permanecem os propósitos de assegurar os aspectos urbanísticos, ambientais e sociais da regularização e de garantir o direito social à moradia, ao meio ambiente ecologicamente equilibrado e o pleno desenvolvimento da função social da propriedade urbana.

Procurou-se, assim, buscar mais a fundo o espírito da Lei nº 11.977/09, para enxugar os procedimentos, dispensar documentos e notificações prescindíveis antes exigidos e ampliar o âmbito de atuação dos Oficiais de Registro de Imóveis.

110

Assim, dentre as diversas mudanças ora sugeridas, destaco algumas no intuito de dar um panorama geral das alterações, a saber:

I - Introdução de norma de disposição transitória a fim de permitir que o procedimento de regularização fundiária iniciado antes da vigência do Provimento CG nº 18/2012 ainda em andamento perante a Corregedoria possa, mediante anuência do interessado, ser encaminhado Registro de Imóveis, onde receberá nova qualificação à luz do novo ordenamento jurídico vigente.

A norma visa a evitar, como já ocorreu, que regularizações que tramitam há anos sejam extintas ou indeferidas. A partir de agora, o Juiz Corregedor Permanente poderá, diante do caso concreto, encaminhar o expediente ao Registro de Imóveis para que o Oficial, em nova qualificação, informe sobre o aproveitamento e seguimento nos termos da nova disciplina normativa.

II - Princípio da instância. A fim de conferir celeridade nas regularizações, introduziu-se item específico sobre referido princípio, anotando-se que o requerimento inicial de regularização, desde que compreensível, legitima e autoriza o Oficial de Registro de Imóveis a praticar todos os atos subsequentes e necessários à regularização pretendida. Desta forma, acredita-se, serão eliminadas as interrupções das regularizações ao longo de seu processamento, evitando-se que o agente promotor da regularização tenha, a cada etapa, de renovar sua intenção.

Observe-se que o requerimento deve estar suficientemente formulado, isto é, redigido de forma que o Oficial possa entender o seu intento, devendo-se recusar apenas os requerimentos ininteligíveis (item 225.2).

III - No item 220, atendendo às sugestões do Instituto Pólis e do IBDU, retirou-se a necessidade de reconhecimento de firma nos

111

requerimentos, projetos de regularização fundiária, termos e contratos apresentados pelos entes da Administração Indireta.

IV - As alterações sugeridas aos itens 223 e 223.2 almejam eliminar as notificações desnecessárias que terminam atrasando a regularização. Assim, no item 232, inseriu-se, como regra, a dispensa da notificação dos confrontantes para a averbação do memorial descritivo da gleba apresentado com o projeto de regularização fundiária. E o item 223.2 adverte que, em caso de precariedade de descrição tabular, o oficial de registro de imóveis não precisará notificar os confrontantes, salvo se ficar demonstrado que algum deles foi, em tese, atingido ou que a área do projeto de regularização é superior à área do imóvel.

V - Atendendo ao requerimento do Ministério Público do Estado de São Paulo, incluiu-se a sua participação no procedimento da regularização fundiária em todos os casos em que o Oficial de Registro de Imóveis encaminha ao Juiz Corregedor Permanente alguma questão controvertida, como na hipótese de impugnação fundada de confrontante (item 228.8) e na fase da habilitação de documentos do ocupante (item 235).

VI - Com o escopo de desburocratizar o procedimento de regularização, propõe-se a desnecessidade de notificação do confrontante pelo simples fato de a descrição tabular ser precária, exceto nos casos em que a área do projeto de regularização é superior à do imóvel na matrícula ou quando há potencial invasão no imóvel do confrontante (item 223.2).

VII - A proposta relativa à notificação por edital do confrontante é no sentido de simplificá-la, exigindo a publicação em jornal de circulação local por uma única vez, e não duas como antes, e afixação na Unidade de Registro de Imóveis. É importante observar que esta regra geral de notificação (item 228.3), acolhida na presente minuta, não prevalecerá nas

112

hipóteses em que a Lei nº 11.977/09 dispõe de modo contrário, como no caso da notificação por edital do confrontante por ocasião da demarcação urbanística, devendo-se, então, obedecer ao disposto no art. 57, §§ 2º e 3º, de referida Lei.

VIII - No item 234, amplia-se a sistemática da habilitação de documentos apresentados pelo ocupante para permitir que o Oficial de Registro de Imóveis, nos casos de imperfeição do título do ocupante, verifique, em cada caso e à luz dos documentos que o acompanham, a viabilidade do registro pretendido.

Se reputar insuficientes os documentos, expedirá nota devolutiva fundamentada e a encaminhará, de ofício, ao Juiz Corregedor Permanente que, então, decidirá de plano ou após instrução sumária, após ouvir o Ministério Público.

No sistema hoje em vigor, esse exame é feito desde logo pelo Juiz Corregedor Permanente o que, além de contrariar o espírito da Lei nº 11.977/09, que determinou que a regularização deve tramitar na Serventia de Imóveis, provoca atraso no procedimento, tendo em vista que, em regra, o Judiciário é mais moroso que o Registro de Imóveis.

Desta forma, segue-se com a diretriz de *desjudicialização* traçada por V. Exa. no Provimento CG nº 15/2012 - que modificou a retificação de registro de imóveis - ao mesmo tempo em que se atende ao comando do legislador de reservar ao Judiciário apenas questões pontuais, mantendo-se a tramitação da regularização fundiária na Serventia de Imóveis[2].

É preciso deixar bem claro, no entanto, que a sistemática ora em comento, se acolhida por V. Exa., terá aplicação restrita aos casos de

[2] arts. 48, III; 50, parágrafo único; 57 e §§; 58; 60 e 65, da Lei 11.977/09

113

regularização fundiária inseridos na Seção VII, do Capítulo XX, das Normas de Serviço, em virtude de suas peculiaridades.

IX - Na subseção que cuida da emblemática regularização de condomínio de fração ideal, tem destaque o item 236.2, que surge para conferir legitimidade ao adquirente com contrato de fração ideal não registrado para requerer a respectiva regularização independentemente de localizar o titular dessa fração. Ampliou-se, assim, a possibilidade de regularização, antes restrita a titulares tabulares da fração ideal.

X - A modificação do item 241 é significativa, pois desvincula a legitimação da posse da demarcação urbanística, na medida em que passa a admitir que a legitimação de posse, principal instrumento de titulação dos ocupantes, seja registrada também nos casos em que houve dispensa da demarcação urbanística como, por exemplo, no caso de a área já estar matriculada.

De fato, não faz sentido restringir o uso desse eficaz meio de regularização fundiária apenas aos casos em que a situação jurídica do assentamento é ruim a ponto de exigir demarcação urbanística.

É preciso interpretar a finalidade e o motivo dos institutos. Assim não fosse, muitas vezes o Município teria de fazer a demarcação (desnecessária) apenas para poder dar legitimação da posse. A medida, além de lógica, representa ganhos de economia e de celeridade na regularização.

XI - Na esteira do processo de registro eletrônico instituído por V. Exa. com a edição do Provimento CG nº 11/2013, propõe-se a possibilidade de a Municipalidade encaminhar o título da legitimação de posse por meio da Central de Serviços Compartilhados dos Registradores, conferindo-se maior segurança e celeridade nesta fase da regularização fundiária (item 241.1.1).

114

Estas são, em linhas gerais, as principais alterações ora apresentadas a V. Exa.

Sabe-se, no entanto, que todo o progresso obtido será ineficaz se os Oficiais de Registro de Imóveis, os Juízes Corregedores Permanentes, as Municipalidades, Ministério Público e todos os demais agentes que participam da regularização fundiária não atentarem para a nova ordem jurídica advinda da Lei nº 11.977/09, do Provimento CG nº 18/2013, e deste que ora se submete a V. Exa.

Quando se fala em regularização fundiária, notadamente a de interesse social, o rigor da qualificação registrária não pode ser o mesmo que recai sobre a venda de imóvel celebrada entre duas empresas de grande porte, que têm plenas condições de atender a todas as exigências.

Regularização fundiária e formalismo em excesso são incompatíveis. É preciso abandonar conceitos rígidos antigos e atentar para a nova realidade imposta pelo legislador, em prol da consecução dos preceitos Constitucionais da moradia, da dignidade da pessoa humana, do direito à propriedade e de sua função social.

Por fim, como V. Exa. costuma lembrar, o registro não é um fim em si mesmo, mas apenas o meio para que o cidadão tenha seu direito reconhecido perante a sociedade.

Diante do exposto, após exame e debate das propostas contidas nos autos da presente Consulta Pública, o parecer que respeitosamente apresento à V. Exa. é no sentido de modificar a Seção VII - Regularização Fundiária, do Capítulo XX, do Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, nos termos da anexa minuta de provimento.

115

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Processo CG 2013/20517

Em caso de aprovação, sugiro a publicação da íntegra do parecer por três dias alternados para conhecimento geral.

São Paulo, 05 de julho de 2013.

Gustavo Henrique Breitas Marzagão

Juiz Assessor da Corregedoria

9

143

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Processo CG 2013/20517

CONCLUSÃO

Em 11 de julho de 2013, faço estes autos conclusos ao Desembargador **JOSÉ RENATO NALINI**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Eu, _____ (_____), Escrevente Técnico Judiciário do GATJ 3, subscrevi.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, determino a alteração das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça nos termos da anexa minuta de Provimento, que acolho.

Para conhecimento geral, determino a publicação na íntegra do parecer no DJE por três dias alternados.

Publique-se.

São Paulo 11 JUL 2013

JOSÉ RENATO NALINI

Corregedor Geral da Justiça

NOTA

Deixamos de reproduzir o texto do Provimento CG n° 21/2013 em razão da nova sequência numérica dada pelo Provimento CG n° 37/2013, a seguir transcrito.

Disponibilização: quinta-feira, 28 de novembro de 2013 Diário da Justiça Eletrônico - Caderno Administrativo São Paulo, Ano VII - Edição 1549 90

ASSINADO DIGITALMENTE TJSP SAJ

cessionário, no caso de contrato de alienação fiduciária, investido na propriedade fiduciária.

267. A cessão de crédito garantido por direito real, quando representado por CCI emitida sob a forma escritural, é dispensada de averbação no Registro de Imóveis, aplicando-se, no que a Lei nº 10.931 de 2 de agosto de 2004 não contrarie, o disposto nos arts. 286 e seguintes do Código Civil Brasileiro.

267.1. Como a cessão de crédito por CCI implica automática transmissão das respectivas garantias e direitos ao cessionário, incluindo a propriedade fiduciária, em caso de requerimento de consolidação, caberá à instituição custodiante, no caso de CCI emitida sob a forma escritural, identificar o atual credor fiduciário..

268. A CCI, objeto de securitização nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, será identificada no respectivo Termo de Securitização de Créditos, mediante indicação do seu valor, número, série e instituição custodiante, dispensada a enunciação das informações já constantes da Cédula ou do seu registro na instituição custodiante.

269. O regime fiduciário de que trata a Seção VI do Capítulo I da Lei nº 9.514, de 1997, no caso de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em créditos representados por CCI, será registrado na instituição custodiante.

270. O resgate da dívida representada pela CCI prova-se com a declaração de quitação, emitida pelo atual credor, identificado pela instituição custodiante, ou na falta desta, por outros meios admitidos em Direito, aos quais o Oficial fará menção no corpo da averbação, dispensada averbação autônoma da cessão.

271. Os emolumentos devidos para o cancelamento do regime fiduciário e das garantias reais serão cobrados como ato único.

272. É vedada a averbação da emissão de CCI com garantia real quando houver prenotação ou registro de qualquer outro ônus real sobre os direitos imobiliários, inclusive penhora ou averbação de qualquer mandado ou ação judicial.

SEÇÃO X

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA[327]

Subseção I

Das disposições gerais

273. A presente seção destina-se a viabilizar o registro da regularização

[327] Provs. CGJ 18/2012 e CGJ 21/2013.

ASSINADO DIGITALMENTE TJSP SAJ

fundiária de assentamentos consolidados sobre imóveis urbanos por destinação ainda que cadastrados como rural e a conferir titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

273.1. O registro do projeto de regularização independe de averbação prévia do cancelamento do cadastro de imóvel rural junto ao INCRA e de inclusão no perímetro urbano.

273.2. Uma vez registrado o projeto de regularização de gleba cadastrada como rural, o Oficial de Registro de Imóveis comunicará ao INCRA, para que este órgão possa cancelar total ou parcialmente o certificado de cadastro de imóvel rural e à Receita Federal do Brasil, quanto ao Imposto Territorial Rural, enviando certidão da matrícula do parcelamento regularizado.

273.3. Os procedimentos de regularização fundiária são processados no Registro de Imóveis, independentemente de manifestação judicial, exceto nos casos previstos nos itens 285.6 a 285.8, desta seção.

273.4. O procedimento de regularização fundiária iniciado antes da vigência do Provimento CG 18/2012 e ainda em trâmite perante a Corregedoria Permanente será, mediante anuência do seu agente promotor, encaminhado ao Registro de Imóveis para continuidade na forma do item 273.3.

273.5. A regularização de imóveis em áreas ambientalmente protegidas deverá observar os dispositivos previstos em legislação cabível, especialmente o disposto no art. 54, parágrafos 1º e 3º, da Lei nº 11.977/09, e nos artigos 64 e 65 da Lei nº 12.651/12.

274. Considera-se situação consolidada aquela em que o prazo de ocupação da área, a natureza das edificações existentes, a localização das vias de circulação ou comunicação, os equipamentos públicos disponíveis, urbanos ou comunitários, dentre outras circunstâncias peculiares, indiquem a irreversibilidade da posse que induza ao domínio, sob exclusiva responsabilidade do Município.

275. A regularização fundiária de interesse social caracteriza-se na presença dos seguintes requisitos:

a) em terras particulares, quando haja ocupação, titulada ou não, predominantemente de população de baixa renda e para fins residenciais, de forma mansa e pacífica, por pelo menos 5 anos; ou
b) em imóveis situados em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) ou de outra forma definido pelo Município como de interesse social ou em terras públicas declaradas de interesse social para implantação de projetos de regularização fundiária pela União, Estado ou Município, dispensada averbação específica para tais fins.

276. O procedimento de registro do projeto de regularização fundiária de interesse social ou específico é uno e deve observar o disposto na Lei nº 11.977/09, no Capítulo XII, do Título V, da Lei nº 6.015/73, e nas normas técnicas desta Seção, cabendo ao Oficial do Registro de Imóveis a realização do controle de legalidade meramente formal acerca das aprovações dos órgãos competentes.

ASSINADO TJSP SÃO DIGITALMENTE

277. Não será exigido reconhecimento de firma nos requerimentos, projetos de regularização fundiária, termos e contratos apresentados pela União, Estado e Municípios e demais entes da Administração Indireta.

278. O registro do parcelamento decorrente do projeto de regularização fundiária importará na abertura de matrícula para toda a área objeto de regularização, se não houver, e para cada uma das parcelas resultantes do projeto, inclusive dos bens públicos.

279. Havendo frações ideais registradas não especializadas no projeto de regularização, as novas matrículas dos lotes serão abertas mediante requerimento de especialização formulado pelo titular da fração ideal ou seus legítimos sucessores, dispensada a outorga de escritura de rerratificação para indicação da quadra e lote respectivos.

280. Para atendimento ao princípio da especialidade, o oficial de registro de imóveis adotará o memorial descritivo da gleba apresentado com o projeto de regularização fundiária, devendo averbá-lo anteriormente ao registro do projeto, dispensando-se requerimento e procedimento autônomos de retificação e notificação de confrontantes.

280.1. Havendo dúvida quanto à extensão da gleba matriculada, em razão da precariedade da descrição tabular, o oficial de registro de imóveis abrirá nova matrícula para área destacada, averbando referido destaque na matrícula matriz.

280.2. A precariedade da descrição tabular não é elemento suficiente para que o Oficial de Registro de Imóveis notifique os confrontantes, salvo se ficar demonstrado que algum deles foi, em tese, atingido ou que a área do projeto de regularização é superior a área do imóvel.

281. Na hipótese da regularização fundiária implementada por etapas ou trechos, o registro será feito com base em planta e memorial descritivo referentes à área parcelada, averbando-se o destaque na matrícula da área total.

Subseção II

Do procedimento geral do registro do projeto de regularização fundiária

282. O requerimento de registro do projeto de regularização fundiária deverá ser apresentado diretamente ao Oficial do Registro de Imóveis, acompanhado de apenas uma via dos seguintes documentos:

a) planta do parcelamento assinada por profissional legalmente habilitado, com prova de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), devidamente aprovada pelo Município, contendo as subdivisões das quadras, as dimensões e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com

destinação específica, dispensada a ART ou RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;

b) quadro indicativo das áreas ocupadas pelos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, caso tais dados não constem da planta referida na alínea "a";

c) memorial descritivo da gleba, da área parcelada, dos lotes, dos bens públicos e das demais áreas, dispensado o da gleba total no caso do item 281;

d) certidão atualizada da matrícula ou transcrição do imóvel;

e) instrumento de instituição, especificação e convenção de condomínio, se for o caso; e

f) auto de regularização municipal ou documento equivalente.

282.1. As cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária deverão apresentar certidão atualizada de seus atos constitutivos que demonstrem sua legitimidade para promover a regularização fundiária.

282.2. O requerimento inicial apresentado pelo agente promotor da regularização fundiária, desde que suficientemente compreensível, legitima e autoriza o Oficial de Registro de Imóveis a praticar todos os atos subsequentes e necessários à regularização pretendida.

282.3. O loteador é legitimado a requerer a regularização do assentamento ilegal de sua autoria, fazendo uso dos permissivos da Lei nº 11.977/2009 e desta Seção técnica.

282.4. O Município poderá indicar os respectivos lotes correspondentes às frações ideais registradas, sob sua exclusiva responsabilidade, dispensando-se o procedimento previsto no item 293 e seguintes para a especialização das áreas registradas em comum.

283. A aprovação municipal corresponderá ao licenciamento urbanístico do projeto de regularização fundiária, bem como ao licenciamento ambiental, se o Município tiver conselho de meio ambiente e órgão ambiental capacitado.

283.1. Presume-se capacitado o órgão Municipal que emitir o licenciamento ambiental, ficando dispensado o Oficial do Registro de Imóveis de verificar a composição de seu conselho de meio ambiente e a capacitação do órgão ambiental municipal.

283.2. Não sendo apresentado o licenciamento ambiental pelo Município, será exigida a Declaração de Conformidade Urbanística e Ambiental (DCUA) emitida pelo Estado, por meio do Programa Estadual de Regularização de Núcleos Habitacionais – Cidade Legal (Decreto Estadual nº 52.052, de 13 de agosto de 2007).

283.3. Não havendo convênio entre o Município e o Estado para estabelecer o Programa Estadual de Regularização de Núcleos Habitacionais – Cidade Legal, será exigida licença expedida pela CETESB para os casos previstos em lei.

ASSINADO DIGITALMENTE TJSP SAJ

284. Os padrões dos memoriais descritivos, das plantas e demais representações gráficas, inclusive as escalas adotadas e outros detalhes técnicos, seguirão as diretrizes estabelecidas pela autoridade municipal competente, considerando-se atendidas com a emissão do respectivo auto de regularização ou documento equivalente.

285. Prenotado o requerimento e os documentos que o instruem, o Oficial de Registro o autuará e efetuará as buscas em seus assentos.

285.1. Constatada expansão do parcelamento para além da área descrita na matrícula ou transcrição, o oficial de registro de imóveis aproveitará o procedimento em curso para notificar o confrontante em tese atingido e proceder à retificação do registro.

285.2. O confrontante será notificado para, querendo, apresentar impugnação no prazo de 15 (quinze) dias. A notificação será pessoal, preferencialmente pelo correio com aviso de recebimento, ou pelo oficial do registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.

285.3. A notificação será dirigida ao endereço do notificando constante do Registro de Imóveis, podendo ser dirigida ao próprio imóvel contíguo ou àquele fornecido pelo requerente. Não sendo encontrado, estando em lugar incerto e não sabido, ou se recusando recebê-la, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, promovendo-se a notificação mediante edital, com o mesmo prazo fixado no item anterior, publicado uma vez em jornal de circulação local e afixado na Unidade de Registro de Imóveis.

285.4. Findo o prazo sem impugnação, o oficial praticará os atos cabíveis, como o registro do parcelamento do solo ou da instituição e especificação de condomínio e a respectiva convenção, com a subsequente abertura das matrículas das unidades imobiliárias e registro da atribuição de unidades nas matrículas correspondentes.

285.5. Se houver impugnação, o oficial intimará o requerente e o profissional que houver assinado a documentação técnica para que se manifestem no prazo de 10 (dez) dias. Se as partes não formalizarem transação para solucioná-la, o oficial de registro de imóveis designará audiência de conciliação no prazo de 15 (quinze) dias.

285.6. Infrutífera a conciliação, procederá o oficial da seguinte forma:

I – se a impugnação for infundada, rejeitá-la-á de plano por meio de ato motivado do qual constem expressamente as razões pelas quais assim a considerou e dará seguimento ao procedimento caso o impugnante não recorra no prazo de 10 (dez) dias. Em caso de recurso, o impugnante apresentará suas razões ao oficial de registro de imóveis, que intimará o requerente para, querendo, apresentar contrarrazões no prazo de 10 (dez) dias e, em seguida, encaminhará os autos, acompanhados de suas informações complementares, ao Juiz Corregedor Permanente da circunscrição em que situado o imóvel; ou

II – se a impugnação for fundamentada, depois de ouvir o requerente no

ASSINADO TJSP SAJ DIGITALMENTE

prazo de 10 (dez) dias, encaminhará os autos ao Juiz Corregedor Permanente da circunscrição em que situado o imóvel.

285.7. Consideram-se infundadas a impugnação já examinada e refutada em casos iguais ou semelhantes pelo Juízo Corregedor Permanente ou pela Corregedoria Geral da Justiça; a que o impugnante se limita a dizer que o procedimento causará avanço na sua propriedade sem indicar, de forma plausível, onde e de que forma isso ocorrerá; a que não contém exposição, ainda que sumária, dos motivos da discordância manifestada; a que ventila matéria absolutamente estranha ao pedido formulado; e a que o oficial de registro de imóveis, pautado pelos critérios da prudência e da razoabilidade, assim reputar.

285.8. Em qualquer das hipóteses previstas no item 285.6, os autos serão encaminhados ao Juiz Corregedor Permanente que, de plano ou após instrução sumária, ouvido o Ministério Público, examinará apenas a pertinência da impugnação e, em seguida, determinará o retorno dos autos ao oficial de registro de imóveis para as providências que indicar, isto é, extinção ou continuidade do procedimento, no todo ou em parte.

286. Quando a área objeto da regularização atingir dois ou mais imóveis, total ou parcialmente, ainda que de proprietários distintos, o oficial de registro de imóveis procederá à unificação das áreas respectivas, mediante fusão de todas as matrículas ou averbação dos destaques nas matrículas ou transcrições originárias e abertura de nova matrícula para a área resultante, efetivando-se, a seguir, o registro do projeto de regularização.

286.1. Também será possível a unificação quando dois ou mais imóveis contíguos forem objeto de imissão provisória na posse registrada em nome do poder público expropriante, diretamente ou por entidade delegada, podendo a unificação abranger um ou mais imóveis de domínio público que sejam contíguos à área objeto da imissão provisória na posse.

286.2. A existência de registros de direitos reais ou constrições judiciais, inclusive as averbações de bloqueios e indisponibilidades, sobre os imóveis não obstará a unificação das áreas e o registro do projeto de regularização fundiária.

286.3. Ocorrendo unificação de imóveis de proprietários distintos, o oficial do registro de imóveis, logo após a abertura da matrícula, averbará as parcelas correspondentes aos titulares de domínio ou procederá de conformidade com o previsto no item 297.7, III, juntamente com os ônus e constrições judiciais, legais ou convencionais que sobre elas existirem, independentemente de prévia anuência do beneficiário, do credor, do exequente ou de manifestação judicial.

287. Registrado o projeto de regularização fundiária, os compradores, compromissários ou cessionários poderão requerer o registro dos seus contratos, padronizados ou não, apresentando o respectivo instrumento ao oficial do registro de imóveis competente.

287.1. Os compromissos de compra e venda, as cessões e as

ASSINADO TJSP SÃO DIGITALMENTE

promessas de cessão valerão como título hábil para transmissão da propriedade, quando acompanhados da respectiva prova de quitação das obrigações do adquirente e serão registrados nas matrículas das correspondentes unidades imobiliárias resultantes da regularização fundiária.

287.2. O registro de transmissão da propriedade poderá ser obtido, ainda, mediante a comprovação idônea, perante o oficial do registro de imóveis, da existência de pré-contrato, promessa de cessão, proposta de compra, reserva de lote ou outro documento do qual constem a manifestação da vontade das partes, a indicação da fração ideal, lote ou unidade, o preço e o modo de pagamento, e a promessa de contratar.

287.3. A prova de quitação dar-se-á por meio de declaração escrita ou recibo assinado pelo loteador, com firma reconhecida, ou com a apresentação da quitação da última parcela do preço avençado.

287.4. Equivale à prova de quitação a certidão emitida após 5 (cinco) anos do vencimento da última prestação pelo Distribuidor Cível da Comarca de localização do imóvel e a da comarca do domicílio do adquirente, se diversa (CC, art. 206, § 5º, I), que explicite a inexistência de ação judicial que verse sobre a posse ou a propriedade do imóvel contra o adquirente ou seus cessionários.

287.5. Nos instrumentos referidos nos itens 287 a 287.2 ficam dispensadas testemunhas instrumentárias.

288. Quando constar do título que o parcelador foi representado por procurador, deverá ser apresentada a respectiva prova da regularidade de sua representação na data do contrato.

288.1. Derivando a titularidade atual de uma sucessão de transferências informais, o interessado deverá apresentar cópias simples de todos os títulos ou documentos anteriores, formando a cadeia possessória, e a certidão prevista no item 287.4 de cada uma dos adquirentes anteriores.

288.2. No caso do item anterior, o Oficial de Registro de Imóveis realizará o registro do último título, fazendo menção às transferências intermediárias em seu conteúdo, à vista da prova do pagamento do imposto de transmissão inter vivos e, se for o caso, do laudêmio, devidos pela última transação.

289. Apresentados por cópias ou ausente o reconhecimento de firma nos documentos indicados nos itens 287, 287.1 e 287.2, o Oficial de Registro de Imóveis providenciará a notificação dos seus subscritores para impugnação no prazo de 15 (quinze) dias e exigirá apresentação da certidão prevista no item 287.4, de cada um deles. Decorrido o prazo sem impugnação, o Oficial de Registro de Imóveis efetivará a transmissão imobiliária, arquivando uma cópia do título, os comprovantes de pagamento e as respectivas certidões.

289.1. Se a documentação for microfilmada em conformidade com a Lei nº 5.433/68 ou armazenada em mídia digital na forma prevista no art. 38, da Lei nº 11.977/09, poderá ser devolvida ao apresentante.

289.2. Os requisitos de qualificação do adquirente no ato registral

ASSINADO TJSP SAJ DIGITALMENTE

poderão ser comprovados por meio da apresentação de cópias simples da cédula de identidade (RG) ou documento equivalente, do CPF, da certidão de casamento e de eventual certidão de registro da escritura de pacto antenupcial, podendo os demais dados serem complementados mediante simples declaração firmada pelo beneficiário, dispensado o reconhecimento de firma quando firmada na presença do Oficial ou de seu preposto.

290. Quando a descrição do imóvel constante do título de transmissão for imperfeita em relação ao projeto de regularização fundiária registrado, mas não houver dúvida quanto à sua identificação e localização, o interessado poderá requerer seu registro, de conformidade com a nova descrição, com base no disposto no art. 213, §13, da Lei nº 6.015/73.

291. Caso o título de transmissão ou a quitação ostente imperfeições relacionadas à especialidade ou à continuidade registrária, o Oficial de Registro de Imóveis, seguindo o critério da prudência e à vista dos demais documentos e circunstâncias de cada caso, verificará se referidos documentos podem embasar o registro da propriedade.

291.1. Não se consideram óbices à qualificação do item 291:

I – a ausência do formal de partilha de bens, da certidão de casamento com averbação da separação ou divórcio e do pacto antenupcial, quando for o caso, do transmitente, quando decorridos mais de dois anos da data da celebração do negócio jurídico com o apresentante do título;

II – a ausência de apresentação do Cadastro de Pessoa Física – CPF ou do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ, dos alienantes anteriores, exceto do último adquirente;

III – a ausência do reconhecimento de firmas de que trata o art. 221, II, da Lei nº 6.015/73, quando decorridos mais de dez anos da data do instrumento, para registros de compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, pré-contrato, promessa de cessão, proposta de compra, reserva de lote ou outro instrumento do qual constem a manifestação da vontade das partes e a respectiva conversão em propriedade.

291.2. Para a qualificação referida no item 291, o Oficial de Registro de Imóveis poderá exigir que o interessado apresente, além do título da transmissão:

a) prova de que habita de boa fé no imóvel há mais de 10 anos sem interrupção e oposição;
b) certidão de inexistência de ação que verse sobre direitos da propriedade indicada no instrumento.

291.3. São documentos aptos a demonstrar a boa-fé referida na alínea "a", do item 291.2, dentre outros, os relativos ao Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU, alvará de construção emitido pela Municipalidade, contas de água, luz e telefone, correspondências e quaisquer comprovantes de residência.

292. Se, ainda assim, a qualificação for negativa, o Oficial de Registro de

Imóveis encaminhará, de ofício, a nota devolutiva fundamentada e os documentos que a acompanham ao Juiz Corregedor Permanente que, de plano ou após instrução sumária, e ouvido o Ministério Público, atestará se os documentos estão ou não habilitados para registro.

292.1. Para a validação do título de transmissão, o interessado poderá, a critério do Juiz Corregedor Permanente, produzir prova documental ou técnica.

292.2. Se necessário, o Juiz Corregedor Permanente poderá, de ofício, determinar a notificação do titular de domínio ou do empreendedor, observando-se o disposto no item 285.3.

292.3. Após o trânsito em julgado, o Juiz Corregedor Permanente devolverá ao Oficial de Registro de Imóveis as vias originais de todos os documentos recebidos, e arquivará as cópias.

Subseção III

Da regularização de condomínio de frações ideais

293. Na hipótese de a irregularidade fundiária consistir na ocupação individualizada de fato, cuja propriedade esteja idealmente fracionada, as novas matrículas serão abertas a requerimento dos titulares das frações ideais ou de seus legítimos sucessores, em conjunto ou individualmente, aplicando-se, conforme o caso concreto, o disposto no art. 3º, do Decreto-lei nº 271/67, o art. 1º, da Lei nº 4.591/64, ou o art. 2º da Lei nº 6.766/79.

293.1. O requerimento deverá especificar a modalidade de regularização pretendida, se parcelamento do solo ou instituição e especificação de condomínio, com as respectivas atribuições de unidades autônomas ou lotes, obedecidas as condições abaixo.

293.2. O adquirente por meio de contrato ou documento particular de fração ideal já registrada está legitimado a promover a especialização dessa fração nos moldes desta subseção para fins de registro de seu título aquisitivo.

294. O interessado na especialização de fração ideal contida em parcelamento regularizado nos moldes desta seção apresentará requerimento dirigido ao oficial de registro de imóveis competente instruído com os seguintes documentos:

a) anuência dos confrontantes da fração do imóvel que pretende localizar, expressa em instrumento público ou particular, neste caso, com as assinaturas dos signatários reconhecidas por semelhança;
b) a identificação da fração, em conformidade com o projeto de regularização registrado, por meio de certidão atualizada expedida pelo Município; e
c) certidão de lançamento fiscal ou de simulação do valor venal.

294.1. Não apresentadas as anuências previstas na alínea "a", do item 294, o Oficial seguirá o rito previsto nos itens 285.2 a 285.8.

ASSINADO TJSP SAJ DIGITALMENTE

294.2. Não apresentada a certidão prevista na alínea "b", do item 294, o oficial do registro de imóveis fará publicar, em jornal de circulação local, em resumo, edital do pedido de especialização, podendo esse ato ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da publicação. Findo o prazo sem impugnação, o Oficial praticará os atos cabíveis. Se houver, seguir-se-á o disposto nos itens 285.5 a 285.8, no que couber.

294.3. Findo o prazo sem impugnação, o oficial abrirá nova matrícula para a fração destacada e averbará o destaque na matrícula matriz; se houver impugnação, seguirá o rito previsto nos itens 285.5 a 285.8.

294.4. Realizada a especialização de todas as frações registradas, o Oficial de Registro de Imóveis averbará o esgotamento da disponibilidade registral e o encerramento da matrícula matriz.

295. O requerimento de regularização como condomínio deverá vir subscrito por todos os titulares de frações registradas ou seus legítimos sucessores, nos termos da Lei nº 4.591/64 ou no art. 3º, do Dec. Lei nº 271/67, e instruído com:

a) certidão atualizada da matrícula do imóvel;
b) instrumento de instituição e especificação de condomínio;
c) plantas e memorial descritivo com a descrição sucinta do empreendimento, a identificação das unidades autônomas com as respectivas frações ideais de terreno e as restrições incidentes sobre elas, bem como das áreas comuns, ambos assinados por profissional legalmente habilitado e aprovados pelo Município;
d) cálculo das áreas das edificações e dos lotes, discriminando, além da global, a das partes comuns, inclusive áreas de circulação interna, quando houver, e indicando para cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída ou a metragem de cada lote;
e) convenção de condomínio, acompanhada do respectivo regimento interno;
f) auto de regularização municipal ou de vistoria ("habite-se") ou, ainda, documento equivalente das construções existentes;
g) certidão negativa de débito para com a Previdência Social relativamente às construções existentes, dispensada a apresentação mediante declaração de preenchimento dos requisitos previstos nos arts. 322, XXV e 370, III, da Instrução Normativa nº 971, de 13 de novembro de 2009, da Receita Federal do Brasil;
h) suprimido;
i) instrumento de atribuição de unidades autônomas.

295.1. Na hipótese do requerimento previsto no item 295 não estar subscrito pela totalidade dos titulares do domínio, e estando a documentação em ordem, os faltantes serão notificados pelo oficial de registro de imóveis para se manifestarem em 15 (quinze) dias, seguindo a regra prescrita no subitem 285.2 (parte final) e seguintes.

295.2. Para fins da regularização prevista nessa subseção, é

ASSINADO TJSP SÃO DIGITALMENTE

desnecessária a outorga de escritura de rerratificação do título aquisitivo para indicação de quadra e lote ou de escritura de divisão entre os coproprietários.

Subseção IV

Da demarcação urbanística

296. O procedimento de demarcação urbanística é indispensável para a regularização fundiária de áreas ainda não matriculadas e facultativo para as demais situações de regularização de interesse social e específico.

296.1. O auto de demarcação urbanística poderá abranger parte ou a totalidade de um ou mais imóveis inseridos em uma ou mais das seguintes situações:

I – domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;
II – domínio privado objeto do devido registro no Registro de Imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou
III – domínio público.

296.2. O auto de demarcação urbanística deve ser instruído com:

I – planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, número das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações mencionadas no inciso I do subitem 296.1;
II – planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis, quando esta o permitir, e, quando possível, com a identificação das situações mencionadas no inciso I do subitem 296.1; e
III – certidão da matrícula ou transcrição da área a ser regularizada, emitida pelo registro de imóveis, ou, diante de sua inexistência, das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes, quando possível identificá-las.

296.3. Antes de encaminhar o auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, o poder público colherá as anuências dos órgãos responsáveis pela administração patrimonial dos demais entes federados ou os notificará para que se manifestem no prazo de 30 (trinta) dias quanto:

I – à anuência ou oposição ao procedimento, na hipótese de a área a ser demarcada abranger imóvel público;
II – aos limites definidos no auto de demarcação urbanística, na hipótese de a área a ser demarcada confrontar com imóvel público; e
III – à eventual titularidade pública da área, na hipótese de inexistência

ASSINADO TJSP SAJ DIGITALMENTE

de registro anterior ou de impossibilidade de identificação dos proprietários em razão de imprecisão dos registros existentes.

296.4. Após a notificação, na ausência de manifestação no prazo previsto no subitem 296.3, presumir-se-á a anuência do notificado e o procedimento de demarcação urbanística terá continuidade.

296.5. No que se refere às áreas de domínio da União, aplicar-se-á o disposto na Seção III-A do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, inserida pela Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007, e, nas áreas de domínio dos Estados, Distrito Federal ou Municípios, a respectiva legislação patrimonial.

296.6. Os títulos de direito real ou de legitimação de posse aludidos no item 298 podem ingressar no registro de imóveis, independentemente de prévia demarcação urbanística, quando área objeto de regularização já esteja matriculada ou seja passível de ser matriculada.

297. Encaminhado o auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, será imediatamente prenotado e autuado. Em seguida, o oficial deverá proceder às buscas para identificação do proprietário da área a ser regularizada e das matrículas ou transcrições que a tenham por objeto. Na impossibilidade de identificação da totalidade dos titulares do domínio da área em questão, as buscas deverão se estender às circunscrições imobiliárias anteriores.

297.1. Realizadas as buscas, o oficial do registro de imóveis deverá notificar o proprietário e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente, pelo correio com aviso de recebimento ou, ainda, por solicitação ao oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, para, querendo, apresentarem impugnação à averbação da demarcação urbanística, no prazo de 15 (quinze) dias.

297.2. O poder público responsável pela regularização, em todas as hipóteses contempladas neste item – especialmente se a descrição constante de transcrição ou matrícula relativa à área objeto de demarcação urbanística for imprecisa ou omissa de modo que impossibilite a segura identificação dos titulares do domínio de toda a área -, deverá notificar, por edital, eventuais interessados, bem como o proprietário e os confrontantes da área demarcada, estes se não forem localizados nos endereços constantes do registro de imóveis ou naqueles fornecidos pelo poder público, para manifestação na forma estabelecida no subitem 285.2.

297.3. São requisitos para a notificação por edital:

I – resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e seu desenho simplificado;

II – publicação do edital, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, uma vez pela imprensa oficial e uma vez em jornal de grande circulação local; e

III – determinação do prazo de 15 (quinze) dias para apresentação de impugnação à averbação da demarcação urbanística perante o

Registro de Imóveis.

297.4. Decorrido o prazo sem impugnação, a demarcação urbanística será averbada nas matrículas ou transcrições alcançadas pela planta e memorial indicados no inciso I do subitem 296.2, abrindo-se matrícula para a área objeto da demarcação, salvo se área demarcada coincidir exatamente com a do imóvel objeto da matrícula ou transcrição.

297.5. Havendo impugnação, o oficial do registro de imóveis notificará o poder público para que se manifeste no prazo de 60 (sessenta) dias, oportunidade em que poderá propor a alteração do auto de demarcação urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada, podendo apresentar nova planta para fins da averbação da demarcação.

297.6. Persistindo a divergência, o oficial de registro de imóveis promoverá audiência de conciliação entre o impugnante e o poder público no prazo de 15 (quinze) dias. Não havendo acordo, proceder-se-á na forma dos subitens 285.6 a 285.8 desta seção, prosseguindo-se em relação à área não impugnada, para a qual o poder público deverá apresentar planta que a retrate.

297.7. Na matrícula aberta para a área objeto da demarcação urbanística e depois, nas matrículas abertas para cada parcela decorrente da regularização fundiária, deverão constar nos campos referentes ao registro anterior e ao proprietário:

I – quando for possível identificar a exata origem da parcela matriculada, por meio de planta de sobreposição do parcelamento com os registros existentes, a matrícula anterior e o nome de seu proprietário;

II – quando não for possível identificar a exata origem da parcela matriculada, todas as matrículas anteriores atingidas pelo auto, a expressão "proprietário não identificado" e, em sendo o caso, os nomes dos proprietários identificados, dispensando-se neste caso os requisitos dos itens 4 e 5 do inciso II do art. 176, da Lei nº 6.015/73; e

III – na hipótese de multiplicidade de proprietários, no preâmbulo da matrícula da unidade imobiliária resultante da regularização fundiária, deverá constar a seguinte advertência no campo destinado à indicação do proprietário: "proprietários indicados na matrícula de origem" em vez do determinado no item anterior.

Subseção V

Da legitimação de posse

298. Na regularização fundiária iniciada por demarcação urbanística e nas hipóteses em que esta é dispensada, nos termos dos itens 296.6 e 298.3, após a regularização das unidades imobiliárias, com a abertura das matrículas respectivas, nelas serão registrados os títulos de direito real ou de legitimação de posse

ASSINADO TJSP SAJ DIGITALMENTE

apresentados e aptos a registro.

298.1. O título de legitimação de posse apresentado ao registro de imóveis deverá ser acompanhado de declaração do legitimado, com firma reconhecida, de que:

I – não é concessionário, foreiro ou proprietário de outro imóvel urbano ou rural; e

II – não é beneficiário de legitimação de posse concedida anteriormente.

298.1.1. O título de legitimação de posse poderá ser encaminhado por meio da Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos Registradores de Imóveis, desde que apresentado sob a forma de documento eletrônico estruturado em XML (Extensible Markup Language), aplicando-se no que couber as disposições do subitem 113 da Subseção II da Seção III deste Capítulo.

298.2. A legitimação de posse pode ser concedida ao coproprietário da gleba, titular de cotas ou de frações ideais devidamente cadastradas pelo poder público, desde que exerça seu direito de propriedade em um lote individualizado e identificado no parcelamento registrado, bem como ao ocupante de lote em parcelamento ou de unidade autônoma em condomínio edilício regular.

298.3. Quando o Poder Público dispensar a demarcação urbanística em decorrência de a área já se encontrar adequadamente demarcada e especializada no Registro Imobiliário, o título de legitimação de posse poderá ingressar no fólio real observados os requisitos desta Subseção.

299. O detentor do título de legitimação de posse, após 5 (cinco) anos de seu registro, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal.

299.1. O pedido de conversão deverá ser instruído pelo legitimado com os seguintes documentos:

I – certidões do cartório distribuidor demonstrando a inexistência de ações em andamento que versem sobre a posse ou a propriedade do imóvel;

II – declaração de que não possui outro imóvel urbano ou rural;

III – declaração de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família; e

IV – declaração de que não teve reconhecido anteriormente o direito à usucapião de imóveis em áreas urbanas.

299.2. As certidões previstas no inciso I do item anterior são as relativas ao titular da legitimação de posse.

299.3. No caso de área urbana de mais de 250m² e no de legitimação de posse decorrente de projeto de regularização fundiária de interesse específico ou de parcelamento do solo anterior a 19 de

ASSINADO TJSP SÃO DIGITALMENTE

dezembro de 1979, o prazo para requerimento da conversão do título de legitimação de posse em propriedade será o estabelecido na legislação pertinente sobre usucapião.

299.4. O título de legitimação de posse poderá ser extinto pelo poder público emitente quando constatado que o beneficiário não está na posse do imóvel e não houve registro de cessão de direitos. O poder público, após o procedimento para extinção do título, solicitará ao oficial de registro de imóveis a averbação do cancelamento de seu registro na forma do art. 250, III, da Lei nº 6.015/73.

Subseção VI

Da regularização de glebas urbanas parceladas antes da Lei nº 6.766/79

300. O pedido de regularização fundiária fundado no art. 71, da Lei nº 11.977/09, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

a) certidão do Município atestando que o loteamento foi implantado antes de 19 de dezembro de 1979 e que está integrado à cidade;
b) planta da área em regularização assinada por profissional legalmente habilitado, com prova de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), contendo as subdivisões das quadras, as dimensões e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, dispensada a ART ou o RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;
c) certidão de matrícula ou transcrição da área em regularização; e
d) memoriais descritivos da gleba, da área parcelada, dos lotes, dos bens públicos e das demais áreas.

300.1. Esta modalidade de regularização também pode ser feita por parcelas, lotes, trechos ou etapas, independentemente de retificação, bastando a apresentação de planta e memorial descritivo das áreas destacadas, anuência ou notificação dos confrontantes tabulares ou ocupantes e a certidão da alínea "a".[328]

300.2. A apresentação da certidão da autoridade municipal referida na alínea "a" do caput, deste item, atestando que o parcelamento foi implantado anteriormente a 19 de dezembro de 1979 e que está integrado e consolidado à cidade, com irreversibilidade da ocupação, dispensa quaisquer outras manifestações, licenças ou alvarás, inclusive do órgão ambiental estadual.

300.3. Aplicam-se às regularizações promovidas com base nesta subseção, os institutos previstos subseções III, IV e V.

[328] L. 11.977/2009, art. 71, 1.

ASSINADO TJSP SAJ DIGITALMENTE

Subseção VII

Da abertura de matrícula para área pública em parcelamento não registrado

301. O Município poderá solicitar ao registro de imóveis competente a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis públicos, assim considerados pela destinação dada e consolidada, oriundos de parcelamento do solo urbano, ainda que não inscrito ou registrado, por meio de requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

I – planta e memorial descritivo do imóvel público a ser matriculado, dos quais constem a sua descrição, com medidas perimetrais, área total, localização, confrontantes e coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites;

II – anuência dos confrontantes; e

III- planta de parcelamento assinada pelo loteador ou confeccionada e aprovada pelo Município, acompanhada da declaração de que o parcelamento se encontra implantado, quando houver.

301.1. Na hipótese de o requerimento não estar subscrito ou instruído com anuência de todos os confrontantes, e estando a documentação em ordem, os faltantes serão notificados pelo oficial de registro de imóveis, seguindo a regra prescrita no subitem 285.2 (parte final) e seguintes.

301.2. Findo o prazo sem impugnação, o Oficial abrirá a matrícula respectiva em nome do Município, independentemente do regime jurídico do bem público, e efetuará a averbação remissiva na matrícula ou transcrição da área original para controle de disponibilidade, salvo se se tratar de aquisição imemorial, o que deve ser expressamente declarado pelo Município.

301.3. Se houver impugnação por parte de algum confrontante, o oficial de registro de imóveis seguirá o rito previsto nos itens 285.5 a 285.8.

301.4. Na abertura de matrícula de imóvel público oriundo de parcelamento do solo urbano, havendo divergência nas medidas perimetrais de que resulte, ou não, alteração de área, a situação de fato implantada do bem deverá prevalecer sobre a situação constante do registro ou da planta de parcelamento, respeitados os limites dos particulares lindeiros.

301.5. Nos casos de parcelamentos urbanos regularizados nos termos desta subseção, ainda que realizados na vigência do Decreto-Lei nº 58/37, não se exigirá a formalização da doação de áreas públicas pelo loteador para a transferência de domínio.

ASSINADO TJSP SAJ DIGITALMENTE

Subseção VIII

Da abertura de matrícula de imóvel público

302. O requerimento da União ou do Estado para abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis urbanos sem registro anterior, cujo domínio lhe tenha sido assegurado pela legislação, deverá ser acompanhado dos documentos mencionados no item 301.

302.1. Recebido o requerimento na forma prevista no caput, o oficial de registro de imóveis abrirá a matrícula em nome do requerente, observado o disposto no § 5º, do art. 195-A, da Lei nº 6.015/73.

302.2. O Município poderá realizar, em acordo com o Estado, o procedimento de que trata este artigo e requerer, em nome deste, no registro de imóveis competente, a abertura de matrícula de imóveis urbanos situados nos limites do respectivo território municipal.

302.3. Na hipótese de o requerimento não estar subscrito ou instruído com anuência de todos os confrontantes, aplicar-se-á o procedimento previsto nos itens 301.1 a 301.3.

Subseção IX

Da regularização dos Conjuntos Habitacionais [329]

303. A regularização dos conjuntos habitacionais erigidos pelas pessoas jurídicas referidas nos incisos VII e VIII, do art. 8º, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, compreende:[330]

a) a averbação do conjunto na matrícula do imóvel, em forma de condomínio edilício ou parcelamento, e das respectivas construções;
b) o registro da convenção do condomínio edilício, se o caso;
c) a abertura de matrícula dos lotes ou das unidades autônomas, observado o subitem 303.4.

303.1. Para essa averbação, o oficial exigirá o depósito dos seguintes documentos:[331]

a) planta do conjunto, aprovada pelo Município e assinada por profissional legalmente habilitado, com prova de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), contendo as edificações, subdivisões das quadras, as dimensões, área e numeração dos lotes,

[329] Prov. CGJ 16/2013.
[330] Prov. CGJ 16/2013.
[331] Prov. CGJ 16/2013.

logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, inclusive garagem para veículos e unidades autônomas se houver, dispensados a ART e o RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;

b) memorial descritivo com a descrição sucinta do empreendimento, a identificação dos lotes ou unidades e as restrições incidentes, assinado por profissional legalmente habilitado na forma prevista na alínea "a" supra;

c) discriminação das frações ideais de terreno com as unidades de uso exclusivo que a elas corresponderão, se o caso;

d) convenção de condomínio, acompanhada do respectivo regimento interno, se o caso;

e) prova do ato constitutivo do agente empreendedor, observados o art. 8º, da Lei nº 4.380/64, e o art. 18, da Lei nº 5.764/71;

f) auto de regularização do Município ou documento equivalente;

g) certidão negativa de débito para com a Previdência Social relativa à construção, dispensada sua apresentação nos casos de regularização fundiária de interesse social;

h) auto de vistoria ou "habite-se" emitido pelo Município para as construções existentes.

303.2. Com relação ao licenciamento ambiental, observar-se-á o item 283.[332]

303.3. O requerimento do interessado e os documentos que o acompanham serão autuados, numerados e rubricados formando o processo respectivo, a serem arquivados separadamente, constando da autuação a identificação de cada conjunto. O oficial de registro, então, procederá às buscas e à qualificação da documentação apresentada.[333]

303.4. Procedida à averbação do conjunto habitacional, o oficial de registro elaborará ficha auxiliar, que fará parte integrante da matrícula, da qual constarão todas as unidades, reservando-se espaço para anotação dos números das matrículas.[334]

303.5. Serão abertas todas as matrículas das unidades integrantes do conjunto regularizado, averbando-se esse fato na matrícula matriz para comprovação do esgotamento da disponibilidade imobiliária.[335]

Subseção X

Das disposições finais

304. Não serão cobradas custas e emolumentos para o registro do auto de demarcação urbanística, do título de legitimação e de sua conversão em título de

[332] Prov. CGJ 16/2013.
[333] Prov. CGJ 16/2013.
[334] Prov. CGJ 16/2013.
[335] Prov. CGJ 16/2013.

propriedade e dos parcelamentos oriundos da regularização fundiária de interesse social.

304.1. Serão realizados independentemente do recolhimento de custas e emolumentos:

I – o primeiro registro de direito real constituído em favor de beneficiário de regularização fundiária de interesse social em áreas urbanas e em áreas rurais de agricultura familiar;

II – a primeira averbação de construção residencial de até 70 m² (setenta metros quadrados) de edificação em áreas urbanas objeto de regularização fundiária de interesse social;

III – o registro de título de legitimação de posse, concedido pelo poder público, de que trata o art. 59 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e de sua conversão em propriedade.

304.2. O registro e a averbação de que tratam os incisos I, II e III do item anterior independem da comprovação do pagamento de quaisquer tributos, inclusive previdenciários.

305. São gratuitos os atos praticados em cumprimento de mandados judiciais expedidos em favor da parte beneficiária da justiça gratuita, sempre que assim for expressamente determinado pelo Juízo, bem como quando a lei determinar.

306. Nos procedimentos para registro de novos parcelamentos implantados diretamente pela União, Estado e Municípios, CDHU, Cohabs e assemelhadas, os oficiais de registro de imóveis não exigirão as certidões previstas no art. 18, da Lei n° 6.766/79 que forem incompatíveis com a natureza pública do empreendimento.

307. A União, o Estado, os Municípios, as Cohabs e assemelhadas, a CDHU e as Instituições Financeiras autorizadas pelo Banco Central do Brasil poderão usar chancela mecânica para firmar contratos com seus mutuários no âmbito do SFH e do SFI.

308. A certidão negativa de débitos emitida pela previdência social relativa à construção não precisará ser revalidada depois de expirado seu prazo de validade se mantida a mesma área construída.

309. Em todas as situações descritas nesta Seção, considera-se confrontante o titular de direito real ou o ocupante, a qualquer título, da área lindeira que for alcançada pela inserção ou alteração de medidas perimetrais.

309.1. Quando necessária a expedição de notificações para os casos previstos nesta Seção, o Oficial de Registro de Imóveis as emitirá de forma simplificada, sem anexação de plantas, projetos, memoriais ou outros documentos, convidando o notificado a comparecer à sede da Serventia para tomar conhecimento do projeto de regularização, com a advertência de que o não comparecimento, e eventual impugnação, no prazo legal, importará em anuência tácita ao projeto apresentado.

310. Aplica-se o § 10, do art. 213, da Lei 6.015/73, a todas as situações nesta Seção em que haja pluralidade de proprietários ou confrontantes, em situação de condomínio, notificando-se apenas um deles de cada matrícula.

311. Nos procedimentos de regularização fundiária, os efeitos da prenotação cessarão automaticamente se, decorridos 60 (sessenta) dias de seu lançamento no protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender as devidas exigências, salvo no caso de outras hipóteses de prorrogação por previsão legal ou normativa, observado o prazo previsto no item 43, da Seção II, deste Capítulo, para qualificação ou eventual devolução com indicação das pendências a serem satisfeitas.

312. O registro da regularização fundiária não exime o parcelador faltoso da responsabilidade civil, administrativa ou criminal, mesmo nas hipóteses em que ele próprio promova a regularização jurídico-registral.

313. Quando houver seccionamento da área original do imóvel por ato do poder público para criação ou ampliação de sistema viário, ou em decorrência de alienações parciais, dando origem a mais de uma área remanescente, a apuração conjunta ou individual de cada uma delas poderá ser feita em procedimento autônomo, caso em que serão considerados como confrontantes tão somente os confinantes das áreas remanescentes, procedendo-se à necessária averbação dos desfalques na matrícula ou transcrição aquisitiva para controle da disponibilidade.

SEÇÃO XI

DO REGISTRO ELETRÔNICO DE IMÓVEIS (SREI) [336]

Subseção I

Das Disposições Gerais

314. Os Oficiais de Registro de Imóveis disponibilizarão serviços de recepção de títulos e de fornecimento de informações e certidões, em meio eletrônico, na forma prevista nestas normas.

315. O Serviço de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) será prestado aos usuários externos por meio de plataforma única na Internet que funcionará no Portal Eletrônico da Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos Registradores de Imóveis (Central Registradores de Imóveis), desenvolvido, operado e administrado pela Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (ARISP), composto dos seguintes módulos e submódulos:

I – Ofício Eletrônico;
II – Penhora Eletrônica de Imóveis (Penhora Online);
III – Certidão Digital;
IV – Matrícula Online;
V – Pesquisa Eletrônica;
VI – Protocolo Eletrônico de Títulos (e-Protocolo);
VII – Repositório Confiável de Documento Eletrônico (RCDE);

[336] Provs. CGJ 22/2012, CGJ 42/2012, e CGJ 11/2013.

Apresentações

Introdução

Procedimento Administrativo

Procedimento Registral

Modelos Administrativos

Modelos Registrais

Legislação

Lista de Abreviaturas e Siglas

Glossário

Lista de Abreviaturas e Siglas

ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
AEIS	Área de Especial Interesse Social
APA	Área de Proteção Ambiental
APM	Área de Proteção dos Mananciais
APP	Área de Preservação Permanente
APRM	Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
ARISP	Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo
art.	artigo
ART/RRT	Anotação de Responsabilidade Técnica / Registro de Responsabilidade Técnica
CAU	Conselho de Arquitetura e Urbanismo
CC	Código Civil
CDHU	Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano
CETESB	Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental
CG	Corregedoria Geral
CGJ-SP	Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo
CIC	Cadastro de Identificação de Contribuinte
CMMA	Conselho Municipal do Meio Ambiente
CND	Certidão Negativa de Débito
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica
Cohabs	Companhias de habitação
COPEUR	Comissão Permanente de Urbanização e Legislação dos Loteamentos em Fase de Regularização
CPMF	Contribuição Provisória sobre Movimentação ou Transmissão de Valores e de Créditos e Direitos de Natureza Financeira
Crea	Conselho Regional de Engenharia e Agronomia

D.J.E.	Diário da Justiça Eletrônico
D.O.I.	Declaração sobre Operações Imobiliárias
DAEE	Departamento de Águas e Energia Elétrica
DBMS	Sistema de Banco de Dados Eletrônico
DCUA	Declaração de Conformidade Urbanística e Ambiental
DD.	Digníssimo
E.	Egrégio
Exmo.	Excelentíssimo
fig.	figura
fls.	folhas
IBDU	Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico
Ilmo.	Ilustríssimo
inc.	inciso
Incra	Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária
IPVS	Índice Paulista de Vulnerabilidade Social
ITBI	Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis
Lepac	Levantamento planialtimétrico cadastral
LINDB	Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro
LRP	Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/1973)
MMs.	Meritíssimos
NSCGJ	Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça
p.ex.	por exemplo
r.	respeitável
RBMC (SJRP)	Rede Brasileira de Monitoramento Contínuo (São José do Rio Preto)
RG	Registro Geral da Cédula de Identidade
RI	Registro de Imóveis
SABESP	Superintendência do Abastecimento de Água do Estado de São Paulo
Seade	Sistema estadual de análise de dados
SFH	Sistema Financeiro da Habitação
SFI	Sistema Financeiro Imobiliário
SSP SP	Secretaria da Segurança Pública de São Paulo
TCRA	Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental

UBS	Unidade Básica de Saúde
UF	Unidade da Federação
UTM	Universal Transversa de Mercator
V. Ex.ª	Vossa Excelência
XML	eXtensible Markup Language
ZEIS	Zona de Especial Interesse Social

Apresentações

Introdução

Procedimento Administrativo

Procedimento Registral

Modelos Administrativos

Modelos Registrais

Legislação

Lista de Abreviaturas e Siglas

Glossário

Glossário

COLABORADORES

Daniela Rosário Rodrigues
Oficiala de Registro de Imóveis de Monte Mor/SP

Emanuel Costa Santos
2° Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara/SP

AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA É a medida judicial que visa a aquisição definitiva do bem imóvel em razão do não cumprimento de uma promessa de venda e compra anterior. Ela será utilizada exatamente, porque o compromissário comprador não consegue o título (escritura) definitivo de sua aquisição. Então, reclamará ao juízo a obtenção desse seu direito e adjudicará, isto é, adquirirá definitivamente o imóvel compromissado à venda.

AÇÃO JUDICIAL POSSESSÓRIA OU REIPERSECUTÓRIA As ações possessórias são medidas judiciais de defesa da posse contra atos de ofensa, denominados ameaça, turbação e esbulho. São atos que atingem o direito de quem tem posse de um bem, seja um proprietário, seja um inquilino, por exemplo. Podemos exemplificar o uso da ação de reintegração de posse pelo possuidor "desapossado", reclama ao juiz para ser "recolocado" ou reintegrado na posse do imóvel. De outro lado, as ações reipersecutórias são baseadas no chamado direito de sequela, que é o direito de perseguir a coisa e ir buscá-la onde quer que indevidamente ela se encontre; é o que ocorre, por exemplo, em uma ação de busca e apreensão.

AÇÃO RESCISÓRIA É a medida judicial que tem por finalidade desconstituir uma decisão judicial definitiva, transitada em julgado. Não se trata de recurso contra uma decisão porque esta já se tornou definitiva; pelo contrário, por causa da definitividade, é que se busca a desconstituição. A ação rescisória somente tem lugar nos casos expressos em lei.

ARRUAMENTO É o ato municipal de abertura de vias públicas (ruas, avenidas, alamedas) para o projeto de loteamento. É essencial a execução do projeto de arruamento para que haja perfeita integração do sistema viário da cidade.

ASSENTAMENTO É a área de terra em que se instalou um grupo de pessoas/famílias, com a finalidade de constituir habitação ou a exploração da terra. Os assentamentos são o objeto dos processos de reforma agrária e de regularização fundiária. São áreas legalmente irregulares, mas com efetiva ocupação, o que justifica a regularização.

AZIMUTE É uma medida de direção, estipulada em graus, adotada por profissionais de engenharia para definir o desenho de um imóvel.

CADUCIDADE É a perda de um direito em razão do decurso do tempo ou outros fatos contrários ao interesse da parte. É o que ocorre, por exemplo, com a vigência da prenotação no registro de imóveis, que caduca em trinta dias a contar de sua efetivação, caso o apresentante do título não cumpra as exigências formuladas para o registro. Cabe lembrar que, nos processos de regularização fundiária, esse prazo é de sessenta dias.

CONDOMÍNIO É uma espécie de direito de propriedade, só que comum a mais de uma pessoa. Os condôminos são os proprietários do mesmo objeto. É o que ocorre, por exemplo, quando três irmãos recebem, por herança, o imóvel deixado pelo pai falecido. Os três juntos são proprietários do mesmo bem, formando-se um vínculo condominial. Também é condominial a relação entre os proprietários de apartamentos no chamado condomínio edilício, já que são titulares juntos das coisas comuns, como acessos, área de lazer, de circulação, entre outras áreas denominadas comuns.

CONDOMÍNIO EDILÍCIO É uma espécie de condomínio (propriedade comum a mais de uma pessoa em relação à mesma coisa), em que os condôminos são proprietários de unidades autônomas (coisas sobre as quais exercem propriedade exclusiva, como apartamentos, casas, lojas etc.) e proprietários de frações nas coisas comuns (como terraço de cobertura, salão de festas, portaria etc.). O fato de haver coisas de propriedade comum, que vincula os proprietários das unidades autônomas uns aos outros, é que faz a relação ser de condomínio especial ou edilício.

CONDOMÍNIO DE LOTES É uma espécie de condomínio (propriedade comum a mais de uma pessoa em relação à mesma coisa) consistente na subdivisão de gleba em lotes, equiparando-se o loteador ao incorporador, os compradores de lotes aos condôminos e as obras de infra-estrutura à construção da edificação. Em tal tipo condominial, as vias existentes são particulares, os lotes de terrenos destinados à edificação correspondem às unidades autônomas, atribuindo-se a cada lote uma fração ideal no todo condominial.

CONDOMÍNIO HORIZONTAL É uma espécie de condomínio edilício em que os pavimentos são horizontalmente sobrepostos uns aos outros, formando um edifício.

CONDOMÍNIO VERTICAL É uma espécie de condomínio edilício em que as unidades autônomas se separam umas das outras em um desenho vertical. É o que ocorre, por exemplo, no condomínio de casas.

CONJECTURAS São ideias baseadas em suposições, sem demonstração, sem comprovação de sua existência.

DESDOBRO É a subdivisão de um lote em novos terrenos. Não pode ser confundido com o loteamento e o desmembramento, que se submetem ao registro especial, previsto na Lei Federal n° 6766/1979.

GLEBA É uma porção ou área de terra. No âmbito da regularização fundiária, a gleba é a área em que existe instalado um empreendimento irregular (assentamentos), como no caso de um loteamento clandestino.

IN FINE Do latim, parte final, no final ou nas referências.

INTERNA CORPORIS É expressão do latim que indica aquilo que interessa ao próprio órgão ou grupo, considerado como "assunto interno". Trata-se sempre de tema que não deve ter a intervenção de órgãos ou pessoas estranhas ao próprio grupo para a decisão.

LEADING CASE É o caso concreto levado à apreciação judicial que tem por objeto questões jurídicas, fatos sociais de elevado grau de complexidade e que ainda não foi decidido em caso semelhante. No entanto, a grande peculiaridade é que a complexidade do caso demonstra que não há uma solução pronta e perfeita nas leis; pelo contrário, a solução (decisão) depende da apreciação de todo o conjunto de normas jurídicas e de todas as fontes de normas. Assim, por ser um caso de grande repercussão, acaba se tornando um "caso líder" ou "caso paradigma" que serve de norte para casos semelhantes.

LOTE É o terreno destinado a edificação, servido de infraestrutura básica. Pela Lei Federal n° 6.766/1979 (lei de parcelamento do solo urbano), "considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe." A infraestrutura básica é o conjunto de equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação. Além disso, os lotes devem ter, como regra, a medida de 5,00 metros de frente, com área de 125,00m², salvo disposição diversa em lei.

LOTEAMENTO É a modalidade de empreendimento regulada na Lei Federal n° 6.766/1979, pelo qual o parcelador promove a divisão física de uma gleba em lotes destinados a edificação. A lei define loteamento como a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes. Assim, para que haja um loteamento, é essencial que ocorra uma efetiva intervenção no sistema viário da cidade, criando-se novas vias, alterando-se trajetos etc. Se não for necessária essa intervenção, haverá desmembramento.

MEDIDAS JUDICIAIS DE CONSTRIÇÃO São determinações judiciais que alcançam bens do devedor ou de um terceiro para responder por dívidas. É o que ocorre, por exemplo, com a penhora. O objetivo da ordem judicial é buscar e reservar o patrimônio do devedor ou responsável (terceiro) para que o direito do credor seja satisfeito.

PRECEDENTES JUDICIAIS São as decisões inovadoras decorrentes de casos concretos com a aplicação de uma norma de caráter geral. Trata-se da hipótese em que para a solução de um caso levado à apreciação judicial, o juiz inova, proferindo decisão que ainda não havia tratado do tema daquela forma. Os precedentes vão, com o passar do tempo, formando a jurisprudência, um conjunto de decisões uniformes sobre certo tema.

PROVA DE PAGAMENTO DE LAUDÊMIO O laudêmio é a contraprestação devida ao senhorio por não ter exercido o direito de preferência quando o enfiteuta aliena onerosamente o seu direito (domínio direto). Tanto na enfiteuse de direito público quanto na de direito privado incide o laudêmio e seu pagamento será comprovado por meio do termo de quitação.

SIGNATÁRIO É a pessoa que assina o título ou documento.

SUBSUNÇÃO É o perfeito encontro entre um fato e a norma correspondente. Isso quer dizer que o fato social ocorrido (por exemplo, a aquisição de um bem mediante pagamento) tem o seu exato correspondente na legislação (contrato de compra e venda). Em razão da subsunção, aplica-se a norma ao caso concreto.

*

Esse livro foi composto com as fontes Livory e Gotham,
e impresso em papel Pólen Soft 70g/m².