

32
Jw

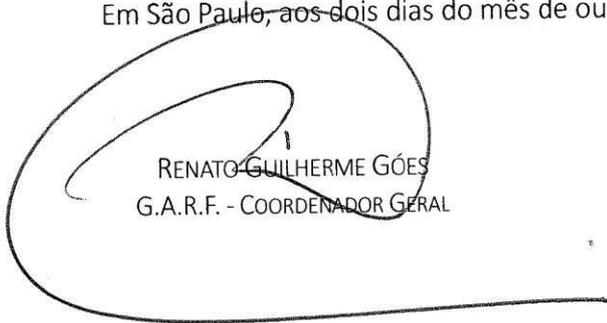
EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR
HAMILTON ELIOT AKEL
CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA
ESTADO DE SÃO PAULO

O G.A.R.F. - Grupo de Apoio à Regularização Fundiária Urbana do Estado de São Paulo -, em face do quanto previsto no artigo 11 do seu Regimento Interno, por intermédio deste subscritor, encaminha anexo o Parecer nº 01/2014, cujo conteúdo reflete o estudo feito da situação de ilegalidade do parcelamento denominado "CARUARA", localizado na circunscrição imobiliária do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos.

Outrossim, sugere-se a Vossa Excelência (i) a publicação integral no Diário da Justiça Eletrônico do Estado de São Paulo e (ii) o encaminhamento de cópia ao Município de Santos, ao 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos e ao respectivo Juízo Corregedor Permanente.

Sendo que cumpria apresentar, cordialmente, subscreve, renovando protestos de respeito e consideração.

Em São Paulo, aos dois dias do mês de outubro de 2014.


RENATO GUILHERME GÓES
G.A.R.F. - COORDENADOR GERAL

DICOG 4.3 2014/00159584

11/11/2014 17:51



00001.2014.00159744

2014-10-02 17:51:00

Assentamento: "Chácaras Caruara"

Circunscrição Imobiliária: 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos

INTRODUÇÃO

O G.A.R.F., criado em abril de 2014, tem por finalidade estudar as mais emblemáticas situações de ilegalidade fundiária do Estado de São Paulo.

Composto por membros dotados de notório conhecimento na matéria, busca auxiliar os Agentes Públicos envolvidos nas regularizações fundiárias de nosso Estado a desenvolverem seus trabalhos com técnica e segurança em face das recentes normas editadas pelo Legislativo e pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

ORIGEM DO ASSENTAMENTO

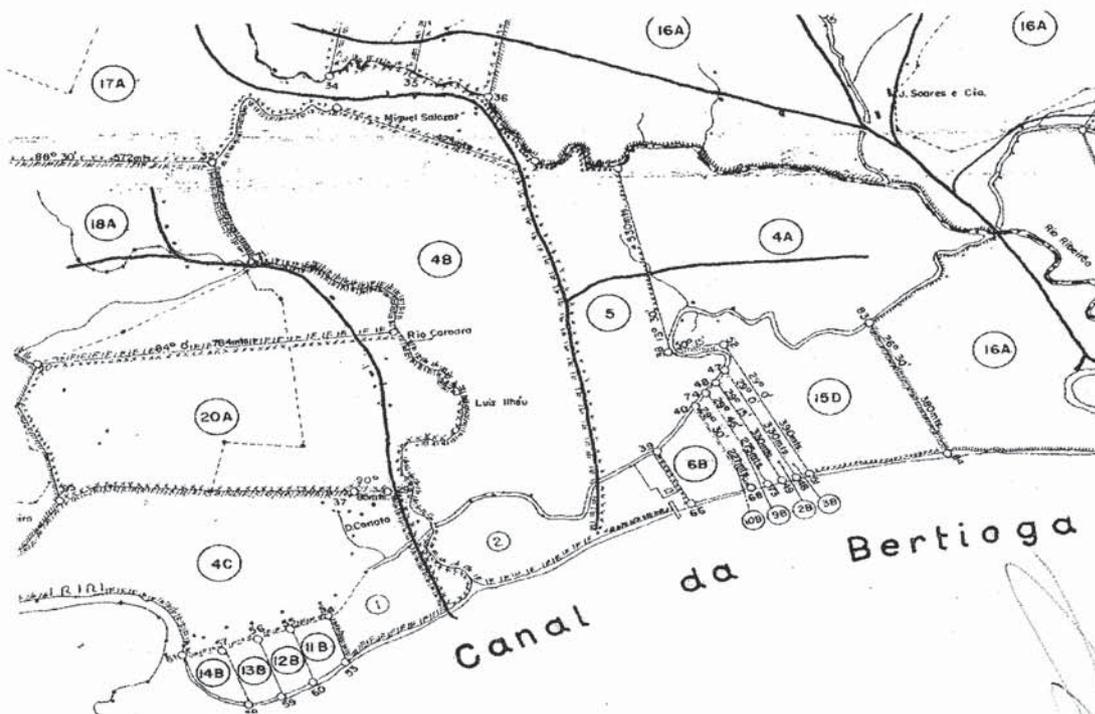
Caruara – 1962



Fonte: Instituto Geográfico e Cartográfico do Estado de São Paulo (IGC)

Handwritten signatures and marks at the bottom of the page, including a large signature on the left and a circular mark on the right.

Fotos aéreas identificam seu surgimento no início da década de 1960 e sua implantação se deu sobre as glebas 4A e 4B da transcrição nº 20.116 e sobre a gleba 5 da transcrição nº 14.162:



O Município de Santos, quando de sua explanação ao G.A.R.F., apresentou alguns dados relevantes:

- 1º. O loteamento originariamente possuía 142 chácaras;
- 2º. Dessas, 113 possuem matrículas/transcrições registradas no 1º de Registro de Imóveis de Santos;
- 3º. 04 chácaras estão inscritas nas transcrições originárias nºs 14.162 e 20.116, do referido Cartório;
- 4º. Para algumas áreas foram abertas matrículas sem a averbação de destaque nas transcrições de origem;

DESENVOLVIMENTO DOS TRABALHOS

Quatro foram os encontros para se discutir a situação fundiária do núcleo em estudo.

Ouviram-se e analisaram-se, inicialmente, as ponderações do Município de Santos, representado pela Coordenadora de Regularização Fundiária e Urbanística, Sra. Carla Guimarães Pupin. Após, o 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos, representado pelo Preposto Márcio, também, apresentou alguns documentos e detalhou a situação registral do núcleo.

Ainda durante os trabalhos, tivemos a especial participação do Oficial de Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição da Capital, Dr. Ademar Fioranelli, que explanou e detalhou situações de grandes demarcações urbanísticas por ele praticadas em conjunto com o Município de São Paulo, para servir de exemplo ao caso em estudo.

APLICAÇÃO DA LEGISLAÇÃO

Impende ressaltar que o G.A.R.F. não analisou, por extrapolar seus objetivos, as questões ambientais porventura existentes sobre o local em estudo.

Não obstante, qualquer que seja a questão ambiental, considerando que o parcelamento surgiu na década de 1960 e considerando que o Município o considera integrado à cidade, deve-se ressaltar que os únicos obstáculos passíveis de impedir sua regularização seriam as condições de risco à população elencadas no artigo 3º da Lei 6.766/1979, se não sanáveis.

Deve-se recordar, ainda, que, nos termos do artigo 71 da Lei Federal nº 11.977/2009 e do item 300.2 da Seção X do Capítulo XX das Normas de Serviço editadas pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, não se deve exigir qualquer espécie de licença ambiental – municipal, estadual ou federal – para sua regularização.

Mesmo no caso da existência de áreas de preservação permanente no interior do núcleo em estudo, o parcelamento do solo pode

Página 4 de 4

(e deve) ser regularizado, buscando levar a registro a planta do parcelamento consolidado e alcançar a titulação dos seus ocupantes. Por outro lado, isto não significa que novas construções poderão ser erigidas sobre esses imóveis regularizados, acaso sejam classificados como de "preservação permanente", ou mesmo que as antigas lá permanecerão.

Nunca é demais lembrar que a Lei Federal nº 11.977/2009 e a Lei Federal nº 12.651/2012 permitem a regularização fundiária de áreas classificadas como de preservação permanente, bem como a manutenção das construções existentes, tanto nos casos de interesse social (art.64) quanto nos de interesse específico (art.65), respeitados os requisitos legais.

Deve-se, ainda, ponderar que ao Município compete a fiscalização do seu território. Ou seja, não basta ao mesmo regularizar o passado, flexibilizando as exigências urbanísticas e ambientais; também deve aplicar o seu poder de polícia para impedir novos desdobros ilegais e conscientizar seus cidadãos a agirem dentro das regras vigentes, evitando, assim, a perpetuação do caos urbanístico que assola nossas cidades.

CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto, conclui-se que a regularização fundiária administrativo-registral é factível, bastando a realização de algumas adequações no Procedimento até aqui produzido pelo Município de Santos.

1º. Instauração de Procedimento Administrativo

Inicialmente e antes do expediente registral, o Município necessita instaurar procedimento administrativo, respeitada toda principiologia que envolve o tema: (1) para cadastrar aqueles cidadãos, identificar suas principais demandas sociais e urbanísticas; (2) para recolher toda a documentação comprobatória de posse/domínio; (3) para projetar toda a infraestrutura porventura inexistente, buscando sanar com celeridade eventuais danos ambientais existentes.

2º. Demarcação Urbanística

Em que pese a existência de 113 registros (matrículas ou

transcrições) existentes no Registro de Imóveis, a situação fática consolidada demonstra que muitos deles não foram fisicamente respeitados, nem sequer registrados nas transcrições de origem; diversos desdobros foram realizados sem anuência pública; poucas matrículas permanecem preservadas e, ainda, assim necessitam de especialização objetiva atual.

Assim, sugere-se a adoção de uma ÚNICA demarcação urbanística para a área total parcelada, envolvendo as duas transcrições (nº 20.116 – 4a e 4b - e 14.162 – 5 -).

Prevê o artigo 56 da Lei 11.977/2009 que duas serão as plantas elaboradas:

1ª. Planta da área a ser regularizada = apenas perímetro atual do parcelamento, ainda que maior que área transcrita no Registro de Imóveis;

2ª. Planta de sobreposição sobre área tabular = perímetro atual com os destaques das matrículas já existentes;

Conforme narrado acima, da análise dos mapas apresentados, identificam-se alguns imóveis já matriculados e não parcelados ilegalmente. Esses, quando do registro dos projetos de regularização, farão parte das plantas, pois receberão numeração e cadastro atuais em face do projeto apresentado, conforme se discorrerá mais abaixo.

O auto de demarcação, antes de ser encaminhado ao Registro de Imóveis deverá ser encaminhado à SPU – Secretaria do Patrimônio da União – e à Procuradoria Geral do Estado, para que esses órgãos possam se manifestar em razão de eventual interesse na regularização pretendida, conforme determina o parágrafo 2º do artigo 56 da citada Lei Federal.

Insta ressaltar o previsto no parágrafo 4º do artigo 56 da Lei Federal nº 11.977/2009 que direciona o agente promotor da regularização a seguir a Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007, e o Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, por existir área da União (terreno de marinha) envolvida na demarcação urbanística.

O procedimento a ser praticado pelo Registrador de Imóveis, quando do recebimento do Auto de Demarcação Urbanística, prescinde de explicação, uma vez que se encontra bem detalhado na subseção IV da Seção X do Capítulo XX das Normas de Serviços vigentes.

Conforme esclarecido acima, as matrículas ou transcrições já

43 / *[Handwritten mark]*

existentes que não sofreram alteração/parcelamento ilegal algum não serão atingidas pela demarcação urbanística, devendo ser identificadas e incluídas no perímetro da demarcatória em ambas as pranchas, averbando-se na matrícula aberta em decorrência da demarcação, de forma sucinta, os números das matrículas e transcrições que se enquadrem nessa condição. Por sua vez, em citadas matrículas ou transcrições será averbada a notícia de que seus imóveis se encontram dentro do perímetro da área demarcada.

O Oficial de registro de Imóveis, ao final do procedimento, abrirá nova matrícula para a área integral demarcada, averbando a demarcação na(s) transcrição(ções) de origem.

3º. Projeto(s) de Regularização Fundiária

Cumpra esclarecer que Município e Registrador precisam agir em conjunto, como parceiros, na busca da melhor solução. A troca de informações e ideias antes do agir é essencial para que o trabalho se desenvolva sem contratemplos.

Ambos têm suas atribuições legais e responsabilidades administrativas, devendo, cada qual cumprir o seu papel. O Município elaborará as plantas, identificará seus confrontantes e os proprietários da área; ainda, notificará os responsáveis pela Administração patrimonial dos demais entes federados. Por sua vez, o Registrador terá a incumbência de confirmar em seu acervo as indicações do Município com relação aos titulares e confrontantes e será o responsável por notificá-los. O Poder Público Municipal só atuará na fase de notificações caso seja necessária a publicação de editais.

Após a averbação da demarcação, caberá ao Município decidir, diante das particularidades identificadas nos seus levantamentos de campo, em elaborar um único projeto de regularização para todas as quadras ou fracioná-lo em diversos projetos menores, por exemplo, de acordo com o sistema viário implantado, de acordo com as características ambientais existentes, de acordo com a titularidade dominial (terrenos de marinhas e acrescidos), de acordo com a característica de interesse social ou específico da parcela regularizada etc.

As características ambientais identificadas e aprovadas pelo

44
Jul.

Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (*Comdema*) deverão ser ressaltadas nos projetos e descritas nos respectivos memoriais descritivos para que o Oficial de Registro de Imóveis possa averbá-las nas futuras matrículas.

Ainda, os terrenos de marinha também deverão ser identificados em cada projeto de regularização para fins de sua titulação posterior.

Finalmente, o DNIT deverá ser consultado em razão do assentamento objeto de regularização margear uma rodovia federal.

Quando da confecção do(s) projeto(s) de regularização, as matrículas já existentes serão identificadas como lotes e, essa identificação cadastral deverá ser averbada nas respectivas matrículas, juntamente com o viário. Acaso seus titulares tabulares desejem, poderão se utilizar dos memoriais descritivos derivados do projeto de regularização para averbá-los, retificando a descrição tabular por procedimento próprio, se no procedimento de regularização não tiverem anuído com a nova descrição e requerida sua adoção.

4º. Titulação individualizada dos Possuidores

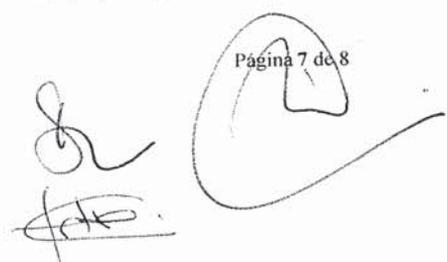
Considerando os objetivos da Regularização previstos no artigo 46 da Lei nº 11.977/2009 – (i) regularizar o assentamento e (ii) titular seus ocupantes -, o trabalho aqui explanado não se encerra com o registro do novo bairro.

Assim, cada possuidor de lote derivado do registro do projeto de regularização terá uma forma de ser titulado, a depender dos documentos que cada possua.

Sugere-se, inicialmente, a outorga de escrituras públicas, pela segurança que proporciona. Essa possibilidade só será utilizada caso os titulares imobiliários se façam presentes e parceiros à solução do problema.

Não obstante, a Lei e as Normas vigentes elencam outros instrumentos jurídicos passíveis de resolver a titulação individualizada: (1) contrato particular, (2) especialização de fração ideal, (3) legitimação de

↳

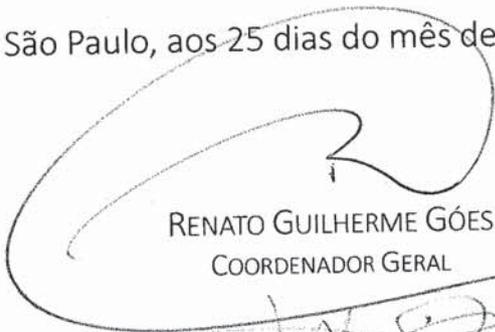


posse, (4) usucapião judicial e (5) adjudicação compulsória.

Conforme narrado acima, nos projetos de regularização apresentados deve-se identificar corretamente os terrenos de marinha e seus acrescidos, bens da União (art. 20, inciso VII, da Constituição da República), para que a SPU possa apontar o regime jurídico aplicável ao uso do bem público (se aforamento ou ocupação). Ressalte-se, ainda, a existência da súmula 496, do Superior Tribunal de Justiça (“Os registros de propriedade particular de imóveis situados em terrenos de marinha não são oponíveis à União.”).

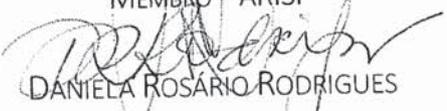
Ex positis, os membros do G.A.R.F. firmam o presente parecer, redigido por seu Coordenador Geral e aprovado de forma unânime, cuja cópia será remetida por ofício à Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, com recomendação de (i) publicação integral no Diário da Justiça Eletrônico do Estado de São Paulo e (ii) de encaminhamento de cópia ao Município de Santos, ao 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos e ao respectivo Juízo Corregedor Permanente.

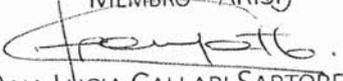
Em São Paulo, aos 25 dias do mês de agosto de 2014.


RENATO GUILHERME GÓES
COORDENADOR GERAL


GABRIEL VEIGA
MEMBRO – ESTADO


EMANUEL COSTA SANTOS
MEMBRO – ARISP


DANIELA ROSÁRIO RODRIGUES
MEMBRO – ARISP


ANA LUCIA CALLARI SARTORETTO
MEMBRO – PROFISSIONAL



LEGENDA

- TRANSCRIÇÕES ORIGNAIS
- PERÍMETRO CHACARRAS
- SISTEMA VALEO OFICIAL - PERÍMETRO

Transcrição nº 20.116 - 48

Área Total	34451,66m²
Área Orladora	38882,20m²
Área Sistema Valeo Oficial	21022,84m²
Área Remanescente	14428,81m²

Transcrição nº 14.162 - 5

Área Total	208770,09m²
Área Orladora	140834,71m²
Área Sistema Valeo Oficial	14593,73m²
Área Remanescente	50771,65m²

Transcrição nº 20.116 - 4A

Área Total	235340,71m²
Área Orladora	206870,69m²
Área Sistema Valeo Oficial	8591,95m²
Área Remanescente	40897,82m²

REMANESCENTE TRANSCRIÇÕES

Santos DATA: JUNHO/2014 ESCALA: 1/20000 RUA 4/4

LOCAL: CHACARRAS CARILHA - SANTOS-SP

SITUAÇÃO S/ ESCALA **ÁREAS (m²)**

ÁREA DA DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA: 685.765,31m²

CONFEITO POR: **ROCHA / SBCOM** PAULO ALVARO BARROSA
 REVISÃO: **ROCHA / SBCOM** PAULO ALVARO BARROSA
 COORDENADOR: **ROCHA / SBCOM** PAULO ALVARO BARROSA
 ESPAÇO RESERVADO PARA USO DA PMS

43
Jul

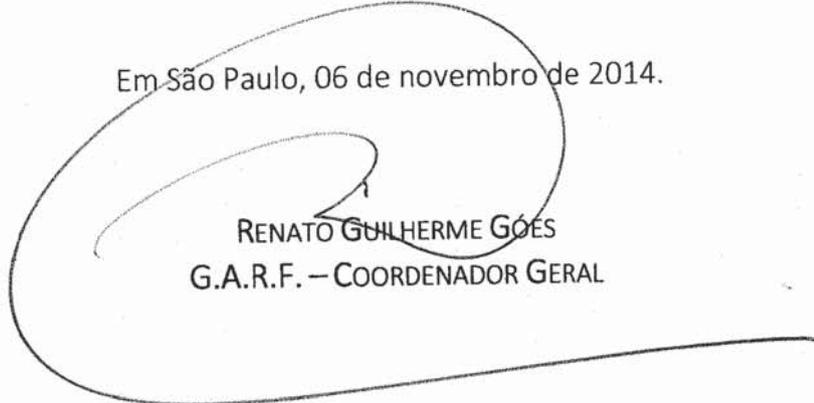
Excelentíssimo Senhor Doutor
HAMILTON ELIOT AKEL
Corregedor Geral da Justiça
Estado de São Paulo

O G.A.R.F. – Grupo de Apoio à Regularização Fundiária Urbana do Estado de São Paulo -, em face do quanto previsto no artigo 11 do seu Regimento Interno, por intermédio deste subscritor, encaminha anexo o Parecer nº 02/2014, cujo conteúdo reflete o estudo feito da situação narrada pelo Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Taboão da Serra.

Outrossim, sugere-se a Vossa Excelência (i) a publicação integral do Diário Oficial da Justiça Eletrônico do Estado de São Paulo e (ii) o encaminhamento de cópia ao Município de Taboão da Serra, ao Oficial de Registro de Imóveis e ao respectivo Juízo Corregedor Permanente da mesma Comarca.

Sendo o cumpra apresentar, cordialmente, subscreve, renovando protestos de respeito e consideração.

Em São Paulo, 06 de novembro de 2014.


RENATO GUILHERME GÓES
G.A.R.F. – COORDENADOR GERAL

E-0001-2014-00159745-1/2

DICOGE 4.3 2014/00159585

11/11/2014 17:51



00001.2014.00159745

49/10/14

Parecer G.A.R.F. nº: 002/2014

Circunscrição Imobiliária: Oficial de Registro de Taboão da Serra

INTRODUÇÃO

Trata-se de consulta formulada pelo Digno Oficial de Registro de Taboão da Serra/SP, Doutor Daniel Lago, que, em mui resumida síntese, apresenta o seguinte caso:

- 1) Área inicialmente transcrita sob nº 125.183, pelo 11º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Capital, onde promovidas averbações de aberturas de vias públicas, de diversas edificações e de sistemas de recreio, inclusive com planta depositada no Registro Imobiliário (fotocópia anexa);
- 2) Notícia de mapa depositado no Registro de Imóveis de Itapeverica da Serra, que passou a ter competência circunscricional sobre a área, espelhando a realidade de diversos desmembramentos implantados em suas diversas quadras, com subsequentes aberturas de matrículas e registros de títulos definitivos de transmissão; e
- 3) Instalação do Registro de Imóveis de Taboão da Serra, que atualmente detém a competência circunscricional sobre os imóveis, o qual já possui as certidões da Transcrição e mapa obtidos nas origens.

50
X

De tal quadro, consulta se é o caso (i) de se exigir a Regularização Fundiária decorrente dos diversos desmembramentos, notadamente com base no artigo 71 da Lei Federal nº 11.977/2009, ou se (ii) deve ser aplicado o item 67 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, que outrora possuía regramento semelhante, então inscrito no item 56 do capítulo normativo em questão.

Para melhor visualização, transcrevem-se os aludidos dispositivos legais e normativos:

Artigo 71 da Lei Federal nº 11.977/2009:

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.

Item 67 do Capítulo XX das NSCGJ:

67. Também não deverá ser feita, na descrição do imóvel, referência a lotes e respectivos números, quando não se trate de loteamento ou desmembramento registrado ou regularizado, ou, ainda, de subdivisão de imóvel constante de planta arquivada no cartório anteriormente à Lei nº 6.766,

de 19 de dezembro de 1979, ou de projeto de desdobro regularmente aprovado pela Municipalidade em que os imóveis oriundos da subdivisão passem a ter indicação para diferenciá-los (ex. lote "22-A").

Item 56 do Capítulo XX das NSCGJ (revogado com a vigência do Provimento CG nº 37/2013):

56. Também não deverá ser feita, na descrição do imóvel, referência a lotes e respectivos números, quando não se trate de loteamento ou desmembramento registrado ou regularizado, ou, ainda, de subdivisão de imóvel constante de planta arquivada no cartório anteriormente à Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Cumprе analisar se o artigo 71 da Lei Federal nº 11.977/2009 contrasta com o atual item 67 e o antigo item 56 do capítulo normativo da Corregedoria Geral bandeirante, o que desde logo se refuta, por versarem hipóteses com pressupostos distintos, donde resulta que o dispositivo legal e os dispositivos normativos podem conviver harmonicamente.

DA HIPÓTESE DE APLICABILIDADE DO ARTIGO 71 DA LEI FEDERAL Nº 11.977/2009

O artigo 71 da Lei conhecida como Programa Minha Casa Minha Vida é direcionado aos parcelamentos (leia-se, loteamentos) anteriores à vigência da Lei Federal nº 11.977/2009 e que deveriam se submeter às regras do Decreto-lei nº 58/1937. Em casos que tais a incidência do artigo 71 citado é justificável, porque se está diante de situação jurídica irregular, já que o artigo 1º do Decreto-lei nº 58/1937 comanda:

52
/

Art. 1º Os proprietários ou co-proprietários de terras rurais ou terrenos urbanos, que pretendam vendê-los, divididos em lotes e por oferta pública, mediante pagamento do preço a prazo em prestações sucessivas e periódicas, são obrigados, antes de anunciar a venda, a depositar no cartório do registro de imóveis da circunscrição respectiva: [...]

Apesar da superveniência da Lei Federal nº 6.766/1979, utiliza-se o verbo comandar no tempo presente, pois ainda possível aplicar o Decreto-lei às hipóteses em que o loteamento incida sobre terras rurais. Sim, loteamento, pois a tal modalidade de parcelamento alude o Decreto-lei nº 58/1937, deixando de tratar da modalidade desmembramento.

Voltando ao tema central, tem-se, portanto, aplicável o artigo 71 da Lei Federal nº 11.977/2009 quando o caso em concreto revela a existência de loteamento voltado à venda das unidades resultantes (lotes) em oferta pública, mediante pagamento parcelado.

Nesses casos, a ausência do depósito dos documentos elencados no artigo 1º do Decreto-lei nº 58/1937 revela irregularidade jurídica não superável pelo mero decurso do tempo, devendo o empreendimento ser submetido ao procedimento de regularização.

DA INCIDÊNCIA DO ITEM 67 DO CAPÍTULO XX DAS NSCGJ

Contudo, hipótese diversa é aquela em que o parcelamento urbano ocorrido antes da vigência da Lei Federal nº 6.766/1979 se deu na modalidade desmembramento ou, ainda que na modalidade loteamento, não tenha ocorrido oferta pública e/ou venda a prazo.

Aí a razão da normatização constante do item 67 do Capítulo XX das NSCGJ. No que importa, deve referido item normativo, no que não sofreu alteração em relação ao anterior item 56, ser lido da seguinte forma:

53 / 14

Deve ser feita na descrição do imóvel referência a lotes e respectivos números quando se trate de subdivisão de imóvel constante de planta arquivada no cartório anteriormente à Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Contudo, não se está a referir a qualquer planta arquivada que revele subdivisão de imóvel anteriormente à vigência da Lei Federal nº 6.766/1979, mas apenas aos casos em que o contexto não revele a incidência do Decreto-lei nº 58/1937.

Nesse sentido tem se manifestado a Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, que reconheceu a impossibilidade de abertura de matrículas para lotes não objeto de parcelamento regular, mesmo que anterior à vigência da Lei Federal nº 6.766/1979, quando caracterizada a venda a prazo.

A guisa de exemplo, nos autos do Processo CG nº 1044/2006 o Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça, Desembargador **GILBERTO PASSOS DE FREITAS**, aprovou o r. Parecer 43/2007-E, da lavra do Juiz Auxiliar da Corregedoria, Sua Excelência, Doutor **ÁLVARO LUIZ VALERY MIRRA**, do qual se extrai:

É bem verdade que, como alegado pelo Recorrente, o desmembramento ou a venda de lotes à vista e sem oferta pública não se sujeitava ao regime do Decreto-lei n. 58/1937, o que autorizava o registro do título de transmissão de domínio de tais lotes independentemente do registro de loteamento.

Contudo, na hipótese presente, não sendo a Recorrente a loteadora, não se tem como saber, ao certo, se os lotes relativos ao empreendimento foram, efetivamente, vendidos à vista e sem oferta ao público. Ao contrário, os elementos de convicção trazidos aos autos indicam a venda a prazo de lotes, bem como o reconhecimento, pelo próprio loteador, da obrigatoriedade do registro do loteamento "Vila Izabel", ao requerer perante o Juízo Corregedor

54/2

Permanente a regularização do empreendimento, que acabou por ser indeferida (fls. 38 a 41).

Mais adiante, contudo, o mesmo Parecer alude ao posicionamento firmado pelo Colendo Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, para o qual “*Não se olvida que desmembramento ou venda de lotes à vista, sem oferta pública, não se sujeitava ao regime do Decreto-lei nº 58/37, podendo, assim, o título translativo de tais lotes, desde que respeitados outros princípios registraes, ser registrados (cf. nesse sentido: Ap. Cív. nº 30.187-0/7, Guarulhos e 30.188-0/1, Guarulhos).*”

Em suma, o item 67 (anterior item 56) do Capítulo XX das NSCGJ, no ponto que interessa, contempla hipótese diversa do artigo 71 da Lei Federal nº 11.977/2009 e apresenta solução absolutamente consentânea com o Direito, já que não seria razoável submeter a um procedimento de regularização aquilo que irregular não está.

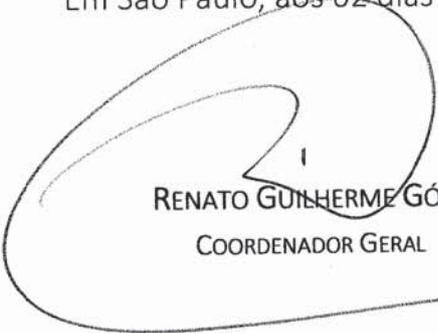
CONCLUSÃO

Pelo exposto, o Parecer do Grupo de Apoio à Regularização Fundiária – GARF – é no sentido de:

- 1) Aplicar-se o artigo 71 da Lei Federal nº 11.977/2009 às hipóteses de loteamentos anteriores à vigência da Lei Federal nº 6.766/1979, para os quais, integral ou parcialmente, tenha havido oferta pública, com pagamento parcelado; e
- 2) Aplicar-se o item 67 do Capítulo XX das NSCGJ aos desmembramentos e loteamentos anteriores à vigência da Lei Federal nº 6.766/1979, que tenham planta depositada na Serventia, ainda que por certidão expedida pelo registro de imóveis de origem, certificando-se o Oficial, no tocante aos loteamentos, da sua não submissão ao regramento do Decreto-lei nº 58/1937.

Assim, os membros do G.A.R.F. firmam o presente parecer, redigido pelo Oficial de Registro de Imóveis Emanuel Costa Santos e aprovado de forma unânime, cuja cópia será remetida por ofício à Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, com recomendação de (i) publicação integral no Diário da Justiça Eletrônico do Estado de São Paulo e (ii) de encaminhamento de cópia ao Município de Taboão da Serra, ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Taboão e ao respectivo Juízo Corregedor Permanente.

Em São Paulo, aos 02 dias do mês de outubro de 2014.



RENATO GUILHERME GÓES
COORDENADOR GERAL



GABRIEL VEIGA
MEMBRO – ESTADO



EMANUEL COSTA SANTOS
MEMBRO – ARISP



DANIELA ROSÁRIO RODRIGUES
MEMBRO – ARISP



ANA LUCIA CALLARI SARTORETTO
MEMBRO – PROFISSIONAL