



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Proc. n.º 2014/00119975

(309/2014-E)

63
/

CGJ



00009236

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – ISENÇÃO DE CUSTAS E EMOLUMENTOS AOS CASOS DE INTERESSE SOCIAL – REGULARIZAÇÃO PREVISTA NO ART. 71 DA LEI 11.977/09 A QUAL PODE OU NÃO SER DE INTERESSE SOCIAL DEPENDENDO DE DECLARAÇÃO EXPRESSA DO MUNICÍPIO – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto pelo Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Civil de Pessoas Naturais e Interdições e Tutelas de Itaquaquecetuba contra a decisão proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente que determinou que as disposições do art. 68 da Lei 11.977/09, que prevê isenção de custas e emolumentos, são aplicáveis aos casos de regularização dos loteamentos previstos no art. 71 do referido diploma (fls. 28/29).

Sustenta o recorrente que a regularização de loteamentos do art. 71, referente a glebas parceladas para fins urbanos anteriormente à 19.12.1979 e que não possuam registro, não pode ser considerada como de interesse social, até porque atinge as mais diversas situações, podendo versar sobre áreas habitadas por pessoas de baixa ou alta renda (fls. 33/35).

A Douta Procuradoria de Justiça e a ARISP se manifestaram respectivamente às fls. 44/48 e 60/61.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Proc. n.º 2014/00119975

64
/

É o relatório.

OPINO.

A regularização de loteamentos prevista no art. 71 da Lei 11.977/09 não ostenta expressamente em sua redação a nomenclatura de “interesse social” e, assim, não poderia receber, a princípio, a isenção prevista no art. 68, o qual dispõe:

Não serão cobradas custas e emolumentos para o registro do auto de demarcação urbanística, do título de legitimação de posse e de sua conversão em título de propriedade e dos parcelamentos oriundos de regularização fundiária de interesse social.

O art. 53 trata expressamente da regularização fundiária de interesse social e dispõe que ela depende da análise e aprovação pelo Município do projeto de que trata o art. 51, o qual estabelece uma série de requisitos.

O art. 71 trata da regularização de loteamentos implantados antes de 19.12.1979 e que não possuam registros. Nada dispõe sobre o caráter social de tal regularização, sendo certo, porém, que pode versar sobre áreas habitadas por pessoas das mais diversas classes sociais.

Até mesmo por isso, não colhe, a nosso ver, o entendimento de que toda regularização seria, em alguma medida, de interesse social, pois a lei poderia ter dito e não disse, não sendo o caso do interprete



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Proc. n.º 2014/00119975

65
/

diferenciar onde a lei não diferenciou ou equiparar onde a lei não equiparou (embora pudesse tê-lo feito), mormente se em prejuízo ao erário.

Entretanto, a regularização prevista no art. 71, embora não seja sempre, pode ser de interesse social. O tipo de interesse que envolve a regularização não se confunde com o procedimento para que ela ocorra.

Assim, as características da regularização do art. 71 não excluem a possibilidade de ser de “interesse social”. Ela se diferencia apenas pelo fato de referir a glebas parceladas anteriormente a 19.12.1979 e por ser um procedimento relativamente simplificado, com dispensa de apresentação de licenças e com uma reduzida lista de documentos.

A regularização do art. 71, portanto, não traz um terceiro tipo de interesse. A diferença está no procedimento, não no interesse.

Conforme o Manual de Regularização Fundiária Urbana no Estado de São Paulo, o qual contou com o apoio institucional da Corregedoria Geral da Justiça, do Governo do Estado e da ARISP:

(...) pode-se concluir que só existem duas espécies de interesses na regularização fundiária: o social e o específico. Afirma-se categoricamente que o artigo 71 da Lei nº 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



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Proc. n.º 2014/00119975

66/19

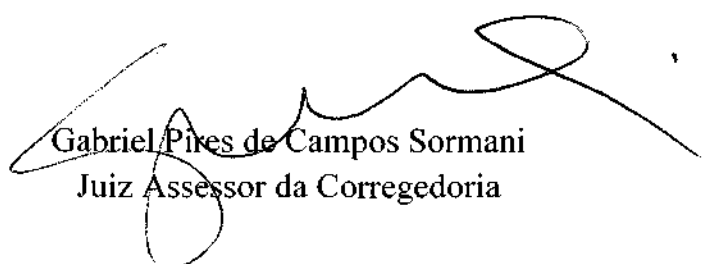
Imobiliário para os assentamentos implantados anteriormente à edição da Lei nº 6.766/1979 (Coordenação Renato Guilherme Góes, 2014, p. 48).

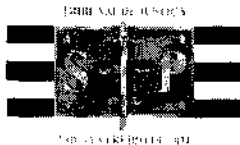
Assim, a aplicação ou não da isenção prevista no art. 68 dependerá, no caso do art. 71, referente às glebas parceladas para fins urbanos anteriormente à 19.12.1979 e que não possuam registro, de eventual declaração expressa do interesse social pela municipalidade, a qual poderá identificar ou não tal interesse na regularização das glebas, dependendo se a área for habitada por pessoas de baixa renda ou não.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de dar provimento parcial ao recurso para determinar que as disposições do art. 68 da Lei 11.977/09 sejam aplicáveis às regularizações de loteamentos na forma do art. 71 da referida lei, nas hipóteses nas quais houver declaração expressa da municipalidade, por seu órgão competente, da existência de “interesse social”.

Sub censura.

São Paulo, 14 de outubro de 2014.


Gabriel Pires de Campos Sormani
Juiz Assessor da Corregedoria



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Proc. n.º 2014/00119975

67
/

CONCLUSÃO

Em 16 de outubro de 2014, faço estes autos conclusos ao Desembargador **HAMILTON ELLIOT AKEL**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Eu, (Felma), Escrevente Técnico Judiciário do GATJ 3, subscrevi.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, que adoto, dou provimento parcial ao recurso para determinar que as disposições do art. 68 da Lei 11.977/09 sejam aplicáveis às regularizações de loteamentos na forma do art. 71 da referida lei, nas hipóteses nas quais houver declaração expressa da municipalidade, por seu órgão competente, da existência de “interesse social”.

Publique-se.

São Paulo, 16 OUT 2014

HAMILTON ELLIOT AKEL

Corregedor Geral da Justiça