



Prefeitura da Estância Turística de Embu das Artes

Estado de São Paulo
Secretaria de Planejamento

NOTIFICAÇÃO

TITULARES DE DOMÍNIO E OS CONFRONTANTES

ASSUNTO: NOTIFICAÇÃO PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL – REURB-S E INTERESSE ESPECÍFICO – REURB-E ATRAVÉS DO PROCEDIMENTO DE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA DO LOTEAMENTO JARDIM CASTILHO – EMBU DAS ARTES – SP.

A Prefeitura da Estância Turística de Embu das Artes, por meio do Departamento da Regularização Fundiária, pertencente à Secretaria de Planejamento, está promovendo a Regularização Fundiária do Loteamento Jardim Castilho nos autos do Processo Administrativo nº 14022/2023. Ressalta-se que o loteamento sofreu uma primeira intervenção visando à regularização fundiária em 18 de maio de 1982, conforme consta na averbação nº 02/33.452. Considerando levantamento realizado no Cartório de Registro de Imóveis de Itapeverica da Serra, consta um total de 285 lotes com área de 65.206,25 m².

Entretanto, apenas o registro do loteamento foi realizado no Cartório, ficando a cargo de cada adquirente de lote pleitear por via judicial o registro do seu contrato ou obtenção da sua escritura/matrícula individualmente, o que só foi realizado por algo entorno de 54% dos adquirentes dos lotes, sendo que cerca de 46% - aproximadamente 132 lotes, continuam sem o registro de suas propriedades.

Com o advento da Lei Federal nº 13.465/2017 e Decreto Federal nº 9.310/2018, a Prefeitura Municipal de Embu das Artes está promovendo a intervenção na área nas modalidades de REURB-S e REURB-E, mediante procedimento de demarcação urbanística, que ao final da regularização possibilitará que essas famílias obtenham a propriedade de seus lotes.



Prefeitura da Estância Turística de Embu das Artes

Estado de São Paulo
Secretaria de Planejamento

Tal procedimento encontra respaldo no Decreto Federal nº 9.310/2018

que dispõe:

Art. 3º Para fins do disposto na Lei nº 13.465, de 2017, e neste Decreto, considera-se:

I - núcleo urbano - assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias com área inferior à fração mínima de parcelamento prevista no art. 8º da Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

II - núcleo urbano informal - aquele clandestino, irregular ou no qual não tenha sido possível realizar a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

III - núcleo urbano informal consolidado - aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município ou pelo Distrito Federal;

IV - demarcação urbanística - procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos titulares de direitos inscritos nas matrículas ou nas transcrições dos imóveis ocupados para possibilitar a averbação nas matrículas da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município ou do Distrito Federal;



Prefeitura da Estância Turística de Embu das Artes

Estado de São Paulo
Secretaria de Planejamento

Art. 5º A Reurb compreende duas modalidades:

I - Reurb-S - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Público municipal ou distrital; e

II - Reurb-E - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I.

§ 4º No mesmo núcleo urbano informal poderá haver as duas modalidades de Reurb, desde que a parte ocupada predominantemente por população de baixa renda seja regularizada por meio de Reurb-S e o restante do núcleo por meio de Reurb-E. (Redação dada pelo Decreto nº 9.597, de 2018).

Art. 21. A Reurb obedecerá às seguintes fases:

I - requerimento dos legitimados;

II - processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;

III - elaboração do projeto de regularização fundiária;

IV - saneamento do processo administrativo;

V - decisão da autoridade competente, por meio de ato formal, ao qual será dado publicidade;



Prefeitura da Estância Turística de Embu das Artes

Estado de São Paulo
Secretaria de Planejamento

VI - expedição da CRF pelo Município ou pelo Distrito Federal; e

VII - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado no cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

Como expresso no Decreto Federal nº 9310/2018, na seção da Demarcação Urbanística, para o prosseguimento do processo de Regularização Fundiária, se faz necessário cumprir a etapa de notificação dos titulares de domínio e os confrontantes da área demarcada para que possuem o devido conhecimento.

Decreto Federal nº 9.310/2018, seção Demarcação Urbanística:

Art. 13. O Poder Público notificará os titulares de domínio e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, para, que estes, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias.

§ 1º Os titulares de domínio ou os confrontantes não identificados, não encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal serão notificados por edital, para que apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias, contado da data da notificação.

§ 2º O edital de que trata o § 1º conterá resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que



Prefeitura da Estância Turística de Embu das Artes

Estado de São Paulo
Secretaria de Planejamento

permita a identificação da área a ser demarcada e o seu desenho simplificado.

§ 3º A ausência de manifestação dos indicados neste artigo será interpretada como concordância com a demarcação urbanística.

§ 4º Apresentada a impugnação apenas em relação a parte da área objeto do auto de demarcação urbanística, é facultado ao Poder Público prosseguir com o procedimento em relação à parcela não impugnada.

§ 5º A critério do Poder Público municipal ou distrital, as medidas de que trata o art. 12 poderão ser realizadas pelo cartório de registro de imóveis do local do núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 6º A notificação conterà a advertência de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito de que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da Reurb.

Dessa maneira, a Prefeitura da Estância Turística de Embu das Artes – SP, através do Departamento da Regularização Fundiária da Secretária de Planejamento, **NOTIFICA** Vossa Senhoria, nos termos do Art. 13 da seção de Demarcação Urbanística do Decreto Federal nº 9.310/2018 para que, querendo, apresente impugnação no prazo de **30 (trinta dias)** a contar do recebimento da presente notificação na sede da Prefeitura Municipal, localizada na Rua Andrônico dos Prazeres Gonçalves, nº 114, Centro – Embu das Artes – São Paulo.

A ausência de manifestação dos titulares de domínio e os confrontantes da área demarcada será interpretada como concordância e a perda de eventual direito de que o notificado tenha sobre o imóvel objeto da REURB a ser titulado, que alcançam as seguintes



Prefeitura da Estância Turística de Embu das Artes

Estado de São Paulo
Secretaria de Planejamento

localizações: Rua Piacá; Rua Patumi; Rua Perequito; Rua Perová; Rua Porangaba e Rua Piloto. Correspondentes as quadras A à G do loteamento do Jardim Castilho que ainda não tenham sido transferidos aos adquirentes e que constam no nome do proprietário tabular.

Conforme pesquisa realizada nos Cartórios de Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra e Embu das Artes, os lotes que ainda não foram transmitidos aos moradores adquirentes, conforme mapa analítico do loteamento em anexo e tabela a seguir são:

LOTEAMENTO JARDIM CASTILHO	
QUADRA	LOTES
A	1A; 1B/1; 1B/2; 2A; 3B; 4A; 4B; 7B; 8A; 9B; 9C; 10A; 12A; 13A; 14A; 16A; 17A; 18B.
B	1A; 2A; 2B; 4A; 5A; 6B; 9B; 10B; 12A; 12B; 13A; 17A; 18B; 19B; 20A; 20B; 22A; 23A1; 23-A2; 23B.
C	1A; 1A; 1A; 1C; 2B; 3A; 4A; 4B; 5A; 5B; 8A; 8B; 10A; 10B; 11A; 12A; 13A; 14A; 15A; 15B; 16B; 17A; 18B; 20A; 21A; 21B; 25A; 25B; 26A.
D	1/A1; 1/A2; 3A; 3B; 4B; 5A; 5B; 6A; 7B; 7C; 8B; 9A; 12B; 14B; 15A; 17A; 17B; 18A; 18B; 19A; 19B.
E	1A; 1B; 2A; 2B; 3A; 3B; 4A; 4B; 7B; 8A; 8B; 9A; 9B; 10A; 10B; 13A; 13B; 14B.
F	1A; 1B; 2B; 4A; 4B; 6B; 8B; 9B; 10A; 12B; 13A; 13B; 14A; 15B; 17; 18B; 19A.
G	1B; 2A; 3A; 4A; 4B; 7A; 8A; 9A; 9B.

Proprietário: Elie Zahoul e Lilian Eluf Zahoul, conforme R. 1 da matrícula nº 33.452 do CRI de Itapecerica da Serra.

Embu das Artes, 12 de julho de 2023.



Dr. Marcio Alfredo Ferreira
Diretor de Regularização Fundiária

