



## Prefeitura da Estância Turística de Embu das Artes

Estado de São Paulo  
Secretaria de Planejamento

### NOTIFICAÇÃO

**ASSUNTO: NOTIFICAÇÃO PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO (REURB-E).**

**NÚCLEO URBANO INFORMAL: ALBERTO GIOSA**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº.: 8399/2024**

**LOCALIZAÇÃO: RUA ALBERTO GIOSA E AV. ELIAS YAZBEK.**

A **PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE EMBU DAS ARTES/SP**, por meio do departamento da Regularização Fundiária, através da **SECRETARIA DE PLANEJAMENTO**, está promovendo a Regularização Fundiária, em atendimento ao processo administrativo nº 8.399/2024, conforme requerimento formulado pelo requerente EBB Transportes LTDA, conforme as folhas 2, 3, 4 e 5.

Em análise ao requerimento, verifica-se que o referido núcleo urbano informal teve sua origem em meados dos anos de 80 e possui uma área de 17.885,83 m<sup>2</sup>, conforme projeto de regularização fundiária em anexo. O mesmo encontra-se atualmente consolidado e integrado a cidade.

Após uma análise detalhada do histórico fundiário referente ao núcleo, é notável que sua origem é sob a transcrição nº 6.330 do CRI de Itapeverica da Serra. Essa transcrição estava associada a grandes glebas, que ao longo do tempo foram divididas em glebas menores. Inicialmente, a área foi registrada como matrícula 20.605 no mesmo cartório, abrangendo uma extensão de 342.653,00m<sup>2</sup>. Posteriormente, por meio da averbação nº



## Prefeitura da Estância Turística de Embu das Artes

Estado de São Paulo  
Secretaria de Planejamento

05, essa matrícula foi encerrada e deu origem à matrícula 46.771 do Cartório de Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra.

A matrícula 46.771 foi então subdividida, resultando nas matrículas 88.290, registrada no Cartório de Itapecerica da Serra, e 1.587, registrada no Cartório de Embu das Artes. A matrícula 88.290, por sua vez, foi encerrada, originando a matrícula 5.729 do Cartório de Embu das Artes, hoje matrícula referente ao Parque Rizzo.

É crucial destacar que a soma das áreas das matrículas existentes resulta em uma área remanescente de 105.945,08 m<sup>2</sup>. Essa área remanescente corresponde à parte não incluída nas matrículas subsequentes e originalmente pertencentes à matrícula 20.605 do Cartório de Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra.

Desse modo, com o advento da Lei federal nº 13.465/2017 e Decreto Federal nº 9.310/2018, a prefeitura de Embu das Artes busca regularizar o núcleo, promovendo a REURB de Interesse Específico (REURB-E), compreendido pela Rua Alberto Giosa e Av. Elias Yazbek.

Como expresso no artigo 24 do Decreto Federal nº 9.310/2018, além de outros dispositivos legais, para o prosseguimento do processo de Regularização Fundiária, se faz necessário cumprir a etapa de notificação dos titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, confinantes e os terceiros eventualmente interessados da área para que tomem o devido conhecimento.

*“Art. 24. Instaurada a Reurb, o Município ou o Distrito Federal deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.*

*§ 1º Caberá ao Poder Público municipal ou distrital notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para que apresentem impugnação no prazo de trinta dias, contado da data da notificação.”*



## Prefeitura da Estância Turística de Embu das Artes

Estado de São Paulo  
Secretaria de Planejamento

§ 2º Quanto aos imóveis públicos municipais ou distritais, o Município ou o Distrito Federal, conforme o caso, notificará os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para que apresentem impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação. (Redação dada pelo Decreto nº 9.597, de 2018)

§ 3º O Poder Público municipal ou distrital poderá promover alterações no projeto de regularização fundiária em decorrência do acolhimento, total ou parcial, das impugnações referidas nos § 1º e § 2º.

§ 4º A notificação do proprietário e dos confinantes será feita por via postal com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição do imóvel e será considerada efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

§ 5º A notificação da Reurb também será feita por meio de publicação de edital, com prazo de trinta dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, nos seguintes casos:

I - do proprietário e dos confinantes não encontrados; e

II - de recusa da notificação por qualquer motivo.

§ 6º A ausência de manifestação dos titulares de domínio, dos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, dos confinantes e dos terceiros eventualmente interessados será interpretada como concordância com a Reurb.



## Prefeitura da Estância Turística de Embu das Artes

Estado de São Paulo  
Secretaria de Planejamento

*§ 7º O procedimento extrajudicial de composição de conflitos será iniciado caso a impugnação não seja acolhida.*

*§ 8º A notificação conterá 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.*

*§ 9º Apresentada a impugnação apenas em relação a parte da área objeto da Reurb, é facultado ao Poder Público municipal ou distrital prosseguir com a Reurb em relação à parcela não impugnada.*

*§ 10. O Poder Público municipal ou distrital poderá rejeitar a impugnação infundada, por meio de ato fundamentado do qual constem as razões pelas quais assim a considerou, e dar seguimento à Reurb se o impugnante não apresentar recurso no prazo de quinze dias, contado da data da notificação da decisão de rejeição.*

*§ 11. Indeferido o recurso, o impugnante apresentará as suas razões ao Município e, caso não haja consenso, o Poder Público municipal ou distrital poderá iniciar o procedimento extrajudicial de composição de conflitos.*

*§ 11. Na hipótese de interposição de recurso, o impugnante apresentará as suas razões ao Município ou ao Distrito Federal e, caso não haja consenso, o Poder Público municipal ou distrital poderá iniciar o procedimento extrajudicial de composição de conflitos. (Redação dada pelo Decreto nº 9.597, de 2018)*



## Prefeitura da Estância Turística de Embu das Artes

Estado de São Paulo  
Secretaria de Planejamento

§ 12. Considera-se infundada a impugnação que:

I - não indicar, de forma plausível, onde e de que forma a Reurb avança na propriedade do impugnante;

II - não apresentar motivação, ainda que sumária; ou

III - versar sobre matéria estranha ao procedimento da Reurb em andamento.

§ 13. Caso algum dos imóveis atingidos ou confinantes não esteja matriculado ou transcrito na serventia, o Distrito Federal ou o Município realizará diligências junto às serventias anteriormente competentes, mediante apresentação da planta do perímetro regularizado, a fim de que a sua situação jurídica atual seja certificada.

§ 13. Caso algum dos imóveis atingidos ou confinantes não esteja matriculado ou transcrito na serventia, o Distrito Federal ou o Município realizará diligências junto às serventias anteriormente competentes, por meio da apresentação da planta do perímetro regularizado, a fim de que a sua situação jurídica atual seja certificada, caso possível. (Redação dada pelo Decreto nº 9.597, de 2018)

§ 14. O requerimento de instauração da Reurb ou, na forma do regulamento, a manifestação de interesse nesse sentido por parte de quaisquer dos legitimados garante, perante o Poder Público, aos ocupantes dos núcleos urbanos informais situados em áreas públicas a serem regularizados a permanência em suas unidades imobiliárias, preservadas as



## Prefeitura da Estância Turística de Embu das Artes

Estado de São Paulo  
Secretaria de Planejamento

*situações de fato já existentes, até o eventual arquivamento definitivo do procedimento da Reurb.*

*§ 15. Na Reurb-E, compete ao requerente legitimado fornecer as certidões que comprovem a titularidade de domínio da área, providenciar o levantamento topográfico georreferenciado e apresentar o memorial descritivo da área e a planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração, quando possível, das matrículas ou das transcrições atingidas.*

*§ 16. Fica dispensado o disposto neste artigo, caso adotados os procedimentos da demarcação urbanística.*

Nesse sentido, a **PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE EMBU DAS ARTES/SP**, através da SECRETARIA DE PLANEJAMENTO **NOTIFICA Vossas Senhorias**, nos termos do Art. 24 do Decreto Federal nº 9.310/2018 para que, querendo, apresente sua discordância no prazo de 30 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, dos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, dos confinantes e dos terceiros eventualmente interessados será interpretada como concordância e a perda de eventual direito de que o notificado tenha sobre o imóvel objeto da REURB a ser titulado.

<b>Matrícula/Transcrição</b>	<b>Proprietário/Compromissário/Possuidor</b>
6.330 CRI de Itapecerica da Serra	Alberto Giosa, Gilda Rizzo Giosa
20.605 CRI de Itapecerica da Serra	Alberto Giosa, Gilda Rizzo Giosa, José Hodenik, Eidi Felicia Giosa Gouthier Bernardes
46.771 CRI de Itapecerica da Serra	Alberto Giosa, Gilda Rizzo Giosa, Yvette Giosa Cirillo, Lucio Cirillo, Neusa Giosa Sasso, Miguel Sasso Neto, Eidi Felicia Giosa Gouthier Bernardes, Adalton Gouthier Bernardes, Kanaflex – Ind. Plásticos LTDA.



## Prefeitura da Estância Turística de Embu das Artes

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento

88.290 CRI de Itapecerica da Serra	Gilda Rizzo Giosa, Yvette Giosa Cirillo, Lucio Cirillo, Eidi Felicia Giosa Gouthier Bernardes, Adalton Gouthier Bernardes
9.898 do CRI de Embu das Artes	Danilo Antonio Furlan, Waldeise Cabral Furlan, Carlos da Costa, Samorinha de Moraes Fefin, Erasmo Costa Furlan, Danilo Antonio Furlan, Waldeise Cabral Furlan
17.337 do CRI de Embu das Artes	José Antonio Vazquez Lopez, Hilda Vazquez, Dosinda Mara Greb Vazquez, José Roberto Greb Vazquez, Daniela Maria da Silva Vazquez, Ricardo Greb Vazquez, Renata Cabianchi Greb
13.732 do CRI de Itapecerica da Serra	Paulo Niezewitz, Carmem Fernandes Niezewitz, José Antonio Vazquez Lopez, Dosinda Mara Greb Vazquez, José Roberto Greb Vazquez, Ricardo Greb Vazquez

Embu das Artes, 17 de maio de 2023.

**Raul Bueno**  
Secretário de Planejamento

**Dr. Marcio Alfredo Ferreira**  
Diretor de Regularização Fundiária