



## Prefeitura da Estância Turística de Embu das Artes

Estado de São Paulo  
Secretaria de Planejamento

### NOTIFICAÇÃO

### PROPRIETARIOS/ CONFRONTANTES

**ASSUNTO: NOTIFICAÇÃO PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL – REURB-S E INTERESSE ESPECÍFICO – REURB-E ATRAVES DO PROCEDIMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DO LOTEAMENTO SÃO MARCOS III– EMBU DAS ARTES – SP.**

A **PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE EMBU DAS ARTES/SP**, através da **SECRETARIA DE PLANEJAMENTO**, está promovendo a regularização fundiária do núcleo denominado Chácara São Marcos III, nos autos do Processo Administrativo nº 8289/2022, mediante procedimento de demarcação urbanística, conforme a definição do inciso IV do artigo 11 da Lei 13.465/2017:

“Procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município”, que ao final da regularização possibilitará que as famílias obtenham a titulação/propriedade de seus lotes.

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, 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 Lei nº 13.465/2017 que dispõe:

*Art. 11. Para fins desta Lei, consideram-se:*

*I - núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na 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 foi possível realizar, por qualquer modo, 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;*

**Art. 13. A Reurb compreende duas modalidades:**

*I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; e*

*II - Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.*

**Art. 28. A Reurb obedecerá às seguintes fases:**



## Prefeitura da Estância Turística de Embu das Artes

Estado de São Paulo  
Secretaria de Planejamento

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, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;

VI - expedição da CRF pelo Município; e

VII - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

Como expresso na Lei nº 13.465/2017 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, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados para que possuem o devido conhecimento.

Art. 31. Instaurada a Reurb, o Município deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 1º Tratando-se de imóveis públicos ou privados, caberá aos Municípios notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.



## Prefeitura da Estância Turística de Embu das Artes

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento

§ 2º Tratando-se de imóveis públicos municipais, o Município deverá notificar os confinantes e terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 3º Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de que trata esta Lei.

§ 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, considerando-se 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- quando o proprietário e os confinantes não forem encontrados; e

II- quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

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. 31 da seção de Procedimento Administrativo da Lei nº 13.465 para que, querendo, apresente impugnação no prazo de trinta (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, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal da área, 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 ruas: São Raimundo, Estrada São Gonçalo, São Camilo, Santo André, correspondentes do núcleo





## Prefeitura da Estância Turística de Embu das Artes

Estado de São Paulo  
Secretaria de Planejamento

urbano informal consolidado São Marcos III, que ainda não tenham sido regularizados aos adquirentes e que constam no nome do proprietário tabular.

Os documentos referentes à Regularização Fundiária do núcleo São Marcos III estão à disposição para consultas na sede da Prefeitura Municipal, localizada na Rua Andrônico dos Prazeres Gonçalves, nº 114, Centro, deste Município (Secretaria Municipal de Planejamento), onde também receberá eventual impugnação ou anuência expressa.

Ciência e anuência dos proprietários e confrontantes ao procedimento de Regularização Fundiária do Núcleo São Marcos III.

PROPRIETÁRIOS CHÁCARAS SÃO MARCOS III			
Proprietário	Lote	Quadra	Partes das Matrículas
Flor de Roma Empreendimentos Imobiliários S/C LTDA	88 e 88-A	A	nº 6.792 CRI de Itapecerica da Serra
Flor de Roma Empreendimentos Imobiliários S/C LTDA	91,92,93 e 94	A	nº 12.743 CRI de Itapecerica da Serra
Ariovaldo de Almeida e Judith Lopes Manhães de Almeida; Natale José de Alice e Maria de Lourdes Berenice Russo de Alice.	89 e 89-A	A	nº 17.237 CRI de Itapecerica da Serra
Karl Heinz Muller	90	A	nº 113.158 CRI de Itapecerica da Serra
Karl Heinz Muller	53 e 54	A	nº 111.525 CRI de Itapecerica da Serra

CONFRONTANTES DO LOTEAMENTO				
Nome	Quadra	Lote	Cadastro Imobiliário	Matrícula
Elisabeth Aleixo Lopes, Adriano Aleixo Lopes e Raphael Aleixo Lopes.	A	52	11.62.40.0488.01.000	47.844 Cartório do Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra



## Prefeitura da Estância Turística de Embu das Artes

Estado de São Paulo  
Secretaria de Planejamento

Rafael Dias Fernandes.	A	87/B-2	11.64.38.0469.01.000	1.492 Cartório do Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra
Antônio Lazaro Pires Filho.	A	87/C	11.62.40.1609.01.000	Sem matrícula aberta (Matrícula mãe do lote 87 nº 53.058)

Embu das Artes, 28 de maio de 2024.



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



**Raul Bueno**  
Secretário de Planejamento