



**Prefeitura da Estância Turística de Embu das Artes**

Estado de São Paulo  
Secretaria de Planejamento

**NOTIFICAÇÃO  
CONFRONTANTES/ PROPRIETARIO**

**ASSUNTO: NOTIFICAÇÃO PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECIFICO – REURB-E –DO NUCLEO URBANO INFORMAL – RESIDENCIAL CAPUAVA- 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 urbano informal Residencial Capuava, nos autos do Processo Administrativo nº 5598/2023, 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 direito 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”.

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, na modalidade de REURB-E, mediante procedimento que ao final da regularização possibilitará que essas famílias obtenham a propriedade de seus lotes.

Tal procedimento encontra respaldo na 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*

PÁGINA 1 DE 6



## Prefeitura da Estância Turística de Embu das Artes

Estado de São Paulo  
Secretaria de Planejamento

*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:

*I - requerimento dos legitimados;*

PÁGINA 2 DE 6



## Prefeitura da Estância Turística de Embu das Artes

Estado de São Paulo  
Secretaria de Planejamento

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, 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

PÁGINA 3 DE 6



## Prefeitura da Estância Turística de Embu das Artes

Estado de São Paulo  
Secretaria de Planejamento

no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 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 13.465/2017 para que, querendo, apresente impugnação no prazo de trinta (30)

PÁGINA 4 DE 6



## Prefeitura da Estância Turística de Embu das Artes

Estado de São Paulo  
Secretaria de Planejamento

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 confrontantes 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 a rua: Estrada Arlindo Moraes Costa.

Os documentos referentes à Regularização Fundiária do núcleo Residencial Capuava 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.

### Proprietário:

- Kza Nova Empreendimento Imobiliários Eireli - Matrículas 75.114, 75.115, 75.116, 75.117 e 75.118 Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Embu das Artes.

Nome	Matrícula
1) Elio Yukio Nagano	749 Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Embu das Artes
Rafael Rodrigues de Paula e Laura Peniche de Paula	10.006 Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Embu das Artes
1) Marganda Mathias de Moraes e Leonildo Dias de Moraes 2) Amaro Mathias 3) Benedita Mathias Ferreira Alves e Ernandes Ferreira Alves 4) Marlene de Camargo Mathias 5) Ivone de Camargo Mathias Damaceno e Silvio Damaceno 6) Jacinto de Camargo Mathias e Regiane Rodrigues Mathias (permuta 5/6 do imóvel)	16.522 Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Embu das Artes
1) Marganda Mathias de Moraes e Leonildo Dias de Moraes (permuta 5/6 do imóvel)	16.524 Cartório de Registro de Imóveis da

PÁGINA 5 DE 6



# Prefeitura da Estância Turística de Embu das Artes

Estado de São Paulo  
Secretaria de Planejamento

2) Amaro Mathias 3) Benedita Mathias Ferreira Alves e Ernandes Ferreira Alves 4) Marlene de Camargo Mathias 5) Ivone de Camargo Mathias Damaceno e Silvio Damaceno Jacinto de Camargo Mathias e Regiane Rodrigues Mathias	Comarca de Embu das Artes
Lea Berthe Collet Meirelles e Fernando de Souza Meirelles	13.244 Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Embu das Artes
Domingos Antônio Rodrigues Ferreira e Maria Regina dos Santos Ferreira	92.008 Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Embu das Artes

Embu das Artes, 18 de setembro de 2024.

Claudia Angélica Leme de Almeida  
Responsável pela Secretaria

  
Dr. Marcio Alfredo Ferreira  
Diretor de Regularização Fundiária