



Diário da Justiça Eletrônico - Caderno Administrativo São Paulo . pg. 17,18 e 19.

Ano I ~ Edição 257 ~ São Paulo, Segunda-feira, 23 de Junho de 2008.

## TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Subseção II: Atos e comunicados da Corregedoria Geral da Justiça

### DEGE 2.1

#### PROCESSO nº 2007/11287 É CAPITAL É MÁRIO REALI É DEPUTADO ESTADUAL/SP

#### Parecer Nº 144/2008-E

Registro de Imóveis . Regularização de parcelamentos do solo e núcleos habitacionais urbanos . Registro imobiliário dos empreendimentos regularizados . Inovações introduzidas pelos Decretos Estaduais nºs 52.052/2007 (Programa Cidade Legal) e 52.053/2007 (Reestruturação do Grapohab) . Desnecessidade de pronta alteração das NSCGJ . Atividade interpretativa da Corregedoria Geral da Justiça quanto às alterações normativas que se mostra, por ora, suficiente e mais adequada para observância pelos Juízos Corregedores Permanentes e Oficiais de Registro de Imóveis . Requerimento parcialmente deferido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de expediente iniciado por provocação do Excelentíssimo Senhor Deputado Estadual Mario Reali a fim de ser verificada a necessidade de aprimorar as Normas de Serviço desta Corregedoria Geral da Justiça no tocante ao registro imobiliário de processos de regularização fundiária, notadamente aqueles referentes a loteamentos irregulares e favelas.

Foram juntadas aos autos cópias do Decreto Estadual n. 52.052/2007, que instituiu o Programa Estadual de Regularização de Núcleos Habitacionais . Cidade Legal, e do Decreto n. 52.053/2007, que reestruturou o Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais . GRAPROHAB, bem como de precedentes desta Corregedoria Geral da Justiça relativos à matéria (fls. 06 a 109).

Veio para os autos, ainda, manifestação do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil . IRIB, com proposta de alteração ampla das NSCGJ no concernente à regularização fundiária (fls. 110 a 154).

Realizada reunião com representantes da Secretaria Estadual da Habitação, Secretaria Estadual do Meio Ambiente, Cetesb, Irib-SP e Secovi-SP, sobrevieram pronunciamentos das três primeiras a respeito de questionamentos sobre as inovações introduzidas na legislação estadual pelos Decretos nºs 52.052/2007 e 52.053/2007 (fls. 155 a 162, 169 a 183, 188 a 191 e 193 a 213).

Houve, finalmente, nova reunião com representantes da Secretaria da Habitação (fls. 185).

É o relatório.

Passo a opinar.

A proposta de ampla alteração das Normas de Serviço desta Corregedoria Geral da Justiça, encaminhada pelo IRIB, não pode, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, ser acolhida neste passo.

Por um lado, esta Corregedoria Geral da Justiça vem realizando, desde a gestão passada, estudos tendentes à revisão geral das Normas de Serviço, inclusive no tocante àquelas inseridas no Tomo II, relacionado com as serventias extrajudiciais. Assim, melhor que tal assunto seja examinado, em sua globalidade e profundidade, no contexto geral de revisão das normas.

Por outro lado, não se pode ignorar, tampouco, que os Decretos Estaduais nºs 52.052/2007 e 52.053/2007 trouxeram inovações expressivas na disciplina legal estadual da regularização de parcelamentos do solo e núcleos habitacionais urbanos e nas competências do GRAPROHAB a respeito da matéria.

Daí se mostrarem temerárias modificações, de pronto, das NSCGJ, sem prévia verificação da repercussão prática de tais normas, o que poderia ensejar, na seqüência, novas alterações normativas, à medida que novos problemas e questionamentos surgissem.

Nada disso impede, porém, que se realize, desde já, atividade interpretativa das novas disposições da legislação estadual, em confronto com as normas desta Corregedoria Geral atualmente em vigor, a fim de melhor orientar os Meritíssimos Juízes Corregedores Permanentes e os Senhores Oficiais de Registro de Imóveis encarregados do registro de parcelamentos do solo, condomínios e conjuntos habitacionais que vierem a ser regularizados com base no Programa Estadual de Regularização de Núcleos Habitacionais . Cidade Legal.

De início, é importante anotar que o Programa Cidade Legal, instituído pelo Decreto Estadual n. 52.052/2007 destina-se, conforme expresso em seu art. 1º, %a implementar auxílio a Municípios mediante a orientação e apoio técnicos nas ações municipais de regularização de parcelamentos do solo e de núcleos habitacionais, públicos ou privados, para fins residenciais, localizadas em área urbana ou de expansão urbana, assim definidas por legislação municipal+.

Assim, o âmbito de abrangência do programa é a regularização de parcelamentos do solo e de núcleos habitacionais, incluindo, de acordo com a orientação adotada pela Secretaria da Habitação, condomínios, núcleos habitacionais, assentamentos precários e favelas (fls. 170), com destinação residencial e localizados em área urbana ou de expansão urbana. Além disso, estão cobertos pelo Programa empreendimentos irregulares empreendidos pelo Poder Público ou pela iniciativa privada (fls. 170) exigindo-se, porém, que, em qualquer hipótese, a iniciativa e o requerimento de orientação e auxílio pelo Programa Cidade Legal parta dos Municípios, que deverão estar previamente conveniados na forma do art. 2º, § 2º, do Decreto n. 52.052 (fl.170).

Ficaram de fora do Programa Cidade Legal, portanto, as regularizações de parcelamentos do solo, de condomínios e de núcleos habitacionais em geral implantados

em zona rural e aqueles localizados em área urbana ou de expansão urbana em que o Município interessado não esteja conveniado. Além disso, por evidente, não cuida o Programa de empreendimentos e núcleos habitacionais novos; apenas aqueles já existentes e irregulares.

A execução do Programa, por outro lado, ficará a cargo de um Comitê Estadual de Regularização, a quem caberão a orientação e o apoio técnico nas ações municipais de regularização de parcelamentos do solo e de núcleos habitacionais (art. 2º, caput, e § 1º, do Decreto n. 52.052/2007), composto por representantes da Secretaria da Habitação, Secretaria do Meio Ambiente, Cetesb, Sabesp e Daee (art. 4º).

Pelo que se verifica do teor do Decreto n. 52.052, a principal inovação por ele introduzida na matéria é a concentração da atividade de regularização de parcelamentos do solo e núcleos habitacionais no âmbito municipal, ficando reservados à esfera estadual, em princípio, tão-só a orientação e o apoio técnico para tanto.

Isso significa, ainda em linha de princípio, que todas as aprovações concernentes à regularização dos parcelamentos do solo, condomínios e núcleos habitacionais passarão a ser de competência dos municípios conveniados, uma vez seguidas as orientações do Comitê Estadual de Regularização.

Diz-se, na hipótese, ~~em princípio,~~ pois, como esclarecido pela Secretaria Estadual da Habitação, pela Secretaria Estadual do Meio Ambiente e pela Cetesb, nos casos de empreendimentos situados em áreas consideradas protegidas pela legislação ambiental, haverá necessidade de licenciamento pelo órgão ambiental competente, nos termos da legislação em vigor.

De toda sorte, deve ser destacado que o licenciamento ambiental porventura necessário deverá ser obtido diretamente junto ao órgão ambiental, não se falando mais em aprovação pelo GRAPROHAB (fls. 169 a 170).

Aliás, cabe anotar que essa é uma das inovações trazidas na matéria pelo Decreto Estadual n. 52.053/2007, vale dizer, a retirada da competência do GRAPROHAB para o exame de regularizações fundiárias. De acordo com o disposto no art. 1º do Decreto n. 52.053, reestruturador do GRAPROHAB, as atribuições deste restaram redefinidas no sentido da centralização e agilização da tramitação de projetos de parcelamento do solo para fins residenciais e de núcleos habitacionais a serem implantados, o que exclui qualquer intervenção do referido Grupo em ações de regularização fundiária.

Nesse ponto, incumbirá doravante ao Comitê de Regularização do Programa Cidade Legal orientar os Municípios a respeito da necessidade da obtenção do licenciamento ambiental ou de eventuais outras autorizações estaduais para a regularização do empreendimento que estiver em discussão.

Quanto às cautelas a serem adotadas pelos Senhores Oficiais Registradores e pelos Meritíssimos Juízes Corregedores Permanentes nos processos administrativos de regularização de parcelamentos do solo, condomínios e conjuntos ou núcleos habitacionais, tem-se que deverão ser adaptadas no tocante à documentação exigida, não sendo o caso, de agora em diante, de comprovação da aprovação da regularização pelo GRAPROHAB. Bastará, assim, nessas hipóteses, no tocante às aprovações, a exibição de auto de regularização pela Prefeitura Municipal, em que se mencione que a regularização se deu em conformidade com o Programa Cidade Legal, nos termos, ainda, da orientação e do auxílio técnico prestados pelo Comitê Estadual de Regularização instituído pelo Decreto n. 52.052/2007, acompanhado do documento correspondente ao licenciamento, autorização ou aprovação do órgão estadual quando sua obtenção tiver

sido orientada pelo Comitê, na forma prevista na cláusula 2ª, item II, letra ~~h~~, do modelo de convênio estabelecido no Anexo a que se refere o art. 12 do mesmo Decreto n. 52.052.

No mais, diante do auto de regularização trazido pelo Município, sob inteira responsabilidade deste, com menção à inclusão no Programa Cidade Legal, ter-se-á como presumida a observância de todas as orientações dadas pelo Comitê Estadual de Regularização.

Nunca é demais lembrar, a propósito, que, em tema de registro de parcelamento do solo urbano, a orientação firmada por esta Corregedoria Geral da Justiça é a da realização de controle de legalidade meramente formal, com base nas aprovações dos órgãos competentes (Proc. CG n. 933/2006 e Proc. CG n. 5.064/2008). Dessa forma, se a legislação estadual em vigor redefiniu a competência dos órgãos estaduais para a aprovação da regularização dos parcelamentos do solo e demais conjuntos habitacionais urbanos, fazendo com que esta se concentre nos Municípios aderentes ao Programa Cidade Legal, sob orientação do Comitê Estadual de Regularização, tal posicionamento normativo estadual deve ser observado no registro dos empreendimentos regularizados, sem possibilidade de questionamento, na esfera administrativa, da legalidade material das normas recém-editadas, seja à luz da legislação federal que trata da mesma matéria, seja, até mesmo, à luz da própria legislação estadual que referidas normas pretendem regulamentar.

Para eventual descumprimento de requisitos legais outros e de providências administrativas, urbanísticas e ambientais, restará, já no âmbito do controle de legalidade material, a via jurisdicional, sempre aberta a indivíduos ou a entes legitimados, notadamente ao Ministério Público, atuante nos processos de regularização, de quem se deverá esperar, doravante, ainda maior vigilância na matéria.

Essas são, portanto, as principais inovações em tema de regularização de parcelamentos do solo e núcleos habitacionais urbanos, trazidas pelos Decretos Estaduais nºs 52.052/2007 e 52.053/2007, de interesse imediato para o registro imobiliário, no que concerne, especificamente, ao processo administrativo correspondente que se desenvolve perante as Corregedorias Permanentes dos Oficiais de Registro de Imóveis. Tais inovações deverão desde logo ser consideradas para o registro de referidos empreendimentos regularizados, ficando a alteração das Normas de Serviço desta Corregedoria Geral de Justiça sobre a matéria relegada para momento posterior, quando da revisão geral do Capítulo XX do Tomo II das NSCGJ.

Insista-se, por derradeiro, a fim de evitarem-se dúvidas, que a orientação ora estabelecida está restrita às regularizações de parcelamentos do solo e núcleos habitacionais urbanos inseridas no Programa Estadual de Regularização de Núcleos Habitacionais - Cidade Legal, do Decreto Estadual n. 52.052/2007. Para os demais empreendimentos, regularizados fora do referido Programa, aplicam-se integralmente as normas vigentes, sobretudo as dos itens 152 a 155, 216 e 217, do Capítulo XX do Tomo II das NSCGJ.

Nesses termos, o parecer que, respeitosamente, se submete à elevada apreciação de Vossa Excelência, é no sentido de ser acolhido em parte o requerimento formulado pelo Excelentíssimo Senhor Deputado Estadual Mário Reali, para o fim de firmar o entendimento desta Corregedoria Geral da Justiça a respeito das modificações trazidas pelos Decretos Estaduais nºs 52.052/2007 e 52.053/2007 à regularização dos parcelamentos do solo e dos núcleos habitacionais urbanos e de sua repercussão sobre o registro imobiliário, na forma acima analisada.

Sub censura.

São Paulo, 19 de maio de 2008. (a)

ÁLVARO LUIZ VALERY MIRRA  
Juiz Auxiliar da Corregedoria

**DECISÃO:** Aprovo o parecer do MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, acolho em parte o requerimento formulado nos termos propostos. Tendo em vista a natureza da matéria e a necessidade de uniformizar a orientação administrativo-correcional no Estado de São Paulo, publique-se também o parecer, no Diário Oficial e no Portal do Extrajudicial, com caráter normativo.

São Paulo, 10 de junho de 2008.

RUY CAMILO  
Corregedor Geral da Justiça