

ORDEM DE SERVIÇO 4/2005

O Dr. Venício Antonio de Paula Salles, Juiz de Direito Titular da 1ª Vara de Registros Públicos, da Comarca da Capital do Estado de São Paulo e Corregedor Permanente, no uso de suas atribuições legais e nos termos das Normas emanadas da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça;

Considerando que a função social da propriedade, de que trata a Carta Constitucional, o Estatuto da Cidade e o Plano Diretor de Diretrizes da Cidade de São Paulo, têm na regularização fundiária uma de suas formas mais ativas de materialização, mormente no que afeta à "titulação dominial";

Considerando que a "titulação dominial" encontra na retificação de registro e na ação da usucapião os seus mecanismos hábeis e eficientes, o que torna necessário o aperfeiçoamento e aprimoramento das formas de processamento, racionalizando os tramites, buscando atingir o sentido prático da priorização dos interesses coletivos;

Considerando, ainda, que o aprimoramento e a racionalização da instrução do usucapião e da ação retificatória, mormente no que diz respeito à confecção ao LAUDO PERICIAL pode contribuir não só para a agilização como também para a redução dos custos para os interessados:

RESOLVE:

CADASTRAMENTO DOS PERITOS:

1. - Fica instituído o sistema de padronização dos laudos periciais a serem desenvolvidos junto à 1ª Vara de Registros Públicos, voltado ao aprimoramento, ordenação e racionalização dos estudos técnicos, para que estes venham a conquistar maior transparência, melhor comunicação e mais apurada eficiência, mediante um enfoque mais objetivo, voltado a revelar apenas as providências necessárias e úteis ao processo;

2. - Os peritos nomeados junto a PRIMEIRA VARA DE REGISTROS PÚBLICOS, deverão estar habilitados nos termos da orientação da E. Corregedoria Geral de Justiça, comprovando experiência anterior, relacionada a feitos de cunho registral e ações de usucapião. Para tanto deverão demonstrar conhecimento no trato dos dados e documentos tabulares, bem como, deverão comprovar conhecimento do universo de Órgãos e Departamentos que usualmente fornecem elementos para tais estudos especializados;

II. - DAS AÇÕES DE USUCAPIÃO:

II.1 - LAUDO PERICIAL COMPLETO:

3. - Nas ações de USUCAPIÃO em que a posse não coincida com a descrição de uma MATRÍCULA ou transcrição, o estudo técnico não poderá prescindir de LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO da posse, que indicará o imóvel ou os imóveis

atingidos. O perito deverá proceder ao estudo filiatório para determinar o(s) titular(es) do domínio do imóvel(eis) atingido(s), bem como, dos confrontantes.

§ 1º - O perito produzirá PLANTA a partir da topografia, indicando as medidas precisas, compondo MEMORIAL que deverá atender à seguinte descrição: (a) - localização do imóvel com a indicação do logradouro público e a numeração; (b) - fixação de ponto de referência ou amarração, que corresponderá à distancia existente entre o imóvel, e o mais próximo ponto de intersecção de vias públicas; (c) - O ponto de referência tratado na letra anterior, será considerado como ponto "1", que comporá juntamente com o ponto "2", a parte frontal do imóvel, sendo que os demais pontos devem indicar a mesma seqüência; (d) - Todas as medidas perimetrais devem ser apresentadas com duas casas decimais, assim como a área de superfície; (e) - O polígono que o imóvel representa deve ser formado com a indicação dos ângulos internos de deflexão (obs: não indicar rumos ou azimutes) (f) indicação dos confrontantes pela localização do imóvel e dado tabular (matrícula ou transcrição), podendo ser indicado o nº de contribuinte;

§ 2º - A topografia deve contemplar a área da posse, com a indicação de todos os imóveis atingidos ou desfalcados, com a indicação da(s) respectivas matrícula(s) ou transcrição (ões);

§ 3º - Na planta deve constar além da área de posse, também as divisas tabulares do(s) imóvel (is) atingido (s), de modo a permitir a visualização da sobreposição (posse e área tabular);

II.2 - LAUDO PERICIAL SIMPLIFICADO:

4. Nos processos em que a posse do USUCAPIÃO venha a coincidir com um imóvel matriculado, transcrito ou contemplado em Planta "AU" depositada na Serventia, poderá ser dispensado o levantamento topográfico, hipótese em que a perícia será simplificada, se limitando à confirmação de que a posse é exercida no local declarado, mediante simples VISTORIA ou CONSTATAÇÃO;

§ 1º - Nestes casos o perito apenas localiza indicando se esta efetivamente se encontra no local descrito tabularmente ou previsto na Planta.

5. - Também pode ser aplicada a perícia simplificada de que trata o item anterior, quando o USUCAPIÃO vier estribado em JUSTO TÍTULO, que descreva uma matrícula ou transcrição;

II.3 - USUCAPIÃO de imóvel situado em PARCELAMENTO IRREGULAR:

6. - Constando dos autos informação prestada pela parte, ou pelo perito ou, ainda, pelo Oficial do REGISTRO DE IMÓVEIS, informando que o imóvel usucapiendo se insere em gleba objeto de parcelamento "não regularizado", a serventia judicial oficiará à Municipalidade, por seu órgão técnico (RESOLO), solicitando informações sobre eventual procedimento de regularização, requisitando o envio da PLANTA de regularização,

aprovada ou em fase de aprovação:

§ 1º - Vindo a confirmação da regularização da área e havendo perfeita identificação da posse na respectiva planta "AU", a perícia será simplificada nos termos do item "4" supra.

§ 2º - Também deve ser realizada perícia simplificada quando a planta ainda não tenha conquistado regularização administrativa ou registral, desde que a PMSP certifique se trata de levantamento feito a partir de dados reais existentes no local;

§ 3º - Caso a área não esteja regularizada administrativamente pela PMSP, o curso do feito poderá ser suspenso a pedido da parte, aguardando o arquivamento da planta "AU";

7. - Caso o "parcelamento irregular" não seja alvo de levantamento técnico pela PMSP, poderá ser determinado um levantamento pericial GERAL de toda área por um único perito ou por comissão. Neste caso a Municipalidade (Resolo) será cientificada podendo acompanhar e/ou participar da elaboração da planta geral. Concluída a planta, esta será remetida à Municipalidade e depositada no respectivo Registro Imobiliário.

§ 1º - Após o depósito da planta o Registro de Imóveis, as perícias individualizadas realizadas nos demais processos de usucapião da mesma gleba serão simplificadas, nos termos do item "4";

§ 2º - O perito do processo repassará ao perito que procedeu o levantamento único, o equivalente a 10% (dez por cento) do valor líquido recebido no feito;

II.4 - PROCEDIMENTO NO USUCAPIÃO - LAUDO PRÉVIO:

8. - Em todo e qualquer processo de usucapião poderá ser determinada a inversão no processamento, com a produção da prova técnica pericial precedentemente ao início do ciclo citatório, hipótese em que o Laudo COMPLETO ou SIMPLIFICADO, também conterà pesquisa sobre o nome e domicílio do titular do domínio do imóvel usucapiendo e de seus confrontantes;

I. - O titular do domínio será citado no endereço do imóvel e/ou endereço constante do fólio real. Frustradas as tentativas de citação nos endereços constante da informação registral, a serventia judicial deverá diligenciar à Receita Federal, realizando a citação no endereço indicado pelo órgão fiscal. Frustradas todas as tentativas o titular do domínio será citado fictamente, por EDITAL;

II. - Os promitentes compradores ou cessionários também serão citados, juntamente com o titular do domínio, observando-se a mesma orientação do item anterior;

III. - Os confrontantes serão citados no endereço do imóvel e/ou endereço constante do fólio real, sendo que a citação de um co-proprietário inibe a citação dos demais, assim, como a citação de um cônjuge, torna desnecessária a citação do outro;

9.- Quanto o imóvel usucapiendo se situar no interior de parcelamento irregular ou em fase de regularização, a citação deve se limitar ao(s) proprietários da gleba e aos confrontantes de fato.

III - DAS RETIFICAÇÕES DE REGISTRO:

10 . - Para os efeitos de retificação de registro consensual, devem os PERITOS considerar como intramuros a situação do imóvel que conserve a situação da sua implantação original no solo;

§ 1º- Para este efeito o laudo deverá apresentar todos os indícios e vestígios da implantação original, que são revelados: (a) - pela situação apresentada por foto aérea contemporânea à implantação do parcelamento; (b) - pelo respeito ao alinhamento com a via pública; (c) pela proximidade entre a área de superfície tabular e a encontrada no local ou entre as medidas perimetrais e às apuradas pericialmente; (d) - pela existência de divisas consolidadas e respeitadas pelos confrontantes.

IV - DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA:

11. - Os parcelamentos regularizados pela PMSP nos termos do art. 40 da Lei 6.766, cujas áreas coincidam ou não com uma dada transcrição ou matrícula, representando parte de uma gleba, parte de mais de uma gleba ou a área total da transcrição ou matrícula, poderão ser regularizados, mediante pedido formulado à Corregedoria Permanente, direcionado ao descerramento de nova matrícula ou registro:

§ 1º - o requerimento atenderá o item 152, das Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça, quando vier instruído com os seguintes documentos:

(a) auto de regularização do parcelamento regularizado em via original; (b) planta "AU", com o detalhamento de todo o fracionamento com a numeração dos lotes e a indicação das vias, das quadras, eventual espaços livres e respectivas metragens; (c) certidão de propriedade; (d) memorial descritivo da perimetria geral do parcelamento, metragem de superfície e eventuais confrontações; (e) planta de localização; (f) certidão de que o parcelamento se encontra consolidado em área municipal, e que não se enquadra na previsão do inciso I, do art. 13, da Lei 6.766;

12. - Quanto o Oficial do(s) respectivo(s) Registro(s) de Imóvel(eis) certificar que o PARCELAMENTO REGULARIZADO não se encontra inserido parcial ou totalmente no perímetro da(s) gleba(s) indicada(s) pela PMSP, o júízo censor poderá determinar a realização de PERÍCIA TÉCNICA de índole filiatória, que examinará com profundidade a (s) matrícula(s) ou transcrição(ões) que deve(m) ser desfalcada(s);

13. - Concluído o procedimento, e aprovado judicialmente o pedido de regularização registral do parcelamento regularizado pela PMSP, o Oficial de Registro de Imóveis averbará o desfalque na(s) transcrição(ões) ou matrícula(s) atingida(s), levando em conta a metragem geral do parcelamento regularizado, desmembrando a nova área. Quando o

parcelamento atingir mais de uma transcrição ou matrícula, estas serão proporcionalmente desfalcadas das respectivas áreas. Quanto possível, a PMSP indicará na planta os desfalques havidos em cada transcrição.

14. - No registro do parcelamento regularizado o registro transcreverá o memorial perimétrico, bem como indicará as subdivisões internas, formadas por quadras, lotes, vias de circulação, logradouros, e áreas institucionais, quando houver, bem com as medidas e formato de cada lote, a extensão e largura das vias, praças e espaços públicos em geral;

V - REVALIDAÇÃO DE TÍTULOS:

15. - Regularizado o registro do parcelamento os interessados, detentores de direitos sobre os lotes do parcelamento, poderão promover o REGISTRO de seus títulos e documentos de aquisição, nos termos do art. 41, da Lei 6.766, comprovando a quitação;

§ 1º - Quando os contratos de compromisso de venda e compra e cessão(ões) de direitos, não contiverem as qualificações necessárias dos compromissário(s) comprador(es) e seu(s) respectivo(s) cônjuges, serão complementados por requerimento assinado pelo interessado, acompanhado de cópias autenticadas das cédulas de identidade, CPF e certidão de casamento, quando for o caso;

§ 2º - A prova de quitação do preço do lote, se dará através de termo de quitação assinado pelo loteador, com firma reconhecida ou com a apresentação da última parcela do preço avençado, devidamente quitada;

§ 3º - Quanto constar do título que o loteador(es) é (são) representado(s) por procurador, deverá ser apresentada a respectiva prova de representação;

§ 4º - Em qualquer caso, não deve ser exigida a apresentação da CND do INSS e certidão de quitação de tributos federais;

§ 5º - O imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), deverá ser recolhido à PMSP antecedentemente ao pedido de registro;

§ 6º - Quando a descrição do lote constante do título foi imperfeita, o Oficial Registrador complementarará os dados faltantes, coletados diretamente da planta "AU", arquivada na serventia imobiliária;

16. - Caso o título ou os documentos de quitação ostentem imperfeições ou desajustes no que diz respeito aos aspectos ligados à especialidade registrária, poderá o interessado requerer a REVALIDAÇÃO, nos termos do § 13º, do art. 213, da Lei de Registros Públicos, visando habilitá-lo à registro;

Parágrafo único: - Para a revalidação de título o interessado poderá produzir prova documental ou técnica, notificando, se for o caso, o(s) titular(es) do domínio e/ou o empreendedor(es).

VI - DISPOSIÇÕES FINAIS:

17. - A presente Ordem de Serviço entra em vigor na data de sua publicação, revogando e substituindo a O.S. 03/2004. (*)

18. - Publique-se. Cumpra-se. Comunique-se à E. Corregedoria Geral da Justiça.

VENÍCIO ANTONIO DE PAULA SALLES Juiz de Direito Corregedor Permanente