PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 0016508-02.2023.8.26.0071

(226/2025-E)

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. RECURSO ADMINISTRATIVO. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA. RECURSO PROVIDO.

I. **Caso em Exame**
1. Recurso administrativo interposto por Município contra decisão que determinou a adoção de providências para regularização fundiária do Loteamento Vale do Igapó III, com base na Lei Federal nº 13.465/2017, sob pena de encaminhamento ao Ministério Público.

II. **Questão em Discussão**
2. A questão em discussão consiste em determinar se a decisão de obrigar o Município a regularizar o loteamento pode ser mantida, considerando a alegação de nulidade pela ausência de participação do Ministério Público e dos proprietários dos lotes e por se tratar de procedimento instaurado na esfera administrativa.

III. **Razões de Decidir**
3. O recurso merece provimento, pois a decisão recorrida extrapola os limites da competência administrativa, devendo a omissão da Municipalidade ser tratada em processo judicial contencioso. 4. A regularização fundiária prevista na Lei nº 13.465/2017 exige a participação consensualizada de todos os atores, com previsão de prazos e sistema de preclusão para situações específicas que podem ser aplicadas em decorrência da lei. 5. Nas demais situações, a omissão e o atraso devem ser controlados pela via jurisdicional contenciosa.

IV. **Dispositivo e Tese**
6. Recurso provido para afastar a determinação de regularização fundiária imposta ao Município de Bauru.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016508-02.2023.8.26.0071 e o código 1335DE2.

Tese de julgamento: "1. A regularização fundiária deve ser conduzida de forma consensual, conforme a Lei Federal nº 13.465/2017. 2. A omissão administrativa deve ser tratada em processo judicial contencioso".

Legislação Citada:
- Lei Federal nº 13.465/2017, arts. 9º, 14, 28, 29, 30, 31, 32, 33 e 34.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto pelo **MUNICÍPIO DE BAURU** em face da r. decisão de fls. 57/59, proferida pela MMª Juíza Corregedora Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru que, em pedido de providências buscando a regularização fundiária do Loteamento denominado Vale do Igapó III, determinou ao Município a obrigação de adotar providências com o objetivo de regularização do loteamento, com fundamento na Lei Federal nº 13.465/2017, sob pena de encaminhamento do feito ao Ministério Público para providências.

O recurso busca a reforma da sentença, sustentando a nulidade do feito pela ausência de participação do Ministério Público e dos proprietários dos lotes. Assinala que está de acordo com a regularização fundiária conforme a dinâmica da Lei nº 13.465/2017, mas que se trata de procedimento complexo a exigir a participação das Prefeituras de Bauru e Pederneiras, Oficiais de Registro de Imóveis de ambas as Comarcas, proprietários e possuidores das áreas, com audiências públicas. Além disso, há uma questão antecedente relacionada à identificação da área e da competência administrativa, ante a divergência dos levantamentos pelo

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016508-02.2023.8.26.0071 e o código 1335DE2.

IGC – Instituto Geográfico e Cartográfico – Gerência de Apoio Técnico à Divisão Adm. e Territorial, com todo fundamento técnico que havia produzido, com informações no sentido de que o loteamento Vale do Igapó III estaria 88% (oitenta e oito por cento) no território do Município de Bauru e 12% (doze por cento) no território de Pederneiras.

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

OPINO.

De início, em se tratando de recurso que desafia sentença proferida no bojo de pedido de providências no âmbito da Corregedoria Permanente, não é a apelação, mas sim o recurso administrativo o instrumento adequado para impugnação da decisão proferida, à vista do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, sendo a apelação reservada aos casos de procedimentos de dúvida que têm por objeto atos de registro.

O erro na denominação, todavia, não impede o conhecimento do recurso.

No mérito, o recurso merece provimento, pois a despeito da elevada motivação que inspirou a decisão recorrida, eventual reconhecimento da omissão da Municipalidade quanto à condução do procedimento de regularização fundiária há de ser feita em processo de natureza contenciosa e jurisdicional, no qual sejam garantidos a ampla defesa e o contraditório e ainda seja possível impor sanções quanto ao descumprimento de obrigação constitucional e legal em matéria urbanística.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016508-02.2023.8.26.0071 e o código 1335DE2.

Assim, e apenas porque se trata de procedimento administrativo, instaurado no âmbito da Corregedoria Permanente do Registro de Imóveis, não há como manter a decisão recorrida, dada de ofício e típica de processo de natureza jurisdicional contenciosa.

Explica-se.

De acordo com os autos, após ter recebido solicitação pela Senhora Prefeita Municipal de Pederneiras a adotar providências para regularização registral do loteamento Vale do Igapó III e IV, com localização nas zonas limítrofes dos municípios de Pederneiras, Bauru e Agudos, o **1º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru** apresentou pedido de providências (fls. 06/07) junto à MMª Juíza Corregedora Permanente com o objetivo de promover a regularização fundiária urbana - REURB, conforme o modelo da Lei nº 13.465/2017.

Destacou o Oficial que por duas vezes foi oficiado o Município de Bauru, noticiando o fato e solicitando reunião para tomada de providências. Numa primeira, com representantes do Município de Bauru, em 2022, sem qualquer resultado concreto e em 05.12.2023 foi realizada nova reunião, nas dependências da serventia do 1º ORI, com a participação das pessoas nomeadas na petição de fls. 06, quando então foi discutido sobre a situação do procedimento de regularização do empreendimento, que, segundo os representantes do Município de Bauru, permanece paralisado. Na reunião, teria ficado decidido que o caminho mais adequado e célere para a resolução, enquadra-se no procedimento previsto na Lei nº 13.465 de 11.07.2017, que trata da Regularização Fundiária Urbana – REURB, ficando apenas pendente a situação do marco temporal para aplicação da citada legislação.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016508-02.2023.8.26.0071 e o código 1335DE2.

Com a instauração do pedido de providências, a Municipalidade de Bauru foi notificada a prestar informações, o que ocorreu às fls. 14/19, tendo a Prefeitura de Bauru esclarecido que estava de acordo com o uso dos instrumentos da regularização fundiária da Lei Federal nº 13.465/2017, concordando em dar início ao procedimento, propondo a realização de reuniões e levantamento da área, o que exigiria um "grande acordo" entre os Municípios de Bauru, Pederneiras, proprietários dos lotes do Vale do Igapó III e Oficiais de Registros de Imóveis.

Na manifestação de fls. 48/49 solicitou que o Juízo oficiasse ao Instituto Geográfico e Cartográfico para apresentação de documentos técnicos necessários para identificação da área objeto de REURB. Posteriormente, informou que os documentos foram apresentados, constatando-se que parte da área está situada no Município de Pederneiras, e parte em Bauru (fls. 50/51).

Em seguida, sobreveio a seguinte decisão proferida pela MMª Juíza Corregedora Permanente (fls. 57/59):

> *"O presente procedimento, visando a regularização do denominado Vale do Igapó III, conforme consta no relatório acima.*
>
> *O Município de Bauru apenas tem atuado de forma a procrastinar a necessária regularização fundiária, manifestando-se de forma repetitiva, sobre fatos já tratados, buscando delegar ao Poder Judiciário, a realização de atos de sua competência.*
>
> *Com efeito, o loteamento encontra-se consolidado, local onde mais de mil famílias residem, demandando a urgente*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016508-02.2023.8.26.0071 e o código 1335DE2.

regularização fundiária e instalação de equipamentos urbano, o que vem causando dentre outros prejuízos, arrecadação, pois que não contra IPTU e isso caracteriza abrir mão de receita, além de atingir a credibilidade do sistema registral e do Poder Judiciário, pois que os interessados não podem exercitar seus direitos referentes ao direito real em questão.

Assim, ***determino que o Município de Bauru, tome as devidas providências e regularize o loteamento em questão, no prazo de 120 dias, informando o Juízo sobre as medidas tomadas,sob pena de ser oficiado ao Ministério Público para início de procedimento, para que tome as providências legais, inclusive as judiciais****.*

Intime-se, com urgência e aguarde-se o prazo. Decorridos 120 dias após a regulariza cientificação do Município, venham os autos conclusos".

Como se vê, o fundamento da decisão recorrida repousa na constatação de que haveria **omissão e negligência** da Administração Municipal, na medida em que o Município de Bauru estaria atuando apenas para procrastinar a necessária regularização fundiária, ao se manifestar de forma repetitiva, sobre fatos já tratados, buscando delegar ao Poder Judiciário a realização de atos de sua competência.

Ocorre que, muito embora a decisão recorrida tenha se fundamentado em premissas corretas, o controle da omissão administrativa em cumprir os deveres constitucionais e legais relacionados à

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016508-02.2023.8.26.0071 e o código 1335DE2.

regularização fundiária no contexto da Lei Federal nº 13.465/2017 só pode ocorrer em processo judicial de natureza contenciosa, de tal sorte que a decisão proferida, no âmbito da Corregedoria Permanente, extrapola os limites da estreita competência administrativa.

A Lei Federal nº 13.465/2017 instituiu normas de direito material e procedimental relacionados ao procedimento de regularização fundiária, disciplinando as medidas necessárias à realização de políticas públicas que objetivam inserir os imóveis de núcleos urbanos informais no universo jurídico, observando os aspectos sociais, econômicos e ambientais envolvidos. O conceito de regularização fundiária está expresso no artigo 9º da Lei nº 13/465/2017:

> *"Ficam instituídas no território nacional normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes [...]".*

Quanto ao fluxo e prazos do procedimento de regularização fundiária - REURB, estabelece a Lei nº 13.465/2017:

> *"Art. 14. Poderão requerer a Reurb:*
>
> *I - a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;*
>
> *II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente,*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016508-02.2023.8.26.0071 e o código 1335DE2.

diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

III - os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

V - o Ministério Público.

§ 1º Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

§ 2º Nos casos de parcelamento do solo, de conjunto habitacional ou de condomínio informal, empreendidos por particular, a conclusão da Reurb confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

§ 3º O requerimento de instauração da Reurb por proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal".

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016508-02.2023.8.26.0071 e o código 1335DE2.



E prossegue a Lei nº 13.465/2017

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

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.

Parágrafo único. Não impedirá a Reurb, na forma estabelecida nesta Lei, a inexistência de lei municipal específica que trate de medidas ou posturas de interesse local aplicáveis a projetos de regularização fundiária urbana.

Art. 29. A fim de fomentar a efetiva implantação das medidas da Reurb, os entes federativos poderão celebrar convênios ou outros instrumentos congêneres com o

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016508-02.2023.8.26.0071 e o código 1335DE2.

Ministério das Cidades, com vistas a cooperar para a fiel execução do disposto nesta Lei.

Art. 30. Compete aos Municípios nos quais estejam situados os núcleos urbanos informais a serem regularizados:

I - classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;

II - processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária; e

III - emitir a CRF.

§ 1º Na Reurb requerida pela União ou pelos Estados, a classificação prevista no inciso I do caput deste artigo será de responsabilidade do ente federativo instaurador.

§ 2º O Município deverá classificar e fixar, no prazo de até cento e oitenta dias, uma das modalidades da Reurb ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento.

§ 3º A inércia do Município implica a automática fixação da modalidade de classificação da Reurb indicada pelo legitimado em seu requerimento, bem como o prosseguimento do procedimento administrativo da Reurb, sem prejuízo de futura revisão dessa classificação pelo Município, mediante estudo técnico que a justifique.

§ 4º Para as terras de sua propriedade, os órgãos da

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016508-02.2023.8.26.0071 e o código 1335DE2.



administração direta e as entidades da administração indireta da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios ficam autorizados a instaurar, processar e aprovar a Reurb-S ou a Reurb-E e a utilizar os demais instrumentos previstos nesta Lei. (Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023)

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.

§ 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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016508-02.2023.8.26.0071 e o código 1335DE2.

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.

§ 6º A ausência de manifestação dos indicados referidos nos §§ 1º e 4º deste artigo será interpretada como concordância com a Reurb.

§ 7º Caso algum dos imóveis atingidos ou confinantes não esteja matriculado ou transcrito na serventia, o Distrito Federal ou os Municípios realizarão diligências perante as serventias anteriormente competentes, mediante apresentação da planta do perímetro regularizado, a fim de que a sua situação jurídica atual seja certificada, caso possível.

§ 8º O requerimento de instauração da Reurb ou, na forma de regulamento, a manifestação de interesse nesse sentido por parte de qualquer dos legitimados garantem perante o poder público aos ocupantes dos núcleos

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016508-02.2023.8.26.0071 e o código 1335DE2.

urbanos informais situados em áreas públicas a serem regularizados a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias, preservando-se as situações de fato já existentes, até o eventual arquivamento definitivo do procedimento.

§ 9º Fica dispensado o disposto neste artigo, caso adotados os procedimentos da demarcação urbanística.

Art. 32. A Reurb será instaurada por decisão do Município, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata esta Lei.

Parágrafo único. Na hipótese de indeferimento do requerimento de instauração da Reurb, a decisão do Município deverá indicar as medidas a serem adotadas, com vistas à reformulação e à reavaliação do requerimento, quando for o caso.

Art. 33. Instaurada a Reurb, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

Parágrafo único. A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos: (Revogado pela Medida Provisória nº 996, de 2020)

I - na Reurb-S: (Revogado pela Medida Provisória nº 996, de 2020)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016508-02.2023.8.26.0071 e o código 1335DE2.

a) operada sobre área de titularidade de ente público, caberão ao referido ente público ou ao Município promotor ou ao Distrito Federal a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária nos termos do ajuste que venha a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; e (Revogado pela Medida Provisória nº 996, de 2020)

(Revogado pela Lei nº 14.118, de 2021)

b) operada sobre área titularizada por particular, caberão ao Município ou ao Distrito Federal a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; (Revogado pela Medida Provisória nº 996, de 2020)

(Revogado pela Medida Provisória nº 996, de 2020)

(Revogado pela Lei nº 14.118, de 2021)

II - na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados; e (Revogado pela Medida Provisória nº 996, de 2020)

III - na Reurb-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários. (Revogado pela Medida Provisória nº 996, de 2020)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016508-02.2023.8.26.0071 e o código 1335DE2.

§ 1º A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:(Incluído pela Medida Provisória nº 996, de 2020)

I - na Reurb-S, caberão ao Município ou ao Distrito Federal a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária;(Incluído pela Medida Provisória nº 996, de 2020)

II - na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados; e (Incluído pela Medida Provisória nº 996, de 2020)

III - na Reurb-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários.(Incluído pela Medida Provisória nº 996, de 2020)

§ 1º A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos: (Incluído pela Lei nº 14.118, de 2021)

I - na Reurb-S, caberá ao Município ou ao Distrito Federal a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016508-02.2023.8.26.0071 e o código 1335DE2.

essencial, quando necessária; (Redação dada pela Lei nº 14.118, de 2021)

a) (revogada); (Redação dada pela Lei nº 14.118, de 2021)

b) (revogada); (Redação dada pela Lei nº 14.118, de 2021)

II - na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados; e

III - na Reurb-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários.

§ 2º Na Reurb-S, fica facultado aos legitimados promover, às suas expensas, os projetos e os demais documentos técnicos necessários à regularização de seu imóvel. (Incluído pela Medida Provisória nº 996, de 2020)

§ 2º Na Reurb-S, fica facultado aos legitimados promover, a suas expensas, os projetos e os demais documentos técnicos necessários à regularização de seu imóvel, inclusive as obras de infraestrutura essencial nos termos do § 1º do art. 36 desta Lei. (Incluído pela Lei nº 14.118, de 2021)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016508-02.2023.8.26.0071 e o código 1335DE2.

Art. 34. Os Municípios poderão criar câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos, no âmbito da administração local, inclusive mediante celebração de ajustes com os Tribunais de Justiça estaduais, as quais deterão competência para dirimir conflitos relacionados à Reurb, mediante solução consensual.

§ 1º O modo de composição e funcionamento das câmaras de que trata o caput deste artigo será estabelecido em ato do Poder Executivo municipal e, na falta do ato, pelo disposto na Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015.

§ 2º Se houver consenso entre as partes, o acordo será reduzido a termo e constituirá condição para a conclusão da Reurb, com consequente expedição da CRF.

§ 3º Os Municípios poderão instaurar, de ofício ou mediante provocação, procedimento de mediação coletiva de conflitos relacionados à Reurb.

§ 4º A instauração de procedimento administrativo para a resolução consensual de conflitos no âmbito da Reurb suspende a prescrição.

§ 5º Os Municípios e o Distrito Federal poderão, mediante a celebração de convênio, utilizar os Centros Judiciários de Solução de Conflitos e Cidadania ou as câmaras de mediação credenciadas nos Tribunais de Justiça".

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016508-02.2023.8.26.0071 e o código 1335DE2.

O Ministério Público é colegitimado para requerer a regularização de núcleos urbanos informais através de REURB. São também colegitimados a União, Estados, Municípios e Distrito Federal, seus beneficiários (isolada ou coletivamente), proprietários dos imóveis e loteadores e a Defensoria Pública (art. 14 da Lei nº 13.465/2017). E o Município, além de figurar como legitimado para dar início ao procedimento, também será o responsável pela condução do procedimento (artigo 28 e seguintes da Lei).

Adicionalmente, a Lei nº 13.465/2017 estabelece as diversas obrigações e fases do procedimento administrativo para a regularização fundiária urbana: requerimento dos legitimados; processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes; elaboração do projeto de regularização fundiária; saneamento do processo administrativo; decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade; expedição da CRF pelo Município e 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.

O legislador atribuiu ao Município a incumbência de implementar as condições necessárias à regularização do núcleo urbano consolidado, por meio processualizado, com participação de outros agentes, conforme as diretrizes definidas, podendo tomar decisões, sempre motivadas, no curso do procedimento, que justifiquem a atuação voltada à finalização da regularização fundiária ou mesmo à sua impossibilidade (artigo 28 e seguintes da Lei).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016508-02.2023.8.26.0071 e o código 1335DE2.

Portanto, quando instado a fazê-lo por quaisquer dos legitimados, a Lei nº 13.465/2017 impõe ao Município a obrigação de consumar o procedimento administrativo da regularização fundiária, colhendo as diligências e providências necessárias, técnicas, jurídicas e de campo, fazendo as escolhas quanto aos modelos possíveis, ao cabo das quais a REURB será ou não deferida.

É verdade que a leitura dos artigos elencados na Lei nº 13.465/2017 deixa evidente a necessidade de uma conduta concatenada de todos os agentes envolvidos, o que confere complexidade ao procedimento, mas a mesma lei adotou medidas específicas para encarregar os entes públicos na condução do procedimento de regularização fundiária, exigindo uma postura ativa e de liderança no impulso ao procedimento, estabelecendo uma série de providências de responsabilidade do Município e a consequência legal para algumas hipóteses de omissão.

Não há dúvida que a REURB exige uma atuação positiva do Município. Evidentemente, espera-se que na esfera administrativa o cumprimento das fases e das obrigações previstas na Lei nº 13.465/2017 pelos diversos atores ocorra de modo voluntário e consensual, a partir da iniciativa e aderência das partes aos objetivos do instrumento.

Como agir, entretanto, nas hipóteses de inércia e demora do Poder Público Municipal?

Em algumas situações, a própria lei prevê um sistema de preclusão e sanção. É o caso do art. 30, §§ 2º e 3º da Lei nº 13.465/2017, que fixa um prazo de 180 dias para classificação em REURB S ou REURB E, findo o qual implicará **"automática fixação da modalidade de**

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016508-02.2023.8.26.0071 e o código 1335DE2.

classificação da Reurb indicada pelo legitimado em seu requerimento".

Fora de tais situações, o controle da omissão e da demora da Administração no cumprimento das obrigações estabelecidas na Constituição Federal e na lei há de ser realizada pela sistemática de controle pela via judicial contenciosa a partir dos remédios constitucionais previstos, com as garantias do devido processo legal e com a possibilidade de imposição da responsabilidade e sanções, a exemplo da Lei nº 7.347/1985 (lei da ação civil pública).

Como ensina Maria Silvia Zanella di Pietro, *"a finalidade do controle é a de assegurar que a Administração atue em consonância com os princípios que lhe são impostos pelo ordenamento jurídico, como os da legalidade, moralidade, finalidade pública, publicidade, motivação, impessoalidade; em determinadas circunstâncias, abrange também o controle chamado de mérito e que diz respeito aos aspectos discricionários da atuação administrativa"* (Direito Administrativo, 27ª Ed, São Paulo, Atlas, 2010, p. 728).

Significa dizer que na ausência de acordos, desatendidos os prazos ou havendo omissão no cumprimento das metas estabelecidas pela Lei nº 13.465/2017, apenas a via jurisdicional será capaz de dirimir controvérsia surgida no âmbito do expediente administrativo, a partir da provocação de quaisquer legitimados na propositura das ações civis voltadas à proteção dos direitos e interesses difusos e coletivos (ação civil pública da Lei nº 7.347/1985), inclusive o Ministério Público, que pode e deve ser cientificado de todo o expediente para as medidas que entender oportunas.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016508-02.2023.8.26.0071 e o código 1335DE2.

Também não é demais acrescentar que a decisão recorrida acaba por se tornar esvaziada pela ausência de previsão de sanção específica. A remessa dos autos ao Ministério Público como consequência apenas reforça a argumentação quanto à necessidade do uso de remédio constitucional na via contenciosa para eventual apuração da responsabilidade do Poder Público na implementação da regularização fundiária no contexto da Lei nº 13.465/2017.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a ele dar provimento para afastar a determinação de regularização fundiária imposta ao Município de Bauru.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016508-02.2023.8.26.0071 e o código 1335DE2.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 25 de junho de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1. subscrevi.

Proc. nº 0016508-02.2023.8.26.0071

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação como recurso administrativo e a ele **dou provimento** para afastar a determinação de regularização fundiária imposta ao Município de Bauru.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016508-02.2023.8.26.0071 e o código 1340D44.