



ORDEM DE SERVIÇO 1VRPSP 1/2003. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA. USUCAPIÃO.

1VRPSP - ORDEM DE SERVIÇO: 1/2003

LOCALIDADE: São Paulo **DATA DE JULGAMENTO:** 06/02/2003

RELATOR: Venício Antonio de Paula Salles

Ordem de serviço n. 1/2003 - Primeira Vara de Registros Públicos de São Paulo. Fixação de de regras práticas para a regularização fundiária de ocupações consolidadas. [v. [OS 3/2014](#)].

ÍNTEGRA

Ordem de serviço n. 1/2003

Os Doutores Venicio Antonio de Paula Salles, Tânia Mara Ahualli e José Henrique Fortes Muniz Júnior, Juizes de Direito que respondem pela 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DA CAPITAL, no uso de suas atribuições legais e na forma da lei,

Considerando a extrema importância atribuída pelo legislador constituinte à ação de USUCAPIÃO, que foi eleita como um dos mecanismos mais importantes para a pacificação e estabilidade social, conquanto é a propriedade um dos suportes da própria cidadania;

Considerando que invariavelmente as ações de usucapião tem tramitação lenta e onerosa em face das dificuldades para a localização e citação dos titulares dos imóveis confinantes e confrontantes, de forma que qualquer aperfeiçoamento pode alavancar uma redução de custos e viabilizar, de forma mais ampla, este fundamental meio de conquista da propriedade;

Considerando, finalmente, a necessidade de fixação de regras práticas para a regularização fundiária de ocupações consolidadas;

RESOLVEM:

I.- USUCAPIÃO E AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE ÁREA;

1. - Nas ações de usucapião especial, coletivo, extraordinário ou ordinário, assim como nas ações de jurisdição voluntária relativa à retificação de área, quando a inicial vier deficientemente instruída no que afeta ao adequado levantamento físico/técnico, a citação destes, bem como do titular do domínio de que tratam os artigos 942 e seguintes do Código de Processo Civil, poderá ser precedida de vistoria pericial provisória;

1.1 - Para efeito deste item, considera-se regularmente instruída a inicial que vier acompanhada de "laudo técnico", embasado em levantamento topográfico, feito em atenção aos padrões registraes, refletido em planta que assinala a exata localização do imóvel, suas medidas



perimetrais e a área de superfície, indicação dos ângulos e rumos, e amarração a pontos de referências existentes no fólio real. O "laudo técnico" deverá declinar o nome e qualificação dos confrontantes e confinantes e seus domicílios atualizados. Deverá, também, ser acompanhado de levantamento registral, com investigação filiatória.

1.2 - A vistoria pericial que alicerçará o LAUDO DEFINITIVO, se orientará conforme as exigências constantes no item anterior.

2.- Nos feitos de que trata o item "1", os confrontantes poderão ser citados pela via postal, com base nas informações coletadas na "vistoria técnica", sendo que nos casos em que o aviso de recebimento postal (AR) for devolvido sem recebimento, a citação poderá ser efetivada por Edital.

3. - Nas ações de usucapião, o titular do domínio deverá ser citado pessoalmente. Caso este não seja encontrado após o esgotamento das diligências ordinárias, com a expedição de ofício à Receita Federal, a citação deverá ser feita por edital;

3.1 - Havendo notícia do falecimento do titular do domínio, será expedido Ofício ao Distribuidor Forense da Comarca, investigando a existência de Inventário ou Arrolamento e o endereço do inventariante. Sendo informado sobre a existência de processo sucessório (partilha não registrada), o inventariante deverá ser citado pessoal ou fictamente;

3.2 - A citação ficta do proprietário do imóvel usucapiendo ou do inventariante do Espólio, a critério do juiz da ação, poderá ser registrada junto à respectiva transcrição ou matrícula imobiliária, nos termos do art. 167, inciso I, item 21, da Lei 6.015/73;

II.- REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA;

4. - Em áreas de parcelamento não regularizado, poderá a Municipalidade promover a regularização registral da GLEBA integral, para ajustar os dados tabulares à realidade física existente no local, através de procedimento administrativo junto a esta 1ª V.R.P. Para este efeito, poderá apresentar levantamento aerofotogramétrico ou topográfico que atenda aos padrões registrais;

4.1 - Poderá a Municipalidade, com base no levantamento aprovado no procedimento, arquivar junto ao respectivo REGISTRO IMOBILIÁRIO, planta com a descrição de lotes ou áreas fracionadas, assim como os respectivos memoriais descritivos, de cada lote, indicando o número e o nome dos respectivos contribuintes;

4.2 - Os adquirente dos lotes ou promitentes compradores, poderão registrar seus títulos em matrícula que será aberta com base nos dados arquivados junto a serventia. Os títulos se submeterão à qualificação registral normal;



4.3 - O Oficial Registrador poderá fornecer certidão, bem como, cópia da planta, ou cópia do memorial descritivo, para instruir eventual usucapião individual, sendo que nestes casos, a perícia judicial poderá se limitar a uma singela constatação do local do exercício da posse.

5. - Para a regularização das áreas públicas desafetadas legalmente, em atenção aos termos da Medida Provisória nº 2220/01, deverá a Municipalidade apresentar a planta da área, extraída de levantamento topográfico ou aerofotogramétrico, em atenção aos padrões registrais, diretamente junto ao respectivo Registro, que providenciará a abertura da matrícula da área integral;

6.- O Oficial do Registro de Imóveis, deverá proceder a exame de qualificação, analisando eventual interferência da descrição da área sobre outras áreas registradas;

7. - Nos casos em que a área pública confrontar com particular, este deverá ser citado diretamente ou pela via postal, em regular procedimento junto à esta 1ª VRP;

7.1 - A citação poderá ser dispensada, se aos autos forem apresentadas "cartas de anuências" dos confrontantes, que expressamente venham a declarar conhecimento e concordância com a descrição constante do levantamento técnico;

8 - Publique-se, registre-se, remetendo cópia à Municipalidade, à ARISP, à O.A.B. e à Procuradoria do Estado.

São Paulo, 06 de Fevereiro de 2003.

Venicio Antonio de Paula Salles
Juiz de Direito Titular

José Henrique Fortes Muniz Junior
Juiz de Direito Auxiliar

Tânia Mara Ahualli
Juíza de Direito Auxiliar