



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Comarca de Jataí

2ª Vara Cível, Fazendas Públicas, Meio Ambiente e Registros Públicos

Processo: 5616105-40.2019.8.09.0093

Requerente: Leandro Akira Matsuoka - Oficial Registrador

Interessado: Município de Jataí/GO

Ref.: Regularização fundiária

SENTENÇA

Trata-se de **SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA** formulada por LEANDRO AKIRA MATSUOKA, Oficial Registrador desta comarca, no qual afirma que o município de Jataí apresentou o ofício nº 082/2018 com pedido de legitimação fundiária de lotes contidos em loteamentos regulares. O município afirma que os possuidores dos lotes não possuem seus títulos translativos, sendo núcleos urbanos informais.

O Oficial esclarece que a Lei Federal nº 13.465/2017 é destinada à regularização de núcleos urbanos informais, ou seja, construções clandestinas ou irregulares no qual não foi possível, por qualquer modo, promover a titulação dos ocupantes. Explica que todos os imóveis indicados estão regulares e deverão ser transferidos com aplicação da Lei Federal nº 8.666/1993. Portanto, defendo que não pode anuir com a doação de bem público a particular sem observar a Lei de Licitação.

O município apresentou irresignação à dúvida, junto ao Oficial Registrador (evento 1), dizendo que o objetivo é exatamente regularizar os núcleos urbanos não apenas irregulares, como também os informais, ainda que regulares. Explica que as posses estão consolidadas há anos, possuem aparelhos públicos e infraestrutura, buscando, portanto, atender ao alcance da lei de regularização fundiária.

O Ministério Público apresentou (evento 20) questionamentos a respeito da existência ou não de permissão de uso; se há lei municipal que

Valor: R\$ 0,00 | Classificador:
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Lei
JATAÍ - VARA DAS FAZENDAS PÚBLICAS
Usuário: THIAGO SOARES CASTELLIANO LUCENA DE CASTRO - Data: 05/07/2021 14:40:11



amparava; e se os imóveis fazem parte de projeto habitacional.

O município esclareceu (evento 26) que as posses das pessoas ocorreram sem autorização legislativa, assim, são ocupações informais, mas que estão consolidados há anos.

Em seu parecer final, o **Ministério Público** manifestou (evento 34) **pela suspensão do processo** pelo prazo de um ano para fim de *“possibilitar uma análise mais detalhada sobre a situação dos lotes que se pretende regularizar por meio da REURB, no bojo do procedimento extrajudicial a ser instaurado pela 5ª Promotoria de Justiça de Jataí”*.

É o relatório, passo a decidir.

Preliminarmente, o digno promotor de justiça pleiteou a suspensão do processo, com base no art. 313, inciso VI, do CPC (*Art. 313. Suspende-se o processo: VI – por motivo de força maior*), pois afirma que essa suscitação *“traz consequências além da mera resposta a uma pergunta, afetando diretamente mais de mil e quinhentas famílias, razão pela qual faz-se necessária uma análise aprofundada do caso”*.

Possui razão quando afirma sobre a necessidade de análise profunda do caso. Mas regularização é ato administrativo do município, por meio do órgão da Superintendência de Habitação, cabendo ao Ministério Público a fiscalização quanto eventuais irregularidades e ao Poder Judiciário a decisão em conflito apresentado.

Portanto, apesar de louvável sua preocupação, não há juridicidade na suspensão da presente suscitação de dúvida.

Assim, INDEFIRO o pedido de suspensão.

No mérito, cinge a presente suscitação de dúvida sobre a **interpretação da Lei Federal nº 13.465/2017** (Lei de Regularização Fundiária), especificamente sobre a possibilidade de regularização fundiária de lotes contidos em loteamentos regulares, de propriedade do município, cujos possuidores não possuem títulos translativos.

Com efeito, a regularização fundiária é um instrumento de efetivação do direito à moradia, com a realização de medidas jurídicas e urbanísticas, principalmente para entregar aos seus ocupantes o título da propriedade imóvel.

A **Lei Federal nº 13.465/2017** estabeleceu como princípio orientar o **pleno acesso à terra urbanizada**, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos núcleos urbanos informais regularizados. Verifica-se, assim que o *“objetivo é a ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados, mas, para isso, os entes políticos precisam promover a integração social e a geração de emprego e renda. Nesse contexto, a Lei objetiva, ainda, a concretização do princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo; a prevenção e o desestímulo à formação de novos núcleos urbanos informais; a concessão de direitos reais, preferencialmente em nome da mulher, e franquear participação*

dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária” (RICHTER, Luiz Egon. *Regularização fundiária rural e urbana em imóveis, inclusive em imóveis públicos: alguns apontamentos acerca das possíveis implicações no registro de imóveis. In Revista de Direito Imobiliário. São Paulo. Vol. 83. p. 519-551. Jul-Dez/2017.*

Portanto, é a partir desta perspectiva, de uma **interpretação extensiva da regularização** fundiária como política pública inclusiva, que as normas de sua instrumentalização devem ser interpretadas.

Na definição do conceito de **núcleo urbano informal**, o **art. 11, inciso II**, da referida lei, considera aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação dos ocupantes.

A partir da interpretação extensiva, verifica-se que o art. 11, inciso II, visa acolher **os núcleos urbanos irregulares genericamente considerados**, inclusive aquele no qual o imóvel não foi titularizado em nome do seu ocupante, por qualquer motivo que seja, exatamente o que ocorre neste caso, onde o município, até hoje, não o transferiu para o ocupante. Busca-se, com isso regularizar a situação do ocupante, com a transferência da propriedade sem observar a Lei de Licitação (Lei Federal nº 8.666/1993), conforme autoriza os arts. 15, XI, e 71, ambos da Lei de Regularização (MACEDO, Paola de Castro Ribeiro. *Regularização fundiária urbana e seus mecanismos de titulação de ocupantes. São Paulo: Editora RT, 2020*).

No âmbito da normatização pela Corregedoria Geral de Justiça, o art. 1.137, § 6º, do Código de Normas e Procedimentos do Extrajudicial de 2021, admitiu a regularização fundiária de núcleo urbano registrado, ou seja, regularizado, mas cujos ocupantes não detém título de propriedade, reforçando, com isso seu caráter inclusivo.

Portanto, à luz da interpretação extensiva dos objetivos da regularização fundiária, previstos no art. 10, da Lei de Regularização, a suscitação de dúvida não procede, admitindo-se a regularização fundiária pretendia pelo município de Jataí, sobre imóvel público regular, mas cujos ocupantes nunca foram titularizados.

Do exposto, julgo IMPROCEDENTE a dúvida a fim de autorizar o pedido de regularização fundiária do município.

Publique-se, registre-se e intime-se o interessado.

Intime-se, ainda, o Ministério Público.

Após o transitado em julgado, archive-se com baixa.

Jataí, 5 de julho de 2021.

Thiago Soares Castelliano Lucena de Castro

Juiz de Direito

OBS.: Decisão assinada eletronicamente, não há necessidade de assinatura física/manual, conforme art. 1º, § 2º, III, 'a' da Lei nº 11.419/06. Para conferência da autenticidade, utilize o código de validação do documento e acesse o site do TJGO.

Valor: R\$ 0,00 | Classificador:
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Lei
JATAÍ - VARA DAS FAZENDAS PÚBLICAS
Usuário: THIAGO SOARES CASTELLIANO LUCENA DE CASTRO - Data: 05/07/2021 14:40:11

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 05/07/2021 14:39:41

Assinado por THIAGO SOARES CASTELLIANO LUCENA DE CASTRO

Validação pelo código: 10433568001556397, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>