

Protocolo n.º 31.365/2023

Interessado: Vereador Marcos Roberto Martins Arruda

Ref. Ofício Vereador n.º 2.325/2023

À Diretoria de Finanças

DESPACHO

Considerando o teor do ofício, alguns apontamentos merecem destaque para que se elucide a importância do feito.

Primeiramente, cumpre salientar que o loteamento denominado “Morada dos Pássaros” é um parcelamento irregular, porém com consolidação e irreversibilidade reconhecidas, de modo que algumas medidas são necessárias para sua regularização, especialmente no que tange às questões de infraestrutura, assim como nas questões registrais dos imóveis, pois, até então, todo o loteamento se encontra registrado em uma única matrícula, salvo com eventuais exceções de proprietários que tenham promovido a competente ação de usucapião para sanar os vícios e inaugurar uma matrícula individualizada de seu imóvel.

Em razão da consolidação e irreversibilidade do caso, o Ministério Público, ainda em 1999, ingressou com Ação Civil Pública em razão da existência do loteamento irregular em face de Ori Empreendimentos SC Ltda.; Toca Empreendimentos S/C Ltda. e do Município de São Roque, pela omissão na fiscalização e em não impedir o avanço e consolidação do núcleo urbano informal.

Atualmente, o processo já se encontra em fase de cumprimento de sentença, com possível conversão em multa e perdas e danos em desfavor da

Município enquanto não realizar a regularização do loteamento, incluindo a implantação da infraestrutura.

Em razão disso, nota-se que o ofício do nobre Edil e seu pleito diante da concessionária SABESP vem ao encontro das obrigações judiciais que precisam ser cumpridas pelo Município, podendo, inclusive, garantir a não aplicação de penalidades caso demonstrado o esforço do Poder Público em realizar a regularização local, ainda que em fases, nos termos do que a Lei 13.465/17.

Além disso, as questões de regularidade solicitadas pela concessionária, a meu ver, devem dizer respeito quanto à eventual oposição da Fazenda Pública em realizar as melhorias nos locais indicados, bem como para averiguar a eventual existência de cadastros imobiliários sobre os imóveis, o reconhecimento pelo Município a respeito da consolidação e irreversibilidade do núcleo urbano e possíveis projetos, cronogramas e orçamentos disponíveis para atuação junto àquela população.

Nesta esteira, muito válida se apresenta a informação prestada pelo Setor de Cadastro Imobiliário no que tange à existência de 187 cadastros imobiliários reconhecidos e oficializados perante a prefeitura em referência ao loteamento "Morada dos Pássaros", ao menos na questão tributária e no reconhecimento de suas posses e titulares de direito, de modo a demonstrar a necessária regularização do local e fornecimento de infraestrutura essencial para atender as famílias que vivem no referido loteamento.

Ainda, inevitavelmente, a regularização do loteamento, a implantação de infraestruturas e as melhorias nas condições urbanas, ambientais e jurídicas resultará em valorização dos imóveis, tornando um efeito de maior arrecadação tributária, permitindo que o Município possa desenvolver outros atos com os fins de atender o interesse público, bem como implante

outros equipamentos comunitários e urbanos, receba verbas e estabeleça convênios para ampliar ainda mais a presença do Poder Público no local.

Sendo assim, não se apresenta necessária eventual busca de informações ou existência de matrículas individualizadas perante o Cartório de Registro de Imóveis por parte desta Municipalidade, pois, s.m.j., as informações acima traduzem explicitamente as necessidades de atuação do Poder Público no loteamento "Morada dos Pássaros", especialmente mediante a condenação judicial existente.

Caso esta seja a necessidade da concessionária, poderá ela própria ou a Câmara oficial o Cartório de Registro para tal informação.

Por fim, **não vislumbro óbice na prestação de informações indicadas na planilha fornecida pelo Setor de Cadastro Imobiliário, caso necessário, assim como entendemos por pertinente a instalação das obras de infraestrutura a respeito do abastecimento de água no loteamento "Morada dos Pássaros" nos termos supramencionados.**

É o que se tem a manifestar.

São Roque, 27 de dezembro de 2023

BRUNO CÉSAR OCTÁVIO CAPARELLI
Chefe de Divisão de Serviços Gerais

RAFAEL FARIA DE LIMA
Chefe do Núcleo de Regularização Imobiliária