

O REGISTRO ESPECIAL DO ARTIGO 41 DA LEI 6766/79: IMPORTANTE  
INSTRUMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Glória Maria Motta Lara, advogada.

O Estatuto da Cidade, em seu art. 2º, estabelece as diretrizes gerais que devem orientar a política urbana brasileira e tutelar, assim, o direito social à moradia. A inclusão da regularização fundiária entre estas diretrizes gerais reflete, como lembra Liana Portilho Mattos, comentando os incisos XIV e XV do art. 2º, “a preocupação com questões mais e mais presentes na pauta política nacional, como a do déficit habitacional, a segurança na posse e seu impacto sobre as condições miseráveis de vida de enorme parcela de brasileiros que habitam áreas urbanas”<sup>1</sup>.

A regularização fundiária entendida como o “processo destinado a tornar terrenos regulares para o cumprimento de determinado fim”<sup>2</sup> possibilita aos moradores o acesso ao título dominial de seus lotes ou, nos casos das áreas públicas, de títulos que garantam a posse segura. Qualquer programa de regularização fundiária só será completo se conseguir abrir as portas do registro cartorário ao possuidor.

Afora as sentenças, nos casos em que a via judicial foi a opção para a aquisição da propriedade (usucapião, adjudicação), o Código Civil pátrio prevê a necessidade de escritura pública para transmissão da propriedade imóvel. Nos casos dos loteamentos regularizados pelas municipalidades ou pelo Distrito Federal, quando for o caso, entretanto, é possível obter o registro do imóvel utilizando-se o contrato particular de compromisso de compra e venda ou do de cessão de direitos, que ganham eficácia de escritura pública, sem recorrer ao Judiciário. É o que estatui o art. 41 da lei 6766.

Não se trata de qualquer aberração jurídica, mas do reconhecimento, por parte do legislador, de uma situação de fato em que a obrigação – no caso, a outorga de escritura

---

<sup>1</sup> Estatuto da Cidade Comentado, ed. Mandamentos, 2002, fls. 96

<sup>2</sup> Regularização Fundiária em Favelas, Evangelina de Almeida Pinho, in Direito Urbanístico, Livraria Del Rey Editora, 1998. fls. 68.

pública - não foi cumprida pelo loteador. De fato, antes da lei 6766/79 somente se obtinha o registro da transmissão definitiva da propriedade por escritura definitiva de compra e venda ou, se esta não existisse mas houvesse contrato de compromisso de venda e compra, por adjudicação ou por declaração, nos termos do art. 639 do CPC. A lei 6766/79 inovou.

Importante mencionar que o art 41 da lei de parcelamentos não foi revogado pelo novo Código Civil. Observe-se que a lei civil, ainda que posterior à lei 6766/79, não alterou as disposições desta pois, embora sejam ambas leis federais de mesma categoria, a primeira é norma geral e a segunda especial.

A inovação legal da lei 6766/79 tem como principais reflexos práticos desonerar o adquirente das dificuldades e despesas inerentes aos procedimentos judiciais; diminuir o custo do registro, uma vez que não haverá necessidade da escritura pública, e evitar que os adquirentes de lotes fiquem à mercê da vontade dos loteadores, que muitas vezes exigem quantias exorbitantes para outorgar as escrituras.

Os loteamentos irregulares e clandestinos, via de regra, surgem nas áreas periféricas das cidades, onde não existe qualquer infra-estrutura urbana e atraem a população de baixa renda que, por falta de opção de moradia, se sujeita a viver à margem da porção legalizada do território municipal. Os contratos de compromisso de compra e venda, quando existem, refletem esta situação de irregularidade dos empreendimentos, não atendem a todos os requisitos legais e raramente são registrados. Os moradores passam anos e mais anos pagando pelo terreno e, ao final, poucos conseguem se tornar titulares de domínio. No caso dos loteamentos clandestinos e irregulares, admitir apenas o título público na transmissão do domínio significa, na prática, eternizar a situação de insegurança de milhares de habitantes das grandes cidades em relação à propriedade de seus imóveis.

A norma da lei 6766 encontra amparo na Constituição da República, que assegura a proteção ao hipossuficiente, o direito à propriedade e à moradia, entre outras garantias. Comentando a questão da atuação dos juízes na regularização fundiária, no artigo *“A função registral e a atuação do Judiciário. Breves considerações sobre a desapropriação judicial e a concessão real de uso”*, disponibilizado na Internet, o Juiz Kioitsi Chicuta, ex Corregedor Permanente das Serventias e atualmente magistrado do Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo, afirma: “... fica o juiz obrigado a observar os fundamentos da República Federativa do Brasil, principalmente a dignidade da pessoa humana (art. 1º, inciso III da Constituição Federal) e objetivos fundamentais como: a) a

construção de uma sociedade livre, justa e solidária; b) a erradicação da pobreza e da marginalização e a redução das desigualdades sociais e regionais, e c) promoção do bem de todos, sem preconceitos de origem, raça, sexo, cor, idade e quaisquer outras formas de discriminação”.

É sob esta ótica que o art. 41 deve ser analisado. Ao estabelecer o dispositivo do art. 41, o legislador levou em conta o mercado informal de imóveis, onde os contratos nascem marcados por vícios que refletem a situação dos próprios loteamentos, também irregulares desde a origem. Dificilmente, encontrar-se-ão contratos que preencham os requisitos legais<sup>3</sup>.

O Juiz Narciso Orlandi Neto, quando Corregedor Permanente dos Cartórios de São Paulo, em decisão histórica<sup>4</sup>, destacou: “Se for exigida a satisfação de todos os requisitos da Lei de Registros Públicos, o registro previsto no art. 41 da Lei 6766/79 será praticamente impossível”. Para o Magistrado, “Se se exigir a fria aplicação do texto da lei, melhor será que se deixe de lado a inovação, que se passe a considerá-la mais uma ‘curiosidade jurídica’”.

Na mesma decisão, o dr. Narciso Orlandi Neto determina que “o exame dos compromissos e cessões apresentados nos termos do art. 41 não pode ser feito com o mesmo rigor, comum aos outros contratos e registros. Como já foi dito, os contratos apresentados pelos adquirentes, exatamente pela irregularidade do parcelamento, já nascem com vícios determinados pela posição do loteador. Se este não cumpriu a primeira etapa, certamente não iria cumprir as demais”.

Entendemos que as exigências da lei 6.015 devam ser sempre mitigadas mantendo-se, entretanto, requisitos que assegurem confiabilidade aos registros feitos. Criar entraves meramente formais ao registro significa ignorar o verdadeiro sentido da norma legal e as razões de sua inclusão no ordenamento jurídico.

O Juiz José Renato Nalini<sup>5</sup>, quando era Corregedor Permanente em São Paulo, defendeu: “Evidente a intenção do Judiciário, em sua função anômala de supervisor hierárquico das serventias, de proteger o hipossuficiente, de propiciar a ele o acesso ao sistema registrário e às vantagens de segurança e garantia que este envolve”.

---

<sup>3</sup> Ver art. 223 2 § 1º do art. 225 da lei 6015/73

<sup>4</sup> Processo nº 346/83 – Primeira Vara de Registros Públicos de São Paulo

<sup>5</sup> Dúvida 558/84 – Primeira vara de Registros Públicos da Comarca da Capital/SP

Alguns Cartórios, no entanto, resistem à mitigação das exigências da lei 6015/73 para efeito do registro especial do art. 41 da lei 6766/79. Algumas serventias emitem Notas de Devolução cobrando, por exemplo, reconhecimento de firmas de loteadores, referentes a contratos firmados há mais de 20 anos ou solicitando retificação do documento quando há discrepância de alguns centímetros entre a descrição do lote existente no contrato e na planta de regularização.

A interpretação da lei 6766/79 deixa clara a intenção do legislador em relação ao art. 41 embora não explicita como deve ser sua aplicação. Algumas das limitações à sua aplicação aparecem no bojo do próprio dispositivo, como analisaremos a seguir.

## **REQUISITOS DO ART. 41**

Estatui o art. 41 da lei 6766:

*“Regularizado o loteamento ou desmembramento pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, o adquirente de lote, comprovando o depósito de todas as prestações do preço avençado, poderá obter o registro de propriedade do lote adquirido, valendo para tanto o compromisso de venda e compra devidamente firmado”.*

Como se infere da leitura do citado dispositivo, apenas nos casos de loteamentos regularizados pelas municipalidades, ou pelo Distrito Federal, o registro é possível. Isto impede que adquirentes de terrenos em loteamentos regularizados de outras formas sejam beneficiados pelo instituto, embora as dificuldades para obtenção do registro possam ser as mesmas.

No caso dos loteamentos aprovados, ainda que populares e situados em áreas periféricas, e dos inscritos sob a égide do Decreto 58/37, o registro especial não é possível mesmo quando o loteador regular desaparece ou recusa-se, por qualquer motivo, a providenciar a escritura definitiva de compra e venda para ser levada a registro. A este adquirente resta tão somente os percalços da via judicial. No nosso modo de entender, ocorre uma penalização do adquirente que, agindo corretamente, de acordo com o dever geral de cautela, procurou adquirir seu lote em área regular.

O mais paradoxal é que, em muitos casos, estes loteamentos passam por processos de regularização nas prefeituras, mas, como já tem a situação registraria definida anteriormente, a regularização não é averbada no Cartório do registro de Imóveis, impedindo o registro especial do art. 41.

Em parecer aprovado pelo então Corregedor Geral de Justiça de São Paulo, Márcio Martins Bonilha, o Juiz Francisco Eduardo Loureiro comenta decisão administrativa<sup>6</sup>, que concluiu que embora o loteamento tenha sido registrado sob a égide do Decreto Lei 58/37, as normas de ordem pública da Lei 6766/79 incidem no que toca a resolução de contrato. Citando Carlos Maximiliano<sup>7</sup>, o juiz afirma: “No caso concreto, vale lembrar que diversos contratos de compromisso de venda e compra foram firmados já na vigência da Lei 6766/79, de tal arte que protegidos estão pelas normas cogentes do novo diploma legal. A lei que rege os contratos (inclusive efeitos e forma de resolução) é a vigente na data em que foram firmados e não a anterior lei vigente à data da inscrição do loteamento”.

A aplicação das normas cogentes da lei 6766/79 aos loteamentos inscritos não fere o direito adquirido ou o ato jurídico perfeito, tratando-se tão somente de obedecer ao princípio da imediata aplicação da norma imperativa a todos os loteamentos que se encontravam irregulares quando do advento da nova lei.

De fato, no caso do art. 41, deve-se pensar em sua aplicação a todos os loteamentos populares, independentemente de terem sido inscritos sob a égide do Decreto 58 ou aprovados. A lei 6766/79 está sendo revista neste momento e há a expectativa de que o âmbito legal de aplicação do art. 41 seja ampliado. Alguns magistrados já caminham neste sentido, interpretando a lei de regularização de forma mais adequada aos princípios de direito urbanístico.

O segundo requisito constante do texto do citado artigo, comprovação do pagamento do preço avençado, constitui um dos maiores óbices à efetivação do registro.

Em que pese a necessidade da prova do pagamento para garantir um mínimo de segurança jurídica ao negócio realizado, a esmagadora maioria de adquirentes não possui recibo de quitação, em grande parte por responsabilidade do próprio loteador que se recusa a firmá-lo, antevendo a possibilidade de cobrar pela sua emissão. Ocorrem casos, também,

---

<sup>6</sup> Processo CG n° 1.342/96 da Comarca da Capital/São Paulo.

<sup>7</sup> In Direito Intertemporal, Freitas Bastos, 1946, pág. 48.

em que o loteador encontra-se em lugar ignorado, ou em que o recibo existe, mas não satisfaz as exigências dos cartórios (faltando, por exemplo, o reconhecimento da firma de quem o subscreve), além daqueles em que o pagamento foi feito por depósito judicial<sup>8</sup>.

Na falta do recibo, o adquirente pode valer-se dos carnês de pagamento para fazer prova de quitação. Na grande maioria das vezes, entretanto, os interessados pagam centenas de prestações cujos recibos, promissórias ou boletos se perdem ao longo do tempo. Além disto, quando existem, estes boletos e carnês de pagamento são documentos precários que, no máximo, identificam a imobiliária e o lote mas não quem os assina, em geral, um funcionário da empresa que fez a venda.

A situação é ainda mais difícil quando o adquirente original cede seus direitos sobre o imóvel e não entrega ao cessionário os carnês de pagamentos, firmando um recibo de quitação do contrato de cessão que de nada serve para efeito de abertura da matrícula, pois não prova o pagamento feito ao titular de domínio (loteador).

Exigir a totalidade dos recibos na prática também é uma forma de inviabilizar o registro. Em processo de dúvida<sup>9</sup>, o então Corregedor dos Cartórios de São Paulo, José Renato Nalini, decidiu: “Quando se tratar de registro de loteamento regularizado, de acordo com o art. 41 da lei 6766/79, juntando o compromissário comprador, o cessionário ou o promissário cessionário o último recibo, presumir-se-á a quitação das prestações anteriores”. Trata-se da presunção legal referente às prestações que devem ser pagas em quotas periódicas “por se supor descabida a quitação da prestação mais próxima se outras mais remotas não forem pagas”<sup>10</sup>. Esta presunção é *juris tantum*, cabendo ao credor o ônus da prova do inadimplemento. “Cuida-se de orientação que, calcada na lei civil, coibirá a tentativa de maus loteadores de virem a extorquir ainda mais dos incautos adquirentes de lotes de seus empreendimentos clandestinos”<sup>11</sup>

Nos casos em que houve suspensão do pagamento ao loteador e abertura de conta judicial para depósito das prestações, a quitação pode ser reconhecida pelos cartórios através dos carnês emitidos para tal fim. A responsabilidade pela emissão dos carnês e pelo controle das contas é dos cartórios de registro de imóveis, sendo fácil para eles controlarem

---

<sup>8</sup> Artigo 38 § 1º da lei 6766/79. Em São Paulo, ver também o Provimento 9/80 da Primeira Vara de Registros Públicos da Capital.

<sup>9</sup> Dúvida 558/84 da Primeira Vara de Registros Públicos da Capital/São Paulo.

<sup>10</sup> Gomes, Orlando. Obrigações, ed. Forense, 1994, 9ª edição, pág. 110/111.

<sup>11</sup> Dúvida 558/84 da Primeira Vara de Registros Públicos de São Paulo

a situação de cada adquirente. Já foi aventada a possibilidade do loteador ser compelido a fornecer, no processo instaurado para levantamento dos depósitos, a situação de cada adquirente, até o momento da suspensão dos pagamentos, o que serviria como prova de quitação do compromisso ou do inadimplemento.

Nenhuma destas soluções, no entanto, resolve a situação daqueles adquirentes que não tem os recibo de quitação ou os carnês de pagamento. Por esta razão, o Juiz Narciso Orlando Neto, quanto titular da Vara de Registros Públicos de São Paulo, traçou um procedimento <sup>12</sup>, segundo o qual, o loteador será intimado para “apresentar em dez dias a situação dos compromissários compradores. Se não encontrar o loteador, intima-se por edital, com prazo de vinte dias, publicado, sem ônus para os adquirentes, apenas no Diário Oficial do Estado. Decorrido o prazo sem providência do interessado e ouvido o Ministério Público, o Juízo declara suprida a apresentação da quitação para os fins do artigo 41 da lei 6766/79”. Parece nos uma solução justa, que não onera os adquirentes e garante o registro. O operador deve buscar outras formas, aceitas no Direito, de comprovar o pagamento ou de sua inexigibilidade. Poder-se-ia, por exemplo, nos contratos antigos, em que a possibilidade de se exigir o adimplemento da obrigação está prescrita, anexar certidão dos distribuidores cíveis de que não há ação de cobrança em andamento.

O terceiro requisito do art. 41 diz respeito ao contrato que, conforme a literalidade da lei, deve ser o compromisso particular de compra e venda. Baseando-se nos demais dispositivos da lei 6766 sobre contratos e no fato de que as cessões têm a mesma característica de irretratabilidade dos compromissos, a doutrina é unânime em reconhecer que os contratos de cessão de direitos também podem ser utilizados para fins do art. 41.

O quarto requisito literal diz respeito às assinaturas. Como qualquer outro contrato, para produzir efeitos, o compromisso/cessão deve estar devidamente firmado pelo vendedor/cedente, comprador/cessionário e por duas testemunhas. Ocorre que o inciso II do artigo 221 da lei 6015/73 exige o reconhecimento das firmas dos contratantes e de duas testemunhas nos “escritos particulares autorizados em lei”. Os contratos apresentados para registro pelo art. 41 da lei 6766/79 nem sempre cumprem esta exigência, principalmente

---

<sup>12</sup> Processo 346/83 da Primeira Vara de Registros Públicos de São Paulo

quando são muito antigos, sendo impossível localizar seus subscritores. Ocorrem situações em que os loteadores recusam-se a fornecer o nome do Tabelionato com o qual trabalham, obrigando a buscas difíceis e onerosas.

Enfrentando o problema, o Juiz Narciso Orlandi decidiu<sup>13</sup> que “O reconhecimento de firmas poderá também ser dispensado nos contratos antigos, quando haja impossibilidade de localizar seus subscritores. A critério do Oficial e com apoio em outros elementos constantes do Cartório, também este requisito poderá ser preterido”.

Isto significa que os cartórios do registro de imóveis podem, eles mesmos, entre outras soluções, reconhecer as firmas com base em documentos que tenham sido arquivados na serventia. Assim, bastaria que um contrato de determinado loteamento tivesse esta exigência satisfeita para que em todos os demais, assinados pelo mesmo loteador e pelas mesmas testemunhas, fosse dispensada tal exigência. Na prática os Cartórios ainda resistem a tomar estas medidas.

## **PRINCIPAIS DIFICULDADES PARA O REGISTRO**

Além das dificuldades já apontadas, decorrentes da redação do art. 41, existem outras que derivam da lei de 6.015/73, Lei de Registros Públicos, como, por exemplo, a da qualificação das partes.

Os contratos de compromisso de compra e venda de lotes, em geral, não atendem às exigências legais, faltando elementos para a perfeita identificação dos adquirentes/cessionários. Os Cartórios de São Paulo, aceitam que os dados faltantes sejam fornecidos em requerimento em separado, desde que acompanhado dos documentos comprobatórios. No dia-a-dia, encaminham-se ao Cartório cópias autenticadas dos documentos de identidade, CIC e certidão de casamento atualizada dos promitentes compradores e dos promitentes cessionários.

Esta solução, entretanto, nem sempre é vantajosa para os adquirentes. Quando o registro em questão é o do contrato de compromisso firmado entre loteador e adquirente, o preenchimento destes requisitos não costuma apresentar problemas, visto que somente são necessários os documentos do interessado.

---

<sup>13</sup> Processo 346/83 da Primeira Vara de Registros Públicos da Comarca da Capital/São Paulo.

As dificuldades crescem, entretanto, na proporção direta em que se sucedem as promessas de cessões originais. É muito comum o solicitante de registro ser o terceiro ou quarto (se não mais) “adquirente”, ficando quase impossível a apresentação dos documentos de todas as partes envolvidas.

Para resolver o impasse provocado pela falta de documentos, o Dr. Narciso Orlandi Neto, em São Paulo, estabeleceu<sup>14</sup> que o Oficial “ poderá aceitar as explicações dadas pelo interessado e praticar o ato sem todos os requisitos referentes à qualificação. Verificará, para tanto, a perfeição do encadeamento, certificando-se de que a omissão não trará prejuízo a quem quer que seja”. Conclui o Juiz que “se a incerteza for relevante, melhor será que suscite a dúvida”.

Como se observa, o Juiz paulista deixou ao prudente arbítrio dos Oficiais aceitar, ou não, a qualificação incompleta, impondo o exame caso a caso. De qualquer forma, existem situações em que não há incerteza e para as quais o registro deveria ser obrigatório. É o caso, por exemplo, do contrato apresentado com a firma do cedente reconhecida. Desnecessária, então, a apresentação da cópia autenticada da Carteira de Identidade, pois presume-se que para reconhecer a firma, o documento foi, em algum tempo, exibido ao Tabelião, que goza de fé pública.

A exigência de certidão de casamento atualizada visa preservar direitos dos cônjuges. É importante verificar o estado civil e o regime de bens das partes e a situação de filhos e conviventes para que não sejam cometidas injustiças.

Entendemos, não haver necessidade de atendimento aos requisitos do artigo 223 da lei 6015/73 pois, em se tratando de terreno em loteamento regularizado pela Municipalidade, presume-se que o Cartório saiba a que registro filiará a matrícula que para ele será aberta. “Os dados relativos ao imóvel e ao loteador serão suficientes para que se considere suprida a exigência constante do art. 223 da Lei de Registros Públicos”<sup>15</sup>.

Já as exigências do § 1º do art. 225 devem ser mitigadas pois, dificilmente, serão cumpridas em um contrato particular translativo de direitos sobre lotes existentes em

---

<sup>14</sup> Proc. 346/83

<sup>15</sup> - dr. Narciso Orlando Neto, Processo 346/83 da Primeira Vara de Registros Públicos

loteamentos irregulares ou clandestinos. O registro só será realizado se houver coincidência do contrato com a planta de regularização depositada em Cartório no que diz respeito ao número do lote e à quadra a qual ele pertence. Na cidade de São Paulo pequenas diferenças de medidas devem ser ignoradas: “Para o registro previsto no art. 41 da lei 6766/79, o Oficial verificará se os contratos individualizam o lote, com indicação de seu número, quadra e rua coincidentes com a planta de regularização, desprezadas eventuais diferenças de metragens”<sup>16</sup>.

É possível acontecerem alterações nos números de lotes e de quadras durante o processo de regularização. Algumas vezes a regularização é feita quadra a quadra, com alteração das denominações originais, dadas pelo loteador e constantes do contrato. As Prefeituras devem, nestes casos, identificar com segurança as alterações feitas, localizando os lotes cujas denominações foram alteradas e certificando as correspondências existentes entre o contrato e a planta AU depositada.

## **PROCEDIMENTO**

O procedimento para o registro de lotes pelo art. 41 da lei 6766/97 é bastante simples. O interessado deve preparar um requerimento em que solicita ao Oficial Maior do Cartório do Registro de Imóveis da área o registro do lote. Neste requerimento podem ser supridas eventuais falhas dos contratos de compromisso de compra e venda ou de cessão, tais como a completa qualificação das partes, a identificação do cônjuge e do lote. Nos requerimentos preparados pela Prefeitura de São Paulo já vão indicados para o Cartório o registro anterior, a data de averbação da regularização e o número da planta AU (de regularização), assim como o nome antigo e atual do logradouro onde está situado o imóvel. Para evitar que o Cartório emita Nota de Devolução recomenda-se anexar cópia autenticada dos documentos de identidade e do Cartão de Identificação do Contribuinte (CIC) dos interessados. Alguns Oficiais exigem o reconhecimento da firma do requerente.

O contrato de compromisso de compra e venda deverá ser encaminhado juntamente com o de cessão, se for o caso. Os Cartórios não aceitam cópias autenticadas destes documentos que devem ser originais. Além disso, o adquirente precisa entregar para análise

---

<sup>16</sup> Provimento 01/83 da Primeira Vara de Registros Públicos da Comarca da Capital/São Paulo.

os originais dos carnês de pagamento ou do recibo de quitação e o carnê do IPTU do ano corrente. É preciso analisar a incidência do ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis.

Quando não fizerem o registro, os Cartórios emitirão Nota de Devolução com suas exigências. Se não concordar ou não tiver como cumpri-las, o requerente do registro deve solicitar que seja suscitada a dúvida ou fazê-lo, nos termos da lei 6015/73. Antes de chegar a isto, no entanto, o ideal é dialogar com os Oficiais buscando uma solução que permita o registro.

A lei não previu a quem se deve apresentar os documentos mas entende-se que tacitamente encarregou os cartórios do Registro de Imóveis de examiná-los para verificar se presentes os pressupostos para incidência da hipótese do art. 41.

No caso de registros sucessivos de contratos de compromisso de compra e venda e de cessão, alguns cartórios cobram taxas e emolumentos em relação a cada um deles. Outros, em posição mais de acordo com os objetivos do art. 41, entendem que, mesmo quando há mais de uma transmissão do bem, o registro cobrado é um só<sup>17</sup>. Note-se que atualmente só é possível registrar os contratos anteriores à regularização do loteamento. Até que a legislação seja alterada, o instrumento adequado para a transmissão de domínio ocorrida após a regularização é a escritura pública.

Em São Paulo, os registros realizados de acordo com o art. 41 da lei 6766/79 tem desconto de 50%.

---

<sup>17</sup> Esta posição foi defendida pelo Oficial Maior do 14º CRI de São Paulo, em 2002, respondendo a consulta formulada pelo Departamento de Regularização do Solo (RESOLO) da Prefeitura de São Paulo.