



RESPOSTA AO REQUERIMENTO Nº 836/2018

Tatuí, 10 de Maio de 2018.

À SECRETARIA MUNICIPAL DE NEGÓCIOS JURÍDICOS
DR. RENATO PEREIRA DE CAMARGO

Venho por meio deste, encaminhar as informações pertinentes para subsidiar resposta ao requerimento do **ILMO. VEREADOR ILMO. VEREADOR MARQUINHO DE ABREU**, quanto a seguinte questão formulada e a seguir aduzida:

Quantos núcleos habitacionais, especificando por bairros, forma regularizados pelo Programa Cidade Legal no ano de 2017 em nosso município?

Prejudicada a resposta, tendo em vista que não houve a conclusão da regularização fundiária em nenhum núcleo no ano de 2017 em nosso município, entretanto, esta é uma das metas desta gestão no que tange às políticas de desenvolvimento urbano, culminando na adoção de uma política pública na área de HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL visando retomar as ações de REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA no Município.

Isto porque, a complexidade do desenvolvimento desta política pública, decorre de um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais visando à regularização de assentamentos de interesse social e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.



Este compromisso já está em andamento desde o início desta gestão, o qual somente é possível através de parcerias junto aos órgãos do Governo Estadual, especializados na regularização fundiária, sendo implementadas as ações essenciais a seguir aduzidas:

- Criação do **NÚCLEO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**, subordinado a DIRETORIA DE PLANEJAMENTO URBANO visando à retomada dos procedimentos, restauração de processos e gestão dos convênios, coma designação dos responsáveis técnicos;
- Renovação do **CONVÊNIO PROGRAMA CIDADE LEGAL** (SECRETARIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SP) e realização de reuniões técnicas periódicas para retomada dos trabalhos para regularização de 15 núcleos e atualização dos representantes administrativos, técnicos e jurídicos do município;
- Assinatura de Protocolo de Intenções com o **ITESP – FUNDAÇÃO INSTITUTO DE TERRAS DO ESTADO DE SÃO PAULO** (SECRETARIA DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SP) visando a retomada dos trabalhos com a entidade paralisados desde 2012, bem como a realização de reuniões técnicas periódicas com a equipe desta fundação para elaboração de diagnóstico preliminar para convênio;

Todavia, para que seja alcançado tal desiderato, é necessário o correto diagnóstico da situação do município quanto aos procedimentos administrativos em trâmite perante a própria administração, bem como com relação àqueles que tramitam perante os órgãos competentes em âmbito estadual.

Com efeito, no Estado de São Paulo, desde 13.08.2007 (DECRETO ESTADUAL Nº 52.052), tais procedimentos são submetidos à análise da SECRETARIA DA HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO, por intermédio do "PROGRAMA CIDADE LEGAL", instituído no âmbito da referida Secretaria com o escopo de *"auxiliar os Municípios interessados fornecendo orientação e apoio técnicos nas ações municipais de regularização de parcelamentos do solo e de núcleos habitacionais, públicos e privados e, em especial, aqueles promovidos pelo poder público, previstos na legislação federal vigente de parcelamento de solo"* (ART. 2º, § 1º DO DECRETO 52.052).



Desta feita, insta consignar que faz necessário desenvolver todo o procedimento de ordem técnica, jurídica e registral tendente a promover a regularização do loteamento perante o Registro Imobiliário, com o devido registro do parcelamento do solo e a abertura de matrículas imobiliárias aos lotes de terreno e às áreas públicas, bem como a titulação dos titulares/ocupantes dos lotes com o respectivo registro em matrícula.

Outrossim, são imprescindíveis os seguintes projetos para cada um dos núcleos: levantamento planialtimétrico urbanístico e cadastral (LEPAC), memorial descritivo e justificativo do empreendimento a ser regularizado, laudo de caracterização da vegetação, descrevendo a propriedade do ponto de vista das questões florestais, planta com quadro de áreas e legenda, de acordo com o laudo de vegetação, além de dezenas de certidões a serem emitidas acerca de cada um dos núcleos em questão.

Tais projetos são submetidos à equipe técnica do PROGRAMA CIDADE LEGAL e, com a devida anuência daquele órgão, cabe ao município então a emissão do ato de aprovação, o qual deve ser revestido na forma de peça denominada como "AUTO DE REGULARIZAÇÃO", a qual, juntamente dos demais projetos aprovados e dos memoriais descritivos dos lotes individualizados e das áreas públicas, devem ser encaminhado para o REGISTRO IMOBILIÁRIO para o registro do parcelamento.

Uma vez registrado o loteamento, tem-se abertas às matrículas individualizadas dos lotes e transmitidas as áreas públicas do loteamento (sistema viário, área institucional, área verde, etc.), dado o seu caráter constitutivo e, a partir de então, caberá aos titulares de imóveis no loteamento a prova de quitação de sua unidade e a apresentação do título que deu origem à aquisição a fim de que seja viabilizado o registro.

Os procedimentos ora mencionados visam atender aos requisitos técnicos mínimos exigidos para aprovação e também aos princípios da especialidade objetiva e subjetiva registral, que tenderão a amparar a publicidade que será conferida pelo registro, sob pena de ser colocada em risco a segurança jurídica (estática e dinâmica) do registro, bem como de que sejam chancelados pelo município projetos com inconformidades.

Além disto, as normas que regem a regularização fundiária no Direito Brasileiro têm incumbido o ente licenciador ou promotor da regularização (no presente caso o Município) da tarefa de definir, quando do projeto de regularização, a quem caberá tais despesas, tornando imprescindível à elaboração de um PLANO DE REGULARIZAÇÃO para cada um dos núcleos a serem regularizados, após a análise técnica e elaboração de cronograma físico-financeiro especificando as obras de infraestrutura compatíveis, bem como a quem deverá custear e executar tais obras, buscando previsão orçamentária ou mesmo disponibilidade financeira para esta finalidade.

Isto porque, somente com a elaboração de diagnóstico de cada núcleo é possível se determinar qual a modalidade de regularização será aplicada diante do interesse verificado (público ou específico), pois é certo que isto irá acarretar importantes reflexos quanto à fixação das obrigações das partes envolvidas no procedimento, no que tange às obras de infraestrutura.

Sendo o que competia reportar,



JULIANA ROSSETTO LEOMIL MANTOVANI
SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA