



Tatuí, 24 de Outubro de 2018.

**RESPOSTA AO REQUERIMENTO Nº 1917/2018**

**À SECRETARIA MUNICIPAL DE NEGÓCIOS JURÍDICOS**  
SR. RENATO PEREIRA DE CAMARGO

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

***Onde se localizam os núcleos informais, existentes em Tatuí, que necessitam de regularização fundiária? Qual a previsão das datas para realização da regularização de cada um desses núcleos?***

No tocante ao relatório emitido pelo ITESP – FUNDAÇÃO INSTITUTO DE TERRAS DO ESTADO DE SÃO PAULO, subordinado a SECRETARIA DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO e entregue no mês de setembro/2018, relativo ao PROTOCOLO DE INTENÇÕES firmado em 2017, foi objeto de diagnóstico fundiário preliminar os núcleos: Jardim Rosa Garcia, Congonhal e Santuário, cuja localização coincide exatamente com o nome dos respectivos bairros.

Entretanto, a definição acerca dos procedimentos visando à regularização fundiária, será objeto de convênio já pleiteado e que aguarda assinatura pelo GOVERNO DO ESTADO, tendo em vista que são necessárias medidas de ordem diversas, entre as quais, técnica, jurídica e registral em conformidade com a condição de cada um dos núcleos específicos, dependendo ainda da elaboração de PLANO DE REGULARIZAÇÃO individual após a análise técnica.



Diante disto, não é possível mensurar o prazo de execução para finalizar cada uma deles, mesmo porque além de haver exigências diferentes para cada um dos núcleos citados, muitas providências e procedimentos independem do PODER EXECUTIVO MUNICIPAL, sendo de responsabilidade de outros órgãos públicos envolvidos, como o próprio ITESP, REGISTRO DE IMÓVEIS, CETESB, MINISTÉRIO PÚBLICO, PODER JUDICIÁRIO, etc.

Cumprido ressaltar que, esta política pública é muito complexa e somente pode ser concluída com êxito através do conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, dando prioridade 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.

Todos os procedimentos visando a análise e diagnóstico para regularização fundiária e o efetivo enquadramento de cada um dos núcleos em interesse social ou específico, foram retomadas, diante da constatação desde o início de 2017, de um grande aumento de núcleos habitacionais informais, bem como do crescimento dos parcelamentos irregulares de solo, de forma ainda mais expressiva na Zona Rural do Município de Tatuí, bem como um grande adensamento ocorrido nos últimos 05 anos dos núcleos em processo de REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.

Isto porque, uma das metas desta gestão no que tange às políticas de desenvolvimento urbano, em especial na área de HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL, foi a retomada das ações de REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA no Município, visando à regularização de assentamentos de interesse social.

Entretanto, a implementação destes procedimentos só é possível através de parcerias firmadas junto aos órgãos do GOVERNO ESTADUAL, especializados na regularização fundiária, como os convênios firmados com o PROGRAMA CIDADE LEGAL da SECRETARIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SP e com o ITESP – FUNDAÇÃO INSTITUTO DE TERRAS DO ESTADO DE SÃO PAULO subordinado a SECRETARIA DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SP.



Além de monitorar o adensamento dos núcleos já identificados, os quais são objetos de acompanhamento do MINISTÉRIO PÚBLICO através de denúncias, inquéritos civis e ações civis públicas visando responsabilizar os loteadores clandestinos ou os proprietários de imóveis que praticam o crime de parcelamento irregular de solo, são feitos embargos e autuações, inclusive aos eventuais adquirentes pela prática de crime ambiental, em razão da ocupação de áreas de preservação permanente ou edificação em áreas verdes.

No tocante aos núcleos cadastrados para fins de análise de enquadramento para regularização fundiária desde 2007 até a presente data, constantes de inquéritos civis, ações judiciais ou convênios em tramitação, conforme aduzidos: CONJUNTO HABITACIONAL OSWALDO DEL FIOL (TATUÍ C), CONJUNTO HABITACIONAL OSWALDO DEL FIOL (TATUÍ D), VILA BRASIL, PORTAL DA ENXOVIA, CERINCO, CURTUME, FUNDAÇÃO MANOEL GUEDES, JARDIM EUROPA, JARDIM GONZAGA, JARDIM THOMAS GUEDES, JARDIM ROSA GARCIA, LOTEAMENTO JARDIM SABÁ, LOTEAMENTO RECANTO DA NATUREZA, LOTEAMENTO TERRAS DE SANTA ADELAIDE, RECANTO BOA VISTA, RESIDENCIAL VISTA ALEGRE, VILA ANGÉLICA, VILA SÃO PAULO, DISTRITO AMERICANA, CONGONHAL e SANTUÁRIO.

Diante disto, o município tem intensificado as fiscalizações, efetuado diligências e levantamentos específicos solicitados pelo MINISTÉRIO PÚBLICO participado de ações conjuntas com a POLÍCIA AMBIENTAL, a fim de coibir as ações de parcelamento irregular do solo e proliferação de loteamentos clandestinos, os quais tem sido objeto de embargo com a fixação de placa informativa a população no próprio local e representação criminal.

Outrossim, tem sido feito de forma sistemática o esclarecimentos à população para que não adquira quaisquer imóveis sem efetuar uma consulta prévia aos DEPARTAMENTOS DE CADASTRO e PLANEJAMENTO URBANO da PREFEITURA MUNICIPAL DE TATUÍ, bem como ao CARTÓRIO REGISTRO DE IMÓVEIS DE TATUÍ, com a finalidade de se certificar sobre a real propriedade do imóvel, a possibilidade legal de seu desmembramento, tendo em vista que as áreas localizadas na ZONA RURAL devem respeitar o módulo INCRA (área mínima de 20.000 m<sup>2</sup>), ou ainda para confirmar a efetiva aprovação do loteamento, os quais somente são permitidos pela legislação vigente na ZONA URBANA.

Isto porque, não é difícil ao adquirente ou terceiro de boa-fé, mesmo sendo uma pessoa simples ou até mesmo analfabeta, mas que pretende realizar uma operação de venda e compra de imóvel envolvendo dinheiro, verificar os diversos indícios que por si só já caracterizam o parcelamento irregular do solo ou ainda, o loteamento clandestino, entre eles:

- MATRÍCULA DO IMÓVEL EM NOME DE OUTRA PESSOA E NÃO DO VENDEDOR;
- TRANSAÇÃO POR CONTRATO DE GAVETA SEM ESCRITURA PÚBLICA REGISTRADA EM CARTÓRIO;
- CERTIDÃO DE NEGATIVA DE TRIBUTOS (INCRA OU IPTU);
- VALOR VENAL ABAIXO DO PREÇO PRATICADO NO MERCADO IMOBILIÁRIO;
- OFERTA DE VENDA DE ÁREA RURAL INFERIOR A 20.000 M<sup>2</sup>;
- OFERTA DE "LOTEAMENTO" NA ZONA RURAL;
- INEXISTÊNCIA DE INFRAESTRUTURA IMPLANTADA NO LOCAL COMO:
  - REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
  - REDE DE COLETA E TRATAMENTO DE ESGOTO
  - REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
  - VIA PÚBLICA OFICIAL (RUA OU AVENIDA ASFALTADA)

Concluindo, o PODE EXECUTIVO também tem agido diretamente junto as concessionários de serviços públicos, em especial a ELEKTRO e SABESP sobre as cautelas necessárias e requisitos mínimos para disponibilizar à população este serviços, respeitadas as exigências legais.

Por todo o exposto, o trabalho mais importante que o Poder Público deve fazer para coibir estas situações descritas é a conscientização da população diretamente ou através de seus representantes, NOBRES VEREADORES, bem como a disseminação da informação, quer seja pelo PODER EXECUTIVO ou pelo PODER LEGISLATIVO.

Sendo o que competia reportar neste momento, subscrevo-me.

  
JULIAN ROSSETTO LEOMIL MANTOVANI  
**SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA**