



Tatuí, 15 de março de 2019.

## **RESPOSTA AO REQUERIMENTO Nº 248/2019**

**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 à seguinte questão formulada e a seguir aduzida:

***Há quantos loteamentos irregulares em nossa cidade atualmente? A atual gestão vem desenvolvendo algum programa de regularização fundiária? Se não, por quais razões?***

Este compromisso já está em andamento desde o início de 2017, sendo uma das metas desta gestão no que tange às políticas de desenvolvimento urbano, culminando na adoção da principal política pública na área de HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL visando retomar as ações de regularização fundiária no Município de Tatuí.

A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA é um importante instrumento de melhora das condições de desenvolvimento urbano e sustentabilidade da cidade, sendo um excelente método de resgate da dignidade e da cidadania da família, pois através da regularização fundiária, o município promoverá o reconhecimento do direito de propriedade.

Entretanto, 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.



É um grande desafio para o PODER EXECUTIVO, especialmente em tempos de crise financeira, já que o trabalho tem que ser conduzido por uma equipe multidisciplinar composta de arquitetos, engenheiros, topógrafos, técnicos em licenciamento ambiental, assistentes sociais, advogados, procuradores, especialistas em registros públicos, além de outros profissionais.

Diante disto, este compromisso que está em andamento desde o início desta gestão, somente foi 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 à retomada dos trabalhos com a entidade paralisados desde 2012, bem como a realização de reuniões técnicas periódicas com a equipe desta fundação para no tocante ao relatório de diagnóstico preliminar definido para 03 núcleos para assinatura de convênio ainda no mês de março/2019;

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.



Insta consignar que, se faz necessário desenvolver todo o procedimento de ordem técnica, jurídica e registral tendente a promover a regularização do loteamento irregular 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 cancelados 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 da tarefa de definir, a quem caberá tais despesas, tornando imprescindível à elaboração de um PLANO DE REGULARIZAÇÃO para cada um dos núcleos, 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.

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.

Diante de todo exposto, resta patente que não é possível mensurar um prazo de execução para finalizar cada uma delas, mesmo porque além de haver exigências diferentes para cada um dos núcleos citados, muitos procedimentos independem do PODER EXECUTIVO MUNICIPAL, sendo de responsabilidade de outros órgãos públicos envolvidos, como o próprio ITESP, PROGRAMA CIDADE LEGAL, REGISTRO DE IMÓVEIS, CETESB, MINISTÉRIO PÚBLICO, PODER JUDICIÁRIO, etc.

Além disto, o intenso adensamento dos núcleos informais nos últimos anos vem sendo objeto de acompanhamento do MINISTÉRIO PÚBLICO através de embargos, 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, através de 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.

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.

Concluindo, mesmo diante do notável avanço desta gestão visando realizar de forma efetiva a regularização fundiária no município, diante das recentes inovações legislativas trazidas pelo DECRETO FEDERAL Nº 9.310/2018, que regulamentou o quanto disposto na LEI FEDERAL Nº 13.465/2017, houveram alterações profundas em todos os procedimentos anteriormente definidos na legislação, ensejando inclusive inúmeras divergências quanto à regularização fundiária urbana.

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



JULIANA ROSSETTO LEOMIL MANTOVANI  
SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA