

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 | Caixa Postal 80 - CEP 18130-970 | São Roque/SP
CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 | Fone: (11) 4784-8444 | Fax: (11) 4784-8447
Site: www.camarsaoroque.sp.gov.br | E-mail: camarsaoroque@camarsaoroque.sp.gov.br

São Roque - "A Terra do Vinho e Bonita por Natureza"

REQUERIMENTO Nº. 48/2016

☒ Aprovado	☐ Rejeitado
☒ POR UNANIMIDADE	
Com _____ voto(s) Favoráveis e _____ voto(s) Contrários	
Em 02/03/16	

Solicita Relação de dados dos munícipes que estão contemplados com a regularização de seus imóveis nos Bairros Jardim Santa Vitória, Vila dos Crentes e no Bairro Goiana.

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Israel Francisco de Oliveira
(1000)
2º Secretário

Considerando que foram levantados todos os dados dos munícipes que serão contemplados com a regularização imobiliária nos Bairros Jardim Santa Vitória, Vila dos Crentes e no Bairro Goiana;

Considerando que o Senhor Prefeito vem trabalhando há muito tempo com a ajuda dos nobres Vereadores da Base, cada um no seu reduto, para que isso aconteça;

Considerando que o reduto deste Vereador, que assina abaixo, também será contemplado com mais de 1000 (mil) imóveis, por serem Bairros de pessoas carentes;

Considerando que este Vereador em contato com o Jurídico da Prefeitura, foi informado que brevemente todas essas propriedades terão títulos definitivos;

Considerando que, este Vereador sempre batalhou para que muitas dessas pessoas, tivessem a oportunidade de construir suas casas, através de mutirão, e que hoje é com grande alegria que ajudará a entregar a documentação.

Posto isto, JOSÉ CARLOS DE CAMARGO, Vereador da Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque, REQUER ao Egrégio Plenário, observadas as formalidades regimentais vigentes, para que seja oficiado ao Excelentíssimo Senhor Prefeito, a fim de que se digne informar e encaminhar a esta Casa de Leis o que se segue:

1. Existe a possibilidade de encaminhar a este Vereador Relação com todos os dados dessas pessoas, com o nome e endereço, dos que serão contemplados com o título de regularização imobiliária, para que este Vereador possa informar aos munícipes a situação do andamento do processo de cada um?

2. Em caso positivo. Quando será enviado ?

3. Em caso negativo. Justificar.

Sala das Sessões, Dr. Júlio Arantes de Freitas, 26 de fevereiro de 2016.

JOSÉ CARLOS DE CAMARGO
Vereador

PROTOCOLO Nº CETS 26/02/2016 - 09:03:05 01020/2016/mlsc



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**

E S T A D O D E S Ã O P A U L O

GABINETE DO PREFEITO

Ofício 0309/2016 – GP

São Roque, 23 de março de 2016

Assunto: *Requerimento nº 48/2016, de autoria do Vereador José Carlos de Camargo.*

Senhor Vereador Presidente,

Em atenção ao Requerimento acima em referência, eis anexa a manifestação do Núcleo de Regularização Imobiliária.

Ao ensejo, renovo meu protesto de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,

**DANIEL DE OLIVEIRA COSTA
PREFEITO**

Esmo. Sr.
Alfredo Fernandes Estrada
Vereador Presidente
Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque

/sps.-

NÚCLEO DE REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E CADASTRAL

São Roque, segunda-feira, 28 de março de 2016.

Ao Departamento Gabinete.

Trata-se de requerimento vereador solicitando as seguintes informações quanto aos itens 1,2 e 3, segue as :

- 1- Prejudicado.
- 2- Prejudicado.
- 3- Justificativa.

No dia 18 de setembro de 2014 foi celebrado junto ao Governo do Estado de São Paulo, através da secretaria da justiça e da defesa da cidadania (Fundação Instituto de Terras de São Paulo "José Gomes da Silva"- ITESP) o convênio para regularização fundiária dos loteamentos – Paisagem Colonial Gleba I- Bairro Goianã, Bairro; Campininha de cima- Jardim Santa Vitória e Campininha de baixo- Vila dos Crentes.

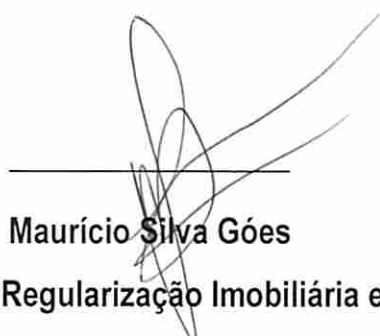
A regularização dos citados loteamentos se dará por etapas, atualmente a equipe do ITESP, encontra-se em fase de medição topográfica no loteamento Jardim Santa Vitória (Campininha de cima). Após o levantamento os moradores serão chamados, junto à prefeitura em lugar propriamente designado para isto, para apresentação dos contratos e dos documentos pessoais.

PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE
ESTADO DE SÃO PAULO

NÚCLEO DE REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E CADASTRAL

Portanto, os itens I e II, ficaram prejudicados, pois o levantamento documental completo dos moradores dos loteamentos apontados, ainda não foi realizado, encontrando-se os mesmos em fase de medição topográfica.

OBS: Segue em anexo cópia do relatório final do diagnostico fundiário dos loteamentos.



Maurício Silva Góes

Chefe do Núcleo de Regularização Imobiliária e Cadastral - RI
São Roque/SP



Governo do Estado de São Paulo

Secretaria da Justiça e da Defesa da Cidadania

Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo
"José Gomes da Silva"

RELATÓRIO FINAL

DIAGNÓSTICO FUNDIÁRIO DOS LOTEAMENTOS PAISAGEM
COLONIAL GLEBA I - BAIRRO GOIANÃ, BAIRRO CAMPININHA
DE CIMA - JARDIM RESIDENCIAL SANTA VITÓRIA E BAIRRO
CAMPININHA DE BAIXO - VILA DOS CRENTES

MUNICÍPIO DE SÃO ROQUE

PROTOCOLO DE INTENÇÕES

2015

GOVERNADOR
Geraldo Alckmin

SECRETÁRIO DA JUSTIÇA E
DA DEFESA DA CIDADANIA
Aloísio de Toledo César

FUNDAÇÃO ITESP
Diretor Executivo
Marco Pilla

Chefe de Gabinete
Carlos Henrique Gomes

Coordenador Regional Sudoeste
Carlos José da Silva e Souza

DIRETORIA ADJUNTA DE
RECURSOS FUNDIÁRIOS
Diretor Adjunto
Jonas Villas Boas

Assessor de Direção
Manoel Martins dos Santos

GERÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO
E CADASTRO
Gerente
Thiago Francisco Neves Gobbo

GRUPO TÉCNICO DE
CAMPO DE SOROCABA
Supervisor
Fábio Freitas de Medeiros

Gestora do Protocolo de Intenções
Simone Porto de Moraes Rodrigues

PREFEITO DE SÃO ROQUE
Daniel de Oliveira Costa

ÍNDICE

I – APRESENTAÇÃO.....	1 e 2
II – BREVE HISTÓRICO DO MUNICÍPIO.....	2
III – ÁREAS ESTUDADAS.....	2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8
IV – LEGISLAÇÃO.....	8 e 9
V – REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM SÃO ROQUE.....	9 e 10
VI – REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO.....	10, 11 e 12
VII – PROPOSTA TÉCNICA	12, 13 e 14
VIII – CONCLUSÃO.....	15

Anexo I – Documentos referentes às áreas estudadas

Anexo II - Relatório analítico da matrícula nº 2.099

Anexo III – Relatório de Vistoria, fotos ilustrativas e plantas do Bairro Goianã

Anexo IV – Relatório de Vistoria, fotos ilustrativas e plantas do Bairro Campininha de Cima

Anexo V - Relatório de Vistoria, fotos ilustrativas e plantas do Bairro Campininha de Baixo

PROTOCOLO DE INTENÇÕES
MUNICÍPIO DE SÃO ROQUE

Ref.: PROCESSO/ITESP/120/2014

I - APRESENTAÇÃO:

O presente relatório trata de estudos quanto à viabilidade para regularização fundiária, conforme protocolo de intenções firmado entre a Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo "José Gomes da Silva" – ITESP e o Município de São Roque (PROC/ITESP/120/2014).

As terras irregularmente ocupadas dão margem a disputas pela sua posse e domínio, violentando as relações sociais, seja no meio rural ou urbano, e não geram riquezas, pois não se pode exigir delas o cumprimento das funções sociais da propriedade, a obediência à legislação ambiental ou até mesmo da arrecadação dos tributos legais a que se sujeitam, pois não há clareza dos vínculos que se estabelecem entre ocupantes e terras.

Sem a regularização fundiária, o patrimônio público permanece desconhecido, impedindo sua justa arrecadação, aproveitamento, controle e gerenciamento, dificultando aos órgãos públicos o exercício da obrigação legal de zelar, proteger e destiná-lo ao planejamento quanto às formas de ocupação e uso do solo. Isso enseja o crescimento desordenado das cidades, gerando injustiças sociais e tornando inviável qualquer plano público de organização e aproveitamento dos espaços.

Para contribuir com os municípios no enfrentamento do problema, o Governo do Estado de São Paulo instituiu o Programa Minha Terra, no âmbito da Fundação ITESP, formalizado pelo Decreto Estadual nº 55.606, de 23 de março de 2010, que atua prioritariamente em regiões com baixos índices de desenvolvimento humano (IDH), levando segurança jurídica às comunidades e regiões atendidas; favorecendo assim seu desenvolvimento socioeconômico.

II – BREVE HISTÓRICO

De acordo com dados coletados nos sítios virtuais da Prefeitura Municipal de São Roque e do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), verificou-se que o município de São Roque tem área de 306.908 km² e uma população estimada de 85.502 habitantes. Está localizado a 69 km da capital do Estado, fazendo divisa com os municípios de Mairinque, Itu, Araçatuba, Itapevi, Vargem Grande Paulista e Ibiúna.

III – ÁREAS ESTUDADAS

A área urbana de São Roque apresenta irregularidade ocupacional de ordem física, jurídica e urbanística. Assim, com intuito de dimensionar e, finalmente, sanar os problemas fundiários que assolam a população São Roquense, a municipalidade indicou, para fins de regularização fundiária em parceria com a Fundação ITESP as seguintes áreas:

1 – GOIANÃ – PAISAGEM COLONIAL – GLEBA I

Trata-se de área localizada no perímetro urbano do Município de São Roque, ocupada por população de média e baixa renda, e após análise dos documentos apresentados pela municipalidade, o loteamento em questão, está inserido na Matrícula sob o nº 6.883 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de São Roque, com área total registrada

de 394.120,00 m² ou 39.4120 ha e consta como proprietários Cláudio Pestana de Brito e Rebeca Cushinir Montag, sendo que estes comprometeram à venda a Giuseppe Ruggieri e s/m Concetta Caminiti Ruggieri (66,66%) e a Hicethel – Assessoria S/C Ltda (33,34%), que por sua vez lotearam-na sob a denominação de "Paisagem Colonial – Gleba I", conforme consta no R.6/6.883 de 24 de novembro de 1980.

O núcleo faz divisa com a Rodovia Quintino de Lima e possui duas vias de acesso: Rua dos Palmares e Rua Matias de Albuquerque.

Através da análise de documentos e pesquisa cartorial, verificamos que o referido loteamento é composto por áreas particulares e públicas. Segundo consta nas Certidões da referida Matrícula, parte dessa área passou a pertencer ao Município de São Roque, tais como: Sistemas de Lazer e Áreas de Uso Institucional, mas, até a presente data, não foram abertas matrículas individualizadas dessas áreas.

Na Matrícula nº 6.883 foram destacadas as seguintes áreas:

- Área dos lotes: 229.387,76 m² = 22,9387 ha, sendo que a maioria dos lotes já se encontram registrados individualmente, com abertura de novas matrículas;
- Total de lotes: 697;
- Uso Institucional: 22.862,42 m² = 2,2862 ha;
- Sistema de Lazer: 46.249,78 m² = 4,6249 ha;
- Ruas e Vuelas: 95.620,04 m² = 9.5620 ha;
- Área total: 394.120,00 m² = 39.4120 ha.

O loteamento em questão foi ocupado irregularmente no início da década de 90, de forma espontânea, contendo rede de água e iluminação pública, porém não há drenagem pluvial e esgotamento sanitário. Há coleta de lixo realizada pelo município três vezes por semana. O viário do núcleo possui trafegabilidade precária, sem guias, sarjetas, calçadas e pavimentação (conforme vistoria "in loco" pelo ITESP e informações fornecidas pela Prefeitura).

Vale ressaltar que, conforme verificação "in loco", a ocupação para fins de moradia se deu em parte em área institucional (v. R.6/6883), pertencente à municipalidade, e numa parcela de área particular, ambas inseridas no loteamento em tela (v. fotos). Na respectiva área há um córrego com ocupação em sua margem desrespeitando as áreas de APP (Área de Preservação Permanente).

De acordo com informações fornecidas pela municipalidade, no que se refere a essas ocupações em área de risco e APP, já foi decretada a remoção de 152 famílias para serem relocadas para o Conjunto Habitacional Parque Lago dos Patos (v. fotos), construído através do Programa PAC I, junto ao Governo Federal.

No Bairro Goianã há posto de saúde, escola e creche, além de um Centro de Referência em Atendimento Social (CRAS Goianã).

Ademais, de acordo com o Plano Diretor, a ocupação do Bairro Goianã – Paisagem Colonial – Glêba I está caracterizado como Macrozona de Consolidação Urbana, delimitada como Área de Interesse Social, AEIS 3 – Goianã.

Já para verificação das irregularidades urbanísticas e eventuais danos ambientais, indicamos que seja solicitado Parecer Técnico em órgão competente.

Também, no que concerne às áreas institucionais ocupadas irregularmente, será necessária a desafetação das áreas públicas, conforme Lei complementar nº 82 art. 13 do município, para que seja possível a titulação dos imóveis pelo poder público.

2 – CAMPININHA DE CIMA – JARDIM RESIDENCIAL SANTA VITÓRIA

Trata-se de imóvel de domínio particular matriculado sob nº 2099 no Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de São Roque - SP, com área total registrada de 212.232,00 m², denominado "Jardim Residencial Santa Vitória", pertencente originalmente ao Sr. Salvate Carnicelli e s/m Josefina Carnicelli e outros proprietários de partes ideais, localizado no perímetro urbano do Município de São Roque – SP.

O Bairro é confrontante à Rodovia Quintino de Lima e possui duas vias de acesso: Estrada Marilu e Avenida dos Pêssegos.

A área é ocupada por população de média e baixa renda, possui cerca de 340 lotes cadastrados na Prefeitura os quais são servidos por iluminação pública (CPFL), bem como redes de água (SABESP), no entanto, não há drenagem pluvial e esgotamento sanitário.

Segundo consta na matrícula supracitada, o imóvel pertence a diversos proprietários de frações ideais da área total, sendo que o Sr. Salvate Carnicelli e s/m Josefina Carnicelli que realizaram a maioria das transmissões, ainda figuram como proprietários de uma parte ideal (remanescente), porém, segundo informações fornecidas pela municipalidade, ambos já faleceram e não há informações sobre possíveis herdeiros. Conforme vistoria "in loco" pelo ITESP e informações fornecidas pela municipalidade constatou-se que nessa área remanescente foi implantado um loteamento irregular no ano de 1976.

Através de amostragem verificamos que os proprietários dos imóveis transmitiram lotes por instrumentos particulares de compromisso de compra e venda, sendo que alguns adquirentes já transmitiram a outros e assim sucessivamente. Vejamos um exemplo dessas transmissões:

<i>TÍTULO AQUISITIVO</i>	<i>TRANSMITENTE</i>	<i>ADQUIRENTE</i>	<i>ÁREA</i>
Contrato Particular de Compromisso de Venda e Compra firmado em 28/10/2010	Tito José da Silva	Maria Emília Oliveira Teixeira e s/m Valdemar Oliveira Teixeira	165 m ²

O núcleo em questão encontra-se ocupado parcialmente por comércio e por ocupações habitacionais térreas e sobrados. Há uma Escola Rural de ensino infantil. O viário do núcleo possui trafegabilidade precária, sem guias, sarjetas, calçadas e pavimentação. A coleta de lixo é realizada pela Prefeitura três vezes por semana. O terreno possui topografia com declives e

ativos não acentuados, sendo limitado em um trecho de seu perímetro por um córrego, no qual se observa início de ocupação.

Através da análise da Matrícula supra referida verificou-se que, apesar de seu desmembramento em lotes, os mesmos não foram individualizados, valendo-se cada lote de frações ideais, ferindo assim, o princípio da especialidade, conforme reza o artigo 176 da Lei 6015 de 1973.

Apesar da verificação da existência de áreas institucionais, lazer e área verde, as mesmas não foram averbadas.

Ainda, de acordo com o Plano Diretor, o loteamento irregular Jardim Residencial Santa Vitória – Campininha de Cima – está caracterizado como Zona de Urbanização Específica – Desenvolvimento Turístico, e por se tratar de área predominantemente ocupada por população de baixa renda, seu perímetro foi determinado como AEIS – Área Especial de Interesse Social conforme art. 6-A da Lei complementar nº 82 de 03 de fevereiro de 2015.

Diante do fato da área pertencer a particulares, não temos como estimar a titulação pelo poder público, mas concluímos que através do cadastro multifinalitário, participação dos moradores e autoridades competentes, poderemos apurar a situação atual de cada ocupação e com isso definir uma forma adequada para solucionar a questão da dominialidade da área em apreço.

3 – CAMPININHA DE BAIXO - VILA DOS CRENTES

Trata-se de área localizada no perímetro urbano do Município de São Roque, Estrada da Capela, cujo acesso se dá pela Rodovia Quintino de Lima, denominada "Vila dos Crentes" ocupada por população de média e baixa renda.

Até a presente data, através de pesquisas feitas no cartório de Imóveis da Comarca de São Roque, não foi localizada Matrícula referente à propriedade da área. Conforme vistoria "in loco" pelo ITESP e informações fornecidas pela prefeitura, há presença de um córrego e de uma provável faixa de domínio da FEPASA com início de ocupação.

Não há padrão de área e medidas dos lotes. Não foi feito levantamento topográfico da área e nem cadastral, há apenas um croqui (vide anexo).

As ocupações ocorridas no Bairro Campininha de Baixo – Vila dos Crentes - tiveram início em meados dos anos 80, as construções existentes são em sua maioria de alvenaria, servidas por iluminação pública (CPFL) e redes de água (SABESP), porém não há drenagem pluvial e esgotamento sanitário. Há coleta de lixo realizada pelo município três vezes por semana. O viário do núcleo possui trafegabilidade precária, sem guias, sarjetas, calçadas e pavimentação (conforme vistoria "in loco").

Através de amostragem verificamos que os proprietários dos imóveis transmitiram lotes por instrumentos particulares de compromisso de compra e venda, sendo que alguns adquirentes já transmitiram a outros e assim sucessivamente. Vejamos um exemplo dessas transmissões:

<i>TÍTULO AQUISITIVO</i>	<i>TRANSMITENTE</i>	<i>ADQUIRENTE</i>	<i>ÁREA</i>
Contrato Particular de Compra e venda, firmado em 15/03/1992	Fernando de Castro Peres Neto	Carlos Rosa	297 m ²

No Bairro não há posto de saúde, escola ou creche. A demanda da população por escola e posto de saúde é atendida no Distrito de Canguera ou no Bairro do Goianã, que distam em média 3,5 Km do Bairro Campininha de Baixo.

De acordo com o Plano Diretor, a área está caracterizada como Zona de Urbanização Específica – Chácaras em Manancial, e por se tratar de área predominantemente ocupada por população de baixa renda em situações precárias, seu perímetro foi determinado como AEIS – Área Especial de Interesse Social conforme art. 6-A da Lei complementar nº 82 de 03 de fevereiro de 2015.

Sem ser titular do domínio da área e desconhecendo o número da matrícula do imóvel parcelado ilegalmente, a Prefeitura Municipal de São Roque, poderá recorrer à demarcação urbanística, novel instrumento introduzido no ordenamento jurídico pela Lei Federal nº 11.977/2009 e também com base nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça - Provimento 58/89 - itens 296 a 297, Capítulo XX, Seção X, Subseção IV, que, grosso modo, consiste no levantamento topográfico do perímetro e das ocupações e cadastramento dos moradores para expedição de documentos de posse passíveis de registro e conversíveis em propriedade após 05 (cinco) anos ou então utilizar outros instrumentos que sejam viáveis ao caso em tela.

IV - LEGISLAÇÃO

Destacamos a legislação federal, estadual e municipal referente às áreas estudadas:

- Lei Federal nº 6.766, de 19 de Dezembro de 1979 – *Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.*
- Lei Federal nº 11.977, de 07 de Julho de 2009 – *Dispõe sobre o Programa Minha casa, Minha Vida.*
- Lei Federal nº 4.771, de 15 de Setembro de 1965 – (alterada pela Lei nº 7.803/89) – Código Florestal.
- Decreto Estadual nº 33.499, de 10 de Julho de 1991 – *Cria o Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais GRAPROHAB e dá outras providências.*
- Decreto Estadual nº 12.342, de 27 de Setembro de 1978 – Código Sanitário.
- Lei Orgânica do Município de São Roque – Lei nº 1801, de 05 de abril de 1990.
- Lei Complementar nº 39/2006 – Institui o Plano Diretor do Município da Estância Turística de São Roque e dá outras providências.

- Lei Complementar nº 40/2006 – Institui a Lei Complementar de Uso, Ocupação e Regularização do Solo do Município da Estância Turística de São Roque e dá outras providências.
- Lei Complementar nº 41/2006 – Institui o Código de Obras e Edificações do Município da Estância Turística de São Roque e dá outras providências.
- Lei Complementar nº 82/2015 – Dispõe sobre a Legalização Fundiária Plena nas Áreas Especiais de Interesse Social e dá outras providências.

Observamos que, após a execução dos trabalhos técnicos e científicos, sendo verificado que os parcelamentos em questão encontram-se em desacordo com a legislação municipal vigente, poderão ocorrer alterações em leis municipais, assim como aprovação de lei específica para regularização do parcelamento do solo, determinando os índices urbanísticos, dispondo sobre os procedimentos para legitimação de posses, declarando áreas especiais de interesse social (AEIS), etc.

V - REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM SÃO ROQUE

O artigo 46 da Lei Federal nº 11.977/2009 define regularização fundiária. Vejamos:

Art. 46. A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares 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.

As áreas estudadas são compostas por situações jurídicas diferenciadas e deverão ser objeto de identificação física e ocupacional, para que, posteriormente, seja definido o instrumento legal a ser utilizado para fins de formalização fundiária.

Diante deste conceito destacamos como principais instrumentos de regularização fundiária a serem utilizados para fins de titulação dos lotes: Demarcação Urbanística e Legitimação de Posse (Lei Federal nº 11.977/2009); Usucapião Especial Urbano – áreas particulares (artigo 183 da Constituição Federal, artigo 1240 do Código Civil, artigo 9º da Lei Federal nº 10.257/2001-Estatuto da Cidade); Adjudicação Compulsória (artigos 1417 e 1418 do Código Civil); Doação (artigo 538 e seguintes do Código Civil); Compra e Venda (artigo 481 e seguintes do Código Civil); entre outros.

VI - REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO

A regularização dos parcelamentos inseridos nas áreas em estudo exigirá, inicialmente, a caracterização de cada empreendimento, ou seja, se configura condomínio voluntário, condomínio edilício, loteamento ou desmembramento. O condomínio voluntário está previsto no Código Civil (artigos 1.314 a 1.326) e o condomínio edilício, também no Código Civil (artigos 1.331 a 1.358) e na Lei Federal nº 4.591/1964. Já o parcelamento do solo para fins urbanos tem suas regras dispostas na Lei Federal 6.766/79, podendo ser feito mediante loteamento ou desmembramento.

Para regularização do parcelamento do solo seguimos a orientação do Provimento 58/89 das Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, Capítulo XX, Seção VII, Item 168 ao 171 e Capítulo XX, Seção X, Item 273 e seguintes, com atenção ao disposto na legislação municipal, estadual e federal pertinente à matéria.

O condomínio voluntário está previsto no Código Civil (artigos 1.314 a 1.326) e o condomínio edilício, também no Código Civil (artigos 1.331 a 1.358) e na Lei Federal nº 4.591/1964. Já o parcelamento do solo para fins urbanos tem suas regras dispostas na Lei Federal 6.766/79, podendo ser feito mediante loteamento ou desmembramento.

Não obstante, executados os trabalhos técnicos para fins de regularização e urbanização do parcelamento, e havendo viabilidade e conformidade legal, poderão os adquirentes de partes ideais instituírem condomínio, optando por promover a regularização de acordo com o Provimento 58/89 - itens 293 a 295, Capítulo XX, Seção X, Subseção III, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, com atenção ao disposto nos artigos 1331 a 1358 do Código Civil e na Lei Federal nº 4.591/1964:

*Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça
do Estado de São Paulo, Capítulo XX, Seção X
Subseção III - Da Regularização de Condomínio de
frações ideais*

293. Na hipótese de a irregularidade fundiária consistir na ocupação individualizada de fato, cuja propriedade esteja idealmente fracionada, as novas matrículas serão abertas a requerimento dos titulares das frações ideais ou de seus legítimos sucessores, em conjunto ou individualmente, aplicando-se, conforme o caso concreto, o disposto no art. 3º, do Decreto-lei nº 271/67, o art. 1º, da Lei nº 4.591/64, ou o art. 2º da Lei nº 6.766/79.

293.1. O requerimento deverá especificar a modalidade de regularização pretendida, se parcelamento do solo ou instituição e especificação de condomínio, com as respectivas atribuições de unidades autônomas ou lotes, obedecidas as condições abaixo.

293.2. O adquirente por meio de contrato ou documento particular de fração ideal já registrada está legitimado a promover a especialização dessa fração nos moldes desta subseção para fins de registro de seu título aquisitivo.

.....

Podendo também, caso julguem mais conveniente, optar pelo parcelamento do solo na modalidade de Loteamento ou Desmembramento de acordo com o Provimento 58/89 - itens 168 a 171, Capítulo XX, Seção VII, Subseção I, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, com atenção ao disposto no artigo 2º e seguintes da Lei 6.766, de 19 de Dezembro de 1979, conforme descrito abaixo:

Art. 2º - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

....

Assim, a forma de regularização de cada parcelamento dependerá da configuração que este apresentar. Para tanto é necessário elaborar o levantamento técnico, o cadastro ocupacional e lançamento de registros imobiliários em base cartográfica.

Vale notar que, neste estudo, para fins de amostragem, foi elaborado organograma de registros inseridos no Jardim Santa Vitória. Porém não foram identificados todos os registros incidentes sobre estas áreas, pois se trata de trabalho a ser objeto de convênio.

VII - PROPOSTA TÉCNICA

Apresentamos uma proposta técnica a ser aplicada para fins de regularização da área indicada, compreendida pelas seguintes fases:

Fase 1 – Procedimentos Preliminares

1.1 Vistoria

Vistoria "in loco" para conhecimento prévio das áreas demandadas e planejamento técnico.

1.2 Organização do Material Técnico

Coleta de informações, plantas e documentos perante diversos setores da administração pública.

1.3 Divulgação dos Trabalhos

Divulgação dos trabalhos realizados pela Fundação ITESP em parceria com o município, visando informar aos interessados, bem como assegurar aos funcionários das entidades executoras o acesso ao imóvel, para melhor desempenho, agilidade e exatidão na coleta de dados e documentos necessários ao processamento das informações.

Fase 2 - Pesquisa cartorial e identificação do perímetro

Realização de pesquisa cartorial e lançamento em arquivo digital do registro imobiliário incidente sobre a área trabalhada. Note-se que a identificação do registro imobiliário irá demonstrar a real situação dominial do imóvel, possibilitando, assim, definir do instrumento a ser utilizado para titulação.

Fase 3 – Topografia

Levantamento topográfico cadastral das unidades existentes na área irregular, com implantação de vértices e marcos topográficos.

Fase 4 – Cadastro Multifinalitário

Preenchimento de Boletins de Informação Cadastral (BIC's) com coleta de informações e documentos sobre os ocupantes, medidas dos lotes, tipo/padrão das construções, serviços e equipamentos públicos existentes.

Fase 5 – Cálculos e Processamento

Execução de procedimentos para processamento dos dados obtidos no levantamento topográfico cadastral.

Fase 6 – Plantas e Desenhos

Confecção de plantas em escalas diversas, contemplando as informações de todos os elementos físicos necessários à regularização fundiária.

Fase 7 – Análise de documentos e consolidação dos Boletins de Informação Cadastral

Após coleta de documentos e confecção de peças técnicas, os BIC's são complementados com dados pessoais, croquis, etc.

Fase 8 – Lei de Regularização

A lei municipal será elaborada com base no relevante interesse público que o caso apresenta, considerando as situações fáticas existentes e com o devido atendimento à legislação vigente, tais como: Constituição Federal, Lei nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade); Lei Orgânica do Município, Lei 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), Lei Federal 6.766/79 (uso e ocupação do solo) e demais leis municipais, estaduais e federais que regem a matéria.

Fase 9 – Elaboração de Laudo Técnico

Elaboração de laudos técnicos para demonstrar as situações físicas e ocupacionais da área trabalhada, que servirão de peças essenciais para elaboração de projetos urbanísticos e instrução de procedimento de regularização fundiária.

Fase 10 – Procedimento Administrativo para Titulação

O procedimento administrativo para regularização de posses obedecerá aos requisitos previstos em lei. Em síntese: Abertura e montagem de processos administrativos individuais; parecer da comissão municipal; publicações de editais e expedição de títulos de propriedade.

VIII – CONCLUSÃO

A regularização fundiária no município de São Roque consiste em corrigir a situação urbanística, ambiental, registrária, administrativa do parcelamento do solo, bem como a situação dominial dos seus ocupantes, trazendo o bem estar à população e o desenvolvimento social e econômico da região.

Diante do desordenamento dominial e territorial que a área urbana de São Roque apresenta, concluímos que para formalização fundiária dos Bairros Goianã, Campininha de Cima e Campininha de Baixo, será necessário: apurar a situação atual de cada ocupação, através de trabalhos jurídicos e técnicos (v. Proposta Técnica); contar com a participação dos moradores e autoridades competentes; promover o saneamento de questões urbanísticas e ambientais que porventura venham a ser apontadas pelos órgãos competentes; e, por fim, definir a forma adequada para regularização das ocupações, considerando os instrumentos legais existentes e outros que possam vir a ser criados.

Observamos que, após a execução dos trabalhos técnicos e científicos, poderão ocorrer alterações em leis municipais, assim como a aprovação de lei específica para regularização fundiária.

IX - ANEXOS

Para instrução deste relatório, seguem anexos:

ANEXO I : Documentos referentes às áreas estudadas;

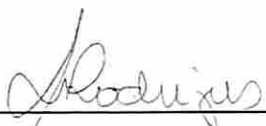
ANEXO II : Relatório Analítico da Matrícula nº 2099;

ANEXO III : Relatório de Vistoria, fotos ilustrativas e plantas do Bairro Goianã;

ANEXO IV : Relatório de Vistoria, fotos ilustrativas e plantas do Bairro Campininha de Cima;

ANEXO V : Relatório de Vistoria, fotos ilustrativas e croqui do Bairro Campininha de Baixo.

Sorocaba, 26 de Fevereiro de 2015.



Simone Porto de Moraes Rodrigues

Analista de Desenvolvimento Fundiário

OAB nº 342259



Ageu Dias de Moraes

Analista de Desenvolvimento Fundiário