



**UNIVERSIDADE TECNOLÓGICA FEDERAL DO PARANÁ**  
**DIRETORIA DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO**  
**ESPECIALIZAÇÃO EM GESTÃO PÚBLICA MUNICIPAL**



**LUIZ ANTONIO GRINIS NALINI**

**A IMPORTÂNCIA SOCIAL DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NA CIDADE DE  
ITAPETINGA- SÃO PAULO**

**MONOGRAFIA DE ESPECIALIZAÇÃO**

**CURITIBA  
2013**

**LUIZ ANTONIO GRINIS NALINI**

**A IMPORTÂNCIA SOCIAL DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NA CIDADE DE  
ITAPETININGA- SÃO PAULO**

Monografia apresentada como requisito parcial à  
obtenção do título de Especialista na Pós Graduação  
em Gestão Pública Municipal, Modalidade de Ensino a  
Distância, da Universidade Tecnológica Federal do  
Paraná – UTFPR – Câmpus Curitiba.

Orientador(a): Prof. ARMANDO RASOTO

**EDUCAÇÃO À DISTÂNCIA**

**CURITIBA  
2013**



---

## TERMO DE APROVAÇÃO

### A IMPORTÂNCIA SOCIAL DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NA CIDADE DE ITAPETININGA- SÃO PAULO

Por

**Luiz Antonio Grinis Nalini**

Esta monografia foi apresentada às..... h do dia \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de **2014** como requisito parcial para a obtenção do título de Especialista no Curso de Especialização em **Gestão Pública Municipal**, Modalidade de Ensino a Distância, da Universidade Tecnológica Federal do Paraná, Campus Curitiba. O (a) candidato (a) foi argüido pela Banca Examinadora composta pelos professores abaixo assinados. Após deliberação, a Banca Examinadora considerou o trabalho .....

\_\_\_\_\_  
Prof.<sup>a</sup> Dr. \_\_\_\_\_

UTFPR – Campus Curitiba  
(orientador)

\_\_\_\_\_  
Prof. Dr. \_\_\_\_\_

UTFPR – Campus Curitiba

\_\_\_\_\_  
Prof. *M.Sc.* \_\_\_\_\_

UTFPR – Campus Curitiba

Dedico este trabalho a meus pais Luiz Gonzaga e  
Cecília, que me ensinaram a ter caráter, contribuindo  
assim, a minha formação moral, social e profissional.



## **AGRADECIMENTOS**

À Deus por ter me iluminado e sustentado em toda minha caminhada. Nunca me abandonou, principalmente nos momentos mais difíceis que enfrentei até o momento.

À minhas filhas Maria Eduarda e Ana Júlia, pelo incentivo e paciência, que tiveram que ter comigo, em função de minha ausência por conta dos estudos. Esta vitória é de vocês, queridas filhas!

À meu orientador professor Armando Rasoto, pela sua disponibilidade, interesse e receptividade com que me recebeu, e pela prestabilidade com que me ajudou.

Agradeço aos tutores presenciais e a distância, em especial a Danielly Aparecida Camargo da Silva Gehring Cardoso e Solange Cristina Nunes da Costa, que me auxiliaram no decorrer da pós-graduação e com seus esforços diminuíram consideravelmente a distância inevitável de um curso virtual.

A todos que contribuíram de forma direta ou indireta para a realização desta monografia.

“A verdadeira viagem de descobrimento não consiste em procurar novas paisagens, mas em ter novos olhos”.

(MARCEL PROUST)

## RESUMO

NALINI, Luiz Antonio Grinis. A importância social da regularização fundiária na cidade de Itapetininga- São Paulo. 2013. 77 f. Monografia (Especialização em Gestão Pública). Universidade Tecnológica Federal do Paraná, Medianeira, 2013.

Este trabalho tem como temática uma abordagem sobre o direito constitucional que todo brasileiro tem sobre o direito a moradia. A urbanização rápida e a migração das pessoas da zona rural para a zona urbana, em busca de condições de vida melhor, com uma maior oferta de empregos, e salários, gerando em muitos casos das cidades brasileiras um crescimento desordenado. Tendo em vista a lei federal de nº11.124 de 2005 que objetiva diagnosticar a situação habitacional dos 5.561 municípios brasileiros e dar as diretrizes para o planejamento do setor habitacional local, obrigando a todos os municípios a produzir o Plano Local de Habitação de Interesse Social ou PLHIS, o trabalho proposto verifica onde estão localizados, e o que fazer com as habitações irregulares propostas pelo poder público, ocupações desordenadas, ou loteadores clandestinos. O resultado deste estudo gerou a lei municipal que aprova a promoção da regularização fundiária na cidade de Itapetininga, São Paulo. Antes de apresentar os núcleos à serem regularizados, explana-se um breve histórico, bem como a evolução urbanística do município que completou 432 anos em 05 de novembro de 2013. Este trabalho utiliza métodos de pesquisa documental, histórica, participante e estudo de casos, com o intuito de levar a reflexão, questões sociais sobre a real necessidade da regularização fundiária, ou outra solução habitacional amparada legalmente alguns dos núcleos apresentados.

**Palavras-chave:** Direito do solo, parcelamento, legislação.

## ABSTRACT

NALINI, Luiz Antonio Grinis. The social importance of regularization in the city of Itapetininga- São Paulo. 2013. 77 f. Monografia (Especialização em Gestão Pública). Universidade Tecnológica Federal do Paraná, Medianeira, 2013.

This work is thematic approach on the constitutional right of every Brazilian has about the right to housing. Rapid urbanization and migration of people from rural to urban areas in search of better living conditions, with a greater supply of jobs and wages, leading in many cases of Brazilian cities disordered growth. In view of the federal law nº 11,124, 2005 which aims to diagnose the housing situation of the 5,561 Brazilian municipalities and provide guidelines for planning the local housing industry, requiring all municipalities to produce the Local Plan Social Housing or PLHIS, the proposed work checks where they are located, and what to do with the irregular dwellings proposed by the government, disordered occupations or illegal land dealers. The results of this study generated a bylaw approving the promotion of regularization in the city of Itapetininga, São Paulo. Before presenting the cores to be regularized, explains a brief history as well as the urban development of the city which completed 432 years on November 5, 2013. This work uses research methods documentary, historical, participant and case studies, in order to lead to reflection, social issues about the actual need for regularization or other supported housing solution legally presented some of the core.

**Keywords:** Law of the land, parceling, legislation.

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Os núcleos a serem regularizados na cidade.....	36
Figura 2 – Os núcleos irregulares promovidos pela municipalidade.....	38
Figura 3 – Imagem aérea do Núcleo Habitacional Jardim Maricota A e B.....	39
Figura 4 – Imagem aérea do Núcleo Habitacional Nossa Senhora da Piedade A e B.....	41
Figura 5 – Imagem aérea do Núcleo Habitacional Jardim Fogaça/ Mirassol.....	43
Figura 6 – Imagem aérea do Núcleo Habitacional Loteamento Sudeste.....	45
Figura 7 – Imagem aérea do Núcleo Habitacional Vila Paulo Aires.....	46
Figura 8 – Imagem aérea do Núcleo Habitacional Vicente Langone.....	48
Figura 9 – Imagem aérea do Núcleo Habitacional Vila Sotemo.....	49
Figura 10 – Imagem aérea do Núcleo Habitacional Central Parque 4 L.....	50
Figura 11 – Imagem aérea do Núcleo Habitacional Bela Vista.....	51
Figura 12 – Imagem aérea do Núcleo Habitacional Vila Mazzei.....	53
Figura 13 – Imagem aérea do Núcleo Habitacional Vila Francisca.....	54
Figura 14 – Imagem aérea do Núcleo Habitacional Vila Nastri I,II e III.....	56
Figura 15 – Imagem aérea do Núcleo Habitacional Vila Palmeira.....	57
Figura 16 – Imagem aérea do Núcleo Habitacional Vila Belo Horizonte.....	58
Figura 17 – Imagem aérea do Núcleo Habitacional Jardim São Camilo.....	60
Figura 18 – Imagem aérea do Núcleo Habitacional Jardim Nova Era.....	61
Figura 19 – Imagem aérea do Núcleo Habitacional Jardim Nova Esperança.....	63

## LISTA DE ANEXOS

ANEXO A –Compromisso de Compra e Venda com Clausula Adjeta de Construir.....	69
ANEXO B – Projeto Loteamento Jardim Maricota.....	72
ANEXO C – Projeto Urbanístico Núcleo Maricota A.....	73
ANEXO D – Projeto Urbanístico Núcleo Maricota B .....	74
ANEXO E – Projeto Urbanístico Loteamento Vila Piedade.....	75
ANEXO F – Projeto Urbanístico Loteamento Jardim Fogaça.....	76
ANEXO G – Projeto Urbanístico Loteamento Vila Sudeste.....	77
ANEXO H – Projeto Urbanístico Loteamento Jardim São Camilo.....	78
ANEXO I – Projeto Urbanístico Loteamento Nova Era.....	79



## Sumário

1. INTRODUÇÃO .....	12
1.1. Justificativa .....	15
1.2. Objetivos .....	17
1.2.1. Objetivo Geral .....	17
1.2.2. Objetivos Específicos .....	18
1.3. Procedimentos Metodológicos .....	18
2. REFERENCIAL TEÓRICO .....	19
2.1. A evolução da Regularização Fundiária.....	19
2.1.1. Conceito de Regularização Fundiária.....	23
2.1.2. Conceito de Regularização Fundiária de Interesse Social.....	24
2.1.3. Regularização Fundiária Plena ou Integra.....	25
2.1.4. Regularização Fundiária e suas diversas dimensões .....	26
2.1.4.1. Dimensão Urbanística .....	26
2.1.4.2. Dimensão Social.....	27
2.1.4.3. Dimensão Ambiental .....	27
2.1.4.4. Dimensão Jurídica .....	28
3. LEVANTAMENTO DE DADOS.....	30
3.1. A evolução do Estado Brasileiro .....	30
3.2. Um breve relato Histórico da Cidade de Itapetininga .....	32
3.2.1. Políticas Sociais na Cidade de Itapetininga.....	35
3.3. Os núcleos a serem regularizados .....	36
3.3.1. Os núcleos irregulares promovidos pela Municipalidade .....	38
3.3.2. Núcleo Habitacional Jardim Maricota A e B .....	39
3.3.3. Núcleo Habitacional Nossa Senhora da Piedade A e B .....	41
3.3.4. Núcleo Habitacional Jardim Fogaça/ Mirassol.....	43
3.3.5. Núcleo Habitacional Loteamento Sudeste .....	45
3.3.6. Núcleo Habitacional Vila Paulo Aires .....	46
3.3.7. Núcleo Habitacional Vicente Langone.....	48
3.3.8. Núcleo Habitacional Vila Sotemo.....	49
3.3.9. Núcleo Habitacional Central Parque 4 L.....	50
3.3.10. Núcleo Habitacional Bela Vista .....	51
3.3.11. Núcleo Habitacional Vila Mazzei .....	53

3.3.12.	Núcleo Habitacional Vila Francisca.....	54
3.3.13.	Núcleo Habitacional Vila Nasti I, II e III.....	56
3.3.14.	Núcleo Habitacional Vila Palmeira.....	57
3.3.15.	Núcleo Habitacional Vila Belo Horizonte.....	58
3.3.16.	Núcleo Habitacional Jardim São Camilo .....	60
3.3.17.	Núcleo Habitacional Jardim Nova Era .....	61
3.3.18.	Núcleo Habitacional Jardim Nova Esperança .....	63
4.	CONCLUSÃO .....	65
	REFERÊNCIAS .....	67
	ANEXOS.....	69

## 1. INTRODUÇÃO

Já ouvira falar sobre o assunto, antes de 2012, muito superficialmente. Ao ser convidado para trabalhar na Prefeitura Municipal de Itapetininga, no Sudoeste do Estado de São Paulo, na secretaria de planejamento, a pouco menos de um ano, que me aprofundei no assunto, pois uma lei municipal autorizava o município de Itapetininga a promover a regularização fundiária de assentamentos de interesse social, mais precisamente dezenove núcleos, e o município de Itapetininga não tinha nenhum histórico sobre regularização fundiária, independente das modalidades existentes.

Isto fez todos de nossa secretaria a se envolverem em estudos de casos, cursos, palestras, leituras específicas sobre o tema, para promovermos a regularização destes núcleos.

Como relatei mais adiante, a lei municipal de nº 5.680 de 26 de dezembro de 2012, tem seu teor válido principalmente pela disposição do município em regularizar algumas áreas na cidade, mas possui alguns erros identificados e mencionados nesta monografia.

Ao longo deste trabalho será utilizada preferencialmente a denominação “núcleo” para referir cada uma das áreas que serão objeto de estudo.

Antes das recentes alterações legais, quase nada era possível ser feito fazer em favor da regularização fundiária, pois era proibido por algum tipo de lei ou norma inferior daquilo que significasse dar uma solução a inúmeras famílias sem moradia regularizada. Melhorando questões urbanísticas e reconhecendo o direito de famílias que ocuparam uma área, por invasão, enganadas ou querendo ser enganados por loteadores, que abusaram da inocência de pessoas sem instrução, ou atraídas por preços não condizentes com os praticados no mercado, ou até de áreas que por algum motivo não conseguiram ser desmembradas.

É preciso considerar que quando a ocupação acontece em APP- Área de Proteção Ambiental, a regularização fundiária atua em favor do meio ambiente que em algum momento fora agredido.

Em muitos casos os locais escolhidos para invasão de áreas, pela população de baixa ou nenhuma renda para fixação de moradia, sem planejamento adequado, constituindo agrupamentos com materiais improvisados, e de fácil combustão, desprovidos de saneamento, água potável, sem a menor segurança com o armazenamento de gás, energia elétrica, condições mínimas de habitabilidade.

Além de arruamentos que não possuem acesso a todo o entorno das áreas, ou mesmo sem arruamento, impossibilitando o trânsito da segurança pública, caminhão coletor de

resíduos sólidos, promovendo a insegurança, o descarte do lixo em qualquer local, proliferando o surgimento de pestes e doenças.

Como defende Ferraz (2013),

(...) a regularização Fundiária ativa micromovimentações na economia em razão de investimentos na melhoria de imóveis e porque viabiliza acesso a financiamentos menos custosos para investimentos em pequenos negócios, bem como para aquisição regular destes imóveis, uma vez regularizados, etc. Esses pequenos investimentos, quando realizados em larga escala- lembremo-nos que as cifras de irregularidade fundiária no Brasil podem atingir dois terços das áreas urbanas e que nos demais países latinos esse percentual pode chegar a três quartos!-, repercutiram positivamente nas transações comerciais dos países, promovendo o desenvolvimento econômico de cada um deles.(FERRAZ, 2013, p.5).

Pra evitar esse passivo de irregularidades fundiárias foi necessário encontrar alternativas legais permitindo a regularização, evitando a omissão das três esferas do governo, aquecendo a economia, e melhorando as questões urbanísticas e diminuindo o déficit de moradia social.

Há muito a ser feito na legislação e na formação de uma cultura de regularização fundiária.

A moradia é uma necessidade humana primária indispensável. Garantido através de seu artigo 6º, da Constituição Federal do Brasil (1988).

“São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição”.

Sem ela não há qualidade de vida possível, mesmo que seja um dos itens mais custosos do orçamento de qualquer família. Família, que com renda insuficiente, precisa enfrentar despesas com alimentação e transporte, indispensáveis a fonte de renda.

Como prega Maricato (1997), afirmando que a moradia possui um valor alto comparado aos salários médios dos trabalhadores:

“A habitação é uma mercadoria especial, que tem produção e distribuição complexas. Entre as mercadorias de consumo privado (roupas, sapatos, alimentos, etc.) ela é a mais cara. Seu preço é muito maior do que os salários médios, e por isso o comprador demora muitos anos para pagá-la ou para juntar o valor que corresponde ao seu preço. Dizemos que é uma mercadoria que tem longo período de circulação, e por isso exige um financiamento prévio para o consumo, pois em geral os trabalhadores não dispõem de tanto valor a vista.” (MARICATO, 1997, p. 46).

Amparado na Constituição Federal do Brasil, em seu artigo 7º, inciso IV que dentre outros direitos, preserva ao trabalhador urbano e rural, um salário mínimo, capaz de atender as suas necessidades vitais básicas e de sua família com moradia, alimentação, educação, saúde,

lazer, vestuário, higiene, transporte e previdência social, com reajustes periódicos que lhe preservem o poder aquisitivo.

Na prática todos nós sabemos que isso é imoral, pois os salários não suprem estas necessidades vitais. Precisaria seguindo a temática desta monografia, arcar com a despesa da construção da moradia ou o sistema de crédito funcionar de forma a facilitar o acesso à moradia. Contudo nem uma coisa nem outra aconteceram.

O cidadão, mesmo sem condições financeiras, precisa de um local para morar e o resultado disto, muitas vezes é a autoconstrução sem autorização dos órgãos competentes, com recursos próprios.

Todo loteador é obrigado a doar uma parte da gleba loteável para o poder público poder utiliza-la como área institucional (instalação de escolas, creches, postos de saúde, centro esportivo, etc.) ou como área de uso comum de todos, como praças, e também manter uma parte da gleba como área verde, de pelo menos 20% da área a ser loteada, preferencialmente em bloco único, visando assegurar, a infiltração e águas pluviais, a conservação da biodiversidade, a mitigação da formação das áreas de calor e da poluição sonora e atmosférica, conforme resolução 31 da Secretaria do Estado de São Paulo de Meio Ambiente em 19 de maio de 2009.

Por vezes a família não vê outro local para fixar residência, a não ser em áreas que estejam fora do mercado formal. Áreas em que não haja disputa ou nas quais a disputa se arrasta há muito tempo. Muitas vezes fixadas em local do qual, em condições normais, jamais conseguirá a propriedade, por se tratar de área invadida, sendo Pública ou privada.

Uma destas áreas que estão fora do mercado formal é aquela declarada como área de preservação permanente, considerada como um atrativo de substancial valorização do lote, no caso de um loteamento fechado. Mas um verdadeiro transtorno no caso de um empreendimento aberto, onde o proprietário dos lotes circunvizinhos em que possui uma mata, rio, nascente, e outros, se preocupam com moradias irregulares, falta de segurança, entre outros e para o loteador pela dificuldade em comercializar o os lotes circunvizinhos a estas áreas.

Não são poucas as dificuldades que as populações mais carentes precisam vencer sem acesso a infraestrutura, sem esgoto, água encanada, iluminação pública, iluminação residencial, coleta de lixo, asfalto, sistema de drenagem de águas pluviais.

A irregularidade que chega a quase dois terços da área do país, passa por vários matizes em uma ponta com as situações mais calamitosas, como os detalhados no parágrafo

anterior, a áreas ocupadas com certo ordenamento, chegando à outra ponta a ocupantes com contratos particulares, ou escrituras públicas de venda e compra em áreas consolidadas em bairros nobres, em vista do crescimento demográfico.

Conforme relata Ferraz (2013, p.3), demonstrando que a irregularidade não é apenas um fenômeno que atinge a população de baixa renda e que se resume apenas a questões de urbanização ou de formalização do direito de propriedade. É um problema encontrado por segmentos sociais diversos e sofre uma abordagem multidisciplinar.

“a cidade de São Paulo, quarta maior metrópole do mundo, ainda tem perto de 60% dos imóveis localizados na área central da cidade em situação irregular, segundo estatísticas realizadas pelo Quinto Tabela de Registro de Imóveis de São Paulo” (FERRAZ, 2013, p.3).

Se mais de dois terços do país estão necessitando de regularização, e como vimos, não é um problema regional, onde estão, como surgiram e qual ação necessária para a regularização fundiária em Itapetininga?

### **1.1- Justificativa**

A elaboração do Plano Habitação de Interesse Social de Itapetininga, integra o processo de complementação da Política Municipal de Habitação definida pela Lei Municipal nº5264 de 27 de maio de 2008. Essa Política, que estabelece objetivos, diretrizes, programas e ações voltadas à habitação de interesse social, incrementada com a elaboração do PLHIS- que tem como objetivo geral elevar a qualidade de vida da população através da melhoria de suas condições habitacionais, urbanas e ambientais, prioritariamente daquela de menor renda e reduzir as necessidades habitacionais atuais, democratizando o acesso a terra urbanizada e a habitação digna e sustentável, estimulando a produção de moradia pela iniciativa privada, conduzindo programas públicos de promoção habitacional subsidiada e aprimorando os programas definidos pelo município. Com a execução deste plano, o município de Itapetininga, passa a garantir seu acesso ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS).

A Lei Federal 11.124, em junho de 2005, conhecida como a Lei da PLHIS, que passou aos municípios os compromissos de constituírem fundo, com dotação orçamentária própria, destinado a implementar a política de Habitação de Interesse Social e receber recursos do Fundo Nacional de Interesse Social (FNHIS), constituírem o conselho que contemple a participação de entidades públicas e privadas, bem como de segmentos das sociedades ligados a área da habitação, garantindo o princípio democrático de escolha de seus representantes e a

proporção de ¼ das vagas aos representantes dos movimentos populares, e apresentando o Plano Local de Habitação de Interesse Social, abrangendo o levantamento das necessidades habitacionais problemáticas a partir de informações sobre infra estrutura urbana, situação fundiária, e demanda habitacional considerando as especificidades do local e da demanda.

O Plano Local de Habitação de Interesse Social acompanha as políticas de planejamento municipal, especialmente o Plano Diretor vigente, estabelecendo orientações e diretrizes consoantes ao ordenamento territorial, e outras leis vigentes sobre zoneamento, uso e ocupação do solo urbano e rural, objetivando melhorar as condições de habitabilidade de forma sustentável e propiciar condições para a ampliação da produção habitacional de interesse social.

Cabe destacar que a existência de uma lei específica de definição da política habitacional, previamente indicará necessidades e parâmetros a serem considerados pelo PLHIS para obtenção de maior eficácia no desenvolvimento da articulação com a Política Municipal de Habitação, viabilizando de forma mais precisa e coerente à democratização do acesso a terra urbanizada através dos programas municipais de subsídio habitacional com as diretrizes dispostas pelo plano Nacional de Habitação e com os instrumentos urbanísticos estabelecidos pelo estatuto da Cidade, contemplados no Plano Diretor.

A pós a montagem do PLHIS, que foi diagnosticado no município e criou-se uma série de estratégias de ações para atingir as metas propostas, que serão executadas até 2023, referenciado em três linhas de metas, que é a produção de novas unidades para a Habitação de Interesse Social, meios de gestão pública e controle social, e a regularização Fundiária e urbana.

A produção de novas habitações de Interesse Social compreende um processo que tendo interesse da iniciativa privada e do governo, desenvolvesse por si só. Financiado por programas de governo como Minha Casa Minha Vida, compreende a promoção pública e privada de novas unidades habitacionais em série, de lotes urbanizados com assistência técnica a autoconstrução, bem como toda a infraestrutura urbana necessária e os equipamentos sociais e de serviços executados nas correspondentes áreas institucionais e de sistemas de recreação e lazer. Compreende ainda a produção em série de unidades em loteamentos existentes por autoconstrução assistida ou mutirão simples e mutirão com empreita, a promoção de empreendimentos por cooperativas ou entidades associativas.

Os meios de gestão pública e controle social, compreende um conjunto de atividades meio da administração municipal necessário à realização dos objetivos referentes às novas

unidades e a regularização existente. Compreendem aprimoramentos ou reformulações da estrutura administrativa municipal (criação, implantação e ampliação de órgãos), introdução de inovação na gestão, capacitação e aperfeiçoamento, e as interfaces administrativas técnicas e financeiras com a União, o Estado e a sociedade a quem cabe o controle de todas as ações do plano.

A regularização fundiária, compreende ações a serem tomadas face a terras irregulares do município que abriguem habitações de Interesse Social ou que possam a vir a abrigá-las. Os assentamentos irregulares identificados no diagnóstico- bem como outros que sejam detectados serão alvos de ações realizadas de acordo com planos e projetos específicos de urbanização que definem as necessidades de remoção e realocação de domicílios, reassentamentos e melhorias habitacionais. As intervenções do poder público devem ser articuladas e concomitantes nos aspectos jurídico-administrativos (registro, matrículas, titulações), técnico urbanístico (projeto e obras) e de inclusão social. (impacto das comunidades afetadas).

O executivo municipal iniciando o primeiro passo para promover a regularização fundiária nos assentamentos informais urbanos de Itapetininga, resolveu através da lei municipal nº 5.680 de 26 de dezembro de 2012 autorizar o município a promover a regularização fundiária de assentamentos de interesse social, incluindo dezenove núcleos em Zona especial de interesse social.

## **1.2- Objetivos**

### **1.2.1- Objetivo Geral**

Para atender o plano de metas do Plano Local de Habitação de Interesse Social, o município criou uma série de estratégias de ações para atingir as metas propostas, que serão executadas até 2023. Dentre estas metas está a regularização Fundiária, um procedimento que visa as intervenções do poder público nos aspectos jurídicos, administrativos, urbanístico, ambiental e social, em face da regularização de áreas irregulares do município.

Por se tratar de um procedimento amplo, com a participação de agentes de diversas áreas profissionais, e relativamente novo, este trabalho apresenta o histórico e estudo de casos de núcleos que necessitam ser regularizados em Itapetininga.

### **1.2.2- Objetivos Específicos**

- Apresentar a evolução da regularização fundiária no País;
- Apresentar os núcleos que estão em fase de regularização fundiária, diagnosticar e apresentar estruturas de ações na cidade de Itapetininga- São Paulo;

### **1.3- Procedimentos Metodológicos**

Em virtude destes pressupostos e com o intuito de concretizar a realização deste trabalho, foram realizadas inúmeras pesquisas a fim de me aprofundar melhor sobre o assunto.

A construção teórica foi obtida através da leitura de artigos científicos publicados em livros, revistas e sites, em acervo próprio, em bibliotecas municipais, em consultas a sites, e pesquisa na Prefeitura Municipal de Itapetininga.

O Trabalho está estruturado em quatro capítulos. No primeiro capítulo apresentar-se o processo da regularização Fundiária, as diretrizes, os procedimentos necessários para a entrega do título aquisitivo do imóvel ao ocupante da área. A regularização fundiária de Interesse social é extremamente novo, tendo pouco mais de 10 anos, e novas Leis surgem a cada momento para aprimorar o procedimento, facilitando o trabalho dos agentes envolvidos no trabalho de regularização. Neste capítulo apresenta-se além dos conceitos de regularização fundiária, seus tipos e suas dimensões.

Em segundo momento estarei relatando a evolução urbanística do Estado Brasileiro, um breve histórico do município de Itapetininga, algumas políticas sociais instituídas pela municipalidade na cidade de Itapetininga.

Em terceiro momento apresentarei alguns núcleos que estão sendo regularizados, apresentando o diagnóstico e a estratégia de ação necessária, e uma crítica em relação a Lei municipal 5.680 de 26 de dezembro de 2012, refletindo sobre a real necessidade da regularização fundiária, ou se existe outro procedimento legal mais pertinente para cada um dos dezenove núcleos apresentados nesta lei.

## 2. REFERENCIAL TEÓRICO

O presente capítulo propõe apresentar conceitos e informações referentes a regularização fundiária e suas evoluções.

Vale lembrar que é um estudo muito amplo, e relativamente novo, tendo em vista que o Ministério das Cidades e a instituição da política nacional de regularização fundiária foram criados a menos de dez anos.

Abaixo este trabalho apresenta alguns conceitos e sua evolução, para maior entendimento sobre o tema.

### 2.1- A evolução da Regularização Fundiária

Na década de 80, a população favelada crescia mais rapidamente do que o total da população urbana; a prática de ocupação de terras tornava-se atividade que se multiplicava a cada ano; eram inúmeros a quantidade de abertura de loteamentos irregulares e, por essa alternativa, não se falava em política pública no setor da habitação.

Apesar da regularização fundiária constituir uma espécie do gênero “loteamento”, a Lei Federal 6.766 de 1979, que dispõe sobre o parcelamento de solo não foi prevista, nem mesmo nas alterações que nela foram feitas, alguma forma de regularizar. Porém, foi fator de diminuição sensível da abertura de novos loteamentos irregulares ou clandestinos.

O histórico da regularização fundiária é indissociável da história recente da luta pela reforma urbana no Brasil, marcada pela atuação da sociedade civil organizada: como movimentos sociais, entidades profissionais, sindicatos e organizações não governamentais, movidos em suprir uma necessidade humana primária indispensável, que é o direito a moradia, conforme o artigo 6º, garantido pela Constituição Federal do Brasil (1988).

“São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição” (Constituição Federal do Brasil, 1988)

“Regularização Fundiária” um termo utilizado desde início dos anos 90, mas que tem sua origem legal na Lei 3532 de 06 de Janeiro de 1983 do Município de Belo Horizonte que promovia o Programa Municipal de Regularização de Favelas – PROFAVELA, pioneiramente no Brasil, que permitiu regularizar favelas desde que “densamente ocupadas por população economicamente carente, existentes até o levantamento planialtimétrico realizado no primeiro semestre de 1981.”

Conforme afirma Pinho (1998),

“o PREZEIS de Recife e o PROFAVELA são das mais antigas leis municipais de regularização de favelas, e “contêm instrumentos, mecanismos e procedimentos ainda hoje incorporados às novas legislações de interesse social, sendo referências obrigatórias ao estudo das legislações de interesse social e ao processo de regularização fundiária em favelas, esta lei foi a primeira que criou um zoneamento municipal denominado “setor especial 4”, que seria específica para urbanização e regularização jurídica das áreas”(PINHO, 1998,p.84).

No início, a chamada “regularização fundiária” era mais para a remoção de favelas ou conformar uma determinada área da cidade (a favela) a um mínimo de urbanismo dando a essas áreas um aspecto mais organizado, não se preocupando com aspectos registrais ou ambientais. A importância naquela época era remover as favelas, sem preocupações com as questões sociais, ou melhor, não se solucionava a questão da moradia, dispunha apenas um local para a moradia.

A palavra “regularização”, não tinha nenhuma relação com a regularização fundiária de hoje, pois significava a adequação dos imóveis às leis urbanísticas que regulam o direito á edificação e seus limites.

Leis urbanísticas e ambientais não permitiam a regularização de praticamente nenhuma área. Ou a área estava inteiramente regular (conforme as regras urbanísticas e ambientais) ou inteiramente irregular. Não havia meio termo.

A moradia irregular era um grande incômodo a eliminar, especialmente quando presente em áreas públicas, áreas verdes ou espaços ambientais legalmente protegidos. Era impensável permitir a continuidade de uma moradia em qualquer dessas áreas.

Um grande avanço, através da lei 10.257 de 10 de julho de 2001, a qual aprovou o Estatuto da Cidade, e estabelecendo diretrizes gerais para política urbana.

Antes da Constituição Federal de 1988 predominava nos meios jurídicos e nas administrações municipais a visão legalista segundo a qual um imóvel, para ser regularizado, carece adaptar-se integralmente às regras urbanísticas da localidade em que se encontra. Um imóvel construído em terreno invadido sofreria dos defeitos congênitos próprios de quem não tem direito a reivindicar. Quem construía em área ocupada precisava torcer para que os proprietários do imóvel (quando se tratava de área privada) ou a administração pública (quando se tratava de área pública) fossem tolerantes e condescendentes.

Era a única forma de não se verem expulsos da área, perdendo todo o investimento feito na construção. Em muitos casos também perdiam a moradia, por não fazer uma fundação estrutural, conforme a necessidade de construção em relação à declividade e tipo de solo.

O único que permanecia, e permanece na área sem grandes dificuldades é o posseiro de área privada, se não houver contestação do proprietário original, que pouco a pouco iria adquirindo a propriedade do bem por meio da usucapião.

Mas regularizar documentalmente a posse de uma área pública ou de uma área particular nos casos de contestação era impensável. O detentor da posse sabia que precariedade desta e que mais dia menos dia haveria de precisar deixar o imóvel mesmo tendo construído sobre ele. Não havia chance de nele permanecer. Não havia segurança na posse.

A regularização urbanística era possível, mas não questionava questões patrimoniais. O que tais leis dispunham era sobre a irregularidade da construção com as posturas municipais, mas jamais a do título de domínio, que era resolvida em outras instâncias.

Poucas municipalidades tinham preocupação com uma regularização dominial até porque este assunto não costuma mesmo interessar ao poder público que não precisa saber quem é que está pagando o tributo incidente sobre o bem, desde que esteja sendo pago. Já um imóvel construído sem licença ou sem desacordo com esta não existe ou existe apenas “em parte” para a municipalidade; estando invadido e não regularizado, não contribui para a cidade e para a economia.

A preocupação quanto à regularização dos imóveis de posse irregular (ocupações de áreas públicas e privadas) nasceu com uma concepção de “urbanização”.

A regularização foi, em outras palavras, ao tempo em que surgiram as primeiras leis que a possibilitaram, inevitável. A regularização fundiária é mais que necessidade, uma imposição feita à sociedade pelos fatos.

A regularização fundiária aparece na Lei Federal 10.257 de 2001, conhecida como Estatuto das Cidades, como “diretriz geral” através do inciso XIV do artigo 2º.

“A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das questões sociais e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais: regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificações, consideradas as situações socioeconômica da população e as normas ambientais”

A letra “q” do inc. V do art. 4º. , do Estatuto o chama de “instrumento” para atendimento dos objetivos da Lei 10257/01.

“Para os fins desta lei, serão utilizados entre outros instrumentos, institutos jurídicos e políticos: regularização fundiária.”

O inciso I do art. 26 a prevê como uma das situações na qual a administração pública tem preferência na aquisição de um imóvel, objeto de alienação onerosa de particular.

“O direito de preempção será exercido sempre que o poder público necessitar de áreas para :regularização fundiária;”

O inciso III do art. 35 igualmente a prevê como uma das situações em que a administração pública poderá lançar mão do instrumento da transferência do potencial construtivo ou do direito de construir.

“Lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessários para fins de: servir de programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas, por população de baixa renda e habitação de interesse social;”

Através desta lei que a regularização fundiária entrou definitivamente nas agendas municipais e estaduais de política urbana, provocando os entes federados a desenvolver programas sobre o tema.

Em 01 de março de 2003, foi criado o Ministério das Cidades, atendendo os anseios dos movimentos sociais formado por profissionais, lideranças sindicais e sociais, ONGs, intelectuais, pesquisadores e professores universitários, tendo como objetivo combater as desigualdades sociais, e a sustentabilidade ambiental, transformando as cidades em espaços mais humanizados, ampliando o acesso a moradia, ao saneamento e ao transporte e trânsito levando em consideração o uso e ocupação do solo.

Um aspecto fundamental de sua criação é de integrar as políticas nacionais com os entes municipais e estaduais, e os poderes legislativo e judiciário. As suas principais atribuições é o planejamento urbano, política fundiárias e imobiliárias, incluindo zoneamento, regularização da posse ou propriedade, entre outros.

Cabe destacar que é do município o planejamento e a gestão urbana, viabilizando os objetivos de cada região. Cabe ao Ministério das Cidades definirem as diretrizes da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano, dando continuidade no desenvolvimento urbano independente de questões políticas. O Ministério das Cidades pretende fortalecer as competências descritas acima, não apenas por meio de financiamentos de planos, projetos e obras, mas apoiando a capacitação técnica de agentes envolvidos.

Após a criação do Ministério das Cidades, houve um grande avanço, em relação a regularização fundiária, principalmente ao instituir a Política Nacional de Regularização Fundiária, que dentre as ações temos a construção de condições para a implementação da regularização fundiária através de articulações e legislações, removendo obstáculos legais a

regularização fundiária, assistência técnica e financeira à regularização fundiária de assentamentos urbanos, e disseminar a política Nacional de Regularização Fundiária através de palestra, cursos, apostilas, etc.

A Lei 10.931/04 que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, letã de credito imobiliário, cédula de credito imobiliário, cédula de crédito bancário, além de traçar novas regras para o mercado imobiliário, trazendo incentivos a garantir a saúde financeira de obras, estabelece a gratuidade do primeiro registro decorrente da regularização fundiária.

Buscando dar maior prioridade nos atendimentos em imóveis da União, à população que possui renda de até cinco salários mínimos, foi criada a lei federal 11.481/2007.

A lei 11.977/2009 abre um novo momento para a regularização fundiária urbana no Brasil, destacando pela primeira vez a regularização fundiária definida como lei federal, que estabelece diretrizes, competências e criando instrumentos para a sua efetivação.

Esta lei trouxe grande avanço, dando autonomia e novos mecanismos para os municípios, ONGs, Associação de moradores, técnicos dos governos estaduais a promoverem as regularizações. Dentre os avanços, vale destacarmos a definição de competências e responsabilidades dos agentes envolvidos, a atribuição expressa de competência aos municípios para disciplinar os procedimentos de regularização fundiária dentro de seus limites territoriais, obrigando a elaboração de projeto de regularização fundiária, instrumento integrador das dimensões social, jurídica, urbanística e ambiental, compondo o processo.

Outro ponto é a distinção de regularização fundiária de interesse social e regularização social de interesse específico, beneficiando os menos desprovidos financeiramente, e criando instrumentos necessários que aceleram os processos de regularização fundiária de interesse social, em situações em que só podiam ser tratadas por meio de ações judiciais de usucapião.

### **2.1.1 – Conceito de regularização fundiária**

Como nos ensina Dias (2008), sobre a regularização fundiária,

“(…) sob o aspecto jurídico, o processo de legalização de assentamentos urbanos informais visa a atribuição do domínio ou da posse da terra, por meio de alienação ou de concessão, onerosa ou gratuita, de uso, aos ocupantes de áreas que as utilizam para sua moradia e/ou de sua família, mediante aprovação municipal do parcelamento do solo e do conseqüente registro cartorial, com abertura de matrículas individualizadas, lote a lote. (DIAS, 2008, p.143)

O termo “funditário”, do latim fundus, é utilizado como adjetivo relativo a terrenos. Portanto, regularização fundiária, de uma forma simplista, é o processo destinado a dar posse ao proprietário do terreno.

No caso das áreas ocupadas por favelas, o processo de regularização fundiária compreende um conjunto de ações voltadas à regularização do domínio da terra em favor das famílias invasoras. Estas ações necessariamente, são associadas à regularização urbanística das áreas, de forma a corrigir situações de degradação e a introduzir parâmetros da consolidação.

Já Saule (2004) vê a regularização de uma forma mais abrangente, por não considerar apenas o aspecto patrimonial, mas também aspectos ambientais, urbanísticos e sociais.

Para Alfonsin (1997), deu a regularização fundiária um sentido mais amplo,

“É o processo de intervenção pública sob os aspectos jurídicos, físico e social, que objetiva legalizar, para fins de habitação, a permanência de populações moradoras de áreas urbanas ocupadas em desconformidades com a lei, implicando acessoriamente melhorias no ambiente urbano do assentamento, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária.”(ALFONSIN, 1997, p.36).

Não podemos desconsiderar que regularização fundiária é uma forma de parcelamento de solo. Feito como “regularização legal” de algo que já foi realizado, mas que necessita de algum “rearranjo” para poder ser incorporado à cidade (dimensão urbanística), à cidadania (dimensão social), ao ambiente (dimensão ambiental) e à legalidade (dimensão administrativa).

### **2.1.2 – Conceito de “regularização fundiária de interesse social”**

A expressão “regularização fundiária de interesse social” utiliza as expressões “ZEIS- Zona Especial de Interesse Social” e “Habitação de interesse social” para estabelecer a diferença de tratamento legal que pode e deve ser dada a este tipo específico de habitação.

A legislação precisa mesmo ser mais flexível e diferenciada nos casos das zonas e habitações de interesse social das populações menos favorecidas e que de outra forma não teriam como atender financeiramente e tecnicamente às exigências de uma legislação urbanística geral.

### 2.1.3 – Regularização Fundiária Plena ou Integral

Regularização fundiária não se faz sem critérios. Não basta como já se fez na municipalidade de Itapetininga das às pessoas que moram nessas áreas uma “permissão” de uso, uma “garantia de permanência”, sendo que precisa ter uma harmonia entre as conformidades urbanas, as visibilidades sociais e proteção do meio ambiente.

A modalidade “plena” (ou “integral”) envolve todos estes aspectos.

São poucas as regularizações fundiárias que realmente chegam, no final, a ponto de dar aos possuidores uma garantia de propriedade (se a área ocupada é particular) ou de concessionário (se é área publica).

Problemas de ordem jurídica costumam antepor-se entre o ocupante e o documento, impedindo os direitos constitucionalmente assegurados.

A partir desta constatação, operadores de regularização fundiária de diversas áreas começaram a manifestar-se no sentido de que “regularização fundiária”, precisa ser plena. Ou é tudo ou não valeu por inteiro o esforço desenvolvido pela sociedade para que aquela regularização fundiária acontecesse.

A regularização fundiária plena apresenta, as seguintes dimensões:

Urbanística, Social, Ambiental e Jurídica.

- Urbanístico – rearranjo espacial, remodelação, afastamento dos riscos.
- Social – instalação de serviços mínimos e de equipamentos públicos e sociais
- Ambiental – saneamento, tratamento de esgotos, destinação de lixo e outros resíduos, recuperação ambiental com medidas de efetiva proteção à APP.

- Jurídica – reconhecimento da existência física das moradias, com logradouro das ruas, objetivando reconhecer o endereço desses moradores. Regularização documental do fracionamento de solo perante o cartório competente, individualizando legalmente os lotes.

Antigamente a regularização fundiária abrangia apenas um ou outro dos múltiplos aspectos que hoje a informam, atualmente ela assume uma complexidade maior, em razão das exigências da sociedade.

A regularização fundiária, que antes tinha algum sentido mesmo quando na sua formulação simplificada, precisa atualmente conter uma preocupação “urbanística, social e ambientalmente sustentável”. Para que a regularização fundiária aconteça com critério, equilíbrio e responsabilidade é preciso atentar para suas dimensões de sociais, urbanísticas e ambientais, culminando com a dimensão da propriedade.

Este também é o entendimento de Staurenghi (2003):

“(…) o processo de regularização fundiária deve enfrentar não só as irregularidades do título de domínio, mas todos os aspectos que qualificam a propriedade, atendidos especialmente as aspectos ambientais, urbanísticos e sociais.”

O ponto final de uma regularização fundiária precisa ser a entrega do título dominial, que pode ser tanto a escritura definitiva – se a área for privada – ou a concessão do direito real de uso, caso seja pública. Depois, apenas providências de pós-regularização, avaliação e controle.

#### **2.1.4 – Regularização Fundiária e suas diversas dimensões**

A regularização fundiária iniciou com a finalidade de resolver o direito à moradia as pessoas, para posteriormente assumir a uma abrangência muito maior chegando à regularização fundiária plena, integrando soluções urbanística, social, ambiental e jurídica. Sendo estudadas suas dimensões isoladamente, e integradas para uma harmonização destas dimensões.

##### **2.1.4.1- Dimensão Urbanística**

Antes de aparecerem as primeiras leis que tratavam ou de programas de “regularização de favelas” ou da regularização fundiária tal como hoje tinha foco em resolver questões ligadas à estética, segurança e conforto, bem como à integração da área ao arruamento da cidade, circulação, arejamento dos espaços ocupados pelas habitações, eliminação de riscos e instalação de equipamentos públicos, dentre outros melhoramentos, ou visava apenas garantir posse com outorga de direitos básicos.

Quando a regularização se faz com caráter meramente urbanístico o que se busca basicamente é dar ao local, normalmente tomado por caminhos e ruas estreitos e sinuosos, uma “conformação mais adequada”, um assemelhamento à cidade, com transitabilidade, escoamento de águas pluviais; a dimensão urbanística tem a preocupação de dar à área mínima conformação às normas urbanísticas vigentes, atingindo objetivos mais saudáveis não só para a área, como para seu entorno.

Os aspectos urbanísticos trazem também benefícios econômicos, tanto para os moradores da área, como para o entorno, pois valorizam a área anteriormente degradada, como para o município, em que há uma, diminuição de focos de doenças e pestes.

Nada impede que em alguns casos a municipalização promova, enquanto se aguarda o início ou o desenvolvimento de todo o procedimento (por vezes moroso) da regularização fundiária à regularização administrativa, que consiste em reconhecer aos moradores o direito a “um endereço”. Nomear as ruas, transformando aqueles endereços de fato em endereço de direito, fornecendo um CEP, são atitudes de respeito do poder público aos ocupantes da área. Trata-se de providência rara que poderia ser largamente utilizada como instrumento de encaminhamento à regularização. Esta morosidade do poder público se deve a uma forma de conter novos casos a serem regularizados.

A regularização fundiária atinge objetivos muito mais saudáveis para toda a comunidade urbana.

#### **2.1.4.2- Dimensão Social**

As dimensões sociais que tenha olhos postos a estas questões, procede sobre o fornecimento mínimo de água e luz, e a instalação de equipamentos sociais importantes como escola, centro de saúde, creche, etc.; tenta buscar garantias de renda para as famílias envolvidas de modo a permitir progresso social para os ocupantes da área; não envolve necessariamente questões urbanísticas ou ambientais.

Dentro da dimensão social, temos aspectos de serviços essenciais e de equipamentos.

Os de dimensão essencial, diz respeito à dignidade mínima constitucionalmente assegurada a todo cidadão. Ao reconhecer-se a existência de um assentamento precário e informal, enquanto a questão da continuação ou não do grupamento naquele local é objeto de debate, importa reconhecer a condição humana dos ocupantes e lhes fornecer mesmo que momentaneamente, água e luz, minimamente.

Não deve haver nenhuma ocupação desprovida desses serviços públicos, mesmo que precariamente.

#### **2.1.4.3- Dimensão Ambiental**

Aqui é preciso distinguir entre assentamentos que estão no todo ou em parte em área de APP e que apresentam, por isto mesmo, implicações ambientais daqueles assentamentos que estão fora desses espaços ambientais especialmente protegidos.

Em ambos a preocupação ambiental estará presente, uma vez que tanto um assentamento quanto outro será inevitavelmente fontes poluidoras (lixo, esgoto e outros resíduos).

É a dimensão a enfrentar, que deve ser equacionada contemporaneamente com a questão urbanística, hoje a questão ambiental, na regularização fundiária, costuma ser um dos pontos iniciais ou intermediários do processo de intervenção. Dependendo da área, é necessário priorizar a questão ambiental de modo a atendê-la antes mesmo de se abordar questões urbanísticas.

O proprietário têm compromissos com a cidade e com a sociedade decorrente do fato de a propriedade urbana precisar cumprir funções socioambientais. Logo, a regularização fundiária não pode, desprezar preocupações ambientais.

#### **2.1.4.4- Dimensão Jurídica**

Na dimensão jurídica o que se busca é resolver a questão da existência legal do “loteamento” junto ao cartório competente para que aquela área inteira, afinal no cartório consta o registro de uma área inteira, possa ser legalmente fracionada, embora in loco já esteja, podendo abrir individualmente esses lotes perante o cartório de registro de imóveis, para que possa ser objeto de propriedade para seus moradores. É a única forma legal de transformar cada família em proprietária de seu lote individual e seus herdeiros.

O que se pretende quase que unicamente é garantir aos ocupantes dos lotes a permanência no local em que se encontram. Este tipo de providencia tranquiliza os moradores e permite que progressivamente outras medidas sejam posteriormente tomadas no objetivo último de garantir o domínio desses moradores sobre seus lotes.

Isto é mais fácil quando a área ocupada é pública, pois as providencias (que costumam ser as “permissões de uso”), cabem apenas ao ente publico. Algumas municipalidades chegam, nos anos 70 e 80 (e Itapetininga também procedeu, assim como veremos em alguns núcleos) a expedir decretos de “permissão de uso coletivo” em caráter emergencial, para garantir aos moradores mínimas garantias da não remoção destas famílias das áreas ocupada.

A permissão de uso que visa apenas dar alguma garantia jurídica à comunidade tem caráter precário e é feita para permitir-se à municipalidade maior prazo para estudar as medidas necessárias para uma regularização completa.

É um equívoco confundir “segurança na posse” de um imóvel com “direito ao domínio” deste mesmo bem. Segurança na posse diz respeito ao direito de não ser obrigado a abandonar o imóvel. Direito de ser mantido na posse do imóvel ocupado, porém este direito, não envolve necessariamente o direito à propriedade deste bem, que é algo que se deve resolver posteriormente àquela questão ligada à posse. É de boa cautela que primeiro se resolvam questões de posse para depois se tentar equacionar a questão da propriedade.

O direito à propriedade é o objetivo final da regularização fundiária. O direito a receber documento de propriedade ou de concessão deve consistir no objetivo último e mais importante do trabalho de regularização fundiária.

### **3. LEVANTAMENTO DE DADOS**

#### **3.1.- A evolução do Estado Brasileiro**

Ao longo do século XX, entre as décadas de 30 e 70, o Brasil se constituiu em uma economia moderna com base industrial e urbana, abandonando seu passado agrário, baseado em exportações de bens primários que predominavam até as primeiras décadas do século, ao mesmo tempo em que modernizou e estendeu as regulações do Estado, assim como os mecanismos para sua intervenção. Como resultado de um Estado que buscava o desenvolvimento, a evolução do sistema de proteção social dava ênfase às relações entre o capital e o trabalho, com reduzida atenção aos direitos sociais e à cidadania (DRAIBE, 2003, p.67).

Segundo Medeiros (2001), as políticas sociais observadas antes de 1930 além de serem fragmentadas, tinham um cunho emergencial. Já entre 1930 e 1945, assistimos a um aumento crescente do papel do Estado tanto na área trabalhista quanto na previdenciária, fato este evidenciado pela criação do Ministério do Trabalho, Indústria e Comércio (MTIC) e realocação da questão previdenciária da esfera das empresas para a organização baseada nas categorias profissionais.

As primeiras medidas legais mais abrangentes relacionadas à proteção social no país foram a Lei dos Acidentes de Trabalho de 1919, que reconheceu a obrigação do empregador em indenizar o operário em caso de acidentes no trabalho, e a Lei Eloy Chaves de 1923, que estabeleceu a obrigação da criação da primeira Caixa de Aposentadorias e Pensões (CAP) para os trabalhadores de empresas ferroviárias.

Em 1943, a legislação trabalhista elaborada gradualmente foi unificada na Consolidação das Leis do Trabalho (CLT), que incluía regulamentação do horário do trabalho, trabalho da mulher e do menor, férias, salário mínimo, estabilidade, pensões e aposentadorias, etc.

Em 1930, foi criado um esquema de proteção social com o objetivo de atender aos setores organizados da classe trabalhadora urbana, fundamentado no sistema de previdência social.

O período entre 1964 e 1985 foi marcado pela redução da liberdade política, pela queda da renda do trabalho e pelo crescimento das desigualdades sociais, apesar do “milagre econômico” assistido pela economia brasileira, principalmente entre 1969 e 1973. Em

contraposição, observa-se o desenvolvimento de alguns aspectos do Estado de Bem-Estar Social, nesse mesmo período, que marcam a ampliação dos direitos sociais: Criação em 1966 do Instituto Nacional de Previdência Social (INPS), que unificou todo o sistema e substituiu os antigos IAPs, uniformizando os benefícios. Além disso, em 1971, temos a importante criação do Fundo de Assistência ao Trabalhador Rural (FUNRURAL), que incluiu trabalhadores rurais no sistema previdenciário, embora separados do INPS.

Os recursos exigidos para estes benefícios viriam de um imposto sobre produtos rurais e de um imposto sobre as folhas de pagamento das empresas urbanas, fornecendo benefícios de aposentadoria por idade aos 65 anos, limitados aos homens e tendo meio salário mínimo como teto. Os únicos grupos profissionais ainda excluídos do sistema formal, trabalhadores domésticos e os trabalhadores por conta própria, também foram incorporados em 1972 e 1973, respectivamente.

Permaneceram excluídos aqueles que não tinham empregos formais, característica conservada até os dias atuais conforme disserta Guerreiro (2010), sobre RMV (Renda Mensal Vitalícia),

“a RMV fazia parte da previdência social e concedia meio salário mínimo aos idosos, com mais de 70 anos, ou pessoas em situação de invalidez que fossem incapazes de prover seu sustento. Porém, para receber tal benefício, as pessoas deveriam ter realizado no mínimo 12 contribuições à previdência social”(GUERREIRO, 2010, p.47).

Em consonância com tais medidas, foi criado o Ministério da Previdência e Assistência Social, fundado em 1974. E, de modo a compensar a flexibilidade da legislação trabalhista e o fim da estabilidade do emprego, foi criado, em 1966, o Fundo de Garantia por Tempo Serviço (FGTS), que passa a funcionar como uma espécie de seguro-desemprego.

Com o início da Nova República, período marcado pela conquista da “Constituição Cidadã” de 1988, vieram também os avanços na área política e o aumento da participação da população no processo eleitoral. Até as reformas ocorridas na década de 1980, o *Welfare State* Brasileiro tinha uma característica de forte centralização política e financeira em nível federal, fragmentação institucional e uso clientelístico das políticas sociais.

A partir da Constituição de 1988, vemos a incorporação em nossa Lei Maior de um conjunto de direitos, inclusive o direito dos cidadãos e cidadãs à proteção social. Incluindo, as garantias de direito à saúde, previdência, moradia, assistência social, entre outros.

Dentre as inovações da Nova Constituição, pode-se destacar: a criação do Sistema Unificado de Saúde (SUS), apoiado no direito universal à saúde; a definição de um piso mínimo para os benefícios; a criação do seguro-desemprego; o direito a moradia, a extensão

da previdência rural, que teve seu sistema unificado com a previdência urbana e estendeu os benefícios às mulheres, não estando mais atrelado à unidade familiar, além de ter a idade de aposentadoria reduzida (60 para homens e 55 para mulheres).

### **3.2 Um breve relato histórico da cidade de Itapetininga**

O primeiro povoado surgiu em torno de um antigo pouso de bandeirantes, tropeiros e negociantes de animais, nas proximidades do Rio Itapetininga, conhecido como Porto Velho, em 1724. Este povoado atendia a forasteiros e tropeiros que lá pousavam. Este povoado era liderado por Paschoal Leite de Moraes.

Em 1760, Domingos José Vieira, escolheu a uma distancia de seis quilômetros do Porto Velho, onde desenvolveram principalmente a lavoura e a criação de bovinos e equinos, também as margens do rio Itapetininga.

Dom Luis Antonio de Souza Botelho Mourão, com o desejo de criar novos municípios, nomeou Simão Barbosa Franco para tomar providencias quanto ao povoamento e fundação de Itapetininga. Existia uma rivalidade entre estes dois núcleos, pois ambos gostariam de fundar a freguesia de Itapetininga, em suas terras. Simão Barbosa Franco acabou escolhendo o povoado de Domingos José Vieira, por estar em melhor posição geográfica.

Em cinco de novembro de 1770, foi fundado por Simão Barbosa Franco, Salvador de Oliveira Leme, e Domingos José Vieira, a Vila cujo nome dado, foi Nossa Senhora dos Prazeres de Itapetininga, pertencendo à comarca de São Paulo. Esta elevação à vila ocorreu pela preocupação da província portuguesa, preocupada com a expansão espanhola na América do Sul. Naquela época as vilas possuíam guarda armada, o que possivelmente poderia assustar os espanhóis, fazendo os acreditar que possuiriam forte resistência pelo caminho. Neste período existiam 32 construções, tanto residenciais, públicas ou comerciais.

Em 1822, inicia-se um novo ciclo econômico em Itapetininga, com o crescimento da produção de cana de açúcar, atraindo fazendeiros de outras regiões que começam a se interessar pela Vila Nossa senhora dos Prazeres.

Em 17 de julho de 1852, é criada a comarca de Itapetininga, pela Lei nº 11, e designado juiz o Dr. Antonio Leitão de Souza Aymberé.

Em 13 de março de 1855 é elevada a categoria de cidade por meio de Lei provincial de nº 5, tendo inicio a uma nova fase na cidade de Itapetininga.

Nesta segunda metade do século XIX, instituições como a Igreja e a Justiça tornam-se mais fortes. A economia baseada principalmente na agricultura altera-se para o comércio em ascensão.

Em 1894, já como cidade, foi fundada uma das primeiras escolas do interior paulista, com projeto arquitetônico de Ramos de Azevedo.

A população predominantemente constituída por proprietários rurais e escravos, começam a receber advogados, promotores, juízes, funcionários públicos, enfim, trazendo progresso. A ocupação urbana começa a se expandir.

A partir de 1920, Itapetininga teve expressiva atuação política no cenário nacional, visto que José Soares Hungria atuou como deputado estadual por três mandatos consecutivos. (entre 1922 e 1930).

Fernando Prestes de Albuquerque foi presidente do Estado de São Paulo de 1924 a 1927. Seu filho, Julio Prestes de Albuquerque foi deputado federal de 1924 a 1927, presidente do estado de São Paulo de 1927 a 1930, posteriormente presidente eleito da república.

Tudo começa a mudar em 1930, com a revolução, onde os paulistas, tentando dar continuidade à influência cafeicultora no cargo máximo da nação, Washington Luís escolheu como sucessor o advogado Júlio Prestes para presidência, desagradando à elite agrária de Minas Gerais, que começava a contestar a hegemonia política dos paulistas, pois suas produções agrícolas (como o arroz) não tinham as mesmas regalias que o café cultivado pelas elites agrárias do Sudeste.

Contra a indicação de Júlio Prestes, estavam os estados de Minas Gerais, Paraíba e Rio Grande do Sul, formando a Aliança Libertadora. Os gaúchos já estavam indignados com a política do “café com leite” há um bom tempo, Os mineiros tentaram lançar Antônio Carlos de Andrada para a disputa eleitoral, mas ele não tinha um projeto político sólido então decidiram indicar o gaúcho Getulio Vargas para o cargo.

Em 1º de março de 1930, Júlio Prestes saiu vitorioso segundo as contagens oficiais: 1.091.709 votos, contra 742.794 de Getúlio Vargas. Entretanto, a Aliança Libertadora acusou a contagem de fraude e não aceitou o resultado. Washington Luís foi destituído do poder e Getúlio Vargas, que articulou o golpe, assumiu a presidência da república.

Para piorar a situação, em 1935 a praga do algodão herbáceo, destrói as plantações da região, causando um grande abalo econômico na cidade. Noventa por cento dos produtores de algodão investiam em imóveis e no comércio. Sem Indústrias na cidade, a cidade foi muito abalada.

Somente em 1950, Itapetininga retomou o crescimento. A área urbana quadruplicou, enquanto a população se tornou sete vezes maior, tornando insuficientes os serviços e melhorias para a população local.

A empresa de energia na época, extinta Sul Paulista pautou os serviços pela improdutividade, afastando possíveis empresas que pretendiam se instalar no município. Trajetória marcada por deficiências, provocando prejuízos não só ao comércio, hospitais, escolas, clubes, com racionamentos constantes em todas as áreas.

Naquela época deixaram o município as Indústrias Matarazzo, a fábrica têxtil John Cotait e depois Constantino Curi, na Vila Olho D'Água, além de outras de diversas linhas de produção. Empresas como a Fiação Dona Rosa, Cia. Soares Hungria e algumas pequenas fábricas mantinham geradores próprios para não encerrar as atividades.

O limite da paciência chegou em nove de outubro de 1958, quando a população depredou e incendiou o prédio da concessionária.

Superado o problema com infraestrutura, após a venda da Sul Paulista, para a Companhia Paulista de Energia Elétrica, ocorre um novo ciclo de crescimento, quando Itapetininga tem nova expansão urbana com a chegada de indústrias, em 1970.

Em 1996 a antiga vila Nossa Senhora dos Prazeres de Itapetininga, estava com 112 mil habitantes, em uma área que hoje é a terceira do Estado em expansão.

Desde a fundação da cidade de Itapetininga, passou pelo poder executivo, 43 prefeitos, todos com sua devida importância no crescimento e desenvolvimento da cidade. Seguindo a própria tendência federal, o poder executivo se preocupou com o lado social a partir de 1930, com o prefeito Antonio Fogaça de Almeida. Estas políticas sociais ainda eram direcionadas para o bem estar do itapetiningano, bem superficialmente, mesmo por que a cada gestão havia um déficit financeiro enorme que o gestor deixava para a próxima gestão. Para tentar diminuir este déficit, políticas sociais eram deixadas de lado. Problema este resolvido recentemente com a Lei de Responsabilidade Fiscal.

As políticas sociais preocupadas em atender as populações de baixa renda, tornaram-se com mais importância a partir de 1970, na gestão do prefeito Joaquim Aleixo Machado, onde firmou convênio com o funrural para prestar assistência médica e odontológica aos trabalhadores e empregados rurais, implantando postos de saúde nos distritos, novas escolas e creches nas escolas, entre outros.

### **3.2.1- Políticas Sociais na cidade de Itapetininga**

Na área da habitação social, as políticas sociais foram realizadas a partir de ---- na gestão do prefeito José Carlos Tardelli, Ricardo Barbará da Costa Lima e Roberto Ramalho.

Segundo consta de documentos internos do departamento de habitação, os primeiros loteamentos sociais implantados pela prefeitura municipal de Itapetininga, foram constituídos de forma irregular, pois não obtinham nenhum critério quanto à forma da implantação.

O prefeito Roberto Ramalho, assessorado de forma correta, implantando os loteamentos conforme as diretrizes corretas iniciaram em sua gestão, nove loteamentos sociais com 1400 unidades habitacionais. Durante os oito anos de mandato foram entregues, 1.159 unidades habitacionais.

Todas as 1.159 unidades habitacionais, foram executadas de forma correta, com estudo urbanístico, construção de rede de drenagem, esgoto, elétrica, construção destas infraestruturas, construção das unidades habitacionais, entrega das unidades, bem como a escritura aos beneficiários.

O processo da entrega da unidade habitacional, bem como a escritura da propriedade, gerava e ainda gera uma grande satisfação tanto do beneficiado, como do beneficiador. O beneficiado, por ter um local digno de moradia, com saneamento e água potável, sem riscos das intempéries do tempo. Para o beneficiador, uma satisfação por tirar inúmeras pessoas em situação de miséria, com riscos de infecção de doenças, sem higiene, enfim em locais de inabitabilidade.

Nas gestões anteriores, sem tirar o mérito do feito de tirar milhares de famílias em áreas de risco, o procedimento não atendia as diretrizes necessárias para o registro do terreno ou imóvel, causando grande insatisfação dos beneficiados, pois eram donos do imóvel, porém não possuíam as escrituras. Os beneficiados eram donos, mas não tinham o documento que comprovassem sua posse, fazendo o imóvel até perder seu valor de mercado.

O executivo verificando esta insatisfação resolveu promover através de lei municipal nº 5.680 de 26 de dezembro de 2012, promover a regularização fundiária nos assentamentos informais urbanos, em parceria com o governo do estado de São Paulo, através do programa Cidade Legal.

Através desta lei municipal, dezenove núcleos serão contemplados com a regularização fundiária. Sendo 10 de loteamentos irregulares promovidos pela municipalidade e nove loteamentos irregulares da iniciativa privada.

Através da Lei Complementar de nº 19 de 19 de janeiro de 2007, o prefeito Roberto Ramalho, institui no plano diretor municipal em seu artigo 8º inciso III,

“garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, com a elevação da qualidade de vida, particularmente no que se refere à saúde, educação, cultura, condições habitacionais e de infraestrutura e serviços públicos, de forma a promover a inclusão social e eliminar as desigualdades;”

e no inciso V do mesmo artigo,

“produzir habitação de interesse social – HIS – com qualidade, garantindo o acesso a serviços e equipamentos públicos, além de promover um plano de regularização fundiária nos assentamentos informais urbanos.”.

### 3.3- Os núcleos a serem regularizados

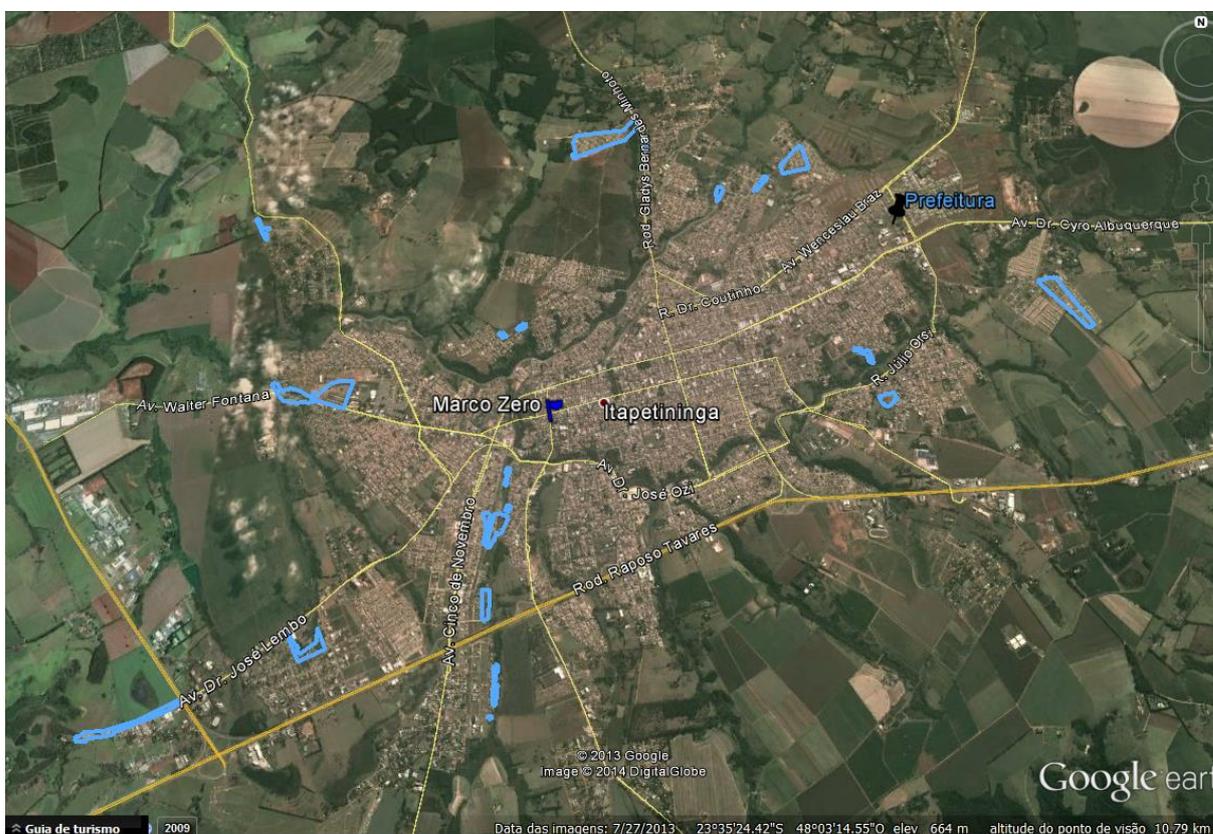


Figura 01 - Os núcleos a serem regularizados na cidade  
Fonte: Google Earth (2013).

A Lei Complementar municipal de nº 19 de 19 de janeiro de 2007, contempla dezenove núcleos para a realização da regularização fundiária. Como uma das diretrizes necessárias para a regularização Fundiária de Interesse Social, é incluir o núcleo dentro de uma Zona Especial de interesse social, que é o interesse do artigo 1º desta Lei. Apesar de ser contrário a esta ação, pois cada núcleo possui características que dificilmente são iguais uma das outras.

Destes dezenove núcleos, nove foram loteamentos promovidos pela municipalidade através de “Termos de Compromisso de Compra e Venda com Cláusula Adjeta de Construir”, que são: Núcleo Habitacional Jardim Maricota A e B, Núcleo Habitacional Nossa Senhora da Piedade A e B, Núcleo Habitacional Distrito de Gramadinho, Núcleo Habitacional Loteamento Jardim Fogaça/ Mirassol, Núcleo Habitacional Loteamento Sudeste, Núcleo Habitacional Vila Prado, Núcleo Habitacional Jardim São Camilo, Núcleo Habitacional Jardim Nova Era, Núcleo Habitacional Jardim Nova Esperança.

O Núcleo Habitacional Vicente Langone, é um loteamento irregular implantado por uma pessoa Física. Os outros nove núcleos são tão específicos que de alguma forma não mereciam estar constando nesta lei. Alguns núcleos por não ser necessário tratar de regularização, mas de remoção, e outros de tão específicos que deveriam estar em leis individualmente. Falo com propriedade, pois o Núcleo da Vila Mazzei é uma ocupação em área particular não consolidada, em que o proprietário está construindo um loteamento popular na área remanescente e os moradores do núcleo irão ser realocados para este loteamento. O Núcleo Habitacional Vila Sotemo, o Núcleo Habitacional Vila Francisca, e o Núcleo Habitacional Belo Horizonte, encontram-se em faixa de domínio do Departamento de Estrada e Rodagem (D.E.R.), sendo que o município deve promover a remoção destas famílias e não regularizar.

O Núcleo Habitacional Vila NASTRI é uma ocupação em área de lazer do loteamento, consolidado e deve ser regularizado. O núcleo Habitacional Bela Vista, e o Núcleo Habitacional Paulo Ayres é uma ocupação no sistema de lazer de loteamento, que deve ser regularizado. O núcleo Habitacional Central Parque 4 L, é uma invasão em área de Preservação Permanente e Sistema de Recreio de Loteamento, que deve ser parcialmente consolidado, com remoção de 10 casas por possível risco. O núcleo Habitacional Vila

Palmeira, é uma ocupação que deve ser realocada em razão de estar no meio de uma rodovia e de uma das avenidas principais ligando a zona Oeste a Zona Central.

### 3.3.1- Os núcleos irregulares promovidos pela municipalidade



**Figura 02 - Os núcleos irregulares promovidos pela municipalidade**

**Fonte: Google Earth (2013).**

Os loteamentos promovidos pela municipalidade foram entregues aos beneficiados entre 1990 até 2004. Na gestão de José Carlos Tardelli, foram entregues 1016 terrenos, na Gestão de Ricardo Barbará, foram entregues 209 terrenos, com esta necessidade de serem regularizados.

Não analisaremos através deste estudo, onde foi o erro para a não efetividade da regularização plena, afinal, neste momento da história do município, como vimos nos capítulos anteriores, os municípios não tinham diretrizes suficientes para a elaboração de uma regularização plena.

Houve boa vontade dos governantes, contribuindo para a uma qualidade de vida melhor a população mais carente e de baixa renda. Diminuindo o déficit de habitação social, onde para os beneficiados do programa, necessitavam receber entre zero e dois salários



Distante em linha reta do marco zero da cidade de Itapetininga em 3.200 metros ao norte do município. Este núcleo conta com 02 quadras e 46 lotes, em uma área de 7072,91 metros quadrados. Não possui área de lazer, área institucional, ou área verde.

Neste núcleo vivem 46 famílias, que foram alocadas através de cadastro no departamento de habitação, em que os pré-requisitos eram o de não possuir outra moradia no nome do beneficiado, receber uma renda familiar de até dois salários mínimos, e o compromisso de iniciar a construção de unidade habitacional, no terreno em que foi cedido pelo município, em até seis meses da assinatura do contrato.

O loteamento está assentado em uma topografia com um declive suave, sem riscos ou condicionantes ambientais, com construções simples porém bem construídas. Neste núcleo a rede pública de esgoto atende aos domicílios, bem como a rede pública de abastecimento de água, com hidrômetro individual. Também é atendido pela iluminação pública nas ruas e nas residências através de medidor individual. A rua a qual se encontra as quadras possui calçada, guia sarjeta e pavimentação asfáltica.

No final da rua existem três casas construídas em área de APP, em que os moradores invadiram a área e os mesmos devem ser realocados,, para outro local.

A comunidade formada neste loteamento está sendo atendida em um raio de 1.000metros com quatro escolas municipais que abrigam crianças na creche até o Jardim com capacidade de 476 alunos , duas escolas municipais com ensino de 1º ao 5º ano com capacidade de 595 alunos , além de três escolas estaduais. Neste perímetro o morador também é atendido por uma unidade básica de saúde e um Centro de Referencia da assistência Social com capacidade de atendimento mensal de 2.500 pessoas.

A prefeitura municipal, em 1990, utilizou duas glebas, totalizando 7.350 m<sup>2</sup> referente ao sistema de recreio do Jardim Maricota, (conforme apresentado no ANEXO B), projetando o loteamento habitacional de interesse social, com 46 lotes, não obedecendo as diretrizes da lei federal 6766 de 1979, utilizando uma área destinada ao uso público, para a implantação do loteamento.

Dos 46 terrenos fornecidos pela municipalidade, 45 foram entregues durante a gestão de José Carlos Tardelli, e um terreno foi entregue durante a gestão de Ricardo Barbará.

Conforme apresentado no ANEXO C e D, os projetos urbanísticos desta área já foram levantados pela equipe de engenharia.

### 3.3.3- Núcleo Habitacional Nossa Senhora da Piedade A e B



**Figura 04 - Imagem aérea do Núcleo Habitacional Nossa Senhora da Piedade A e B**  
**Fonte: Google Earth (2013).**

Distante em linha reta do marco zero da cidade de Itapetininga em 1.142 metros ao norte do município. Este núcleo conta com 02 quadras e 36 lotes, em uma área de 6.206,58 metros quadrados. Não possui área de lazer, área institucional e área verde

Neste núcleo vivem 36 famílias, que foram alocadas através de cadastro no departamento de habitação, em que os pré-requisitos eram o de não possuir outra moradia no nome do beneficiado, receber uma renda familiar de até dois salários mínimos, e o compromisso de iniciar a construção de unidade habitacional, no terreno em que foi cedido pelo município, em até seis meses da assinatura do contrato.

O loteamento está assentado em uma topografia plana, sem riscos ou condicionantes ambientais, com construções simples porém bem construídas. Neste núcleo a rede pública de

esgoto atende aos domicílios, bem como a rede pública de abastecimento de água, com hidrômetro individual. Também é atendido pela iluminação pública nas ruas e nas residências através de medidor individual. A rua a qual se encontra as quadras possui calçada, guia sarjeta e pavimentação asfáltica.

A comunidade formada neste loteamento está sendo atendida em um raio de 1.000 metros com quatro escolas municipais que abrigam crianças na creche até o Jardim com capacidade de 437 alunos , uma escolas municipais com ensino de 1º ao 5º ano com capacidade de 420 alunos , além de uma escolas estaduais. Neste perímetro o morador também é atendido por uma unidade básica de saúde e um Centro de Referencia da assistência Social com capacidade de atendimento mensal de 2.500 pessoas.

A prefeitura municipal, em 1990, utilizou duas glebas, totalizando 5.872,52 m<sup>2</sup> referente ao sistema de recreio da vila Piedade, de propriedade de Luis do Amaral Piedade, (conforme apresentado no ANEXO E), projetando o loteamento habitacional de interesse social, com 36 lotes, não obedecendo as diretrizes da lei federal 6766 de 1979, utilizando uma área destinada ao uso público, para a implantação do loteamento.

Dos 36 terrenos fornecidos pela municipalidade, os 36 terrenos foram entregues durante a gestão de José Carlos Tardelli.

### 3.3.4- Núcleo Habitacional Jardim Fogaça/ Mirassol



**Figura 05 - Imagem aérea do Núcleo Habitacional Jardim Fogaça/ Mirassol**  
Fonte: Google Earth (2013).

Distante em linha reta do marco zero da cidade de Itapetininga em 3.560 metros a leste do município. Este núcleo conta com 03 quadras e 51 lotes. Não possui área de lazer, área institucional e área verde.

Neste núcleo vivem 51 famílias, que foram alocadas através de cadastro no departamento de habitação, em que os pré-requisitos eram o de não possuir outra moradia no nome do beneficiado, receber uma renda familiar de até dois salários mínimos, e o compromisso de iniciar a construção de unidade habitacional, no terreno em que foi cedido pelo município, em até seis meses da assinatura do contrato.

O loteamento está assentado em uma topografia plana, sem riscos ou condicionantes ambientais, com construções simples porem bem construídas. Neste núcleo a rede pública de esgoto atende aos domicílios, bem como a rede publica de abastecimento de água, com hidrômetro individual. Também é atendido pela iluminação pública nas ruas e nas residências através de medidor individual. A rua a qual se encontra as quadras possui calçada, guia sarjeta e pavimentação asfáltica.

A comunidade formada neste loteamento está sendo atendida em um raio de 1.000 metros com três escolas municipais que abrigam crianças na creche até o Jardim com capacidade de 364 alunos , duas escolas municipais com ensino de 1º ao 5º ano com capacidade de 595 alunos. Neste perímetro o morador também é atendido por uma unidade Saúde da Família e um Centro de Referencia da assistência Social com capacidade de atendimento mensal de 2.500 pessoas.

A prefeitura municipal, em 1992, utilizou uma gleba, de 15.472 m<sup>2</sup> referente a parte do sistema de recreio do loteamento Jardim Fogaça, (conforme apresentado no ANEXO F), projetando o loteamento habitacional de interesse social, com 51 lotes, não obedecendo as diretrizes da lei federal 6766 de 1979, utilizando uma área destinada ao uso público, para a implantação do loteamento.

Dos 51 terrenos fornecidos pela municipalidade, 36 foram entregues durante a gestão de José Carlos Tardelli, e 15 terrenos foram entregues durante a gestão de Ricardo Barbará.





Distante em linha reta do marco zero da cidade de Itapetininga em 3.930 metros a nordeste do município. Este núcleo conta com 02 quadras e 48 lotes. Não possui área de lazer, área institucional e área verde.

Neste núcleo vivem 48 famílias, que ocuparam parte do sistema de recreio do Loteamento Paulo Ayres, de propriedade de Paulo Ayres Ribas.

O loteamento está assentado em área de preservação permanente, onde passa o ribeirão da Serra. Neste núcleo a rede pública de esgoto atende aos domicílios, bem como a rede pública de abastecimento de água, com hidrômetro individual. Também é atendido pela iluminação pública nas ruas e nas residências através de medidor individual. A rua a qual se encontra as quadras possui calçada, guia sarjeta e pavimentação asfáltica.

A comunidade formada neste loteamento está sendo atendida em um raio de 1.000 metros com uma escola municipal que abrigam crianças na creche até o Jardim com capacidade de 195 alunos , uma escola municipal com ensino de 1º ao 5º ano com capacidade de 245 alunos. Neste perímetro o morador também é atendido por uma unidade Saúde da Família e um Centro de Referencia da assistência Social com capacidade de atendimento mensal de 2.500 pessoas.

### 3.3.7- Núcleo Habitacional Vicente Langone



**Figura 08 - Imagem aérea do Núcleo Habitacional Vicente Langone**  
Fonte: Google Earth (2013).

Distante em linha reta do marco zero da cidade de Itapetininga em 26.960 metros a oeste do município. Este núcleo conta com 06 quadras e 160 lotes. Não possui área de lazer, área institucional e área verde.

Neste núcleo vivem 160 famílias, que compraram do Loteador Vicente Langone, o loteamento clandestino que não foi aprovado pelo município. Não foi por não ter sido levado a aprovação, e não pelo fato de não atender as exigências da municipalidade.

O loteamento está assentado em uma topografia plana, sem riscos ou condicionantes ambientais, com construções padrão e bem construídas. Neste núcleo a rede pública de esgoto atende aos domicílios, bem como a rede pública de abastecimento de água, com hidrômetro individual. Também é atendido pela iluminação pública nas ruas e nas residências através de medidor individual. A rua a qual se encontra as quadras não possui calçada, guia sarjeta, e a pavimentação é feita terra.

A comunidade formada neste loteamento está sendo atendida em um raio de 1.000 metros com uma escola municipal que abrigam crianças na creche até o Jardim com capacidade de 195 alunos , uma escola municipal com ensino de 1º ao 5º ano com capacidade de 280 alunos, além de uma escola estadual. Neste perímetro o morador também é atendido por uma unidade Saúde da Família e um Centro de Referencia da assistência Social com capacidade de atendimento mensal de 2.500 pessoas.

### 3.3.8- Núcleo Habitacional Vila Sotemo



**Figura 09 - Imagem aérea do Núcleo Habitacional Vila Sotemo**  
Fonte: Google Earth (2013).

Distante em linha reta do marco zero da cidade de Itapetininga em 4.670 metros a sudoeste do município. Este núcleo conta com 02 faixas e 131 domicílios em uma área de 38.818,85 metros. Não possui área de lazer, área institucional e área verde.

Neste núcleo vivem 131 famílias, que ocuparam uma faixa de estrada, de domínio do Departamento de Estrada e Rodagem (D.E.R.), sendo que o município deve promover a remoção destas famílias e não regularizar..

O loteamento está assentado em uma topografia plana, sem riscos ou condicionantes ambientais, com construções do tipo favela, construídas com tábuas de madeira. Neste núcleo a rede pública de esgoto não atende aos domicílios, mas com atendimento da rede publica de abastecimento de água, com hidrômetro individual. Também é atendido pela iluminação





Distante em linha reta do marco zero da cidade de Itapetininga em 3.320 metros a sudoeste do município. Este núcleo conta com 01 quadras e 80 domicílios do tipo favela, em uma área de 24.500 metros quadrados. Não possui área de lazer, área institucional e área de lazer.

Neste núcleo vivem 80 famílias, que ocuparam a área de lazer do loteamento Bela Vista. O núcleo está assentado em uma topografia de declividade suave, com risco de inundação e a condicionante ambiental de estar em área de APP, com do tipo favela, construídas com tabuas de madeira e alvenaria precária. Neste núcleo a rede pública de esgoto não atende aos domicílios, porém a rede pública de abastecimento de água, com hidrômetro coletivo. Também é atendido pela iluminação pública nas ruas, mas não nas residências. A rua a qual se encontra as quadras não possui calçada, guia sarjeta, e a pavimentação é feita com terra.

A comunidade formada neste loteamento está sendo atendida em um raio de 1.000metros com uma escola municipal que abrigam crianças na creche até o Jardim com capacidade total de 310 alunos , uma escola municipal com ensino de 1º ao 5º ano com capacidade total de 350 alunos, além de uma escola estadual. Neste perímetro o morador também é atendido por uma PAS e um Centro de Referencia da assistência Social com capacidade de atendimento mensal de 2.500 pessoas.

### 3.3.11- Núcleo Habitacional Vila Mazzei



**Figura 12 - Imagem aérea do Núcleo Habitacional Vila Mazzei**  
Fonte: Google Earth (2013).

Distante em linha reta do marco zero da cidade de Itapetininga em 3.000 metros a noroeste do município. Este núcleo conta com 01 faixa de ocupação em área particular, com 50 domicílios em uma área de 9.370,20 metros quadrados. Não possui área de lazer, área institucional e área verde.

Neste núcleo vivem 50 famílias, que ocuparam uma área particular na Villa Mazzei. O proprietário da área está construindo casas populares para realocarem estas famílias para o empreendimento. O núcleo está assentado em uma topografia plana, sem risco e condicionante ambiental, os domicílios do tipo favela, construídas com tabuas de madeira e alvenaria precária. Neste núcleo a rede pública de esgoto não atende aos domicílios, porém a rede publica de abastecimento de água, com hidrômetro individual. Também não é atendido pela iluminação pública nas ruas, mas as residências possuem energia elétrica com medidor individual. A rua a qual se encontra as quadras não possui calçada, guia sarjeta, e a pavimentação é feita com terra.



. O núcleo está assentado em uma topografia de encosta íngreme, sem risco e o condicionante ambiental é estar localizado em uma APP, os domicílios são do tipo favela, construídas com tabuas de madeira e alvenaria precária. Neste núcleo a rede pública de esgoto não atende aos domicílios, porém a rede pública de abastecimento de água, com hidrômetro individual. Também não é atendido pela iluminação pública nas ruas, mas as residências possuem energia elétrica com medidor individual. A rua a qual se encontra as quadras não possui calçada, guia sarjeta, e a pavimentação é feita com terra.

A comunidade formada neste loteamento está sendo atendida em um raio de 1.000 metros com quatro escolas municipais que abrigam crianças na creche até o Jardim com capacidade total de 672 alunos, três escolas municipais com ensino de 1º ao 5º ano com capacidade total de 1036 alunos, além de uma escola estadual. Neste perímetro o morador também é atendido por uma unidade básica de Saúde e um Centro de Referência da assistência Social com capacidade de atendimento mensal de 2.500 pessoas.

### 3.3.13. Núcleo Vila Nastri I, II E III



**Figura 14 - Imagem aérea do Núcleo Habitacional Vila Nastri I,II e III**  
**Fonte: Google Earth (2013).**

Distante em linha reta do marco zero da cidade de Itapetininga em 1.042 metros ao sul do município. Este núcleo conta com 05 quadras e 87 domicílios em uma área total de 46.574,78. Eu cito esta área como total, pois ela é subdividida em cinco quadras espalhadas pelo bairro. Não possui área de lazer, área institucional e área verde.

Neste núcleo vivem 87 famílias, que invadiram a área de lazer, a APP e a faixa de alta tensão do loteamento Vila Nastri. O núcleo está assentado em uma topografia de declividade suave e terreno acidentado, sem risco de inundação e a condicionante ambiental de estar em área de APP, com domicílios do tipo favela, construídas com tábuas de madeira e alvenaria precária. Neste núcleo a rede pública de esgoto não atende aos domicílios, porém a rede pública de abastecimento de água, com hidrômetro coletivo. Não é atendido pela iluminação pública nas ruas, mas algumas residências possuem medidor individual. A rua a qual se encontra as quadras não possui calçada, guia, sarjeta e a pavimentação é feita com terra.

A comunidade formada neste loteamento está sendo atendida em um raio de 1.000 metros com duas escolas municipais que abrigam crianças na creche até o Jardim com

capacidade total de 335 alunos , duas escolas municipais com ensino de 1º ao 5º ano com capacidade total de 685 alunos. Neste perímetro o morador também é atendido por uma unidade básica de Saúde e um Centro de Referencia da assistência Social com capacidade de atendimento mensal de 2.500 pessoas.

### 3.3.14- Núcleo Habitacional Vila Palmeira



**Figura 15 - Imagem aérea do Núcleo Habitacional Vila Palmeira**  
**Fonte: Google Earth (2013).**

Distante em linha reta do marco zero da cidade de Itapetininga em 2.500 metros a oeste do município. Este núcleo conta com 03 quadras e 250 domicílios em uma área de 38.419,20 metros quadrados. Não possui área de lazer, área institucional e área verde.

Neste núcleo vivem 250 famílias, que invadiram uma área pública, de faixa de rua. O núcleo está assentado em uma topografia de declividade suave, sem riscos e condicionantes ambientais, com domicílios do tipo favela, construídas com tábuas de madeira e alvenaria precária. Neste núcleo a rede pública de esgoto não atende aos domicílios, porém a rede publica de abastecimento de água, com hidrômetro coletivo. Não é atendido pela iluminação

pública nas ruas, mas algumas residências possuem medidor individual. A rua a qual se encontra as quadras não possui calçada, guia sarjeta, e a pavimentação é feita com terra.

A comunidade formada neste loteamento está sendo atendida em um raio de 1.000 metros com duas escolas municipais que abrigam crianças na creche até o Jardim com capacidade total de 150 alunos , duas escolas municipais com ensino de 1º ao 5º ano com capacidade total de 495 alunos, além de uma escola estadual. Neste perímetro o morador também é atendido por uma unidade básica de Saúde e um Centro de Referencia da assistência Social com capacidade de atendimento mensal de 2.500 pessoas.

### 3.3.17- Núcleo Habitacional Vila Belo Horizonte



**Figura 16 - Imagem aérea do Núcleo Habitacional Vila Belo Horizonte**  
Fonte: Google Earth (2013).

Distante em linha reta do marco zero da cidade de Itapetininga em 2.500 metros ao norte do município. Este núcleo conta com 02 quadras e 48 domicílios em uma área de 55.423,74 metros quadrados. Não possui área de lazer, área institucional e área verde.

Neste núcleo vivem oito famílias, que invadiram uma área de domínio do Departamento de Estrada e Rodagem (D.E.R.), sendo que o município deve promover a remoção destas famílias e não regularizar.

O núcleo está assentado em uma topografia de terreno acidentado, em faixa de domínio da rodovia, com riscos de deslizamentos, com domicílios do tipo favela, construídas com tábuas de madeira e alvenaria precária. Neste núcleo a rede pública de esgoto não atende aos domicílios, nem a rede pública de abastecimento de água. Também não é atendido pela iluminação pública nas ruas, mas algumas residências possuem ligações clandestinas. A rua a qual se encontra as quadras não possui calçada, guia sarjeta, e a pavimentação é feita com terra.

Na outra quadra vivem 40 famílias, que invadiram a área de lazer do loteamento Belo Horizonte. O núcleo está assentado em uma topografia de terreno plano, e em faixa de domínio da rodovia, sem riscos aparentes, com domicílios do tipo favela, construídas com tábuas de madeira e alvenaria precária. Neste núcleo a rede pública de esgoto não atende aos domicílios, mas a rede pública de abastecimento de água atende aos domicílios com hidrômetro individual. É atendido pela iluminação pública nas ruas, e a energia elétrica nos domicílios e distribuída através de medidor oficial. A rua a qual se encontra as quadras não possui calçada, guia sarjeta, e a pavimentação é feita com terra.

A comunidade formada neste loteamento está sendo atendida em um raio de 1.000 metros com duas escolas municipais que abrigam crianças na creche até o Jardim com capacidade total de 195 alunos, duas escolas municipais com ensino de 1º ao 5º ano com capacidade total de 665 alunos, além de uma escola estadual. Neste perímetro o morador também é atendido por uma unidade básica de Saúde e um Centro de Referência da assistência Social com capacidade de atendimento mensal de 2.500 pessoas.



A comunidade formada neste loteamento está sendo atendida em um raio de 1.000 metros com duas escolas municipais que abrigam crianças na creche até o Jardim com capacidade total de 195 alunos , duas escolas municipais com ensino de 1º ao 5º ano com capacidade total de 665 alunos, além de uma escola estadual. Neste perímetro o morador também é atendido por uma unidade básica de Saúde e um Centro de Referencia da assistência Social com capacidade de atendimento mensal de 2.500 pessoas.

A prefeitura municipal, em 1998, utilizou uma gleba com área total de 128.800 m<sup>2</sup>, (conforme projeto urbanístico, apresentado no ANEXO H).

Dos 204 terrenos fornecidos pela municipalidade, 145 foram entregues durante a gestão de José Carlos Tardelli, e 59 terrenos foram entregues durante a gestão de Ricardo Barbará.

### 3.3.17- Núcleo Habitacional Jardim Nova Era



**Figura 18 - Imagem aérea do Núcleo Habitacional Jardim Nova Era**  
Fonte: Google Earth (2013).

Distante em linha reta do marco zero da cidade de Itapetininga em 5.250 metros a leste do município. Este núcleo conta com 09 quadras e 540 lotes. Não possui área de lazer, área institucional e área verde.

Neste núcleo vivem 540 famílias, que foram alocadas através de cadastro no departamento de habitação, em que os pré-requisitos eram o de não possuir outra moradia no nome do beneficiado, receber uma renda familiar de até dois salários mínimos, e o compromisso de iniciar a construção de unidade habitacional, no terreno em que foi cedido pelo município, em até seis meses da assinatura do contrato.

O loteamento está assentado em uma topografia plana, sem riscos ou condicionantes ambientais, com construções simples porém bem construídas. Neste núcleo a rede pública de esgoto atende aos domicílios, bem como a rede pública de abastecimento de água, com hidrômetro individual. Também é atendido pela iluminação pública nas ruas e nas residências através de medidor individual. A rua a qual se encontra as quadras possui calçada, guia sarjeta e pavimentação asfáltica.

A comunidade formada neste loteamento está sendo atendida em um raio de 1.000 metros com duas escolas municipais que abrigam crianças na creche até o Jardim com capacidade total de 165 alunos, duas escolas municipais com ensino de 1º ao 5º ano com capacidade total de 630 alunos. Neste perímetro o morador também é atendido por uma unidade de Saúde da Família e um Centro de Referência da assistência Social com capacidade de atendimento mensal de 2.500 pessoas.

A prefeitura municipal, em 2000, utilizou uma gleba de propriedade da prefeitura, com área total de 97.000 m<sup>2</sup>, (conforme projeto urbanístico, apresentado no ANEXO I). Neste projeto urbanístico já fora projetado sistema de lazer e área institucional.

Dos 540 terrenos fornecidos pela municipalidade, 523 foram entregues durante a gestão de José Carlos Tardelli, e 17 terrenos foram entregues durante a gestão de Ricardo Barbará.

### 3.3.18- Núcleo Habitacional Jardim Nova Esperança



**Figura 19 - Imagem aérea do Núcleo Habitacional Jardim Nova Esperança**  
Fonte: Google Earth (2013).

Distante em linha reta do marco zero da cidade de Itapetininga em 5.400 metros a leste do município. Este núcleo conta com 01 quadra e 45 lotes. Não possui área de lazer, área institucional e área verde.

Neste núcleo vivem 45 famílias, que foram alocadas através de cadastro no departamento de habitação, em que os pré-requisitos eram o de não possuir outra moradia no nome do beneficiado, receber uma renda familiar de até dois salários mínimos, e o compromisso de iniciar a construção de unidade habitacional, no terreno em que foi cedido pelo município, em até seis meses da assinatura do contrato.

O loteamento está assentado em uma topografia plana, sem riscos ou condicionantes ambientais, com construções simples porem bem construídas. Neste núcleo a rede pública de esgoto atende aos domicílios, bem como a rede publica de abastecimento de água, com hidrômetro individual. Também é atendido pela iluminação pública nas ruas e nas residências através de medidor individual. A rua a qual se encontra as quadras possui calçada, guia sarjeta e pavimentação asfáltica.

A comunidade formada neste loteamento está sendo atendida em um raio de 1.000 metros com duas escolas municipais que abrigam crianças na creche até o Jardim com capacidade total de 165 alunos , duas escolas municipais com ensino de 1º ao 5º ano com capacidade total de 630 alunos. Neste perímetro o morador também é atendido por uma unidade de Saúde da Família e um Centro de Referência da assistência Social com capacidade de atendimento mensal de 2.500 pessoas.

A prefeitura municipal, em 2000, utilizou uma gleba de propriedade da prefeitura, com área total de 50.803,08m<sup>2</sup>. Neste projeto urbanístico já fora projetado sistema de lazer e área institucional.

Dos 45 terrenos fornecidos pela municipalidade, 45 foram entregues durante a gestão de José Carlos Tardelli.

#### 4. CONCLUSÃO

O crescimento urbanístico das cidades brasileiras cresceu substancialmente com a industrialização. Com a mudança do homem do campo para a área urbana, na década de 70. Esta mudança teve um crescimento desgovernado das cidades, onde diversos agentes geraram tal situação. Alguns loteadores aproveitavam da inocência de pessoas com baixo esclarecimento, para vender lotes, com preços tentadores, sem aprovação do poder público, sem estudo técnico, sem planejamento das vias. Alguns municípios lotearam áreas públicas com o intuito de beneficiar famílias, mas a fizeram da mesma forma que se um loteador irregular o fizesse. Fechando os olhos para o que não convinha a municipalidade. Outros ocuparam áreas públicas e áreas de preservação permanente, em que o poder público, com sua dificuldade em fiscalizar deixou bairros inteiros se formar nestas áreas.

Durante anos, inúmeros moradores deixaram de investir no imóvel, pela insegurança referente a posse do terreno. Nestas áreas é muito comum vermos moradias degradadas, ou sem acabamento externo, mas dentro do imóvel possuem eletrodomésticos novos, carros em bom estado de conservação. É uma contradição de cunho social, verificar pessoas zelando e investindo em carros e eletrodomésticos, do que com a própria moradia. Este fato até tem uma explicação diante do fato do morador não ter a garantia de que aquele imóvel realmente é dele. Não é possível dar o imóvel como garantia de empréstimos bancários, buscando assim taxas mais atraentes, para fazer melhorias no imóvel, conseguindo assim uma valorização do imóvel.

Estes erros deveriam ser consertados de alguma forma em algum momento. A partir dos anos 2000, com o Estatuto das Cidades e a criação do Ministério das Cidades, começou o avanço nos procedimentos de regularização fundiária, buscando garantir os direitos dos proprietários destas áreas, e um desenvolvimento sustentável das cidades.

Quatro décadas praticamente perdidas, no âmbito da habitação social, na qual se a regularização fundiária fosse tratada como política social de governo, já poderíamos ter acumulado conhecimentos suficientes para agir a bastante tempo na prevenção de novas situações.

Na cidade de Itapetininga a realidade não é diferente da nacional. A boa vontade por si só não é suficiente para os procedimentos necessários para a regularização fundiária. Existe o apoio de Institutos e Programas estaduais para a viabilização desta ação.

Conforme sintetiza Nalini (2013):

“Se todos os envolvidos levarem a sério esse desafio, muito mais ainda se fará. Estamos apenas no começo. Mas o passo é o movimento natural do ser humano. Cada qual é capaz de sentir ser possível implementar a vontade da lei se houver devotamento e criatividade”(NALINI, 2013, p.10).

Promover a regularização fundiária, transformando a desigualdade das cidades, depende do esforço de diversos entes.

Quem ganha com isso, além do beneficiado pela regularização fundiária?

Toda a sociedade. Com a construção de uma cidade mais organizada e justa.

## 5. REFERÊNCIAS

ALFONSIN, Betânia, **Direito a Moradia: Instrumentos e experiências de regularização fundiária nas cidades brasileiras**. Rio de Janeiro: FASE/IPPUR, 1997.

BENEVIDES, Claudia do Valle, **Um estado de bem estar no Brasil?**. 2011. 97 f. Dissertação (Mestrado em Economia)- Programa de Pós-graduação em economia da Universidade Federal Fluminense, 2011. Disponível em:  
<[http://www.proac.uff.br/cede/sites/default/files/EBES\\_no\\_Brasil\\_\\_2\\_dissertacao\\_benevides.pdf](http://www.proac.uff.br/cede/sites/default/files/EBES_no_Brasil__2_dissertacao_benevides.pdf)> Acesso em: 10 nov. 2013.

BRASIL. **Constituição** (1988). Disponível em:  
<[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/ConstituicaoCompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/ConstituicaoCompilado.htm) > Acesso em: 10 nov. 2013.

\_\_\_\_\_. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. **Diário Oficial da União República Federativo do Brasil**, Brasília, DF, 10 jul.2001. Disponível em:  
<[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm) >. Acesso em: 14 nov. 2013.

\_\_\_\_\_. Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005. Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social- SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social- FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS. **Diário Oficial da União República Federativo do Brasil**, Brasília, DF, 10 jul.2001. Disponível em:  
< [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2004-2006/2005/lei/l11124.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/lei/l11124.htm) >. Acesso em: 14 nov. 2013.

DIAS, Solange Gonçalves. **Regularização Fundiária em Zonas Especiais de Interesse Social**. Integração, São Paulo, v.53, p.143-149, 2008.  
Disponível em: < [ftp://ftp.usjt.br/pub/revint/143\\_53.pdf](ftp://ftp.usjt.br/pub/revint/143_53.pdf)

DRAIBE, S.. **A política social no período FHC e o sistema de proteção social**. São Paulo: Tempo Social, 2003.

FERRAZ, Patrícia André de Camargo. **Regularização Fundiária e Desenvolvimento econômico sustentado**. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

FIDÊNCIO, Carlos. **Itapetininga: Ontem-Hoje**. São Paulo: Cehon, 1986.

FREITAS, José Carlos de. **Loteamentos clandestinos e suas modalidades fraudulentas**. Revista dos Tribunais: São Paulo, v. 750, 1998.

GUERREIRO, M.P.. Análise dos gastos sociais brasileiros na perspectiva no Estado de Bem Estar Social:1988 a 2008. Tese mestrado- Universidade Federal Fluminense, Rio de Janeiro, 2010

ITAPETININGA. Lei nº 5.680, de 26 de dezembro de 2012. Autoriza o Município de Itapetininga a promover a regularização fundiária de assentamentos de interesse social e dá outras providências. **Semanário Oficial de Itapetininga**, Itapetininga, SP, 28 dez.2012. Disponível em:  
<<http://www.governomunicipal.com.br/media/itapetininga.sp.gov.br/doc/7509755a282a688ae31bd1386330c8e1.pdf>>. Acesso em: 14 nov. 2013.

\_\_\_\_\_. Lei Complementar nº 19, de 19 de janeiro de 2007. Institui o Plano Diretor de Itapetininga. **Semanário Oficial de Itapetininga**, Itapetininga, SP, 20 jan.2007. Disponível em:  
<<http://www.governomunicipal.com.br/media/itapetininga.sp.gov.br/doc/bcc9a5490d1bda50c78930a366f187a7.pdf>>. Acesso em: 14 nov. 2013.

MADER, Helena. **Casas são erguidas em lotes irregulares no Lago Norte**. Disponível em:  
<<http://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/182/2010/06/20/cidades,i=198519/casas+sao+erguidas+em+lotes+irregulares+no+lago+norte.shtml>>. Acesso em: 01 set. 2010.

MARICATO, Ermínia. **Habitação e Cidade**. São Paulo: Atlas, 1997.

MEDEIROS, Marcelo. A trajetória do Welfare State no Brasil: Papel redistributivo das políticas sociais dos anos 1930 aos anos 1990. Brasília: IPEA, 2001

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito municipal brasileiro**, 13ª ed., atualizada por Célia Marisa Prendes e Márcio Schneider Reis. São Paulo: Malheiros, 2003.

NALINI, José Renato; LEVY, Wilson (Coord.) **Regularização Fundiária**. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

ORSI JÚNIOR, Mário Celso Rabelo; HUNGRIA, Roberto Soares. **Itapetininga: Portal da Educação e Cultura**. São Paulo: Noovha América, 2005.

PINHO, Evangelina Bastos. **Regularização Fundiária em Favelas**. Belo Horizonte: Del Rey, 1998.

SAULE JUNIOR, Nelson. **A proteção Jurídica nos assentamentos irregulares**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2004.

STAURENGHI, Rosângela. Regularização Fundiária de Assentamentos Informais. Disponível em: <[http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/pesquisa Avancada](http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/pesquisa%20Avancada). Acesso em 01. dez. 2013

SILVA, José Afonso da. **Direito Urbanístico brasileiro**. 5ª ed., rev. e ampl., São Paulo: Malheiros, 2008.

ANEXO A- Compromisso de Compra e Venda com Cláusula Adjeta de Construir



PREFEITURA do MUNICÍPIO de ITAPETININGA

ESTADO DE SÃO PAULO

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA COM CLÁUSULA ADJETA DE CONSTRUIR

A Prefeitura Municipal de Itapetininga, representada pelo Prefeito Municipal, a final assinado, doravante chamada Promitente Vendedora, contrata com o(a) Sr(a) CELIA APARECIDA ELIAS DE MELO, RG: 12.170.771, CPF: \_\_\_\_\_, brasileiro(a) casado(a) Solteira, residente à Rua(Av) Rua Tereza nº 45 (Vila: Santana), nesta cidade, doravante chamado(a) Promissário(a) Comprador(a), o seguinte:

I - A Promitente Vendedora é proprietária do lote de terreno nº 4A-0A, localizado no loteamento Jd. Fogaça com 7.00 metros de frente para a rua Hém, e 20.00 metros do lado direito de quem da frente olha, dividindo com o lote nº 5A, e com 20.00 metros do lado esquerdo, dividindo com o lote nº 3A, e com 7.00 metros nos fundos, dividindo com o lote nº 07, perfazendo a área de 140.00 m<sup>2</sup>.

II - A Promitente Vendedora se compromete a vender à(o) Promissário(a) Comprador(a), o lote acima, por cr\$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) ou 60 ( Sessenta ) prestações mensais de valores correspondentes a 10% ( do salário mínimo ) S.M.

III - Compromete-se o(a) Promissário(a) Comprador(a) a pagar os valores, na Tesouraria da Promitente Vendedora, ou onde esta indicar, mensalmente, até o dia 10(dez) de cada mês, a partir da assinatura deste contrato.

§ 1º - O atraso no pagamento obriga o(a) Promissário(a) Comprador(a) a pagar multa equivalente a 20%(vinte por cento) do valor da prestação e de 1%(um por cento) ao mês.

§ 2º - O não pagamento de 03(três) prestações consecutivas, dá causa à rescisão deste contrato, após prévia notificação feita pela Promitente Vendedora à(o) Promissário(a) Comprador(a).

§ 3º - A tolerância por parte da Promitente Vendedora na acei



## PREFEITURA do MUNICÍPIO de ITAPETININGA

ESTADO DE SÃO PAULO

fls 02:

ta pela Promitente Vendedora à(o) Promissário(a) Comprador(a).

§ 3º - A tolerância por parte da Promitente Vendedora na acei-  
tação de atrasos, não invalida as disposições das propostas ante-  
riores.

IV - Compromete-se o(a) Promissário(a) Comprador(a), a iniciar  
a construção de sua casa no lote ora compromissado, até 06 (seis)  
meses após a assinatura deste contrato e, terminá-la a até 12 (do-  
ze) meses dessa assinatura.

§ 1º - A construção será precedida de alvará municipal, obede-  
cendo-se todas às normas legais.

§ 2º - O descumprimento dos prazos acima é considerado infra-  
ção grave ao contrato, dando causa à sua rescisão.

§ 3º - Excepcionalmente e mediante requerimento escrito do(a)  
Promissário(a) Comprador(a), a Promitente poderá dilatar os pra-  
zos acima.

V - Pago o preço do lote a Promitente outorgará escritura de  
finitiva de compra e venda à(o) Promissário(a) Comprador(a), com  
cláusula de inalienabilidade e impenhorabilidade, por 10(dez)anos.

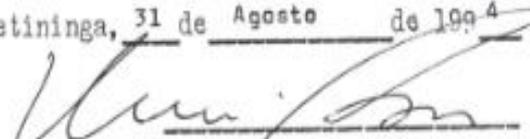
VI - Entre o(a) Promissário(a) Comprador(a), desde já, na pos-  
se do lote, correndo por sua conta a partir desta data, todos os  
impostos, taxas e tarifas que o onerarem.

VII - A cessão ou aluguel do imóvel à terceiros, a título gra-  
tuito ou oneroso, sem o expresse consentimento por escrito da Pro-  
mitente Vendedora, constitui grave infração contratual, dando cau-  
sa à sua rescisão.

E por estarem assim certos e contratados, assinam o presente  
com as testemunhas abaixo.

Itapetininga, 31 de Agosto de 1994

  
\_\_\_\_\_  
Promissário(a) Comprador(a)

  
\_\_\_\_\_  
Promitente Vendedora

Montesumbeo



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ITAPETININGA

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
PESSOAS JURÍDICAS, PROTESTO DE TÍTULOS

Bel. Tercis de Melo Almada  
Secretária

Sonia de Melo Almada  
Oficial Maior

ESCREVENTES

Roberto Picchi - José Milton Picchi - Samuel da Melo Almada Junior  
João de Barros Domingues - Carlos de Moraes Araújo Pereira

Rua Benjamin Constant, 75 - Fone 71-0322 - Caixa Postal nº 157

CERTIDÃO

CERTIFICO

e dou fé a pedido de parte interessada que revendo no cartório acima citado, o Livro de Transcrição das Transmissões e o Livro 2 de Registro Geral, deles não consta até a presente data, registro de propriedade em que figure (m) como adquirente (s): CELIA APARECIDA ELIAS DE MELO, RG 12.170.771.-.-.-.-.-

O referido é verdade.

Itapetininga, 23 de agosto de 1994.

Escrevente,

*[Assinatura manuscrita]*  
- Roberto Picchi -

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
ROBERTO PICCHI  
Escrevente Autorizado  
ITAPETININGA - SP

EMOLUMENTOS

Ofic. Cif. 0,44  
Exat. Cif. 0,12  
Tas. Cif. 0,08  
Trib. Cif. 0,64

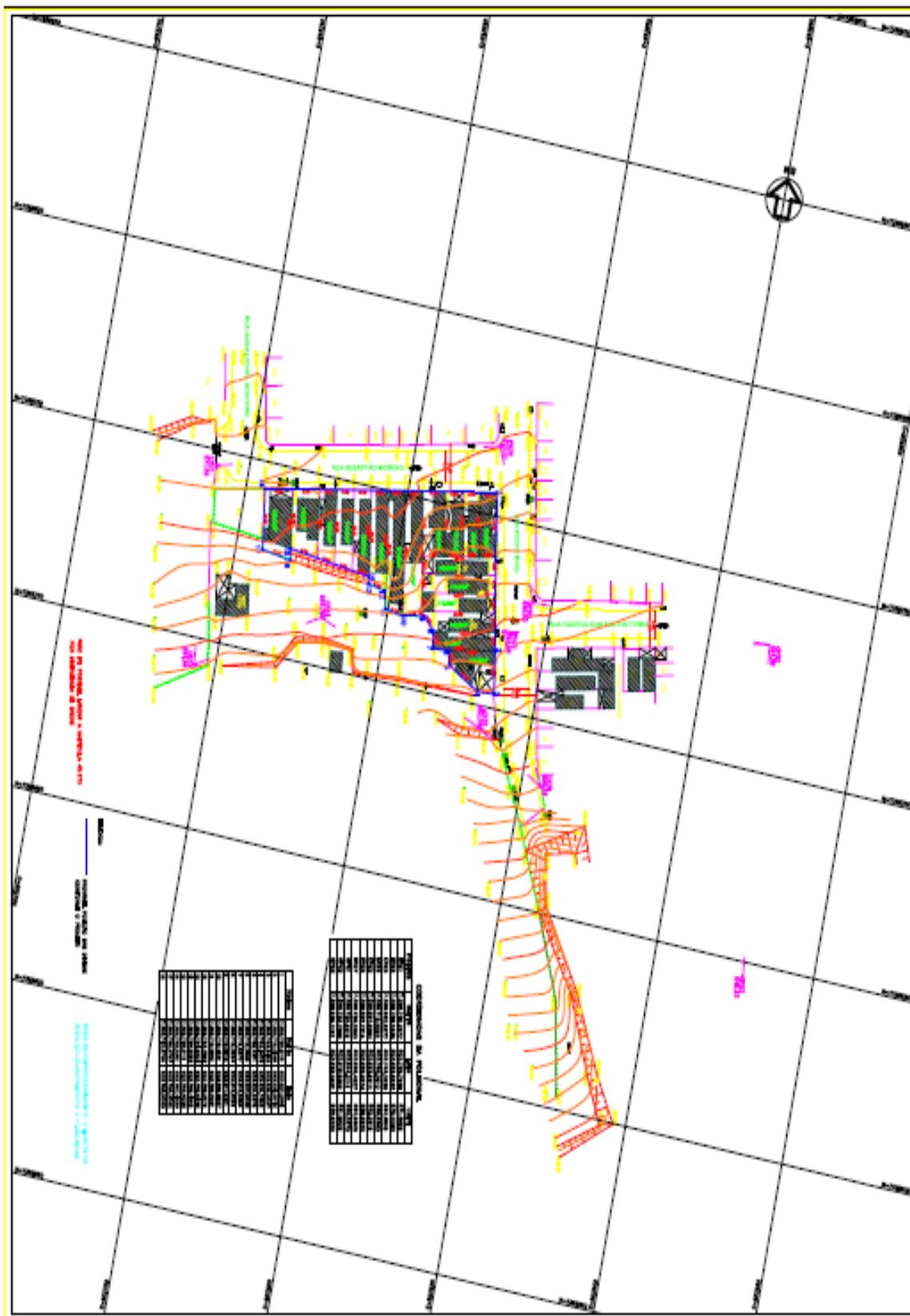
- rec. p/ Outa. n.º 461



## ANEXO C - Projeto Urbanístico Núcleo Maricota A



## ANEXO D– Projeto Urbanístico Núcleo Maricota B



# ANEXO E- Projeto Urbanístico Loteamento Vila Piedade



# ANEXO F- Projeto Urbanístico Loteamento Jardim Fogaça







