



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

484º Ano da Fundação do Povoado e
68º de Emancipação Político Administrativa



PROCESSO Nº. 154/2017
REQUERIMENTO Nº. 02/2017
RESOLUÇÃO Nº. 2.858, de 06 de março de 2017
AUTOR: Sérgio Augusto de Santana
ASSUNTO: COMISSÃO ESPECIAL DE VERADORES
PARA ANALISAR E PROPOR AÇÕES QUE
POSSAM CONTRIBUIR PARA O PROCESSO
DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO
MUNICÍPIO
DATA: 14 de junho de 2017

RELATÓRIO FINAL

Os componentes da Comissão Especial de Vereadores nomeada pela Resolução n.º 2.858 de 6 de março de 2017, analisados os fatos que geraram a formação da mesma, em consonância com a documentação carreada e os depoimentos colhidos, há de se concluir que o Processo de Regularização Fundiária vai muito além da entrega e registro de um título e envolve diversos procedimentos como: análise do local (diagnóstico físico-ambiental, sócio-econômico), projetos de engenharia e arquitetura (levantamento topográfico, elaboração e aprovação de projetos), finanças (cadastramento imobiliário, lançamento de IPTU), trabalho social (sensibilização e capacitação da comunidade, análise sócio-econômico) e jurídico (pesquisa fundiária, registro do loteamento, análise de documentos).

A situação fundiária do nosso município é complexa, muito específica para cada bairro e possui diversos aspectos que dificultam ainda mais a sua regularização, conforme dados destacados do relatório enviado pela Secretaria de Habitação:

ASPECTOS AGRAVANTES:

Distribuição da área geográfica – 148km²:

Áreas ambientais – 64% da área territorial do município;

Áreas industriais – 24% da área territorial do município;

Áreas urbanas – 09% da área territorial do município;

Vazios urbanos – 03% - da área territorial do município (2010).

Problemas quanto aos aspectos jurídicos:

Áreas da união;

Áreas de preservação ambiental.

Município limitado por:

04 RODOVIAS (Anchieta, Imigrantes, Cônego Domenico e Manoel da Nóbrega);

04 RIOS PRINCIPAIS (Pilões, Cubatão, Paranhos e Casqueiro);

02 FERROVIAS;

03 LINHAS DE TRANSMISSÃO: Transpetro, Sabesp e CPFL.

ASPECTOS LEGAIS:

Foi destacado a necessidade de adequações nas legislações em todas as esferas, mas principalmente as municipais:

Legislação a ser adequada no Município

1. Lei Complementar Municipal 2.512/1998 - Institui o Plano Diretor;
2. Lei Complementar Municipal 2.513/1998 - Dispõe Sobre o Parcelamento e Uso e Ocupação do Solo;
3. Lei Complementar Municipal 2.514/1998 - Dispõe sobre o Código de Obras.

Legislação a ser implantada

1. Lei Municipal de ZEIS;
2. Lei Municipal de Regularização Fundiária;
3. Lei Municipal para instituir o Plano Local de Habitação de Interesse Social (Plano Regional);

4. Licenciamento Ambiental;
5. Implantação do SIM pela AGEM.

LOTEAMENTOS IRREGULARES DO MUNICÍPIO:

Áreas Municipais:

Beira Rio;
Afonso Schmidt – COHAB;
Mal. Rondon – COHAB;
Vila São José (parte antiga).

Áreas Estatuais:

CDHU

Bairros Cota;
Conj. São Judas Tadeu;
Conj. São Francisco de Assis.

Áreas da União:

Ponte Nova;
Ilha Caraguatá;

Projetos Municipais

Jd. Nova República (B8);
Jd. Real (B9);
Proj. Nhapium;
Proj. São Benedito;
Proj. São Pedro;
Proj. São José;
Vila Natal;
Caminho 2;
Costa Muniz.

Projetos Estaduais

Mário Covas;
João Paulo II (B7);
Vila. Harmonia (B7);

Imigrantes I e II (B9);
Parque dos Sonhos (B9).

Fel 57


SITUAÇÃO DE CADA BAIRRO:

Conjunto Habitacional Vila São José:

Em outubro de 2005, a Secretaria de Patrimônio da União cedeu, através da Portaria 293/05 o aforamento da área a favor da Prefeitura. Em setembro de 2008, o loteamento foi registrado em cartório na matrícula 7.624, sendo efetivado o parcelamento com a abertura de 400 matrículas (parte nova). Em relação a parte velha da Vila São José há que ser efetuado um diagnóstico urbanístico e jurídico acerca da eventual necessidade de intervenções urbanísticas para a sua regularização. Tendo em vista a alteração da legislação representada pela MP 759/16 que encontra-se apta para ser votada, a Secretaria de Habitação entende ser mais apropriado aguardar a nova legislação que irá beneficiará e flexibilizará os procedimentos para a regularização fundiária daquela área.

Projeto São José, Projeto São Benedito, Projeto São Pedro, Projeto Nhapium:

Área repassada ao Município de Cubatão pelo SPU. A área foi levada a registro, mas foi emitida nota devolutiva pelos Cartório de Registro de Imóveis nos seguintes termos: "É indispensável a apresentação da plantas e memoriais, na forma do inciso I do Artigo 195-A. Embora o georreferenciamento seja facultativo, dado que não há nenhum ponto de amarração na descrição do imóvel e visto que os confrontantes indicados são ruas do próprio loteamento que irá se regularizar, é conveniente que, pelo menos o ponto inicial seja georreferenciado. Frise-se que tal providência não demandará re-ratificação da escritura. Observamos ainda que como as ruas mencionadas como confrontantes ainda não existem para o registro imobiliário, a descrição deverá indicar como confrontante a própria União." Todavia, para a finalização do referido processo mister se faz necessário o levantamento topográfico e georreferenciamento conforme exigido pelo Cartório de registro de Imóveis. Ocorre que a Prefeitura Municipal de Cubatão não dispõe de nenhum topógrafo em seus quadros, sendo certo que o último concurso público onde haviam sido selecionados topógrafos foi declarado nulo pela Justiça.

Outrossim, mesmo que houvesse a nomeação dos referidos topógrafos, a prefeitura não dispõe de equipamento para a realização de topografia. O último servidor a exercer a função de topógrafo, e que já se aposentou, efetuava os levantamentos para a Municipalidade utilizando seu próprio equipamento.

Projeto Vila Natal / Caminho 2 / Costa Muniz:

Área a ser repassada ao Município através do SPU. Contudo o SPU da União pede ao Município que, ao efetuar seu requerimento junte toda a documentação e elementos técnicos necessários tais como plantas e levantamento topográfico da área. O Município não iniciou o processo de repasse da área tendo em vista que não dispõe de topógrafos em seus quadros para efetivar o levantamento necessário.

Projeto Jardim Nova República:

O Município já requereu o repasse da área da União através do processo 04977.005796-2016/86. Atualmente o processo encontra-se no SPU em Brasília para a retificação do instrumento jurídico de cessão.

Jardim Real

A área foi repassada pela União Federal ao Município em fevereiro de 2017. A Municipalidade está providenciando sua aprovação e contando com a colaboração espontânea de um servidor que graciosamente está efetuando a topografia (com equipamento próprio) do conjunto habitacional, ruas, áreas institucionais e apartamentos.

Ponte Nova E Ilha Caraguatá:

Tratam-se de loteamentos edificados em área da União, contudo os mesmos não se caracterizam como de REURB S (Reurbanização de Interesse Social), mas como de REURB E (Reurbanização de Interesse Específico).

Assim, a regularização fundiária desses empreendimentos não são obrigatoriamente feitos pela Municipalidade, mas sim pelo próprio loteador ou por uma associação de moradores.

Fol 59


Projetos Habitacionais Do Governo Do Estado De São Paulo:

Existem ainda conjuntos Habitacionais executados pelo Governo do Estado de São Paulo, através da CDHU, em área da União. Entretanto, a competência para a regularização fundiária dos mesmos é da CDHU. São eles:

Conjunto Habitacional Mário Covas (Vila Natal)

Conjunto Habitacional João Paulo II (Bolsão 7)

Conjunto Habitacional Vila Harmonia (Bolsão 7)

Conjunto Habitacional Parque dos Sonhos (Bolsão 9)

Conjunto Habitacional Imigrantes I (Bolsão 9)

Conjunto Habitacional Imigrantes II (Bolsão 9)

As tratativas para a regularização estão sendo feitas pela CDHU e AGU (Advocacia Geral da União).

Áreas Pertencentes à COHAB:

Conjunto Habitacional Afonso Schmidt

Área doada à COHAB pela Prefeitura Municipal de Cubatão. O conjunto habitacional encontra-se aprovado junto ao Município.

Conjunto Habitacional Marechal Rondon

A Prefeitura Municipal de Cubatão está repassando a área à COHAB.

Áreas Pertencentes à CDHU:

São Conjuntos Habitacionais executados pela CDHU em área da mesma, razão pela qual a competência para a regularização fundiária é da mesma. São eles:

Bairros Cota

Conjunto Habitacional São Judas Tadeu

Conjunto Habitacional São Francisco de Assis

Conjunto Habitacional Santa Clara

Dito isso, após esclarecer a necessidade e o atual cenário de cada bairro, concluímos que para a realização dos procedimentos necessários à regularização fundiária do município, é de fundamental importância as seguintes ações:

1) Criação de uma **equipe dedicada** dentro da Secretaria de Habitação composta minimamente de:

- 01 Topógrafo com auxiliares técnicos e equipamentos adequados;
- 01 Engenheiro Civil;
- 01 Arquiteto;
- 01 Advogado;
- 02 Assistentes Sociais.

Preferencialmente com servidores públicos, através do quadro atual ou com a realização de novo concurso.

2) Propor as alterações necessárias através de uma reforma administrativa para que a Secretaria de Habitação possa priorizar tanto as Regularizações Fundiárias quanto os Projetos Habitacionais do Município.

3) Criação de uma Comissão com representantes das Secretarias de Obras, Habitação, Assuntos Jurídicos, Procuradoria Geral, Finanças e Planejamento, para avaliar e propor as alterações necessárias às Legislações Municipais;

Finalizando, solicitamos seja dado ciência dos trabalhos aqui realizados aos jornais e rádios da cidade, imprensa em geral, associações dos bairros e Exmo. Prefeito Municipal.

S.M.J. é isto o que tínhamos a relatar.

Sala das Comissões, 14 de junho de 2017.



Rafael de Souza Villar
Relator

Sérgio Augusto de Santana
Presidente da Comissão



Rodrigo Ramos Soares
Membro



Márcio Silva Nascimento
Membro



Joemerson Alves de Souza
Membro