

RELATÓRIO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE PROJETOS HABITACIONAIS EM ÁREAS DO MUNICÍPIO

I – ÁREAS PERTENCENTES À UNIÃO

I.1 - CONJUNTO HABITACIONAL VILA SÃO JOSÉ

A Vila São José, também conhecida como Vila Socó, surgiu no início da década de 1960, devido ao processo industrial do Município. Fundada pelo pescador Arthur Isidoro Mães (também grafado Maez), que veio do Rio da Vó, em São Vicente, e ali se estabeleceu.

Como criava em sua casa um pássaro chamado socó, a Vila ficou conhecida como *Socó* ou *Vila do Arthur*. Naquela época, a população rural começava a se adequar à nova condição do Município em fase de industrialização, vendendo suas terras e ocupando novos bairros.

O processo imigratório, a procura de novos empregos gerados pela industrialização e o despreparo da mão-de-obra resultaram no aparecimento desse núcleo. Em meados da década de 70, já estava instalada a favela com a predominância de moradores cujas rendas não ultrapassam 03 salários mínimos, com inúmeras palafitas e em fevereiro de 1984, um incêndio, ocasionado pelo vazamento de dutos que cortavam a área, praticamente metade da favela foi destruída e morreram aproximadamente 100 pessoas.

Em 1985, através de uma parceria entre a Petrobras, a Prefeitura e o Governo do Estado de São Paulo, na área incendiada, foram edificadas 400 casas à população remanescente, entretanto, pela dificuldade de titulação, estes imóveis não foram regularizados até 2008.

Fol. 41
[Handwritten signature]

Situação Fundiária Atual

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 entendemos nós ser interessante no momento esperar a nova legislação que com certeza beneficiará e flexibilizará os procedimentos para a regularização fundiária daquela área.

I.2 - PROJETO SÃO JOSÉ, PROJETO SÃO BENEDITO, PROJETO SÃO PEDRO, PROJETO NHAPIUM

Área de invasão no início no Rio Casqueiro, prolongando-se até as proximidades da Escola Rui Barbosa, às margens do córrego que delimita a área dos projetos habitacionais e a área de propriedade do grupo Peralta, junto à ponte da Rodovia Imigrantes sobre o Rio Casqueiro. Ocupando uma área de 12 hectares, começou a surgir em fins da década de 1960 e primeiros anos da década de 1970, com a construção da rodovia dos Imigrantes.

A partir de meados de 1974, houve maior procura do local, devido às obras sobre o Rio Casqueiro, quando foram levados até a Ilha rede de água, energia elétrica e acesso rodoviário.

Em 1987 e 88, a Prefeitura de Cubatão promoveu a implantação, em Caraguatá, de dois núcleos distintos: o Projeto São José, com 114 lotes, sendo 108 lotes residenciais e 6 comerciais, criado em 1987 e destinado a famílias cadastradas, que receberam uma "cesta básica" de materiais; e o

Projeto São Benedito, no ano seguinte, com 240 lotes, que atendeu a moradores de áreas de risco nas encostas, recebendo cada família um lote urbanizado.

Em 1989, em convênio com a Cosipa, a municipalidade construiu 40 moradias, com estrutura em aço, para famílias anteriormente cadastradas - é o Projeto São Pedro.

Em 1992 a prefeitura promoveu, também em Caraguatá, a implantação de 64 moradias construídas por 16 empresas, onde se comparou diferentes propostas de pré-fabricação e/ou racionalização. Posteriormente, na mesma área, o Projeto Nhapium abrigou um conjunto residencial, implantado pelo sistema de autoconstrução monitorada pela Cursan, com 222 lotes, sendo 218 residenciais e 04 comerciais.

I.2.1 - PROJETO SÃO JOSÉ

O Projeto São José foi criado através do Decreto nº 5036/87 para atendimento às famílias carentes de baixa renda.

Através de permissão de uso vigente no prazo de 05 anos e prorrogáveis, foram concedidos 114 lotes, sendo 108 lotes residenciais e 6 comerciais urbanizados medindo 128m², com abertura de ruas e canais de drenagem, implantação de rede de água e esgoto e energia elétrica bem como equipamentos urbanos.

Situação Fundiária Atual

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 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 que 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**.

Conseguimos que outro servidor, que não exerce a função de topógrafo, mas tem a referida formação, fizesse esse levantamento, graciosamente e com o seu equipamento, para a Prefeitura.

I.2.2 - PROJETO SÃO BENEDITO

O Projeto São Benedito foi criado através do Decreto 5509/88 para atendimento às famílias vítimas de deslizamento de terras nas encostas da Serra do Mar, mais especificamente na Cota 95, bem como outras remanescentes de outras áreas, caracterizadas pela baixa renda e por morar em áreas de risco.

Fol 44
P

Ao todo foram cedidos através de Permissão de Uso de 240 lotes. Esta permissão tinha a vigência de cinco anos, podendo ser prorrogada. Não há nenhum decreto prorrogando este prazo.

Situação Fundiária Atual

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 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 que 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**.

Conseguimos que um outro servidor, que não exerce a função de topógrafo, mas tem a referida formação, fizesse esse levantamento, graciosamente e com o seu equipamento, para a Prefeitura.

I.2.3 - PROJETO SÃO PEDRO

O Projeto São Pedro foi criado através do Decreto nº 5801/89, sendo um prolongamento do Projeto São Benedito. No mencionado projeto foram edificados 40 lotes e permitidos o uso no prazo de 40 dias, ficando a cargo da Cursan elaborar o contrato de promessa de compra e venda, após esse prazo inicial, o que não foi feito.

Situação Fundiária Atual

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 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 que equipamento para a realização de topografia. O último servidor a exercer a função de topógrafo, e que já se aposentou,

Fol 46
[Handwritten mark]

efetuava os levantamentos para a Municipalidade utilizando seu próprio equipamento.

Conseguimos que um outro servidor, que não exerce a função de topógrafo, mas tem a referida formação, fizesse esse levantamento, graciosamente e com o seu equipamento, para a Prefeitura.

I.2.4 - PROJETO NHAPIUM

O Projeto Nhapium foi desenvolvido para a remoção de famílias cadastradas no extinto loteamento denominado Vila Parisi, desocupado entre 1991 e 1992, sendo edificadas 222 lotes sendo 218 residenciais e 4 comerciais unidades habitacionais.

Situação Fundiária Atual

“É indispensável a apresentação das 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 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

Fol 47
[Handwritten signature]

prefeitura não dispõe que 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**.

Conseguimos que outro servidor, que não exerce a função de topógrafo, mas tem a referida formação, fizesse esse levantamento, graciosamente e com o seu equipamento, para a Prefeitura.

I.3 - PROJETO VILA NATAL / CAMINHO 2 / COSTA MONIZ

O Projeto Vila Natal criado através da Lei Municipal nº 1.695/87 e foi desenvolvido para erradicação de favelas no Município, sendo edificadas 792 unidades habitacionais e elaborados os contratos de promessa de compra e venda em 1991, entregues às respectivas famílias.

Em relação ao Caminho 2 foram construídas 247 unidades habitacionais. Já o loteamento /costa Moniz conta com 125 unidades habitacionais.

Situação Fundiária Atual

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.

I.4 - PROJETO JARDIM NOVA REPÚBLICA

O Projeto Jardim Nova República criado através da Lei Municipal nº 1783/1989 e foi desenvolvido para atender prioritariamente pela ordem os remanescentes de Vila Parisi, aos moradores das áreas de risco dos Bairros Cotas, aos sem casa, cortiços, alagados e outros, sendo edificadas 1.080 unidades habitacionais e elaborados os contratos de promessa de compra e venda em 1992, entregues às respectivas famílias.

Situação Fundiária Atual

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.

I.5 - JARDIM REAL

O Jardim Real é um conjunto habitacional com 160 unidades localizado no Bolsão 9 oriundo da remoção das famílias do Jardim São Marcos. A remoção data de 2.008.

Situação Fundiária Atual

A área foi repassada pela União Federal ao Município em fevereiro de 2.017. 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.

Fol 49

I.6 – 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.

I.6 - 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)

Fol 50

II – ÁREAS PERTENCENTES À COHAB

II.1 - CONJUNTO HABITACIONAL AFONSO SCHMIDT

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

II.2 – CONJUNTO HABITACIONAL MARECHAL RONDON

A Prefeitura Municipal de Cubatão efetuou a doação da área à COHAB.

III – 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

Fol 51
Q

ETAPAS DA REGULARIZAÇÃO

As etapas de regularização consistem em diversos procedimentos que envolvem análise, projetos, finanças, trabalho social e jurídico. Abaixo, descrevemos os procedimentos.

- **Procedimentos Preliminares**
 - Diagnóstico Físico-Ambiental;
 - Diagnóstico preliminar da situação fundiária;
 - Diagnóstico sócio-econômico.

- **Procedimentos Técnicos**
 - Engenharia/Arquitetura/ Jurídico
 - Levantamento topográfico planialtimétrico da área;
 - Elaboração da planta do loteamento e emplantamento;
 - Elaboração do Memorial Descritivo;
 - Aprovação da planta do loteamento e emplantamento;
 - Elaboração das certidões;
 - Aprovação de Projetos Edificados;
 - Desmembramento e Incorporação;
 - Elaboração de Alvarás;
 - Elaboração de Carta de Habitação.
 - Aprovação de licenciamento ambiental e urbanístico (GRAPROHAB, Programa Cidade Legal ou CETESB)

- **Finanças**
 - Cadastramento Imobiliário;
 - Lançamento de IPTU;
 - Lançamento de Titularidade.

- **Trabalho Social**
 - Sensibilização e capacitação da comunidade;
 - Realização de reuniões e assembléias com a comunidade;

Fol 51
Q

ETAPAS DA REGULARIZAÇÃO

As etapas de regularização consistem em diversos procedimentos que envolvem análise, projetos, finanças, trabalho social e jurídico. Abaixo, descrevemos os procedimentos.

- **Procedimentos Preliminares**
 - Diagnóstico Físico-Ambiental;
 - Diagnóstico preliminar da situação fundiária;
 - Diagnóstico sócio-econômico.

- **Procedimentos Técnicos**
 - Engenharia/Arquitetura/ Jurídico
 - Levantamento topográfico planialtimétrico da área;
 - Elaboração da planta do loteamento e emplantamento;
 - Elaboração do Memorial Descritivo;
 - Aprovação da planta do loteamento e emplantamento;
 - Elaboração das certidões;
 - Aprovação de Projetos Edificados;
 - Desmembramento e Incorporação;
 - Elaboração de Alvarás;
 - Elaboração de Carta de Habitação.
 - Aprovação de licenciamento ambiental e urbanístico (GRAPROHAB, Programa Cidade Legal ou CETESB)

- **Finanças**
 - Cadastramento Imobiliário;
 - Lançamento de IPTU;
 - Lançamento de Titularidade.

- **Trabalho Social**
 - Sensibilização e capacitação da comunidade;
 - Realização de reuniões e assembléias com a comunidade;

Fol 5:
[Handwritten mark]

- Levantamento Cadastral dos moradores;
- Análise Sócio-Econômico do envolvidos.

- **Procedimentos Jurídicos**
 - Pesquisa Fundiária
 - Registro em Cartório do Loteamento e do parcelamento;
 - Análise dos documentos dos moradores;
 - Pesquisa e adequação dos cadastros municipais;
 - Pesquisa em cartório de registro;
 - Elaboração de contrato.

- **Procedimentos Finais**
 - Entrega de Títulos;
 - Orientação acerca do Registro do Título