



**Prefeitura  
de Itupeva**

Estado de São Paulo

DIVISÃO DE  
REGULARIZAÇÃO  
FUNDIÁRIA



## **Regularização Fundiária em Itupeva.**

### **1 – História da Regularização Fundiária em Itupeva.**

1. A fundação da cidade de Itupeva ocorreu em 21 de março de 1956, oportunidade em que deixou de ser distrito da cidade de Jundiáí.
2. O Município possui uma área de 200,516km<sup>2</sup> dividida, inicialmente, em grandes e médias propriedades rurais.
3. Essas propriedades eram de titularidade de famílias pioneiras de Itupeva, Jundiáí e São Paulo.
4. Com o êxodo rural e, ainda, com o crescimento da cidade, referidas propriedades rurais passaram a serem divididas ao arrepio da Lei do parcelamento do solo urbano, seja através da venda de partes ideais, seja através da venda de lotes em loteamentos clandestinos.
5. Por força do compadrio, infelizmente, ao longo de décadas, tal parcelamento do solo urbano ocorreu sob os



olhares omissos do Município, do Ministério Público do Estado de São Paulo e do Judiciário bandeirante.

6. A Lei Complementar Municipal número 153, de 29 de maio de 2007, ao tratar da revisão do Plano Diretor, em seu artigo 25, criou o Setor de Regularização Fundiária (SRF), que ficou assim estruturado no artigo 34.

**Art. 34** Setor de Regularização Fundiária (SRF) abrange os núcleos ou assentamentos urbanos e parcelamentos do solo irregulares dispersos no território do município, conforme Mapa de Setorização - Anexo II.

§ 1º Os núcleos ou assentamentos urbanos e parcelamentos do solo irregulares foram classificados conforme Lei nº 1879, de 25 de novembro de 2011 em:

I - Interesse Social, compreende os seguintes núcleos ou assentamentos urbanos e/ou parcelamentos do solo irregulares: Jardim Cristiane, Calabro, Jardim Guiomar, Gleba Santa Isabel, Gleba Vale das Pedras (Gleba Jayro Maltoni), Gleba Ademir Vicentini, Conjunto Habitacional Itupeva - C.

II - Com Ocupação Predominantemente de Baixa Renda, compreende os seguintes núcleos ou assentamentos urbanos e/ou parcelamentos do solo irregulares: Sítio Santa Terezinha, Vista Alegre, Gleba Clóvis Tonoli, Morada do Sol, Gleba Valdir Pavan, Gleba Demarchi, Gleba Pau D'Óleo I (desmembramento), Gleba Três Garotos, Gleba Silvia R. Gonçalves, Gleba Diana, Gleba Pau D'Óleo II (desmembramento), Gleba Chácara Belvedere.

III - Interesse Específico, compreende os seguintes núcleos ou assentamentos urbanos e/ou parcelamentos do solo irregulares: Morada dos Deuses, Bela Vista, New Park Tennis, Gleba Ayrton Tardini, Gleba Humberto (Rua Três Garotos).



7. O Plano de Diretrizes Urbanísticas – PDU -, Lei Complementar número 313, de 10 de julho de 2012, em seu artigo 4º fala do Setor de Regularização Fundiária e o §1º indicou os seguintes núcleos passíveis de regularização:

- Jardim Christiane;
- Jardim Guiomar;
- Gleba Santa Isabel;
- Morada dos Deuses;
- Sítio Santa Terezinha;
- Vale das Pedras;
- Gleba Ademir Vicentini;
- Vista Alegre;
- Gleba Clóvis Tonoli;
- Morada do Sol;
- Gleba Valdir Pavan;
- Bela Vista;
- New Parque Tênis;
- Gleba Ayton Tardini;
- Gleba Humberto;
- Gleba De Marchi;
- Gleba Pau D´Óleo 1;
- Gleba Silvia R. Gonçalves;
- Gleba Diana;
- Gleba Pau D´Óleo 2 e
- Chácaras Belvedere.

8. Em 2007, o Município de Itupeva, através do Decreto Municipal número 2.039, de 24 de agosto de 2007, criou a Comissão Especial de Estudos e Apoio para a implementação, no âmbito municipal, do Programa Estadual de Regularização Fundiária de Núcleos Habitacionais – Programa Cidade Legal-.



**Prefeitura  
de Itupeva**

Estado de São Paulo

DIVISÃO DE  
REGULARIZAÇÃO  
FUNDIÁRIA



9. No ano mesmo ano, isto é, em 2007, o Município celebrou convênio com o Programa Cidade Legal, da Secretaria de Estado da Habitação com o escopo de regularizar os núcleos urbanos informais Jardim Cristiane e Guiomar.

10. Em 2014 foi assinado termo de convênio com o Instituto de Terras do Estado de São Paulo – ITESP -, com o mesmo propósito, ou seja, regularizar o Vale das Pedras e a Gleba Santa Isabel.

11. Transcorridos mais de 14 (catorze) anos, até o ano de 2019, **nenhum imóvel tinha sido regularizado pelo Município de Itupeva.**

## **2. SURGE O PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA “A CASA É SUA”.**

12. No mês de **outubro de 2019**, a Diretoria de Regularização Fundiária foi deslocada da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano para a Secretária Municipal de Assuntos Jurídicos e, com nova estrutura, o programa **“A Casa é Sua”**, iniciou suas atividades.



13. No início imaginava-se que a regularização fundiária deveria atender entre **21** e **24** núcleos informais urbanos consolidados, mas hoje, por força da necessária revisão desse diagnóstico, forçoso concluir que não existe nenhum bairro no Município de Itupeva que não tenha uma irregularidade, que é fonte geradora de insegurança, intranquilidade e indignidade para o cidadão, para a cidadã itupevense.

14. Como decorrência dos trabalhos do programa “A Casa é Sua” podemos afirmar que a malha urbana de Itupeva é formada por mais de **180** (cento e oitenta) núcleos urbanos formais ou informais:

<b>Relação de Loteamento Geral</b>
ANTONIO MACAN - PRATA
ARMANDO ROMERA - BONFIM
BARÃO DA BOA VISTA
BELA VISTA
BONFIM
BOULEVARD DA GRAMA
BOULEVARD DA PRATA
CAFEZAL
CAXAMBÚ
CENTRO
CHÁCARA DO GUACURI
CHÁCARA REGINA
CHACARA SÃO VICENTE - CIRINEU TONOLI
CHÁCARAS PARAÍSO
CLOVIS TONOLI
COLINAS DE INHANDJARA
COLINAS DO JAPI



**Prefeitura  
de Itupeva**

Estado de São Paulo

**DIVISÃO DE  
REGULARIZAÇÃO  
FUNDIÁRIA**



COND. NEW PARQUE TENIS
COND. RES. PÉROLA D'ITALIA
COND. RES. TARSILA DO AMARAL I
COND. RES. TARSILA DO AMARAL II
COND. RES. TARSILA DO AMARAL III
CONDOMINIO RES. RESERVA MONT SERRAT
CONDOMÍNIO RESID. PACAEMBÚ
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TORRES DE MÔNACO
ECO PARK EMPRESARIAL
ESTÂNCIA HIDROMINERAL SANTA ELIZA
FABIO MURAYAMA
FAZENDA CALIXTO
FAZENDA RIO DA PRATA
FAZENDA SANT' ANNA DA GRAMA
FAZENDA SANTA MARIA DA POSSE
GIASETTE - NOVO
GLEBA DIANA
GLEBA SANTA IZABEL
GLEBA TRÊS GAROTOS
GUADALUPE
HORIZONTE AZUL - VILLAGE AMBIENTAL
HORIZONTE AZUL - VILLAGE AMBIENTAL II
ITUPEVA BUSINESS PARK
ITUPEVA C - VILA INDEPENDENCIA
ITUPEVA D - CDHU - RES. SANTA HELENA
JARDIM ALEGRIA
JARDIM ALTO DO PINHEIRINHO
JARDIM ANA LUIZA
JARDIM ARCO ÍRIS
JARDIM BELVEDERE
JARDIM BOA ESPERANÇA
JARDIM BRASIL
JARDIM BURITI
JARDIM CRISTIANE
JARDIM DA MINA
JARDIM DAS ANGÉLICAS
JARDIM DAS FLORES - CEMITÉRIO
JARDIM DO RIBEIRÃO I
JARDIM DO RIBEIRÃO II
JARDIM EUROPA
JARDIM GUIOMAR
JARDIM ITÁLIA



**Prefeitura  
de Itupeva**

Estado de São Paulo

DIVISÃO DE  
REGULARIZAÇÃO  
FUNDIÁRIA



JARDIM NOVA ITUPEVA
JARDIM NOVA TUIUTY
JARDIM PRIMAVERA
JARDIM SAMAMBAIA
JARDIM SANTA BÁRBARA
JARDIM SÃO VICENTE
JARDIM VITÓRIA
JARDIM VITÓRIA II
LAGOA
LOTEAMENTO DA PRATA
MEDEIROS
MINA
MINAS DE INHANDJARA
MONT SERRAT - POCA
MONTE SERRAT
MONTES CLAROS
MORADA DO SOL
MORADA DOS DEUSES
MORADIA DO SOL
NOVA ERA
OUTEIRO DAS FLORES
PACAEMBÚ III
PACAEMBÚ IV
PAINEIRAS
PARQUE AMARYLIS
PARQUE DA GRAMA
PARQUE DAS HORTÊNSIAS
PARQUE DAS LARANJEIRAS
PARQUE DAS VIDEIRAS
PARQUE DAS VINHAS
PARQUE DOS CAFEZAIS I
PARQUE DOS CAFEZAIS II
PARQUE DOS CAFEZAIS III
PARQUE DOS CAFEZAIS IV
PARQUE DOS CAFEZAIS V
PARQUE DOS CAFEZAIS VI
PARQUE DOS RESEDÁS
PARQUE RESIDENCIAL PARAÍSO - TERRAS BRASILIS
PARQUE SANTA ISABEL
PAU'OLEO
PAU'OLEO II
PINHEIRIRINHO



**Prefeitura  
de Itupeva**

Estado de São Paulo

**DIVISÃO DE  
REGULARIZAÇÃO  
FUNDIÁRIA**



PORTAL DAS MANGAS
PORTAL DE SANTA FÉ
POSSE NOVA - ROTONDO/POLLI
PRAÇA SÃO PAULO
PRATA
QUILOMBO
RAIMUNDA MARIA DE JESUS
RESIDENCIAL ALTO DA BOA VISTA
RESIDENCIAL BOTÂNICA
RESIDENCIAL BOULEVARD SERRA DO JAPI
RESIDENCIAL COLINAS DE ITUPEVA
RESIDENCIAL DOS LAGOS
RESIDENCIAL FAZENDA DA GRAMA
RESIDENCIAL GIRASSOL
RESIDENCIAL GREEN PARK
RESIDENCIAL IBI-ARAM
RESIDENCIAL IBI-ARAM II
RESIDENCIAL IBI-ARAM II FASE II
RESIDENCIAL JARDIM DOS VINHEDOS
RESIDENCIAL JARDIM PÉROLA
RESIDENCIAL JARDIM PEROLLA II
RESIDENCIAL PACAEMBÚ
RESIDENCIAL PACAEMBÚ II
RESIDENCIAL PAINEIRAS
RESIDENCIAL PECAN
RESIDENCIAL POSSE NOVA
RESIDENCIAL RESERVA TOCANTINS
RESIDENCIAL ROMA
RESIDENCIAL SANTO ANTONIO
RESIDENCIAL SANTO ANTONIO II
RESIDENCIAL SÃO JOSÉ
RESIDENCIAL SÃO JOSÉ DO RIBEIRÃO
RESIDENCIAL SOLAR BANDEIRANTES
RESIDENCIAL TORRES DE MONTE CARLO
RESIDENCIAL TOSI
RESIDENCIAL VILA VERDE
RESIDENCIAL VILA VICTÓRIA
RESIDENCIAL VILLAGE AGUAS SANTA ELIZA
RESIDENCIAL VILLAGE MORRO ALTO
RESIDENCIAL VILLAS IMPERIAIS
RIO ABAIXO
RIO DAS PEDRAS





**Prefeitura  
de Itupeva**

Estado de São Paulo

DIVISÃO DE  
REGULARIZAÇÃO  
FUNDIÁRIA



SAINT THOMAS
SANTA CLARA
SANTA CRUZ DA BELA VISTA
SANTA JÚLIA
SÃO ROQUE DA CHAVE
SÃO VENÂNCIO
SILVIA GONÇALVES
SÍTIO FUNDÃO
SÍTIO SANTA TEREZINHA
SÍTIO SÃO JUDAS TADEU
TERRAS DE SANTA TERESA
TERRAS DE SANTA TERESA II
VALE DAS PEDRAS
VALE DAS PEDRAS II (RUI BARBOSA)
VIA ADALBERTO DE LA FUENTE - ADAMIS
VILA APARECIDA
VILA APARECIDA II
VILA BOM JESUS
VILA DAS CACHOEIRAS
VILA DAS FLORES
VILA DAS FLORES
VILA DOS LAGOS
VILA ESPERANÇA
VILA INDEPENDÊNCIA
VILA MARCHI
VILA NOSSA SENHORA DE FATIMA
VILA NOVA CANAÃ
VILA NOVA CRISTALINA
VILA PARAIZO
VILA SÃO JOÃO
VILA SOROCABANA
VILA SOROCABANA II
VIRACOPOS
VISTA ALEGRE
(MONTE SERRAT - CASO POCA)

15. Para ilustrar que a informalidade também pode coexistir com a formalidade, citamos o Loteamento Barão da



**Prefeitura  
de Itupeva**

Estado de São Paulo

DIVISÃO DE  
REGULARIZAÇÃO  
FUNDIÁRIA



Boa Vista, que é loteamento regular (núcleo urbano formal), originariamente formado por 45 (quarenta e cinco) chácaras com 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) cada uma.

**16.** Ocorre, no entanto, que referido loteamento foi objeto de reiterados desdobros e, por força da omissão fiscalizadora do Município, o loteamento possui quase 900 (novecentos) lotes, com medidas variadas, inclusive, como dimensões menores que o permitido pela legislação federal (125,00m<sup>2</sup>).

**17.** O Ministério do Desenvolvimento Urbano revela que mais da metade dos 60 milhões de domicílios urbanos brasileiros não tem escritura e que essa informalidade não distingue classes sociais, pois vai de favelas a condomínios de luxo.

**18.** As causas da situação irregular também são as mais diversas, indo desde invasões a loteamento que foram criados à margem da lei; ou porque não foram aprovados e registrados, ou porque foram vendidos de forma ilegal.

**19.** Estimamos, portanto, que mais da metade da população de Itupeva, ou seja, mais de **30.000 (trinta mil) pessoas** serão beneficiadas com a regularização fundiária.



20. Em dois anos já foram regularizados os seguintes núcleos urbanos consolidados, divididos em REURB-S e REURB-E:

<b>REURB-S</b>	
<b>Núcleos</b>	<b>Número de matrículas</b>
Vila Aparecida	127
Vila Aparecida II	
Gleba Santa Isabel (duas fases)	77
Jardim Vitória (e casas do CDHU)	67
Jardim Vitória II	
Jardim Guiomar (duas fases)	49
Jardim Christiane (duas fases)	84
Pau D'Óleo	30
Pau D'Óleo II	
Portal das Mangas (duas fases)	76
Gleba Valdir Pavan / Vila Nova Cristalina	41
Rio das Pedras (três fases)	634
Parque das Hortênsias (duas fases)	245
Vila São João	87



Jardim Belvedere	23
Residencial Pacaembu	56
Residencial Pacaembu II	50
Parque Residencial Paraíso	86
Itupeva C	160
Vila Independência (e casas do CDHU)	50
Jardim Alegria	66
Portal Santa Fé	37
Vale das Pedras	79
Bela Vista	27
Vila Bom Jesus	44

## REURB-E

Núcleos	Número de matrículas
New Park Tennis	105
Gleba Onofre Tartália	10
Gleba Umberto / Três Garotos	11



21. Além desses núcleos acima destacados, encontram-se em fase final o processo administrativo de regularização fundiária dos seguintes núcleos urbanos consolidados:

<b>NÚCLEOS FORMAIS</b>
Barão da Boa Vista
Estância Hidromineral Santa Eliza
Jardim Alegria
Parque das Hortênsias (terceira fase)
Parque dos Cafezais I
Parque dos Cafezais II
Parque dos Cafezais III
Parque dos Cafezais IV
Residencial São José
Rio das Pedras (quarta fase)
Vila São João (segunda fase)

<b>NÚCLEOS INFORMAIS</b>
Nivoloni
Vila das Flores / Gleba Demarchi
Vila do Ipê / Fábio Murayama



**Prefeitura  
de Itupeva**

Estado de São Paulo

DIVISÃO DE  
REGULARIZAÇÃO  
FUNDIÁRIA



Vila Esperança / José Mário Marchi
Vila Nossa Senhora de Fátima / Ademir Vicentini
Vila Romera
Vila São Miguel / Beira Rio
Vila Sorocabana
Vila Sorocabana II

22. Até o mês de **outubro de 2021**, já foi promovida a regularização fundiária de **2.236** imóveis o que segundo a pesquisa do IBGE beneficiaria aproximadamente **7.200** pessoas o que representa mais de **10%**(dez por cento)da população de Itupeva.

**3. REGULARIZAR SIM, MAS SEM OMISSÃO DA NECESSÁRIA  
AÇÃO FISCALIZADORA.**

23. Se, de um lado, no contexto do programa “A Casa é Sua”, busca-se a **regularização** de todos os núcleos urbanos de Itupeva; de outro lado, os mecanismos de fiscalização foram ajustados para evitar o surgimento de novos núcleos informais.



24. Rompendo com a nefasta omissão (o Município nunca tinha proposto ação judicial em quase 5 (cinco) anos) foram propostas as seguintes ações civis públicas:

<b>Número do Processo</b>	<b>Objeto</b>
1000514-53.2017.8.26.0514	Loteamento Irregular – Vila Nova Canaã
1000892-77.2015.8.26.0514	Loteamento Irregular - Vila das Cachoeiras
1000525-82.2017.8.26.0514	loteamento Irregular - Vila dos Lagos
1000405-39.2017.8.26.0514	Loteamento Irregular – Vila Ruy Barbosa
1000904-86.2018.8.26.0514	Loteamento irregular – Fazenda São João da Via Sacra
1000655-72.2017.8.26.0514	Loteamento irregular – Sítio Boa Vista
1000565-25.2021.8.26.0514	Loteamento irregular – Chácaras do Guacuri
1000970-32.2019.8.26.0514	Venda clandestina – Vale das Pedras
1001663-50.2018.8.26.0514	Loteamento irregular – Sítio Fundão

25. Ao trabalho repressivo há que se acrescentar as ações fiscalizadoras preventivas que foram e continuarão sendo desenvolvidas nos próximos anos.



26. Desde outubro de 2019, quando da criação do Programa “A Casa é Sua”, a equipe fiscalizatória já contabilizou o total de 594 vistorias. (média de 24,75 fiscalizações por mês / 297 ao ano / 594 desde a criação do programa).

#### **4. INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA UTILIZADOS PELO PROGRAMA “A CASA É SUA”.**

27. O artigo 15 da Lei Federal n° 13.465/2017, como se sabe, ditou os instrumentos da REURB.

28. O programa “A Casa é Sua”, preferencialmente, utiliza o instrumento da **legitimação fundiária**.

29. A opção pelo instrumento da legitimação fundiária se justifica pelo fato de que os núcleos informais urbanos em regularização apresentam o *status* de consolidados em datas anteriores ao marco temporal gizado pelo artigo 23<sup>1</sup> da Lei Federal n.º 13.465/2017.

---

<sup>1</sup> Art.23. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integram de núcleo urbano informa consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.





30. Projeta-se, de outro lado, a utilização do instrumento da legitimação de posse, de forma eventual, em certos e determinados núcleos em fase de regularização, como por exemplo, o Vale das Pedras.

## 5. O PIONERISMO DO PROGRAMA “A CASA É SUA”.

31. Há que se destacar que o programa “A Casa é Sua” promove a regularização fundiária com a utilização dos institutos jurídicos criados ou regulamentados pela Lei Federal n.º 13.465/2017.

32. Assim, promoveu-se a regularização de núcleo urbano informal cujos lotes foram vendidos como partes ideais com a utilização do instituto jurídico do **condomínio de lotes**.

33. Do mesmo modo e, de forma inovadora, regularizou-se **loteamento industrial**; núcleo urbano com mais de oitocentos mil metros quadrados (cinco matrículas) **de forma faseada** e regularização com a utilização **do direito de laje**.



## **6. A TITULAÇÃO É O PRIMEIRO PASSO PARA O RESGATE DA DIGNIDADE HUMANA.**

34. A pretensão do programa “A Casa é Sua” não é simplesmente a **titulação**, mas ela é necessariamente o primeiro passo para regularizar, para levar segurança, tranquilidade e resgatar a dignidade humana de quem vive em um núcleo urbano informal consolidado.

35. É talvez o passo mais importante, pois permite que o legitimado receba a tão esperada matrícula individualizada de seu imóvel.

36. O legitimado deixa o *status* de sub cidadão , ou cidadão de grau inferior e se insere no rol de cidadão de primeiro grau.

37. Na sequência, falar-se-á das demais fases do programa “A Casa é Sua”.

## **7. A TITULAÇÃO É A INSERÇÃO DO IMÓVEL REGULARIZADO NO MERCADO IMOBILIÁRIO.**



38. A titulação, por si, gera a inserção dessa unidade no mercado imobiliário, ou seja, retira-a do mercado informal e a insere na formalidade e, com a conseqüente valorização, que se estima na ordem de 40%(quarenta por cento) do valor anteriormente atribuído.

39. Passa a representar, a partir desse momento, importante ativo financeiro do cidadão, da cidadã, servindo, por exemplo, de garantia real em mútuos bancários, com taxas de juros com valores expressivamente menores (fala-se em taxa de juros menor que 1,0%).

40. Com a regularização fundiária, pela concessão dos títulos representativos de propriedade, como se sabe, é possível transformar casas, salas comerciais e demais imóveis em capital, eis que inseridos num sistema formal de proteção.

## **8. A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E SEUS REFLEXOS NA ECONOMIA MUNICIPAL.**

41. O objetivo orientador da regularização fundiária é gerar maior segurança jurídica, bem como gerar melhoras nas condições urbanísticas e ambientais das áreas atualmente degradadas, propiciando uma maior pacificação social e buscando a melhoria da



qualidade de vida nos núcleos urbanos informais consolidados, mormente aqueles de ocupações de baixa renda.

42. Mesmo não sendo um objetivo, mas um reflexo indireto, houve incremento na arrecadação municipal, conforme abaixo destacado:

<b>Exercício fiscal</b>	<b>Incremento</b>
2020	R\$ 254.800,94
2021	R\$ 1.429.681,73
<b>Total</b>	<b>R\$ 1.684.482,67</b>

43. Houve, nesse curto espaço de tempo, um incremento de algo próximo meio ponto(0,5%)na arrecadação do Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU<sup>2</sup> -.

44. É de se esperar, ainda, reflexos na formalização de atividades econômicas.

45. Todos os núcleos formalizados(informal=Reurb=formal) possuem comércio informal cuja tendência é a formalização.

46. Ocorre, no entanto, que essa formalização depende do avançar do programa e, em especial a chamada

---

<sup>2</sup> Previsão orçamentária de 2021 indica R\$ 36.000.000,00(trinta e seis milhões)como sendo o valor a ser arrecadado com o Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU -.



segunda fase que é exatamente aquela que terá o escopo de promover a averbação das construções.

**47.** A concessão do alvará tributário tem como premissa a existência do “habite-se” e esse depende da averbação da construção.

**48.** Esse incremento do comércio formal é, portanto, uma meta.

## **9. A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E SEUS REFLEXOS NO COMÉRCIO JURÍDICO.**

**49.** Noticia o Tabelionato de Notas de Itupeva, após receber relação dos núcleos urbanos regularizados que, nos últimos meses, houve um aumento na lavratura de escrituras públicas de compra e venda, doação e inventário.

**50.** Assim, segundo o informado, foram lavradas 33(trinta e três) escrituras de compra e venda, doação e inventários, bem como informou uma média de 10(dez)novos envolvendo imóveis inseridos no programa “A Casa É Sua”.

**51.** Houve, portanto, incremento na arrecadação do Imposto de Transmissão Bens Imóveis – ITBI – e Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação – ITCMD -, além do recolhimento



do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN, além dos reflexos secundários(emolumentos, honorários etc.).

52. A quantificação desse incremento, no entanto, somente será perceptível ao longo do tempo, mas, a título de exemplificação, em um mês gerou o recolhimento de quase R\$ 50.000,00(cinquenta mil reais)a título de ITBI, mas sem perdermos de vista a possibilidade de incidência do ITCMD.

## **10. A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA É FERRAMENTA PARA A ALOCAÇÃO DE RECURSOS PÚBLICOS.**

53. É consenso doutrinário que todos os imóveis particulares estão sujeitos ao registro.

54. Do mesmo modo, era consenso que os imóveis públicos não estariam sujeitos ao registro.

55. Fez-se a afirmação com a utilização do verbo no passado, haja vista a alteração legal promovida pela Lei da Reurb que inseriu os artigos 195-A e 195-B na Lei Federal n.º 6.015/1973, com o escopo de permitir a abertura de fólio real dos imóveis públicos em sentido amplo.



**56.** A ratio dessa alteração legislativa decorre da necessidade de ser comprovada a propriedade tabular dos bens públicos em sentido amplo.

**57.** Ao ser promovida a regularizada fundiária de certo e determinado núcleo urbano informal consolidado, atendendo as exigências legais, promove-se a abertura de matrícula das vias públicas, das áreas institucionais e das áreas verdes.

**58.** Esse movimento – abertura de fólhos reais -, é importante para a alocação de recursos públicos estaduais e federais, bem como para a obtenção de linhas de crédito.

**59.** No caso da Vila Aparecida, por exemplo, como consequência da regularização fundiária houve a indicação de emendas parlamentares que permitiram a pavimentação asfáltica das vias públicas e a construção de uma nova unidade básica de saúde.

**60.** Do mesmo modo, como reflexo da regularização fundiária, encontra-se em fase final projeto de revitalização do núcleo , que é conhecido ponto de encontro dos adeptos do ciclismo rural.

## **11. O PROGRAMA A CASA É SUA COMO FERRAMENTA DE POLÍTICAS PÚBLICAS.**



**61.** Os trabalhos necessários para a regularização fundiária é a oportunidade ímpar para que o gestor público revise<sup>3</sup> certos núcleos urbanos informais consolidados.

**62.** A exigência do atendimento do reclamado pelo artigo 35 da Lei Federal número 13.465/2017, ou seja, a regularização fundiária pressupõe a existência de um projeto que, entre outros elementos, deverá conter um levantamento planialtimétrico e cadastral.

**63.** O levantamento cadastral, de outro lado, é importante elemento para a formulação de políticas públicas, na exata medida em que permite o conhecimento da realidade de cada núcleo urbano em processo de regularização fundiária.

**64.** O cadastramento, então, pode fornecer uma radiografia do núcleo em processo de regularização e, nessa toada, fornecer os seguintes dados:

- Total de unidades imobiliárias regularizadas;
- Total de lotes com a indicação da área total e área média;

---

<sup>3</sup> Em alguns casos, em verdade, descobre-se novo núcleo urbano inserido na informalidade.





- Total de unidades construídas com a indicação da área total e da média;
- Total de proprietários; compromissários e coproprietários;
- Quantidade de famílias(número total e média);
- Indicação da naturalidade das pessoas;
- Dados relacionados com o mercado de trabalho(formal x informal);
- Quantificação do número de aposentados e votantes no município;
- Dados acerca da utilização dos transportes públicos, número de usuários do SUS e de convênios médicos, grau de escolaridade, indicativos de renda familiar e individual e per capita.

**65.** Ao lado do levantamento cadastral e como reflexo desse revisitar o núcleo, é possível a determinação das carências relacionadas com a infraestrutura urbana necessária e indispensável para a efetiva inserção do núcleo em regularização ao restante do tecido social.



**66.** A regularização fundiária exige tão somente a nominada infraestrutura básica, ou chamada também de essencial que abrange os seguintes equipamentos: (a) sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual; (b) sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual e (c) rede de energia elétrica domiciliar.

**67.** Tais equipamentos, no entanto, não são suficientes para que os objetivos da REURB elencados no artigo 10, incisos I, IV, VI, VII, VIII, da Lei Federal nº 13.465/2017 sejam concretizados.

**68.** A ausência dos equipamentos urbanos, sem nenhum favor, afasta a perspectiva de moradia digna e retira da pessoa- do cidadão, da cidadã, uma condição concreta de exercer sua cidadania e de viver com dignidade.

**69.** A regularização fundiária urbana teve ter como norte a previsão do crescimento ordenado desse núcleo que se transmudou em informal para formal.

**70.** Lê-se na exposição de motivos que o que se pretende com o novo marco regulatório da regularização fundiária não é apenas conceder titulação que traga segurança aos legitimados, mas também implementar medidas que aumentem a qualidade nos aspectos



urbanísticos, ambientais e sociais, num grande esforço de reurbanização do país e da promoção da função social da cidade.

**71.** Promovida a regularização e com a concessão de direitos reais aos ocupantes informais esses imóveis passam a servir de base de investimento do capital produtivo nacional, servindo de garantia para operações financeiras, reduzindo custo de crédito, por exemplo.

**72.** Outra consequência é o aumento do patrimônio imobiliário brasileiro e a inserção de capital na economia, agregando valor aos imóveis regularizados, os quais se tornariam alvo de tributação e de cobrança de preços públicos, melhorando a situação fiscal.

**73.** Não se olvide, ainda, que como reflexo indireto da REURB, ela serviria de fator indutor para o alcance das metas estabelecidas para a aplicação de recursos, provenientes de diversos programas federais, destinados ao desenvolvimento de ações de infraestrutura urbana, como habitação popular, saneamento e mobilidade urbana.

**74.** Para ilustrar citaremos dois exemplos.

**75.** O primeiro exemplo envolve o núcleo informal consolidado Barão da Boa Vista.



**76.** Trata-se de loteamento aprovado e que seria constituído de 45(quarenta e cinco)chácaras de lazer, cada uma com 5.000m<sup>2</sup>(cinco mil metros quadrados).

**77.** Por inércia do poder público municipal, ao longo de mais de uma década, as chácaras foram retalhadas em mais de 800(oitocentas)unidades, com as mais variadas metragens, inclusive, com dimensões menores à permitida pela lei de regência<sup>4</sup>.

**78.** Referido núcleo, de outro lado, dista mais de 30(trinta)quilômetros do centro da cidade de Itupeva e, por ocasião da aprovação, foram projetados sistemas particulares de abastecimento de água potável e de esgotamento sanitário(fossa séptica).

**79.** Referidos sistemas, por suposto, não conseguem absorver a demanda decorrente do retalhamento, gerando quadro de falta sistemática de água potável e esgoto sanitário correndo a céu aberto.

**80.** Iniciando o processo de regularização fundiária promoveu-se a inserção de referido núcleo no plano de trabalho da concessionária de referido serviço público e, a médio prazo, a questão do esgotamento sanitário será solucionada.

---

<sup>4</sup> Inciso II do artigo 4º da Lei Federal n.º 6.766/79, fixa a metragem mínima no lote como sendo 125,00m<sup>2</sup>.



**81.** O segundo exemplo envolve o núcleo urbano informal consolidado Vale das Pedras.

**82.** Esse núcleo foi implantado, de forma clandestina, a partir do ano de 1994, e englobava áreas de terras especializadas em 6(seis) matrículas distintas, com perímetro total com quase novecentos mil metros quadrados.

**83.** As vendas foram feitas , através da alienação de partes ideais.

**84.** A informalidade se expressa no sistema viário, na precariedade da demarcação dos lotes, de boa parte do núcleo não ser atendido sequer pela infraestrutura essencial e de outras tantas patologias comuns nos parcelamentos clandestinos.

**85.** Por força do iniciar do processo de regularização fundiária, mapeou-se as carências de infraestrutura e, como alvissara, temos que parte do núcleo já está recebendo água potável e esgotamento sanitário e, em data recente, a agência estadual de desenvolvimento (Desenvolve – SP), liberou R\$ 5.000.000,00(cinco milhões de reais)para a continuidade da implantação do sistema de abastecimento de água potável e esgotamento sanitário.

## **12. PALAVRA FINAL**



**Prefeitura  
de Itupeva**

Estado de São Paulo

DIVISÃO DE  
REGULARIZAÇÃO  
FUNDIÁRIA



**86.** A titulação não deve ser o escopo principal de um programa de regularização fundiária, mas o primeiro e decisivo passo para o resgate da dignidade humana.

**87.** O cidadão, a cidadã, que vive num núcleo urbano informal é um cidadão/cidadã de segunda classe, pois lhe é negado o acesso a uma vida socialmente digna.

**88.** À ausência da titulação – indicativa da insegurança jurídica -, se associa à frustração da inacessibilidade dos equipamentos urbanos e sociais.

**89.** Vencer essa questão – tormentosa questão -, que faz parte do cotidiano de nossa pátria desde que o Porto Seguro foi avistado, é desafio que está a exigir, de forma necessária e inafastável, uma nova releitura da Lei Federal número 13.465/2017, tendo-se como premissa que ela busca a titulação e, desse modo, os empecilhos devem ser afastados como justa homenagem à desburocratização, descomplicação e simplificação do acesso ao fólio real.

**90.** O Registrador de Imóveis, do mesmo modo, deve mitigar a incidência dos princípios registrários.

**91.** O desafio está lançado.



**Prefeitura  
de Itupeva**

Estado de São Paulo

DIVISÃO DE  
REGULARIZAÇÃO  
FUNDIÁRIA



Esse relatório é uma publicação oficial da Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos e Fundiários do Município de Itupeva , estado de São Paulo e foi publicado para as comemorações do 2º ano do programa de Regularização Fundiária “A Casa É Sua”.

Itupeva, outubro de 2021.

Percy José Cleve Küster

Secretário Municipal de Assuntos Jurídicos e Fundiários do Município de Itupeva.