

Regularização Fundiária: Vila Carvalho (Votuporanga, São Paulo, Brasil), um estudo de caso

Janaina Andréa CUCATO e Luciano Nucci PASSONI, Brasil

Keywords: Vila Carvalho, Votuporanga, Land Regularization, Infrastructure.

SUMMARY

This article discusses the land regularization process in Vila Carvalho and provides an overview of its current status after the process is completed. Vila Carvalho is located 7 km from Votuporanga, in the northwest region of São Paulo state, and has been extensively studied by Cucato since 2004 in his academic research, particularly when he conducted a comprehensive survey of the village to initiate and complete the land regularization process for all its lands, previously owned by the Diocesan Mitra of São Carlos, São Paulo, Brazil. Despite some failed attempts at land regularization, land ownership for residents was granted in 2016 and subsequent years, thus providing the area with basic infrastructure. Therefore, as a first, the objective is to show the situation of the site 20 years after the survey work for the regularization process began and 9 years after the land deeds were donated to residents, when part of the properties were regularized in 2016. The aim is to showcase the infrastructure projects implemented in the village to improve the quality of life of its residents. Methodologically, to conduct and obtain data, site visits were conducted, a photographic inventory was conducted using a drone, interviews were conducted with technicians responsible for the works and services, and document analysis with related agencies and organizations was conducted, along with document and legislation readings. This research identifies its implications for physical and socioeconomic processes and actions, such as the author's research that guided the actual land regularization process in Vila Carvalho. Furthermore, the study seeks to demonstrate how the effective donation of the land led to the provision of drainage works, with the installation of water galleries and the implementation of the recently inaugurated ECTE (Compact Sewage Treatment Plant) (2024), in addition to the construction of the DER access ramp built on the Péricles Belini highway (SP 461), which facilitated flow and access to the village. The village is currently undergoing drainage, paving, and maintenance works. The importance of thematic cartography developed for the site, the advancement of cartography including the village in the coordinate system, and the implementation of a municipal cadastral system are highlighted. The creation of a cadastral map is an essential step in this process, as it allows the identification and demarcation of existing lots, buildings, and infrastructure in the area to be regularized. The data were processed using geoprocessing software (QGIS, AutoCAD, ArcGIS). Each lot was also delimited, including dimensions, boundaries, and identification of occupants. The urban amenities present (streets, squares, sewage, energy, and water systems) were also inventoried. It is understood that the land regularization process was crucial in ensuring that proposals for improvements and infrastructure works were made available and constructed on site, guaranteeing not only the right to land and decent housing, but also to the services inherent to them.

Regularização Fundiária: Vila Carvalho (Votuporanga, São Paulo, Brasil), um estudo de caso

Janaina Andréa CUCATO and Luciano Nucci PASSONI, Brasil

1. INTRODUÇÃO

Esta pesquisa busca demonstrar o histórico do processo de regularização fundiária da Vila Carvalho e sua atual condição após tramitado todo este processo em todas as instâncias cabíveis. A Vila Carvalho, situada a 7 km de Votuporanga, na região noroeste paulista, é um vilarejo datado do final do século XIX. O local tem sido estudado por Cucato desde 2004, sobretudo quando foi realizado o levantamento completo da Vila para iniciar e concretizar seu processo de regularização fundiária, reforçando a lógica do direito à terra e moradia, orientando esta regularização das terras, anteriormente pertencentes à Mitra Diocesana de São Carlos. A Vila passou por algumas tentativas frustradas de regularização fundiária, e sua condição irregular alterou de cenário a partir de 2016.

Desta forma, o objetivo deste trabalho é descrever como o local se encontra após 20 anos do início dos trabalhos de levantamentos para o processo de regularização e o impacto social positivo que esta ação gerou (Cucato, 2004). Metodologicamente o processo se apoiou num amplo levantamento físico e socioeconômico do local e da comunidade, foi realizado o georreferenciamento de toda a área, além da demarcação da Vila Carvalho como Zona Especial de Interesse Social, pela lei nº 3.750/2004. Com isso, a Vila passa a ser inserida no sistema de coordenadas georreferenciadas e implantada no sistema cadastral municipal com a delimitação de cada lote de forma individual, com dimensões, confrontantes e identificação dos ocupantes, e equipamentos presentes. Cabe destacar que o geoprocessamento é fundamental no processo de regulação territorial, como é o caso da Vila Carvalho.

Observa-se hoje no Brasil o uso do Geoprocessamento por parte do Estado como ferramenta de apoio a tomada de decisão em diversas áreas relacionadas ao planejamento e gestão do território. Neste sentido, surge a necessidade de avaliar a sua utilização, os recursos empregados, bem como a importância que é dada para ela dentro da administração pública (Silva & Teixeira, 2017, p. 2).

Segundo dados levantados por Cucato (2004), em 2004, a Vila contava no início das pesquisas, com cerca de pouco menos de 90 residências e 200 moradores ocupantes, e considerável área de proteção ambiental, marcada pelo Córrego Cachoeirinha, além de que o local não tinha água tratada (exceto em uma pequena porção da área ocupada), nem estação de tratamento de esgoto ou qualquer outra benfeitoria relacionada a obras de infraestrutura local, a exceção da rede de energia elétrica fornecida por concessionária privada.

Existiam poços d'água e algumas fossas sépticas, além de outras rudimentares, sendo que o relevo do local, por vezes, levou à contaminação dos poços pelas fossas (Cucato, 2004). Outro problema iminente eram os acessos ao local, já que a Vila é cortada por uma rodovia estadual, a rodovia Péricles Belini (SP 461), e muitos moradores colocavam suas vidas em risco durante o trânsito local. O fato de ser “cortada” pela rodovia fez com que o local fosse dividido em duas porções: Vila Carvalho I e II.

O local estava em profundo estado de abandono sob todos os aspectos. A Vila teria sido escolhida para ser a sede do município de Votuporanga na década de 1930, mas, por questões de localização e sua condição de área informalmente ocupada, isso não aconteceu e a sede da cidade se instalou cerca de 7 km, daí sentido norte. O local onde Votuporanga hoje se encontra já tinha uma localização privilegiada e acessível, corroborando com as discussões e análise de Villaça (2010) e Santos (2009).

Paralelamente ao desenvolvimento da indústria metropolitana paulistana, o interior do estado, nas primeiras décadas do século XX, também despontava como um forte ponto de geração de emprego e renda que, a princípio, foi exclusivamente de caráter agrícola. Nesse período, conduzido pela iniciativa privada, o processo de ocupação do Oeste Paulista se configura no interior de um cenário de expansão de capitais a princípio agrícolas (cafeeiro), passando a incorporar atividades mercantis, ferroviárias e imobiliárias na direção de terras virgens localizadas na porção mais ocidental do estado de São Paulo (Monbeig, 1984; Cucato, 2015, p. 52). Apontadas estas questões, salienta-se a necessidade de esclarecer mais sobre as questões inerentes à Vila Carvalho durante o século XX, reconstruindo seu processo histórico e sua importância no âmbito regional.

2. UM OLHAR PARA O PASSADO: A VILA CARVALHO NO SÉCULO XX

Reforçando o fato de que este trabalho visa apresentar o processo de regularização fundiária da Vila Carvalho, lança-se mão de um olhar cronológico sobre seu processo de formação e reitera-se aqui que o vilarejo é datado do final do século XIX e se tornou muito importante a partir dos primeiros anos do século XX, por ser ponto de parada de boiadeiros que seguiam pela Estrada Boiadeira¹ levando gado para fins de comercialização, indo e vindo do estado do Mato Grosso (e posteriormente, Mato Grosso do Sul), no sentido a Barretos.

Sob o aspecto histórico, a Vila é delineada na sua porção sul pela histórica Estrada Boiadeira, por onde passaram refugiados da Guerra do Paraguai e da Revolução Constitucionalista de 1932, e que simboliza um marco importante no deslocamento de boiadas e pessoas, numa escala interestadual, sendo ainda uma via importante no desenvolvimento econômico do oeste paulista, estudado por Monbeig (1984). Acredita-se que o fato de a Vila não ser “um lugar propenso à reserva de terras para serem trabalhadas pelo capital imobiliário” (Cucato, 2015, p. 368) pode não ter despertado o desejo de sua regularização em outros tempos.

Deve-se considerar o fato de que a Estrada Boiadeira, de suma importância para o desenvolvimento do oeste paulista, corta a Vila Carvalho e ainda foi responsável pela formação de alguns núcleos urbanos, que posteriormente foram emancipados, mas que tiveram início às margens desta estrada. Este período coincide com o momento de formação e ocupação de zonas pioneiras do estado de São Paulo, num duplo intuito, quer seja na produção agrícola como

¹ Estrada Boiadeira do Taboado constitui um dos principais marcos no processo de povoamento e desenvolvimento do interior paulista, especialmente na 8ª Região Administrativa de São José do Rio Preto. Seu traçado, concebido ainda no final do século XIX, foi determinante para a formação de 22 cidades no Estado de São Paulo e outras duas no Mato Grosso do Sul. Ao abrir caminho pelo então chamado Sertão de Rio Preto - denominado pela Sociedade Promotora de Imigração Paulista como “Terrenos Despovoados” -, a estrada tornou-se eixo de ocupação e expansão territorial.

fomento de mercado, quer seja no interesse por porções fundiárias para fins de comercialização imobiliária, conduzido pela iniciativa privada.

É ainda profundamente anárquica a colonização das zonas pioneiras dos planaltos ocidentais paulistas [...] cumpre não buscar nela plano algum de conjunto, visão alguma de longo alcance e sim nada mais do que o interesse imediato dos quadros dirigentes, fazendeiros e vendedores de terras. [...] a marcha pioneira não conhece nem gerais, nem estratégias, nem mapas. (MONBEIG, 1984, p. 162, 165).

Estas terras, localizadas na porção mais ocidental do estado de São Paulo, eram virgens e ainda inóspitas e, no caso da Vila Carvalho, esta se formou antes mesmo de seu município sede, Votuporanga, que, aliás, a priori, a própria Vila Carvalho seria a sede deste município, mas por questões de localização, Votuporanga se formou, e em poucos anos, com a chegada da ferrovia, a cidade passou a crescer e se desenvolver e a Vila Carvalho ficou estagnada.

Um ponto relevante no processo de produção e reprodução das terras ocupadas pela Vila Carvalho está no fato de que tais terras pertenciam à Mitra Diocesana de São Carlos e a Vila foi fruto de invenção/ocupação por parte de pessoas que passavam pela estrada Boiadeira e por posseiros que vinham de outras localidades para se instalar sobre as terras de fácil acesso pela posse ilegal. Como este vilarejo, com o passar dos anos, passou a ser dividido em duas porções em função da passagem da Rodovia estadual Péricles Belini - SP 461, os levantamentos foram aplicados nas duas porções territoriais da Vila Carvalho.

Cabe salientar que segundo estudos da Federação Internacional de Geômetras FIG (2014), cerca de 75% da população mundial não dispõe de serviços formais de registro e de proteção de seus direitos sobre a terra. Diante dessa realidade preocupante, pesquisadores como Stig Enemark, Robin Mc Laren e Christiaan Lemmen, juntamente com instituições internacionais como o Banco Mundial (WB), o Programa das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos (ONU-Habitat), a Organização das Nações Unidas para a Alimentação e a Agricultura (ONU-FAO), além da própria (FIG) e outros especialistas em gestão territorial, têm promovido, ao longo dos últimos anos, conferências voltadas à discussão de alternativas viáveis e aplicáveis para o aprimoramento dos sistemas cadastrais.

3. O PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA A URBANIZAÇÃO

Como resultado desta pesquisa, verifica-se que até o ano de 2004, a Vila Carvalho não tinha dados oficiais que denotassem sua estrutura física e social. A única fonte de informações a respeito do Vilarejo que auxiliava na sua compreensão territorial era uma imagem satélite, sem escala. Havia muito o que se galgar a respeito da construção de uma base cartográfica ou sistema de informações que auxiliasse na sua compreensão.

Por isso, foi necessário, a princípio, desenhar o primeiro mapa da Vila, sobre a imagem satélite, para fins de levantamento preliminar, cujo resultado se mostra na Figura 1 (a) e (b).



Figura 1. Elaborado sobre a imagem de satélite. Fonte: Cucato (2004)

No ano de 2004, com a proposta de regularização Fundiária, a Vila foi demarcada como Zona Especial de Interesse Social - ZEIS, pela lei municipal nº 3.750/2004 e com isso, deu-se início ao diagnóstico de campo e levantamento físico territorial, permitindo a construção de cartografia temática de toda a área, o que permitiu também o avanço da cartográfica incluindo a Vila no sistema de coordenadas e implantação de sistema cadastral municipal considerando que a elaboração de um mapa cadastral é uma etapa essencial nesse processo, pois permite identificar e delimitar os lotes, edificações e infraestruturas existentes na área a ser regularizada, onde os dados foram trabalhados em softwares de geoprocessamento (QGIS, AutoCAD, ArcGIS) e ainda foi realizada a delimitação de cada lote, com dimensões, confrontantes e identificação dos ocupantes, inventariando-se ainda os equipamentos urbanos ali presentes (ruas, praças, redes de esgoto, energia, água) (Figura 2).

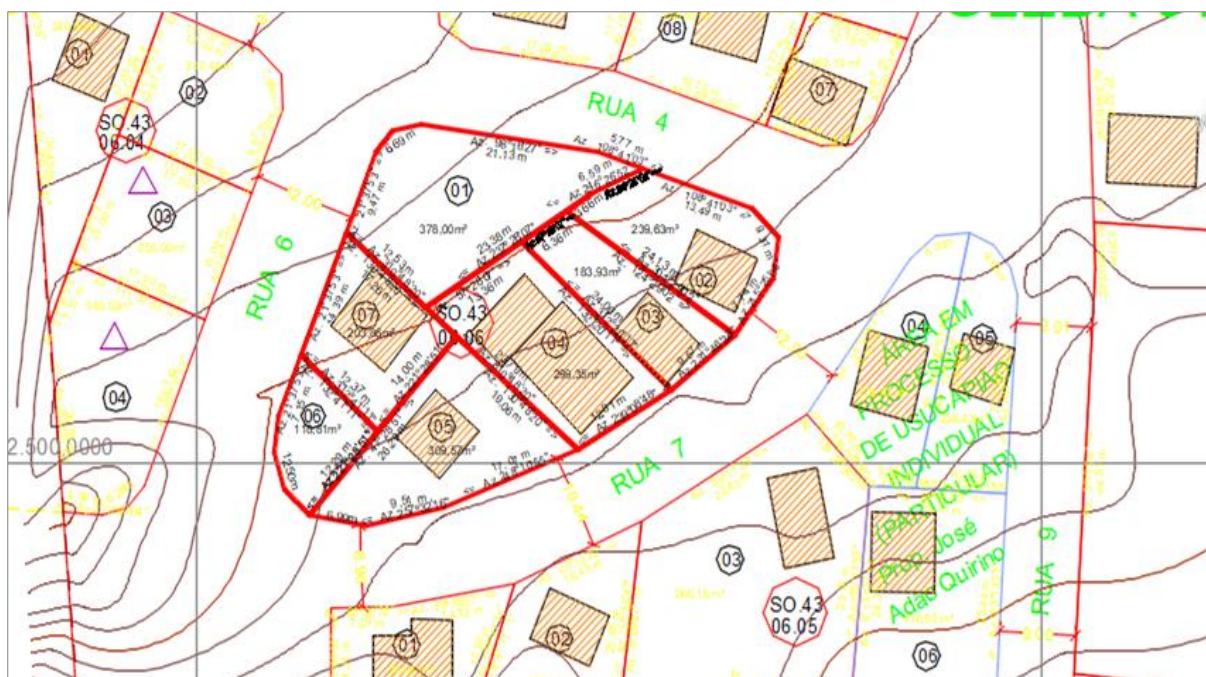


Figura 2. Detalhe de uma das quadras da Vila Carvalho após o geroreferenciamento.
Fonte: Prefeitura Municipal de Votuporanga (2004).

Entre os anos de 2004 e 2008 deu-se um processo que reunia, além da documentação recentemente coletada, documentos de antigos moradores, processo este que seria alavancado pelo mecanismo da “usucapião coletivo”. Contudo, a alta rotatividade dos moradores na Vila de forma frequente, descaracteriza as tentativas anteriores de usucapião coletivo. A grande maioria destes moradores saía da Vila em busca de uma melhor oportunidade de vida, porém sempre retornavam atraídos pelos baixos valores da terra no vilarejo. Dessa forma, o processo nunca conseguia ser encerrado e eram necessárias atualizações constantes, impedindo a continuidade do processo (Cucato, 2016, p. 14).

Em 2009, com a aprovação da Lei de Regularização Fundiária, Lei Federal nº 11.977/2009, acreditava-se que poder-se-ia dar entrada no processo de regularização por meio de usucapião. Contudo, como afirmado acima, a alta rotatividade dos moradores na Vila que assim o faziam de forma frequente dificultava que o processo fosse conduzido desta forma e assim, o processo se arrastava de forma lenta, mas buscando contundência no sentido da regularidade das terras. Com isso, em 2015, o Município de Votuporanga declarou a área como de titularidade pública, iniciando o processo de regularização fundiária, bem como ações sociais voltadas à desapropriação e à doação de escrituras às famílias residentes no local. Segundo Silva *et al* (2020, p.09), “a democratização do país foi a ocasião propícia para uma reflexão mais acurada sobre a integração socioespacial das camadas urbanas mais desprotegidas, tanto no plano jurídico quanto no plano social”.

Voltando mais um pouco para 2004, foi realizado um levantamento socioeconômico e físico por Cucato, como parte das pesquisas para elaboração do Trabalho Final de Graduação. Estas pesquisas foram integralmente utilizadas pela prefeitura Municipal de Votuporanga para andamento do processo de regularização fundiária do local. Finalizado o trabalho de conclusão do curso de Arquitetura e Urbanismo, bem como o curso, Cucato passou a integrar o corpo de servidores públicos da Prefeitura de Votuporanga, atuando como diretora do departamento de

parcelamento, uso e ocupação do solo da Secretaria de Planejamento e enfim, foi dado andamento ao processo de regularização fundiária, sendo que a Vila já havia sido submetida a processo de regularização, os quais foram frustrados. A partir de 2005, foi dado andamento ao processo de regularização da área, porém este demorou para se efetivar em função de burocracias e outras demandas, um novo cadastramento precisou ser feito.

Segundo dados fornecidos pela Prefeitura de Votuporanga, em resposta ao requerimento nº 1.908/2025, para viabilizar o processo de doação, iniciou-se um trabalho técnico-social por meio da Secretaria de Planejamento da época. A priori, buscou regularizar pelo procedimento da usucapião. Em 2015, o Município de Votuporanga declarou a área como de titularidade pública, iniciando o processo de regularização fundiária, bem como ações sociais voltadas à desapropriação e à doação de escrituras às famílias residentes no local.

As doações de títulos de posse foram realizadas conforme a legislação vigente, sendo formalizadas da seguinte maneira: Aporte na Lei nº 5.801, de 24 de junho de 2016 - regularizou e concedeu a doação de 43 imóveis; Lei nº 6.420, de 23 de julho de 2019 - concedeu a doação de 28 imóveis adicionais; Lei nº 7.004, de 01 de agosto de 2023 - concedeu a doação de 5 imóveis adicionais. Com isso, o total de imóveis regularizados e doados na Vila Carvalho alcançou 76 escrituras de doação. Outras situações também são observadas, como, por exemplo, o fato de que não foram realizadas doações a proprietários de terrenos sem edificação.

Assim, as doações aconteceram nos anos de 2016, 2019 e 2023, embasadas pela Lei de Regularização Fundiária realizada pelo Município no ano de 2016, com as primeiras escrituras particulares de doação a serem outorgadas, regulamentada pela Lei nº 11.977/2007 e atualmente a legislação vigente é a lei nº 13.465/2017, que estabelece normas para a Regularização Fundiária Urbana (Reurb) e rural e se divide em duas modalidades, segundo o artigo 13º:

Art. 13. A Reurb compreende duas modalidades: I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; e II - Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

Como resultado, identificam-se as obras de drenagem, com instalação de galerias de água e a implantação da recém-inaugurada Estação Compacta de Tratamento de Esgoto (2024), além da construção da alça de acesso do DER construída na rodovia Péricles Belini (SP 461), que facilitou o acesso à Vila. Além disso, a regularização fundiária possibilitou a inserção de obras de infraestrutura no local, uma vez que durante o processo foi construída a caixa d'água tratada, atendendo toda a demanda local. Placas de sinalização viária foram instaladas homenageando antigos moradores locais e, embora as vias estão em obra de drenagem e pavimentação (Figura 3).

De acordo com a SAEV Ambiental, responsável pela execução das obras, o projeto da Estação de Tratamento de Esgoto iniciou seu planejamento em 2018 e, em novembro, foram executados o Levantamento Planialtimétrico e a Sondagem da área. As obras tiveram início em outubro de 2020, mas o primeiro contrato foi posteriormente revogado, sendo que a retomada das obras ocorreu em abril de 2022, com a contratação de uma nova empresa, que finalizou a construção da estação. Atualmente, toda a Vila Carvalho é atendida pelo abastecimento de água potável.

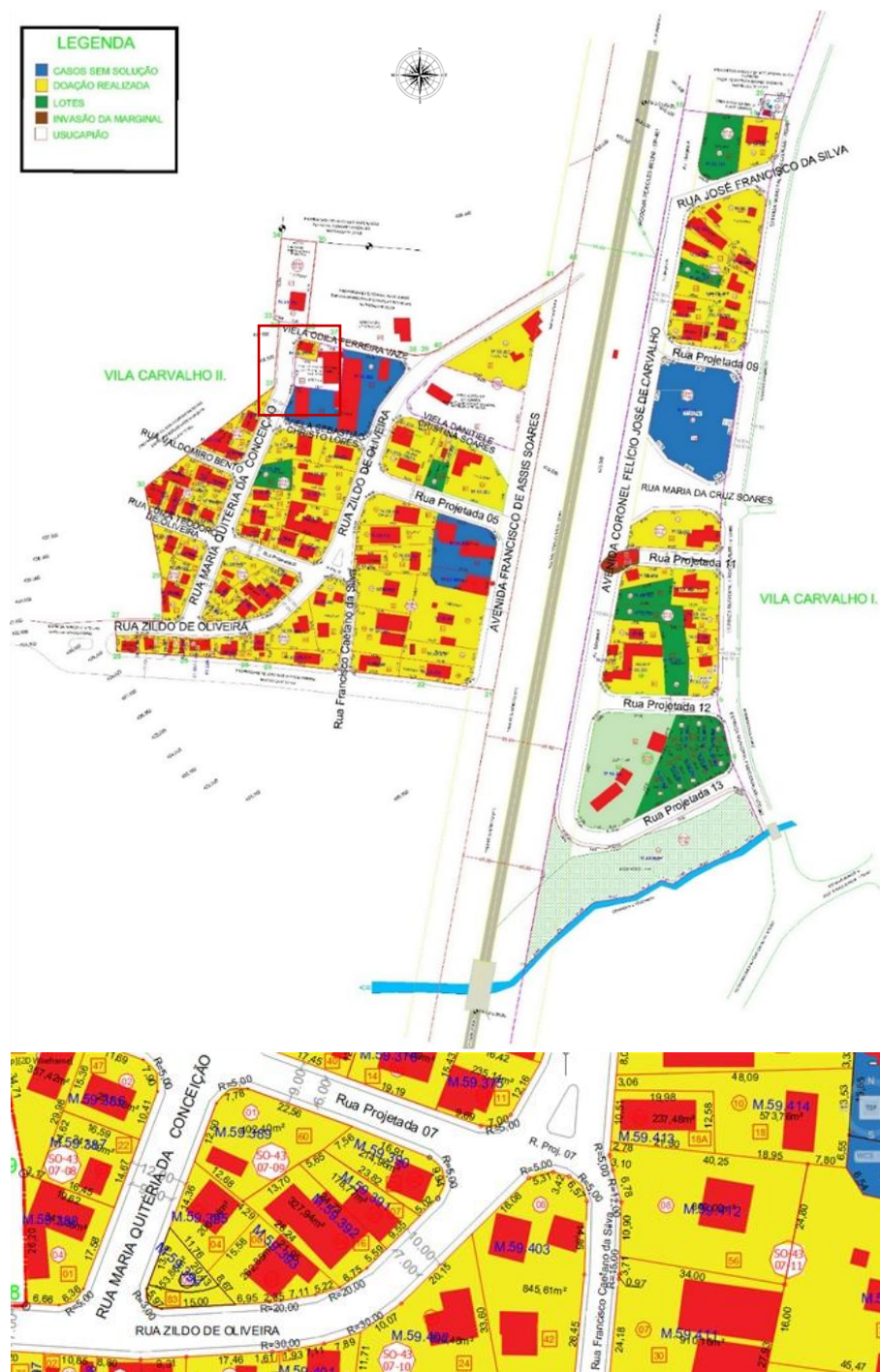


Figura 3. Respectivamente Mapa da Vila Carvalho: Georreferenciado e com cadastramento dos imóveis e situação fundiária, e seu detalhe ampliado Fonte: Prefeitura Municipal de Votuporanga- Secretaria de Planejamento Urbano

O georreferenciamento da área foi muito importante, especialmente por se tratar de um processo técnico e jurídico fundamental para dar segurança, precisão e validade legal à delimitação de imóveis. Ele permitiu a atualização do cadastro municipal, cartório de registro de imóveis, facilitando a sua averbação, além de facilitar o cadastramento junto aos órgãos ambientais.

Contribui para zoneamentos e políticas públicas de habitação, e como já fora referenciado, a Vila fora inicialmente demarcada como ZEIS, sendo a ela atribuído outro zoneamento ao longo do processo, como zona de predominância residencial (Lei 567/2025)

Como a Vila Carvalho é situada a 7 km do Município de Votuporanga e ainda mais distante de outros núcleos urbanos, não se pode considerar que a regularização fundiária permitiu a integração física com o tecido urbano formal (Figura 4). Com a efetivação do processo de regularização fundiária, os imóveis tiveram uma valorização imediata, sobretudo se considerarmos as melhorias a que foram submetidos. Não é objetivo desta pesquisa checar um comparativo de valorização dentre todos os imóveis regularizados, mas com uma análise prévia de alguns imóveis foi possível observar que esta valorização ocorreu considerando seu valor venal.



The image shows a document from the Prefeitura do Município de Votuporanga, Estado de São Paulo. It is a 'Certidão de Valor Venal' (Certificate of Market Value) issued by the Secretaria Municipal da Fazenda, Departamento de Receita Tributária. The certificate number is 40071/2025. It certifies the market value of a property located at RUA [redacted] ITÉRIA DA CONCEIÇÃO 0, VILA CARVALHO II Qd.09 Lt.01, owned by EURIPEDES MARQUES DA COSTA. The value is based on the 2025 Genérico Value Plant (PGV) and is set at R\$ 35,709.89 (thirty-five thousand, seven hundred and nine reais and eighty-nine cents).

Prefeitura do Município de Votuporanga
ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal da Fazenda
Departamento de Receita Tributária

CERTIDÃO DE VALOR VENAL - Nº 40071/2025

Certifico com base nos registros existentes nesta Prefeitura, que o(a) Imóvel situado no endereço abaixo especificado:

Inscrição: 44307090100000

Endereço: RUA [redacted] ITÉRIA DA CONCEIÇÃO 0
VILA CARVALHO II Qd.09 Lt.01

Contribuinte: EURIPEDES MARQUES DA COSTA

Que de conformidade com a Planta de Valores Genéricos vigente, o Valor Venal do Terreno foi fixado em R\$ 35.709,89 (Trinta e Cinco Mil e Setecentos e Nove Reais e Oitenta e Nove centavos), para o exercício de 2025

148559609000182, 05/09/2025 às 10:16:21

Figura 4. Certidão de valor Venal

A certidão de valor venal acima demonstrada é uma dentre outras requeridas junto à Prefeitura Municipal para verificação da valorização imobiliária após a regularização dos imóveis. Numa conta simples, dividindo o valor do terreno pelo seu metro quadrado, chega-se a um valor de aproximadamente R\$80,00 o metro quadrado. Esta informação somente foi possível pela estimativa genérica de valores, considerando o fato de que o imóvel está regularizado. Não é um valor altamente estimado, mas já é possível observar a fixação formalmente estabelecida pela PGV - Planta Genérica de Valores, no que tange ao processo pós-regularização.

Para Smolka (2003), diretor do Departamento para América Latina e Caribe, Lincoln Institute of Land Policy, um dos grandes desafios fundiários na América Latina está no fato de que os programas de regularização raramente são articulados aos processos de urbanização e os governos deveriam priorizar políticas de caráter preventivo para orientar a ocupação do solo. No caso da Vila, ambas as coisas estão articuladas, como se pode observar, mas isso, é incomum acontecer, ressaltando-se a prerrogativa de Smolka (2003).

3.1 O Pós-Regularização a Fundiária: Premissas para a Prosperidade da Vila

Ao suscitar sobre a experiência peruana de regularização fundiária, Fernandes (2011) menciona a escrituração como um gatilho no desenvolvimento do local. Para este autor, “Internacionalmente e na América Latina, a abordagem dominante de regularização da terra nas duas últimas décadas concentrou-se na legalização da posse de lotes individuais (Fernandes, 2011, p.28), sendo que a regularização do Peru, que tem sido grandemente influenciada pelas ideias do economista peruano Hernando de Soto.

No caso da Vila Carvalho reconhece-se como resultado desta pesquisa, identificam-se a execução de obras de drenagem, com instalação de galerias de água e a implantação da recém-inaugurada Estação Compacta de Tratamento de Esgoto (2024).

A regularização fundiária possibilitou a inserção de obras de infraestrutura no local, uma vez que durante o processo foi construída a caixa d’água tratada para servir toda a Vila. Além disso, foi recentemente construída a ETA - Estação de Tratamento de Esgoto, atendendo toda a demanda local. Placas de sinalização viária foram instaladas homenageando antigos moradores locais, embora as vias ainda não sejam pavimentadas.

As obras de pavimentação e drenagem, estão em andamento e melhorando aspectos originais das vias delimitadas pelo traçado irregular, as quais apresentam deficiências na infraestrutura física, como ruas de terra, falta de escoamento adequado das águas pluviais, erosão e alagamentos constantes. Estão em fase de construção as guias (meios-fios) para conduzir a água, poços de visita e as galerias pluviais. Estas obras ainda levam à valorização imobiliária e ao aumento da qualidade de vida e da sensação de pertencimento à cidade pela formalidade.

A Fit-For-Purpose Land Administration – Guiding Principles for Country Implementation, em tradução livre, “Administração Territorial Fit-For-Purpose – Princípios para Implementação do País” (GLTN;UN-HABITAT, 2016), demonstra que a consciência da segurança da propriedade agora é colocada no topo da agenda global, e propõe uma grande discussão para preencher a lacuna da segurança de propriedade, em escala global. O documento então se concentra no desenvolvimento de estratégias específicas para implementar sistemas de administração de terras através do Fit-For-Purpose (FFP) especialmente em países em desenvolvimento, onde muitas vezes até 90% do país e da população estão fora dos sistemas formais. (Farias & Carneiro, 2014 p. 2)



Figuras 5. Parte da Vila Carvalho, ao fundo, edifícios da Cidade de Votuporanga. Fonte: Cucato (2025)



Figura 6. Amostragem dos padrões construtivos. Fonte: Cucato (2025)

Além da construção da alça de acesso do DER construída na rodovia Péricles Belini (SP 461), que facilitou o fluxo e acesso à Vila. A alça de acesso se dá em duas rotatórias, sendo executadas uma no sentido de acesso à Vila Norte e Sul, e outra no sentido Sul-Norte, como se pode observar na Figura 7.



Figura 7. Imagem satélite ortorretificada - Vila Carvalho. Fonte: Prefeitura de Votuporanga/Divisão de georreferenciamento



Figura 8. Uso e ocupação do solo atualmente na Vila Carvalho



Figura 9. Localização da Vila Carvalho. Fonte: Vide Referência 2.

De acordo com a SAEV Ambiental, responsável pela execução das obras, o projeto da Estação de Tratamento de Esgoto iniciou seu planejamento em 2018 e, em novembro, foram executados o Levantamento Planialtimétrico e a Sondagem da área.

As obras tiveram início em outubro de 2020, mas o primeiro contrato foi posteriormente revogado, sendo que a retomada das obras ocorreu em abril de 2022, com a contratação de uma

nova empresa, que finalizou a construção da estação. Atualmente, 100% da área da Vila Carvalho é atendida pelo abastecimento de água potável.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os procedimentos utilizados para regularização fundiária da Vila Carvalho passaram por diferentes processos ao longo do tempo. Mesmo que sua finalização na sua quase totalidade tenha se efetivado a partir do ano de 2016, o ano de 2004 foi um marco no incentivo deste processo, como já mencionado, considerando sobretudo que neste momento fora criada a base cartográfica com curvas de nível, hidrografia, demarcação dos imóveis ocupados e do território total da Vila Carvalho, inclusive dando um passo muito importante no sistema do cadastramento pelo georreferenciamento. Planejar ações de combate à informalidade com fundamentos sólidos e difundir a ideia de que preveni-la é tão relevante quanto implementar e aplicar mecanismos voltados à sua correção.

Portanto buscou-se, ainda que de forma breve, mostrar a importância da regularização fundiária no local e seu impacto social sobre os moradores, uma vez que este processo foi preponderante no sentido de que propostas de melhorias e obras de infraestrutura fossem disponibilizadas e construídas no local, garantindo não somente o direito à terra e à moradia digna, mas também, aos serviços a elas inerentes. Buscou-se, ainda que de forma breve, mostrar a importância da regularização fundiária no local e seu impacto social sobre os moradores, fazendo cumprir as aspirações da Lei nº 10.257/2001, que prioriza a construção de uma cidade mais justa e mais bela e, territorialmente acessível.

REFERÊNCIAS

Abramo, P. (org.) (2003). A cidade da informalidade: o desafio das cidades latino-americanas. Rio de Janeiro: Livraria Sette Letras, Faperj.

Alfonsin, B. M. (1997). Direito à moradia: instrumentos e experiências de regularização fundiária nas cidades brasileiras. Rio de Janeiro, IPPUR/FASE.

BRASIL. (1979). Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm. Acesso em: 20 ago. 2025.

BRASIL. (2009). Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/11977.htm. Acesso em: 20 ago. 2025.

BRASIL. (2017). Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L13.465.htm. Acesso em: 30 ago. 2025.

Cucato, J. A. (2015). As disputas pelo território no espaço urbano de Votuporanga/SP. Contradições no zoneamento de Interesse social (ZEIS), 1996-2012. 2015. 431f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Universidade de São Paulo. São Carlos.

Cucato, J. A. (2016). O cadastro técnico multifinalitário em Votuporanga/SP: histórico e processos no caso da regularização fundiária da vila carvalho. Cobrac-2016, Florianópolis-SC.

Cucato, J. A. (2009). Vila Carvalho-Estudo de Caso-Informações. In: Regularização Fundiária Urbana no Brasil. Brasília: Ministério das Cidades.

Cucato, J. A. (2004). Vila Carvalho: Da urbanização a regularização fundiária. 2004 Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Arquitetura e Urbanismo) - Centro Universitário de Votuporanga - UNIFEV, Votuporanga.

Fernandes, E. et al. (2012). Regularização da terra e da moradia: o que é e como implementar. São Paulo: Caixa Econômica Federal, Instituto Polis.

Fernandes, E. (2011). Regularização de Assentamentos Informais na América Latina. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy

Furtado, E.; Silva, E., & Cabral, C. R. (2014). Proposta de regularização fundiária do loteamento Parque Evandro Luis, no município de Palhoça/SC. XI Congresso Brasileiro de Cadastro Técnico Multifinalitário e Gestão Territorial - Cobrac. Florianópolis-SC.

Gonçalves, R. S. (2009). Repensar a regularização fundiária como política de integração socioespacial. São Paulo.

Loch, C. & Rosenfeldt, Y. A. Z. (2014). A cartografia como suporte para a inclusão urbana e social e viabilizar procedimentos de regularização fundiária. In: XXVI Congresso Brasileiro de Cartografia, 2014, Gramado / RS. XXVI Congresso Brasileiro de Cartografia.

Loch, C. & Rosenfeldt, Y. A. Z. A (2015). Construção de um sistema de informação geográfica para o planejamento de áreas objeto de regularização fundiária. XVII Simpósio Brasileiro de Sensoriamento Remoto - SBSR, João Pessoa-PB, Brasil.

Monbeig, P. (1984). Pioneiros e fazendeiros de São Paulo. 2. ed. São Paulo: Hucitec-Polis.

Osório, L. M. (2003). Parcelamento, urbanização e regulamentação do solo no Rio Grande do Sul: aplicação da Lei 6766/79, modificada pela Lei n. 9785/99, e provimento more legal da corregedoria geral de justiça do Rio Grande do Sul. In: FERNANDES, E.; BETÂNIA, A. (Org.). A lei e a ilegalidade na produção do espaço urbano. Belo Horizonte: Del Rey, 2003. p. 97-113.

Santos, M. (1991). O espaço e o método. São Paulo: Nobel.

Silva, E. & Teixeira, K. (2017). O geoprocessamento na gestão territorial do município de Florianópolis. 2017. Trabalho de Conclusão de Curso. (Graduação em Geografia) - Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis.

Silva, E., Silva H.P., & Nunes J. G. (2020). Dificuldades na regularização fundiária de imóveis públicos: estudo de caso da universidade federal de Santa Catarina. 14º Congresso Brasileiro de Cadastro Técnico Multifinalitário e Gestão Territorial - Cobrac. Florianópolis-SC.

Votuporanga. (2004). Lei n. 3.750, de 09 de setembro de 2004. Dispõe sobre recuos nas edificações, corredores de acesso, vias públicas, usos permitidos, criação de Zona de Uso e outras correlatas e dá outras providências. Disponível em: http://www.votuporanga.sp.gov.br/atool/_arquivo/pasta/22fb0cee7e1f3bde58293de743871417.pdf. Acesso em: 20 jun. 2025.

NOTAS BIOGRÁFICAS:

Janaina Andrea Cucato . Arquiteta e Urbanista –UNIFEV. Mestra e Doutora – Arquitetura e Urbanismo com ênfase para o planejamento Urbano - Instituto e Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo-IAU-USP. Docente do Instituto Federal de Votuporanga-IFSP-VTP e Centro Universitário de Votuporanga-UNIFEV- Ex. Diretora da Divisão de Parcelamento, uso e ocupação do solo da Prefeitura Municipal de Votuporanga-SP. Especialização em Regularização Fundiária (PUC Minas-MG). Pós Graduação: Gestão Ambiental –MBA (UNIFEV), e Engenharia e Segurança do Trabalho (IFSULDEMINAS).

Luciano Nucci Passoni: Graduado em Administração (1994) e Ciências Contábeis (1996) pelo Centro Universitário de Votuporanga - SP, Pós Graduado em Marketing Empresarial e MBA em Gestão Ambiental Empresarial. Superintendência de Água, Esgotos e Meio Ambiente de Votuporanga-Saev Ambiental. Ex secretário de Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal de Votuporanga-SP.

CONTATOS

Janaina Andréa Cucato

Centro Universitário de Votuporanga –UNIFEV e Instituto Federal de São Paulo
R. Pernambuco, 4196 – Centro
Votuporanga – SP
BRASIL
Tel: +55 17 34059999 / +55 17 981181392
Email: jcucato@gmail.com

Luciano Nucci Passoni

Superintendência de Água, Esgotos e Meio Ambiente de Votuporanga-Saev Ambiental

R. Pernambuco, 4313 – Patrimônio Novo
15500-006 Votuporanga – SP
BRASIL
Tel: +55 17 3405-9195
Email: atendimento@saev.com.br
Website: <https://www.saev.com.br>