

# **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: VILA CARVALHO (VOTUPORANGA, SÃO PAULO, BRASIL), UM ESTUDO DE CASO**

## **LAND REGULARIZATION: VILA CARVALHO (VOTUPORANGA, SÃO PAULO, BRAZIL), A CASE STUDY**

**Autores:**

**Janaina Andréa Cucato | UNIFEV e IFSP | [jcucato@gmail.com](mailto:jcucato@gmail.com)**

**Luciano Nucci Passoni | SAEV Ambiental | [passoni@terra.com.br](mailto:passoni@terra.com.br)**

# APRESENTAÇÃO

Este trabalho discorre sobre o processo de regularização fundiária da Vila Carvalho e aponta um panorama da sua atual condição após finalizado o processo.

A Vila Carvalho está situada a 7 km de Votuporanga, na região noroeste do estado de São Paulo, e suas terras originalmente pertenciam à Mitra Diocesana de São Carlos-SP-Brasil.

Apesar de algumas tentativas frustradas de regularização fundiária ao longo dos anos, as posses das terras para os moradores foram efetivadas em 2016 e nos anos consecutivos e, com isso, pode-se prover o local com infraestrutura básica.

O processo de Regularização Fundiária teve início em 2004, quando, mediante proposta da autora através de pesquisas acadêmicas que se desdobraram para o processo efetivo, a Vila fora demarcada como ZEIS-Zona Especial de Interesse Social, pela Lei Municipal nº 3750/2004.

Metodologicamente, para o processo de regularização, foram realizadas visitas ao local, inventário fotográfico (com uso de drone, mais recentemente), entrevistas com moradores, além de análise documental junto às agências e órgãos afins, e leitura documental e legislações e levantamento sócio, econômico e documental dos moradores.

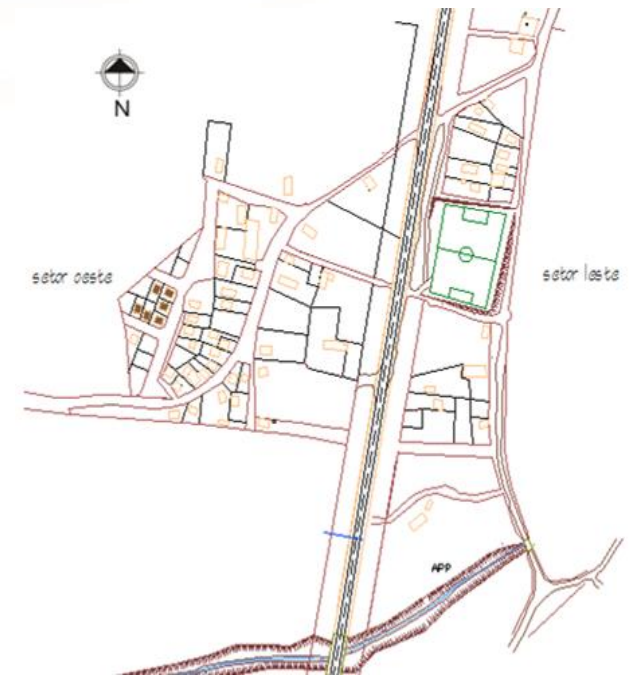


# O PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DA VILA CARVALHO

Até o ano de 2004, a Vila Carvalho não tinha dados oficiais que denotassem sua estrutura física, econômica e social.

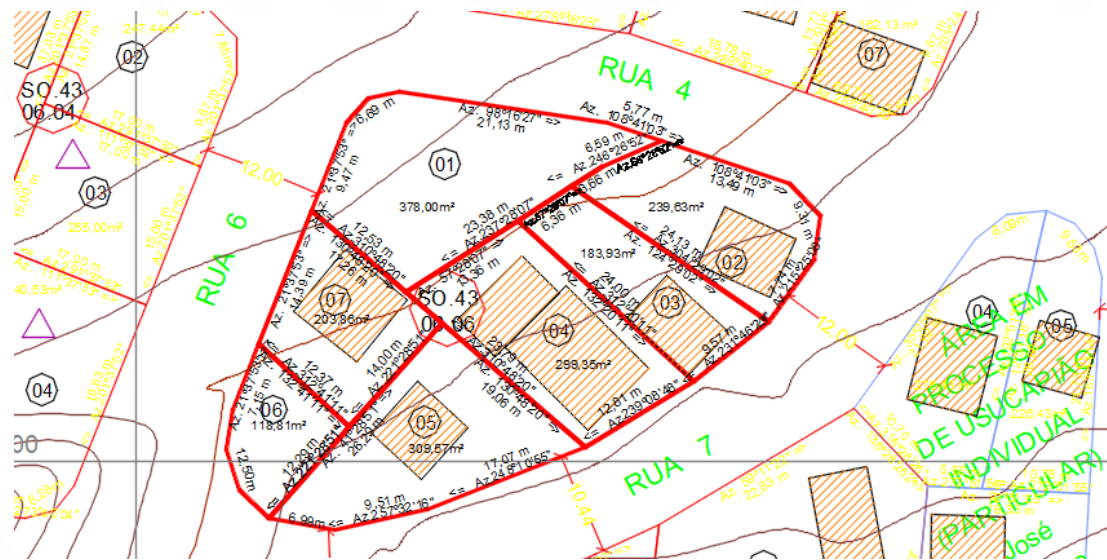
Com sua demarcação como ZEIS, deu-se início ao diagnóstico de campo; levantamento físico territorial, permitindo a construção de cartografia temática de toda a área, orientando também o avanço da cartográfica incluindo a Vila no sistema de coordenadas georeferenciadas e implantação de sistema cadastral 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.

Ao lado, está a imagem do mapa original (2004), na ocasião, desenhado pela autora, sobre imagem satélite.



# O PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO

Como resultado desta pesquisa, identificam-se os desdobramentos desta em processos e ações de cunho físico e socioeconômico, como é o caso da pesquisa da autora que orientou o processo real de regularização fundiária do local em questão. Ao lado, parte do mapa da Vila, Georeferenciado (e planialtimetria).



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, a alta rotatividade dos moradores na Vila que assim o faziam de forma frequente, dificultava que o processo fosse conduzido desta forma e assim, a regularização 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.

### Situação fundiária da Vila Carvalho- PMV



# DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA À URBANIZAÇÃO

## Obras realizadas durante e após a regularização dos imóveis:

- construção da alça de acesso do DER construída na rodovia Péricles Belini (SP 461) (Vide imagem de drone)
- execução de obras de drenagem, com instalação de galerias de água e a implantação da recém-inaugurada Estação Compacta de Tratamento de Esgoto (2024) (Imagem ao lado)
- Aguardando a realização das obras de pavimentação, já autorizadas pelo governo do Estado de São Paulo.
- Atualmente, 100% da área da Vila Carvalho é atendida pelo abastecimento de água potável.
- Investimento em obras de melhorias em algumas moradias, por parte de alguns moradores (imagem ao lado).



# 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, sob incentivo das pesquisas de Cucato(2004) 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.

Destacamos 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.



# AGRADECIMENTOS

Centro Universitário de Votuporanga-UNIFEV  
Prefeitura Municipal de Votuporanga-SP-  
Gestão Administrativa –Secretaria Municipal de Planejamento  
Urbano



UNIVERSIDADE FEDERAL  
DE SANTA CATARINA



**TU**Delft

execução



FEESC



GOTT



**LabFSG**  
Laboratório de Planejamento, Territorialização, Políticas e  
Gestão Urbana

patrocinadores



**INCRA**

MINISTÉRIO DA  
GESTÃO E DA INOVAÇÃO  
EM SERVIÇOS PÚBLICOS



GOVERNO DO  
BRASIL  
DO LADO DO POVO BRASILEIRO



**mutua**  
Cada um ajudando os outros a crescer



**PREFEITURA DE  
FLORIANÓPOLIS**



**esri**



**CNPq**



**Topocart**



**geopixel**  
INTELIGÊNCIA MUNICIPAL



**SINDUSCON**  
GRANDE FLORIANÓPOLIS



**MAPPER GIS**  
MAPPER GIS



**KASAY**  
INGENIERIA  
Soluciones Integradas



**conexões  
para inovar**