

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

Luciano Nucci Passoni | SAEV Ambiental | 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.

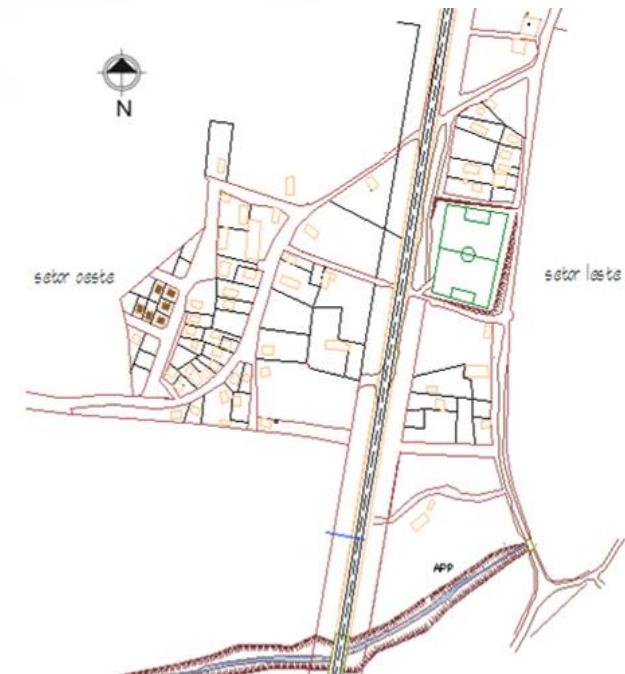
Metodologicamente, para o processo de regularização, foram realizadas visitas ao local, inventário fotográfico (com uso de drone, mais recentemente), entrevistas com moradores, além de análise documental junto às agências e órgãos afins, e leitura documental e legislações e levantamento sócio, econômico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

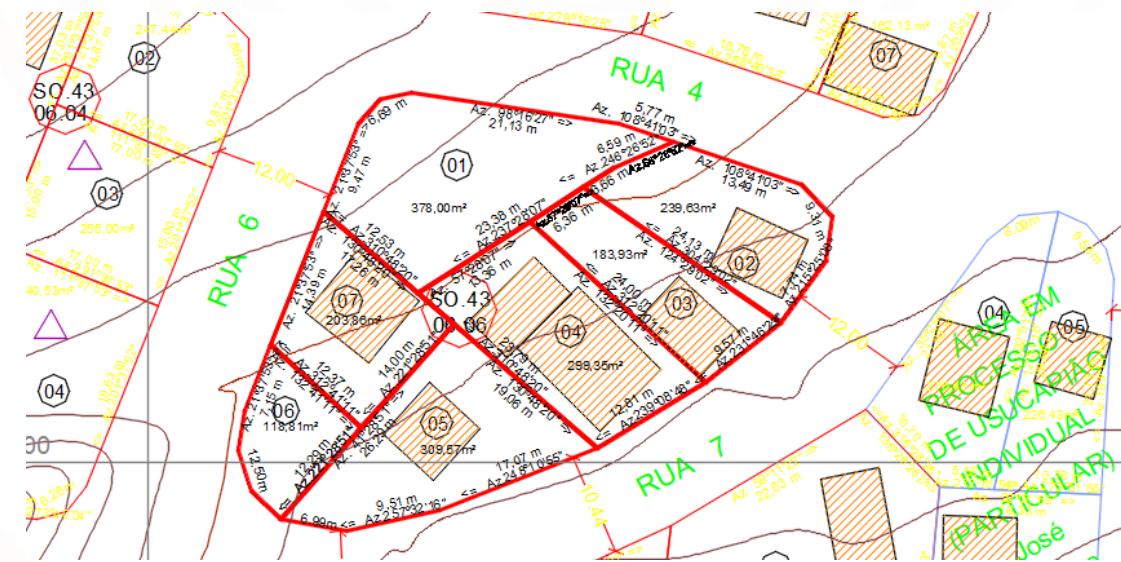
Com sua demarcação como ZEIS, deu-se início ao diagnóstico de campo; levantamento físico territorial, permitindo a construção de cartografia temática de toda a área, orientando também o avanço da cartográfica incluindo a Vila no sistema de coordenadas georeferenciadas e implantação de sistema cadastral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



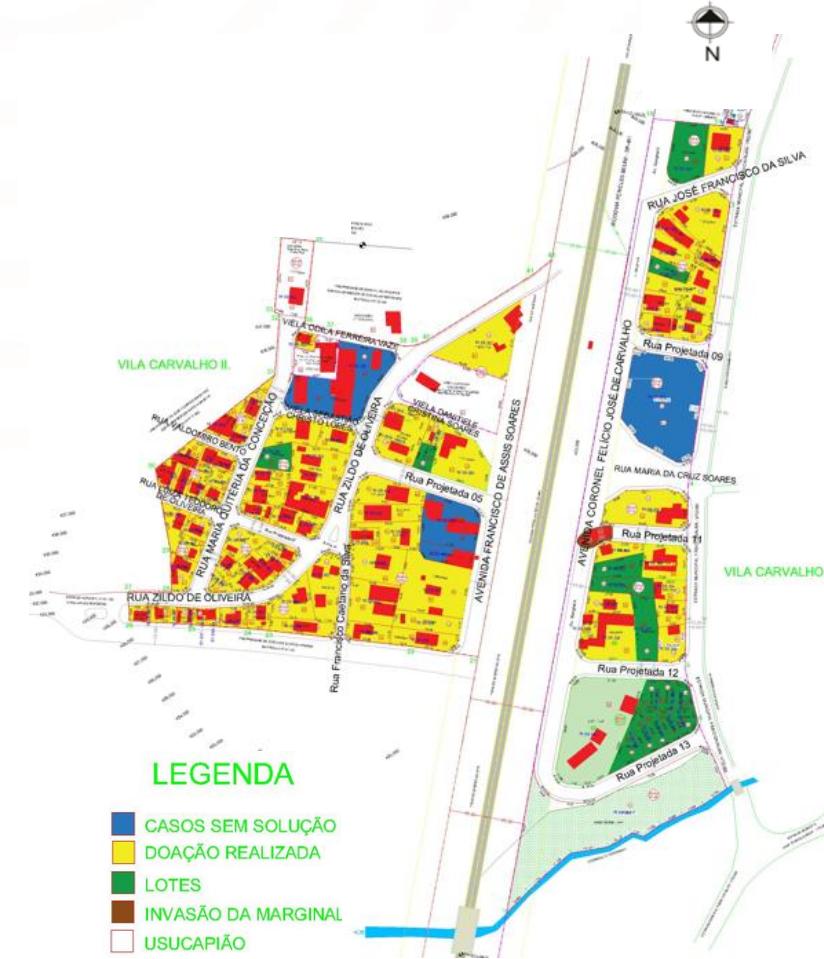
Em 2009, com a aprovação da Lei de Regularização Fundiária, Lei Federal nº 11.977/2009, acreditava-se que poder-se-ia dar entrada no processo de regularização por meio de usucapião. Contudo, a alta rotatividade dos moradores na Vila que assim o faziam de forma frequente, dificultava que o processo fosse 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.

OS INSTRUMENTOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA UTILIZADOS NESTE CASO

O processo foi bastante moroso, e 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 11.977/2009 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 comprehende 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. Ao lado, segue o mapa da situação de regularidade dos imóveis.



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) (Imagen 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 (imagen 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-

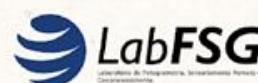
Gestão Administrativa –Secretaria Municipal de Planejamento
Urbano



UNIVERSIDADE FEDERAL
DE SANTA CATARINA



execução



patrocinadores

