UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
ESCOLA POLITÉCNICA
PROGRAMA DE EDUCAÇÃO CONTINUADA – PECE

Raquel Ferreira Fogaça

Uma análise dos procedimentos administrativos e técnicos no âmbito da gestão do Programa de Regularização Fundiária do Município de Itapevi

SÃO PAULO

2016

RAQUEL FERREIRA FOGAÇA

Uma análise dos procedimentos administrativos e técnicos no âmbito da gestão do Programa de Regularização Fundiária do Município de Itapevi

Monografia apresentada à Escola Politécnica da Universidade de São Paulo para a obtenção de título de especialista em Planejamento e Gestão de Cidades do Programa USP Cidades

SÃO PAULO

2016

TERMO DE JULGAMENTO

RAQUEL FERREIRA FOGAÇA

Uma análise dos procedimentos administrativos e técnicos no âmbito da gestão do Programa de Regularização Fundiária do Município de Itapevi

Monografia apresentada à Escola Politécnica da Universidade de São Paulo para a obtenção de título de especialista em Planejamento e Gestão de Cidades do Programa USP Cidades.

Área de concentração: Planejamento e Gestão de Cidades.

Orientadora: Prof. Dra. Elisabete França

SÃO PAULO

2016

Catalogação-na-publicação

Fogaça, Raquel
Uma análise dos procedimentos administrativos e técnicos no âmbito da gestão do Programa de Regularização Fundiária do Município de Itapevi / R. Fogaça -- São Paulo, 2016.
58 p.

Monografia (Especialização em Planejamento e Gestão de Cidades) - Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. Poli-Integra.

1.Regularização Fundiária 2.Plano de Regularização Fundiária 3.Município de Itapevi 4.Procedimentos técnicos e administrativos I.Universidade de São Paulo. Escola Politécnica. Poli-Integra II.t.

Dedico este trabalho a Jaci Tadeu da Silva, grande exemplo, sabe pautar suas decisões com inteligência e razão, sem olvidar da sensibilidade que antecede a tudo o que permeia o humano.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a todos os colegas de trabalho e amigos queridos o companherismo ao longo deste processo de aprendizado, em especial Elisabete França pela elegância profissional, primor de seres iluminados e pela generosidade que é em compartilhar seus conhecimentos e ser ponte de contatos proveitosos para construção de uma consciência maior como foi com a Dra. Ellade Laurinda Piva Imparato, especialista dotada de uma memorável bagagem sobre dignidade social.

RESUMO

A Regularização Fundiária para o Poder Público é um processo de intervenção na propriedade privada ou pública em decorrência de um evidente interesse social, a fim de legalizar a permanência de possuidores em áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei, de forma a promover o direito social à moradia, a função social da propriedade e da cidade, os gestores públicos, como um dos atores mais próximo da realidade da cidade, deve possuir um mecanismo de organização administrativa e técnica assim como uma estrutura institucional a fim de combater as irregularidades fundiárias.

Dados como diagnósticos com mapeamento das áreas irregulares identificando o tipo de irregularidade apresentada (loteamento irregular, loteamento clandestino, conjunto habitacional irregular, invasões, etc.), bem como o mapeamento das áreas de domínio público (União, Estado e Município) e particular, assim como, perfil socioeconômico da população ocupante em cada área irregular, relatório de constatação da situação de infraestrutura encontrada bem como o levantamento dos equipamentos comunitários e áreas livres de uso público e por último a situação ambiental (risco ambiental e de deslizamento de encostas, áreas degradadas, etc.) - são componentes imprescindíveis para uma análise de regularização fundiária, e não podem ser ignorados, dados esses que serão base para o melhor direcionamento de caso a caso.

A gestão pública precisa adotar novas ferramentas para gerenciar suas informações com qualidade e organização, e conhecer as peculiaridades de sua demanda, para sair da inércia dos processos burocráticos que prevalecem na sociedade brasileira.

ABSTRACT

The Land Regularization is a Government intervention process in the private or public property as a result of an obvious social interest in order to legalize the stay of holders in urban areas occupied in violation of the law, in order to promote the social right to housing, the social function of property and the city. But for the promotion of that process should be by public managers, as one of the closest players in the reality of the city, administrative and technical organization mechanism as well as an institutional framework to combat local irregularities.

Diagnoses such as mapping the uneven areas identifying the type of presented irregularity (irregular allotment, illegal subdivision, irregular housing, invasions, etc.), the mapping of public domain areas (federal, state and municipality) and private, as well as , socioeconomic profile of the occupying population in each irregular area, finding report of the infrastructure situation found and the survey of community facilities and open spaces for public use and finally the environmental situation (environmental risk and landslides, degraded areas, etc.) are essential components in an analysis of land tenure, and can´t be ignored, is this tangle of information that will support to the best case routing the case.

The public administration needs to know new tools to manage your information with quality and organization, and know the peculiarities of his demand to leave the inertia of the Brazilian bureaucracy.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 - Vista panorâmica da cidade de Itapevi..... 16
Figura 2 - Faixa de convocação para o comício pró-emancipação,1958..... 19
Figura 3 - Jornal da época destaca o resultado do pleito que garantiu a emancipação política de Itapevi..... 20
Figura 4 - Casarão onde residia a família Nunes..... 21
Figura 5 - Paço Municipal, 2015..... 21
Figura 6 - Região da Praça Central Carlos de Castro de Itapevi e a estação de trem..... 22
Figura 7 - A praça Carlos de Castro e a estação de trem é hoje considerada o coração da cidade..... 23
Figura 8 - Avenida Presidente Vargas..... 23
Figura 9 - Avenida Presidente Vargas na atualidade, uma das principais entradas de Itapevi..... 24
Figura 10 - Antigo Posto de Saúde..... 24
Figura 11 - O Antigo Posto de Saúde deu lugar na atualidade ao Ambulatório Médio de Especialidades..... 25
Figura 12 - Localização de Itapevi..... 25
Figura 13 - Vista da área industrial de Itapevi e a Rodovia Castelo Branco SP-29..... 26
Figura 14 - Construções em área pública do Jardim Rosemary..... 27
Figura 15 - Vista do Jardim Marina II..... 28
Figura 16 - Capa da Revista Exame..... 29
Figura 17 - Revista Exame - Edição 1064..... 30
Figura 18 - Relatório de empresas ativas - Instituto Brasileiro de Planejamento Tributário..... 31
Figura 19 - Índice FIRJAN de Gestão fiscal – Ano Base 2013..... 31
Figura 20 - Aspectos inter e multiciplinares no processo de regularização fundiária..... 33
Figura 21 - População recenseada RMSP..... 40
Figura 22 - Relatório de total de regularizações fundiárias de Itapevi

segundo a ARISP..... 42
Figura 23 - Organograma com a estrutura hierárquica da SEHAB Itapevi..... 43
Figura 24 - Organograma de colaboradores diretos da Divisão de Regularização Fundiária da Prefeitura Municipal de Itapevi, 2015..... 44
Figura 25 - Ações distintas para o diagnóstico de um determinado assentamento..... 47
Figura 26 - Delimitação de áreas pelo Google. Departamento Técnico SEHAB, Itapevi..... 48
Figura 27 - Prancha com a delimitação de domínios. Departamento Técnico SEHAB, Itapevi..... 48
Figura 28 - Sistema de Informação de habitação de Interesse Social de São Bernardo do Campo..... 49
Figura 29 - Prancha de levantamento topográfico. Departamento Técnico SEHAB, Itapevi..... 50

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Quadro de inadequação habitacional do município de Itapevi..... 46

SUMÁRIO

	Introdução.....	14
1.	Município de Itapevi.....	16
1.1	História de Itapevi.....	16
1.2	Itapevi na região.....	25
1.3	Aspectos geográficos e hidrográficos.....	27
1.4	Aspectos econômicos.....	28
2.	Principais características do processo de regularização fundiária.....	32
2.1	Etapas do processo de regularização fundiária.....	32
3.	Regularização fundiária nacional.....	35
4.	Panorama da irregularidade das ocupações no solo urbano de Itapevi.....	39
5.	Regularização fundiária no município de Itapevi.....	41
5.1	Estrutura da Secretaria Municipal de Habitação.....	42
5.2	Estrutura administrativa e técnica da Divisão de Regularização Fundiária.....	44
5.3	Situação fundiária municipal.....	45
5.4	Procedimentos administrativos e técnicos da regularização..	47
5.4.1	Diagnóstico.....	47
5.4.1.1	Relatório de levantamento físico da situação fundiária e do uso de ocupação do solo.....	48
5.4.1.2	Levantamento Topográfico e Cadastral.....	50
5.4.1.3	Levantamento Socioeconômico.....	51
5.4.1.4	Pesquisa e análise físico-territorial.....	51
5.4.1.5	Levantamento ambiental.....	52
5.4.1.6	Levantamento de legislações urbanísticas e ambientais.....	52
5.4.1.7	Mobilização social.....	52
5.4.1.8	Elaboração do Banco de Dados Georreferenciado.....	53
5.4.2	Legalização Jurídica.....	53
	Considerações Finais.....	55
	Referências bibliográficas.....	57

INTRODUÇÃO

> Concretizar a promessa de *moradia para todos* é dever de cada brasileiro sensível e, principalmente, daqueles que têm o poder de remover óbices, mercê de sua carreira, profissão ou vocação.
>
> *Desembargador José Renato Nalini, 2014*[1]

A moradia é um direito fundamental, um princípio instituído na Carta Magna Brasileira, a Constituição de 1988, em seu Artigo 5º, Incisos XXII e XXIII, posteriormente consolidado no Estatuto das Cidades[2].

Além dos princípios constitucionais e dos instrumentos do Estatuto das Cidades, recorreremos também à Lei 11.977, de 07 de julho de 2009, que trata, entre outros assuntos, da Regularização Fundiária de Interesse Social[3], objeto do presente trabalho. Essa Lei sedimenta a definição da regularização ao estabelecer em seu Artigo 46 que:

> A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização dos assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Esse tema é cada vez mais pertinente, considerando os números da precariedade urbana nas cidades brasileiras e no mundo em geral. Segundo a Organização das Nações Unidas (ONU), o número de pessoas morando em favelas será de um bilhão em 2013 para três bilhões em 2050[4]. Sendo assim, é possível considerar que não se trata de um futuro distante, mas de um desafio imediato, pois a demanda já é considerável, especialmente nas grandes metrópoles.

---

[1] In: GÓES, Renato G. *Regularização Fundiária Urbana no Estado de São Paulo - passo a passo*. São Paulo: Imprensa Oficial, 2014 (Manual).

[2] O Estatuto da Cidade é a denominação oficial da Lei 10.257 de 10 de julho de 2001, que regulamenta o capítulo "Política Urbana" da Constituição brasileira e seus princípios básicos são o planejamento participativo e a função social da propriedade.

[3] Regularização Fundiária de Interesse Social, disciplinada pelos artigos 53 a 60-A da Lei 11.977/2009, destinando-se à regularização de imóveis urbanos, públicos ou privados, ocupados de forma consolidada e irreversível, por população de baixa renda, predominantemente para moradia.

[4] Os dados são do relatório Pesquisa Mundial Econômica e Social 2013 da ONU.

A regularização urbanística e fundiária tem início na seara administrativa municipal e se encerra no registro imobiliário. Por esse motivo, para o desenvolvimento do presente trabalho, tomamos como objeto de análise o Programa de Regularização Fundiária do município de Itapevi, cuja gestão está sob a responsabilidade da Secretaria de Habitação.

Embora não exista um diagnóstico atualizado sobre o número atual de famílias e domicílios instalados em favelas, loteamentos e conjuntos habitacionais irregulares e outras formas de assentamentos marcados por alguma forma de irregularidade administrativa e patrimonial, essa realidade está visivelmente presente na maior parte da rede urbana do município de Itapevi.

Inicialmente o foco desta pesquisa levou a uma análise sobre Plano Diretor de Itapevi, que direciona e organiza as ações da cidade como um todo, incluindo direcionamentos sobre a regularização urbanística e fundiária dos assentamentos precários. Na sequência o diagnóstico se baseou na organização interna da Secretaria de Habitação, observando particularmente o tipo de gestão em relação à integração e participação de todos os agentes envolvidos no processo de regularização fundiária.

A partir desses exames, é possível compreender os procedimentos administrativos realizados, bem como os atuais conceitos e modelos de peças técnicas adotadas a fim de compreender sua eficácia nas decisões, diretrizes e ações acordadas no planejamento municipal.

1. MUNICÍPIO DE ITAPEVI

1.1. História de Itapevi[5]

Figura 1 – Vista panorâmica da cidade de Itapevi. Fonte: www.itapevi.sp.gov.br. 2015.

No século XIX o café se tornou o principal produto de exportação do Brasil e a província de São Paulo começava a dar seus primeiros passos rumo ao desenvolvimento que faria dela a capital econômica no país. A expansão das plantações de café exigia investimentos, especialmente na área de transportes, para que a produção pudesse ser escoada de forma rápida e eficaz. Por isso, para ligar o planalto paulista ao porto de Santos, investiu-se na construção e expansão das linhas férreas, como a Estrada de Ferro Sorocabana.

Em 10 de julho de 1875, foi inaugurada a Estação de Cotia com a presença de diversas autoridades de São Paulo. Além do presidente da província[6], Sebastião José Pereira, esteve presente o presidente da Estrada de Ferro Sorocabana, Matheus Maylasky, e até mesmo alguns representantes do imperador D. Pedro II.

A estação era um simples barraco coberto de sapé, iluminado por lampiões de querosene.

[5] Texto baseado no "Projeto Memória de Itapevi" que tem sua origem em uma publicação impressa que resultou o livro "Itapevi resgata sua história", Prefeitura de Itapevi e Associação Comercial e Industrial de Itapevi, 1997.
[6] Cargo que hoje equivale ao de governador do estado.

Do centro da Vila de Cotia até a estação de trem eram sete quilômetros de distância. As fazendas que se localizavam ao redor da estação pertenciam a duas famílias, apontadas como fundadoras da cidade: a dos Abreus[7], e a família Nunes[8].

Em 1912, Joaquim Nunes Filho[9], comprou o sítio Itapevi, uma propriedade de 152 alqueires, compreendendo o que hoje é a maior parte da região central de Itapevi.

Joaquim Nunes Filho conseguiu que o vilarejo se tornasse um distrito de Cotia em 1920. Sua morte, em 1941, representou para o então distrito o início de uma nova época, pois a Família Nunes passou a vender suas terras adquiridas em 1912, e Carlos de Castro[10] viu que o distrito oferecia um bom campo de trabalho para suas atividades profissionais e passou a ser dono de grande parte das terras do distrito de Itapevi.

Com vasta gleba de terras que pertencera a Joaquim Nunes Filho, Carlos de Castro colocou em prática um plano que já havia sido esboçado por Joaquim Nunes Filho: lotear e vender todo o terreno que cercava a estação de trem e toda essa gleba acabou sendo dividida em vários lotes, cada um deles medindo, em média, 300 m², contudo não houve nesta época preocupação com a questão da regularização fundiária, sendo que há até hoje loteamentos que não foram regularizados.

O empresário pretendia vender os lotes para a população de baixa renda, principalmente para aqueles que gastavam boa parte de seus salários com o aluguel de suas residências. Para atrair compradores, utilizava uma série de estratégias, como oferecer lotes a preços baixos que podiam ser adquiridos com o pagamento do valor total dividido em várias parcelas, de modo que as prestações não pesavam no bolso do comprador.

Esses terrenos foram anunciados em jornais da capital e muitas pessoas que moravam em casas alugadas acabaram se interessando pela oferta. Afinal,

---

[7] A Família Abreu é uma das mais antigas da região, havendo se instalado no município por volta do século XIX. Tinha como patriarca João de Abreu Nogueira, proprietário de grandes extensões de terra tanto na região de Itapevi, onde se estabeleceu, como na de Ibiúna, de onde veio.

[8] A Família Nunes era oriunda de Santana de Parnaíba. Suas propriedades ocuparam a maior faixa de terra ao longo de Itapevi e Vargem Grande Paulista.

[9] Personagem que concentrou em si todo o respeito e prestígio que a família Nunes possuía na região. Sua opinião tinha peso político, e muito prestígio entre as personalidades da vida pública paulista.

[10] Empresário imobiliário da capital, o maior loteador na história de Itapevi.

poderiam realizar o sonho de ter uma casa própria e ainda continuar trabalhando na capital, já que os lotes ficavam próximos da estação ferroviária.

Para que os interessados não desistissem da compra, com medo de não ter dinheiro para investir na construção da residência, Carlos de Castro adotou outra tática: montou uma olaria em Itapevi e passou a distribuir gratuitamente 5 mil tijolos, 500 telhas e 20 cumeeiras, 5 m³ de areia, 5 sacos de cimento, uma porta e uma janela para todos aqueles que adquirissem um lote. Assim, o negócio revelou-se um sucesso e, em pouco tempo, o que mais se via em Itapevi era a construção de casas. Não é a toa que o então distrito de Cotia ficou conhecido como “a cidade dos telhados novos”.

O crescimento populacional de Itapevi fez com que seus moradores entrassem na década de 1950 sonhando em ganhar autonomia. Eles acreditavam que Itapevi possuía plenas condições de se tornar independente de Cotia e transformar-se em um município.

Em meados de 1945, a estação de trem não se chamava mais Estação de Cotia e fora batizada com o nome de Estação de Itapevi. As discussões em torno da emancipação começaram a tomar conta da população. O assunto era comentado durante as viagens de trem, nos locais de trabalho, nas mesas de bar, em todas as rodas. Pouco a pouco, a proposta emancipacionista ganhou corpo até que, em 10 de maio de 1952, Carlos de Castro e moradores da região entregaram um abaixo assinado com mais de mil assinaturas aos deputados paulistas, pleiteando à Assembléia Legislativa do Estado de São Paulo a emancipação de Itapevi. Apesar de toda a mobilização, o movimento saiu derrotado por questões técnicas, afinal o distrito de Itapevi era muito próximo a Cotia para ter sua própria autonomia.

A legislação em vigor permitia que o pedido de emancipação fosse reapresentado após 5 anos. No entanto, para que tivesse sucesso, Itapevi precisava atender a duas exigências: ter um maior número de moradores e uma arrecadação maior.

Os líderes do movimento, organizados em uma comissão, começaram a se reunir com maior frequência, determinando as estratégias a serem adotadas para que, da próxima vez, o distrito fosse, enfim, elevado à categoria de município. Nesses encontros, as lideranças chegaram a duas conclusões: primeiro a de que seria necessário conscientizar a população de que a emancipação traria vantagens para o distrito; segundo, que a luta pela emancipação não poderia ficar restrita a um

pequeno grupo de moradores. Para isso, seria necessário o envolvimento e a participação de toda a população para superar os dois obstáculos impostos pela lei.

O aumento no número de moradores, como previa a legislação, não era encarado como um grande problema, afinal, ainda prosseguiam as vendas dos lotes de Carlos de Castro. A dificuldade maior era aumentar a arrecadação de impostos, uma vez que havia um grande número de moradores em débito com a prefeitura de Cotia. Para vencer essa barreira, foi importante o trabalho da subprefeitura de Itapevi, criada na época em que Itapevi fora elevado à categoria de distrito, responsável pela administração do pagamento de dívidas e pela coleta de impostos, que coordenou a tarefa de cobrar os inadimplentes.

Em 1958, foi realizado um recenseamento em Itapevi para provar o aumento populacional, bem como o aumento da arrecadação do distrito. A partir daí, os líderes do movimento apresentaram à Assembléia Legislativa um novo pedido de emancipação. Contudo, isso ainda não bastava. O Governo do Estado desejava saber se aquele pedido representava, de fato, a vontade da maioria da população.

Figura 2 – Faixa de convocação para o comício pró-emancipação,1958.
Fonte: www.itapevi.sp.gov.br.

Em 14 de dezembro de 1958 foi realizado um plebiscito a respeito do assunto e, dos 1.002 eleitores que compareceram às urnas, só 30 foram contrários à autonomia; os outros 972 votaram a favor da emancipação.

O IMPARCIAL

Orgão Intermunicipal Independente

ITAPEVI, 15 DE DEZEMBRO DE 1958

Edição EXTRA

"O IMPARCIAL" PREVIU A AUTONOMIA

972 Itapevienses disseram "Sim"!

S. PAULO, 15 (Urgente) — Com a presença de elementos representativos de diversas camadas politico-sociais de Itapevi e de Cotia foi dado conhecimento pelo M.D. Juiz da Junta Apuradora, dr. Nevilo Riesmona, auxiliado pelos drs. Silvestre Garreta Prates e Rui Junqueira, que demonstrou o desejo unanime dos itapevienses em desmembrar-se de Cô-

(Cont. na pág. 3)

Figura 3 - Jornal da época destaca o resultado do pleito que garantiu a emancipação política de Itapevi. Fonte: www.itapevi.sp.gov.br.

No dia 18 de fevereiro de 1959 as atenções dos moradores voltaram-se todas para Carvalho Pinto, o governador de São Paulo. Nesse dia ele sancionou a Lei Estadual 8.525 que emancipava Itapevi de Cotia e, a partir de então, o recém-criado município passaria a ser administrado por seus próprios meios.

Uma das primeiras providências foi estabelecer uma data para a escolha do primeiro prefeito e dos primeiros vereadores de Itapevi. Passado as eleições, a primeira questão resolvida pelo prefeito eleito, Rubens Caramez[11], foi providenciar um local próprio para sediar a Prefeitura. Assim, o casarão da Família Nunes passou a ser a sede da prefeitura municipal.

[11] Rubens Caramez foi presidente e membro da Comissão Executiva Pró-Emancipação de Itapevi, foi eleito prefeito municipal no período de 01/01/1960 a 31/12/1964.

Figura 4 – Casarão onde residia a família Nunes. Fonte: www.itapevi.sp.gov.br.

Figura 5 – Paço Municipal, 2015. Fonte: www.itapevi.sp.gov.br.

As primeiras medidas governamentais visavam colocar em prática uma política de incentivo à industrialização do município, com o objetivo de gerar recursos para a cidade e proporcionais postos de trabalho para a população.

Figura 6 – Região da Praça Central Carlos de Castro de Itapevi e a estação de trem. Fonte:www.itapevi.sp.gov.br.

Essa primeira determinação do novo governo municipal de Itapevi de fato deu resultado: instalaram-se na região o Frigorífico Itapevi (posteriormente vendido ao Frigorífico Seara), a Fábrica de Cimento Santa Rita (adquirida mais tarde pelo grupo Votorantim) e a Indústria Paulista de Explosivos S.A.

Como previsto, as novas indústrias, além de empregarem muitos cidadãos itapevienses, geraram aumento na arrecadação de impostos do município, possibilitando aos governos seguintes efetuar melhorias como asfaltamento e iluminação de ruas, implantação de um projeto de rede de esgotos, construção de uma escola, de um pronto-socorro e até mesmo de uma casa para abrigar crianças carentes.

Figura 7 – Praça Carlos de Castro e a estação de trem, que é hoje considerada o coração da cidade. Foto: FOGAÇA, R., 2015.

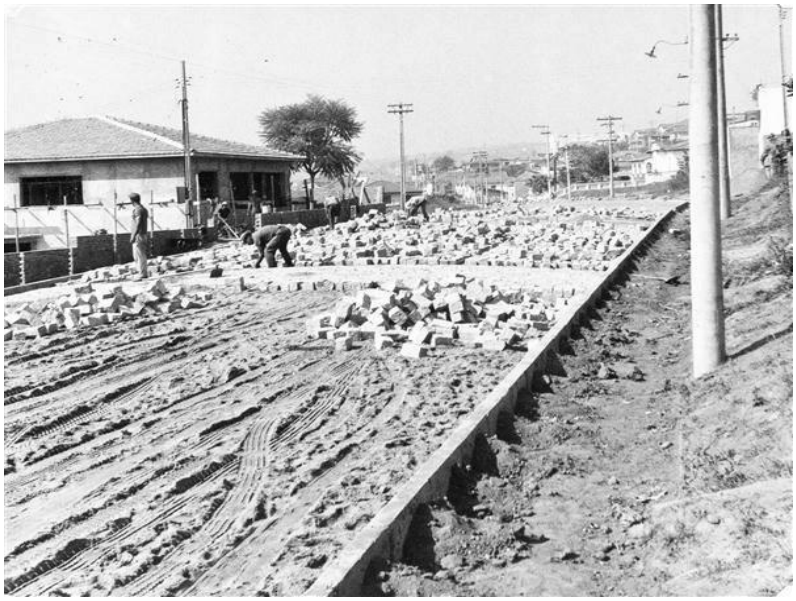


Figura 8 – Avenida Presidente Vargas. Fonte: www.itapevi.sp.gov.br

Fig. 9 – Avenida Presidente Vargas na atualidade, uma das principais entradas de Itapevi. Fonte: www.itapevi.sp.gov.br, 2015

Fig.10 – Antigo Posto de Saúde. Fonte: www.itapevi.sp.gov.br

Fig. 11 – O Antigo Posto de Saúde deu lugar na atualidade ao Ambulatório Médio de Especialidades. Foto: FOGAÇA, R., 2015.

1.2. Itapevi na Região

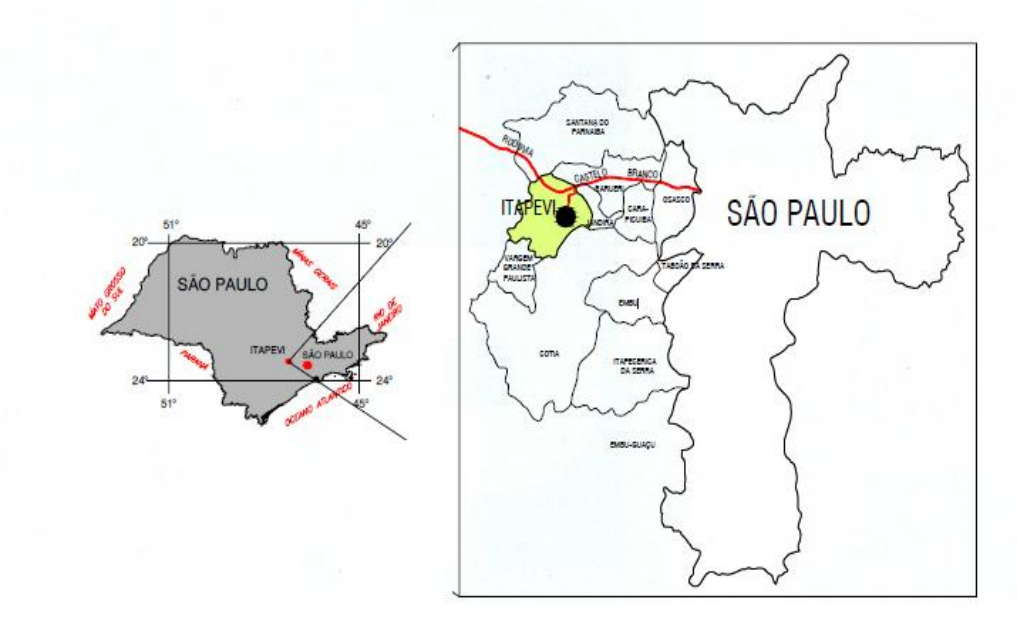


Figura 12 – Localização de Itapevi. Fonte: Relatório IPT - Itapevi, 2007.

O município de Itapevi localiza-se na Região Metropolitana da São Paulo, possuindo uma área exclusivamente urbana de 79,00 km². A Lei Complementar nº 44, de 26 de fevereiro de 2008, determina que:

> Art. 22. A área do Município é destinada às atividades tipicamente urbanas, de moradia, de produção, de produção industrial, de comércio, de prestação de serviços, de lazer, institucional e manchas agrícolas e horti-fruti-granjeiras.

Itapevi limita-se ao Norte pelos municípios de Santana de Parnaíba e Barueri, ao Sul por Vargem Grande Paulista e Cotia, a Oeste por São Roque, a Leste por Jandira; e está localizado a 35 quilômetros da Praça da Sé, marco zero da capital paulista. Segundo dados do Censo Demográfico de 2010, realizado pelo Instituto de Geografia e Estatística (IBGE), residem 200.760 mil habitantes no município, distribuídos em 57.598 domicílios.

Figura 13 - Vista da área industrial de Itapevi e a Rodovia Castelo Branco SP-29. Fonte: google earth, 2008.

1.3 Aspectos Geográficos e Hidrográficos

A cidade é servida pelos trens da Linha B da Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (CPTM), possui ligações com a Rodovia Castelo Branco (via SP-29) e Rodovia Raposo Tavares (via SP-29 [trecho Cotia] e SP-274), e, em seu território, estão localizados alguns polos industriais, como os de Ambuíta e do Itaqui.

O município ocupa terrenos de relevo acidentado, representado por morrotes e morros com serras restritas do compartimento geomorfológico da Morraria do Embu, a qual constitui um cinturão de terrenos de rochas cristalinas que rodeia a bacia sedimentar de São Paulo a Oeste, ao Sul e a Leste, com níveis topográficos elevados e processos de evolução de vertentes dinâmicos[12].

Os terrenos nesses compartimentos apresentam declividades naturais predominantemente em torno de 30%, porém há porções de encostas com declividades superiores a 60% e amplitudes de 80 a 100 metros, vales encaixados e uma rede de drenagem muito densa.

Figura 14 – Construções em área pública do Jardim Rosemary.
Foto: FOGAÇA, R., 2015

[12] IPT relatório técnico nº 108658-205, 2007.

Figura 15 – O topônimo Itapevi vem do Tupi e significa "Rio de Pedras Chatas. Vista do Jardim Marina II, Foto: FOGAÇA, R. 2015.

1.4 Aspectos Econômicos

A Região Metropolitana de São Paulo centraliza os principais comandos do grande capital privado nacional e internacional: aqui estão as sedes brasileiras dos mais importantes complexos industriais, comerciais e financeiros do país, gerando um em seu entorno uma série de serviços definidos pela íntima dependência da circulação e transporte de informações: planejamento, publicidade, marketing, seguro, finanças e consultorias, entre outros.

Como reflexo dessa concentração no entorno Itapevi em reportagem da Revista Exame, de 30 de março de 2014, foi apontada entre as 10 cidades com melhor desenvolvimento econômico no país, e como a primeira no Estado de São Paulo.

Figura 16 - Capa da Revista Exame - Edição 1064, de 30/04/2014.

Este informação acima citada é parte da reportagem “As melhores cidades para os negócios”, no qual o tema principal é a lista das cidades brasileiras acima de 100 mil habitantes com maior potencial para receber novos empreendimentos, realizada pela consultoria paulista Urban Systems, que analisou 293 municípios brasileiros. Nessa lista Itapevi figura ainda na 48ª colocação, à frente de capitais brasileiras como Belém (PA), Cuiabá (MT) e Teresina (PI), e de cidades da Grande São Paulo, como Santo André, Guarulhos, Cotia e Osasco.

Para elaborar o ranking, a revista analisou 27 indicadores – como o Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) e o Índice da Federação das Indústrias do Rio de Janeiro (Firjan), crescimento populacional e de emprego, Produto Interno Bruto (PIB), dentre outros – cada um com seu peso e importância, totalizando 34 pontos. Itapevi somou 12,33 pontos, enquanto a líder Vitória (ES) registrou 17,36.

PARA INVESTIR EM NEGÓCIOS

identificar as cidades acima de 100 000 habitantes com maior potencial para receber novos empreendimentos

Das 10 primeiras colocadas, 7 são cidades com menos de 500 000 habitantes
Total de pontos possível: 34

1	**VITÓRIA (ES)**	**17,36**	26	Caxias do Sul (RS)	13,06	51	Belém (PA)	12,25	76	Campina Grande (PB)	11,67
2	Parauapebas (PA)	16,00	27	Uberlândia (MG)	13,06	52	Pres. Prudente (SP)	12,18	77	Foz do Iguaçu (PR)	11,67
3	Curitiba (PR)	15,53	28	Salvador (BA)	12,99	53	Anápolis (GO)	12,14	78	Maceió (AL)	11,66
4	Barueri (SP)	15,45	29	Sorocaba (SP)	12,99	54	Natal (RN)	12,13	79	Ponta Grossa (PR)	11,64
5	Florianópolis (SC)	15,30	30	Campo Grande (MS)	12,98	55	Bauru (SP)	12,06	80	Botucatu (SP)	11,59
6	Niterói (RJ)	15,14	31	Manaus (AM)	12,87	56	Joinville (SC)	12,06	81	Valp. de Goiás (GO)	11,59
7	S. Caetano do Sul (SP)	15,11	32	S. Bernardo do Campo (SP)	12,82	57	Angra dos Reis (RJ)	12,04	82	Teresina (PI)	11,51
8	Recife (PE)	15,10	33	Rio Verde (GO)	12,71	58	Santo André (SP)	12,04	83	Sinop (MT)	11,50
9	Rio de Janeiro (RJ)	15,00	34	Cascavel (PR)	12,68	59	São Carlos (SP)	11,94	84	Bento Gonçalves (RS)	11,49
10	Macaé (RJ)	14,92	35	Piracicaba (SP)	12,63	60	Betim (MG)	11,93	85	Pouso Alegre (MG)	11,49
11	Belo Horizonte (MG)	14,81	36	Balneário Camboriú (SC)	12,57	61	Itabira (MG)	11,92	86	Umuarama (PR)	11,48
12	Porto Alegre (RS)	14,60	37	Rio Grande (RS)	12,57	62	Santa Maria (RS)	11,89	87	Osasco (SP)	11,43
13	Brasília (DF)	14,53	38	S. José do Rio Preto (SP)	12,55	63	Cuiabá (MT)	11,84	88	Juiz de Fora (MG)	11,39
14	Itajaí (SC)	14,25	39	S. José dos Pinhais (PR)	12,54	64	Indaiatuba (SP)	11,83	89	Altamira (PA)	11,39
15	Maringá (PR)	14,19	40	Londrina (PR)	12,52	65	São José (SC)	11,82	90	Itu (SP)	11,37
16	Rio das Ostras (RJ)	14,09	41	Aracaju (SE)	12,51	66	Varginha (MG)	11,80	91	Araucária (PR)	11,35
17	Jundiaí (SP)	13,98	42	São Luís (MA)	12,49	67	Araraquara (SP)	11,76	92	Lauro de Freitas (BA)	11,34
18	São Paulo (SP)	13,77	43	Três Lagoas (MS)	12,46	68	Uberaba (MG)	11,75	93	Rondonópolis (MT)	11,33
19	Campinas (SP)	13,67	44	S. José dos Campos (SP)	12,45	69	Guarulhos (SP)	11,74	94	Jaraguá do Sul (SC)	11,31
20	Goiânia (GO)	13,63	45	Valinhos (SP)	12,37	70	Dourados (MS)	11,72	95	Boa Vista (RR)	11,31
21	Porto Velho (RO)	13,62	46	Vila Velha (ES)	12,36	71	Passo Fundo (RS)	11,71	96	Americana (SP)	11,28
22	Sant. de Parnaíba (SP)	13,37	47	Ribeirão Preto (SP)	12,34	72	Cotia (SP)	11,70	97	Barretos (SP)	11,27
23	Santos (SP)	13,34	48	Itapevi (SP)	12,33	73	Resende (RJ)	11,70	98	Araras (SP)	11,25
24	Fortaleza (CE)	13,18	49	Toledo (PR)	12,29	74	Blumenau (SC)	11,70	99	Palhoça (SC)	11,19
25	Palmas (TO)	13,13	50	Hortolândia (SP)	12,27	75	João Pessoa (PB)	11,69	100	Serra (ES)	11,6

Figura 17 - Revista Exame - Edição 1064, de 30/04/2014.

Itapevi com um parque industrial em franca expansão, que nos últimos anos obteve um aumento da ordem de 40% no número de novas empresas instaladas, em cerca de quinze km² de área disponível para novos empreendimentos industriais. Empresas como Cacau Show, Bomi Brasil e Ferla Alimentos se instalaram na cidade nos últimos anos e mais empresas de grande porte vêm ocupando os espaços industriais no município.

Conforme o portal de notícias da Prefeitura de Itapevi, o município emprega centenas de novos profissionais a cada mês, para atuação tanto na indústria quanto no comércio e, em outubro de 2013, Itapevi foi à segunda cidade em empregabilidade no Estado – na ocasião gerou 1477 postos de trabalho – atrás apenas da capital paulista, segundo o Ministério do Trabalho e Emprego. A área comercial, inclusive é uma das três mais competitivas da Grande São Paulo.

Dados recentes do Instituto Brasileiro de Planejamento Tributário (IBPT) comprova que o município teve um aumento de mais de 17% no número de empresas no último ano.

Empresômetro

Relatório criado em 10/24/2015

Informacao	2013	Variacao 2013~2014	2014	Variacao 2014~2015	2015	Representação do total
Itapevi	10,677.00	17.51%	12,547.00	12.34%	14,095.00	0.26%

Figura 18 – Relatório de empresas ativas - Instituto Brasileiro de Planejamento Tributário. Junho, 2015.

O aumento do número de empresas estabelecidas em Itapevi reflete em um fortalecimento da economia local.

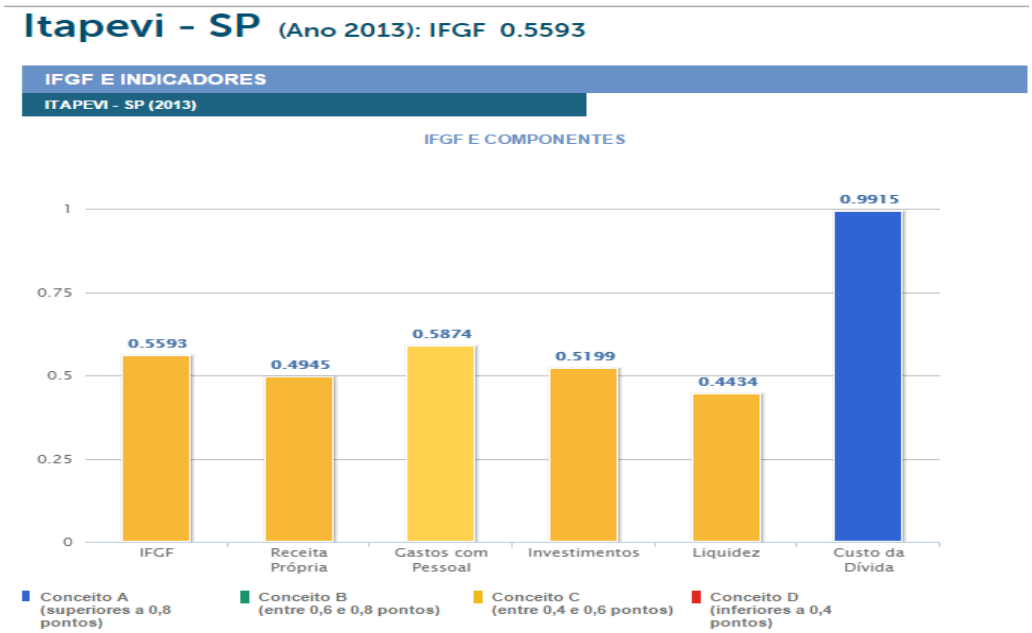


Figura 19 - Índice FIRJAN de Gestão fiscal – Ano Base 2013. Fonte: www.firjan.com.br

O índice FIRJAN de gestão fiscal classifica o município de Itapevi com o conceito C, ou seja, gestão em dificuldade. Esse índice reflete a forma como os tributos pagos pela sociedade são administrados pelas prefeituras e é baseado a partir dos resultados fiscais das próprias prefeituras, como as informações de declaração obrigatória e disponibilizadas anualmente pela Secretaria do Tesouro Nacional (STN).

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Regularização Fundiária é o processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídicos, físico e social, que objetiva a permanência das populações moradoras de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei para fins de habitação, implicando acessoriamente melhorias no ambiente urbano do assentamento, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária[13] (ALFONSIN, 1997).

Áreas ocupadas em desconformidades sejam elas loteamentos clandestinos que são definidos como aqueles que não obtiveram a aprovação ou autorização administrativa dos órgãos competentes das esferas municipais, estaduais, federais, ou loteamentos irregulares que são aqueles aprovados pelos órgãos competentes, mas não executados ou executados em desconformidade com às normas e atos de aprovação e podem ou não estar registrados e os aglomerados subnormais.

Vale ressaltar que muitos podem estar formalmente em ordem, porém fisicamente as obras não foram executadas ou foram realizadas em desconformidade com o projeto e as normas aplicáveis são problemas graves que são estudados no direito urbanístico e no direito municipal, muitas vezes com reflexo no direito ambiental. Tais loteamentos proliferaram nos grandes centros urbanos, como resultado da carência de oferta de moradias para a população de mais baixa renda e, lamentavelmente, também por força da grilagem em terras públicas.

2.1 Etapas do processo de regularização fundiária

O processo para a regularização[14] abrange aspectos com abordagens específicas inter e multidisciplinares, que devem ser integrados e complementares entre si, como segue:

[13] ALFONSIN, Betânia de Moraes: instrumentos e experiências de regularização fundiária nas cidades brasileiras. Rio de Janeiro: IPPUR/ FASE, 1997, p. 268.

[14] Esse texto reproduz, em parte e com modificações, cartilha Regularização Fundiária – guia de orientação para áreas de ocupação consolidadas, 2007, p.15.

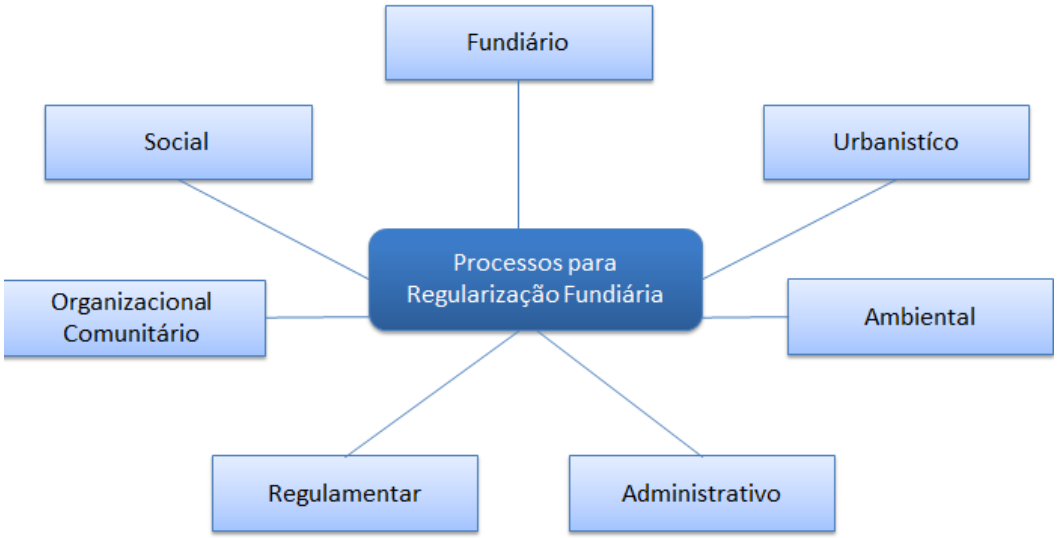


Figura 20 – Aspectos do processo de regularização fundiária.

- Diagnóstico Fundiário: engloba a pesquisa de documentos de existência da gleba, cadeia sucessória, plantas e cadastros existentes, a fim de possibilitar a titulação da terra;
- Diagnóstico Urbanístico: refere-se à provisão de infraestrutura de equipamentos comunitários e de lazer, regulamentando as interfaces entre as relações sociais e as formas de ocupação urbana;
- Diagnóstico Ambiental: relativo às ações e programas preventivos e compensatórios para o meio ambiente;
- Dados Administrativo e fiscal: concernente à inclusão das áreas regularizadas nos cadastros imobiliários e no planejamento municipal, promovendo, assim, suas atualizações para projetos urbanos da cidade, bem como, para fins tributários;
- Levantamento Regulamentar: relativo às certidões e averbações dos imóveis em cartórios;
- Promoção Organizacional comunitário: relativo à fomentação de campanhas elucidativas e de envolvimento da população no processo de regularização, com a participação dos moradores na manutenção das melhorias da infraestrutura e no controle urbano da área;
- Ações Sociais: relativo à Promoção Humana, e ação comunitária fomentando a geração de renda, capaz de fixar os ocupantes na terra, assim como promover identidade com o local, favorecendo saúde, cultura e lazer.

Conforme citado anteriormente a regularização fundiária demanda o envolvimento de vários atores na discussão das propostas de intervenção, aí incluídos os municípios que passaram a ter autonomia para legislar sobre assuntos de interesses locais, competência para elaborar leis específicas para uma política urbana e a execução de um Programa de Regularização Fundiária. Para concretização do processo de Regularização Fundiária é comumente necessária a atuação do Poder Judiciário (juízes e tribunais do estado e juízes federais, tribunais regionais federais em caso de áreas de domínio da União), em especial nas ações de Usucapião Urbana e outras ações que envolvam interesse público.

Como a população ocupante de áreas irregulares geralmente não pode arcar com os custos do processo judicial ou pagamento de honorários advocatícios necessários para efetivação da regularização fundiária é fundamental a defensoria pública e o município promoverem uma parceria para possibilitar assistência jurídica gratuita a essas famílias.

Em um processo de Regularização Fundiária de Interesse Social é importante à participação da população nas decisões, a qual deve ocorrer através da gestão compartilhada entre a administração pública e a comunidade. Nesse processo, os esforços são potencializados e os “ônus e bônus”, divididos em uma situação de co-responsabilidade na consolidação das decisões e ações efetivadas.

Quando há omissão do poder público, o Ministério Público intervêm para o cumprimento da ordem urbanística, a partir do reconhecimento do direito à moradia e à regularização fundiária dos assentamentos informais, o que resulta em ações civis públicas para obrigar os loteadores, incentivadores e o Município a regularizar as anomalias.

Ao Poder Legislativo Municipal cabe a aprovação das leis do município, pertinentes à regularização fundiária (Plano Diretor, leis de desafetação, concessão, ZEIS, dentre outras).

Já as organizações não governamentais e as instituições relacionadas à questão podem atuar no processo de regularização fundiária, fornecendo auxílio técnico ao Poder Público a partir de convênios pré-estabelecidos, como apoio na organização da comunidade, viabilização de recursos, elaboração de projetos, realização de seminários, cursos de capacitação e campanhas educativas.

Em Itapevi o programa de regularização fica sob a responsabilidade da secretaria municipal de habitação e é coordenado por um departamento específico.

3. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NACIONAL

A forma de colonização que ocorreu no Brasil deixou como legado uma cultura de exploração do território, diferentemente de outros modelos que se detiveram na organização urbana das novas cidades. Aqui não foram observados os princípios necessários para um crescimento adequado, em especial pelo fato de que o objetivo primordial era extrair as riquezas, sem planejamento de longo prazo.

Entre o final do Século XIX e o início do Século XX, como resultado da abolição da escravatura e a chegada de milhares de imigrantes – entre outros fatores –, a população urbana aumentou rapidamente. As fábricas e indústrias que iniciavam suas atividades nas cidades atraíam milhares de famílias em busca de trabalho e renda. Os imigrantes que aqui chegavam nem sempre viam suas expectativas atendidas nas áreas rurais e as cidades não estavam preparadas para receber tantas pessoas, afinal, até então, o Brasil era um país rural[15].

A grande parte da população brasileira sofre os efeitos nocivos de uma urbanização sem planejamento e repleta de desigualdades nas cidades. Sendo assim as legislações vem ao longo dos tempos sendo paulatinamente revistos, fornecendo, assim, diversos instrumentos normativos para a garantia de um ordenamento socialmente equilibrado das cidades. Vejamos, a seguir, os principais instrumentos da política urbana nacional:

- 1979 - Aprovação da Lei Federal de Parcelamento do Solo Urbano, Lei Federal n° 6.766;

- 1988 - Incorporação do Capítulo da Política Urbana na Constituição Brasileira;

- 1999 - Alteração da Lei Federal n° 6.766/1979 de Parcelamento do Solo Urbano, dando tratamento especial aos assentamentos populares regularizados no âmbito de ações públicas locais;

- 2000 - Moradia como um direito social pela Emenda Constitucional n° 26;

[15] GOMES, Marcos Pinto. O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano após o Estatuto da Cidade. Rio de Janeiro, 2006.

- 2001 - Aprovação do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257), pelo Congresso Nacional;

- 2003 - Criação do Ministério das Cidades e instituição da Política Nacional de Regularização Fundiária;

- 2004 - Aprovação da Lei Federal nº 10.931, que introduz na Lei Federal 6.015/1973, dos registros públicos, a gratuidade do primeiro registro de direito real decorrente da regularização fundiária de interesse social;

- 2007 - Aprovação da Lei Federal nº 11.481, que define mecanismos para a regularização fundiária em terras da União;

- 2009 - Aprovação da Lei Federal nº 11.952, que define mecanismos para a regularização fundiária em terras da União na Amazônia Legal e aprovação da Lei Federal nº 11.977/2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa Minha Vida e dedica um capítulo à regularização fundiária de assentamentos informais urbanos;

- 2011 - Aprovação da Lei Federal nº 12.424, que aperfeiçoa os mecanismos de regularização fundiária da Lei nº 11.977/2009, e disciplina o registro da regularização fundiária de assentamentos urbanos na Lei Federal nº 6.015, de 1973, que trata dos registros públicos.

Apesar dos avanços nessas décadas, resultando em procedimentos de regularização fundiária urbana, é importante observar que a capacidade dos municípios de planejar e gerir seu território tem sido limitada.

Por outro lado, como se pode observar houve nos últimos anos uma conjuntura política, administrativa e econômica que favoreceu em partes os avanços na regularização fundiária.

A Constituição de 1988 e o Estatuto da Cidade criaram um arcabouço legal para alavancar o desenvolvimento sustentável em áreas urbanas. Em 2003, o Brasil

passou a contar com o Ministério das Cidades e com a Política Nacional de Regularização Fundiária, fortalecida pela Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004, que prevê a gratuidade de registros inéditos em processos de regularização fundiária, além da Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007, a qual dedica parte de seu texto a medidas voltadas à regularização fundiária de interesse social em imóveis da União.

Além disso, em 2009 foi editada a Lei nº 11.977, que abre um novo e promissor momento para a regularização fundiária urbana no Brasil com procedimentos, competências e a criação de importantes instrumentos para a sua efetivação, sendo relevante destacar a:

• definição de competências e responsabilidades dos atores envolvidos nos processos de regularização, em especial, a atribuição expressa que dá competência aos municípios para disciplinar os procedimentos de regularização fundiária dentro de seus limites territoriais;

• diferenciação entre a regularização fundiária de interesse social e a regularização fundiária de interesse específico;

• obrigatoriedade da elaboração de projeto de regularização fundiária, instrumento que integra as dimensões social, jurídica, urbanística e ambiental, componentes do processo;

• possibilidade de compatibilização do direito à moradia e do direito a um meio ambiente saudável, estabelecendo regras para a regularização fundiária de interesse social em Áreas de Preservação Permanente urbanas;

• criação dos instrumentos de demarcação urbanística e legitimação de posse em situações que anteriormente só podiam ser tratadas por meio de ações judiciais de usucapião.

Além dos pontos acima mencionados, outros mecanismos também foram instituídos, como o pagamento da indenização em desapropriação de imóveis urbanos, bem como a facilidade na regularização da situação jurídica de glebas

parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, simplificando as exigências para o registro de parcelamentos implantados e integrados à cidade.

4. PANORAMA DA IRREGULARIDADE DAS OCUPAÇÕES NO SOLO URBANO DE ITAPEVI

Conforme mencionado no Capítulo 1, a construção da estação de trem impulsionou o aumento da população de Itapevi, pois muitos desses novos moradores eram manobristas, telegrafistas, bilheteiros, ou seja, ferroviários cujas vidas giravam em torno da Estrada de Ferro Sorocabana.

Não foram apenas os ferroviários os responsáveis pelo aumento da população, a imigração também contribuiu com grande parcela desse povoamento. Nas últimas décadas do século XIX e no início do século XX, milhares de europeus desembarcaram no porto de Santos e foram encaminhados para frentes de trabalho na indústria ou na lavoura.

Com a influência dos imigrantes italianos, foi introduzido no município de Itapevi o primeiro centro captador de mão de obra da região e, em 1894, foi aberta uma pedreira na região e as pedras retiradas eram enviadas para São Paulo e usadas no calçamento de ruas da capital.

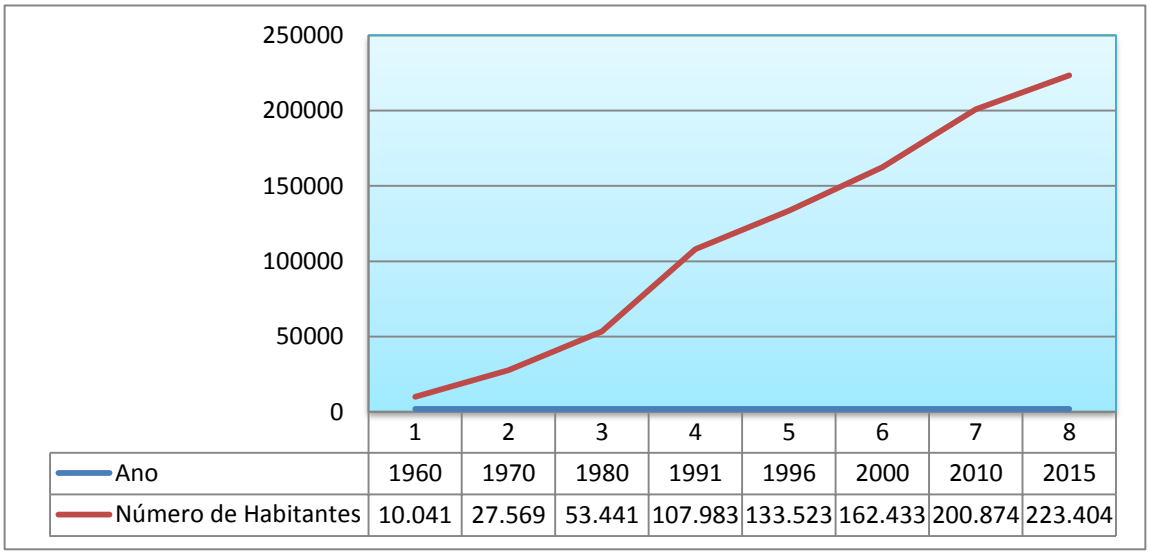
Com a chegada dos imigrantes japoneses, em 1913, a agricultura, uma das principais atividades econômicas do lugarejo, também sofreu transformações, com as variadas técnicas de cultivo implantadas. Suas noções de agricultura e jardinagem contrastavam com as de muitos moradores do local, que plantavam sem conhecimentos técnicos. Os canteiros dessas famílias de imigrantes chamavam atenção. Suas linhas geométricas, suas canaletas abertas nas várzeas permitindo a drenagem e a irrigação do terreno, transformavam brejos em jardins e terras consideradas cansadas tornavam-se produtivas.

A construção de tantas residências incentivou o comércio local e diversos estabelecimentos ligados à construção civil, como depósitos de materiais de construção, empreiteiras, construtoras e olarias se estabeleceram no município.

Em 1970, moravam em Itapevi mais de 27 mil pessoas (Infocidade – Prefeitura de São Paulo). Dez anos depois esse número dobrou para 53.441 mil pessoas. Em função do crescimento populacional, novos bairros surgiram, em geral, carentes de infraestrutura. Nesses locais residiam pessoas que, em sua maior parte, trabalhavam na capital e deslocavam-se todos os dias de trem até seus postos de trabalho, retornando para casa no anoitecer.

No início dos anos 1980, a Prefeitura de São Paulo acabou sendo responsável pelo novo aumento da população de Itapevi. Já fazia alguns anos que a prefeitura paulista adquirira a maior pedreira do município. Porém, ao invés de continuar usando as pedras para calçar as ruas da capital paulista, optou por desativá-la e decidiu implantar na área um conjunto habitacional, da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB), destinado a população de baixa renda, estes loteamentos são regulares, posto que, tiveram plantas aprovadas e registro no Cartório de Registro de Imóveis de Cotia na ocasião.

Com os apartamentos colocados à venda na capital paulista, mais moradores foram atraídos para a cidade, resultando em um aumento considerável da população como pode ser verificado na Figura 20. Em apenas três anos, mais de 30 mil pessoas passaram a morar nos 4.232 apartamentos, 626 casas e 914 lotes urbanizados do Conjunto Habitacional Tancredo Neves. E, ainda nos anos 1990, a cidade recebeu mais três conjuntos habitacionais implantados pela Companhia de Desenvolvimento Urbano (CDHU)[16].



	1	2	3	4	5	6	7	8
Ano	1960	1970	1980	1991	1996	2000	2010	2015
Número de Habitantes	10.041	27.569	53.441	107.983	133.523	162.433	200.874	223.404

Figura 21 – População recenseada RMSP – www.infocidade.prefeitura.sp.gov.br

[16] Dados baseados no portal de história do site da Prefeitura de Itapevi. www.itapevi.sp.gov.br.

5. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO MUNICÍPIO DE ITAPEVI

Em entrevista realizada com o Secretário de Habitação de Itapevi, Francisco Eleutério de Abreu, o mesmo relata que em meados de 2006, quando a gestão da prefeita Maria Ruth Balnholzer, por intermédio do Secretário de Desenvolvimento Urbano e atual prefeito, Jaci Tadeu da Silva, assinou um convênio com a Secretaria Estadual de Habitação de São Paulo para participar do Programa Cidade Legal[17]. A partir daí, foi ativado o Departamento de Parcelamento do Solo (PARSOLO), alocado na estrutura da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, com dois servidores no regime comissionado, uma advogada e uma arquiteta urbanista.

Segundo informações obtidas na Secretaria de Habitação de Itapevi, a ação de conveniar-se com a Secretaria Estadual de Habitação de São Paulo gerou a regularização fundiária com registro no Cartório de Registro de Imóveis de 4 (quatro) loteamentos particulares irregulares entre 2006 e 2011, quando a Secretaria Municipal de Habitação foi criada, por meio da Lei 2.065 de 23 de março de 2011. Entre as atribuições da Secretaria Municipal de Habitação está a regularização fundiária de núcleos habitacionais clandestinos e irregulares no município, desvinculando tal ação da Secretaria de Desenvolvimento Urbano.

Segundo os registros disponíveis na Associação de Registradores Imobiliários de São Paulo (ARISP), em seu cadastro de regularização fundiária urbana, o município de Itapevi apresenta o seguinte quadro de regularização fundiária no período de 2001 a 2015:

[17] A Secretaria de Estado da Habitação, através de um Convênio de Cooperação Técnica – Programa Cidade Legal - oferece orientação e apoio técnico às prefeituras para a regularização de parcelamentos do solo e de núcleos habitacionais, públicos ou privados, para fins residenciais, localizados em área urbana ou de expansão urbana.

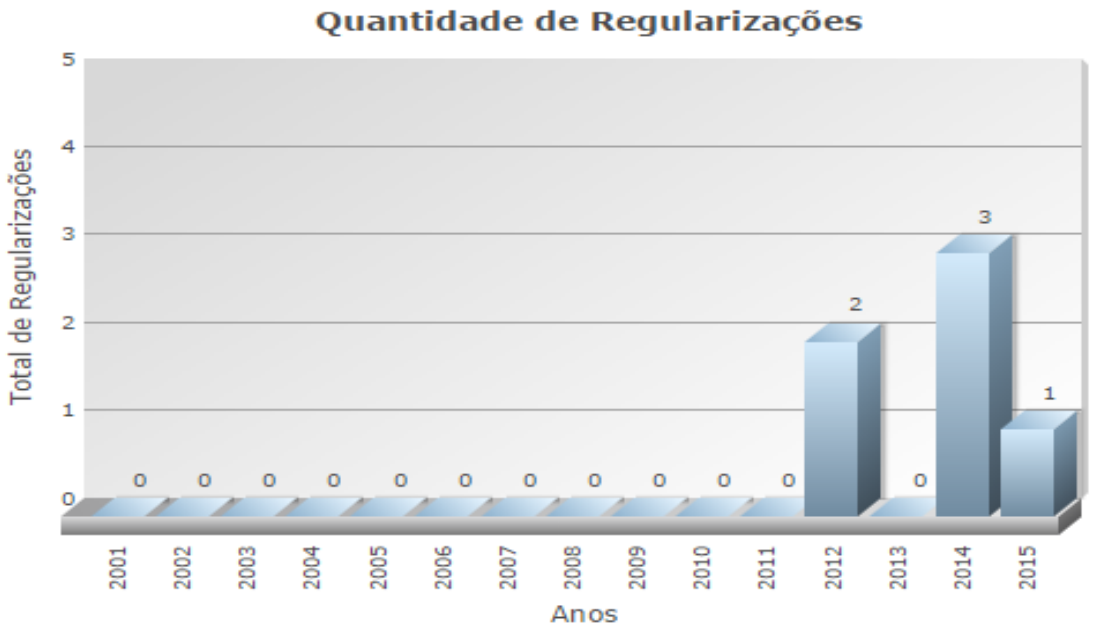


Figura 22 – Relatório de total de regularizações fundiárias de Itapevi segundo a ARISP.
Fonte: www.registradores.org.br.

Como se pode constatar, há inconsistência nos registros da Secretaria de Habitação quanto às informações de loteamentos regulares anteriores a sua instituição, em 23 de março de 2011.

5.1 Estrutura da Secretaria Municipal de Habitação

Em 2014, a gestão municipal de Itapevi constatou que era imprescindível uma reforma administrativa, com o objetivo de reorganizar departamentos e setores, além de redistribuir cargos e funções.

Com a aprovação da Lei Municipal n° Lei nº 2.237, de 28 de fevereiro de 2014, em sua Seção XXI, Artigo 61, a Secretaria de Habitação do Município de Itapevi passou a ter a seguinte composição: Gabinete do Secretário; Chefia de Gabinete; Secretário Adjunto; Coordenadoria de Apoio Administrativo; Departamento de Habitação; Divisão de Projetos e Programas de Desenvolvimento Comunitário; Divisão de Habitação Popular e Lotes Urbanizados; Divisão de Regularização Fundiária.

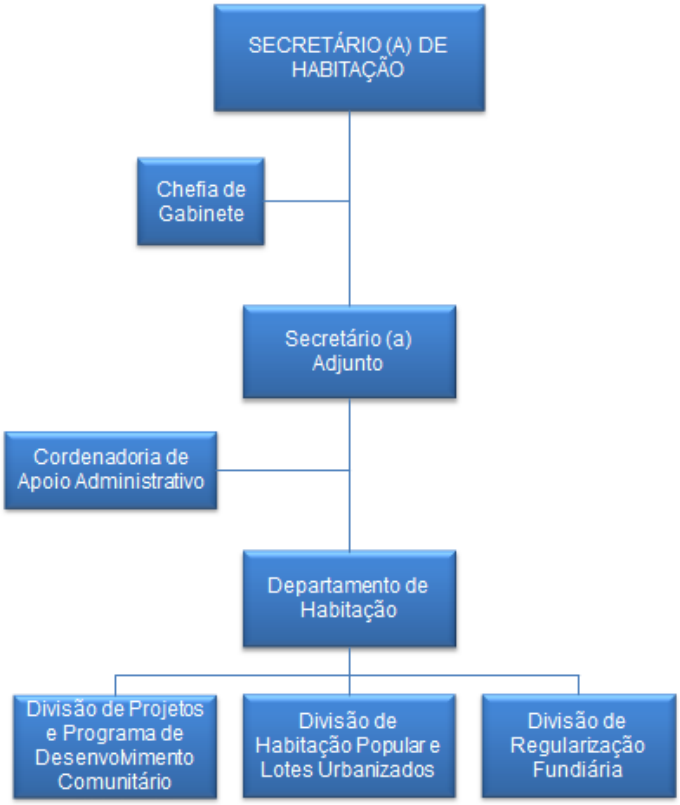


Figura 23 - Organograma com a estrutura hierárquica da SEHAB Itapevi.

Fonte: www.camaraitapevi.sp.gov.br.

No tocante ao objeto analisado neste trabalho, o Artigo 62, inciso I, III, VII da referida Lei, compete a Secretaria Municipal de Habitação:

> I – formular, executar e acompanhar a Política Municipal de Habitação e de regularização fundiária, mediante programas de acesso da população à habitação, bem como à melhoria da moradia e das condições de habitabilidade como elemento essencial no atendimento do princípio da função social da cidade.

5.2 Estrutura administrativa e técnica da Divisão de Regularização Fundiária

São muitos os entraves encontrados para efetivação da regularização fundiária no município: a desarticulação intergovernamental e a interinstitucional, a burocratização, a morosidade da administração pública, os altos custos das taxas e emolumentos cartorários, bem como a dificuldade de acesso a recursos financeiros para financiamento de possíveis intervenções. Além disso, regularização é um processo complexo, que compreende diversas ações distintas, que buscam identificar, coletar, analisar e mapear informações consistentes sobre a área a ser regularizada, traduzidas através das demandas, problemas, potencialidades e limitações.

No que tange à estrutura administrativa e técnica de uma Divisão de Regularização Fundiária, é fundamental que os servidores envolvidos sejam, em sua maioria, permanentes. Com isso, fica garantido um desempenho continuado, em regime integral, vinculado à Secretaria de Habitação. Do contrário, a cada nova administração os servidores de regime temporário são deslocados ou exonerados e o trabalho iniciado pelas equipes podem acabar se perdendo. Além disso, com a troca constante de funcionários, é possível que alguns não tenham experiência suficiente na área, precisando se situar e aprender sobre as premissas do processo de regularização.

A estrutura atual da Divisão de Regularização Fundiária em Itapevi é composta da seguinte forma:

Figura 24 - Organograma de colaboradores diretos da Divisão de Regularização Fundiária da Prefeitura Municipal de Itapevi, 2015.

Conforme pode ser observado na Figura 24, a estrutura do departamento de regularização fundiária de Itapevi é composta por um número pequeno de servidores

de regime, inclusive, temporário, e não atende ao número de demandas do município.

O departamento deve se organizar criando equipes técnicas multidisciplinares, com advogado, assistente social, arquiteto, engenheiro, topógrafo, fiscais e representantes dos loteamentos, pois a falta de uma equipe permanente prejudica a continuidade da experiência técnica e a fragmentação administrativa gera uma inércia que interrompe as atividades desta Divisão, à medida que naturalmente os poucos colaboradores temporários vão se desligando da Prefeitura.

5.3 Situação fundiária municipal

No Plano Diretor Municipal[18] estão instituídos itens acerca da regularização fundiária, porém de forma extremamente generalista, ou seja, não há regulamentação municipal específica que estruture as ações de forma planejada e perene.

> Capítulo II – Do controle e do Parcelamento, uso e ocupação do solo.
>
> Art. 25. A área do Município que não esteja cumprindo sua função social estará sujeita, sucessivamente ao parcelamento, edificação e utilização compulsória, ao imposto progressivo no tempo e a desapropriação compulsória e sobre a propriedade predial e territorial urbana, nos termos da lei.
>
> §1° - fica a Administração Municipal no prazo de 180 dias a contar da publicação desta lei, responsável de encaminhar um projeto de lei delimitando as áreas em que incidirá o direito de preempção para:
>
> **I – promover a regularização fundiária;**
>
> III – constituir a reserva fundiária de interesse público;
>
> **2§ - fica a Administração Municipal responsável no prazo de 180 dias após a aprovação desta lei, em elaborar o projeto de lei que**

[18] O Plano Diretor de Itapevi está em fase de revisão pelo município.

regulamenta a Política Urbana em cumprimento ao Estatuto da Cidade, na qual deverá prever incentivos inclusive jurídicos e políticos para: [grifo nosso].

IV – concessão de direito real de uso;

V – concessão de uso especial para fins de moradia;

XVIII – regularização fundiária.

No que se refere ao parágrafo 2º, é importante ressaltar que não foi aprovada a lei de regulamentação da política urbana municipal em consonância com o estabelecido no Estatuto da Cidade.

Já no Plano Local de Habitação de Interesse Social de Itapevi (PLHIS), de 2009, elaborado para criação de um plano de ação para o equacionamento da questão urbana e habitacional no período de 2009 a 2025, o quadro de inadequação habitacional no quesito loteamentos irregularidades era o que segue:

Tabela 1 – Quadro de inadequação habitacional do município de Itapevi

Tipo de Inadequação	Nº de domicílios	População
Domicílios com irregularidade construtiva e/ou fundiária	44.603	172.613
Loteamento irregular/ Conjunto Irregular	23.068	89.273
Favelas em áreas passíveis de urbanização	5.295	20.491
Domicílios irregulares em loteamentos regulares	16.240	56.848

Fonte: Texto Final do Plano Local de Habitação de Interesse Social. Itapevi, 2009.

Já informações da Secretaria de Habitação apontam que existem 172 loteamentos no município, desses 54 são regulares e 118 irregulares.

A Divisão de Regularização Fundiária definiu como prioridade a regularização de 78 loteamentos, considerados clandestinos e/ou irregulares, instituídos em data anterior a 1979.

5.4 Procedimentos administrativos e técnicos da regularização[19]

O passo de grande relevante para o processo de regularização fundiária efetiva é um levantamento prévio e conciso das questões fundiárias do município para elaboração de um diagnóstico que permita a determinação de ações fundamentadas baseado na realidade local.

Logo, o ponto inicial desta análise consiste na avaliação das ações necessárias para a formulação do processo de regularização que têm sido adotadas pelo município de Itapevi tem adotado em frentes distintas.

5.4.1 Diagnóstico

O diagnóstico compete em realizar levantamentos preliminares do loteamento, fazendo uso de uma estrutura multidisciplinar jurídica, técnica, social e ambiental. As características principais para elaboração de estudos preliminares são:

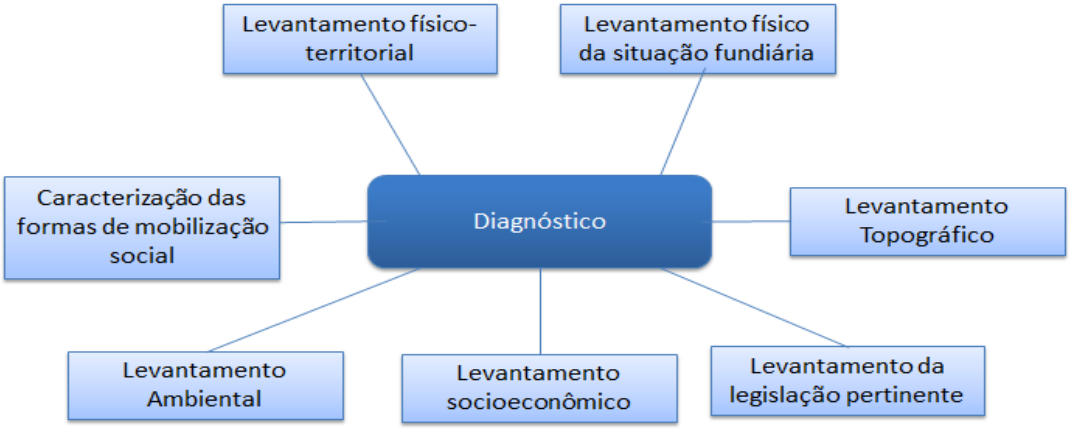


Figura 25 – Ações distintas para o diagnóstico de um determinado assentamento.
Fonte: Regularização Fundiária – Guia de orientação para áreas de ocupação consolidadas. Governo do Espírito Santo. 2007, p. 39.

[19] Esse texto reproduz, em parte e com modificações, publicação da cartilha de regularização fundiria - Guia de orientação para áreas de ocupação consolidadas, Érica Márcia Leite Barros Coordenadora do Projeto, 2007

5.4.1.1 Relatório de levantamento físico da situação fundiária e do uso de ocupação do solo

Em Itapevi, o relatório de levantamento físico da situação fundiária e do uso de ocupação do solo identifica as áreas ocupadas e vazias, assim como a situação de propriedade. Também aponta se são áreas públicas ou privadas, os domínios fundiários junto ao cartório de registro imobiliário, a identificação do uso do solo urbano, a implantação das edificações nos lotes, as atividades desenvolvidas, número de pavimentos, a densidade das habitações, os problemas detectados com as ocupações, dentre outros.

Figura 26. Delimitação de áreas pelo Google, departamento técnico. SEHAB Itapevi.

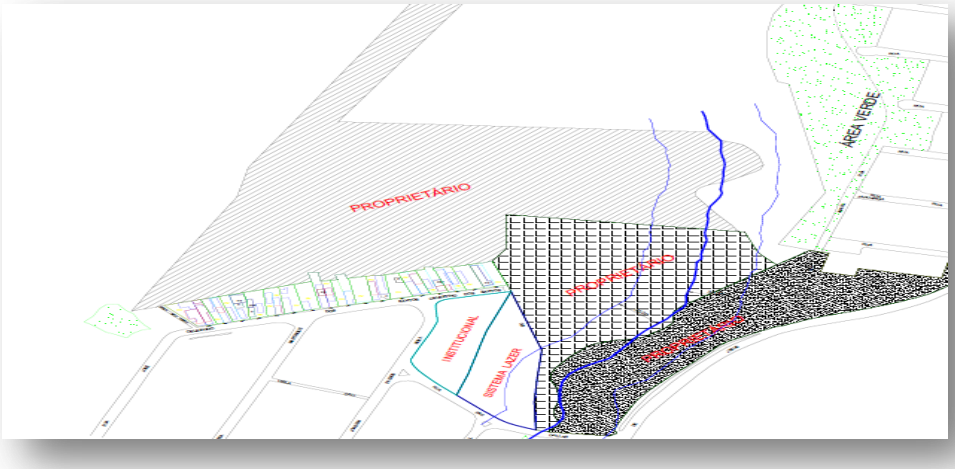


Figura 27. Prancha com a delimitação de domínios. Departamento técnico, SEHAB Itapevi.

Contudo, é relevante apontar que a base de dados de informações sobre assentamentos precários do município é fragmentada em vários setores e, ainda, e dificuldade na produção e disponibilização de informações sobre irregularidades de qualquer natureza por falta de sistematização e disponibilização de dados aos setores interessados.

Vale aqui ressaltar uma experiência do Município de São Bernardo do Campo com a implantação de um sistema de informações – o Sihisb, acessado via web e desenvolvido em tecnologia livre, esse sistema tem capacidade de armazenar e processar dados de informações. Esses dados dão um parâmetro dos indicadores sociais, análises espaciais e mapas, transformando essa ferramenta em um instrumento de planejamento e monitoramento no município.

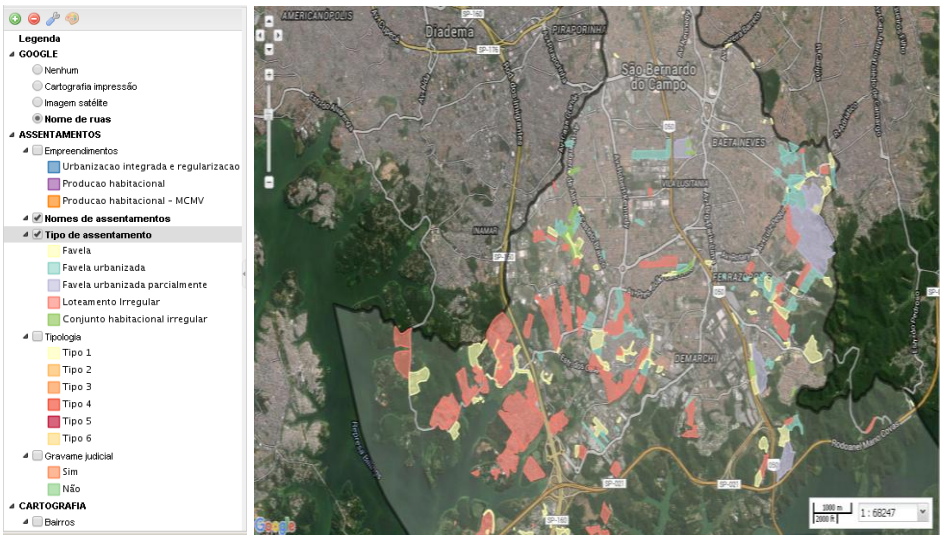


Figura 28. Sistema de Informação de Habitação de Interesse Social São Bernardo do Campo

De todos os dados necessários para elaboração de levantamento físico-territorial, é notório o esforço contínuo na busca junto aos Cartórios de Registro de Imóveis da região e da capital para identificação dos domínios fundiários, mas essas informações não são disponibilizadas a outras secretarias que poderiam utilizar desta pesquisa, uma vez que estas pesquisas geram despesas cartoriais, seria proveitoso para outros setores dentro da Prefeitura ter acesso aos dados pesquisados junto aos Cartórios.

5.4.1.2 Levantamento Topográfico e Cadastral

O levantamento topográfico e cadastral consiste na representação gráfica, por meio de uma planta de levantamento topográfico, que agrega todas as características de uma área, incluindo o relevo, curvas de nível, elementos existentes no local, metragem, cálculo de área, pontos cotados, norte magnético, coordenadas geográficas, acidentes geográficos. Essa planta topográfica deve ser elaborada com a utilização de equipamentos apropriados e métodos de medição e representação gráfica considerando-se os parâmetros de acordo com as normas técnicas.

No aspecto do levantamento cadastral, os dados correspondem aos ocupantes da área em questão, tais como o endereçamento, as dimensões do imóvel, sua relação com a rua e a quadra, tipo do uso dos imóveis, características das construções, situação da ocupação e situação fundiária.

Figura 29. Prancha de levantamento topográfico. Departamento técnico, SEHAB.

Apesar de haver servidor técnico para produzir esses dados topográficos para todos os setores da Prefeitura que necessitam de levantamento topográfico ou

cadastral, este colaborador necessita de uma equipe para sair em campo bem como equipamentos apropriados para maior precisão das medições.

5.4.1.3 Levantamento Socioeconômico

Atualmente as ações envolvendo os profissionais do serviço social se restringem à elaboração de laudo técnico do assentamento e à análise do tipo de interesse (interesse social ou interesse específico), foi identificado nesta pesquisa que a equipe é exígua, dificultando um estudo para conhecer o perfil de todos os ocupantes em seus diversos aspectos que irão direcionar a formulação das ações sociais, urbanísticas, jurídicas e ambientais adequadas para, por fim, garantir a sustentabilidade do processo,

Nesse cenário é fato que a atuação de uma equipe de serviço social é uma ferramenta de aproximação real das características dos ocupantes com a coleta de documentação das famílias que, após análise individualizada, fundamentará a proposição do instrumento jurídico, avançando o processo de regularização fundiária, no que tange à titulação, assim como cadastramento das famílias, etapa na qual é feito um mapeamento, entrevistas com a população, análise individualizada de cada caso e avaliação da questão documental da área.

O do município de São Bernardo do Campo demonstra que quanto mais organizada for à atuação da equipe social no processo de regularização fundiária, mais eficaz será a interação entre poder público e população. Logo, melhores serão resultados dos projetos tanto para as famílias quanto para o próprio município.

5.4.1.4 Pesquisa e análise físico-territorial

No contexto do que é feito pela divisão de regularização fundiária no município, esse levantamento é realizado por uma equipe de estagiários de engenharia e arquitetura juntamente com um servidor da municipalidade, através de vistoria *in loco* para a elaboração de relatório de constatação, mais uma vez a falta de estrutura funcional pode prejudicar uma constatação mais concisa, pois o objetivo

dessa etapa é o apontamento de infraestrutura existente e projetada, levantamento do sistema viário, transporte, áreas de risco, levantamento dos planos e projetos de urbanização previstos e levantamento dos logradouros.

As informações de projetos de urbanização previstos são demandas de outra pasta, que também apresentam dificuldades na organização e no compartilhamento das informações e, ainda, foi identificado uma dificuldade de trabalho em tornar os logradouros oficiais, assim como questões de numerações oficiais para loteamentos regularizados.

5.4.1.5 Levantamento ambiental

Os estudos elaborados sobre as questões ambientais são realizados por outra pasta, pois não há servidor na Secretaria de Habitação que desenvolva esta atividade e não há acervo sobre as condições ambientais de cada loteamento e esse procedimento busca identificar se terrenos ocupados apresentam condições de alagamentos e inundações, mangues, restingas ou aterros com material nocivo à saúde pública.

Em situações de evidentes danos ambientais e impossibilidade de compensações, o assentamento em questão deverá ser impedido de regularização, sendo que, nesse caso, a área deverá ser recuperada e as famílias afetadas, realocadas.

5.4.1.6 Levantamento de legislações urbanísticas e ambientais

O município com essa conduta evitará danos maiores e, nas situações já consolidadas, deverá promover a pertinente regularização. Contudo, não há prática para elaboração de pareceres jurídicos sobre essa questão nos dossiês de regularização fundiária do município de Itapevi.

5.4.1.7 Mobilização social

A mobilização social com a comunidade em relação às irregularidades fundiárias dos assentamentos informais tem como objetivo fomentar formas de

mobilização e organização da sociedade civil. Esse trabalho deveria ser desenvolvido por equipe técnica social, mas, como vimos anteriormente, a equipe de Itapevi ainda não concentra essas atividades em seu escopo de trabalho.

5.4.1.8 Elaboração do Banco de Dados Georreferenciado

Itapevi ainda não possui um sistema georreferenciado em funcionamento, tal procedimento traria mais confiabilidade aos dados apresentados, dando mais segurança, inclusive, para que o Oficial de Registro pudesse proceder com as atividades registrais, é comum os municípios alegarem que o maior entrave em seus processos de regularização fundiária é o engessamento do Cartório de Registro de Imóveis ao emitirem cartas de exigências até dirimir todas as inconsistências apontadas, por isso a evolução dos processos de levantamentos e análises, com softwares ligados ao geoprocessamento, contribui para novas situações e resultados em decorrência da precisão dos produtos gerados, sendo assim à sistematização de todas as informações colhidas – seja no âmbito socioeconômico, seja em relação aos aspectos ambientais e físico-territoriais – em um banco de dados georreferenciado, é uma ferramenta a ser utilizada para o planejamento e gestão das etapas da regularização fundiária, isso significa que os dados alfanuméricos estarão integrados entre si e vinculados a uma feição espacial de forma interativa, possibilitando o cruzamento de informações e sua visualização em mapas temáticos capazes de responder a questionamentos mais complexos tanto sobre a área informal, quanto em relação aos ocupantes dessas áreas.

5.4.2 Legalização Jurídica

A legalização jurídica envolve desde a definição da situação fundiária da área irregular, até a escolha do instrumento jurídico que será utilizado e a organização da documentação nos processos administrativos do município.

Buscando cautela quanto ao melhor instrumento jurídico a ser aplicado na regularização fundiária de interesse social para o enfrentamento das diversas irregularidades existentes, e visando assegurar à população a segurança jurídica da posse, foi instituído pelo Decreto Municipal n° 5.096, de 28 de julho de 2015, a

Comissão de Regularização Fundiária. O Decreto prevê participação de servidores de várias secretarias para trabalhar em conjunto em prol das questões fundiárias, porém a ausência de regulamentação em lei especifica dificulta a definição dos melhores instrumentos de regularização a serem utilizados, ou seja, perde-se o sentido da comissão sem diretrizes definidas.

É evidente que instrumentos insuficientes prejudicam um debate sobre a melhor estratégia para equacionar, em médio prazo, o déficit fundiário municipal.

No tocante às etapas administrativas e técnicas diárias, verificou-se a falta de clareza quanto ao roteiro de procedimentos e constatou-se que após o registro de regularização de um determinado assentamento, não há acompanhamento jurídico ou social quanto às orientações aos moradores da área, objeto de regularização junto ao cartório de registro de imóveis, quanto aos procedimentos de viabilizar a titulação dos moradores.

Não foi identificada nenhuma iniciativa de participação comunitária em nenhum dos processos, seja ela fomentada pela municipalidade ou por iniciativa da própria população.

A Regularização Fundiária em Itapevi segue como linha única de trabalho apenas loteamentos irregulares particulares instituídos em data anterior a 1979, não apresentando priorização nos processos referentes às ocupações irregulares em áreas públicas e, ainda, não há diagnósticos ou mesmo identificação das áreas públicas municipais ocupadas ou vazias atualmente.

Analisando o relatório de totalização de regularizações fundiárias do município, Figura 20, divulgado pela ARISP, a regularização em Itapevi está com uma média de 01 (um) assentamento regularizado por ano. Com uma média de 1 assentamento regularizado e registrado no Cartório de Imóveis, a municipalidade levará 78 anos para regularizar esses assentamentos.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O tema Regularização Fundiária é amplo, o que permite elencar várias premissas acerca do assunto, porém este estudo apresenta as características gerais das intervenções da gestão do município de Itapevi no âmbito administrativo e técnico.

O estudo aqui apresentado busca estimular uma reflexão crítica sobre os possíveis problemas que decorrem da necessidade de organização e qualidade dos dados que devem ser levantados, assim como da execução de processos no âmbito de um programa de regularização fundiária – seja ele instituído por legislação pertinente ou não.

É de fato um desafio aos gestores públicos reverter os passivos da regularização fundiária, superando um desiquilíbrio de décadas. Contudo conhecer, caracterizar e localizar a necessidade de regularização de cada assentamento irregular ou clandestino é uma tarefa urgente.

Sendo assim, partindo de todo o conhecimento e experiência adquiridos neste curso de extensão, o que se propõe é, em primeiro plano, conscientizar os municípios quanto à necessidade de investir em sistemas de organização de dados e informações, de fácil acesso aos usuários, bem como capacitação dos gestores que deverão monitorar toda a dinâmica de qualquer tipo de assentamento – sejam eles loteamentos irregulares, favelas, cortiços ou áreas de risco. Na sequência, é necessário investir em uma capacidade administrativa maior e permanente, pois municípios que são desprovidos de condições administrativas e institucionais têm muitas dificuldades em produzir planos eficientes e, sobretudo, tem dificuldades em implantá-los. Vale também citar que a falta de incentivo em trocar outras experiências com outros setores e até municípios dificulta a ampliação de repertório de alternativas para novas diretrizes.

Em posse de toda sistematização das informações pautada na realidade do município, faz-se necessária à adoção de instrumentos e procedimentos técnicos a fim de evitar a limitação de um planejamento ou da priorização das intervenções municipais.

No caso específico de Itapevi, outro aspecto importante que é importante mencionar é a falta de interesse popular na participação dos processos de regularização fundiária, uma vez que a participação dos munícipes foi muito

presente na história de emancipação de Itapevi, como descrito no Capítulo 1, é importante que o município resgate esse envolvimento de seus moradores nas questões públicas. Isso é fundamental para o amadurecimento das relações sociais da cidade. Durante todo o levantamento não houve registro de participação popular – seja por intermédio da Prefeitura, seja pela participação em instituições, ONGs ou movimentos sociais.

Essa é uma questão que precisa ser trabalhada, tanto dentro da administração pública municipal quanto junto às comunidades, estimulando e proporcionando a criação de fóruns de acompanhamentos com diversos segmentos, intercâmbio de informações e esclarecimentos, com o objetivo específico de debater as questões que envolvem os assentamentos precários e os loteamentos irregulares. Com isso, será possível compartilhar experiências e potencializar a implantação de projetos de regularização fundiária, além de resgatar a democratização da informação e promover a interação da população – que também são atribuições do poder público.

Referências Bibliográficas

ALFONSIN, Betânia de Moraes: **Instrumentos e experiências de regularização fundiária nas cidades brasileiras**. Rio de Janeiro: IPPUR/ FASE, 1997, p. 268.

CARVALHO, A. C. A. **Anotações sobre os loteamentos irregulares**. Revista Jus Navigandi, Teresina, ano 4, n. 37, 1 dez.1999. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/583>. Acesso em: 26/08/2015.

GÓES, Renato G. **Regularização Fundiária Urbana no Estado de São Paulo - passo a passo**. São Paulo: Imprensa Oficial, 2014 (Manual).

Seminário Nacional sobre urbanização de favelas (2014: São Bernardo do Campo, SP) Anais do I URB Favelas: Seminário Nacional sobre Urbanização de Favelas/ organizadores: Rosana Denaldi... [et al.] – São Bernardo do Campo, SP: UFABC, 2014.

ROLNIK, Raquel et allii. **Estatuto da Cidade: guia de implementação pelos municípios e cidadãos**. 2ª edição. Brasília, Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2002.

TASCHNER, S.P.; BÓGUS, L.M.M. **Mobilidade espacial da população brasileira: aspectos e tendências**. *Revista Brasileira de Estudos Populacionais*, v. 3, n. 2, p. 87-128, 1986.

Migração na metrópole, autores Suzana Pasternak; Lucia M. Machado Bógus, Artigo recebido em 27 de junho de 2005, Aprovado em 02 de agosto de 2005.

Regularização Fundiária no Brasil: Velhas e novas questões. In: www. http://www.ipea.gov.br/ppp/index.php/PPP/article/view/172, acesso em 02/09/2015

As melhores cidades para Negócios. Revista Exame **-** Edição 1064, de 30/04/2014. In. www.itapevi.sp.gov.br/noticias, acesso em 10/09/2015

O Papel do Notário na Regularização Fundiária. In: www.registrodeimoveis1zona.br/?p=649, acesso em 11.11.2015;

Crescimento do número de empresas em Itapevi. In.www.correiopaulista.com/2013/cresce-o-numero-de-empresas-em-itapevi-aponta-estudo/, acesso em 12/11/2015

Análise jurídico fundiária em cidades da mesorregião potiguar: Apontamentos de instrumentos legais para a promoção da regularização fundiária de interesse social. Revista Monografias Ambientais - REMOA v. 15, n.1, jan-abr. 2015, p.06.
In.www.defensoria.sp.gov.br/dpesp/repositorio/28/documentos/cartilharfcidades.pdf, acesso em 12/11/2015

O Direito à Cidade e a Revisão da Lei de Parcelamento do Solo Urbano.In.www.ibdu.org.br/imagens/o_direit.pdf, acesso em 13/11/2015

História de Itapevi. In: www.canalitapevi.com.br/histo_itapevi.pdf, acesso em 15/01/2016

História de Itapevi. In: www.itapevi.sp.gov.br/noticiasNovo/historia/galeria_fotos.php, acesso em 15/01/2016

World Economic and Social Survey 2013.
In.www.un.org/en/development/desa/policy/wess/wess_current/wess2013/WESS2013.pdf, acesso em 15/01/2016

Estatuto da cidade. In.www.senado.gov.br/senado/Programas/EstatutodaCidade/oquee.htm, acesso em 16/01/2016

Companhia Metropolitana de Habitação.
In.www.servicos.cohab.sp.gov.br/regularizacao/o_que_e.htm, acesso em16/01/2016

Relatório de total de regularizações fundiárias de Itapevi segundo a ARISP. In. www.registradores.org.br, acesso em 28/01/2016

O que é regularização urbanística. In. www.defensoriapublica.mt.gov.br/portal/index.php/regularizacao-fundiaria-urbana, acesso em 28/01/2016

Migração da Metrópole. In.www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0102-88392005000400002, acesso em 18/02/2016

O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano - Após o Estatuto da Cidade – 2, Marcos Correia Gomes. In. http://www.mpgo.mp.br/portalweb/hp/9/docs/doutrinaparcel_11.pdf, acesso em 24/04/2016

População Recenseada Região Metropolitana de São Paulo e Municípios – 1950 a 2010.
In.www.infocidade.prefeitura.sp.gov.br/htmls/7_populacao_recenseada_1950_10552.html, acesso em 09/05/2016

Plano Diretor Participativo Município de Itapevi.
In.www.itapevi.sp.gov.br/noticiasNovo/sec_des_urbano/LEIS%20E%20DECRETOS/lei%20complementar%20044-08%20plano%20diretor.pdf, acesso em 09/05/2016

Sistema de Informação de Habitação de Interesse Social São Bernardo do Campo.
In. www.sihisb.saobernardo.sp.gov.br/, acesso em 10/05/2016

Guia de orientação para áreas de ocupação consolidadas, 2007.
In. www.amavi.org.br/sistemas/pagina/setores/planejamentoterritorial/arquivos/2013/Cartilha_Regularizacao_Fundiaria.pdf, acesso em 11/05/2016

Índice FIRJAN de Gestão fiscal, 2013. In. www.firjan.com.br, acesso em 11/05/2016

Itapevi, Lei Complementar nº 2.237, de 28 de fevereiro de 2014. Dispõe sobre a reorganização administrativa da Prefeitura Municipal de Itapevi

Itapevi, Decreto Municipal nº 5.096, de 28 de julho de 2015. Estabelece a criação da comissão de regularização fundiária municipal.

Relatório de empresas ativa. Junho, 2015. In. www.ibpt.com.br, acesso em 13/05/2016

Plano Local de Habitação de Interesse Social. Itapevi, 2009,

Relatório Instituto de Pesquisas Tecnológicas - Itapevi, 2007.