



UNIVERSIDADE DE ARARAQUARA

**PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL
E MEIO AMBIENTE**

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – REURB-
E- ESTUDO DE CASO NO MUNICÍPIO DE
IBITINGA-SP**

Dissertação apresentada à Universidade de Araraquara – Uniara, como
parte das exigências para a obtenção do título de Mestre em
Desenvolvimento Territorial e Meio Ambiente.

Orientador: José Maria Gusman Ferraz



FICHA CATALOGRÁFICA

Angelucci, Adriana. Regularização Fundiária – Reurb-E – Um Estudo de Caso/ Adriana Angelucci – 2025.

Orientador: José Maria Gusman Ferraz

Dissertação (Mestrado) – Universidade de Araraquara/Uniara – Programa de Pós-Graduação 2025.

1. Regularização fundiária. 2. Desenvolvimento sustentável 3. Município. 4. Urbanismo. 5. APP – área de preservação permanente.



FOLHA DE APROVAÇÃO



“(...) fomos nos alienando desse organismo de que somos parte, a Terra, e passamos a pensar que ele é uma coisa e nós, outra: a Terra e a humanidade. Eu não percebo onde tem alguma coisa que não seja natureza. Tudo é natureza. O cosmos é natureza. Tudo em que eu consigo pensar é natureza.”

Ailton Krenak



AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus, autor da vida, razão da minha existência. Sou grata à minha família, especialmente à minha mãe e meu pai (*in memoriam*).

Com muito carinho agradeço ao meu orientador, Prof. Dr. José Maria Gusman Ferraz por toda a orientação, direcionamento e conselhos no decorrer desses dois anos do mestrado, sem o qual eu não teria conseguido concluir este trabalho.

Agradeço também aos membros da minha Banca, que, gentilmente se dispuseram de seu tempo para que fosse possível a minha qualificação e defesa, meu carinho e gratidão.

Gratidão à instituição UNIARA que sempre forneceu todo o apoio aos alunos e por esta linha de pesquisa maravilhosa, com professores e funcionários excelentes, que tanto contribuem com os alunos e com a construção de um mundo melhor para todos, notadamente em relação à interação homem-meio ambiente.

E a todos que não mencionei e que contribuíram de maneira direta ou indireta para a construção desse trabalho, o meu muito obrigado.



RESUMO

A regularização fundiária vem sofrendo alterações no campo legislativo, estando hoje mais presente nas agendas públicas municipais. No entanto, ainda que notória a maior inclusão do instituto nas agendas políticas, alguns entraves podem ser identificados, bem como oportunidades para seu aprimoramento e regularização de ocupações irregulares consolidadas. Nesse contexto, o presente trabalho tem como hipótese a de que a nova normatização, a Lei da Reurb - Lei nº 13 465 2017, impactou consideravelmente, nas etapas necessárias do processo de regularização, tanto das ocupações sociais (Reurb-S) quanto das especiais (Reurb-E), possibilitando a regularização dessas ocupações irregulares consolidadas até 22 de dezembro de 2016, mediante o preenchimento de requisitos como capacitação técnica, metodologia de procedimento e articulação entre os agentes envolvidos. Em especial, nesta pesquisa demonstrar-se-á a possibilidade e viabilidade de uma regularização da categoria especial (Reurb-E) de um loteamento individualizado, à margem do Rio Tietê, no município de Ibitinga-SP, caracterizando um estudo de caso. A pesquisa investiga, a partir dos referenciais teóricos, jurídicos e normativos relacionados ao tema e ao local objeto de estudo, todo o itinerário da regularização fundiária, eventuais entraves e benefícios, além das oportunidades que o arcabouço técnico-legislativo e o técnico-administrativo contribuem ou engessam a efetivação desta política pública urbanística; tendo como referencial 3 (três) critérios de análise: o contexto da instauração, as etapas necessárias do processo e a articulação entre os agentes envolvidos. Quanto à metodologia, a pesquisa é interdisciplinar e sócio-jurídica, de caráter empírico. A discussão se pauta em uma perspectiva dogmática, buscando um caráter necessariamente prático das ações sobre o tema, no município de Ibitinga. Na parte dogmática da pesquisa, realizada através de revisão bibliográfica do tema proposto, se delineou o contorno do conceito do direito de propriedade, da regularização fundiária e da proteção ambiental nos espaços envolvidos, a partir de seus marcos históricos e regulatórios. Superada a fase dogmática, a pesquisa analisou os dados que foram coletados, tendo como referências o processo administrativo e judicial relativo ao núcleo objeto da regularização, documentos e informações relacionados ao tema. O parâmetro para definição desta discussão é o conceito de regularização fundiária proposto por Betânia de Moraes Alfonsin, a qual reconhece a integralidade desta política pública quando satisfeitas as dimensões jurídica, social e urbanística-ambiental. Como resultado da pesquisa, apontamos que é preciso um aprimoramento permanente e crítico, a partir da perspectiva do Município, o protagonista no processo de regularização fundiária, notadamente para superar os desafios relacionados às etapas necessárias do processo, exigindo-se capacitação técnica, metodologia de procedimento e articulação entre os agentes envolvidos. Ao final, se busca contribuir para o debate e aprimoramento da regularização fundiária e urbanística local, com redução das ocupações irregulares que põem em perigo o meio ambiente, bem como, instaura uma situação de insegurança para os ocupantes, que revela o desafio não



apenas do Poder Público, mas de toda sociedade, na construção de cidades mais sustentáveis obedecendo aos ditames legais.

Palavras-chave: Regularização fundiária; Desenvolvimento sustentável; Município; Urbanismo; APP – área de preservação permanente.

ABSTRACT

Land regularization has been undergoing changes in the legislative field, and is now more present on municipal public agendas. However, although the institute's greater inclusion in political agendas is notable, some obstacles can be identified, as well as opportunities for its improvement and regularization of consolidated irregular occupations. In this context, the present work has the hypothesis that the new standardization, the Reurb Law - Law nº 13 465 2017, had a considerable impact on the necessary stages of the regularization process, both for social occupations (Reurb-S) and for special occupations. (Reurb-E), enabling the regularization of these consolidated irregular occupations by December 22, 2016, by fulfilling requirements such as technical training, procedural methodology and coordination between the agents involved. In particular, this research will demonstrate the possibility and feasibility of regularizing the special category (Reurb-E) of an individual subdivision, on the banks of the Tietê River

in the municipality of Ibitinga-SP. The research investigates, based on theoretical, legal and normative references related to the topic and location under study, the entire itinerary of land regularization, possible obstacles and benefits, in addition to the opportunities that the technical-legislative and technical-administrative framework contribute or hinder the implementation of this public urban policy; using 3 (three) analysis criteria as a reference: the context of the establishment, the necessary stages of the process and the coordination between the agents involved. As for the methodology, the research is interdisciplinary and socio-legal, empirical in nature. The discussion is based on a dogmatic perspective, seeking a necessarily practical nature of actions on the topic, in the municipality of Ibitinga. In the dogmatic part of the research, carried out through a bibliographical review of the proposed topic, the outline of the concept of property rights, land regularization and environmental protection in the spaces involved was outlined, based on their historical and regulatory frameworks. After overcoming the dogmatic phase, the research analyzed the data that was collected, using as references the administrative and judicial process relating to the core object of regularization, documents and information related to the topic. The parameter for defining this discussion is the concept of land regularization proposed by Betânia de Moraes Alfonsin, which recognizes the integrality of this public policy when the legal, social and urban-environmental dimensions are satisfied. As a result of the research, permanent and critical improvement is needed, from the perspective of the Municipality, the protagonist in the land regularization process, notably to overcome the challenges related to the necessary stages of the process, requiring technical training, procedural methodology and articulation between the agents involved. In the end, it seeks to contribute to the debate and



improvement of local land and urban planning regularization, with a reduction in irregular occupations that endanger the environment, as well as creating a situation of insecurity for the occupants, which reveals the challenge not only of Public authorities, but of society as a whole, in the construction of more sustainable cities, obeying legal dictates.

Keywords: Land regularization; Sustainable development; County; Urbanism; APP – permanent preservation area.



LISTA DE ABREVIATURAS

ACP – Ação Civil Pública

APP – Área de Preservação Permanente

CF – Constituição Federal

CNVA – Clube Náutico Valtino Angelucci

CRF – Certidão de Regularização Fundiária

EA – Educação Ambiental

IPTU – Imposto Sobre a Propriedade Territorial Urbana

ITR – Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural

MEC - Ministério da Educação e Cultura

MMA – Ministério do Meio Ambiente

MP – Ministério Público

ODS – Objetivo de Desenvolvimento Sustentável

ONU – Organização das Nações Unidas

PNEA - Política Nacional de Educação Ambiental

PNMA – Política Nacional de Meio Ambiente.

REURB- Regularização Fundiária Urbana

REURB-S - Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social

REURB-E - Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico

SAAE – Sistema de Abastecimento de Água e Esgoto

SISNAMA – Sistema Nacional de Meio Ambiente

SNUC – Sistema Nacional de Unidades de Conservação

STF – Supremo Tribunal Federal

STJ – Superior Tribunal de Justiça

TAC – Termo de Ajustamento de Conduta

TJSP – Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

ZEIS – Zona Específica de Interesse Social



TABELA DE FIGURAS

Figura 1: Estado de São Paulo. Fonte: Google Maps.....	18
Figura 2: Município de Ibitinga no Estado de São Paulo.....	19
Figura 3: Náutico Valtino Angelucci no município de Ibitinga.....	19
Figura 4: Passo a passo para requerer a REURB. Fonte: Ministério das Cidades.....	30
Figura 5: Uma amostra de como a APP deve ser respeitada a fim de evitar alagamentos nas residências. (Fonte: https://arvoreagua.org/saneamento/drenagem/varzeas-e-drenagem).....	36
Figura 6: Fases e hipóteses da Reurb (Fonte: Luiz Henrique Sanchez, op. cit.).....	39
Figura 7: Reserva Ambiental “Pantaninho”, município de Ibitinga.....	49
Figura 8: Vista aérea da região do Clube Náutico Alice Abib Sahão.....	51
Figura 9: Vista aérea do Clube Náutico Adriana & Biondo.....	54
Figura 10: Vista aérea da região do Loteamento Pontal do Jacaré.....	55
Figura 11: Cópia dos autos do processo 0000705-67.2003.8.26.0236.....	56
Figura 12: Vista aérea do loteamento Recanto Santa Filomena.....	57
Figura 13: Cópia dos autos do processo 0000698-75.2003.8.26.0236.....	58
Figura 14: Vista aérea do Clube Náutico Colina Verde.....	59
Figura 15: Vista aérea do Clube Náutico Isabela.....	60
Figura 16: Prainha Náutico Isabela.....	61
Figura 17: Área de recreação Pública, Náutico Isabela.....	62
Figura 18: Beirada do Rio Jacaré-Guaçu, Clube Matão.....	63
Figura 19: Cópia dos autos do processo 0000686-61.2003.8.26.0236.....	64
Figura 20: Cópia dos autos do processo 0000686-61.2003.8.26.0236.....	65
Figura 21: Clube Matão na península à direita; à esquerda, o loteamento Porto Carolina.....	66
Figura 22: Cópia dos autos do processo 0000703-97.2003.8.26.0236.....	68
Figura 23: Margem do Rio Tietê; à esquerda a ponte da Usina Hidrelétrica Ibitinga; à direita: margem da APP reflorestada com alguns ranchos.....	69
Figura 24: Margem do Rio Tietê logo abaixo da represa da Usina Hidrelétrica Ibitinga...	70



Figura 25: parte final do projeto in loco.....	71
Figura 26: fl. 1.545 dos autos do processo 0000686-09.2003.8.26.0236.....	73
Figura 27: Lei Municipal n. 2.520/2001 – declaração de expansão urbana de uma área municipal, no entorno do Distrito de Cambaratiba.....	75
Figura 28: cópia do protocolo do requerimento de regularização fundiária do C.N.V.A. perante a Prefeitura Municipal de Ibitinga.....	77
Figura 29: cópia do protocolo do requerimento de regularização fundiária do C.N.V.A. perante a Prefeitura Municipal de Ibitinga.....	78
Figura 30: cópia do protocolo do requerimento de regularização fundiária do C.N.V.A. perante a Prefeitura Municipal de Ibitinga.....	78
Figura 31: cópia da petição de entrega dos documentos na Prefeitura e anexada aos autos da ACP.....	80
Figura 32: cópia da petição de entrega dos documentos na Prefeitura e anexada aos autos da ACP.....	81
Figura 33: Parecer Técnico da CETESB quanto ao requerimento de aprovação de projetos de abastecimento de água e esgoto sanitário.....	82
Figura 34: Planta baixa do C.N.V.A.....	83
Figura 35: Parecer Técnico da Secretaria de Urbanismo.....	85
Figura 36: Parecer Técnico da Secretaria de Urbanismo.....	86
Figura 37: Ilustração do sistema individual de fossa séptica, projeto da cidade de Caratinga-MG, o mesmo que foi desenvolvido no C.N.V.A.....	86
Figura 38: Descrição do sistema de fossa séptica no projeto do C.N.V.A.....	87
Figura 39: Aprovação pelo SAAE do projeto de distribuição de água através de poço artesiano e da rede de esgoto sanitário individual.....	88
Figura 40: fls. 1920 da ACP nº 0000683-09.2003.8.26.0236 – algumas cláusulas do TAC.....	90
Figura 41: Cópia da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) expedida pela Prefeitura Municipal de Ibitinga em prol do Clube Náutico Valtino Angelucci.....	91
Figura 42: parte final da CRF emitida pela Prefeitura Municipal de Ibitinga ao C.N.V.A.....	92
Figura 43: Cabeçalho da Convenção de Condomínio do Clube Náutico Valtino Angelucci.....	93



Figura 44: cabeçalho do registro da escritura da Convenção de Condomínio do C.N.V.A.....	96
Figura 45: cabeçalho da escrituração da CRF do C.N.V.A.....	96
Figura 46: parte do registro individual de um terreno no C.N.V.A.....	97
Figura 47: capa do relatório de monitoramento no C.N.V.A.....	98
Figura 48: considerações sobre o monitoramento ambiental no C.N.V.A., anexado à ACP.....	99
Figura 49: relatório da Polícia Ambiental no C.N.V.A., anexado à ACP.....	99
Figura 50: relatório da vistoria da polícia Ambiental no Condomínio C.N.V.A.....	100
Figura 51: Sítio Genipapo, 1999, área de pastagem.....	102
Figura 52: vista aérea do Sítio Genipapo, 1999.....	103
Figura 53: vista aérea da APP na beira do Rio Tietê e área verde do Clube Náutico Valtino Angelucci.....	104
Figura 54: vista aérea do Condomínio Clube Náutico Valtino Angelucci.....	105
Figura 55: rua principal do Clube Náutico Valtino Angelucci.....	105



SUMÁRIO

1.INTRODUÇÃO.....	15
1.1. Objetivos.....	17
1.1.1. Objetivos Gerais.....	17
1.1.2. Objetivos Específicos.....	17
1.2. Metodologia.....	17
2. REVISÃO BIBLIOGRÁFICA.....	21
2.1. Regularização Fundiária Urbana – Conformar a Lei nº 13.465/2017.....	21
2.2. Lei Complementar Municipal nº 186/2019.....	23
2.3. Primeiro Passo: Aquisição da Propriedade.....	25
2.4. Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico - Reurb-E.....	26
2.5. Etapas – REURB-E.....	27
2.6. Regularização Fundiária como Instrumento de Desenvolvimento Sustentável – Um Anseio da Agenda 2030.....	32
2.6.1. Benefícios da Regularização Fundiária (S e E).....	33
2.7. Área de Preservação Permanente (APP).....	35
2.8. Desvantagens e Possíveis Entraves à Reurb.....	41
2.8.1. Entraves.....	41
2.8.2. Desvantagens e Riscos.....	45
3. A TRADIÇÃO DE LOTEAMENTOS À BEIRA-RIO NO MUNICÍPIO DE IBITINGA E SUA SITUAÇÃO JURÍDICA.....	49
3.1. Clube Náutico Esportivo Alice Abib Sahão.....	49
3.2. Clube Náutico Adriana & Biondo	51
3.3. Loteamento Pontal do Jacaré.....	54
3.4. Clube Recanto Santa Filomena.....	57
3.5. Clube Náutico Colina Verde.....	57
3.6. Clube Náutico Esportivo Isabela.....	59
3.7. Clube Náutico Esportivo Matão.....	63
3.8. Clube Náutico Esportivo Porto Carolina.....	67



3.9. Clube Náutico Cambará e Náutico Rancheiros de Cambaratiba.....	68
4. ESTUDO DE CASO DE UMA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA ESPECÍFICA (REURB-E): “Clube Náutico Valtino Angelucci” EM IBITINGA.....	71
4.1. Etapas do Processo de Regularização Fundiária.....	72
4.1.1. Requerimento dos Interessados/Legitimados.....	75
4.1.2. Processamento Administrativo do Requerimento.....	79
4.1.3. Saneamento e Decisão da Autoridade Competente.....	83
4.1.4. Criação do Condomínio.....	93
4.1.5. Registro Imobiliário da CRF.....	95
4.2. Antes e Depois do Imóvel hoje Clube Náutico Valtino Angelucci.....	100
5. CONCLUSÕES.....	106
6. REFERÊNCIAS.....	109
ANEXO I – Cópias do Procedimento Administrativo do C.N.V.A.....	112
ANEXO II – Projeto de Esgotamento Sanitário do C.N.V.A.....	122



1. INTRODUÇÃO

O município de Ibitinga é uma Área de Preservação Ambiental (APA) desde 1987¹, pois foi contemplado pela natureza com diversos rios: o Tietê, o Jacaré-Pepira, Jacaré-Guaçú e o São Lourenço. E possui uma particularidade, de formação de ranchos ou construções à beira-rio, sem nenhuma regulamentação; que acabaram se formando diversos loteamentos ilegais, o que acabava acarretando uma insegurança e até mesmo prejuízo ao meio ambiente, vez que nem havia fiscalização, notadamente sobre a contaminação dos rios pelos dejetos produzidos por essa população, e também pelo desmatamento em área de preservação permanente –APP, haja vista que à margem do rio, esta é obrigatória manter-se conservado o florestamento para evitar assoreamentos.

Por este motivo, em 2003, numa ação conjunta do Ministério Público do Estado de São Paulo foram intentadas ações civis públicas no Estado todo para desconstituir ou legalizar os loteamentos irregulares, demolir as construções em áreas de preservação permanente (APP), e, particularmente no município de Ibitinga foram, mais ou menos, 10 (dez) processos. Dentre estes, alguns celebraram acordos, chamados “Termo de Ajustamento de Conduta” (TAC)² com o Ministério Público e, apenas quatro foram regularizados completamente, tendo obtido certidão de registro individualizado de cada terreno, isto claro, após obedecidos todos os comandos legais de proteção ambiental e social.

Nesse contexto, os programas de regularização devem objetivar a integração dos assentamentos informais ao conjunto da cidade, dotando-os de área de infraestrutura e serviços públicos, e não apenas o reconhecimento da segurança individual da posse para os ocupantes (INSTITUTO PÓLIS, 2017).

Neste trabalho apresentar-se-ão detalhes de um caso específico de regularização de um destes loteamentos no município de Ibitinga, todo o trâmite legal e administrativo, bem como, da lei que a possibilitou, a apelidada de Reurb (abreviação de reurbanização), Lei nº 13.465/2017, e muitas particularidades do município nesta questão dos ranchos.

A regularização fundiária e urbanística sofreu alterações no campo legislativo, estando hoje mais presente nas agendas públicas municipais. Antes, não havia lei para regularização, apenas para a implantação que é regulada pela Lei n. 6.766/1979 (Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências); segundo as diretrizes desta lei, era impossível a regularização de ocupações irregulares.

¹ A Área de Proteção Ambiental Ibitinga é uma Unidade de Conservação de Uso Sustentável, abrange o município de mesmo nome e foi criada pela Lei Estadual nº 5.536 de janeiro de 1987, com o objetivo de conservar os remanescentes florestais e os recursos hídricos do município de Ibitinga, abrangendo uma área de 64.900 ha.

² TAC - Termo de Ajustamento de conduta: É um documento consensual, tipo um contrato, utilizado pelos órgãos públicos, em especial pelos Ministérios Públicos, para o ajuste de condutas contrárias à lei, entre o violador e o Ministério Público.



Pensando nisto, o legislador editou a lei federal n. 13.465/2017, a Reurb (Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União), possibilitando e não facilitando, pois prevê os requisitos tanto no campo ambiental quanto na infraestrutura básica como iluminação pública, serviço de água e esgoto, coleta de lixo, dentre outros.

Considerando esta contextualização no Município de Ibitinga, destaca-se a normatização do tema, quer no âmbito federal, por meio da Lei n. 13.465/2017, ou no âmbito municipal, de acordo com o interesse local, o Plano Diretor da cidade, se os objetivos legais, bem como, os previstos nas ações civis públicas, ou seja, a proteção ambiental, a função social da propriedade, foram atingidas.

A hipótese deste trabalho é a de que a nova normatização impactou nas etapas necessárias do processo, mas de forma benéfica, pois os seus entraves ou requisitos, considerado o fato de que os novos procedimentos exigem capacitação técnica, metodologia de procedimento e articulação entre os agentes envolvidos, visando proteger não somente o meio ambiente, mas também o proprietário, que terá os documentos legais da posse, antes exercida ilegalmente, e por sua vez, o Poder Público, que terá mais uma fonte de arrecadação aos cofres públicos.

O parâmetro para definição desta discussão é o conceito de regularização fundiária proposto por Betânia de Moraes Alfonsin, a qual reconhece a integralidade desta política pública quando satisfeitas as dimensões jurídica, social e urbanística ambiental (ALFONSIN, 2007, p. 79). Nesse sentido, a análise interdisciplinar, abrangendo as dimensões apontadas por Betânia, notadamente a jurídica e a urbanística-ambiental se faz necessária para uma concepção da regularização fundiária mais próxima aos anseios dos sujeitos do processo.

O tema é atual, pois a questão objeto da Lei n. 13.465/2017, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, gera muitos debates institucionais sobre o assunto, sendo que, o município, que já tinha um papel importante neste processo, se consolida como o protagonista da regularização fundiária e urbanística. Nesse ponto do trabalho, serão abordadas algumas questões consideradas essenciais neste processo e como essas têm se desenvolvido ao longo dos processos em curso e já concluídos no município de Ibitinga.

O trabalho pretende investigar, a partir dos referenciais teóricos, jurídicos e normativos relacionados ao tema e ao local objeto de estudo, se o caminho que se tem seguido no âmbito do município tem sido profícuo para atender essas demandas, através da política pública de regularização fundiária. Para tanto, o trabalho será dividido em três partes: a primeira tratará da lei, o que é a Reurb, seus referenciais e requisitos; a segunda, sobre as ocupações regulares e irregulares à beira-rio no município de Ibitinga; e a terceira, investigará um caso específico de regularização fundiária, que demonstrará o passo-a-passo do processo, bem como do Termo de Ajustamento de Conduta (TAC)



celebrado com o Ministério Público. E ao final, as conclusões, principalmente no que se refere ao meio ambiente.

1.2. Objetivos

1.2.1. Objetivos Gerais

Averiguar se o incremento das ações de regularização fundiária passa pelo conhecimento da lei e dos novos instrumentos criados, a exemplo da demarcação urbanística, da legitimação da posse, salvaguardando os direitos fundamentais tanto do ser humano quanto do meio ambiente, abordando os principais aspectos jurídicos e práticos da Lei nº 13.465 e da legislação correlata, com ênfase na interpretação que viabiliza, simplifica e agiliza a regularização fundiária, ressalvadas as inconstitucionalidades manifestas.

Contribuir para o debate e aprimoramento da regularização fundiária e urbanística local, ao verificar se a mesma atende aos objetivos propostos pela lei e também aos anseios do premente e necessário desenvolvimento sustentável quando os núcleos se encontram em área de preservação permanente, analisando esta dicotomia ou ponderação de valores entre a proteção ambiental com a regularização fundiária, traduzindo-se em dignidade da pessoa humana e também e porque não em dignidade do meio ambiente, com respeito aos ecossistemas.

1.2.2. Objetivos Específicos

Verificar, se os próprios objetivos da lei em comento foram atingidos, como:

- Identificar se os núcleos analisados melhoraram as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior (desenvolvimento sustentável);
- Verificar se estimulou a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;
- Analisar se garantiu a efetivação da função social e do direito de propriedade;
- Analisar se preveniu e desestimulou a formação de novos núcleos urbanos informais;
- Verificar se concedeu direitos reais, preferencialmente em nome da mulher (isto está previsto na lei)
- Analisar se franqueou a participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária;

1.3. Metodologia

Quanto à metodologia, a pesquisa é de caráter interdisciplinar. A discussão se pauta em uma perspectiva dogmática, buscando um caráter necessariamente prático nas

discussões postas sobre o tema. Na parte dogmática da pesquisa, a primeira parte, realizada através de revisão legal e bibliográfica do tema proposto, se delineou o contorno do conceito da lei de regularização fundiária, a Lei nº 13.465/2017 e seus contornos; além de pesquisa bibliográfica em artigos em revistas de publicações periódicas, como Clarivate, Scielo, Capes, VOS viewer, Google academics.; superada esta fase dogmática, a pesquisa analisou documentos, cópias processuais, dados que foram coletados junto ao Fórum da cidade, visto que, tais processos não tramitam em segredo de justiça, tendo como referências ainda, os processos administrativos relativos aos núcleos objeto de regularização estudado, documentos, fotos e informações relacionados ao tema, que foram obtidos *in loco* e junto à Prefeitura Municipal de Ibitinga e demais órgãos públicos envolvidos no processo.

O ponto de vista a ser adotado distancia-se do discurso fechado, buscando-se um diálogo entre os vários campos do saber, portanto há uma abordagem interdisciplinar. O método de abordagem utilizado no trabalho são o dedutivo, indutivo e qualitativo.

Através da pesquisa qualitativa, foi analisada uma unidade autônoma, o caso prático do Loteamento denominado “Clube Náutico Valtino Angelucci”, fruto de regularização fundiária concluído, e tentar responder às questões propostas nos objetivos.

Com vistas a enriquecer o debate sob a perspectiva interdisciplinar, também se analisou a situação de outras ocupações à margem dos rios de Ibitinga.

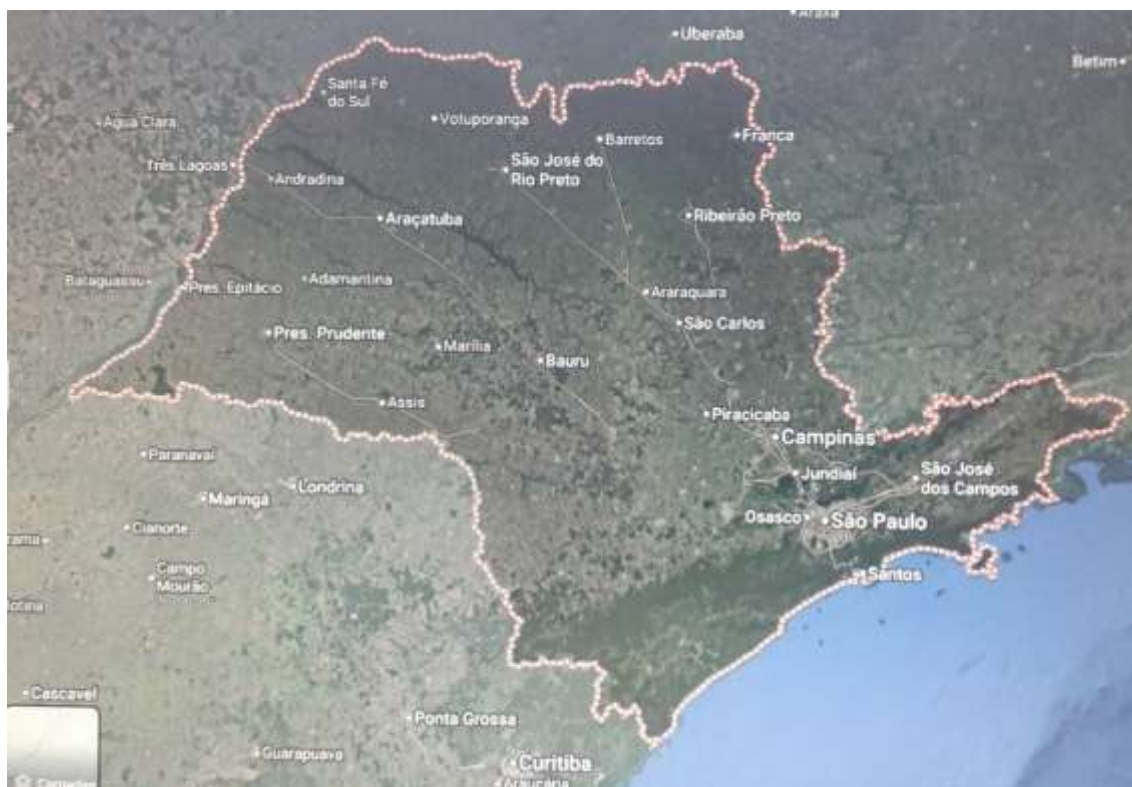


Figura 1: Estado de São Paulo. Fonte: Google Maps.



Figura 2: Município de Ibitinga no Estado de São Paulo. (Fonte: Google Maps)

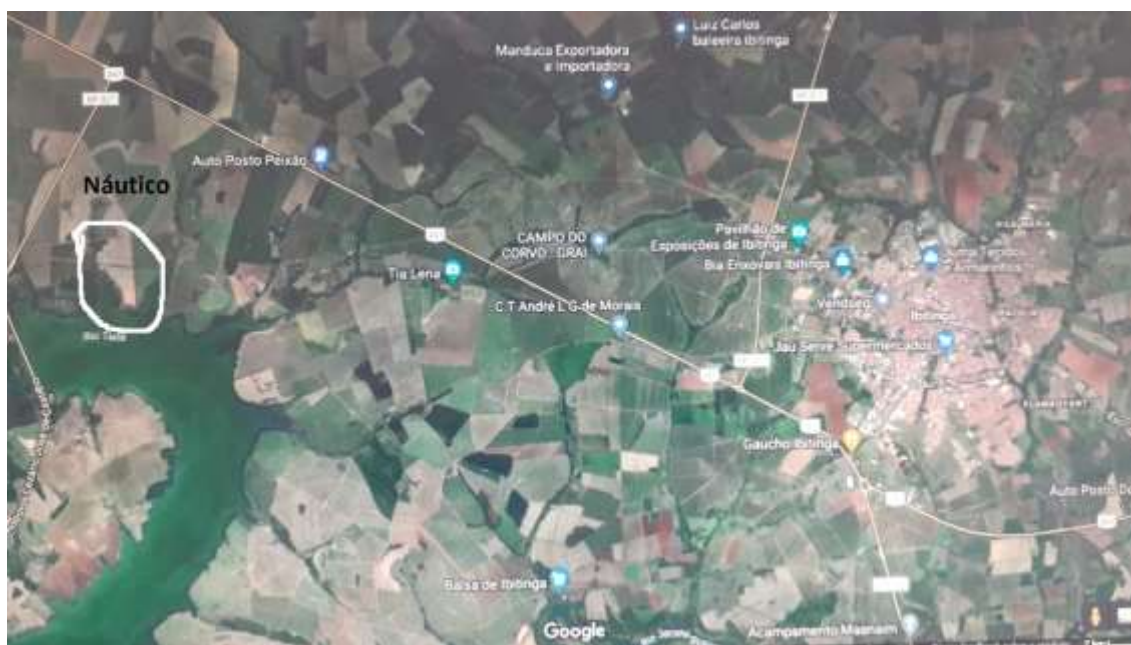


Figura 3: Náutico Valtino Angelucci no município de Ibitinga., assinalado no canto esquerdo. (Fonte: Google Maps)



2. REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

2.1. Regularização Fundiária Urbana Conforme a Lei nº 13.465/2017

A Lei nº 13.465, de 11 de julho 2017 (BRASIL, 2017), apelidada de REURB, em seu título prevê: “Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União (...) e altera as seguintes leis (...)”

Trata-se de um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais já existentes, ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

Foi editada com o intuito de regularizar ocupações e assentamentos informais, chamados pela novel lei de ‘núcleos urbanos’, já implantados e consolidados até 16 de dezembro de 2016; A lei também trouxe o chamado “direito real de laje”³, possibilitando a edição de registro para cada unidade sobreposta; surge para suprir uma necessidade pública, vez que existiam e existem na prática tais assentamentos, privados muitas vezes, de infraestrutura básica e fiscalização; porém, não havia aporte legal para regularização desses assentamentos.

Muito pelo contrário, “O Brasil enfrentou um forte processo de irregularidade fundiária nos últimos anos. A legislação municipal e a legislação de loteamentos representavam verdadeiros empecilhos para que uma determinada população viesse a ser titularizada. Em verdade, as legislações até então vigentes impediam a regularização dessa população.” (ARAÚJO JUNIOR, 2024)

O objeto da Reurb, então, é o núcleo urbano informal, situado em área com características urbanas. A lei assim define o núcleo urbano como “(...) assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento (...), independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada como rural.” (BRASIL, 2017)

Apesar do consenso em torno da necessidade de regularizar os assentamentos informais, a lei em comento é objeto de acirrada polêmica desde a sua origem, pois foi editada como Medida Provisória, posteriormente transformada em lei pelo Congresso Nacional, além de dar margem à discricionariedade do Poder Público no tocante à infraestrutura básica, sem mencionar o que a perfaz. Além de alterar diversas outras leis,

³ O direito real de laje é um direito que permite a coexistência de unidades imobiliárias autônomas em uma mesma área, de acordo com o artigo 1.510-A do Código Civil.



substituiu integralmente a legislação básica da regularização fundiária urbana até então vigente.

Para sanar o problema do que seria uma infraestrutura essencial, foi editado Decreto nº 9.310/2018 (BRASIL, 2018), estabelecendo que a infraestrutura essencial deve conter sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual; sistema de tratamento de esgoto sanitário, coletivo ou individual; rede de energia elétrica pública e domiciliar; sistema de drenagem de águas pluviais quando necessário; além de poderem ser feitas outras exigências pelo Poder Público, de acordo com as características e interesses regionais.

Apesar das críticas contra a Reurb, a lei mantém o modelo básico da legislação anterior: identificação e consulta aos proprietários da área ocupada (demarcação urbanística); exigência de infraestrutura básica; elaboração e aprovação de projeto urbanístico; abertura de matrículas após o registro do projeto e concessão de títulos de legitimação de posse conversíveis em usucapião depois de cinco anos. Na verdade, a nova lei não revogou as anteriores, mas alterou certos dispositivos para que não houvesse conflito entre as leis. Por exemplo, a metragem mínima definida pela lei federal n. 6766/1979 (BRASIL, 1979), são 125 metros quadrados, salvo em situações excepcionais de cunho social.

A competência passou integralmente para o município aonde se encontra o núcleo habitacional, isso se conclui porque o município aparece em diversos dispositivos da lei como definidor de diretrizes, ou seja, a regularização fundiária só pode acontecer depois da aprovação, por este ente, de um projeto urbanístico específico para o assentamento interessado ou de interesse público. Esse projeto promoverá o parcelamento do solo, indicando os logradouros e terrenos públicos e definindo a localização dos futuros lotes.

Outro aspecto relevante da lei está disposto em seu artigo 13, que trata das modalidades da REURB, quais sejam, a REURB-S, de interesse social e a REURB-E, de interesse específico; sendo que, conforme o inciso primeiro do artigo 13, a REURB-S caracteriza-se pela regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal. No inciso segundo do mesmo artigo, está prevista a REURB-E. Assim, dispõe a lei, *in verbis*:

Art. 13. A Reurb compreende duas modalidades:

I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; e

II - Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.



E é nesta modalidade que vamos nos aprofundar e consiste o nosso caso concreto que será analisado.

2.2. Lei Complementar Municipal nº 186/2019

A lei da Reurb acabou gerando uma grande demanda à Administração Municipal em Ibitinga, de regularização fundiária por parte das associações dos loteamentos de ranchos da cidade. Até mesmo porque, a Prefeitura também é ré nas ações civis públicas, então, tinha interesse nas regularizações, para afastar condenações processuais, o que poderia causar enorme prejuízo aos cofres públicos, com indenizações, honorários de sucumbência, etc.. Buscando implementar e normatizar estes procedimentos, lançou uma lei trazendo seus delineamentos em se tratando do interesse local, lembrando que as leis municipais, nesse caso, traçam regras que complementam a lei geral de âmbito nacional, não podendo contrariá-la.

A Lei n. 186/19 traz em seu cabeçalho: “Estabelece normas para implantação e regularização de loteamento, loteamento de acesso controlado e de condomínio de lotes, responsabilidades do loteador, de concessão do direito real de uso e dá outras providências.”

Portanto, podemos observar que a lei municipal criou três espécies de núcleos a serem regularizados, disciplinando regras, mais ou menos diferentes para cada um deles, atendendo às suas peculiaridades: loteamento, loteamento de acesso controlado e condomínio de lotes, conceituando-os na lei.

Loteamento simplesmente é o parcelamento de glebas disciplinado nos termos da lei Federal nº 6766/79 e da Lei Complementar Municipal nº 03/2009 de Parcelamento do Solo, compondo-se em unidades autônomas e privativas organizadas sob a forma de lotes de terra destinados à edificação.⁴

Loteamento de acesso controlado seria o loteamento cercado ou murado, no todo ou em parte do seu perímetro, disciplinado nos termos da lei Federal nº 6766/79, compondo-se em unidades autônomas e privativas organizadas sob a forma de lotes de terra destinados à edificação.⁵

Condomínio de Lotes é o modelo de parcelamento do solo formando área fechada por muros com acesso único controlado, em que a cada unidade autônoma cabe, como parte inseparável, fração ideal de terreno correspondente às áreas comuns destinadas às vias de acesso e recreação.⁶

A lei em comento estabeleceu regras gerais para os três tipos, antes da implantação do núcleo, como solicitação ao Município de expedição de Certidão de Estudo de

⁴Art. 2º, da LCM n. 186/19.

⁵Art. 3º, da LCM n. 186/19.

⁶Art. 4º, da LCM n. 186/19.



Viabilidade do empreendimento (CEV), via GAE (Grupo de Análise de Empreendimento), acompanhado de vários documentos elencados no seu art. 5º:

I - Comprovante de propriedade da gleba, acompanhado de autorização do proprietário para execução do empreendimento.

II - Planta do imóvel em arquivo digital georreferenciado com a determinação exata de:

a) divisas do imóvel, com seus rumos, ângulos internos e distâncias, além de estar inserido no contexto urbano.

b) curvas de nível com 1,00m (um metro) de equidistância.

c) árvores frondosas, bosques, florestas e áreas de preservação.

d) nascentes, cursos d'água e locais sujeitos à erosão.

e) locais alagadiços ou sujeitos a inundações.

f) benfeitorias existentes.

g) identificação dos equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, no local e adjacências, em um raio de 3.000m (três mil metros) partindo dos vértices do imóvel, com as respectivas distâncias da área a ser utilizada.

h) servidões existentes, faixas de domínio de ferrovias e rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, com as distâncias da área a ser utilizada.

i) arruamentos adjacentes ou próximos em todo o perímetro, com a locação exata dos eixos, larguras e rumos das vias de circulação e as respectivas distâncias da área a ser utilizada.

j) cálculo da área total da gleba.

k) identificação do zoneamento existente no plano diretor.

Percebe-se que em nada a lei municipal contraria a nacional. Sobre o condomínio de lotes, que é a modalidade escolhida pelos casos avaliados em nosso estudo, particulariza-se:

- área verde de 20%, sendo que destes, 30% deverão ser de lazer (com praças, bancos, aparelhos, vielas, etc. para acesso público);

- cada lote residencial deve conter apenas uma construção;

- arruamento principal com largura mínima de 15 metros, ruas adjacentes – 8 metros;

- os lotes terão área mínima de 200 m²;

- a área total do empreendimento não poderá superar 20.000 m².



Desta forma, a lei complementar municipal veio disciplinar a regularização fundiária tanto dos já implantados núcleos como dos novos que surgirão, de maneira geral no município, pois bairros novos estão surgindo com bastante frequência em Ibitinga, sendo uma cidade turística em virtude do “bordado”, sua vocação econômica, o limites urbanísticos e a população estão em crescente aumento.

2.3. Primeiro Passo: Aquisição da Propriedade

Nem sempre o local da ocupação ou núcleo urbano descende de uma forma legal, ou seja, provém de escritura ou contrato registrado, na maioria das vezes, trata-se de posse precária; pensando nisso, o legislador previu em sede de Reurb, a legitimação da propriedade através dos seguintes institutos jurídicos:

- I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos desta Lei;
- II - a usucapião, nos termos dos arts. 1.238 a 1.244 da Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), dos arts. 9o a 14 da Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 216-A da Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973;
- III - a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos §§ 4o e 5o do art. 1.228 da Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);
- IV - a arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);
- V - o consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001;
- VI - a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do art. 2o da Lei no 4.132, de 10 de setembro de 1962;
- VII - o direito de preempção, nos termos do inciso I do art. 26 da Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001;
- VIII - a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do art. 35 da Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001;
- IX - a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3o do art. 1.228 da Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);
- X - a intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40 da Lei no 6.766, de 19 de dezembro de 1979;
- XI - a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos da alínea f do inciso I do art. 17 da Lei no 8.666, de 21 de junho de 1993;
- XII - a concessão de uso especial para fins de moradia;
- XIII - a concessão de direito real de uso;



XIV - a doação; e

XV - a compra e venda.

De se notar que a nova legislação inovou e criou outra forma de aquisição originária da propriedade, a **legitimação fundiária**, que constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do Poder Público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em **área pública** ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

Por sua vez, a **legitimação de posse**, também é instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do Poder Público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de **imóvel privado**, por ato intervivos ou objeto de espólio (causa mortis), objeto da Reurb, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma da Lei.

2.4. Regularização Fundiária de Interesse Específico - Reurb – E

Como já dito, a lei federal n. 13465/2017, a Lei da Reurb, que dispõe sobre a regularização fundiária, instituiu duas modalidades: a Regularização Fundiária de Interesse Social - Reurb-S e a Regularização Fundiária de Interesse Específico - Reurb-E.

A Reurb-S aplica-se aos núcleos urbanos informais que se enquadrem como baixa renda ou localizados em zonas especiais de interesse social (ZEIS), e é custeada pelo Poder Público. O Decreto nº 9.310, de 2018, que regulamentou a Lei nº 13.465, de 2017, estabelece como máximo de 5 (cinco) salários mínimos a renda familiar a ser beneficiada pela Reurb-S.

E a Reurb-E, aplica-se aos demais casos, conforme prevê o artigo 13, inciso II da lei em comento.

A Reurb-E, será requerida e custeada por seus potenciais beneficiários ou proprietários privados. Sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, podendo cobrar posteriormente os gastos, dos beneficiários.

Tanto numa modalidade quanto na outra, são **legitimados para solicitar a Reurb**:

- A União; os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;



- Os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações e certas organizações sociais;

- Os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores; • A Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

- O Ministério Público.

Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro, mas quem é competente para aprovar a Reurb é o Município onde se situa o núcleo, conforme já explicado, competência esta, determinada pela lei.

O requerimento da regularização fundiária é o documento necessário para instaurar o processo no Município, devendo ser apresentado por um dos legitimados. No caso de iniciativa do próprio Poder Público municipal, este instaura o processo de Reurb, de ofício, ou seja, de forma direta.

Caso o Município indefira o pedido, deve indicar o motivo ou as medidas sanadas.

2.5. Etapas – REURB-E

São 6 (seis) as etapas até à aquisição da Reurb-E, a serem observadas pelos requerentes:

- 1 – Diagnóstico do núcleo urbano informal e classificação da modalidade.

Nesta etapa devem ser adotados os seguintes procedimentos:

- delimitação da poligonal do núcleo a ser regularizado;
- realização de pesquisas junto ao registro de imóveis e;
- elaboração de Planta de Sobreposição.

- 2 – Criação do Projeto de Regularização Fundiária.

O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

I - levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;



II - planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;

III - estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

IV - projeto urbanístico;

V - memoriais descritivos;

VI - proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

VII - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

VIII - estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;

IX - cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e

X - termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.

O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação, as áreas verdes e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso.

O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação:

I - das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;

II - das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;

III - quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;

IV - dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

V - de eventuais áreas já usucapidas;

VI - das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;

VII - das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;



VIII - das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;

IX - de outros requisitos que sejam definidos pelo Município.

Considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

I - sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

II - sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

III - rede de energia elétrica domiciliar;

IV - soluções de drenagem, quando necessário; e

V - outros equipamentos a serem definidos pelos Municípios em função das necessidades locais e características regionais.

As obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Reurb, a depender da exigência feita pelo Poder Público responsável pela autorização.

O Município definirá os requisitos para elaboração do projeto de regularização, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados, se for o caso.

Para que seja aprovada a Reurb de núcleos urbanos informais, ou de parcela deles, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, estudos técnicos deverão ser realizados, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada.

- 3 – Requerimento da regularização fundiária junto a prefeitura. Nesta etapa, será feita a apresentação do Requerimento de Regularização Fundiária (RRF) junto a prefeitura.
- 4 – Processamento administrativo do requerimento. Uma vez encaminhado o requerimento, a prefeitura definirá um prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes.
- 5 – Conclusão administrativa

Aprovação ou não da Reurb, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade, cabendo recurso administrativo ou ação judicial, se for o caso. Se for aprovado, será emitida a Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

Na Reurb-E, o Distrito Federal ou os Municípios deverão definir, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela:



I - implantação dos sistemas viários;

II - implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e

III - implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

Ao aprovar o projeto de parcelamento do solo, o Município aprova também um cronograma em que estabelece o prazo para conclusão das obras de infraestrutura urbana. Como parâmetro, tem-se o artigo 18, V, da Lei 6766/1979 (Parcelamento do Solo) que o prazo máximo para conclusão das obras é de 4 (quatro) anos. Lei Municipal, porém, pode estabelecer prazo inferior.

Uma vez expedida a CRF, o empreendedor estará autorizado a iniciar a implantação da infraestrutura urbana do loteamento. No desmembramento, em que pese se aproveite o sistema viário preexistente, o poder público poderá exigir obras de melhorias, uma vez que o desmembramento implica em maior adensamento populacional e, com isso, sobrecarga sobre a infraestrutura já existente.

O município deve acompanhar o andamento das obras, a fim de verificar se as mesmas estão segundo executadas de acordo com os projetos aprovados e com o cronograma, lavrando autos periódicos de fiscalização. Qualquer irregularidade verificada, tal como obras mal executadas ou atraso no cronograma, ensejam o dever do município de notificar o empreendedor para correção no prazo assinalado.

Se houver ação civil pública, os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental deverão celebrar termo de compromisso com o MP como condição de aprovação da Reurb-E, como é o caso em Ibitinga, todos os núcleos à margem dos rios foram interceptados por ações civis públicas.

- 6 – Registro cartorial da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado.

O solicitante munido da CRF e do Projeto de Regularização Fundiária deverá protocolar a mesma junto ao Registro de Imóveis, para que seja emitido registro de cada propriedade individualizada. Nesta etapa, o profissional de registro registrará a CRF e o projeto de regularização fundiária, fará o registro de ofício no livro nº 02 e emitirá a matrícula do imóvel.

Como se observa, a Reurb-E atribui propriedade e traz à tona, legalizando milhares de núcleos clandestinos existentes em todo o Brasil, à frente veremos os benefícios desta importante lei, mas principalmente, como política pública.

Fluxograma:

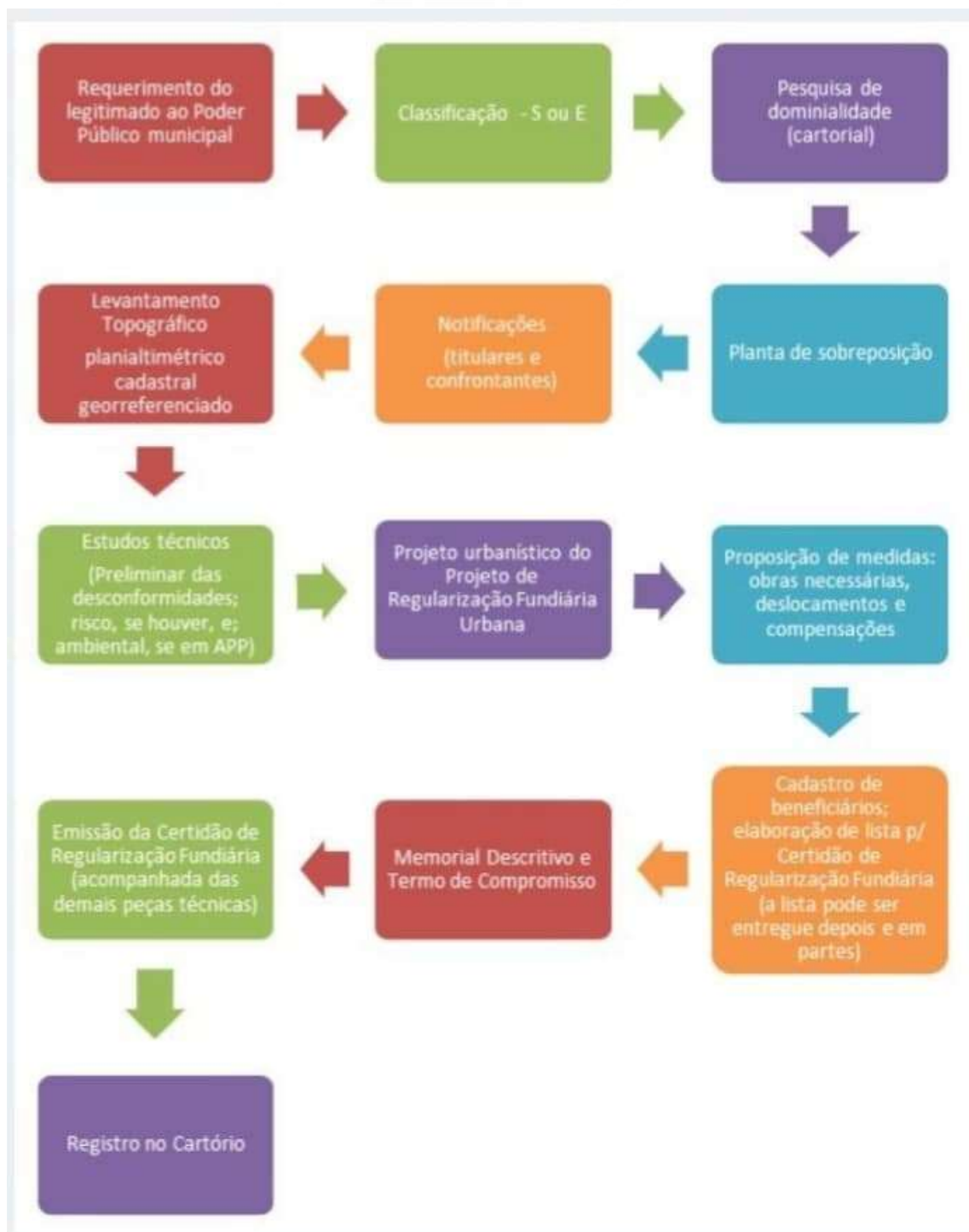


Figura 4: Passo a passo para requerer a REURB. Fonte: Ministério das Cidades.



2.6. Regularização Fundiária Como Instrumento de Desenvolvimento Sustentável – Um Anseio da Agenda 2030

O conceito de desenvolvimento sustentável, conforme o Relatório de Brundtland (BRUNDTLAND, 1991), pressupõe um modelo de desenvolvimento que atenda às necessidades do presente, sem comprometer a possibilidade das gerações futuras atenderem às suas próprias necessidades.

Portanto, “desenvolvimento sustentável é um conceito que busca conciliar o progresso econômico, social e ambiental de maneira equilibrada, consciente e responsável, com o objetivo de garantir a preservação ambiental e, ao mesmo tempo, a qualidade de vida das pessoas, tanto no presente quanto futuramente.”

Destarte, a regularização fundiária veio trazer luz ao que estava obscuro, trazendo à tona situações de degradação ambiental e social que estavam ocorrendo ao arrepio da lei, pois muitos assentamentos, sem infraestrutura nenhuma, além da degradação humana, muitas vezes, se encontram instalados em APP's ou margem de rio, contaminando as águas, o solo, desmatando, etc.. Pensando nisso, diversos organismos multilaterais, a exemplo da ONU, tentam resolver o problema dos assentamentos informais no mundo.

Nesse sentido, a Agenda 2030 se constitui num plano de ação composto por 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável, as ODS's, e 169 metas. Todos os objetivos são interconectados e possuem como foco o desenvolvimento sustentável em suas três dimensões: econômica, social e ambiental. A Agenda 2030 está apoiada em 5 áreas representadas pelos 5 P's: Pessoas, Planeta, Prosperidade, Paz e Parceria (ONU, 2015, p. 1-2). Dentre esses objetivos destaca-se para o presente trabalho, a ODS n. 11, que estabelece: “Tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resistentes e sustentáveis.” (ONU, 2015, p. 21)

Em especial, no tópico 11.1, a Agenda trata especificamente da questão dos assentamentos de baixa renda: “(...) até 2030, garantir o acesso de todos à habitação segura, adequada e a preço acessível, e aos serviços básicos e urbanizar as favelas.” (ONU, 2015, p. 21)

Posto isso, a compatibilidade destes dispositivos com a legislação brasileira ajudará a evitar diversos problemas e o atingimentos dos objetivos propostos pela ONU. Por exemplo, o entendimento de que as definições de moradia adequada somente se aplicariam a populações de baixa renda levaria o Brasil a não verificar se as condições estão sendo satisfeitas para todo tipo de assentamento.

Cabe ressaltar que estes dois conceitos também são empregados em diversos outros documentos, como a Nova Agenda Urbana (ONUHABITAT, 2017) e os documentos elaborados no âmbito da Aliança das Cidades (Banco Mundial, 1999).

Portanto, percebe-se que a Lei da Reurb veio de encontro e foi idealizada para satisfazer um anseio e um movimento mundial de melhoria nas condições de desenvolvimento do setor urbanístico.



2.6.1. Benefícios da Regularização Fundiária (S e E)

- Promoção da Justiça Social e Redução das Desigualdades

Uma das bases do desenvolvimento sustentável é a justiça social, que busca trazer saneamento básico e infraestrutura essencial aos núcleos, isso contribui, sabemos que muitos locais no Brasil, não possuem este “básico”, e enfim, reduzir as desigualdades e garantir direitos iguais para todos.

Nesse aspecto de dignidade da pessoa humana, princípio que fundamenta a República Federativa do Brasil, é interesse público, mas também, de todos nós, reduzirmos as desigualdades sociais e garantir que cada pessoa tenha, pelo menos, o mínimo existencial, que, segundo Ricardo Lobo Torres (TORRES, 1989), é um direito às condições mínimas de existência humana digna que não pode ser objeto de intervenção do Estado e que ainda exige prestações estatais positivas. Data de 1989 o primeiro escrito de Torres sobre ‘mínimo existencial e direitos fundamentais’, que pode ser considerado um marco para o estudo do tema no país, fundamentado na ideia de pressuposto inicial da liberdade.

O direito ao mínimo existencial não tem expressa previsão constitucional, nem conteúdo específico, mas, podemos dizer que o mínimo existencial compreende o básico para uma vida digna: moradia, educação, emprego, água, eletricidade, alimentação, vestuário, etc.

Nesse aspecto, a regularização fundiária desempenha um papel fundamental, pois confere legalidade, segurança jurídica e infraestrutura básica para as famílias que vivem em condições precárias em áreas não regularizadas, aonde o Poder Público não chega. Isso permite que essas famílias tenham acesso aos serviços essenciais e assim, tenham qualidade de vida e sejam integradas de forma mais equitativa à sociedade.

- Atualização do cadastro imobiliário

Com um cadastro imobiliário que reflete mais a realidade, mais políticas públicas podem ser planejadas de forma mais adequada e que favorecem os moradores. O cadastro correto dos contribuintes aumenta e torna a arrecadação tributária mais eficiente. O cadastro das edificações permite ao Município controlar a existência de obras ilegais e até implementar infraestrutura faltante. Destarte, aprimora a fiscalização do setor urbanístico e torna o monitoramento do ordenamento territorial mais efetivo.

- Aumento da arrecadação tributária

Com a legalização da propriedade e a individualização das glebas, o cadastro global das unidades, torna se mais fácil ao Município cobrar o IPTU dos contribuintes a partir de informações atualizadas sobre o tamanho do terreno, sobre as edificações e sobre o valor venal.



A existência de imóveis regulares impulsiona o mercado formal, aquecendo o mercado imobiliário e incrementando a arrecadação do ITBI nas transações posteriores à regularização (financiamentos, etc.). Com mais imóveis regulares, mais obras, serviços e empregos passam a existir, logo, há aumento da arrecadação de impostos sobre serviços.

Na Reurb-E, realizadas em áreas públicas, ainda há receita gerada pela alienação e/ou indenização dos imóveis públicos, gerando ainda mais recursos aos cofres públicos.

- Impulso na economia

Com a regularização fundiária, passa a haver maior circulação de dinheiro dentro do núcleo, gerando mais empregos e renda aos moradores, além do aquecimento do setor imobiliário.

Com o aumento da população com acesso ao crédito formal, há o surgimento de diversos empreendimentos que impulsionam a economia e ocasionam desenvolvimento regional, além de possibilitar que os moradores acessem linhas de crédito destinadas a construção, reforma e melhoria dos imóveis.

- Mais Áreas Verdes – Impacto no Controle do Clima

Quando as cidades crescem desordenadamente, não há planejamento ou exigência de área verde, podemos notar isso nas nossas cidades, somente nos novos bairros notamos áreas verdes, mais praças. Tanto os novos parcelamentos urbanos como a regularização fundiária, têm como pressuposto a existência de área verde; o tamanho a depender do Plano Direito da Cidade. Em Ibatinga, foi de 20 % do tamanho do núcleo, exigência prevista na LC municipal nº 186/2019.

É sabido que “as plantas, especialmente as árvores, desempenham um papel fundamental no sequestro de carbono atmosférico por meio da fotossíntese. Assim, a manutenção e o plantio de áreas verdes contribuem para reduzir a concentração de dióxido de carbono na atmosfera, ajudando a mitigar o aquecimento global” .

- Mitigação de conflitos fundiários urbanos

Os conflitos fundiários urbanos assolam milhares de famílias brasileiras que não possuem documento legal da sua moradia. Com inúmeros assentamentos informais existentes, são comuns processos jurídicos para reaver a posse, para demolição de construções, para desfazimento dos núcleos, entre outros; especificamente em Ibatinga, o Ministério Público ingressou com ações civis públicas.

A mediação também é importante instrumento da resolução dos conflitos. Além do que, desafoga o Judiciário, possibilita a participação da população marginalizada, moradores e ocupantes de imóveis em situação irregular. Para Marcelo Cafrune (2010), pretende-se com a mediação, a construção de um espaço de interlocução que permitam a tomada de decisão que considere as causas dos conflitos e os possíveis desdobramentos no seu encaminhamento, para que o direito à moradia seja respeitado e a função social da propriedade considerada no contexto de remoções e de ações possessórias. Em geral, estas



situações voltadas à desterritorialização de grupos populares são tratadas com normalidade – e apoiadas – por agentes públicos e meios de comunicação.

Com o reconhecimento do direito de propriedade, extinguem-se os processos, garante-se maior segurança jurídica aos cidadãos e reduzem-se os conflitos fundiários urbanos relacionados à disputa de terras e núcleos informais.

2.7. Área de Preservação Permanente (APP)

Como a presente pesquisa trata de núcleos localizados à beira-rio, ou seja, fazendo divisa ou até mesmo sobre área de preservação permanente. Trazemos o conceito de APP previsto no art. 3º, inciso II, do Código Florestal (Lei n. 12.651/2012):

Área de Preservação Permanente - APP: área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;

O próprio Código estabelece quais são as áreas protegidas, ou seja, onde incide APP, em seu artigo 4º:

“Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta Lei:

I – as faixas marginais de qualquer curso d’água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de:

- a) 30 (trinta) metros, para os cursos d’água de menos de 10 (dez) metros de largura;
- b) 50 (cinquenta) metros, para os cursos d’água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;
- c) 100 (cem) metros, para os cursos d’água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura;
- d) 200 (duzentos) metros, para os cursos d’água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura;
- e) 500 (quinhentos) metros, para os cursos d’água que tenham largura superior a 600 (seiscentos) metros;

II – as áreas no entorno dos lagos e lagoas naturais, em faixa com largura mínima de:

- a) 100 (cem) metros, em zonas rurais, exceto para o corpo d’água com até 20 (vinte) hectares de superfície, cuja faixa marginal será de 50 (cinquenta) metros;



b) 30 (trinta) metros, em zonas urbanas;

III – as áreas no entorno dos reservatórios d'água artificiais, decorrentes de barramento ou represamento de cursos d'água naturais, na faixa definida na licença ambiental do empreendimento;

IV – as áreas no entorno das nascentes e dos olhos d'água perenes, qualquer que seja sua situação topográfica, no raio mínimo de 50 (cinquenta) metros;”

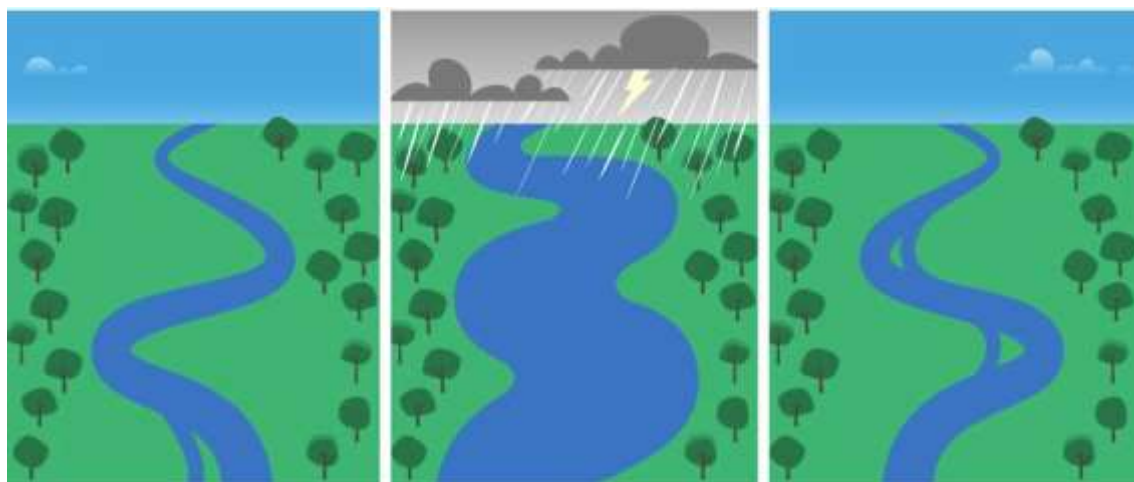
Portanto, a área de preservação varia muito de acordo com a largura do rio. Mas, nos casos avaliados no município de Ibitinga, a APP na margem dos rios varia de 30 a 35 metros, conforme veremos e para manter a sustentabilidade do meio ambiente foi exigido nas ações civil públicas que celebraram acordo, que se mantivesse a APP intacta ou reflorestada.

Importante salientar que, por força do artigo 3º, II e 4º do atual Código Florestal – há que se respeitar e conservar as áreas de preservação permanente urbanas. E a Lei Federal 6766/1979 veda o parcelamento das áreas de preservação permanente, somente sendo admissível exceção em casos de utilidade pública, interesse social e baixo impacto, desde que inexistir outra alternativa, é o que dispõe o artigo 8º da Lei Federal 12.651/2012 (dispõe sobre a proteção da vegetação nativa).

Sendo, as áreas avaliadas e que tratam a Reurb-E no município de Ibitinga, algumas estavam inseridas na APP e outras fazem divisa, o que não deixa de impactar o meio ambiente. Assim, veremos que muitas construções tiveram que ser demolidas.

É imprescindível para a segurança das habitações, que se respeite o mínimo previsto para a largura dos rios, porque é a previsão para “as cheias” do rio ou enchentes, evitando-se assim, alagamentos e perdas das mais diversas ordens, como temos visto acontecer no Rio Grande do Sul.

A figura abaixo retrata bem este fenômeno natural:



Aterrado esse espaço, surgem as enchentes e alagamentos



Figura 5: Uma amostra de como a APP deve ser respeitada a fim de evitar alagamentos nas residências. (Fonte: <https://arvoreagua.org/saneamento/drenagem/varzeas-e-drenagem>)

Pois a APP, segundo PAULO MACHADO (2013, p. 870) é uma importante área com funções ambientais específicas na proteção dos recursos hídricos, da paisagem, da estabilidade geológica e da biodiversidade, além de facilitar o fluxo gênico da fauna e da flora.

As Áreas de Proteção Permanente (APPs) dos corpos d'água, também denominadas de matas ciliares ou matas ripárias, têm funções eco hidrológicas específicas, tendo influência nas características dos corpos d'água. Entre estas funções estão: proporcionar a estabilidade térmica do ambiente aquático; redução do risco de eutrofização; proteção do solo; redução de riscos de contaminação e assoreamento dos corpos d'água, proteção habitat e manutenção da biodiversidade (TAMBOSI et al., 2015). Entre outros serviços ecossistêmicos importantes, manter as APPs de cursos d'água florestadas, significa garantir a integridade dos recursos hídricos para a sociedade



Nesse sentido, a Lei da Reurb, prevê em seu artigo 11, § 3º: “No caso de a Reurb abranger área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, admita regularização, será exigida também a anuência do órgão gestor da unidade, desde que estudo técnico comprove que essas intervenções de regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior”. (grifo nosso)

Na maioria das vezes, o órgão gestor é o município, pois, trata-se de regularização de “núcleos urbanos”, salvo alguma intervenção direta na APP, necessitando, então, de autorização ou licença do órgão estadual ou federal, a depender do caso. Pois ressalva o art. 30: “Compete aos Municípios nos quais estejam situados os núcleos urbanos informais a serem regularizados: I - classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb; II - processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária; e III - emitir a CRF.” Ainda sobre a competência, prevê o art. 33: “Instaurada a Reurb, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.”

Destarte, o município elencará as soluções ambientalmente adequadas para cada caso. De se notar que cabe uma certa discricionariedade ao poder público no que se refere a tais exigências, variando de acordo com o Plano Diretor de cada cidade. E especificamente, em Ibitinga, como havia as ações civis públicas, o Ministério Público também alinhou as suas exigências em favor do meio ambiente.

Demais disso, os requisitos mínimos para a elaboração de projeto de expansão urbana estão definidos no Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001), que, inclusive estabelece que no projeto devem constar as diretrizes e instrumentos específicos para a proteção ambiental.

De sorte, alguns pontos importantes se destacam como instrumentos de sustentabilidade na regularização fundiária urbana, e são:

- manutenção da APP e demolição de quaisquer construções existentes, cercas, trapiches, etc;
- proibição de contaminação do solo ou despejo no rio do esgoto sanitário, sendo exigido esgotamento sanitário individual ou coletivo, no Clube Náutico Valtino Angelucci, por exemplo, foi aprovado o projeto de fossa séptica para cada residência ou lote;
- coleta de lixo;
- área verde mínima estabelecida pelo Plano Diretor do município;
- recolhimento de resíduos sólidos (lixo doméstico);
- estudo técnico ambiental (ETA) ou estudo de impacto ambiental (EIA).

O estudo técnico ambiental é obrigatório pela Lei da Reurb, segundo o seu art.11, parágrafo 2º, e é o principal instrumento necessário para as regularizações fundiárias, cujos núcleos urbanos estão situados total ou parcialmente em área de APP; na elaboração



destes estudos deverão constar as melhorias ambientais em relação à situação primária da ocupação e prever as possíveis compensações, se for o caso.

Como se vê, o EIA visa, para muito além da simples autorização para que as intervenções sejam legitimadas, o restabelecimento das funções ambientais para a manutenção dos ecossistemas terrestres e do próprio homem. Abaixo, o fluxograma quando a proposta envolve EIA.

A regularização também pode prevenir a ocupação de áreas de risco, como encostas e margens de rios, reduzindo a vulnerabilidade de comunidades a desastres naturais.

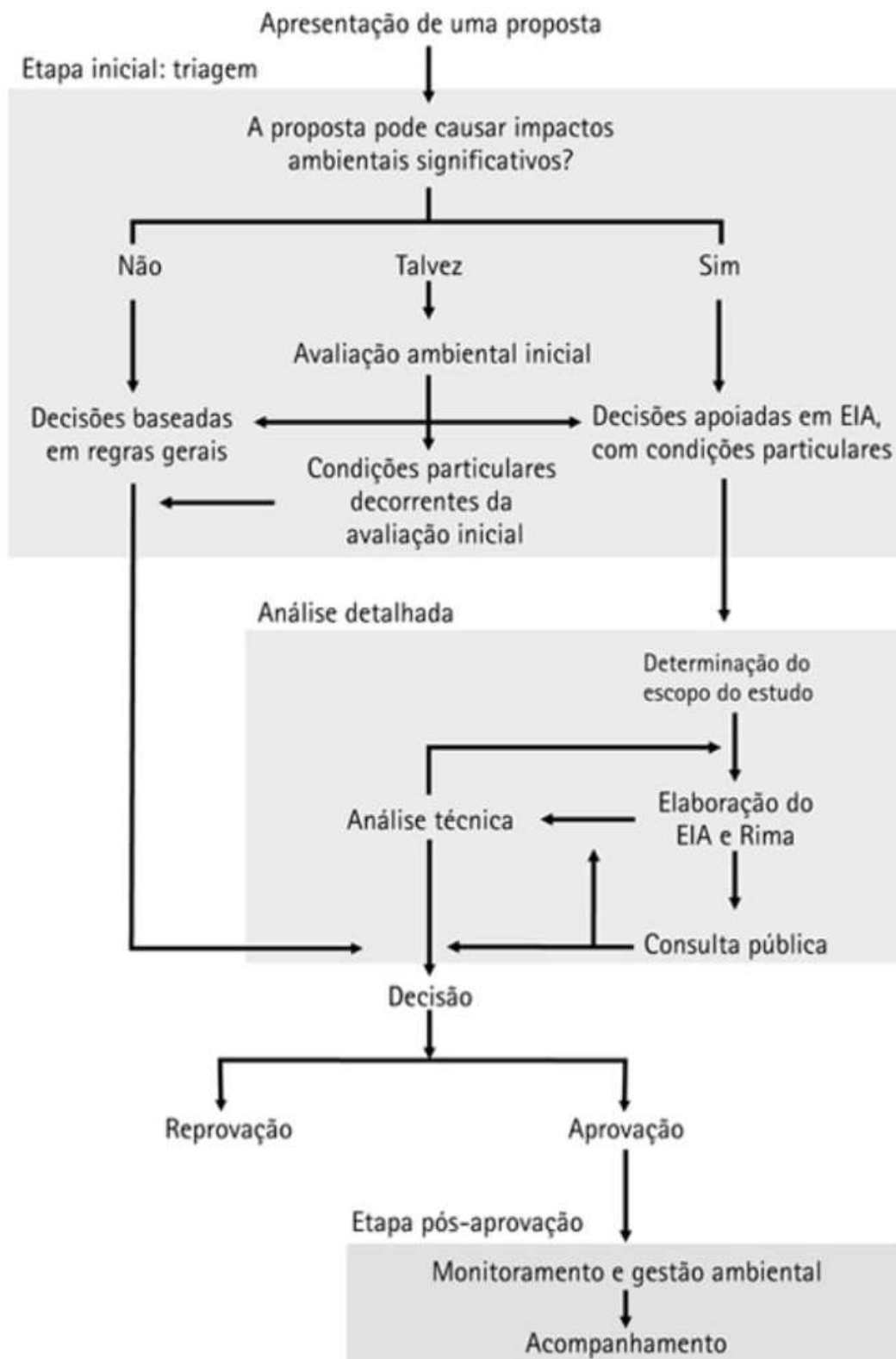


Figura 6 - Fases e hipóteses da Reurb em APP. Luiz Henrique Sanchez, op. cit.



2.8. Desvantagens e Possíveis Entraves à Reurb

A aquisição da CRF de uma regularização fundiária, mas é um processo bastante complexo e muito difícil de ser alcançado, dependendo de diversas variáveis, que listaremos e discutiremos a seguir.

2.8.1. Entraves:

- Questão Financeira (Custo Alto):

A questão financeira realmente é um empecilho à modalidade Reurb-E, pois não é custeada pelo Poder Público. Os seus interessados/requerentes devem promover o custeio de todos os gastos como a contratação de profissionais especializados para desenvolver o projeto, estudo técnico ambiental, a infraestrutura essencial de água encanada, solução para esgotamento sanitário, energia elétrica, entre outros.

Só o projeto já demanda grande quantia, pois é um conjunto de estudos, com georreferenciamento, mapas, medição in loco, etc.

Para a água encanada é necessário poço artesiano, se o local não possui, tem-se que contratar uma perfuração, depois providenciar uma caixa d'água, um encanamento público, ou seja, que chegue à rua, como é realizado nas cidades, para que cada unidade particular tenha acesso.

A energia elétrica é outro projeto de alto custo, pois necessita de um projeto propriamente dito, postes, fiação, transformadores, etc., além da mão-de-obra empregada e aprovação pela concessionária ou estatal de energia elétrica, no caso do Estado de São Paulo, a CPFL (Companhia Paulista de Força e Luz).

Como estamos tratando de núcleos consolidados irregularmente, não se está a falar de empreendimento imobiliário, no qual, uma empresa ou empreendedor tem respaldo financeiro e implanta um loteamento já com toda a infraestrutura. Estes de que estamos falando, muitas vezes, não têm um responsável legal, ou se o tem, este não possui condições ou interesse de custear estas benfeitorias aos proprietários individuais.

Fica mais viável, portanto, se houver uma união entre os proprietários e cada um paga pela sua unidade, dividindo todos os gastos, é possível realizar as implementações sem pesar muito financeiramente. E isso pode ser feito por etapas.

- União dos Envolvidos, requerentes:

Como dito acima na questão financeira, sem a união dos envolvidos fica bem difícil a regularização, pois as unidades já foram vendidas, o proprietário individual vai querer custear somente para ele, não pelos outros; portanto, sem união não se faz a regularização, ou sem um patrocínio financeiro.

Nos casos que analisaremos no capítulo 3 (três) e 4 (quatro), tanto a união dos requerentes quanto a desunião foi decisiva para a hipótese de regularização ou não. Nos núcleos em que houve união, se regularizou, onde não houve, não se regularizou.



- Processo Judicial:

Em muitos casos, pende sobre o imóvel em que se encontra o núcleo a ser regularizado, alguma ação judicial, geralmente são ações civis públicas intentadas pelo Ministério Público, quando envolve área de APP, ou ações possessórias em que se discute alguma desocupação. Daí já fica mais difícil a regularização, pois necessário resolver essa situação primeiro.

Nos casos de Ibitinga foram ações civis públicas contra todas as ocupações à beira-rio em prol do meio ambiente, para desconstituição dos parcelamentos irregulares e desmanche das construções em APP. No capítulo 3 iremos analisar mais detalhadamente alguns desses casos. Mas de antemão, adiantamos que, em alguns foram realizados TAC (Termo de Ajustamento de Conduta), para regularização, ou até para desconstituição. Alguns processos seguiram seu curso, e ainda estão pendentes de decisão, em várias instâncias, ou seja, alguns no TJSP (Tribunal de Justiça de São Paulo), outros no STJ (Superior Tribunal de Justiça) ou STF (Supremo Tribunal Federal).

Para a realização de um TAC, que é um acordo no processo, o autor da ação, no caso, o promotor de justiça e os requeridos ou núcleo irregular devem estar concordes; para tanto, o requerido que está numa situação ilegal, deve oferecer algo muito bom em favor do meio ambiente, ou se sujeitar às exigências do MP.

No caso prático que analisaremos, no capítulo 4, o núcleo requerido na ação civil pública, fez um pré-acordo em que requereu prazo de suspensão da ação para tentativa de obtenção da CRF junto à Prefeitura, e conseguiu, posteriormente à isso, foi elaborado o TAC, com várias exigências e que perdura ainda, pois deve haver fiscalização anual.

Também a ação em que se discute propriedade ou posse, é outro entrave à Reurb. É muito difícil que um proprietário privado, que move ação para desocupação de seu imóvel, concorde em cedê-lo aos ocupantes ilegais. Pensando nisso, é que o legislador elencou alguns instrumentos para obtenção da posse ou propriedade (usucapião, legitimação fundiária, etc.), são os instrumentos que elencamos no capítulo 2, subtítulo 2.2.. Nestes casos, recomenda-se que os requeridos ingressem com a ação paralela, para adquirir a propriedade, requeiram a reunião dos processos e aguardem a decisão; como dito, no cap. 2, sem a posse ou propriedade do imóvel, não se faz Reurb.

Portanto, como se vê, a ação judicial é um entrave incontornável, ou seja, é necessário resolver a situação litigiosa, com acordo, ou suspensão, ou até que se venha uma decisão favorável.

- Boa vontade do Poder Público (Municipalidade):

Como a Lei da Reurb definiu como competente para conceder a CRF, o município, este deve estar equipado com os setores adequados para analisarem as propostas de regularização, conforme determina o artigo 12 da lei: “A aprovação municipal da Reurb corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária e, na hipótese de o Município ter órgão ambiental capacitado, à aprovação ambiental.



Já o § 4º do mesmo artigo, prevê que o Estado tem competência suplementar em caso do município não dispor de capacidade técnica para analisar e aprovar certos aspectos do projeto: “A aprovação ambiental da Reurb prevista neste artigo poderá ser feita pelos Estados na hipótese de o Município não dispor de capacidade técnica para a aprovação dos estudos referidos no art. 11.”

No entanto, essa previsão fica apenas no papel, porque na prática, o Estado, que no caso do Estado de São Paulo, o órgão responsável é a CETESB, não tem admitido mais fazer as vezes do município; em diversas ocasiões de aprovação e projeto da parte sanitária, por exemplo, o município envia para a CETESB e esta devolve, alegando que aquele tem que se capacitar tecnicamente para análise dos casos. Isto aconteceu no caso prático que avaliaremos no cap. 4.

Mas aí vamos supor que o Estado se negue a analisar, alegando ser competência municipal, os requerentes vão precisar mesmo e muito da boa vontade do município, senão o projeto fica parado.

Além dessas questões de órgãos técnicos, temos a necessidade de o imóvel a ser regularizado pertencer a zona declarada urbana ou de extensão urbana, por lei ordinária municipal, não pode ser por simples decreto do Executivo, por exemplo, isso por exigência do Código Tributário Nacional, como dito anteriormente.

Mas, ora, que grande empecilho encontra o núcleo se não possui uma lei de expansão urbana, se a área encontra-se em zona rural.

A elaboração de uma lei é um processo complexo. Envolve a propositura de um projeto de lei, pelo chefe do executivo ou algum vereador. Depois necessita ser aprovado, passar pelo crivo do Executivo para veto ou não, após esses trâmites, se for aprovada, vai para a publicação, para então, ter validade. Destarte, se não houver boa vontade dos agentes públicos neste processo, dificilmente se consegue tal lei.

- Espaço territorial adequado às exigências ambientais:

Análise do grau de irregularidade; neste quesito, existem três níveis de irregularidade: baixo, médio, alto.

Um dos fatores que indicam esse nível é o espaço territorial. Já vimos anteriormente que não pode haver construção em APP, então, a área a ser regularizada, ou seja, construível, deve estar fora da APP.

Muitos dos núcleos começaram errado, em área proibida, aí não conseguem fazer a Reurb-E, falta-lhes o interesse social para conseguir exceção de intervir na APP. Nestes casos, pode ser feito algum acordo se houver processo, mas a regularização fundiária fica inviável.

Nós veremos no capítulo 3, que teve um núcleo que não conseguiu Reurb, mas fez um acordo de melhorias no espaço da APP, e adquiriu uma área contígua para fazer uma compensação ambiental; e assim, não foi desfeito o loteamento, apenas algumas



construções foram demolidas, cercas, trapiches, etc., as construções acima dos 30 (trinta) metros, permaneceram.

Então, é muito importante a questão da metragem do terreno; às vezes o núcleo não dispõe de terra remanescente para ampliar o lote e adequá-lo à legislação. E quanto à metragem mínima do lote está prevista na lei de parcelamento do solo urbano, Lei nº 6.766/1979, em seu artigo 4º, inciso II - *os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes.*

Porém, se acaso o lote for menor que a fração mínima de parcelamento exigida pela lei, ainda assim, o interessado pode dar entrada na Reurb em seu Município, pois este possui discricionariedade para concessão se o imóvel tenha preenchido os requisitos da Lei nº 13.465/17.

Portanto, no momento da análise do procedimento pelo Município, deve-se avaliar cada caso. Tudo, com base no critério de oportunidade e conveniência da Administração Pública.

- Lei municipal que declara a área urbana quando se localiza fora do perímetro urbano:

Primeiramente, faz-se importante definir o que seria área urbana, para que possamos compreender o objeto da regularização. Define nosso Código Tributário Nacional em seu § 2º do art. 32: *“A lei municipal pode considerar urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos do parágrafo anterior.”*

Portanto, é uma LEI MUNICIPAL que declarará a área como urbana ou de extensão urbana. Lei municipal tem que passar pelo crivo da Câmara, se não for aprovada, não prospera o projeto de Reurb. Sabemos que, em questão de política, atravessam muitos interesses, nem sempre favoráveis aos requerentes. Este é realmente um grande obstáculo à regularização fundiária.

Então, entre as etapas do processo de Reurb está elencado, como já dito anteriormente: aquisição da propriedade e área declarada de extensão urbana, sem os quais, a se torna impossível a concessão da CRF.

- falta de legitimação da propriedade como a usucapião, etc:

A Lei da Reurb lista em seu artigo 15, os instrumentos para aquisição da propriedade e são eles: a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos desta Lei; a usucapião; a desapropriação em favor dos possuidores; a arrecadação de bem vago; o consórcio imobiliário; a desapropriação por interesse social; o direito de preempção; a transferência do direito de construir; a requisição, em caso de perigo público iminente; a intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 ; a alienação de imóvel pela



administração pública diretamente para seu detentor; a concessão de uso especial para fins de moradia; a concessão de direito real de uso; a doação; e a compra e venda.

Pois se o núcleo correr o risco de ser retomado, devem os interessados buscar a promoção de um destes instrumentos para consolidar a posse ou propriedade, sem riscos de desocupação por tais motivos.

Se o núcleo se encontra em estado de insegurança com relação à posse ou propriedade, o ideal é que os representantes pelo núcleo consultem um(a) advogado(a) para saber qual a melhor opção para resolver o caso.

- marco legal:

O marco legal para utilizar-se do procedimento da Reurb é 22 de dezembro de 2016. A depender da data consolidação do núcleo, algumas particularidades devem ser observadas: Em núcleos anteriores a 19 de dezembro de 1979, aplica-se o rito da Reurb inominada (art. 69, da Lei nº 13.465/2017), dispensando a apresentação de georreferenciamento, estudo técnico ambiental, projeto de regularização fundiária e quaisquer outras manifestações, aprovações, licenças e alvarás.

Em núcleos posteriores a 22/12/2016, os ocupantes não poderão ser titulados por legitimação fundiária se tiverem cunho social. Se for do tipo especial, tem que seguir o regramento para parcelamento inicial, sem os privilégios da lei da Reurb. Isso para evitar que novos núcleos irregulares surjam com o incentivo da lei. A lei da Reurb foi criada para regularizar situações consolidadas e não dar azo à formação de novos loteamentos em situação irregular ou em APP.

- falta de capacitação técnica:

Conforme o artigo 12, da Lei nº 13.465/17, a aprovação municipal da Reurb corresponde à aprovação dos projetos apresentados na parte de eletricidade, água, esgoto, etc. e, nesta hipótese todo Município deveria ter órgão ambiental capacitado a fazer estas análises. Acontece, que nem todo município possui órgãos capacitados.

Segundo a legislação em comento, considera-se órgão ambiental capacitado, o órgão municipal que possua em seus quadros ou à sua disposição, profissionais com atribuição técnica para a análise e a aprovação dos estudos referidos no art. 11 da mesma lei.

Embora, pelo § 3º, a aprovação ambiental poderá ser feita pelos Estados, na hipótese de o Município não ter órgão ambiental capacitado. Porém, como já dito, o órgão estadual, CETESB não tem admitido os casos, devolvendo ao município sob a alegação e que este que se capacite para as análises e aprovações. Veremos que tal aconteceu no município de Ibitinga. Isso porque, fica muito fácil para o município se o Estado sempre suprir as suas necessidades nesse sentido; todo município dispõe de sistemas de água e esgoto, iluminação pública, engenheiros e outros profissionais; portanto, deve dispor de tais serviços e profissionais para as regularizações, assim como dispôs na sua cidade.



Destarte, que este é um entrave, se a Prefeitura Municipal alega não ter capacidade técnica, não tem interesse a contratar ou remanejar profissionais para este mister, os requerentes não obterão a sua CRF.

2.8.2. Desvantagens e Riscos:

- Especulação imobiliária:

*A especulação pode ser definida como o ato de negociar um ativo ou realizar uma transação com o objetivo de lucrar no curto prazo com as variações de preços. Por exemplo, alguém que especula na posição comprada, espera que o ativo se valorize. E o oposto ocorre em uma posição vendida.*⁷

Conforme Becker⁸, “tratando-se pressuposto inarredável para transformar o imóvel em ativo financeiro, propriedade formal transforma-se, no mercado imobiliário, em garantias reais, que contribuem diretamente para a geração de crédito barato para a sociedade, uma vez que reduzem o risco das operações financeiras.”

Significa dizer, que muitos proprietários, após a obtenção da CRF, venderão barato o seu imóvel para um investidor, que o adquirirá para vendê-lo com supervalorização do seu real valor, ou seja, o imóvel regularizado servirá como investimento para obter maior lucro possível, perdendo assim, o seu escopo e objetivo principal que é o desenvolvimento sustentável e diminuição das desigualdades sociais, fomentando o capitalismo inverso, especulatório, aquele que só explora e nada produz.

- Dever de indenizar o Poder Público:

O Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança dos seus beneficiários.

Essa hipótese ocorre no caso da Reurb-E, quando o Poder Público custeia todo o processo de regularização. Pois, como já dito, na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados.

Ainda, quando a CRF é emitida sobre áreas públicas, em caso de promoção do procedimento sobre bem público, a aquisição de direitos sobre a área fica condicionada ao pagamento de justo valor da unidade ao poder público (art. 36, §3º).

Consideramos desvantagem porque a regularização fundiária é um procedimento de alto custo, provavelmente será elevado o valor devido ao Poder Público, e a depender da forma de cobrança, pode tornar inviável o projeto.

- Risco ao Meio Ambiente:

⁷ Dicionário Priberam da Língua Portuguesa.

⁸ BECKER, 2012.



Importante destacar que o Código Florestal sofreu alterações em seus artigos 64 e 65 para se adequar à Reurb, possibilitando a regularização fundiária em APP. Vejamos:

Art. 64. Na Reurb-S dos núcleos urbanos informais que ocupam Áreas de Preservação Permanente, a regularização fundiária será admitida por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária, na forma da lei específica de regularização fundiária urbana.

Art. 65. Na Reurb-E dos núcleos urbanos informais que ocupam Áreas de Preservação Permanente não identificadas como áreas de risco, a regularização fundiária será admitida por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária, na forma da lei específica de regularização fundiária urbana.

1º O processo de regularização fundiária de interesse específico deverá incluir estudo técnico que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior e ser instruído com os seguintes elementos: [...].

Como podemos ver, para a Reurb-S, a lei é mais permissiva, podendo haver a regularização sem ressalvas, isso porque, na maioria das vezes, trata-se de assentamento de população de baixa renda e isso é interesse social, segundo o artigo 8º do Código Florestal. Segundo esta artigo, a intervenção ou supressão de vegetação em APP só é permitida em atividades consideradas de utilidade pública, interesse social ou eventuais ou de baixo impacto ambiental.

Já na modalidade Reurb-E, a lei arrefeceu um pouco mais, permitindo a regularização apenas em “ Áreas de Preservação Permanente não identificadas como áreas de risco” e exigindo estudos técnicos ambientais.

Pois bem, o art. 64 não faz essa ressalva, o que permite a regularização até em áreas de risco, colocando em perigo populações humanas e sacrificando o meio ambiente. Porque quando há intervenção em APP não é mais de perigo que se trata e sim do próprio dano aos ecossistemas que ali havia.

Só a título de esclarecimento, área de risco, refere-se à risco de perigo de dano ou morte aos seres humanos. A Comissão Permanente de Prevenção e Controle de Riscos Ambientais da UNIFAL, classifica ‘risco’ segundo a definição de Sanders e McCormick: “risco é a probabilidade ou chance de lesão ou morte”⁹.

Nos tempos atuais, vemos vários exemplos de desastres ambientais em áreas de risco que causam lesão e/ou morte às pessoas, como desabamentos em assentamentos em encostas de montes; recentemente, os alagamentos no Rio Grande do Sul e outros.

⁹ Perigo e Risco. Disponível em: <https://www.unifal-mg.edu.br/riscosambientais/perigoseriscos>. Acessado em: 17/07/2024.



Até mesmo nos núcleos que não estão inseridos em APP, mas que se avizinham, trazem perigo ao meio ambiente se não contiverem sistemas de saneamento básico (para não descartarem esgoto ou lixo na natureza) e monitoramento nesse sentido.



3. A TRADIÇÃO DE RANCHOS À BEIRA-RIO NO MUNICÍPIO DE IBITINGA

Ibitinga é um município do interior do Estado de São Paulo, distante 349 km da capital São Paulo, possui uma área de 689,391 km² e sua população foi estimada em 61.150 habitantes, conforme dados do IBGE de 2021. O município é formado pela sede e pelo distrito de Cambaratiba; os recursos naturais são abundantes, abrigando o chamado “Pantaninho”, que é uma área alagada com características pantanosas e uma extensa rede fluvial, contornando e limitando o município os rios: São Lourenço, Ribeirão dos Porcos, Jacaré-Pepira, Tietê e Jacaré-Guaçu, que também deságua no Tietê, tanto que Ibitinga é uma Estância Turística por lei, pois além disso, é conhecida como a Capital Nacional do Bordado, tendo nos enxovais a sua vocação econômica.

Diante dessa vastidão de margens ribeiras, as pessoas começaram a construir “ranchos” para lazer e começaram a surgir até loteamentos, condomínios, alguns até de alto padrão, como o Clube Náutico Esportivo Matão e o Porto Carolina, às margens do Rio Jacaré-Pepira.

Ocorre que, tais construções e loteamentos nasceram na ilegalidade, não possuíam documento oficial, fiscalização, ou seja, totalmente à margem da lei. O que o proprietário do imóvel rural fazia era um ‘contrato de gaveta’.

O problema disso é que margem de rio é Área de Preservação Permanente, e mesmo que a construção esteja fora da APP, esses núcleos podem trazer inúmeros danos ao meio ambiente quando não possuem infraestrutura básica, principalmente e esgoto e coleta de lixo, pois se assemelham a núcleos urbanos; portanto, necessária a fiscalização e avaliação dos impactos ambientais.

Baseado nessas premissas e com fito de proteção ambiental, o Ministério Público do Estado de São Paulo, ingressou com ações civis públicas contra todos os loteamentos no município de Ibitinga, temos a informação de que foram 10 (dez) processos, aproximadamente, e conseguimos o levantamento de 10 (dez) no Fórum da Comarca de Ibitinga.

Isso causou um alvoroço na cidade, principalmente em quem possuía um rancho, como é chamada aqui qualquer edificação na beira do rio, porque a ação previa a desconstituição dos loteamentos e a demolição das construções. A partir de então, começou uma batalha judicial para cada proprietário. E neste capítulo vamos analisar, ainda que de forma sucinta o que aconteceu com cada processo, cada loteamento de ranchos, no município de Ibitinga.

Abaixo, vista aérea da reserva ambiental conhecida como Pantaninho, que está localizado no município de Ibitinga e envolve estes rios Jacaré-Guaçu, Jacaré-Pepira, onde vários dos núcleos estudados, estão próximos ou incrustados. Possui uma biota semelhante ao Pantanal Matogrossense e é belíssimo:



Figura 7: Reserva Ambiental “Pantaninho”, município de Ibitinga. (Fonte: Reprodução da Internet)

3.1. Clube Náutico Esportivo Alice Abib Sahão

O Ministério Público ingressou com a ACP nº 0000684-91.2003.8.26.0236 contra o loteamento criado irregularmente e conhecido como Clube Náutico Esportivo Dona Alice Abib Sahão, que dispunha de 74 lotes, em área rural e infringia a legislação ambiental, já que zona em questão se encontra em Área de Proteção Ambiental (APA) e de preservação permanente às margens do rio Tietê.

O MP requereu a condenação dos réus em obrigação de fazer (colocação de avisos informando que o loteamento é clandestino) e apresentação dos contratos; restauração integral das condições primitivas dos imóveis; obrigação de não fazer consistente na proibição aos réus de negociar os imóveis e neles construir. Ainda, pede o autor (MP) que seja declarada a nulidade das vendas dos lotes e a inconstitucionalidade da Lei Municipal nº 2.504/2001, que declarou a área como de extensão urbana; determinação de demolição das construções, averbação da informação de ser a área de proteção ambiental e condenação dos réus no pagamento de multa.

Nesse tipo de ACP são réus na ação: o proprietários de lotes, a AES Tietê e a Prefeitura Municipal.

Nas contestações, os réus alegaram:

“No mérito, argumentam que a área não é mais de preservação, porque foi alterada pela Companhia de Geração de Energia Elétrica e que adquiriram o lote de boa fé. A fls. 605/627, está a contestação da AES TIETÊ, atual denominação de Companhia de Geração de Energia Elétrica Tietê, a qual sustenta, em preliminar, sua ilegitimidade; no mérito, diz que não ter responsabilidade pelos danos ao meio ambiente, a qual foi assumida pelos usuários dos imóveis concedidos, contratualmente, pela antiga CESP (fls. 614). O ESPÓLIO DE SALIM SAHÃO e de ALICE SAHÃO contestam a fls. 642/653, com preliminares de ilegitimidade e inépcia; no mérito, sustentam que não negociaram lotes, pois o rio Tietê passava nos fundos de sua propriedade, na qual já havia pescadores nativos. Com a formação da represa, as margens do rio ficaram próximas às pastagens, e não a florestas nativas e ou mata ciliar (fls. 651). Requeru denúncia à lide. A fls. 671/709, sobreveio contestação do Município de IBITINGA, com preliminares. No mérito, sustenta que, quando da formação do reservatório da Usina Hidrelétrica de Ibitinga, não se encontrava o Código Florestal regulamentado quanto à existência de uma área de preservação permanente no entorno dos reservatórios. Afirma não ter o Município responsabilidade pela fiscalização da preservação do meio ambiente na área onde se instalou o loteamento. Aduz prescrição vintenária. Questiona a legalidade das Resoluções 04/85 e 302/02 do CONAMA, pois ferem o princípio da legalidade e da irretroatividade normativa. A fls. 723/745, contesta “X”¹⁰, com preliminares. No mérito, alega que há prescrição, porque os danos ambientais foram causados quando da formação do reservatório, o que aconteceu na década de 60. Ainda, sustenta que no local não havia, quando da criação do seu lote, vegetação nativa sujeita à preservação permanente e que a área é de extensão urbana, e não mais rural, conforme Lei Municipal nº 2.504/2001. Questionou a legalidade das Resoluções do CONAMA. A fls. 751/774, verifica-se a contestação de “Y”, com preliminares, inclusive, de prescrição. No mérito, sustenta que a legalidade do loteamento, inexistência de vegetação nativa, ser o local uma área de extensão urbana e ilegalidade das Resoluções nº 04/85 e 302/02, do CONAMA. De igual teor, são as contestações de “Z” e demais.”¹¹

Posteriormente, sobreveio a sentença e para surpresa geral, foi julgada improcedente, conforme trecho transcrito a seguir:

Sentença Proferida - 27/10/2009 - Sentença nº 1549/2009 registrada em 11/11/2009 no livro nº 226 às Fls. 122/123: Vistos. ... Diante do exposto julgo improcedente a ação civil pública, resolvendo o processo com julgamento de

¹⁰ O nome das partes foi omitido, sendo usada em seu lugar, letra fictícia, para preservação de direitos.

¹¹ Informações obtidas em Certidão de Objeto e Pé, do referido processo.

mérito, nos termos do artigo 269, inciso I, do CPC, ficando revogada a tutela antecipada anteriormente deferida. Não há condenação em custas e honorários advocatícios.

(...) Foi levada em consideração a boa-fé dos requeridos na qualidade de adquirentes dos lotes e por essa razão foram julgados improcedentes todos os pedidos feitos na inicial. Realmente existe a contradição afirmada pelo embargante, já que foram feitos outros pedidos além do de demolição das construções. Assim, para afastar essa contradição, esclareço que todos os pedidos são realmente improcedentes, em virtude de ter entendido esta magistrada que os requeridos não concorreram para o evento danoso e agiram de boa-fé, não sendo eles, portanto, responsáveis pelos danos ambientais causados. P.R.I.C.

O MP recorreu e o processo acabou chegando ao STF, porém, sem sucesso, a sentença foi mantida.

Consideramos este caso atípico e muito estranha essa decisão em desfavor do meio ambiente, desobrigando absolutamente os posseiros, quando comparado aos demais casos, onde foram exigidos o cumprimento estrito das leis em comento. O loteamento persiste, porém, conforme se observa na foto abaixo, o núcleo não fica diretamente na margem do rio.

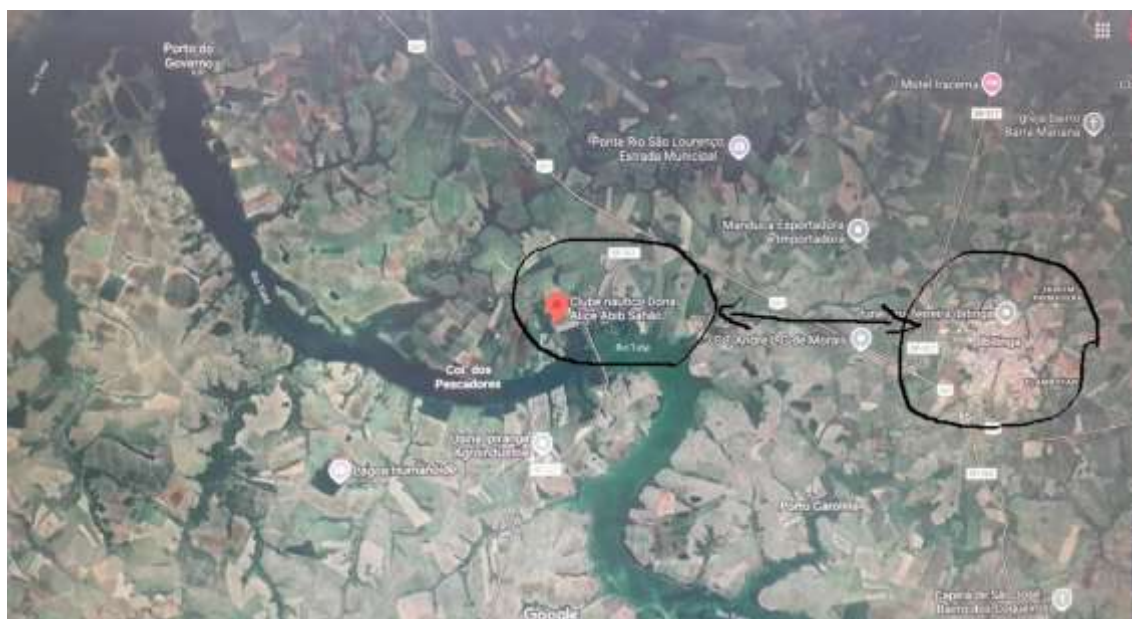


Figura 8: Vista aérea da região do Clube Náutico Dona Alice Abib Sahão. (Fonte: Google Maps)

3.2. Clube Náutico Adriana & Biondo

Foi alvo da Ação Civil Pública nº 0000688-31.2003.8.26.0236, proposta no ano de 2003.



É um dos loteamentos que foram regularizados. Apenas dois o foram, o segundo analisaremos detalhadamente no capítulo 4.

O núcleo se formou na margem do Rio Jacaré-Pepira, em área rural, os proprietários lotearam a área de margem e venderam os terrenos a pessoas distintas; este caso consistiu em "dano ambiental" sobre 0,28 hectares de vegetação nativa no Sítio Santa Rosa; sendo em 16 de junho: de 1997 lavrado o Auto de Infração Ambiental (AIA), nº 5330 pela Polícia Militar do Estado de São Paulo, foi realizada vistoria no local indicando que, além da área autuada, toda a Área de Preservação Permanente deveria ser recuperada, totalizando 2,60 ha (100 metros à partir do rio), com plantio, de 4.420: mudas de espécies nativas.

Em 07 de junho de 2000 foi feita nova vistoria, indicando o relatório em quais lotes do "Clube Náutico Biondo"- havia intervenção em: áreas legalmente protegidas. Em decisão liminar na ACP, confirmada por sentença, o juiz de 1ª Instância determinou ao "Clube Náutico Esportivo Adriana & Biondo e seus sócios a apresentar os instrumentos particulares de compra e venda dos lotes ou títulos; colocação de avisos informando que o loteamento é clandestino e ilegal; abster--se de realizar vendas, promessas de vendas, etc.; de iniciar, prosseguir, continuar ou finalizar obras; abster-se de modificar o estado atual do imóvel: -demolir todas as edificações erguidas no local do loteamento clandestino, com plantio de tantas mudas de árvores que bastem para a recomposição 'da mata ciliar e da reserva legal; .averbação da reserva legal no CAR; reparação em dinheiro dos danos ambientais e urbanísticos causados.

Os requeridos na ACP, cumpriram as exigências determinadas e ainda quando o processo judicial estava em curso, foi editada a Lei da Reurb. Então, os interessados, em vista de promover a regularização do loteamento deu início ao processo administrativo junto ao Município, Processo nº 7948/2018, em 24/10/2018, sendo que o referido procedimento de Reurb foi apto para alcançar a regularização, eis que apresentou todos projetos necessários e cumpriu todas as especificações contidas no artigo 36 da Lei 13.465/17 e após análise e processamento pelo município, verificou que estava apto a aprovação do projeto, pois não havia mais qualquer intervenção em área protegida ambientalmente a ser realizada no local.

Em fevereiro de 2021, o advogado do núcleo ingressou com petição informando a possibilidade de regularização nos autos e pedindo a realização de um TAC com o Ministério Público.

Importante destacar que o clube adquiriu uma fração de 1.400 metros quadrados de área contígua independente da área ocupada para ampliar a área territorial do loteamento, possibilitando a implantação de área verde necessária à regularização fundiária do empreendimento.

Na sequência, foi entabulado o Termo de Ajustamento de Conduta na referida ACP, entre o MP e os requeridos – proprietários de lotes do loteamento denominado “Clube Náutico Adriana & Biondo”.



O MP salientou: “CONSIDERANDO a necessidade de compatibilizar o direito social à moradia, a função social da propriedade e a livre iniciativa com a indispensável proteção ao meio ambiente e com a eficiência na ocupação e uso do solo.”

O núcleo é relativamente novo em relação a outros existentes no município, então, foi criado já respeitando alguma legislação ambiental, como área suficientemente fora da APP, o que possibilitou a regularização do loteamento com a obtenção da Reurb para seus proprietários.

Dentre as diversas cláusulas do TAC¹², restou determinada:

- a demolição de eventuais edificações em APP, no prazo de cinco meses;
- Finalização do processo administrativo e obtenção da Reurb;
- Finalizar e averbar a área verde de 20% na matrícula do imóvel;
- comprometeram-se os interessados a depositar a quantia de R\$ 10.000,00, no prazo de 60 dias a partir da assinatura do TAC, em favor do Fundo Municipal do Meio Ambiente, Defesa dos Animais e Processos Erosivos da Estância Turística de Ibitinga, a título de danos morais definidos na sentença;
- no prazo de 12 meses, a AES TIETÊ se comprometeu a executar o Projeto Técnico de Restauração Ecológica nos moldes apresentados aos autos;
- comprometeram-se os interessados, em caso de descumprimento de qualquer das cláusulas presentes no acordo, ao pagamento, a título de danos morais difusos em favor do Fundo Municipal do Meio Ambiente, Defesa dos Animais e Processos Erosivos da Estância Turística de Ibitinga, criado por meio da Lei Municipal n. 4.997/2020, a quantia de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), tudo sem prejuízo da responsabilidade pessoal e criminal em caso de conduta dolosa e da instauração de procedimento administrativo em autos próprios para as consequências próprias à reincidência.

Tudo com fiscalização pela Prefeitura Municipal. Em 10/01/2022, foi homologado o acordo (TAC). Foi anexado aos autos um Relatório de Acompanhamento Técnico em Plantio de Mudanças Florestais Nativas¹³ como parte do contrato firmado por uma empresa de Consultoria Ambiental contratada pela AES Tietê Energia S.A, que é responsável pela APP à margem do rio. No mesmo ano foi emitida a CRF para o Clube Adriana & Biondo pela Prefeitura.

Para adequação ao Projeto de Regularização, algumas edificações que estavam na APP foram demolidas. A ACP ainda está tramitando, pois a área está sendo fiscalizada, ou seja, se o TAC vem sendo cumprido.

Abaixo foto via satélite do núcleo:

¹² Disponível em fls. 2.447 a 2.452, do processo n. 0000688-31.2003.

¹³ Fls. 2549 e seguintes dos autos da ACP.



Figura 9: Vista aérea do Clube Náutico Adriana & Biondo após a regularização (27/04/2022). (Fonte: site da Prefeitura Municipal de Ibitinga; disponível em: <https://www.ibitinga.sp.gov.br/noticias/utilidade/prefeita-de-ibitinga-anuncia-regularizacao-de-dois-condominios-nauticos>)

3.3. Loteamento Pontal do Jacaré

Objeto da ACP nº 0000705-67.2003.8.26.0236, o núcleo conhecido como Pontal do Jacaré; inicialmente tratava-se de uma propriedade rural que, segundo a petição inicial da ACP, os réus proprietários do sítio, lotearam o mesmo, sem autorização dos órgãos competentes (INCRA, Graprohab, CETESB e a municipalidade).

O referido loteamento é formado pela subdivisão de uma área aproximada de 5 (cinco) alqueires em 40 (quarenta) lotes que variam entre 450 a 5.620 metros quadrados, nos quais os réus/condôminos construíram casas de alvenaria em APP às margens do Rio Jacaré-Guaçu.

Abaixo, foto aérea do núcleo, que fica bem ao lado do Complexo Turístico pontal do Jacaré (empreendimento público realizado pela Prefeitura Municipal de Ibitinga):

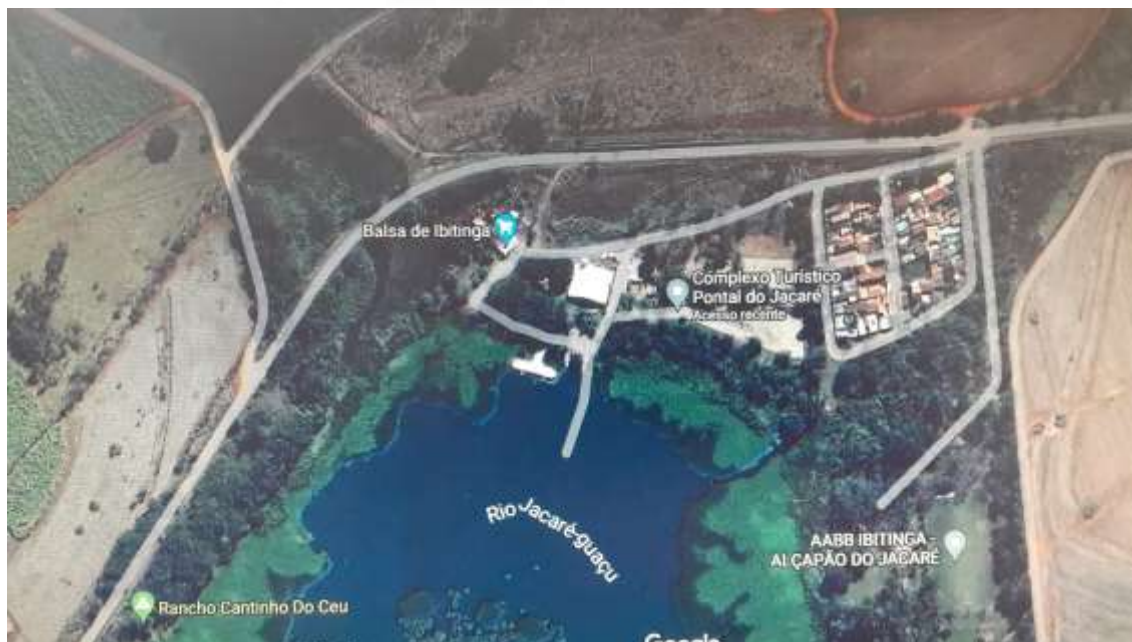


Figura 10: Vista aérea da região do Loteamento Pontal do Jacaré (à direita); à esquerda, o Complexo Turístico Pontal do Jacaré, um empreendimento público, promovido pela Prefeitura de Ibitinga. (Fonte: Google Maps)

Como se observa pela foto, o núcleo residencial faz divisa com a APP, que está atualmente preservada.

Foi realizado um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), pois o referido loteamento está em processo de regularização fundiária, através do processo administrativo nº 364/2019, em trâmite junto ao MUNICÍPIO DE IBITINGA. Desta forma, o MP autor da ação e as partes requereram a suspensão do processo. Após a edição da Certidão de Reurb pela Prefeitura, os autos da ACP voltam a tramitar para fiscalização. Aparentemente, nenhuma construção foi demolida.

Abaixo a decisão judicial de suspensão, de 03/05/2024:

	TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO COMARCA DE IBITINGA FORO DE IBITINGA 1ª VARA CÍVEL Rua Prudente de Moraes, 570, ... Centro - CEP 14940-103, Fone: (16) 3342-2112, Ibitinga-SP - E-mail: ibitinga1cv@tjsp.jus.br
DECISÃO	
Processo nº: Classe - Assunto: Requerente: Requerido:	0000705-67.2003.8.26.0236 Ação Civil Pública - Meio Ambiente O Ministério Público do Estado de São Paulo João Roberto Garbim e outros
Juiz(a) de Direito: Dr(a) Mariana Marques Barbieri.	
Vistos.	
Fls. 4592/4594: considerando a concordância do Ministério Público (fl. 4605), defiro a suspensão pelo prazo requerido. Decorridos e não havendo manifestação, dê-se vista ao Ministério Público.	
Fl. 4550: certifique-se, a z serventia, eventual decurso de prazo para manifestação dos requeridos quanto ao laudo pericial.	
Intimem-se.	
Ibitinga, 03 de maio de 2024.	
DOCUMENTO ASSEVADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO A MARGEM DIREITA	

MARQUES BARBIERI, liberado nos autos em 03/05/2024 às 16:00
 Abrir/Conferir/Documento do, Informe o processo 0000705-67.2003.8.26.0236 e código VJ171dS.

Figura 11: Cópia dos autos do processo 0000705-67.2003.8.26.0236. (Fonte: Site do TJSP; disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/abrirPastaProcessoDigital.do?nuProcesso=0000705-67.2003.8.26.0236&cdProcesso=6KZ0300JL0000&instanciaProcesso=pg&cdProcessoMaster=6KZ0300JL0000&cdForo=236&baseIndice=INDDS&nmAlias=PG5ARQA&tpOrigem=2&flOrigem=P&cdServico=190101&acessibilidade=false&ticket=b4G7VsPqAr4M%2BUajgpmj5wnusAlbAwRw%2F457agFUiTreBxdKdyk%2FYfy%2FDhiHd%2BmJLVOffM5xTAC3SJzZiDbUZWCClIGJ4TaILNbJg1%2FleyaiUEcHmbHPc5dZDXQxN9dhSSa%2FaaSwdKVZgUo3VY5mVJXav8I0xIIXnkJKU8XBAhT1vZtkMsMoTCfZC2FQSIspu5I0oERzG8vZnF6zX%2B3tbWf0lgJ5KvdiRmS8I88YzUgGjXBWOcKra1PGlypZB9oTh9iQscDPddDS2TXZNz5czLm72Pep3dAK0DgAz9rGVLNHPeZaJHRIQYETkAbmTR6CDVwtspJ%2FfaedoWNQ46OYUrf%2FvG3ydmPFVK4FuLKdkhO9GsbIWeHmVbHe92W34jerA8weBPc9EbnFnkX2vShd%2Bky84wcnpb2FzLlidW8JBbyd7k7xMEpzLV671lFTqiaSsnKj7npLqIXPmEbn%2BSuKka8Wq0WUSLAnfVIZGBAV%2Fu3ubgTfCt6QM5b%2BZ7mC4TdOZBjrmqPIMlbgW7YUI06Gdzl7p5lGm1s3xPWlRfd04%3D>)

3.4. Clube Recanto Santa Filomena

Alvo da ACP nº 0000685-76.2003.8.260236, o loteamento encontra-se às margens do Rio Jacaré-Guaçu e possui 74 lotes com medição aproximada de 300 a 450 metros quadrados cada um. Como todos os outros, foi iniciado em meados dos anos de 1998/1999, sem aprovação dos órgãos competentes.

O MP requereu o desmantelamento do núcleo. Em 2016, sobreveio sentença de procedência dos pedidos ministeriais. Os réus apresentaram Recurso de Apelação. Todavia, no ano de 2019 após a edição da lei da Reurb e aprovação de outros dois loteamentos semelhantes, o MP propôs aos réus a oportunidade de regularização junto à Prefeitura Municipal, visto que, algumas intervenções na APP, como trapiches (apoio para barcos), píeres e etc., foram retiradas e a faixa de concessão da AES, que é APP à margem do rio, restaurada e preservada, como pode se observar na foto abaixo:



Figura 12: Vista aérea “Recanto Santa Filomena”. (Fonte: Google Maps)

Atualmente, na última decisão dos autos, a juíza do caso, manda que os réus prestem informações acerca do andamento do processo administrativo de regularização fundiária.

3.5. Clube Náutico Colina Verde

Núcleo destacado de uma propriedade rural às margens do Rio Jacaré-Pepira, no município de Ibitinga, contendo 17 unidades individualizadas. Alvo da ACP nº 0000698-75.2003.8.26.0236, chegou a ter a liminar deferida, sentença de procedência parcial, recurso de Apelação pelos réus; porém, no ano de 2020, houve pedido de suspensão,



devido à tentativa de Reurb-E, com a apresentação de requerimento perante à Prefeitura Municipal de Ibitinga, dando origem ao Processo Administrativo Reurb-E nº 7.138/2022.

Atualmente, o processo está na seguinte fase: como o Loteamento apresentou à Prefeitura os documentos necessários à Reurb, o MP solicitou à esta (Prefeitura) que informe o andamento do processo administrativo.

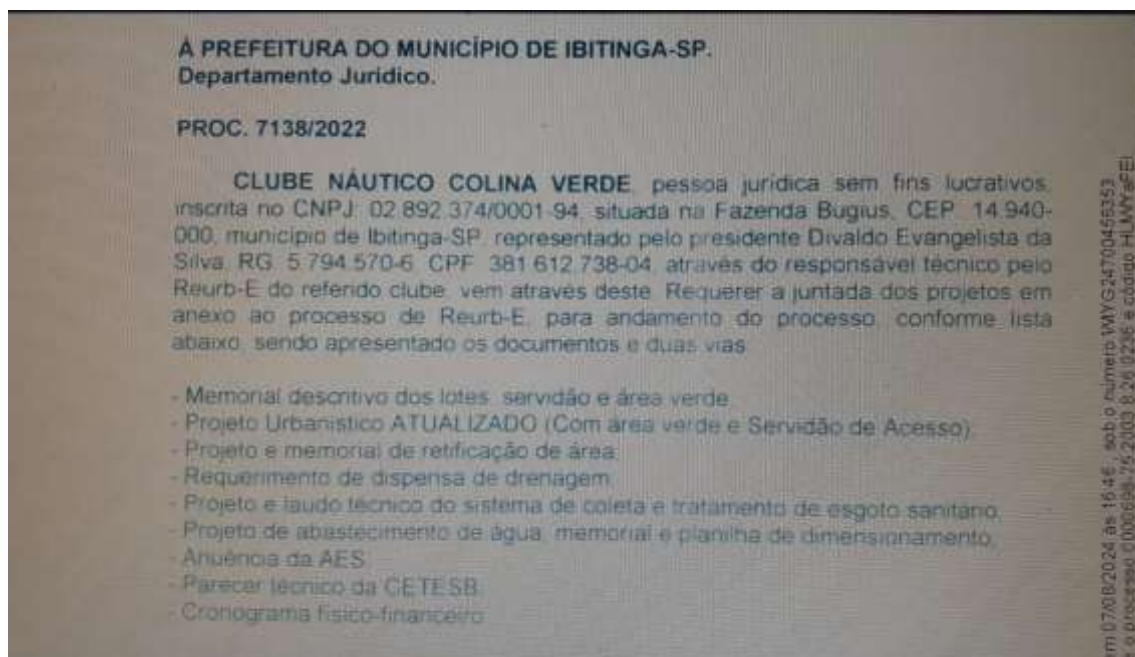


Figura 13: Cópia dos autos do processo 0000698-75.2003.8.26.0236. (Fonte: Site do TJSP; disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/abrirPastaProcessoDigital.do?nuProcesso=0000698-75.2003.8.26.0236&cdProcesso=6KZ0300JE0000&instanciaProcesso=pg&cdProcessoMaster=6KZ0300JE0000&cdForo=236&baseIndice=INDD&nmAlias=PG5ARQA&tpOrigem=2&flOrigem=P&cdServico=190101&accessibilidade=false&ticket=b4G7VsPqAr4M%2BUajgpmj5wnusAlbAwRw%2F457agFUiTreBxdKdyk%2FYfy%2FDhiHd%2BmJrHuSWp9vjETtfe%2BgpfuF%2BmCCLIGJ4TaILNbJg1%2FleyaiUEcHmbHPc5dZDXQxN9dhSSa%2FaaSwdKVZgUo3VY5mVJXav8I0xIlxnkJKU8XBAhT1vZtkMsMoTCfZC2FQSIspu5I0oERzG8vZnF6zX%2B3tbWf0lgJ5KvdiRmS8I88YzUgGjXBWOcKra1PGlypZB9oTh9iQscDPddDS2TXZNz5czLm72Pep3dAK0DgAz9rGVLNHMPeZaJHRiQYETkAbmTR6CDVwtspJ%2FFaedoWNQ46OYUtl%2FvG3ydmPFVK4FuLKdkhO9GsblWeHmVbHe92W34jerA8weBPc9EbnFnkX2vShd%2Bky84wcnpb2FzLlidW8JBbyd7k7xMEpzLV671lFTqiaSsnKj7npLqIXPmEbn%2BSuMB9mpOeDwwQX5Y3ORTrLRCN%2FG%2FiGaKx7KNYvdhNhS4lNmFJ%2Fds7edJwmUcyYF5j12dzl7p5lGm1s3xPWlRfd04%3D>)

As construções estão recuadas, respeitando-se a faixa de APP, que se encontra reflorestada, além da área verde que foi acrescida ao loteamento, conforme pode-se observar na figura abaixo:

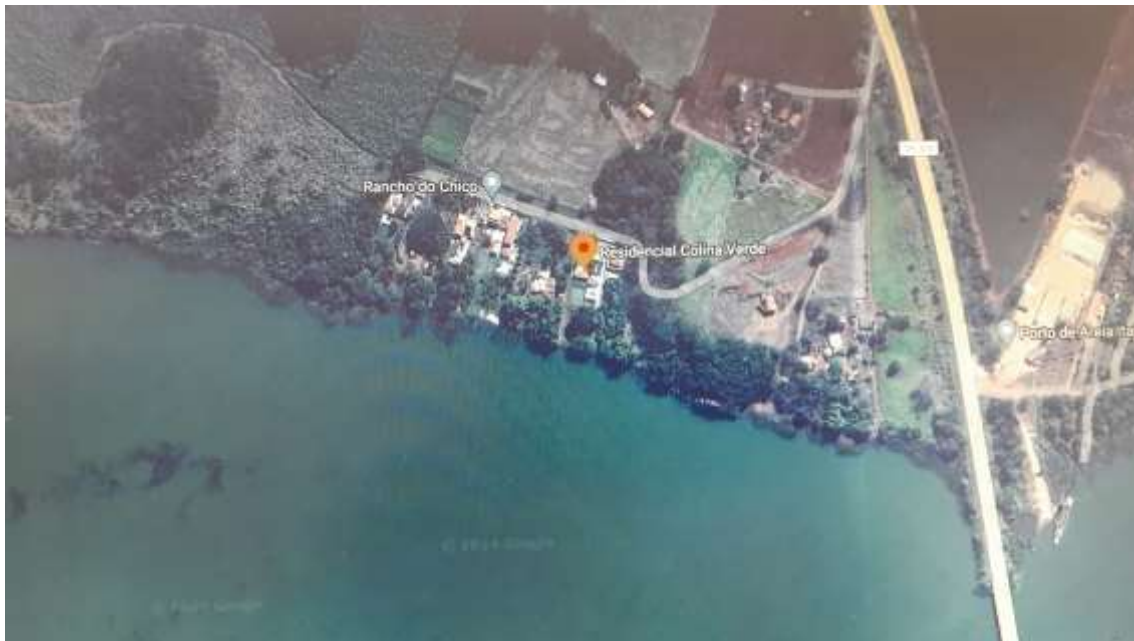


Figura 14: Vista aérea do Clube Náutico “Colina Verde”. (Fonte: Google Maps)

3.6. Clube Náutico Esportivo Isabela

Este núcleo tem uma particularidade, a propriedade rural às margens do Rio Jacaré-Guaçu pertencia a um senhor altamente altruísta, chamado Walfrido Robert (vulgo Kiko) e sua esposa aurora Lopes Robert. Digo altruísta porque, ele doou uma propriedade rural nos arredores da cidade, às pessoas em vulnerabilidade social, o bairro se chama Vila dos Bancários, mas é conhecido como “Vila do Kiko”, mas não é essa aonde está localizado o núcleo ora estudado.

O conhecido Náutico Isabela é o núcleo à beira-rio mais antigo de Ibitinga, idealizado por este cidadão ibitinguense, é o único que possui a área à margem do rio, pública, com prainha, para quem quisesse frequentar, também havia uma área de recreação, com cantina, cobertura, mesas e cadeiras, campo de bocha, etc. A parte loteada residencial ficava atrás, conforme se vê nas figuras abaixo:



60



Figura 16: Prainha Náutico Isabela. (Fonte: Google Maps)



Figura 17: Área de recreação pública, Náutico Isabela. Fonte: Google Maps.

Convém ressaltar, que o Náutico Isabela fez muito sucesso e contava com muita popularidade nas décadas de 1980/90; hoje se percebe pela foto que a prainha foi conservada, mas quase não é frequentada; com a propositura da ACP e a concessão das

liminares, que foi comum em todas as ações, a APP foi reflorestada, perdendo a área recreativa.

Este loteamento possui várias quadras e assim como os outros, encontra-se em fase de regularização fundiária. Teve sentença de procedência da ação, recurso improvido, mas ainda não havia transitado em julgado; assim, propôs requerimento de Reurb-E na Prefeitura bem recentemente, em 09/05/2024, juntando todos os documentos necessários. Ao que parece, o núcleo será aprovado.

3.7. Clube Náutico Esportivo Matão

Esse é o condomínio de ranchos de mais alto nível no município de Ibitinga, as casas são luxuosas, rua asfaltada, possui sistema de interfone no portão de entrada, fica às margens do Rio Jacaré-Guaçu. O Clube se formou em 1989, quando seus sócios adquiriram 2 alqueires da propriedade rural denominada Fazenda Monte Alegre e subdividiram-na em 54 lotes, com aproximadamente 350 metros quadrados cada um.



Figura 18: Beirada do rio Jacaré-Guaçu, Clube Matão. (Fonte: arquivo pessoal)

Já no de 1999 foi alvo de uma ACP e neste foi celebrado um TAC, no qual foi prevista uma compensação ambiental, representada pela compra de uma área uma vez e meia superior ao do núcleo, para ser reflorestada e também, a faixa de 30 metros de APP deveria estar livre e com vegetação rasteira e nativa de médio e grande porte.

Algumas das residências estavam na área de preservação permanente e também em quase todos os lotes havia intervenção nessa área de proteção especial. Abaixo veremos trechos do TAC celebrado:

Com o fim de mitigar o dano irreversível de parte da vegetação ciliar, vez que no local estão sendo ou foram construídas casas de veraneio, deverá o compromissado adquirir, área de dimensão de uma vez e meia maior que a de sua sede (2,021 alq.), no mínimo, e providenciar o reflorestamento integral, com as espécies indicadas pelo D.E.P.R.N. – Equipe Técnica de São Carlos, conforme Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental (nº 061/99 – fls. 07), já firmado anteriormente, com a adoção dos cuidados necessários para o bom desenvolvimento das mudas plantadas, tais como: adubação, irrigação, capinas, combate a formigas e ervas invasoras e replantio de mudas em caso de perecimento.

A área reflorestada deverá ser objeto de averbação na respectiva matrícula do imóvel.

Figura 19: cópia dos autos do processo 0000686-61.2003.8.26.0236. (Fonte: site do TJSP; disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/abrirPastaProcessoDigital.do?nuProcesso=0000686-61.2003.8.26.0236&cdProcesso=6KZ0300J20000&instanciaProcesso=pg&cdProcessoMaster=6KZ0300J20000&cdForo=236&baseIndice=INDDS&nmAlias=PG5ARQA&tpOrigem=2&flOrigem=P&cdServico=190101&acessibilidade=false&ticket=b4G7VsPqAr4M%2BUajgpmj5wnusAlbAwRw%2F457agFUiTreBxdKdyk%2FYfy%2FDhiHd%2BmJ1cG4xzjPfH6pqsTgqR%2BQyGCClIGJ4TaILNbJg1%2FleyaiUEcHmbHPc5dZDXQxN9dhSSa%2FaaSwdKVZgUo3VY5mVJXav8I0xIIxnkJKU8XBAhT1vZtkMsMoTCfZC2FQSIspdu5I0oERzG8vZnF6zX%2B3tbWf0lgJ5KvdiRmS8I88YzUgGjXBWOcKra1PGlypZB9oTh9iQscDPddDS2TXZNz5czLm72Pep3dAK0DgAz9rGVLNHMPeZaJHRiQYETkAbmTR6CDVwtspJ%2FFaedoWNQ46OYUrl%2FvG3ydmPFVK4FuLKdkhO9GsblWeHmVbHe92W34jerA8weBPc9EbnFnkX2vShd%2Bky84wcnpb2FzLlidW8JBbyd7k7xMEpzLV671lFTqiaSsnKj7npLqIXPmEbn%2BSuAOisApE%2FwTWnhiMgobCkZwWLPocV0YE7Rid6KIQRBQMtl7GxxPcNyNhJ%2BjnGNYNw2dzl7p5lGm1s3xPWlRfd04%3D>)

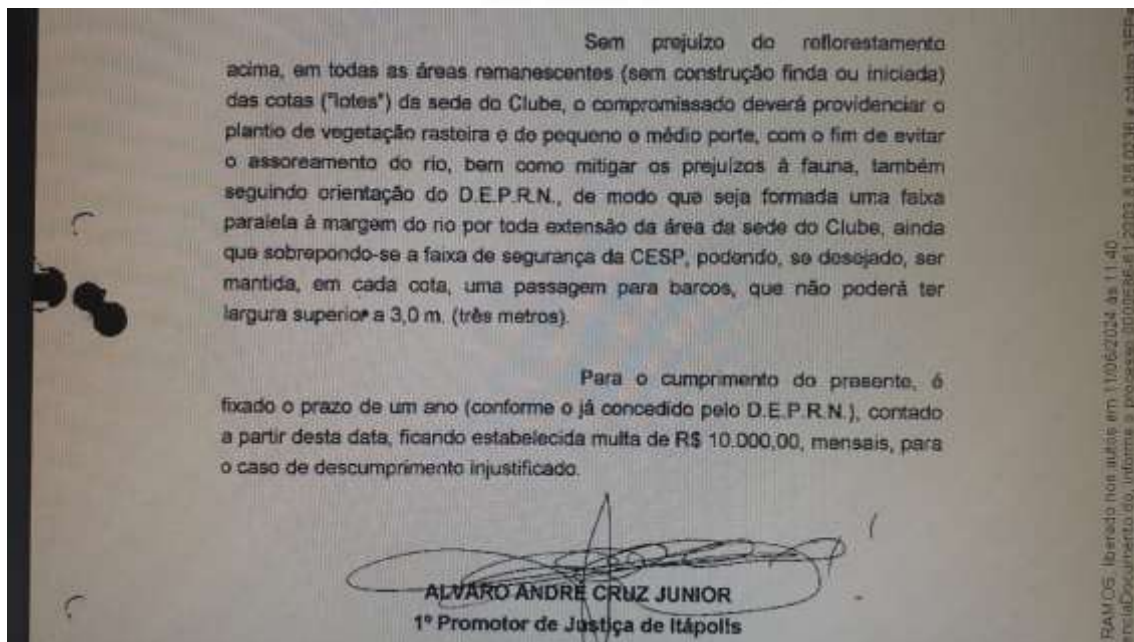


Figura 20: cópia dos autos do processo 0000686-61.2003.8.26.0236. (Fonte: site do TJSP; disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/abrirPastaProcessoDigital.do?nuProcesso=0000686-61.2003.8.26.0236&cdProcesso=6KZ0300J20000&instanciaProcesso=pg&cdProcessoMaster=6KZ0300J20000&cdForo=236&baseIndice=INDDS&nmAlias=PG5ARQA&tpOrigem=2&flOrigem=P&cdServico=190101&acessibilidade=false&ticket=b4G7VsPqAr4M%2BUajgpmj5wnusAlbAwRw%2F457agFUiTreBxdKdyk%2FYfy%2FDhiHd%2BmJ1cG4xzjPfH6pqsTgqR%2BQyGCClIGJ4TaILNbJg1%2FleyaiUEcHmbHPc5dZDXQxN9dhSSa%2FaaSwdKVZgUo3VY5mVJXav8I0xIIxnkJKU8XBAhT1vZtkMsMoTCfZC2FQSIsdpu5I0oERzG8vZnF6zX%2B3tbWf0lgJ5KvdiRmS8I88YzUgGjXBWOcKra1PGlypZB9oTh9iQscDPddDS2TXZNz5czLm72Pep3dAK0DgAz9rGVLNHMPeZaJHRiQYETkAbmTR6CDVwtpJ%2FFaedoWNQ46OYUrl%2FvG3ydmPFVK4FuLKdkhO9GsbIWeHmVbHe92W34jerA8weBPC9EbnFnkX2vShd%2Bky84wcnpb2FzLlidW8JBbyd7k7xMEpzLV671lFTqiaSsnKj7npLqIXPmEbn%2BSuAOisApE%2FwTWnhiMgobCkZwWLPocV0YE7Rid6KIQRBQMtl7GxxPcNyNhJ%2BjnGNYNw2dZl7p5lGm1s3xPWlRfd04%3D>)

Porém, em 2003, foi novamente objeto da ACP nº 0000686-61.2003.8.26.0236, onde foi requerido, como em todos os outros do mesmo teor, a desconstituição do loteamento e derrubada casas e de qualquer intervenção na APP; mas, os réus, na contestação, alegaram a coisa julgada e o TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA anteriormente celebrado com o autor, Ministério Público, conforme trecho final da decisão, a seguir:

“Data da Publicação SIDAP - 10/12/2007 - Fls. 1332/1337 - Assim, pelas razões expendidas com o fundamento da sentença, JULGO EXTINTA SEM EXAME DE MÉRITO a AÇÃO CIVIL PÚBLICA, na forma do artigo 267, inc. VI, 3ª figura (interesse processual), do Código de Processo Civil, à medida que existe um TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA entre o MINISTÉRIO PÚBLICO e as partes, o qual obsta a propositura dessa ação que parte do equivocado

princípio de sua invalidade. P.R.I.C. São Paulo, 22 de Agosto de 2007. Edmundo Lellis Filho.”¹⁴

Inconformado com esta decisão, o MP de Ibitinga recorreu ao Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, o qual deu provimento ao recurso, não reconhecendo a validade do TAC, pois dispensou o clube do seguimento dos ditames legais e regularização; assim, os réus recorreram ao Superior tribunal de Justiça (STJ), mas também não obtiveram sucesso.

De maneira que, o TAC segue sendo cumprido, todavia, o Acórdão acabou de transitar em julgado, esgotadas todas as vias recursais, o processo vai seguir, foi digitalizado; foi dada vista ao MP, que provavelmente requererá o cumprimento de sentença, ou seja, providos os pedidos iniciais, se não for realizado o procedimento de Reurb pelos réus, representado pelo Clube Matão, o mesmo deverá ser destituído. É de se lembrar que o este TAC é antigo e não previu sistema sanitário, projeto ambiental, etc; Não sabemos qual sistema sanitário tem sido utilizado, mas deve ser fossa séptica individual; possui coleta de lixo.



Figura 21: Clube Matão, na península do lado direito; à esquerda o loteamento “Porto Carolina”. (Fonte: Google Maps)

¹⁴ Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000686-61.2003.8.26.0236 e código TwDuoZx.



3.8. Clube Náutico Esportivo Porto Carolina

Conforme todos os outros casos, este núcleo também foi implantado na ilegalidade sobre uma propriedade rural às margens do Rio Jacaré-Guaçu, faz divisa com o Clube Matão, e foi destacado da mesma Fazenda Monte Alegre.

O loteamento, hoje uma espécie de condomínio fechado de alto padrão de casas de veraneio, é formado pela subdivisão da área em 73 (setenta e três) lotes, com aproximadamente 800 metros quadrados cada um, nos quais os proprietários construíram ou permitiram que ali fossem construídas casas ou "ranchos de pescaria", em área de preservação permanente.

No ano de 2003, o MP ingressou com ACP também contra o Porto Carolina, dando origem ao processo nº 0000703-97.2003.8.26.0236 e a sua situação é bem semelhante à do Clube Matão. Vejamos.

Como nos outros processos, a liminar foi concedida, paralisando as atividades no núcleo, impedindo a negociação dos imóveis, novas construções e colocação de avisos de área '*sub judice*'.

A AES Tietê que detém a posse da APP ingressou com reintegração de posse de sua área (mais ou menos 35 metros a partir da margem do rio) e todas as edificações tiveram que ser removidas e/ou demolidas, entre estas, cercas, calçadas, casas, alambrados, etc.

Sendo este processo muito grande, muitos réus, demorou bastante para citar todos, e todos oferecerem contestação, foi realizada uma vistoria técnica no local, não chegou a haver sentença quando foi editada a Lei da Reurb e começou um movimento na cidade para regularização destes loteamentos já consolidados há mais de 20 anos; esse movimento envolvia a Câmara Municipal, Ministério Público e Prefeitura Municipal, para juntos orquestrarem a os procedimentos de acordo com as exigências legais.

Assim a Prefeitura editou a Lei complementar nº 0033/2018 - Lei de Condomínio de Lotes, pois chegou-se ao consenso (entre os técnicos contratados e os técnicos da prefeitura) de que a melhor estratégia para a regularização destas propriedades seria a criação de uma base jurídica/legislativa municipal para a aplicação da Lei Federal 13.465/17.

Desta forma, os responsáveis pelo loteamento apresentaram proposta de Acordo ao MP, a Prefeitura também requereu a suspensão do processo, oportunizando ao Clube a regularização nos moldes da Reurb-E; atualmente (dezembro/2024) verificou-se nos autos que as partes celebraram o TAC.

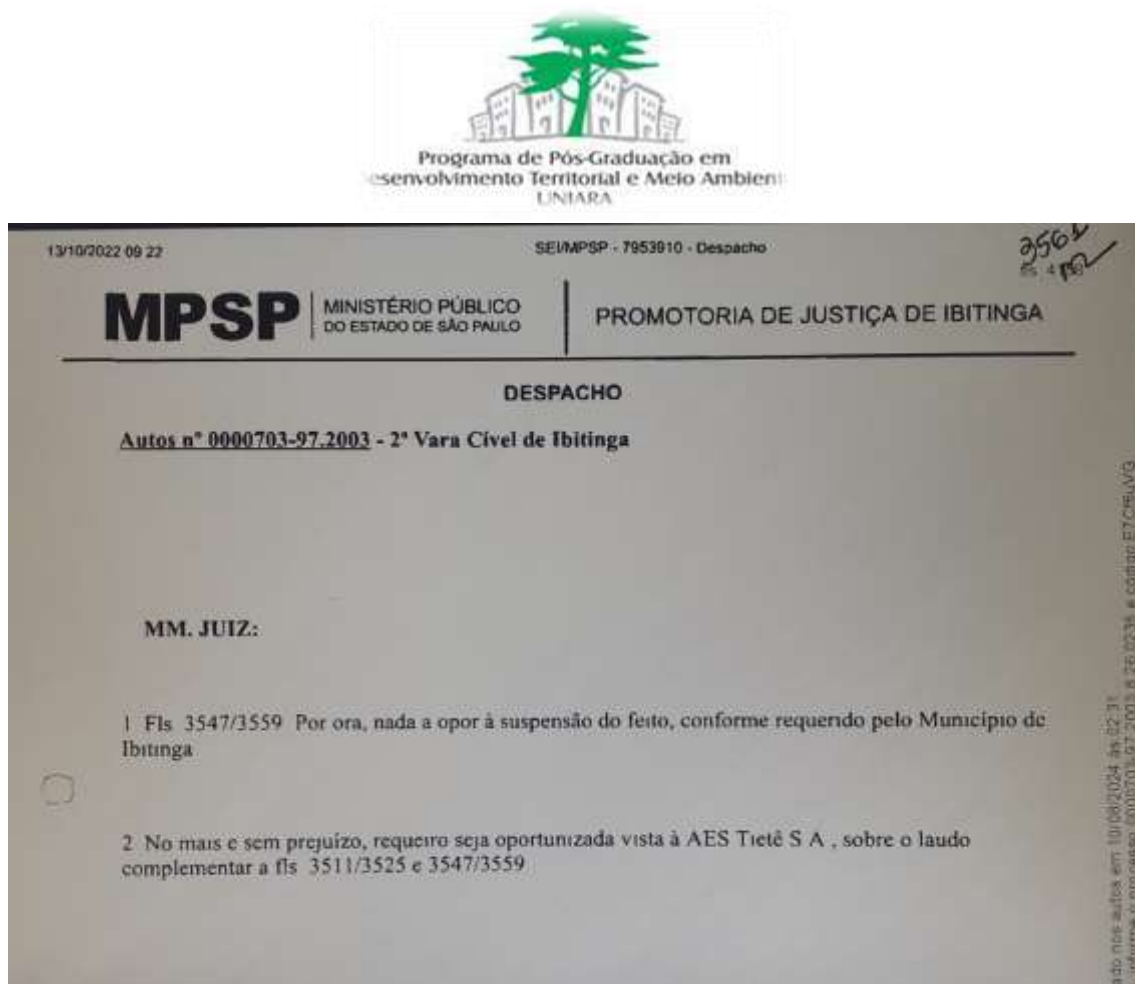


Figura 22: cópia dos autos do processo nº 0000703-97.2003.8.26.0236 (fls. 3.561). (Fonte: site do TJSP; disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/abrirPastaProcessoDigital.do?nuProcesso=0000703-97.2003.8.26.0236&cdProcesso=6KZ0300JJ0000&instanciaProcesso=pg&cdProcessoMaster=6KZ0300JJ0000&cdForo=236&baseIndice=INDDS&nmAlias=PG5ARQA&tpOrigem=2&flOrigem=P&cdServico=190101&acessibilidade=false&ticket=b4G7VsPqAr4M%2BUajgpmj5wnusAlbAwRw%2F457agFUiTreBxdKdyk%2FYfy%2FDhiHd%2BmJCOPWeGi08aMrOTcEO45FGWCClIGJ4TaLNBjg1%2FlevaiUEcHmbHPc5dZDXQxN9dhSSa%2FaaSwdKVZgUo3VY5mVJXav8I0xIlnkJKU8XBAhT1vZtkMsMoTCfZC2FQSIsdpu5I0oERzG8vZnF6zX%2B3tbWf0lgJ5KvdiRmS8I88YzUgGjXBWOcKra1PGlypZB9oTh9iQscDPddDS2TXZNz5czLm72Pep3dAK0DgAz9rGVLNHPeZaJHRiQYETkAbmTR6CDVwtspJ%2FFaedoWNQ46OYUrl%2FvG3ydmPFVK4FuLKdkhO9GsbIWeHmVbHe92W34jerA8weBPc9EbnFnkX2vShd%2Bky84wcnpb2FzLlidW8JBbyd7k7xMEpZLV671lFTqiaSsnKj7npLqIXPmEbn%2BSuE4h7Z9GuRMC18sFDWPFs1rsGHRZmH6kbc2J%2BvHBZW4SDxacSQ8oFofDLNZd%2Fzb%2Fsmdz17p5lGm1s3xPWIRfd04%3D>)

3.9. Clube Náutico Cambará e Náutico Rancheiros de São José de Cambaratiba

Não foram encontrados os processos destes dois núcleos, que ficam à margem do Rio Tietê, em Cambaratiba, distrito do município de Ibitinga. Talvez tenham sido arquivados ou não chegaram a existir.

Porém, temos a informação de que neste ano de 2024, ambos os núcleos conseguiram a CRF, conforme divulgado pelo site da Prefeitura¹⁵:

¹⁵ Disponível em: <https://www.ibitinga.sp.gov.br/noticias/utilidade/prefeitura-entrega-61-titulos-de-propriedade-aos-moradores-de-clubes-nauticos>. Acessado em: 02/09/2024.

“Na sexta-feira, dia 24/05, a Prefeitura de Ibitinga realizou a entrega dos títulos de propriedade para mais dois clubes náuticos: o Clube Náutico Cambará e o Condomínio Rancheiros São José de Cambaratiba.

Os primeiros ranchos a terem suas matrículas entregues foram o Clube Adriana Biondo e Valtino Angelucci em 2022. Desde então, vários outros clubes entraram na busca incessante de sua regularização. E agora junto com o apoio da Prefeitura Municipal, mais dois clubes náuticos concluíram todas as fases do processo e tiveram suas posses entregues”, declarou a prefeita Cristina Arantes.

Sem a regularização, os condomínios eram considerados “clandestinos” em seus registros. O processo de regularização foi complexo e contou com o Poder Executivo e Legislativo.

61 matrículas

20 matrículas foram entregues ao Clube Náutico Cambará e 41 matrículas ao Condomínio Rancheiros São José de Cambaratiba, totalizando 61 matrículas entregues.

REURB

A regularização fundiária (Reurb) é um procedimento administrativo que garante o direito de propriedade às pessoas que residem em ocupações informais consolidadas e localizadas em áreas com uso e características urbanas.”

No Google Maps fomos pesquisar a localização dos núcleos, porém, com esses nomes não estão cadastrados; é possível visualizar um núcleo, porém, não está cadastrado; e, mais adiante à esquerda, um denominado Colônia dos Pescadores:



Figura 23: Margem do Rio Tietê, à esquerda: ponte da Usina Hidrelétrica Ibitinga, sentido Bauru-Ibitinga; à direita: margem reflorestada com alguns “ranchos”. (Fonte: Google Maps)

Abaixo, numa visão mais ampliada, percebe-se que existem propriedade à margem, mas que esta encontra-se bastante reflorestada, o que pode ter contribuído para o processo de Reurb:



Figura 24: Margem do Rio Tietê, logo abaixo da represa da Usina Hidrelétrica Ibitinga. (Fonte: Google Maps)

4. ESTUDO DE CASO DE UMA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA ESPECÍFICA (REURB-E): “CLUBE NÁUTICO VALTINO ANGELUCCI”

O Clube Náutico Valtino Angelucci (C.N.V.A.) nasceu como todos os outros acima, na informalidade, no ano de 1.999; o nome se deve à homenagem prestada ao proprietário da propriedade rural, Valtino Angelucci, que morreu de acidente automobilístico em março de 1.999, seu filho mais velho, Onizan Angelucci, então, à época, iniciou o empreendimento no sítio “Genipapo”, que fica ao lado da Usina Hidrelétrica de Ibatinga, às margens do Rio Tietê.

Foram destacados 6 alqueires da propriedade, que deram origem a 78 lotes, que variam entre 363 (trezentos e sessenta e três) a 1.100 (um mil e cem) metros quadrados, incluindo as áreas públicas: uma rua principal, duas vielas e duas áreas verdes que totalizam 20% (vinte por cento) da área do loteamento.

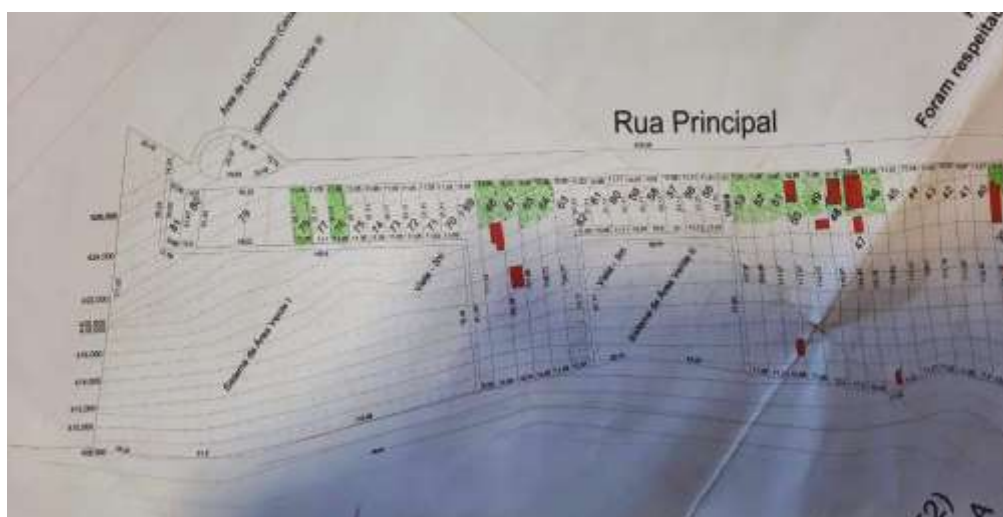


Figura 25: parte final do projeto *in loco*.

Foram comercializados mais da metade dos lotes, quando em 2003, o MP ingressou com uma ação civil pública originando o processo nº 0000683-09.2003.8.26.0236, que tramita na 1ª Vara Cível da Comarca de Ibatinga. Como nos outros processos de mesmo teor, a ação visava a desconstituição do loteamento, a destruição de todas as edificações na área da APP e a restauração completa da floresta da área de preservação. Uma liminar foi concedida logo em seguida e suspendeu todas as atividades.

Não havia lei que possibilitasse a regularização, ou, até havia, a Lei nº 6.766/79, mas os requisitos eram tantos e não se submetiam aos núcleos formados naqueles moldes, em área rural, incrustado em APP, ainda a legislação exigia 100 metros de APP na margem dos rios. Havia também o problema da desunião dos proprietários e o “assombro” financeiro de que a implementação da infraestrutura ficaria com custos altíssimos. E



assim, o processo foi caminhando a passos lentos, visto que haviam muitas partes. Especificamente neste processo não havia ainda sentença.

Por sorte, em 2017 foi publicada a Lei da Reurb. Já havia um anseio e um clamor público para com as autoridades para que o problema fosse resolvido; alguns representantes dos clubes enviaram ofício à Câmara Municipal, esta, por sua vez, enviou ofício à Prefeitura Municipal, solicitando uma solução. A Prefeitura e o representante do Ministério Público, se reuniram juntamente com os presidentes dos loteamentos para se chegar a uma solução.

A nova lei possibilitava a regularização, desde que obedecidos os requisitos, mas era possível. Assim, mais do que depressa, o representante e os proprietários do Náutico Valtino Angelucci se reuniram e decidiram unir esforços e iniciar o procedimento de regularização.

Somente este clube e o Adriana & Biondo persistiram nas etapas até obter a CRF em maio de 2022, sendo os pioneiros no município; outros loteamentos à época não se encorajaram, mas, após o sucesso destes dois clubes, viram que é possível, então, abriu-se um precedente para todos os outros, o que ocorreu e ainda está ocorrendo. Os outros clubes, conforme analisado no capítulo anterior, dois obtiveram a CRF e o restante, exceto um, está em processamento.

Decerto que, para o Náutico Valtino Angelucci, entre o requerimento administrativo e a obtenção da CRF foram 4 anos. Foi requerida a suspensão da ACP para regularização, após foi celebrado um TAC entre as partes, que ainda está em cumprimento; por exemplo, a fiscalização da realização de todas as obras, cumprimento dos prazos, etc.. Portanto, a ACP ainda está em curso e há previsão de acompanhamento do núcleo por 20 anos.

4.1. Etapas do Processo de Regularização Fundiária

O primeiro passo para regularização deste núcleo, havendo processo judicial para sua dissolução, foi requerer a suspensão deste, no ano de 2018. O MP concordou com a suspensão por um ano, podendo ser estendida a depender da necessidade. Ressalte-se que todas as informações e cópias de processos incluídas neste trabalho são públicas, os processos são públicos, o procedimento de Reurb é público, assim também como a CRF, são todos documentos públicos.

Abaixo, reprodução da manifestação do MP referente à suspensão da ACP:

MPSP

MINISTÉRIO PÚBLICO
DO ESTADO DE SÃO PAULO

Autos nº 683-09.2003

1ª Vara Cível de Ibitinga

MM. JUIZ:

1. Fls. 1390/seguintes; Ciente.

2. Observo que a manifestação da parte requerida não pretende a formalização de acordo, mas, na realidade, a concessão de prazo para a regularização do loteamento administrativamente.

Analizando os documentos juntados, noto que o pedido apresentado vai de encontro com o requerimento formulado pela Prefeitura Municipal de Ibitinga a fls. 1371/1374, os quais demonstram que estão sendo tomadas medidas tanto no campo administrativo como legislativo para a regularização do loteamento.

3. Diante disso, concordo com a suspensão do processo pelo prazo de 1 (um) ano.

4. Findo o prazo da suspensão, requeiro intime-se a inventariante do ESPÓLIO DE VALTINO ANGELUCCI para que apresente as providências adotadas neste período.

Ibitinga, 29 de abril de 2019.

SILVIO BRANDINI BARBAGALO

3º Promotor de Justiça de Ibitinga
- Designado -

Thainá Miqueletti Rondelli

Analista Jurídica

Promotoria de Justiça de Ibitinga – Rua Tiradentes, 360, Centro, Ibitinga/SP

Arquivo digitalizado e assinado eletronicamente por VALDIR APARECIDO RODRIGUES, liberado nos autos em 02/02/2023 às 13:20

Figura 26: fl. 1.545 dos autos do processo 0000686-09.2003.8.26.0236.

A partir disso, foi dada o “sinal verde” para percorrer as demais etapas, que, segundo o art. 28, da Lei 13.465/2017, são:

- requerimento dos legitimados;



- processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;
- elaboração do projeto de regularização fundiária;
- saneamento do processo administrativo;
- decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;
- expedição da CRF pelo Município; e
- registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

Como vimos no capítulo 2 sobre os entraves. Este núcleo tinha a vantagem de já possuir a lei de expansão urbana desde 2001, fruto de uma lei municipal, por estar próximo ao Distrito de Cambaratiba. Vamos detalhar como se deu cada uma dessas etapas pelo núcleo analisado no subcapítulo a seguir. Abaixo, uma cópia dessa lei.

Importante informar que os proprietários de lotes do núcleo em análise, formaram uma Associação de proprietários, para melhor defender e definir seus direitos, que recebeu o nome de Clube Náutico Valtino Angelucci, em homenagem ao proprietário do imóvel, falecido anteriormente.

Também é de destaque, que a questão da legitimidade da posse e regularidade do imóvel onde está assentado o loteamento, fora resolvido; como dito no capítulo que trata dos entraves, a propriedade deve estar livre de quaisquer ônus, para tanto, foram previstos alguns instrumentos legais para desembaraço.

A propriedade rural estava sendo inventariada, porém, foi realizado um acordo entre os herdeiros e homologado judicialmente em 2019. Posteriormente, a área do núcleo foi desmembrada.

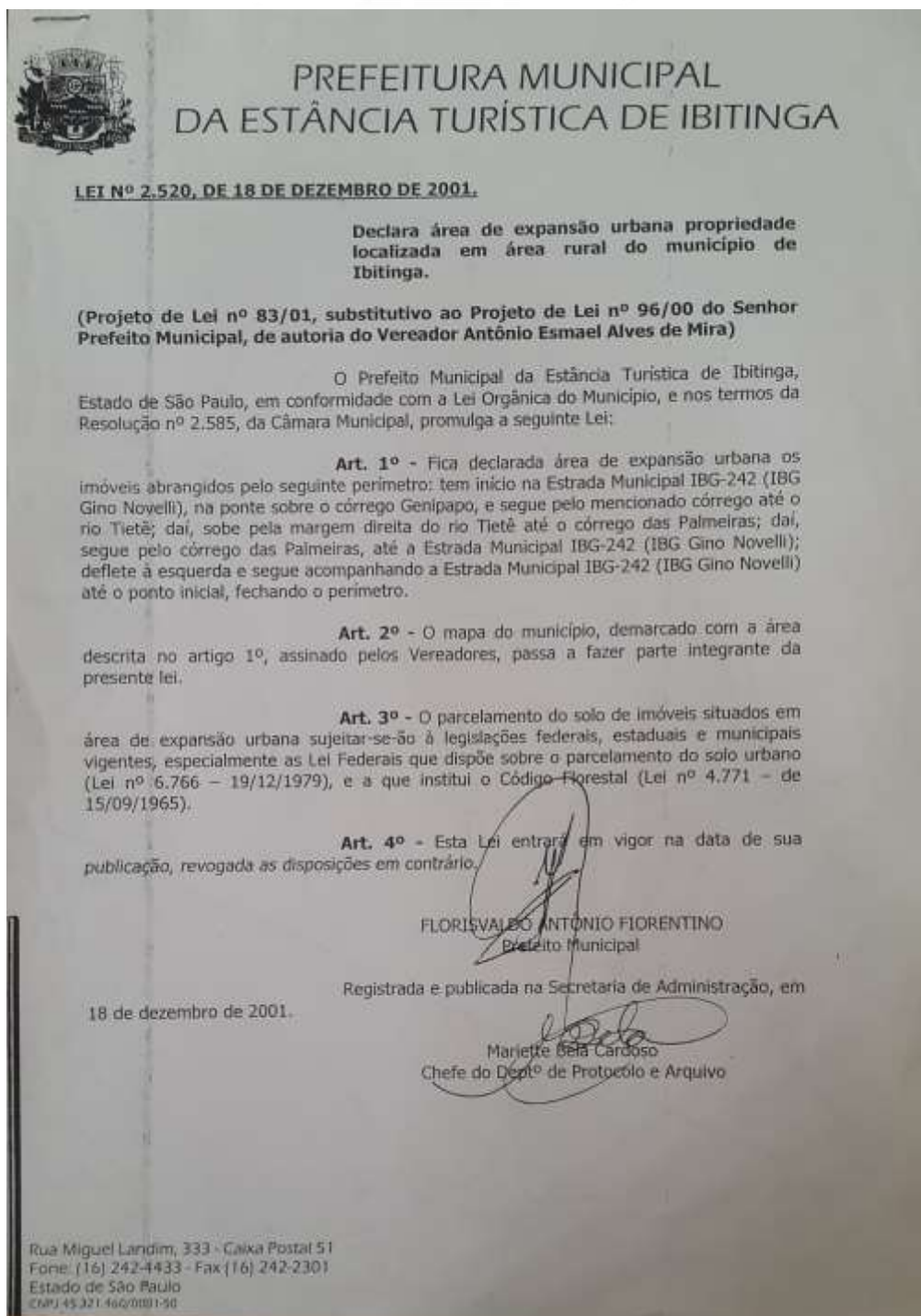


Figura 27: Lei Municipal n. 2.520/2001 – declaração de expansão urbana de uma área municipal, no entorno do Distrito de Cambaratiba.

4.1.1. Requerimentos dos Interessados/legitimados

Quando foi editada a Lei da Reurb, lei n. 13.465/2017, no ano de 2017, mais precisamente em 06/09/2017, com início de vigência 45 (quarenta e cinco) dias depois da publicação, a Prefeitura achou por bem editar uma lei com normas locais para facilitar a



regularização prevista naquela, como se fosse uma espécie de plano diretor, uma lei regulamentar e assim, editou a Lei Complementar (LC) nº 186, de 24 de abril de 2019.

No cabeçalho da lei está descrito: Esta lei *estabelece normas para implantação e regularização de loteamento, loteamento de acesso controlado e de condomínio de lotes, responsabilidades do loteador, de concessão do direito real de uso e dá outras providências.*

Pois bem, o artigo 28 e seguintes da referida lei municipal dispõe sobre “condomínio de lotes”, este foi o modelo seguido pela Associação dos Proprietários do “Clube Náutico Valtino Angelucci”. O artigo 30, da LC nº 186, prevê o seguinte:

“No caso de empreendimentos já implantados, aplica-se no que couber, os artigos 9º, 10 e 11 da Lei 13.465, de 11 de julho de 2017 (REURB), **podendo requerer à Prefeitura Municipal a regularização do parcelamento de solo**, na modalidade adequada, ficando dispensados da doação de área institucional, e a área verde deverá ser reservada dentro do empreendimento ou em área externa, contigua ou não à gleba, mas na mesma bacia hidrográfica, sendo referida área de inteira responsabilidade do solicitante no que se refere à manutenção e execução de passeios públicos.” (g.n.)

Assim, a Associação do Clube mais a inventariante ingressaram com pedido formal à Prefeitura para promover a regularização em 01/03/2019. Na peça do requerimento, a explanação da situação do núcleo e as medidas que seriam tomadas para fins de regularização, ao final, os pedidos, assim elaborados:

- pelo exposto, requer a instauração a REURB de interesse específico, elaborando-se assim, decreto municipal nos termos do art. 13, I, da Lei 13.465/17, requerendo o deferimento do pedido no prazo de 180 dias sob pena de fixação automática da modalidade de classificação da REURB-S, bem como, o prosseguimento do procedimento administrativo da Reurb sem prejuízo de futura revisão justificável dessa classificação pelo município através do estudo técnico;

- na forma do art. 24, parágrafo 1º, do Decreto nº 9.310/18, requer a notificação dos confinantes;

- requer a elaboração/aprovação do projeto de regularização fundiária que será custeada pelos beneficiários, já que o local é formado por área de titularidade particular;

- requer seja realizado estudo técnico que demonstre a melhoria das condições ambientais do local em relação à situação anterior, com adoção de medidas nos termos do art. 64, da Lei 12.651/12 (Código Florestal);

- requer a emissão de CRF e o título de legitimação fundiária, encaminhando-se com o projeto de regularização para o devido registro, conforme art. 28, inciso VII, da Lei 13.465/17, na forma de condomínio de lotes.

Seguiram anexas à peça de requerimento, as seguintes cópias:

- Procurações dos atuais possuidores dos lotes e da inventariante do imóvel rural;
- Contratos de aquisição dos lotes;
- Certidão da matrícula atualizada constando a retificação de área;
- Planta baixa o projeto;
- Lei municipal declarando a área de expansão urbana;
- Cópia da sentença homologatória da partilha referente ao inventário do imóvel onde está inserido o loteamento;
- Contrato de prestação de serviços da empresa responsável pela regularização do loteamento;
- A localização/georreferenciamento já foi realizada por empresa conveniada com a Prefeitura – dispensando cópia.

Seguem abaixo trechos do protocolo do documento original:



Figura 28: cópia do protocolo do requerimento de regularização fundiária do C.N.V.A. perante a Prefeitura Municipal de Ibitinga.

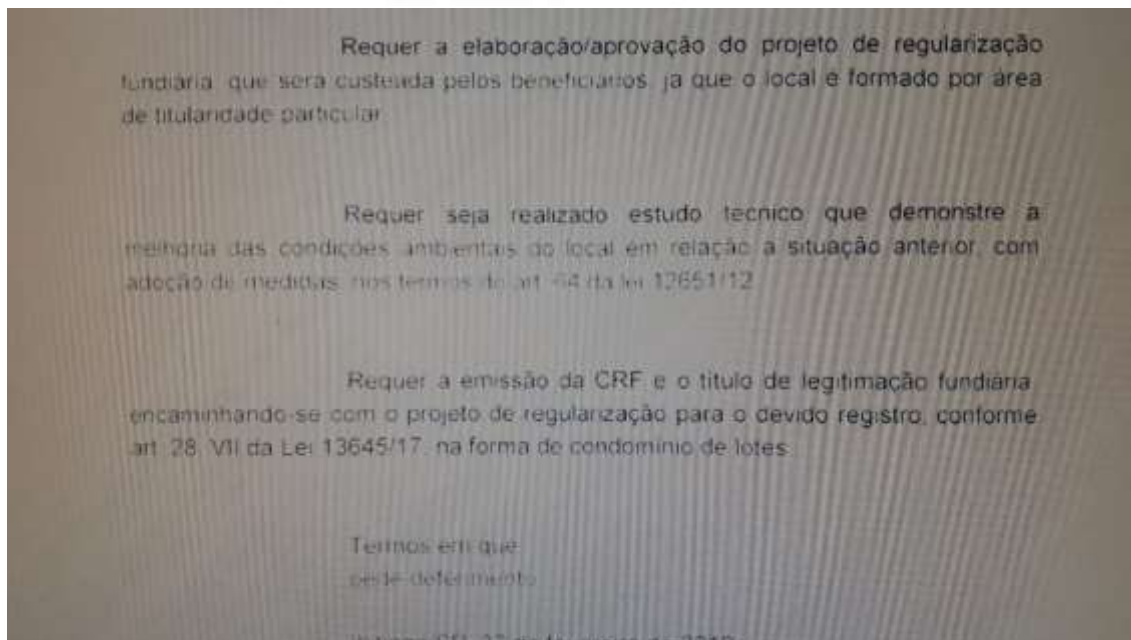


Figura 29: cópia do protocolo do requerimento de regularização fundiária do C.N.V.A. perante a Prefeitura Municipal de Ibitinga.

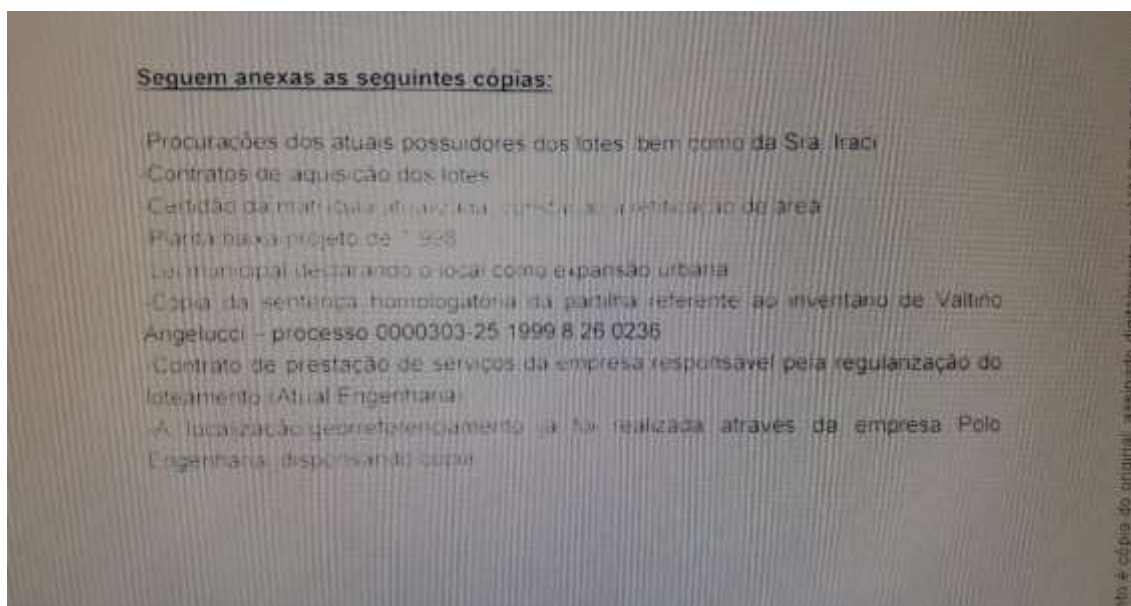


Figura 30: cópia do protocolo do requerimento de regularização fundiária do C.N.V.A. perante a Prefeitura Municipal de Ibitinga.

Então, este foi o requerimento, o passo concreto de abertura do procedimento administrativo de regularização fundiária do Clube Náutico Valtino Angelucci, que gerou o processo administrativo nº 1.493/2019. Como dito nos capítulos anteriores, a união dos proprietários e posseiros dos lotes foi crucial para essa etapa inicial, principalmente porque houve concordância em dividir por lote todos os custos, assim, não ficaria pesado para ninguém.



4.1.2. Processamento Administrativo do Requerimento

O requerimento foi autuado e recebeu o número 1.493/2019, após análise pelo Departamento de Obras da Prefeitura, este emitiu um despacho solicitando vários documentos, e foram entregues:

- Levantamento Planialtimétrico Cadastral;
- Projeto Urbanístico;
- Locação de Projeto “in loco”;
- Peças técnicas – planta e memorial descritivo;
- Projeto de tratamento individual de esgoto sanitário;
- Projeto de distribuição de água, bem como, Portaria DAEE nº 6.432/2020, autorizando as obras do poço;
- Relatório final de poço e teste de bombeamento;
- Projeto para implantação de rede elétrica e de iluminação pública;
- Projeto arquitetônico da portaria do condomínio;
- Comprovante de requerimento na CETESB de análise e anuência do projeto de esgotamento sanitário;
- Qualificações dos possuidores;
- Escritura de convenção de condomínio.

Forma de Custeio do Empreendimento:

Importante salientar que os custos de todo o projeto e obras foram pagos pelos proprietários, rateados por lote.

Abaixo cópia da petição de entrega dos documentos na Prefeitura e anexada aos autos da ACP:

fls. 1589

AO DEP. DE OBRAS DA PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITINGA/SP

Processo nº: 1493/2019

O CLUBE NAUTICO VALTINO ANGELUCCI, inscrito no CNPJ nº 33.709.446/0001-49, localizado na Estrada Municipal IBG-242 (IBG Gino Novelli), Fazenda Genipapo, s/n, município de Ibitinga/SP, CEP 14.949-899, sendo a pessoa jurídica representada pelo Dr. Carlos Eduardo B. Mansano, OAB/SP 312331, com escritório na Rua Bom Jesus, nº 197, Centro, CEP 14.940-121, Ibitinga/SP, celular (16) 9.8199-1303, e-mail- dumansano@gmail.com, vem expor e solicitar o que segue:

CONFORME SOLICITADO PELO DEP. DE OBRAS, SEGUEM ANEXOS EM DUAS VIAS DE IGUAL TEOR, OS SEGUINTE DOCUMENTOS:

- 1-LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO CADASTRAL;
- 2-PROJETO URBANÍSTICO;
- 3-LOCAÇÃO DO PROJETO "IN LOCO";
- 4-PEÇAS TÉCNICAS – PLANTA E MEMORIAL DESCRITIVO;
- 5-PROJETO DE TRATAMENTO INDIVIDUAL DE ESGOTO SANITÁRIO;
- 6-PROJETO DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA, BEM COMO PORTARIA DAEE Nº 6432/2020 AUTORIZANDO AS OBRAS DO POÇO;

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO SCARPIN NICACIO LIMA, liberado nos autos em 03/02/2023 às 14:05.

Figura 31: cópia da petição de entrega dos documentos na Prefeitura e anexada aos autos da ACP.

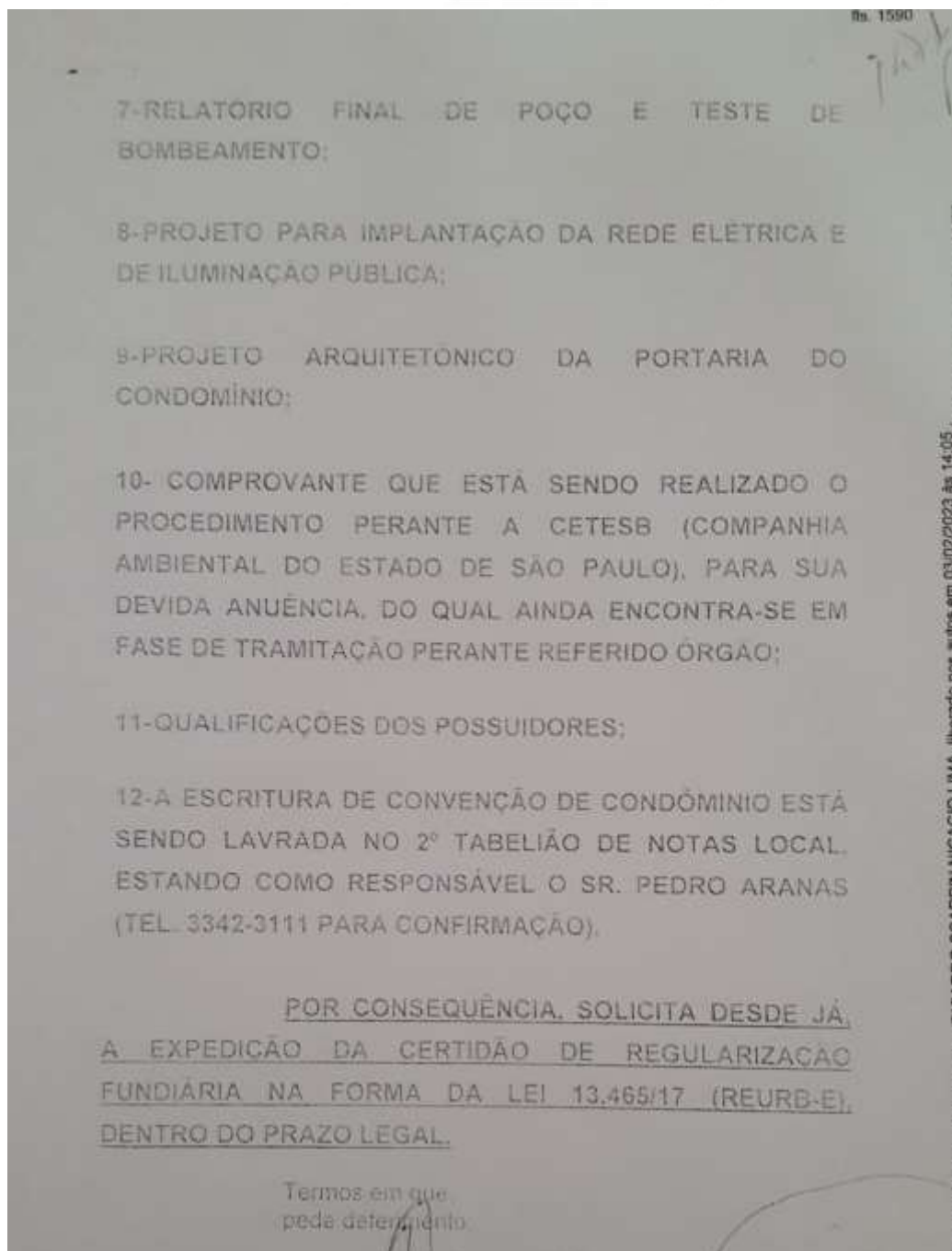


Figura 32: cópia da petição de entrega dos documentos na Prefeitura e anexada aos autos da ACP.

Posteriormente a isso, a CETESB em seu Parecer Técnico informa que no citado loteamento não há intervenção em APP nem supressão e vegetação nativa, ainda que, por tal motivo, a Prefeitura é quem deve aprovar o sistema sanitário e poço artesiano, conforme a Lei da Reurb prevê; por sua vez, a Prefeitura emitiu ofício informando que não possuía departamento para tal; até que após diversos requerimentos a Prefeitura em seu setor de Obras, aprovou o projeto. Parecer da CETESB:

 GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO	16	Processo Nº. 1021 28/00103/21
PARECER TÉCNICO OUTROS	Nº 28100732 Versão: 01 Data: 23/04/2021	
IDENTIFICAÇÃO DA ENTIDADE		
Nome ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO CLUBE NÁUTICO VALTINO ANGELUCCI		CNPJ 33.709.446/0001-49
Logradouro ESTRADA MUNICIPAL IBG 242		Cadastro na CETESB 344-100339-6
Número S/Nº	Complemento FZDA GENPAPO RURAL	CEP 14949-099
		Município IBITINGA
CARACTERÍSTICAS DO PROJETO		
Atividade Principal Descrição Associação de bairros		
Base Hidrográfica 21 - TIETÊ MÉDIO INFERIOR		UORNI 13 - TIETÊ/JACARÉ
Interessado Associação de Moradores do Clube Náutico Valtino Angelucci		
Assunto Parecer Técnico - Aplicação da Resolução SIMA nº 50/2020.		
1 - INTRODUÇÃO Trata-se de solicitação de Parecer Técnico (SD nº 91581885), protocolada pela Associação de Moradores do Clube Náutico Valtino Angelucci, na qual é solicitada manifestação quanto a aplicação da Resolução SIMA nº 50/2020, para a regularização fundiária.		
2 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES O Clube Náutico Valtino Angelucci está localizado próximo a Estrada Municipal IBG - 242, na margem direita da barragem do Rio Tietê, município de Ibitinga. Conforme informação contida no Laudo Técnico apresentado, na regularização do loteamento não haverá intervenção em Área de Preservação Permanente ou supressão de vegetação nativa.		
3 - MANIFESTAÇÃO Considerando que a competência para classificar, caso a caso, as modalidades de Reurb; processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária; e emitir a Certidão de Regularização Fundiária - CRF, é dos Municípios nos quais estejam situados os núcleos urbanos informais a serem regularizados e que para a regularização do Clube Náutico Valtino Angelucci não serão necessárias novas intervenções em áreas de preservação permanente ou supressão de vegetação nativa, a Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - CETESB não se manifestará no processo de regularização fundiária em questão, conforme estabelece o artigo 3º da Resolução SIMA nº 50/2020. Caso seja necessária a implantação de estações elevatórias ou de estações de tratamento de esgoto, o licenciamento dessas novas estruturas deverá ser conduzido na Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - CETESB de forma independente do processo de regularização fundiária, mediante apresentação de documentação comprobatória de que tal ocupação irregular está sendo objeto de Reurb.		
USO DA CETESB		
Nº 91581885	EMITENTE Local: ARARAQUARA Este parecer de número 28100732 foi certificado por assinatura digital, processo eletrônico baseado em sistema criptográfico assimétrico, assinado eletronicamente por chave privada. Para verificação de sua autenticidade deve ser consultada a página da CETESB, na Internet, no endereço: autenticidade.cetesb.sp.gov.br	

Figura 33: Parecer Técnico da CETESB quanto ao requerimento de aprovação de projetos de abastecimento de água e esgoto sanitário.

4.1.3. Saneamento e Decisão da Autoridade Administrativa

No próximo passo do Processo Administrativo nº 1.493/2019, a Secretaria de Habitação e Urbanismo da Prefeitura de Ibitinga, emitiu um Parecer Técnico em vistoria realizada *in loco*, onde constatou que o referido Clube é constituído por 78 lotes, distribuídos numa área de 145.259 metros quadrados ou 14,5259 hectares ou 6 alqueires paulistas.



Figura 34: Planta baixa do C.N.V.A.

Que todos os projetos apresentados pelo Loteamento naquela repartição pública, atenderam todas as diretrizes para regularização conforme a Lei federal nº 13.465/2017 (REURB), inclusive a rede de distribuição de água e rede de esgoto (através de fossas sépticas individuais), que encontram-se de acordo com as normas ANBT/NBR 7229 e 13.969.

Importante salientar que os confrontantes não ofereceram oposição. E que a APP está sob os cuidados da AES Tietê Energia S.A..



Quanto à área verde integra 20 % da área total do loteamento e está encravada na parte interna do mesmo.

A CETESB, como dito acima, se manifestou no sentido de que no Clube em questão, não haverá intervenção em APP ou supressão da vegetação nativa, dessa forma, a Autarquia não necessitará intervir no processo de regularização, conforme estabelece o art. 3º, da Resolução SIMA nº 50/2020.

Por que este Parecer da CETESB? Porque embora o núcleo fique à beira do rio, a margem de APP é concedida à AES Tietê, pelo Poder Público; destarte, durante o processamento da Ação Civil Pública, a AES também era ré e reintegrou a sua posse, e foram desobstruídas qualquer intervenção havida na área; sendo que, para manutenção ou construção de estaleiro é necessária autorização dos órgãos competentes. Então, o núcleo mesmo, não fica em área de APP, os terrenos estão fora da APP.

Abaixo, Parecer Técnico da Secretaria de Urbanismo:

PARECER TÉCNICO

Eu, Bernardete Maria Senise Guedes, Secretária de Habitação e Urbanismo, Arquiteta e Urbanista, portadora do CAU A114814-1 e Ronald Duarte Augusto Filho, Engenheiro Civil, inscrito na CREA, sob o número 5.069.735.792, procedemos a vistoria técnica no local denominado Clube Náutico Vallina Angelucci, localizado no Sítio Geni Papo, Estrada Municipal IBG -242, Matrícula 1.122, INCRA nº 618.098.005.797-6, no Município de Ibitinga.

O referido Clube é constituído por 078 lotes, distribuídos em uma área de 145.259,00 m² ou 6,0024 alqueires paulista e 14,5259 hectares.

Informamos, que este Departamento recebeu os projetos de infra-estruturas, sendo eles: rede de distribuição de água e sistema de esgoto, através de fossas sépticas individuais de acordo com a ANBT / NBR 7229 e 13.969.

E ainda, foram apresentados os projetos: urbanístico, planialtimétrico, projeto da área verde, projeto elétrico. Em relação à drenagem das águas pluviais, comunicamos que não haverá impermeabilização do solo; portanto não há obrigatoriedade de execução de galerias de captação de águas pluviais. **Os projetos atenderam as diretrizes para aprovação, conforme Lei Federal nº 13.465/2017.**

Em vistoria, conforme relatório fotográfico em anexo, constatamos a execução de:

- 50 % da rede de água para consumo;
- 10% do sistema de esgoto, através de fossas individuais;
- Instalação de Reservatório de Consumo de Água;
- Execução de Poço;
- 80% de execução de guias e sarjetas;
- 40% das instalações elétricas.

Contudo, esclarecemos, que deverá ser firmado termo de compromisso pelos responsáveis pelo núcleo, de acordo com o cronograma



Figura 35: Parecer Técnico da Secretaria de Urbanismo.

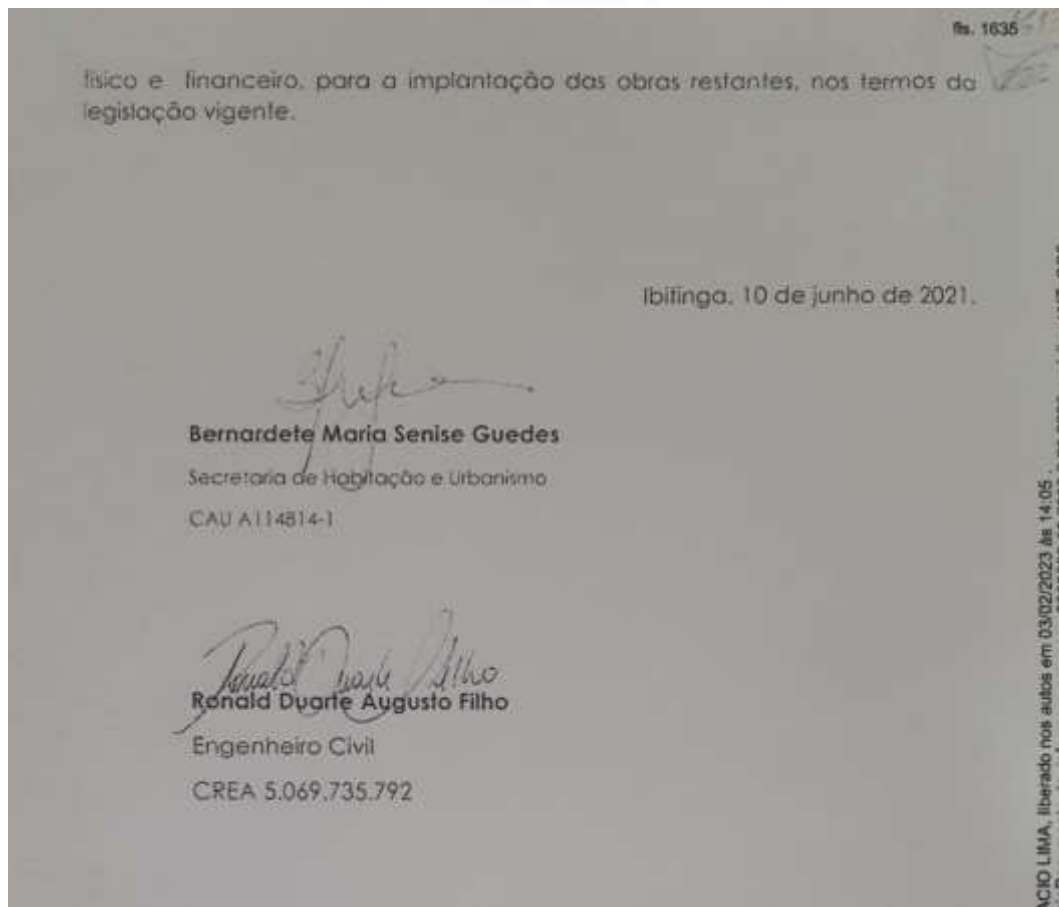


Figura 36: Parecer Técnico da Secretaria de Urbanismo

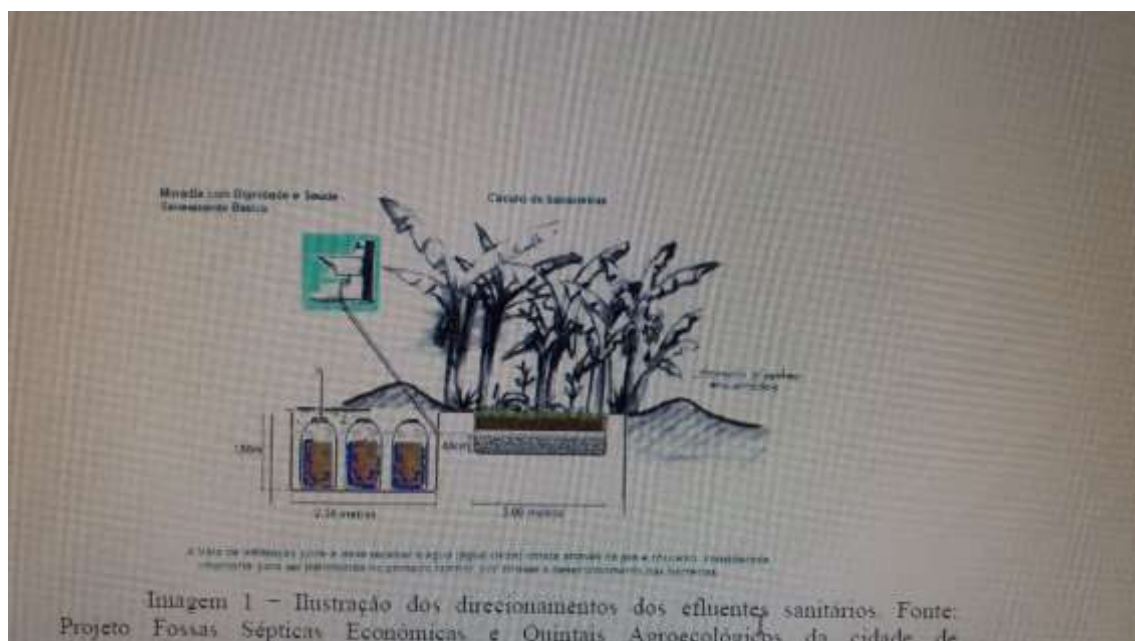


Figura 37: Ilustração do sistema individual de fossa séptica, projeto da cidade de Caratinga-MG, o mesmo que foi desenvolvido no C.N.V.A..

cidade, tão pouco progrediu em seu desenvolvimento. Fato é que nenhuma das edificações existentes possuem padrão construtivo médio ou alto. Em sua massiva maioria se trata de abrigos para pemoitar carentes de qualquer primor. **2 - OBJETIVO:** O projeto visa apresentar solução de tratamento de esgoto sanitário que será tratado de forma individual em cada lote do Clube, aspirando atender as normas técnicas que regem o tema, sempre levando em consideração as necessidades e condições do Clube. A escolha do método de tratamento teve três referências norteadoras tanto por base técnica como pela utilização do princípio de tecnologia social. Em grau de influência da maior para a menor, são elas: Projeto Fossas Sépticas Econômicas e Quintais Agroecológicos da cidade de Caratinga MG (Anexo 1), Cartilha Como Montar e Usar a Fossa Séptica elaborada pela Embrapa (Anexo 2) e a apostila de Saneamento Básico no Meio Rural produzida e aplicada em cursos pelo SENAR (Anexo 3). Com isso, destaca-se que é fundamental que os responsáveis pelo recebimento deste projeto leiam os materiais em anexo para melhor compreender o projeto apresentado. A partir desses materiais e experiências que já vem sendo aplicado nos cuidados com o esgoto aprovados por instituições distintas, foram feitas algumas adaptações para o emprego no Clube. **2.1. - PREOCUPAÇÃO PRÉVIA:** É de extrema relevância e de importância primeira salientar que antes mesmo de qualquer demanda legal ou técnica exigida por órgãos competentes que o Clube, através de seu hoje presidente Davi Sergio Bastos Miquelino, se pôs preocupado com o meio ambiente e foi em busca de métodos para iniciar o tratamento de esgoto do local. Em um país onde a cultura das pessoas e instituições é majoritariamente reativa as demandas legais, ou seja, somente após imposições formais é que se tomam atitudes, principalmente no que diz respeito ao meio ambiente, a postura do clube ao cuidar antecipadamente dos seus efluentes sanitários é louvável e digna de consideração e deferência. **- CLASSIFICAÇÃO:** Na tabela acostada no Anexo 4 é possível observar os lotes onde o sistema em análise já

Figura 38: Descrição do sistema de fossa séptica no projeto do C.N.V.A..

A Prefeitura exigiu caução, ou seja, garantia, foram vários lotes, para garantir que as obras de infraestrutura fossem executadas; e foram todas.

Parecer do SAAE (Sistema de Abastecimento de Água e Esgoto) – Autarquia municipal, quanto ao sistema de esgoto sanitário e abastecimento de água potável (poço artesiano):

R\$ 1636

SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA

SOLICITANTE: CLUBE NÁUTICO VANTINO ANGELUCCI

DENOMINAÇÃO: SÍTIO GENI PAPO

MATRÍCULA Nº 1.112 - INCRA Nº 618.098.005.797-8

LOCAL: ESTRADA MUNICIPAL IBG-242

MUNICÍPIO: IBITINGA/SP

PROPRIETÁRIOS: ESPÓLIO DE VALTINO ANGELUCCI E OUTROS

ÁREA DO CLUBE: 145.259,000 m² - 14,5259 Ha - 6,0024 Alq. Pta.

O SAAE NÃO É O RESPONSÁVEL PELA MANUTENÇÃO, CONSERVAÇÃO E OPERAÇÃO DO EMPREENDIMENTO APÓS O RECESAMENTO FINAL CONF. LEI Nº 13.465 - 11/07/2017, ART. 33 - PARAGR. ÚNICO ITEM II.

ATENDIMENTO - 100%
 PREÇO - R\$ 1.200,00
 FÓRMULA - F. 20
 RESERVATÓRIO - 48.000 m³

SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO
DA ESTANÇÃO TURÍSTICA DE IBITINGA

PARECER TÉCNICO

O PROJETO DEVERÁ SEGUIR AS
DIRETRIZES TÉCNICAS DO SAAE

Itatinga, 30.10.6 12021

O projeto atende as diretrizes

Departamento de Engenharia - SAAE

DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA
 DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA
 DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA

JOÃO CARLOS PIMENTEL
Engenheiro Civil
CREA 060 170203 7

O ATENDIMENTO DO PROJETO
SE RESTRINGE EXCLUSIVAMENTE
AS INSTALAÇÕES HIDRAULICAS:
REDE DE ÁGUA E REDE DE ESGOTO

Documento e cópia do original assinado digitalmente por RICARDO SCARPIN NICACIO LIMA, liberado nos autos em 03/02/2023 às 14:05

Figura 39: Aprovação pelo SAAE do projeto de distribuição de água através de poço artesiano e da rede de esgoto sanitário individual.



Após estas manifestações positivas no processo administrativo, foi possível o TAC junto ao Ministério Público na Ação Civil Pública contra o Clube Náutico Valtino Angelucci - fls. 1909-1921 dos autos do processo judicial nº 0000683-09.2003, no dia 10/12/2021.

Importante ressaltar que o TAC, foi importante instrumento de proteção ao meio ambiente, no caso, pois previu, dentre outras cláusulas:

- área verde de 20% com espécies nativas do bioma;
- uma indenização ao Fundo Municipal de Proteção ao Meio ambiente, Defesa dos Animais e Processos Erosivos, no valor de R\$ 10.000,00;
- reflorestamento da APP com espécies nativas;
- caução de 8 lotes para o Ministério Público em caso de descumprimento; caução de 0 lotes para a Prefeitura;
- prazo de 12 meses para a implantação de toda a infraestrutura;
- obrigação de retirar todas as ocupações irregulares na área de APP no prazo de 60 dias da assinatura do Termo.

A seguir algumas cláusulas do TAC (fls. 1920, os autos digitais do processo acima citado):

envolvendo qualquer dos lotes acima referidos (lotes 75, 76, 77, 78, 79 e 80, 73 e 74), antes da conclusão de todas as obras e formalidades inerentes ao presente acordo, a compromissária arcará com multa no valor de R\$ 200.000,00, a ser destinado em favor do Fundo Municipal do Meio Ambiente, Defesa dos Animais e Processos Erosivos da Estância Turística de Ibitinga.

Cláusula Décima-Quarta: Compromete-se a compromitente ASSOCIAÇÃO DE MORADORES CLUBE NÁUTICO VALTINO ANGELUCCI ao depósito de R\$ 10.000,00, no prazo de 90 dias a partir da homologação do presente Acordo, em favor do Fundo Municipal do Meio Ambiente, Defesa dos Animais e Processos Erosivos da Estância Turística de Ibitinga, a título de danos morais difusos;

Cláusula Décima-Quinta: Compromete-se a compromitente ASSOCIAÇÃO DE MORADORES CLUBE NÁUTICO VALTINO ANGELUCCI a adequar a área de APP, eliminando espécies vegetais exóticas e fazendo o devido reflorestamento com espécies vegetais nativas, conforme projeto técnico a ser submetido nos autos, no prazo de 60 dias a contar da homologação do presente Termo de Acordo;

Cláusula Décima-Sexta: Após a assinatura, este acordo produzirá efeitos legais após sua homologação pelo juízo nos autos da Ação Civil Pública n. 0000683-03.2003.8.26.0236, com vistas à suspensão do feito até o adimplemento das obrigações ora assumidas.

E por estarem de acordo, firmam o presente termo de ajustamento de conduta, que vai assinado pelo Promotor de Justiça, pelos **CELEBRANTE** e pelos **COMPROMITENTES**, bem como pelas testemunhas abaixo arroladas:

Figura 40: fls. 1920 da ACP nº 0000683-09.2003.8.26.0236 – algumas cláusulas do TAC.

A Prefeitura também assinou o TAC e no dia 28/04/2022, expediu a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) ao Clube Náutico Valtino Angelucci, abaixo juntamos a primeira folha e a parte final (lembrando que os processos são públicos e podem ser consultados por qualquer cidadão):



IBITINGA
 PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA

CRF – CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

O Município de Ibitinga, Estado de São Paulo, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ nº 45.321.460/0001-50, com sede nesta cidade, na Rua Miguel Landini, 333, neste ato representado pela Excelentíssima Prefeita Cristina Maria Kalil Arantes, no uso das atribuições conferidas pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, expedite a presente Certidão de Regularização Fundiária, na modalidade de REURB-E, de que trata o Processo Administrativo nº 1493/2019, imóvel proveniente da Matrícula nº 1.112 do Livro 02 de Registro Geral do Cartório de Registro de Imóvel local, de modo que certifique a Regularização Fundiária para os fins da Lei Federal nº 13.465/2017, do núcleo denominado **CLUBE NAUTICO VALTINO ANGELUCCI**, uma vez observados os requisitos legais para tanto, das unidades a seguir indicadas, com especificação de seus respectivos ocupantes, aos quais será conferido título de propriedade definitivo.

Os Ocupantes apresentaram projeto de regularização fundiária na forma do artigo 35 e 36 da Lei Federal nº 13.465/17 e após análise e processamento por esta Municipalidade, decidiu-se pela aprovação do projeto de regularização fundiária, com ressalva de intervenções que deverão ser realizadas pelo Espólio de Valtino Angelucci e Associação dos Moradores do Clube Náutico Valtino Angelucci, na forma do artigo 40, I e II, da Lei Federal nº 13.465/17, eis que foi considerado o disposto no §3º, do art. 36, da referida Lei, sendo que para a implantação das benfeitorias constantes nos Projetos e Cartogramas Físico-Financeiro, foi concedido o prazo de 01 (um) ano a contar da conclusão do presente procedimento de Reurb, conforme Termo de Compromisso firmado.

Durante a tramitação do procedimento verificou-se que não há necessidade de compensações urbanísticas ou ambientais, nos termos do art. 12 da Lei 13.465/2017. Havendo, entretanto, a necessidade de recomposição ambiental das áreas verdes indicadas, conforme Termo Ambiental firmado.

Por fim, informamos que foram notificados os confrontantes do núcleo urbano informal, assim como os confrontantes e terceiros eventualmente interessados, na forma do artigo 31, da Lei Federal nº 13.465/17, sendo que as notificações não constaram impugnações.

Assim, reconhecendo o núcleo urbano informal, nos termos do inciso III, do artigo 11 da Lei Federal nº 13.465/2017, indica as unidades imobiliárias regularizadas, sendo:

IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA TOTAL DO CONDOMÍNIO – CLUBE NAUTICO VALTINO ANGELUCCI

Área Total do Condomínio – 147.589,38 metros quadrados.

Descrição da Área Total do Condomínio: Área com perímetro irregular, inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 01, de coordenadas N 7.594.430,40m e E 709.701,59m; deste, segue confrontando com a Asa Administração de Bens e Empreendimentos S/C Ltda, matrícula nº 16.195 do ORI de Ibitinga-SP, com os seguintes azimutes e distâncias: 176°17'19" e 341,10 m até o vértice 02, de coordenadas N 7.594.090,02m e E 709.723,67m; 176°07'57" e 493,93 m até o vértice 03, de



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE IBITINGA
 Rua Vergílio Lemos, 254 - Centro - Ibitinga/SP - CEP 14840-020
 Fone/Fax: (13) 2022-7020 e 2022-7021
 www.ibitinga.sp.gov.br - CNPJ 45.321.460/0001-50

Figura 41: Cópia da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) expedida pela Prefeitura Municipal de Ibitinga em prol do Clube Náutico Valtino Angelucci.

No corpo todo do documento estão descritos os lotes e seus proprietários. Ao final as áreas comuns.

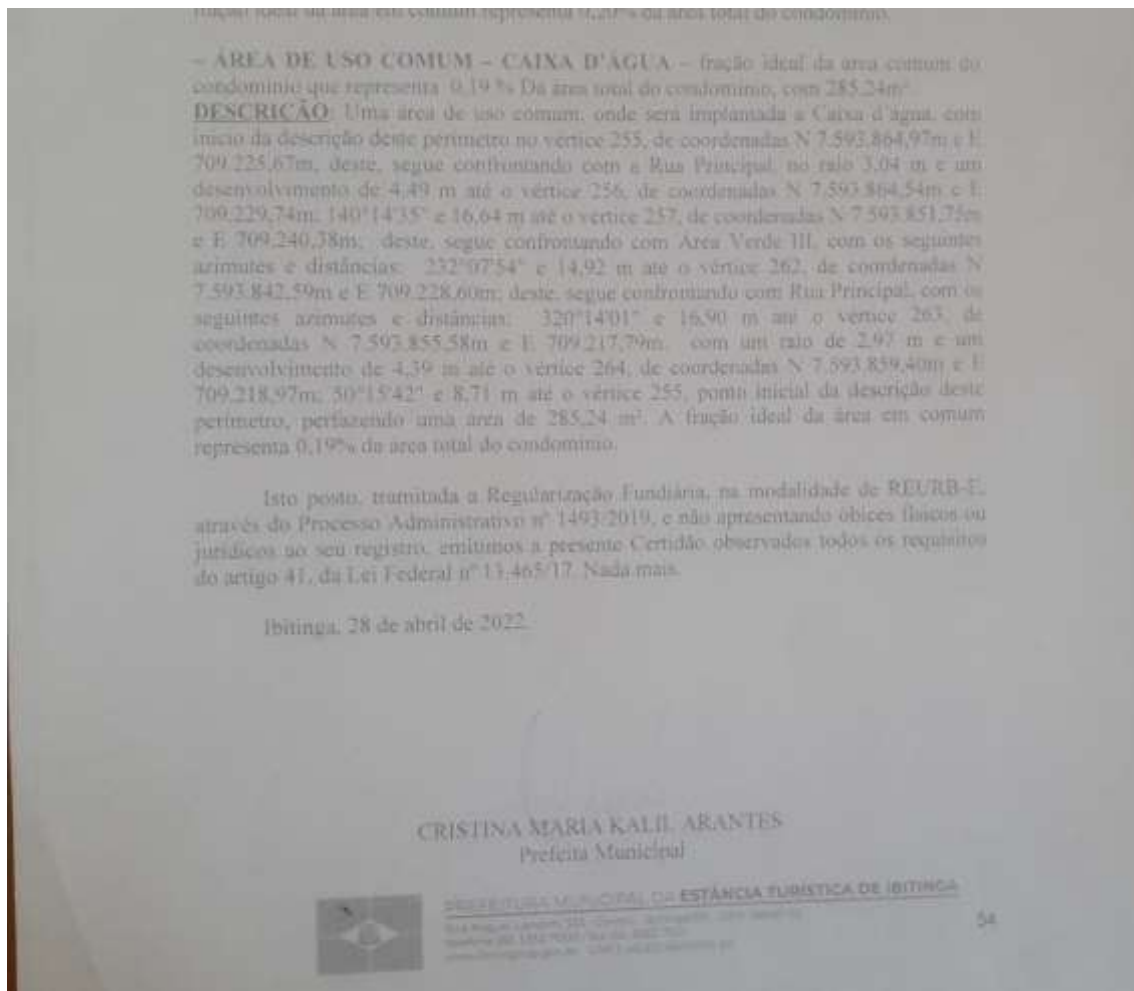


Figura 42: parte final da CRF emitida pela Prefeitura Municipal de Ibatinga ao C.N.V.A.

Após superados os inúmeros obstáculos, foi possível obter este importantíssimo para os envolvidos, este documento e, na verdade, como dito, foi um precedente quase que inacreditável na comunidade ibitinguense. Todavia, foi a conjunção de todos os requisitos previstos no capítulo dois que permitiram a conclusão do procedimento. E isso acabou encorajando os outros loteamentos que se encontravam irregulares; então, hoje, como vimos, são vários tentando obter a CRF também e assim propiciar mais segurança e dignidade aos seus proprietários, bem como, ao meio ambiente. O mais importante foi a união dos condôminos que contribuíram financeiramente para a conclusão das obras. No subtítulo seguinte, veremos que as obras de infraestrutura foram finalizadas.

4.1.4. Criação do Condomínio

Na Cláusula quinta do TAC ficou estipulado: “Após a expedição da CRF pela Prefeitura Municipal, a compromissária ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO CLUBE NÁUTICO VALTINO ANGELUCCI se obriga a protocolar a CRF acompanhada da escritura de Convenção, Instituição, Especificação de Condomínio, perante o competente Cartório de Registro de Imóveis de Ibitinga, no prazo de 90 dias a contar da expedição da CRF, concedendo-se prazo suplementar, a partir da data do protocolo, de 5 meses para o efetivo registro, que deve ser comprovado documentalmente nos autos, sob pena de multa no equivalente a R\$ 10.000,00, além de multa diária no equivalente a R\$ 500,00, tudo em favor do Fundo Municipal de Meio Ambiente.”

A Lei Complementar Municipal nº 186/2019, que regulamenta a expedição de CRF, prevê três modelos: loteamento, loteamento de acesso controlado e condomínio de lotes. A modalidade escolhida pelo núcleo em testilha foi o condomínio de lotes, logo, teve que criar um condomínio residencial.

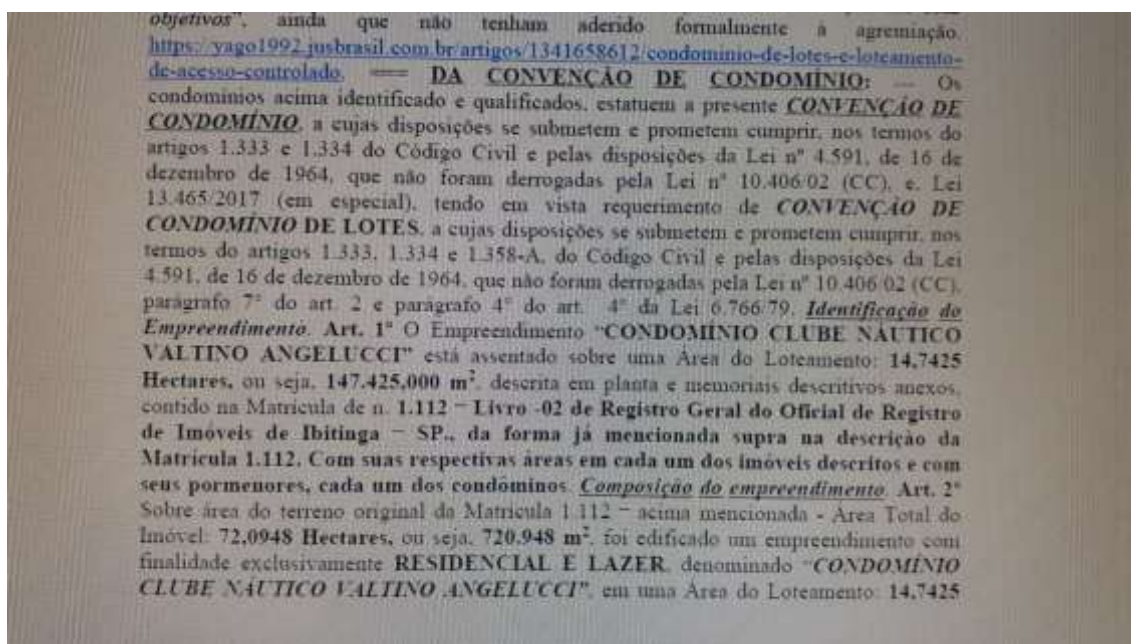


Figura 43: Cabeçalho da Convenção de Condomínio do Clube Náutico Valtino Angelucci

Mas, o que é um condomínio? É *o pertencimento de uma coisa a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas iguais direitos e obrigações, idealmente, sobre o todo e cada uma de suas partes*.¹⁶ Condomínio, portanto, como o próprio nome diz: é comum domínio, diversos proprietários para o mesmo objeto ou imóvel, podendo existir áreas privativas (individualizadas) e áreas comuns.

¹⁶Tipos de Condomínio e suas Definições Condomínio Horizontal ou Vertical. Nilton Escola Brasileira de Direito Virtual. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/tipos-de-condominio-e-suas-definicoes-condominio-horizontal-ou-vertical/1307857105>.



O condomínio é regido pelo Código Civil, Lei de Condomínios – n. 4.591/64 e também algumas disposições da Lei de Parcelamento do Solo - n. 6.766/99. A criação de um condomínio é um procedimento legal, ou seja, previsto em lei, no caso o Código Civil, são muitas as previsões sobre condomínio neste diploma legal, porém a sua criação está prevista nos artigos 1.332 a 1.334. Vejamos, *in verbis*:

Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam.

Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

II - sua forma de administração;

III - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;

IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

V - o regimento interno.

§ 1º A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.

Portanto, conclui-se que deve obedecer algumas formalidades para ter validade, dentre elas:

- Convenção Condominial: documento escrito que pode ser por escritura pública ou particular, e constitui formalmente o condomínio; deve conter cláusulas obrigatórias



como quota proporcional, modo de pagamento das contribuições dos condôminos, a forma de administração, a competência, a forma de convocação e o quórum exigido nas assembleias, as sanções e o regimento interno. A Convenção é aprovada mediante assinatura de, pelo menos, dois terços dos proprietários das unidades. A Convenção precisa estar registrada em Cartório de Registro de Imóveis para ser oponível a terceiros.

- Assembleia Geral de Instalação (AGI): junto com a convenção é um ato imprescindível à criação do condomínio, pois é a partir da sua ata registrada em cartório que é possível solicitar a criação do CNPJ do condomínio, abrir conta bancária, gerar boletos para os condôminos, firmar contratos com terceiros, contratar funcionários, eleger síndico e diretoria, etc. Em linhas gerais, na AGI ratifica-se o que foi deliberado na Convenção do Condomínio. Na futuras Assembleias gerais, podem ser modificadas cláusulas da convenção e/ou do regimento interno do condomínio.

- Obtenção de CNPJ: junto à Receita Federal, é imprescindível para uma boa administração do condomínio, é exigido para as diversas operações financeiras tão comuns na vida condominial como, por exemplo, abertura de conta bancária, expedição de boletos e realização de contratos com prestadores de serviços.

- Registro em Cartório de Registro de Imóveis, não é obrigatória, mas é necessária, para ser oponível a terceiros, como diz a lei, “oponível a terceiros” é um termo jurídico que se refere ao direito de propriedade, que é oposto contra qualquer pessoa que viole este direito.

O C.N.V.A. escolheu fazer a Convenção via escritura pública, que foi, em seguida, registrada no Cartório de Registro de Imóveis, contou com a assinatura de todos os proprietários em Assembleia Geral.

4.1.5. Registro Imobiliário da CRF

O registro do parcelamento do solo e desmembramentos se tornou obrigatório com a edição da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, impondo-se ao parcelador requisitos mais rígidos e mais burocracia, com um grande número de documentos e aprovações a serem apresentados, o que fez com que, concomitantemente, surgissem loteamentos clandestinos ou irregulares, que foram se multiplicando ao longo dos últimos 35 anos, até a edição da Lei 13.465/2017.

O registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é a última fase da Reurb. É feito no cartório de registro de imóveis, independentemente de determinação judicial ou do Ministério Público, todavia, a obrigatoriedade também estava prevista em Termo de Compromisso com a Prefeitura e no TAC com o Ministério Público. O oficial de registro de imóveis é o responsável por abrir as matrículas. A CRF deve ser registrada em todas as matrículas atingidas ou abertas em razão do projeto de Reurb.

O Clube Náutico Valtino Angelucci, cumpriu essa exigência, até porque, absolutamente necessária para a administração e regulamentação do Condomínio de Lotes:



Figura 44: cabeçalho do registro da escritura da Convenção de Condomínio do C.N.V.A.

Logo após o registro da Convenção, foi a vez de registrar a CRF e assim foram emitidas certidões de registro individual de cada unidade de lote do condomínio. Antes dessa etapa, foi necessário também, fazer o desmembramento dos 6 alqueires do núcleo, da propriedade rural em que se encontrava; e, ao invés do terreno desmembrado ter uma matrícula só, já foi feito o parcelamento e registro da Convenção de Condomínio e cada terreno possui um número próprio e a sua certidão, tendo ficado assim:

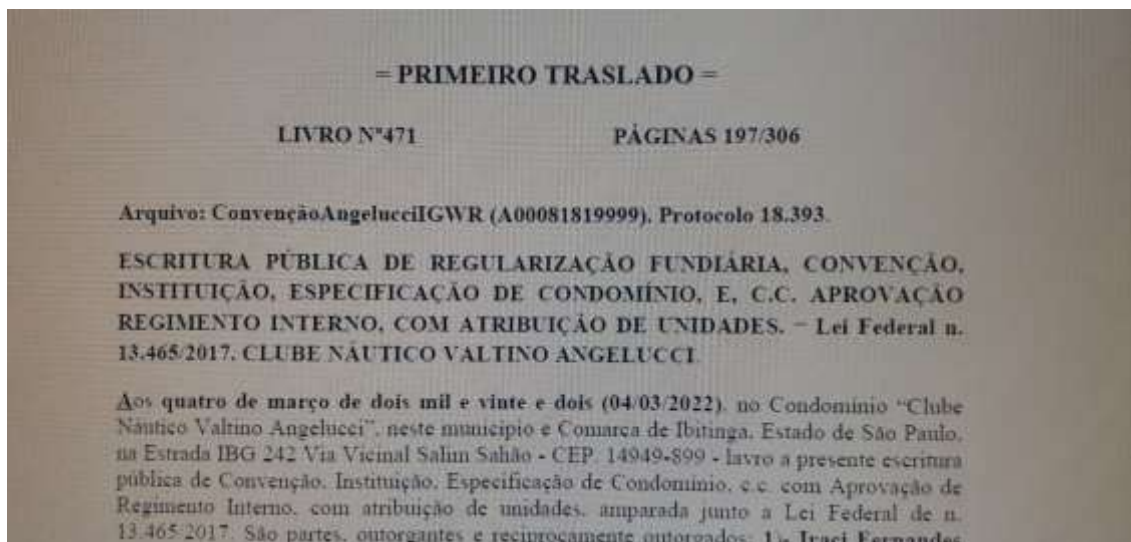


Figura 45: cabeçalho da escrituração da CRF do C.N.V.A.

Então, foi possível ao núcleo concluir o seu procedimento de regularização fundiária, obtendo as escrituras individuais de cada lote, após essa escrituração e registro da CRF, Convenção, Instituição, Especificação de Condomínio e aprovação de Regimento Interno, com atribuição de unidades, foi emitida uma matrícula registral individualizada para cada terreno:



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IBITINGA – SÃO PAULO

Darcy Marques Salles – Oficial
 Av. Carolina Geretto Dall'Acqua, 454 – Centro – CEP 14940-000
 Fone: (16) 3342-2288 – CNPJ: 50.513.134/0001-84

OFICIAL DE REGISTRO
 DE IMÓVEIS E ANEXOS
RAFAEL VERZA
 Escrevente Autorizado
 IBITINGA - E. S. PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
 IBITINGA - SP
 CNS nº 12.092-3

MATRÍCULA
60.133

FOLHA
01

FOLHA
01

MATRÍCULA
60.133

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Um terreno situado nesta cidade, no lugar denominado Condomínio "Clube Náutico Valtino Angelucci"- Regularização Fundiária de Interesse Específico, com acesso pela Estrada Municipal – IHG 242, constituído pela Unidade Autônoma – Lote 56, com a seguinte descrição: "Inicia-se no vértice 166, de coordenadas N 7.593,629,30m e E 709,398,09m; deste, segue confrontando com a Rua Principal, com os seguintes azimutes e distâncias: 140°17'36" e 11,11 m até o vértice 167; deste, segue confrontando com o Lote 55, com os seguintes azimutes e distâncias: 225°23'26" e 31,11 m até o vértice 237; deste, segue confrontando com a Vieira 1, com os seguintes azimutes e distâncias: 320°19'59" e 11,11 m até o vértice 236; deste, segue confrontando com o Lote 57, com os seguintes azimutes e distâncias: 45°22'40" e 31,11 m até o vértice 166, ponto inicial da descrição deste perímetro, perfazendo uma área de 345,00 m². A fração ideal da área privativa da unidade imobiliária representa 0,23% da área total do condomínio, com o perímetro de 84,44m. O terreno está cadastrado na Prefeitura Municipal local sob número 0006.0442.0056,56, como lote 56, da quadra 1, Clube Náutico Valtino Angelucci. NOME, DOMICÍLIO E NACIONALIDADE DOS PROPRIETÁRIOS: Iraci Fernandes

Figura 46: parte do registro individual de um terreno no C.N.V.A.

No entanto, isso não significou que a ação civil pública teve o seu final, não, ainda seguem os trâmites de todas as benfeitorias e infraestrutura que foram realizadas. Foram instalados sistema público de energia elétrica, poço artesiano para distribuição de água potável, e cada condômino que tiver utilizando o lote com alguma construção deve construir a sua fossa séptica, de acordo com o projeto. Na mais recente movimentação nos autos da ACP nº 0000683-09.2003.8.26.0236, foi juntado o 1º Relatório de Monitoramento ambiental, que constatou que a recomposição da mata nativa na área verde e APP está ocorrendo de forma adequada:

1º RELATÓRIO DE MONITORAMENTO

Número SARE: 40438

EMPREENDIMENTO: CLUBE NAUTICO VANTINO ANGELUCCI

ENDEREÇO: EST IBG 242 (IBG GINO NOVELLI), FAZENDA GENIPAPO –
CEP 14.949-899, Ibitinga - SP

RESP. TÉCNICO: Davi Martins Pereira

ÁREA: 2,8804 Ha



Finalizado digitalmente por CARLOS EDUARDO BRIGUELI MANSANO, protocolado em 19/09/2024 às 09:34, sob o número WY/G24703
fcp/Desaj/isp.jus.br/pastadigital/ppg/abrirConferenciaDocumento.do: informe o processo 0000633-06/2003 a 26/07/2024 e protocolo 24703

Figura 46: capa do relatório de monitoramento no C.N.V.A.

fls. 2496

4. CONSIDERAÇÕES

Após analisar o resultado do monitoramento, e comparar com os valores utilizados para atestar a recomposição usados pela resolução SMA Nº32/14, pode-se considerar que as medidas de restauração até o presente momento usadas se enquadram no status **"adequado"**, sendo assim, a área do projeto de restauração do Clube Valtino Angelucci se encontra em pleno desenvolvimento.

Neste sentido, reiteramos nosso compromisso com a realização dos serviços de recuperação ambiental de acordo com as medidas legais exigidas, visando sempre a proteção e preservação das áreas de APP.

protocolado em 19/09/2024 às 00:34, sob o número WIV024700555000e informe o processo 0000683-09/2003 fl. 26 0236 e código: XUY304C

Figura 48: considerações sobre o monitoramento ambiental no C.N.V.A., anexado à ACP.

fls. 2496

 POLÍCIA MILITAR DO ESTADO DE SÃO PAULO	TERMO DE VISTORIA AMBIENTAL			
	DATA DE EMISSÃO 26/08/2024	CÓDIGO DA OPM 630044200	NÚMERO 20082024006535	Nº FL 7/7

RELATÓRIO DA AUTORIDADE POLICIAL
Dioma cerrado. 1. Após a vistoria no local, foi realizado contato com Sr. Davi Sérgio Bastos Miquelini e perguntado se tinha o embasamento sobre a eliminação da vegetação exótica e o plantio e devidos listos com as mudas de vegetação nativa e o mesmo informou que foi determinado a ele o plantio de aproximadamente 20 mudas de árvores nativas e o mesmo realizou o plantio dessas 10 mudas, por conta própria, quantidade essa bem acima de determinado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. 2. As mudas encontram-se em conformidade, sendo respeitado o devido espaçamento de, verificando que possui os devidos tratos culturais como os respectivos corrimentos e não foi observado a presença de formigas ou outros insetos que possam atropelar o desenvolvimento dessas mudas. 3. Sendo assim, após vistoria no local e contato com o presidente do Clube Valtino Angelucci, o Sr. Davi Sérgio Bastos Miquelini, e equipe concluiu que foi cumprido na íntegra o que foi determinado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo quanto a eliminação da vegetação exótica e o reflorestamento com árvores nativas. 4. Sem mais a relatar, encerro o presente Termo de Vistoria Ambiental.
ELABORADOR

a julia em 27/09/2024 às 12:24
orme o processo 0000683-09/2003 fl. 26 0236 e código: [1]1Nz5ZF

Figura 49: relatório da Polícia Ambiental no C.N.V.A., anexado à ACP.

Tipo de área visitada: ÁREA COMUM (SEM PROTEÇÃO ESPECIAL)
Relevo: Não se Aplica Uso do Solo: Não se Aplica Características do Solo: Não se Aplica Processos de Degradação: Não se Aplica
CARACTERIZAÇÃO AMBIENTAL DA ÁREA - MEIO BIÓTICO (ÁREA 1)
Tipo de Vegetação: NATIVA, CERRADO, CERRADÃO, ESTÁGIO INICIAL DE REGENERAÇÃO Entorno do Local Fiscalizado: Ocupação Antrópica, Pastagem
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO


ORTELAND, Imagem nos autos em 27/06/2024 às 12:24.
 Imagem fornecida por: Instituto de Geografia e Estatística do Brasil (IBGE) e código: IT1NGBZF

Figura 50: relatório da vistoria da polícia Ambiental no Condomínio C.N.V.A.

Estes documentos, como pode se observar na parte direita da figura possui o protocolo judicial, foram anexados na ACP. O advogado do Clube requereu a extinção dos autos, mas o promotor de justiça ainda não concordou, pois ainda será realizada mais uma vistoria ambiental. Esta é a atual fase da ACP deste Clube que não teve que demolir nenhuma construção, pois nenhuma se encontrava na área de preservação permanente, salvo alguns estaleiros sem autorização; intervenções em APP como estaleiros e trapiches podem ser construídos mediante obtenção de licença da CETESB.

Quando o processo judicial for extinto, o loteamento continuará sujeito às leis ambientais que, se infringidas, como qualquer pessoa, física ou jurídica, devrrá ser responsabilizada. Então, não se pode afirmar que a legislação afrouxou, pois a Polícia Ambiental tem o dever de fiscalizar infrações ambientais em áreas de preservação permanente, principalmente às margens de rios e mananciais, que, por sua vez, são monitoradas via satélite, assim, qualquer alteração física no meio ambiente pode ser visualizado à distância.

4.2. Antes e Depois do Imóvel hoje Clube Náutico Valtino Angelucci

Importante ressaltar o “antes” e o “depois” do local hoje denominado Clube Náutico Valtino Angelucci. Para isso, interessante conhecer um pouco mais da história dessa propriedade rural, que foi adquirida pelo pai da pessoa que leva o nome do loteamento, o descendente de italianos, Domenico Angelucci e que vendeu-a a seus filhos,



um deles, o sr. Valtino Angelucci; o sítio que se chamava Genipapo¹⁷, originalmente de 37 alqueires; mas, com a construção da usina hidrelétrica na década de 1960, mais de 7 alqueires foram inundados pelo represamento e na época nem havia indenização, a usina foi inaugurada em 1969. O sítio foi de 37 para 29 alqueires e alguns centiares.

Lá na década de 70, a legislação ambiental de proteção às florestas e vegetação nativa era fraca, as APP's surgiram com a reforma do Código Florestal em 1965, mas ainda a proteção era deficiente e não respeitada. A 1ª Conferência Mundial sobre meio ambiente se deu em 1972, em Estocolmo, na Suécia, após a edição do livro Primavera Silenciosa, em 1962, que foi um livro escrito pela bióloga norte-americana Rachel Carson, que denunciava o uso indiscriminado de pesticidas químicos e suas consequências para o meio ambiente e para a saúde humana, a partir de então, começou-se a pensar o meio ambiente de outra forma, com preocupação.

No Brasil, somente após a edição da Constituição Federal de 1988, a proteção ambiental ganhou mais guarida e respaldo; lembrando que em 1992, tivemos uma Conferência Internacional, a RIO 92, e desde lá nossa legislação vem se ampliando, pois é notória a destruição cada vez mais frequente dos recursos naturais.

Em 1989, foi finalmente qualificada a legislação sobre Área de Preservação Permanente – áreas de topo de morro e encostas com mais de 45 graus de inclinação, assim como as áreas de matas ciliares de rios, nascentes, lagos e outros cursos d'água – já presente no Código de 1965, mas que ainda carecia de uma legislação mais específica explicativa.

Pois então, o sítio situado à margem do Rio Tietê era utilizado para criação e gado, então continha pastagem, ou seja, nada de florestas. São poucas as fotos daquela época, mas temos duas que possibilitam a visualização da pastagem no local e um pouco da reserva legal, em 1999:

¹⁷ Apenas a título de curiosidade: jenipapo se escreve com j, é a fruta do jenipapeiro, uma árvore que chega a vinte metros de altura e é da família Rubiaceae, a mesma do café. É encontrada em toda a América tropical. Fonte: <https://mundoeducacao.uol.com.br/biologia/jenipapo.htm>, muito comum naquela região.



Figura 51: Sítio Genipapo, 1999, área de pastagem.

Outra, mais ampla, também datada de 1999, nesta imagem abaixo, percebe-se as pastagens também nas propriedades vizinhas:



Figura 52: vista aérea do Sítio Genipapo, 1999.

Atualmente, é amplamente sabido que pastagem prejudica o meio ambiente. De acordo com os estudiosos ambientalistas, “no ambiente rural o desmatamento e as queimadas, praticados para a implantação de pastagem, ocasionam impactos ambientais negativos e a degradação do ambiente natural, como a perda de nutrientes do solo, erosão e redução da biodiversidade.” (MARTINS et al., 2017). Nestas fotos, o loteamento já estava sendo implantado, mas o imóvel estava assim, com a margem do rio desmatada.

Com a propositura da ACP pelo Ministério Público devido à instalação de núcleo em área de preservação permanente, que antes era de 100 metros e estar totalmente desmatada, os proprietários começaram a plantar espécies nativas na faixa da APP. A plantação se intensificou quando foi iniciado o processo administrativo de regularização. Quando ocorreu a realização do TAC com o Ministério Público, a área já estava plenamente recuperada.

Segundo o Instituto Infosanbas¹⁸, Ibitinga é um município da unidade federativa do Estado de São Paulo. Seu território é composto 82% pelo bioma Cerrado e 18% pelo bioma Mata Atlântica.

Após os manejos das espécies nativas, a área do loteamento ficou com outra “cara”, mais verde, mais sustentável. Atualmente:

¹⁸ O Infosanbas é uma ferramenta colaborativa para estudo e criação de representações visuais para dados – gráficos e mapas – relacionados ao saneamento básico no Brasil. Os dados trabalhados e disponibilizados no Infosanbas contribuem no planejamento e implementação de planos e programas voltados para o abastecimento de água, esgotamento sanitário, manejo dos resíduos sólidos e manejo de águas pluviais no Brasil. Disponível em: <https://infosanbas.org.br/municipio/ibitinga-sp/>; acessado em: 24/09/2024.



Figura 53: vista aérea da APP na beira do Rio Tietê e área verde do Clube Náutico Valtino Angelucci.



Figura 54: vista aérea do Condomínio Clube Náutico Valtino Angelucci.



Figura 55: rua principal do Clube Náutico Valtino Angelucci.

Pode-se dizer que depois de um longo aprendizado, trabalho e muitos custos, que o Clube Náutico Valtino Angelucci se tornou um loteamento sustentável pela forma de disposição dos recursos, área verde, sistema sanitário, enfim, com infraestrutura essencial; nada, absolutamente nada é despejado no rio, não há nenhuma intervenção na APP.

Segundo o site Habitasinos¹⁹, “entre as ações que podem ser realizadas para que um loteamento seja sustentável estão projetos de recuperação ambiental, recomposição de vegetação desmatada, uso de matéria-prima reciclada na construção civil, reaproveitamento de entulhos, manejo de áreas preservadas, arborização, entre outras. Entre as vantagens do loteamento sustentável está a qualidade de vida, a arborização e contato com a natureza, preservação do meio ambiente, diminuição dos impactos naturais, entre outros.”

¹⁹ Loteamento sustentável: entenda o conceito e suas vantagens. Disponível em: <https://habitasinos.com.br/loteamento-sustentavel-entenda-o-conceito-e-suas-vantagens/>; acessado em: 24/09/2024.

5. CONCLUSÕES

Considerando a contextualização da informalidade dos núcleos à beira rio no Município de Ibitinga, o resultado a ser destacado é o que se refere à regularização de praticamente todos os núcleos irregulares, através da Reurb (Lei nº 13.465/2017) e da Lei Complementar municipal n. 186/2019, que trouxe a regulamentação dessa política pública de regularização fundiária, vindo a autorizar o Executivo Municipal a analisar e aprovar, se for o caso, os projetos a ele submetidos. Conforme visto no capítulo 3, já foram definidos como viáveis à regularização, 10 (dez) núcleos, dos 11 analisados, somente o Clube Matão se encontra mais atrasado no processo, porque, como dito, ficou rediscutindo na Justiça um acordo realizado num antigo processo, porém, acabou perdendo todos os recursos, não lhe restando outra alternativa senão iniciar o procedimento de Reurb.

E sob esta ótica, ou seja, da regularização dos núcleos à beira-rio em Ibitinga, concluímos o seguinte:

Da realidade dos locais analisados - No que tange aos dois núcleos concluídos: Clube Náutico Valtino Angelucci e Adriana & Biondo, infere-se por parte dos técnicos a preocupação com um diagnóstico do meio ambiente, aferindo se houve ou não melhorias neste, ampliando o enfoque urbanístico para além das obras de infraestrutura essencial, prezando pela sustentabilidade na convivência homem-natureza. Essa percepção pelos técnicos das vistorias realizadas se mostrou positiva e um avanço no processo de regularização local. Constatou-se ainda, que faltam 7 núcleos desta natureza, ou seja, à beira-rio, a ser regularizados, alguns em fase mais avançada, outros ainda iniciando o procedimento, o que reforça a necessidade de especialização dos setores municipais.

Participação dos envolvidos - Ainda que o Município seja o protagonista do processo de regularização urbanística e fundiária, que é complexo e multidisciplinar, trata-se de uma demanda democrática, que requer a participação de todos os interessados. No que tange às associações de moradores, que ainda que não tenham formulado o requerimento de Reurb, podem auxiliar de forma direta e efetiva em várias etapas do processo de regularização, seja intermediando os diálogos com o Poder Público, seja auxiliando na identificação dos moradores, interessados e notificantes, na elaboração da listagem da legitimação fundiária e de posse, em atuação complementar à realizada pelo Município.

A articulação entre o Município e o Cartório de Registro de Imóveis também é muito importante na etapa final do processo de regularização, com o registro do projeto. Nessa etapa, o diálogo institucional da Procuradoria do Município com o Cartório é fundamental para atender e ajustar notas devolutivas relativas ao procedimento de registro. No Município em estudo, verificou-se um bom relacionamento entre esses agentes nos dois núcleos já finalizados e com títulos entregues.

Nessa mesma linha do diálogo institucional e da articulação entre os agentes, deve-se pautar o relacionamento com os agentes do sistema de Justiça, como o Poder



Judiciário e o Ministério Público, pois todos os procedimentos de Reurb dos loteamentos à beira-rio em Ibitinga se deram por causa da judicialização, então, sem a articulação entre a Prefeitura, partes, juiz da causa e Ministério Público é impossível a conclusão do procedimento, todos devem estar concordes, o que é possível no âmbito das audiências no curso dos processos ou através de reuniões com os atores do processo.

Superado o óbice da ação civil pública, no que se refere à análise sobre as etapas necessárias ao processo administrativo, identifica-se um desafio a ser enfrentado como planejamento, estrutura e capacitação técnica pela Administração Pública. Como a lei de procedimentos, a Lei municipal n. 186/2019, e a Reurb, Lei 13.465/2017, instituíram uma série de atos a serem observados e cumpridos pelo Município no sentido de efetivar a regularização fundiária, deveria haver um setor técnico especializado ou especializar os setores existentes, em caso de cidades pequenas como Ibitinga. Esse é um entrave identificado que deve ser aperfeiçoado.

Inclusão - Importante também salientar, e respondendo a proposição do objetivo de analisar hipótese de aquisição de propriedade exclusivamente por mulheres, pode-se afirmar que no caso estudado, no Clube Náutico Valtino Angelucci, dos 47 proprietários, 14 são mulheres, ou seja, os lotes pertencem exclusivamente a elas, ainda assim, é menos de 1/3 do grupo, todavia, não deixa de representar uma considerável parcela da luta pelo empoderamento feminino, que está previsto no Objetivo de Desenvolvimento Sustentável (ODS) 5 da ONU - alcançar a igualdade de gênero e empoderar todas as mulheres e meninas. A ONU considera a igualdade de gênero um direito humano fundamental e um elemento essencial para construir um mundo pacífico, próspero e sustentável.

Na questão ambiental e sustentabilidade – a regularização impactou positivamente na qualidade de vida das pessoas envolvidas e também, na qualidade do meio ambiente nesses locais, devido à recomposição das áreas de preservação permanente e definição de novas áreas verdes nos núcleos ou próximas deles. E, comparando o ano de 2003 em que o Ministério Público ingressou com as ações civis públicas contra todos os núcleos informais, à atualidade, como dito, praticamente em todos foi realizado TAC – Termo de Ajustamento de Conduta. Forçoso reconhecer que foi dado primazia ao princípio da dignidade humana a despeito da proteção ambiental integral; ou seja, toda aquela fúria inicial para desfazimento dos núcleos e restabelecimento do meio ambiente não prevaleceu diante do clamor e disposição dos proprietários/possuidores e suas famílias. Houve um grande clamor público, e isso pesou. E ainda esse público se dispôs a fazer o que fosse possível para manter os seus ranchos.

A grande questão que se fazia à época da propositura das ACP's era sobre demolições das casas, dos ranchos. Houve demolições? Algumas, bem menos do que se esperava, apenas das que estavam na APP e não eram muitas, os trapiches e estaleiros sim, tiveram que ser removidos. Resta agora aguardar o que vai acontecer com o Clube Matão, que não iniciou ainda o processo de regularização.

Assim, pelo menos, a faixa de APP está sendo respeitada; das inúmeras medidas adotadas destacam-se a proibição de despejar esgoto nos rios e quaisquer dejetos, sistema



de coleta de lixo, água encanada, áreas verdes e em alguns núcleos, compensação ambiental, que é uma área verde fora do núcleo. Tudo isso são benefícios e conquistas ao meio ambiente, fruto das ACP's. Portanto, as ações civis públicas, embora tenham causado um grande estresse na população que detinha os lotes, foi indubitavelmente salutar ao meio ambiente, transformando os núcleos, antes clandestinos e ilegais, em áreas de sustentabilidade no que se refere ao convívio homem-natureza.

Nesse contexto, de informalidade dos núcleos, é preciso um olhar micro, de cidade localizada no interior do Estado de São Paulo, com suas peculiaridades locais; e é preciso que o planejamento urbano contemple essa dinâmica e reduza a informalidade, implementando políticas públicas voltadas à regularização fundiária, não só de interesse específico, pois existem núcleos urbanos de interesse social, não regularizados na cidade. Pois a regularização fundiária, conferindo título de propriedade, infraestrutura básica e proteção ambiental, acaba por trazer mais dignidade às pessoas, ao meio ambiente, porque já se fala em “dignidade do meio ambiente”, que está relacionada com a dignidade da pessoa humana e com o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado. A Constituição Federal Brasileira estabelece que todos têm direito a um meio ambiente ecologicamente equilibrado. Isso significa que o meio ambiente é um bem de uso comum do povo e que é essencial para uma vida saudável. Então, sob esta ótica, de certa maneira, regularização fundiária é sinônimo de sustentabilidade!

Destarte, a regularização fundiária veio trazer luz ao que estava obscuro, trazendo à tona situações de degradação ambiental e social que estavam ocorrendo ao arrepio da lei, pois muitos assentamentos, sem infraestrutura nenhuma, além da degradação humana, muitas vezes, se encontram instalados em Áreas de Preservação Permanente (APP) ou margem de rio, contaminando as águas, o solo, desmatando, e gerando impactos negativos ao ecossistema.

Portanto, percebe-se que a Lei da Reurb se coaduna ao anseio de um movimento mundial de melhoria nas condições ambientais quando busca resolver conflitos de desenvolvimento do setor urbanístico, tendo a sustentabilidade como base fundamental para definir o uso e a ocupação do solo nas cidades, pois a regularização fundiária dos núcleos precários, tem impacto positivo na qualidade de vida das pessoas envolvidas e também, na qualidade do meio ambiente nesses locais, devido à recomposição das áreas de preservação permanente e definição de novas áreas verdes nos núcleos ou próximas deles.



6. REFERÊNCIAS

ALFONSIN, B. M. O significado do Estatuto da Cidade para os processos de regularização fundiária no Brasil. In: MINISTÉRIO DAS CIDADES. Regularização fundiária plena: referenciais conceituais. Brasília: Ministério das cidades, 2007.

ALFONSIN, B. M. et al. Da nova lei de regularização fundiária à extinção do ministério das cidades: um continuum de derrotas para o direito à cidade no Brasil. In: CARDOSO, A. L.; D'OTTAVIANO, C. (Orgs.). Habitação e direito à cidade: desafios para as metrópoles em tempos de crise. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2021. p.51-75.

ARAÚJO JUNIOR, Pedro Dias de. Tratado de Regularização Fundiária. São Paulo: Dialética, 2024.

BRASIL. Lei nº 6.366, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.

_____. Lei Nº 9795, de 27 de abril de 1999. Dispõe sobre a educação ambiental, institui a Política Nacional de Educação Ambiental e dá outras providências. Diário Oficial da República Federativa do Brasil. Poder Executivo, Brasília, DF, 27 abr. 1999. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19795.htm

_____. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; (...).

_____. Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018.

_____. Lei nº 10.257/2001. “Estatuto da Cidade.” Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm

BECKER, Bruno. A regularização fundiária como instrumento propulsor do desenvolvimento econômico e a função econômica do registro de imóveis: o reflexo das garantias reais sobre a taxa de juros fixada no mercado e sua relevância para o investimento no setor produtivo. Revista de Direito Imobiliário, ano 35, vol. 72, jan.-jun., 2012. Publicação Oficial do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil. Disponível em: <<https://www.irib.org.br/app/webroot/publicacoes/RDI72/pdf.pdf>>. Acesso em: 15 jul. 2024.

BRUNDTLAND, Gro Harlem. Nosso futuro comum: comissão mundial sobre meio ambiente e desenvolvimento. 2.ed. Rio de Janeiro: Fundação Getúlio Vargas, 1991.



GOOGLE MAPS. Sítio eletrônico. Disponível em: <https://www.google.com.br/maps/@-21.7592569,->

IBITINGA/SP. Lei complementar nº 186/2019, de 24 de abril de 2019. Estabelece normas para implantação e regularização de loteamento, loteamento de acesso controlado e de condomínio de lotes, responsabilidades do loteador, de concessão do direito real de uso e dá outras providências.

INSTITUTO PÓLIS. Sítio eletrônico. Disponível em: <https://polis.org.br/nossos-projetos/>. Acessado em 20/08/2024.

MACEDO, Paola de Castro. O novo panorama da Regularização Fundiária Urbana de acordo com a Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016. Artigo. <https://colegioregistrals.org.br/artigos/780/o-novo-panorama-da-regularizacao-fundiaria-urbana-de-acordo-com-a-medida-provisoria-n-759-de-22-de-dezembro-de-2016-por-paola-de-castro-ribeiro-macedo/>

MACHADO, Paulo Affonso Leme. Direito Ambiental Brasileiro, 21ª ed. São Paulo: Malheiros, 2013.

MARTINS, A.P.F.; ERTO, R.S.; LIMA, J.R. OLIVEIRA, E. Estudo de impactos ambientais na comunidade quilombola Serra Feia – Cacimbas/PB. ACSA, Patos/PB, v. 13, n.2, p. 121-129, 2017.

ONU, Organização das Nações Unidas. Agenda 2030 - ODS 5. Sítio eletrônico: <https://brasil.un.org/pt-br/sdgs/5>, acessado em: 31/10/2024.

ONUHABITAT, 2017. Nova Agenda Urbana. Disponível em: <https://habitat3.org/wp-content/uploads/NUA-Portuguese-Brazil.pdf>. Acessado em: 30/10/2024.

PEREIRA, Viviane Camejo e outra. O Ecologismo dos Pobres e o Racismo Ambiental: Reflexões Sobre. Divers@ Revista Eletrônica Interdisciplinar, Matinhos, v. 14, n. 2, p. 110-125, jul./dez. 2021 ISSN 1983-8921 doi: <http://dx.doi.org/10.5380/diver.v14i2.83342>.

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE IBITINGA. Sítio eletrônico, disponível em: <https://www.ibitinga.sp.gov.br/noticias/utilidade/prefeita-de-ibitinga-anuncia-regularizacao-de-dois-condominios-nauticos>. Acessado em: 10/08/2024.

RODRIGUES, M. G. Educação Ambiental e Sustentabilidade em Países Emergentes. In: SEABRA, Giovanni (Org). Educação Ambiental no Mundo Globalizado: uma ecologia de riscos, desafios e resistência. João Pessoa: Editora Universitária/UFPB, 2011. cap. 6, p. 93-102.

SANCHEZ, Luis Enrique. Avaliação de impacto ambiental: conceitos e métodos. 2ª ed. São Paulo: Oficina de Textos, 2013, p. 583.



TAMBOSI, L. R. et al. Funções eco-hidrológicas das florestas nativas e o Código Florestal. *Estudos Avançados*, v. 29, n. 84, p. 151-162, 2015.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO. Sítio eletrônico: www.tj.jus.br.

TORRES, Ricardo Lobo. O mínimo existencial e os direitos fundamentais. *Revista de Direito Administrativo*, Rio de Janeiro, n.177, jul/set. 1989.

YIN, Robert K. Estudo de caso: planejamento e métodos. 3ª ed. Porto Alegre: Bookman.

ANEXO I: TERMO DE COMPROMISSO COM A PREFEITURA:

334

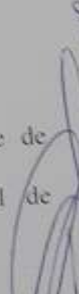
 **IBITINGA**
PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA

TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL – TCA

- **Objeto:** Área Verde do Clube Náutico Valtino Angelucci
- **Identificação:** Clube Náutico Valtino Angelucci
CNPJ: 33.709.446/0001-49
- **Localização:** Estrada Municipal IBG-242, s/nº, Fazenda Genipapo, CEP 14949-899

- 1- Número do processo: 1493/2019
- 2- Nome da pessoa física ou representante legal: _____
- 3- CPF/MF: _____
- 4- Endereço do Representante: _____
- 5- Município: Ibitinga/SP – CEP 14947-062
- 6- Denominação da Propriedade: Clube Náutico Valtino Angelucci
- 7- Área total da propriedade: 14,7589 ha
- 8- Localização da Propriedade: Estrada Municipal IBG-242, S/Nº, Fazenda Genipapo
- 9- CEP da Propriedade: 14.949-899
- 10- Município: Estância Turística de Ibitinga
- 11- Coordenadas georreferenciadas: 21°44'28,73920"S e 48°58'20,58482"W - Altitude 456,15m
- 12- Tipo de atividade, obra ou empreendimento: Regularização Condomínio de lotes, através de REURB-E
- 13- Área total: 147.584,00 m²
- 14- Área verde: 29.943,01 m²

- **Medidas de ajuste ambiental a serem executadas:**
 - 1) Compromisso de plantio, às suas custas, da vegetação na modalidade de espaçamento 3 x 2, totalizando uma muda a cada seis metros quadrados
 - 2) As espécies arbóreas deverão ser adequadas ao bioma e ao nível de encharcamento do solo.



e X, e 36, §1º da Lei Federal nº 13.465/2017, vêm, por meio do presente **TERMO DE COMPROMISSO**, declarar para fins de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (REURB-E) do núcleo urbano denominado Clube Náutico Valtino Angelucci, que tramita através do Processo nº 1493/2019, estar ciente das exigências contidas no art. 33, inciso II, art. 35, incisos IX e X e art. 36, §1º, da Lei Federal nº 13.465/2017, acerca das responsabilidades do processo de regularização fundiária, e se comprometem em realizar as obras necessárias a fim de implantar toda a infraestrutura essencial descrita em referido diploma legal, no prazo de 01 (um) ano a contar da conclusão do presente procedimento de Reurb, conforme Cronograma Físico Financeiro já apresentado, cuja cópia faz parte integrante do presente termo, sendo: a execução de 130 metros lineares de guias; instalação de 54 fossas sépticas, conforme projeto de esgoto; instalação de 41 hidrômetros nas unidades autônomas; execução da rede elétrica e iluminação pública, conforme projeto, caucionando uma área total de 3.413,67 metros quadrados, representada por lotes, em favor da Prefeitura Municipal da Estância Turística de Ibitinga, como garantia da realização das referidas obras de infraestrutura, mediante acordo firmado nos autos do Processo Judicial nº 0000683-09.2003.8.26.0236, em trâmite pela Primeira Vara Cível desta Comarca de Ibitinga e sentença homologatória, a qual detém força de título executivo judicial, nos termos

ESTÂNCIA TURÍSTICA DE IBITINGA

Parecer Técnico do SAAE:

SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO
ESTÂNCIA TURÍSTICA DE IBITINGA
CNPJ 45.321.701/0001-00 - Inscr. Estadual 344.118.222-110
Rua Bom Jesus, nº 717 - Fone: (16) 3342-2000 - Fax: (16) 3342-2175 - IBITINGA - SP - CEP 14.940-000

CERTIDÃO (CONF. LEI Nº 13465-11/07/2017- RE.URB.) DO S.A.A.E. DE IBITINGA – SP

CERTIDÃO (conforme LEI Nº 13.465-11/07/2017) Nº 01/2021.

O SAAE – Serviço Autônomo De Água e Esgoto Da Estância Turística De Ibitinga, representada pelo Engenheiro Civil, certifica que o empreendimento denominado “**CLUBE NÁUTICO VALTINO ANGELUCCI**”, situado na Estrada Municipal IBG-242, Sítio Geni Papo, município e comarca de Ibitinga, SP, Matrícula nº 1.112, INCRA Nº 618.098.005.797-6, de propriedade de **ESPÓLIO DE VALTINO ANGELUCCI E OUTROS** obteve em seu projeto em 30/06/2021 o parecer técnico deste Departamento de Engenharia explicitando que o mesmo deverá seguir as diretrizes técnicas do SAAE fixadas e carimbadas no projeto apresentado em relação aos projetos de Rede de Abastecimento de Água e Rede de Coleta de Esgoto e **ATENDEM** as Diretrizes do SAAE-Ibitinga, observando os dimensionamentos do poço e reservatório anotado nos Projetos de Hidráulica-Rede de Água Potável.

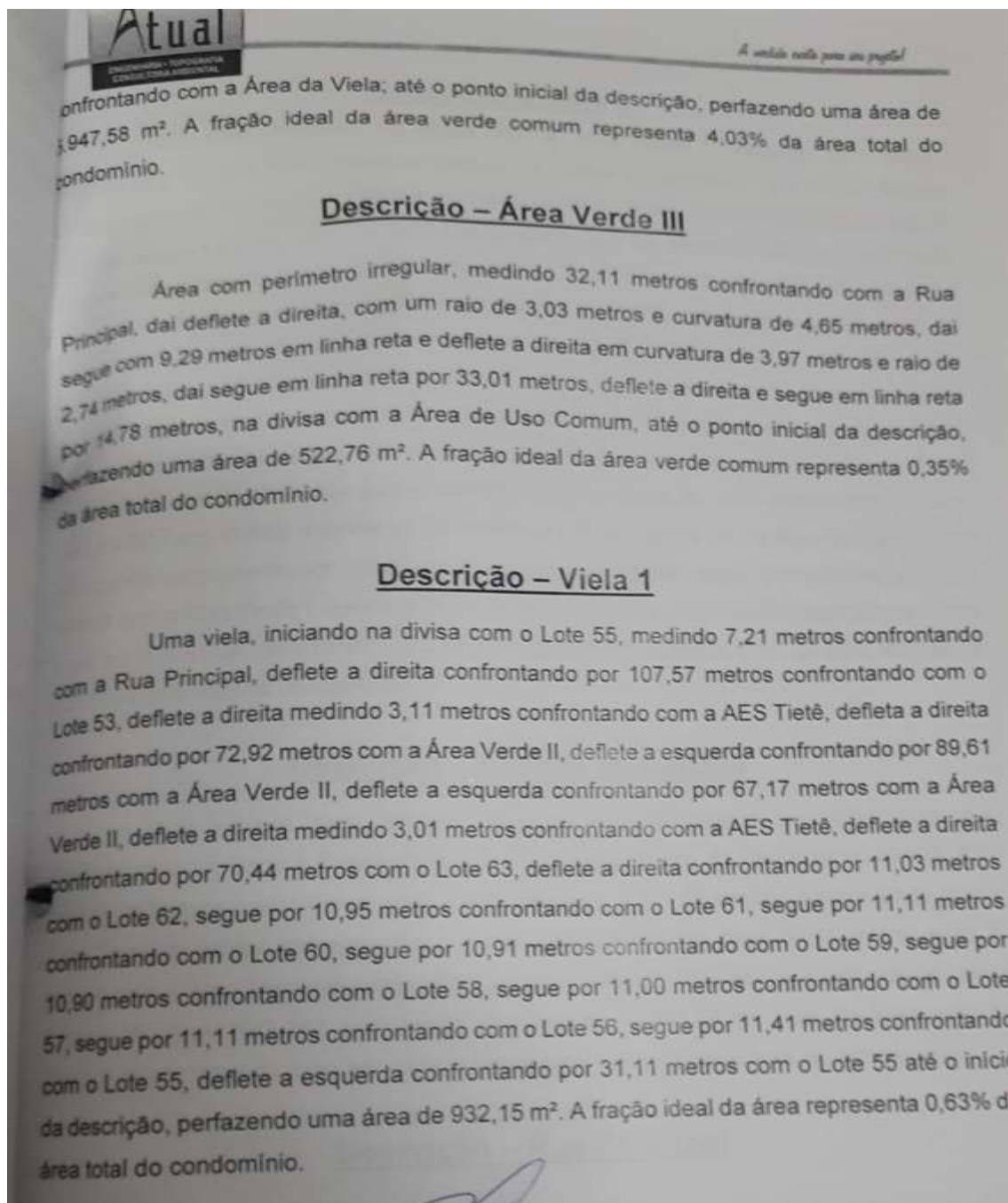
Certifica ainda que de acordo com a **LEI Nº 13.465-11/07/2017** o SAAE não é o responsável pela manutenção, conservação e operação do empreendimento após o recebimento final e que a elaboração do projeto técnico, memoriais e cálculos são responsabilidades do engenheiro contratado pelo interessado e de acordo com a ART expedida pelo mesmo.

1-) Certificamos que no local não existe rede pública de água e o empreendedor deverá construir um poço profundo com as seguintes características: - Vazão de 7,20 m³/hora/dia (20 horas de funcionamento por dia), se o poço atravessar o basalto deverá ter tubos de filtros (instalados no arenito) protegidos com pré filtros e não poderá produzir quantidade de areia acima dos limites estabelecidos pela norma do DAAE. Deverá o empreendedor construir um reservatório para atender o loteamento com as seguintes características: - Volume de 48,00m³ e garantir uma pressão mínima na rede de 15,00 mca. O empreendedor está obrigado a cumprir a lei municipal nº 1605 de 30/09/1988 e 2007 de 23/06/1995 e nº 2553 de 03/06/2002, em relação a execução do poço e o reservatório.

2-) Informamos que no local não existe rede coletora de esgoto e o empreendedor deverá construir uma ETE (Estação de Tratamento de Esgoto) ou tratamento individual para cada unidade.

JOÃO CARDOSO PIMENTEL

Descrição das Áreas Comuns do Condomínio:



Descrição – Viela 2

Uma viela, iniciando na divisa com a Área Verde I, medindo 3,20 metros confrontando com a Rua Principal, deflete a direita confrontando por 31,43 metros confrontando com o Lote 80, deflete a esquerda medindo 10,50 metros confrontando com o Lote 80, segue confrontando por 58,02 metros com o lote 79, segue confrontando por 11,05 metros com o Lote 78, segue confrontando por 11,11 metros com o Lote 77 até o início da descrição, segue confrontando por 11,05 metros com o Lote 76, segue confrontando por 11,05 metros com o Lote 75, segue confrontando por 11,05 metros com o Lote 74, segue confrontando por 11,05 metros com o Lote 73, segue confrontando por 11,05 metros com o Lote 72, segue confrontando por 11,05 metros com o Lote 71, segue confrontando por 11,05 metros com o Lote 70, segue confrontando por 3,65 metros com o Lote 69, deflete a direita confrontando por 81,03 metros com o Lote 69, deflete a direita por 3,00 metros, confrontando com a AES Tietê, deflete a direita confrontando por 78,38 metros com a Área Verde I, deflete a esquerda confrontando por 169,60 metros com a Área Verde I, segue confrontando por 3,92 metros com a Área Verde I, deflete a direita confrontando por 34,80 metros com a Área Verde I, até o ponto inicial, perfazendo uma área de 857,64 m². A fração ideal da área representa 0,58% da área total do condomínio.

Descrição – Estrada de Acesso

Uma estrada para acesso, medindo 1.239,98 metros na divisa com Asa Administração de Bens e Empreendimentos S/C. Ltda. objeto da Matrícula nº.16.105, 8,00 metros de largura confrontando com a Rua Principal, 1.171,05 metros confrontando com a Área Remanescentes, até encontrar o portal, segue ainda por mais 35,41 metros e 29,30 metros com a Área Remanescente até a Estrada Municipal IBG-242, e 43,48 metros com a Estrada Municipal IBG-242, perfazendo uma área de 10.943,97 m². Com Pavimentação de Terra. A fração ideal da área em comum representa 7,41% da área total do condomínio.

Descrição – Rua Principal

A Rua Principal, medindo 212,13 metros na divisa com a Área Remanescente, 28,64 metros, 12,93 metros, 424,25 metros, ainda confrontando com a Área Remanescente, é encontrar a Rotatória interna onde possui a área de uso comum, e a área verde III, segue

ainda por mais 9,74 metros, 67,13 metros contornando a rotatória e confrontando com a Área Remanescente, e 7,75 metros ainda confrontando com a Área Remanescente, 10,72 metros, confrontando com a Área de Uso Comum - Servidão de Rede de Energia, 3,52 metros, e 5,78 metros de largura confrontando com o Sistema de Área Verde I, 490,57 divisa com os Lotes de nº. 80 até 39, 241,38 confrontando dos Lotes nº 38 até o lote 22, 234,27 metros com os Lotes nº 21 até o 01, e 14,38 metros de largura com Asa Administração de Bens e Empreendimentos S/C. Ltda. objeto da Matrícula nº.16.105, perfazendo uma área de 14.412,03 m². Com Pavimentação de Pedregulho. A fração ideal da área em comum representa 9,76% da área total do condomínio.

Descrição – Área de Uso Comum (Rede de Energia)

Uma Servidão de Rede de Energia, medindo 29,16 metros confrontando com a Área Remanescentes, 10,72 metros com a Rua Principal, 29,18 metros confrontando com a Área Verde, e 10,72 metros com a Área Remanescente perfazendo uma área de 291,72 m². A fração ideal da área em comum representa 0,20% da área total do condomínio.

Descrição – Área de Uso Comum (Caixa d'água)

Uma área de uso comum, onde será implantada a Caixa d'água, medindo 19,60 metros confrontando com a Rua Principal, 14,78 metros confrontando com a Área Verde III, 18,87 metros com a Rua Principal e mais 14,91 metros com a Rua Principal, perfazendo uma área de 285,24 m². A fração ideal da área em comum representa 0,19% da área total do condomínio.

Observações:

A planta anexa é parte integrante deste memorial descritivo.

Ibitinga - SP, 09 de dezembro de 2021.

Avaliação pela Prefeitura e exigência de caução:



IBITINGA
PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA

PARECER TÉCNICO

De acordo com cronograma físico-financeiro apresentado, a execução das guias, fossas sépticas, hidrômetros e rede elétrica, custará R\$ 374.469,00. Calculando o valor que deverá ser caucionado, conforme a Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1.979, temos o que segue:

- R\$ 374.469,00 X 110% = **R\$ 411.915,90.**

Foram apresentadas 03 (três) avaliações realizadas por corretores de imóveis, sendo os valores os seguintes:

- R\$ 120,00, R\$ 125,00 e R\$ 117,00, a média dos valores é de R\$ 120,67.

Calculando a área mínima para a caução:

- $411.915,00 / 120,67 = 3.413,67 \text{ m}^2$.

Portanto o valor que deverá ser caucionado é de R\$ 411.915,90 e os lotes escolhidos devem somar no mínimo 3.413,67 m².

Estância Turística de Ibitinga, 22 de fevereiro de 2.022



IBITINGA
PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA

Processo nº 1493/2019

Interessado: CLUBE NÁUTICO VALTINO ANGELUCCI

Assunto: REURB-E – Regularização Fundiária de Interesse Específico

Trata-se de requerimento formulado pelo legitimado Clube Náutico Valtino Angelucci, estando este e os ocupantes devidamente qualificados, postulando a instauração formal da Regularização Fundiária de Interesse Específico e com o requerimento vieram documentos.

Os confrontantes do núcleo urbano informal, assim como os confinantes e terceiros eventualmente interessados, foram notificados na forma do artigo 31, da Lei Federal nº 13.465/17, sendo que das notificações não constaram impugnações.

O procedimento não possui defeitos ou nulidades, razão pela qual se passa ao pronunciamento do processamento administrativo da REURB-E. ✓

Durante a tramitação do procedimento, verificou-se que todas as exigências da Lei Federal nº 13.465/2017, Decreto Federal nº 9.318/2018 e Lei Complementar Municipal nº 186/2019 foram atendidas, de modo que os projetos apresentados atendem a infraestrutura essencial a ser implantada, cujas obras e intervenções deverão ser realizadas pelo Espólio de Valtino Angelucci e Associação dos Moradores do Clube Náutico Valtino Angelucci, eis que foi considerado o disposto no §3º, do art. 36, da referida Lei Federal, sendo que para a implantação das benfeitorias constantes nos Projetos e Cronograma Físico Financeiro, concede-se prazo de 01 (um) ano a contar da conclusão do presente procedimento de Reurb, conforme Termo de Compromisso firmado.

Apurou-se, ainda, que não há necessidade de compensações urbanísticas ou ambientais. Havendo, entretanto, a necessidade de recomposição ambiental das áreas verdes indicadas, conforme termo ambiental firmado.

Quanto aos ocupantes, estão devidamente qualificados, vinculados a sua unidade imobiliária e ao seu respectivo direito real, portanto, está apto a emissão da CRF – Certidão de Regularidade Fundiária.

Por não haver defeitos ou nulidades, dou por saneado o processo.



IBITINGA

PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA

- 3) Após a realização do plantio deverão ser executados os tratos culturais, como controle de insetos e plantas invasoras, que deverão ocorrer pelo período necessário ao pegamento das mudas e à medida que forem ocorrendo falhas. Ao final desse período, um máximo de 5% de falhas do plantio original, será admissível.
- 4) A responsabilidade para a manutenção e reposição de mudas é do Núcleo Habitacional.
- 5) Todas as áreas destinadas à área verde do núcleo habitacional são de inteira responsabilidade do mesmo, inclusive no que se refere à manutenção das mesmas e execução de passeios, tudo nos termos do art. 30 da Lei Municipal nº 186/2019.

• Prazo: dois anos para a formação florestal, contados da assinatura do presente termo.

Data da Expedição: 23/02/2022



IBITINGA
PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA

377

Diante do exposto, declaro concluído o procedimento de regularização fundiária de interesse específico, nos termos do artigo 41, da Lei Federal 13.465/2017 e artigo 37, do Decreto Federal 9.310/2018.

Expeça-se Certidão de Regularização Fundiária, apresentando-a, mediante requerimento, ao cartório de registro de imóveis.

Publique-se, nos termos do artigo 21, inciso V, do Decreto Federal 9.310/2018 e artigo 28, inciso V, da Lei Federal 13.465/2017.

Ibitinga, 24 de fevereiro de 2022.



CRISTINA MARIA KALIL ARANTES
Prefeita Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE IBITINGA

Rua Miguel Landim, 333 - Centro - Ibitinga/SP - CEP: 14940-112
telefone (16) 3352-7000 / fax (16) 3352-7001
www.ibitinga.sp.gov.br - CNPJ: 45.321.460/0001-50

ANEXO II – PROJETO DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO DO C.N.V.A.

SISTEMA INDIVIDUAL DE TRATAMENTO DE ESGOTO SANITÁRIO

SOLICITANTE: CLUBE NÁUTICO VALTINO ANGELUCCI
DENOMINAÇÃO: SÍTIO GENI PAPO
MATRÍCULA Nº 1.112 - INCRA Nº 618.098.005.797-6
LOCAL: ESTRADA MUNICIPAL IBG-242
MUNICÍPIO: IBITINGA/SP
PROPRIETÁRIOS: ESPÓLIO DE VALTINO ANGELUCCI E OUTROS
ÁREA DO CLUBE: 145.259,000 m² - 14,5259 Ha - 6,0024 Alq. Pta.

1 - INTRODUÇÃO:

Vimos através desta, apresentar frente aos órgãos competentes da municipalidade a presente solução de tratamento de esgoto sanitário do Clube Náutico Valtino Angelucci, afim de atender a demanda que integra a regularização fundiária do condomínio frente ao processo da Reurb em vigor e aplicação pela Lei Federal nº 13.465/2017 e Lei Municipal nº 186/2019.

O Clube é composto por 81 lotes com distintos proprietários, devidamente qualificados no Anexo 7 desse documento.

Ao contrário de outros loteamentos à margem de rio, este ainda não possui nenhuma infraestrutura básica que outros loteamentos da cidade possuem, e que são essenciais para se habitar ou usufruir com o mínimo de conforto, como: rede de distribuição de água, rede de energia elétrica, pavimentação asfáltica, rede de internet banda larga, etc.

Isso demonstra que este assentamento não dispõe de grandes recursos financeiros como alguns outros existentes na cidade, tão pouco progrediu em seu desenvolvimento. Fato é que nenhuma das edificações existentes possuem padrão construtivo médio ou alto. Em sua massiva maioria se trata de abrigos para pernoitar carentes de qualquer primor.

2 - OBJETIVO:

O projeto visa apresentar solução de tratamento de esgoto sanitário que será tratado de forma individual em cada lote do Clube, aspirando atender as normas técnicas que regem o tema, **sempre levando em consideração as necessidades e condições do Clube.**

A escolha do método de tratamento teve três referências norteadoras tanto por base técnica como pela utilização do princípio de tecnologia social. Em grau de influência da maior para a menor, são elas: Projeto Fossas Sépticas Econômicas e Quintais Agroecológicos da cidade de Caratinga/MG (Anexo 1), Cartilha Como Montar

e Usar a Fossa Séptica elaborada pela Embrapa (Anexo 2) e a apostila de Saneamento Básico no Meio Rural produzida e aplicada em cursos pelo SENAR (Anexo 3). Com isso, destaca-se que é fundamental que os responsáveis pelo recebimento deste projeto leiam os materiais em anexo para melhor compreender o projeto apresentado.

A partir desses materiais e experiências que já vem sendo aplicado nos cuidados com o esgoto aprovados por instituições distintas, foram feitas algumas adaptações para o emprego no Clube.

2.1 - PREOCUPAÇÃO PRÉVIA:

É de extrema relevância e de importância primeira salientar que antes mesmo de qualquer demanda legal ou técnica exigida por órgãos competentes que o Clube, através de seu hoje presidente Davi Sergio Bastos Miquelino, se pôs preocupado com o meio ambiente e foi em busca de métodos para iniciar o tratamento de esgoto do local.

Em um país onde a cultura das pessoas e instituições é majoritariamente reativa as demandas legais, ou seja, somente após imposições formais é que se tomam atitudes, principalmente no que diz respeito ao meio ambiente, a postura do clube ao cuidar antecipadamente dos seus efluentes sanitários é louvável e digna de consideração e deferência.

2.2 - CLASSIFICAÇÃO:

Na tabela acostada no Anexo 4 é possível observar os lotes onde o sistema em análise já fora instalado e os quais ainda não. Também está explicitado os lotes que sequer possuem construções, ou seja, por hora não são geradores de efluentes sanitários.

Para os lotes onde o sistema já está implantado no local, analisa-se como um memorial de descrição. Para os lotes onde o sistema não existe *in loco*, trata-se de uma projeção de possível instalação futura.

3 - DESENVOLVIMENTO:

Aqui será apresentado em detalhes os conceitos e aplicações do sistema adotado para tratar o esgoto sanitários de forma individualizada para cada lote.

3.1 - O SISTEMA:

O sistema aderido pelo clube tem princípios de tecnologia social, reutilização de materiais recicláveis e a adequação a situação econômica e financeira por ter baixo custo de implantação se comparado com os outros métodos e produtos disponíveis no mercado.

A) TECNOLOGIA SOCIAL:

Atento ao dano que a emissão de efluentes de esgoto causam ao meio ambiente, tomou-se a iniciativa de implantação do sistema aqui apresentado para suprir essa defasagem que se fazia presente no clube, sempre vislumbrando solucionar o problema em consonância com a real situação social e financeira. Foi assim que o presidente, Davi Sérgio Bastos Miquelino buscou alternativas práticas e baratas e iniciou a aproximadamente 3 anos atrás a implantação nos lotes os quais os proprietários se mostraram adeptos e com condições de aplicar o sistema em seu lote.

B) REUTILIZAÇÃO DE MATERIAIS:

Como mostrado abaixo na lista de materiais que são necessários para a execução, o item principal para o funcionamento do sistema são os recipientes para a acumulação do processo de biodigestão. Optou-se pela compra de bombas que seriam descartadas uma vez utilizadas pela importação de azeitonas para o país. São muitos os ganhos ambientais com tal medida. Além de conter o descarte de um material que se adequa muito bem ao sistema, evita-se comprar outro tipo de material que encareceria o custo da obra e geraria mais demanda ao tradicional mercado da construção civil, e consequentemente mais degradação ambiental gerada pela exploração da matéria prima necessária para a fabricação destes.

Além disso o material que são feitas as bombonas, Polietileno de Alta densidade (PEAD), são muito mais seguros e resistentes se comparado com o concreto que é comumente utilizado em obras de engenharia; e ainda, ao contrário do concreto, o PEAD é totalmente impermeável o que reduz muito a possibilidade de contaminação do solo durante o processo.

C) BAIXO CUSTO:

O custo reduzido de implantação foi fundamental para a viabilização deste projeto. O montante geral para a compra de todos os materiais do sistema gira em torno de R\$450,00, incluindo as bombonas reutilizáveis que foram adquiridas em uma fábrica na cidade vizinha de Itápolis/SP. Do contrário, caso houvesse a viabilização financeira, possivelmente os proprietários do clube que possuem emissão de esgoto em suas casas, não teriam como arcar com um alto valor para tratar o esgoto de seus lotes.

3.2 - MATERIAIS UTILIZADOS:

Para a completa execução do sistema, foram utilizados os materiais listados na tabela abaixo.

Unidade	Material	Dimensão
---------	----------	----------

3	Bombonas reutilizadas	200 L
1	Válvula de Retenção	100mm
1	Cano PVC – barra de 10m	100mm
3	Tês	100mm
3	Cotovelos	100mm
2	Flange	3/4"
1	Cano PVC – barra de 2m	3/4"
2	Tês	3/4"
1	Tubo de Cola	175g
3	Tudo de Silicone	50g
1	Brita nº 1	0,5m ³

3.3 - O PROCESSO DE BIODIGESTÃO:

Os biodigestores consistem em câmaras hermeticamente fechadas, onde, através de digestão anaeróbia, os resíduos são decompostos oferecendo como produto o biogás e fertilizante. Sendo assim, além de serem eficazes para o tratamento de esgoto, ainda são capazes de diversificar a matriz energética através da utilização do biogás e, melhorar o desempenho de pequenas hortas ou até mesmo agricultura em maior escala, com a utilização dos biofertilizantes.

Todos os materiais de origem orgânica são capazes de servir como matéria-prima para os biodigestores, exceto as madeiras. Sendo assim, podem ser adicionados ao processo esterco de gado, de porcos, de cavalos, de galinhas e excrementos humanos assim como restos vegetais de cultura como palha, grama e folhas.

No caso específico em tela, optou-se pela utilização do esterco de gado na proporção 1:10, ou seja, 1L de esterco para 10 L de água, que deverão ser misturados e inseridos através da válvula de retenção no sistema mensalmente. Frisa-se que a escolha em embutir o esterco no sistema é unicamente no intuito de acelerar o processo de biodigestão. Sem a adição de esterco no sistema ele também funcionaria, vide Projeto Fossas Sépticas Econômicas e Quintais Agroecológicos da cidade de Caratinga/MG onde não prevê o esterco como parte integrante do sistema.

3.4 - VOLUME DO SISTEMA:

Assim como previsto do dimensionamento do projeto de Caratinga/MG, no Clube Náutico Valtino Angelucci foram utilizadas 3 bombonas por se tratar de lotes que não acomodam mais que 5 pessoas, assim como ilustrado no croqui esquemático (Anexo 5). Caso se exceda o cálculo de 5 pessoas por lote, será necessário acrescentar mais um bombona a cada 2 pessoas a mais que utilizarem o sistema.

3.5 - IMPLANTAÇÃO:

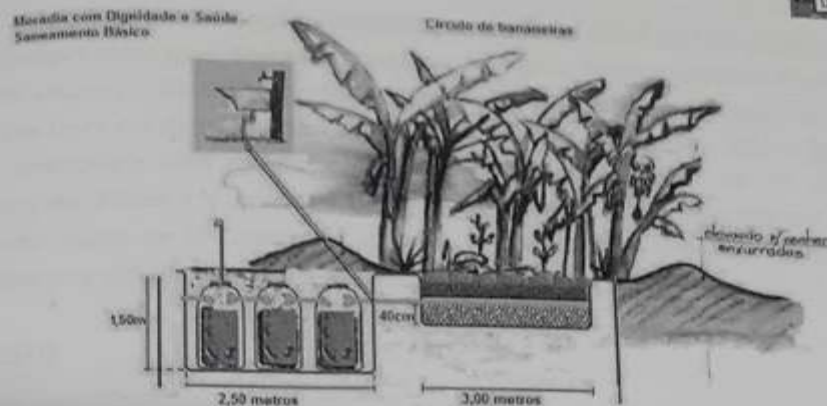


Foto 4 – Tubulação de saída do sistema com os furos feitos para que o efluente do tratamento drene pela camada de brita filtrante. Obs.: Os furos estão para cima apenas por conveniência fotográfica. Os mesmos devem ficar virados em direção ao solo. Fonte: Eng.º Talles Gigliotti Bezerra

3.6 ÁGUA CINZA:

As águas cinzas não poderão entrar diretamente no sistema junto com a água negra pois os produtos químicos utilizados nas pias de cozinha, água de banho e demais pontos de utilização podem atrapalhar o processo de biodigestão.

Por isso, ainda em consonância com o trabalho de Caratinga, é preciso direcionar a água cinza diretamente para o cano de PVC (100mm) após a última bombona para que esta passe apenas pelo processo de filtração com a brita na vala de infiltração. A imagem abaixo ilustra genericamente os direcionamentos.



A Vala de infiltração pode e deve receber a água (água cinza) obtida através da pia e chuveiro, considerada imprópria para ser introduzida no primeiro tanque, por atrasar o desenvolvimento das bactérias.

Imagem 1 – Ilustração dos direcionamentos dos efluentes sanitários.
 Fonte: Projeto Fossas Sépticas Econômicas e Quintais Agroecológicos da cidade de Caratinga/MG

3.7 - VALA DE INFILTRAÇÃO E PLANTIO

O efluente que sai do sistema, após fazer o processo de biodigestão, torna-se um biofertilizante. É este líquido que sai e é direcionado para a vala de infiltração. Por isso, a camada de solo que fica na parte superior da vala é propícia para o plantio de algumas espécies de plantas e verduras tanto pelo adubo orgânico que estará no solo quanto pela humidade que virá com a utilização do sistema.

3.8 - CONSCIENTIZAÇÃO

O projeto aqui apresentado, apesar de já ser um método consagrado em outros locais, ainda tem um caráter inovador na cidade de Ibatinga/SP. Tanto por isso que para o seu devido funcionamento é preciso enfatizar a aplicação de uma reeducação cultural e ambiental. Isto é de extrema necessidade pois o sistema só será efetivo se os proprietários e moradores dos lotes se responsabilizarem por elementos que se comunicam diretamente com o método.

Uma dessas mudanças é o hábito que ainda paira de jogar o papel higiênico usado no vaso sanitário e dar descarga. Isso pode prejudicar bastante o processo pois o papel não é bem-vindo no sistema. Ele entupirá os encanamentos.

O uso exacerbado de produtos químicos na limpeza dos vasos sanitários é outro hábito que necessita ser revisto. Como dito nos itens acima, o processo de biodigestão precisa que não entrem nas bombonas materiais químicos, pois isso irá retardar o desenvolvimento de bactérias aeróbicas e anaeróbicas. Em casos extremos, de uso intensivo de produtos químicos, o funcionamento do sistema ficará comprometido.

Deverão ficar longe de poços, minas, cisternas ou qualquer outra fonte de captação de água no mínimo 30 metros de distância, para evitar contaminações, no caso de eventual vazamento. O buraco deverá ser cavado no solo e deverá ter as seguintes dimensões:

- 1,40 metros de profundidade;
- 3,00 metros de comprimento; e
- 80 centímetros de largura.

Os tambores são postos em sequência e os buracos são feitos com um desnível de aproximadamente 5cm. Dessa maneira os dejetos fluirão por gravidade de um tambor para outro. A ligação entre os tambores é feita com o tubo de 100 mm, os joelhos e os tês. O tubo é cortado de modo que cada extremidade fique com 10 cm para dentro do tambor, que servirá para encaixe das conexões. Na tampa do 1º e 2º tambores deverá ser colocado a flange, que servirá de suspiro para saída dos gases. O tubo de 40 mm deverá ser encaixado no flange para que a liberação dos gases seja disperso no ar.

Os tambores devem ser cheios com água (no último estágio de instalação), observando a adequada fluidez (o desnível adequado é muito importante no sentido de se evitar vazamentos) em sentido há vala de infiltração.

O silicone é aplicado nas bordas do tambor, onde foi introduzido o cano, as conexões, para uma adequada vedação.

Segue abaixo algumas fotos tiradas da instalação em um dos lotes do Clube onde o sistema já foi implantado.



Foto 1 – Três bombonas utilizadas em sequência. As duas primeiras com o respiro, e os tubos de 100mm fazendo a ligação da casa até o sistema, a ligação entre as bombonas e o direcionamento final do sistema para a vala de infiltração.
Fonte: Eng.º Talles Gigliotti Bezerra



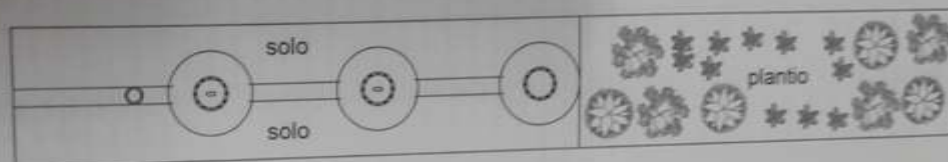
Foto 2 – É possível ver o sistema por completo com ênfase na execução da vala de infiltração ainda inacabada onde foi depositada a camada de brita para fazer a filtragem. Fonte: Eng.º Talles Gigliotti Bezerra



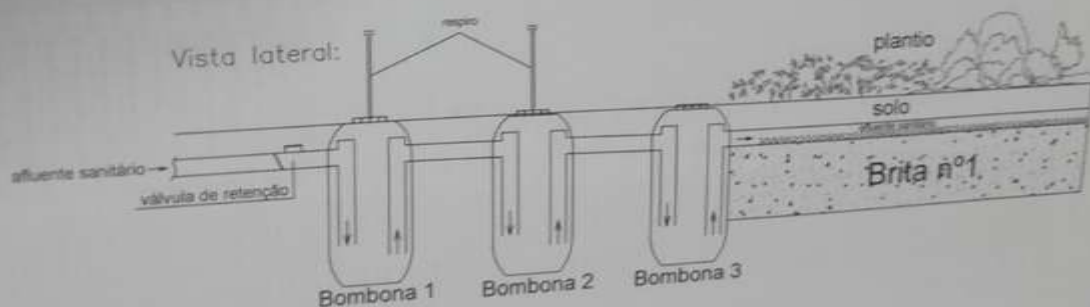
NOME DO PROJETO
 NOME EXCLUSIVAMENTE
 TUBULAÇÕES HIDRAULICAS
 TUBULAÇÃO E REDE DE ESGOTO
 NÃO É RESPONSÁVEL
 NEM POR ERROS DE CÁLCULO
 NEM POR ERROS DE PROJETO

DESENHO ESQUEMÁTICO (s/ escala):

Planta baixa:



Vista lateral:



Outro compromisso que os proprietários dos lotes precisam ter é separar a tubulação de água cinza (pias, tanques, chuveiros, etc), pelos mesmos motivos citados no parágrafo anterior e mais. Como mostrado na imagem acima é fundamental que se separe a água cinza e a direcione diretamente para a vala de infiltração. Caso a água cinza seja direcionada pela mesma tubulação da água negra, além de ter mais possibilidades de dificultar o processo de biodigestão, terá o fato que entrará um volume muito maior de efluentes no sistema, o que não foi previsto, podendo portanto, saturar o volume das bombonas.

4 - CONCLUSÃO:

Como mostrado no corpo do trabalho e referenciado nos anexos abaixo, o sistema de tratamento individual de esgotamento sanitário utilizando o processo de biodigestão é digno de prestígio. Tanto pelo seu caráter econômico-social como por ter seus conceitos amplamente aplicado por instituições de respeito. No caso de Caratinga/MG, que foi o projeto que mais teve crédito na elaboração do presente trabalho, foi merecedor de diversos prêmios.

Ibatinga/SP, 11 de Maio de 2020