

## REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM CHÁCARAS DE RECREIO: REURB-E COMO CONCOMÍNIO DE LOTES RESIDENCIAL CAMPOS VERDES EM ÁLVARES MACHADO -SP.

*LAND REGULARIZATION IN RECREATION FARMS: REURB-E AS A COMPANY OF RESIDENTIAL LOTS CAMPOS VERDES IN ÁLVARES MACHADO -SP.*

<https://doi.org/10.5281/zenodo.15127268>

Adriana Ap. P. Zangirolami<sup>1</sup>  
Maycon Amim Vieira<sup>2</sup>

### RESUMO

As chácaras de recreio passaram a ser vistas como um novo bem de consumo e de capital imobiliário, sendo assim inseridas em uma categoria mercadológica distinta. Diante desse cenário, este artigo tem como objetivo geral realizar um estudo de caso documental, qualitativo e quantitativo, considerando procedimentos jurídicos e técnicas de engenharia, sobre as etapas aplicadas pelo Município de Álvares Machado para regularizar chácaras de recreio por meio do REURB-E sob a modalidade de condomínio de lotes. Os objetivos específicos incluem: detalhar as etapas de regularização de chácaras de recreio conforme a lei de regularização fundiária; identificar as principais vantagens para as cidades ao adotarem a modalidade de condomínio de lotes, conforme estabelecido pela Lei Federal 13.465/2017 e ressaltar o papel essencial e determinante do profissional de engenharia em todas as fases do processo. Os resultados mostram que a metodologia adotada apresenta diversas vantagens, enfatizando a corresponsabilidade entre loteadores, adquirentes de lotes irregulares e o poder público na regularização dessas áreas. Esse processo possibilita a integração dos espaços à cidade formal, promovendo melhor qualidade urbana. Por fim, o estudo conclui que a proposta é viável e representa uma alternativa eficaz para a regularização fundiária na modalidade REURB-E.

**Palavras-chave:** regularização fundiária; condomínio de lotes; importância da engenharia.

### ABSTRACT

Recreational farms began to be seen as a new consumer good and real estate capital, thus being placed in a distinct marketing category. Given this scenario, the general objective of this article is to carry out a documentary, qualitative and quantitative case study, covering legal procedures and engineering techniques, on the steps applied by the Municipality of Álvares Machado to regularize recreational farms through REURB-E under the lot condominium modality. The specific objectives include: detailing the steps for regularizing recreational farms in accordance with the land regularization law; identify the main advantages for cities when adopting the lot condominium modality, as established by Federal Law 13,465/2017, and highlight the essential and determining role of the engineering professional in all phases of the process. The results show that the methodology adopted has several advantages, emphasizing the co-responsibility between developers, buyers of irregular lots and the public authorities in regularizing these

<sup>1</sup> Mestra em Ciências Cartográfica, Especialista em Planejamento e Gestão Municipal, graduada em Engenharia Cartográfica pela Universidade Estadual Paulista – UNESP “Júlio de Mesquita Filho”, graduada em Engenharia Civil pelo Centro Universitário de Presidente Prudente (UNIPRUDENTE). Link do Currículo Lattes: <http://lattes.cnpq.br/0059768790734609>. E-mail: aengpla@hotmail.com

<sup>2</sup> Mestre em Ciência e Tecnologia Animal pela Universidade Estadual Paulista "Júlio de Mesquita Filho", graduado em Agronomia pela Universidade do Oeste Paulista -UNOESTE, docente do Curso de Graduação em Engenharia Civil do Centro Universitário de Presidente Prudente (UNIPRUDENTE). Link do Currículo Lattes: <http://lattes.cnpq.br/4756159078240860> E-mail: maycon.avieira@uniesp.edu.br

areas. This process enables the integration of spaces into the formal city, promoting better urban quality. Finally, the study concludes that the proposal is viable and represents an effective alternative for land regularization in the REURB-E modality.

**Keywords:** land regularization; lot condominium; importance of engineering.

## 1 INTRODUÇÃO

O Estatuto das Cidades – Lei Federal 10.251/01 –regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1998, estabelece diretrizes gerais da política urbana que tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana. Estabelece ainda, que as cidades deverão consistir no direito à terra urbanizada, moradia digna, infraestrutura urbana e serviços públicos destinados à promoção da qualidade de vida da população.

A irregularidade fundiária, no Brasil, herdada historicamente pela ocupação desordenada dos espaços é uma questão que ainda demanda políticas urbanas direcionadas e trazidas a debates para validar as metodologias empregadas no processo, visando o bem-estar das sociedades de forma equilibrada e sustentável. Neste contexto, surge a legislação de regularização Fundiária nº 13.465/2017 denominada REURB, como diretriz para a legalização de núcleos informais consolidados.

Em meados de 2009, no Município de Álvares Machado, as relações entre o espaço rural e urbano sofreram transformações acentuadas, onde a área rural, antes compreendido como espaço de produção, passou a ser associado à idealização de um modo de vida – lazer e recreação.

Esta pesquisa busca responder às seguintes questões-problemas: os Municípios têm o dever de regularizarem os loteamentos e implantando a infraestrutura com base na responsabilidade objetiva, assegurando assim os padrões urbanísticos e o bem-estar da população local? Qual a vantagem para as administrações públicas e a sociedade em regularizar loteamentos clandestinos de chácara de recreio, que podem receber o benefício da Lei 13.465/2017 na modalidade de condomínio de lotes? Diante dessas indagações, o artigo tem como objetivo geral realizar um estudo de caso documental, qualitativo e quantitativo, considerando os procedimentos jurídicos e técnicas de engenharia, a respeito das etapas aplicadas pelo Município de Álvares Machado para regularizar chácaras de recreio por meio do REURB-E sob a modalidade de condomínio de lotes.

Para atingir o objetivo geral, estabelecemos os seguintes objetivos específicos: apresentar as etapas de regularização de chácaras de recreio que se enquadram na lei de regularização

Fundiária, reconhecer as principais vantagens para as cidades em se utilizar a modalidade em forma de condomínio de lotes, abordagem trazida pela Lei Federal 13.465/2017 e destacar que o profissional de engenharia tem papel fundamental e determinante em todas as fases do processo.

## 2 DESENVOLVIMENTO URBANO COMO POLÍTICA PÚBLICA

A Constituição Federal de 1998 dispõe que a função social da propriedade urbana é cumprida quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor (art. 182, § 2º da CF/88).

De acordo com Libório *et. al* (2017, p 5), o direito urbanístico brasileiro, até a constituição federal de 1998, tinha como principal abordagem a ordenação das cidades brasileiras, onde o Estado editava normas para ocupação dos espaços urbanos, fossem através das leis de zoneamento ou códigos de posturas.

Libório *et. al* (2017) afirmam que a constituição Federal de 1988 trouxe a previsão explícita do direito urbanístico em seu artigo 24, à União e aos Estados para dispor sobre a matéria urbanística, em consonância aos Municípios foi estabelecida a competência privativa para executar política urbana e ordenação do território atribuindo o bem-estar dos habitantes e o planejamento como elementos indissociáveis da organização do espaço urbano, previsto no *caput* do artigo 182.

Ainda, segundo os autores, cabe ao Poder Público Municipal, por expressa determinação constitucional, a execução da política de desenvolvimento urbano, conforme as diretrizes gerais fixadas por meio de Lei Federal (CF, art. 182, *caput*), com destaques para A Lei Federal nº 10.257/01, o Estatuto da Cidade.

O Plano Diretor, editados por meio de lei municipal e obrigatórios para cidades com população superior a vinte mil habitantes, deve englobar o território do Município como um todo (art. 40 do Estatuto da Cidade/01), não podendo excluir os núcleos informais e incluir a garantia do direito as cidades sustentáveis.

Segundo o Ministério das Cidades (Brasil, 2017, p 2), o Brasil avançou na construção de uma política fundiária para as cidades. Como a terra é um bem essencial à vida, cabe ao Poder Público trabalhar incansavelmente para que todos tenham acesso a ela para plantar, morar, trabalhar, transitar e desenvolver inúmeras outras atividades, devendo ser ocupada e utilizada com critérios.

De acordo com a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação de São Paulo, a partir de metodologia elaborada pela Fundação FSEADE – Plano de Habitação do Estado de

São Paulo (2011 – 2023), com base na Pesquisa de Condições de Vida (PCV), as necessidades habitacionais foram estimadas e projetadas para orientar o atendimento público no período do plano. No déficit habitacional foram classificados 1,16 milhão de moradias, e na inadequação habitacional 3,19 milhões de moradias. As duas dimensões das necessidades habitacionais correspondem a cerca de 30% de todo o parque domiciliar do Estado. Tais necessidades têm relevância especialmente nas regiões metropolitanas do Estado, sendo que, por exemplo, 77% do déficit habitacional distribui-se nas 6 Regiões Metropolitanas, com destaque para a RMSP - Região Metropolitana de São Paulo, e outros 23% nos demais municípios.

Diante desse quadro, a Secretaria de Habitação do Estado de São Paulo/SP (<https://www.habitacao.sp.gov.br/habitacao>), incentiva a regularização fundiária, a inovação na produção em parceria com a iniciativa privada, além de outras esferas de governo, e direciona a aplicação de recursos para a redução das necessidades habitacionais no Estado de São Paulo.

De acordo com Constantino (2019), atualmente, 6% da população (IBGE, 2010), constituem um problema social que se originou em decisões pautadas pelo desenvolvimento econômico, onde os investimentos na área habitacional enfatizaram a propriedade privada. As características informais dessas ocupações, sobre áreas com restrições ambientais, somadas à carência de infraestrutura básica e serviços públicos, resultaram em um significativo passivo ambiental a se enfrentar.

Segundo Constantino (2019), a Lei Federal nº 11.977/2009 despertou um tema mais abrangente ao tratar de um conflito socioambiental ao admitir a possibilidade de regularização fundiária em Áreas de Proteção Permanente (APPs). Ressalta que a lei recebeu respaldo do Código Florestal em 2012, que se reportou a essa lei demonstrando um consenso na metodologia da regularização fundiária, mas com as considerações previstas na Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA) nº 369 de 2006.

No ano de 2017, a Lei nº 13.465 revoga a Lei nº 11.977. O novo marco legal instituiu, normas gerais e procedimentos aplicáveis à REURB, à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes” (art.9º). Tudo isso pautada pelos princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental, a ordenação territorial eficiente e funcional (art. 9º, § 1º).

Atualmente, as cidades abrigam metade da população mundial. Estima-se que, em 2050, 70% da humanidade viverá em cidades (ONU, 2014). No Brasil, 85% de sua população é urbana. O período de 1940 a 1980 foi marcado pela migração da população do campo para

a cidade, impulsionada pelo vigor da industrialização, em menos de 40 anos, ela passou de predominantemente rural para majoritariamente urbana. A maioria destas áreas invadidas são parcialmente, ou totalmente, inadequadas para a ocupação humana, pelas suas características físicas e ambientais ligadas a fatores geológicos ou ecológicos.

As ocupações são desordenadas, em sua maioria sistema viário insuficiente ou inexistente, impedindo o acesso de veículos de serviços públicos e cujas moradias, na sua maioria, são precárias, de tamanhos reduzidos, desprovidas de condições de habitabilidade (ventilação, iluminação natural e orientação solar favorável) e de infraestrutura urbana. Esses assentamentos informais atingem não só questões de desequilíbrio urbano - ambiental pela fragilidade ambiental destas áreas como também põem em risco a vida da população.

## **2. 1 Parcelamento de solo**

Segundo a Lei Federal n.º 6.766/79, em seu artigo 2º, o parcelamento de solo urbano poderá ocorrer mediante as modalidades: Loteamento e Desmembramento observados as disposições das legislações municipais, estaduais e federal pertinentes.

Os lotes a serem gerados deverão respeitar os parâmetros de ocupação estabelecidos nas legislações federais, estaduais e municipais relacionadas ao imóvel, e deverão conter infraestrutura básica, conforme estabelecido no §5º do Art. 2º da Lei Federal de Parcelamento do Solo, lei 6766/79.

Os Desmembramento, de acordo com a Lei Federal 6.766/79, é a subdivisão de terreno em lotes destinados à edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias, de logradouros públicos, nem no prolongamento dos já existentes.

O loteamento é a primeira forma prevista na legislação de parcelamento do solo urbano, de acordo com o artigo 2º §1º da Lei Federal nº 6.766/79, sendo a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes. Já o lote é entendido como um terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.

Segundo Verter Junior (2022), embora ambas as formas tenham por objeto da edificação, o loteamento tem por vocação a futura urbanização da gleba, repercutindo a gratuita transferência de algumas de suas parcelas ao município destinadas à abertura de logradouros, praças e outros equipamentos urbanos, diferentemente do que ocorre com o desmembramento, cuja autorização pressupõe a prévia existência desta urbanização.

A Lei de parcelamento não deixa dúvidas que cabe ao município estabelecer as regras, em todo o seu território, sobre o parcelamento do solo para a ocupação de caráter urbano, sendo o Plano Diretor o principal instrumento.

O artigo 4º da Lei de Parcelamento do Solo Urbano traz os requisitos mínimos para os loteamentos, que deverão ter áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário e espaços livres de uso público, os quais deverão ser proporcionais à densidade de ocupação. Estabelece que as vias devem articular-se com as vias adjacentes oficiais e se harmonizar com a topografia local, a fim de possibilitar adequada locomoção dentro da cidade.

De acordo com Nascimento (2018), dentro do ordenamento jurídico brasileiro, a Lei n. 6.766/1979 determina o Parcelamento do Solo em seu parágrafo único do artigo 3º ensina que "somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana, assim definida por lei municipal", sendo que as vedações constantes na lei são de caráter sanitário e de segurança pública.

Muitos parcelamentos irregulares, executados em zonas rurais, mas com fins urbanos, não observaram as exigências da Lei nº. 6.766/1979, sendo interessante a continuidade dessa condição de irregularidade tanto para o loteador que não precisa executar todas as obras de infraestrutura nem outorgar escritura pública de transferência do domínio dos lotes, quanto para os adquirentes, que preferem a incidência do Imposto Territorial Rural (ITR) à do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

O parcelamento de solo rural para chácaras de recreio, não é autorizada para módulos inferiores a 20.000 m<sup>2</sup>. Os proprietários normalmente compram áreas de 20.000 m<sup>2</sup> em vários outros proprietários, em forma de condomínios.

Os adquirentes esbarram se em um aspecto legal que os impossibilita de extinguir o condomínio que se formou entre eles para a aquisição de áreas menores em forma de fração ideal, ou seja, sendo área rural ninguém pode ter matrícula individualizada do seu imóvel com

metragem inferior a 20.000 m<sup>2</sup>, porque o Incra não aprova o desmembramento das áreas, o que passou a acarretar inúmeras consequências jurídicas e problemas aos proprietários.

Acreditamos que a solução urbanística e jurídica seria regularizar estas áreas como zona de expansão urbana com destinação a urbanização específica, visto que as áreas, apesar de inseridas na zona rural, perderam sua destinação de produção. Esta condição, quando apurada pelo município, permite ao poder público local, notificar o proprietário para o cancelamento do Incra, e solicitar a regularização desses novos núcleos.

Outro aspecto importante em termos de justiça social seria o novo enquadramento em aspectos tributários para essas novas áreas, agora IPTU, pois o critério adotado para a cobrança desse tributo pelo Município é a destinação do imóvel e não só a sua localização.

## **2.2 Condomínio de lotes de acordo com a Lei Federal nº 13.465/2017**

Condomínio de lotes é o empreendimento caracterizado pelos terrenos em que partes são propriedades de uso exclusivo e partes que são propriedade comum dos condôminos, aplicando-se no que couber ao Condomínio de Lotes o disposto sobre condomínios, respeitada a legislação urbanística, onde a construção das edificações não fica vinculada ao projeto urbanístico.

De acordo com Pinto (2017), o dispositivo da Lei nº 13.465/2017, relativos ao condomínio de lotes, tratou desse assunto nos artigos. 58 e 78. O primeiro introduz no Código Civil o art. 1.358-A, o qual admite a possibilidade de adoção do regime condominial para unidades autônomas constituídas de lotes. O segundo acrescenta § 7º ao art. 2º da Lei de Parcelamento do Solo Urbano, para facultar ao loteador constituir o lote como unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes.

De acordo com o Código Civil, Lei nº 10.406/2002, ter-se-á condomínio quando a mesma coisa pertencer a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito idealmente sobre o todo e cada uma de suas partes. Cada consorte é dono da coisa toda, delimitado pelos iguais direitos dos demais condôminos, na medida de suas cotas.

Assim, Pinto (2017) considera o condomínio de lotes, sob a perspectiva do direito civil, nada mais é que um condomínio edilício cujas unidades autônomas são lotes aptos a serem edificados por seus adquirentes, em lugar de edificações prontas. Nesta modalidade não existem

áreas públicas, o sistema viário constitui a área de uso comum do condomínio, mas continuam pertencendo exclusivamente aos condôminos, como parte integrante de sua unidade autônoma (artigo 1.358-A), tornando possível impedir o acesso de não residentes.

### **2.3 A Sustentabilidade nas Cidades**

O termo sustentável provém do latim *sustentare*, que significa sustentar, defender, conservar, cuidar (Locatelli, 2020). A Sustentabilidade das Cidades importa no Ordenamento Territorial racional das novas áreas de expansão urbana e o reordenamento das já ocupadas, proporcionando o Desenvolvimento Integrado do Ambiente Ecológico com as necessidades da população.

De acordo com Moura (2018), entende-se por “Cidade Informal” aquela composta por núcleos urbanos informais que proliferam exponencialmente na ilegalidade, de forma irregular ou clandestina, bem como pela ausência de titulação. O núcleo urbano tem seu conceito expresso no art. 11 da Lei n. 13.465/17. O mesmo diploma conceitua núcleo urbano informal e a sua forma Consolidada, que pode ocorrer total ou parcialmente em APPs a sua existência e reconhecimento expresso é condição precípua para o início da REURB.

O legislador optou por mitigar as restrições e interferência nas APPs ao estabelecer na Lei nº 12.651/12 diversas exceções ao seu uso, tanto nas áreas rurais quanto no Espaço Urbano, mas limitando aquelas que não estavam autorizadas a permanecerem tão somente as estabelecidas até a data da entrada em vigor do Código, conforme seu art. 8º, § 4º.

### **2.4 Regularização Fundiária REURB**

O Brasil é um dos países com maior concentração de renda e desigualdade social do mundo. Segundo o Núcleo de Pesquisa e Extensão Acesso a Terra Urbanizada (2020), o processo de urbanização brasileira aconteceu de modo bastante acelerado. De acordo com o instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) de 2010, em 1940, cerca de 31,2% da população brasileira morava em cidades, enquanto em 2000, esse percentual era de 84,4%. Essa

mudança, entretanto, não foi acompanhada de ações estatais que garantissem a implantação da infraestrutura necessária e políticas públicas de inclusão social.

A concentração de renda, no Brasil, associada a outros fatores, tais como: a concentração fundiária, a falta de infraestrutura urbana, a pouca efetividade de políticas habitacionais voltadas para a população de menor renda, a edição de legislações urbanísticas “descoladas” da realidade, a precária ação de fiscalização e de controle urbano e ambiental, possibilitou várias formas de ocupação irregular do território.

Pesquisa de Informações Básicas Municipais – MUNIC, de 2017, revela a presença de assentamentos irregulares em 100% das cidades com mais de 500.000 habitantes e 97% das cidades entre 100.000 e 500.000. Até mesmo nos municípios entre 10 e 20 mil habitantes, os assentamentos informais aparecem em quase 70% do universo.

Segundo Thiches (2022), o ano de 2017 foi emblemático para a regularização fundiária brasileira, pois trouxe a sanção de um novo marco regulatório a Lei Federal nº 13.465/2017, dispondo principalmente sobre a regularização fundiária rural e urbana. Desta forma, visando mitigar a informalidade das grandes cidades e regularizar as situações de fato consolidadas, contemplou novos conceitos, procedimentos e enfoques, para fins de regularização dos assentamentos informais, irregulares e/ou clandestinos, consolidados em área públicas ou particulares.

De acordo com a Lei nº 13.465, de 2017, a REURB é o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes. Os núcleos urbanos informais são aqueles núcleos clandestinos, irregulares ou nos quais não foi possível realizar a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização.

Ainda de acordo com o Ministério do Desenvolvimento Regional (MDR) e a Universidade Federal Rural do Semi-Árido (UFERSA, (2020), A regularidade fundiária corresponde ao atributo de determinado imóvel que possua registro imobiliário de acordo com exigências da legislação, em especial, a legislação urbanística ou agrária e legislação ambiental. A regularidade fundiária possui dois aspectos: um jurídico e outro físico. O aspecto jurídico diz respeito à existência de determinado imóvel no mundo jurídico, ao seu reconhecimento pela matrícula.

A matrícula imobiliária é o ato de individualização do imóvel através do cartório de Registro Geral de Imóveis da Jurisdição onde o imóvel se localiza, onde recebe um número de ordem. A matrícula do imóvel é a sua “carteira de identidade” e deve atender dentre outras a lei de registros públicos (Lei 6.015/1973).

A titulação é o processo de reconhecimento dos direitos dos ocupantes de, dentre outros, permanecer com sua edificação no local ocupado. Mas, para que estes títulos tenham validade no mundo das leis (gozem de segurança jurídica), é preciso que sejam registrados no cartório de registro de imóveis, conforme determina o Código Civil Brasileiro.

O procedimento de regularização fundiária urbana, de acordo com a lei a Lei Federal nº 13.465/2017, depende da definição de uma entre duas modalidades possíveis:

1) REURB-S: Regularização fundiária de Interesse Social. Aplica-se aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim, declarados em ato do Poder Executivo municipal, independentemente da dominialidade da área, os custos recaem sobre o Poder Público

2) REURB-E: Regularização Fundiária de Interesse Específico, nesta modalidade a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes 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, com posterior cobrança dos seus beneficiários.

A Recomendação da Lei 13465/2017 para a regularização fundiária é de que seja realizado em assentamentos com características urbanas ou em zona rural que sejam consolidados. A possibilidade de regularização trazida pela Lei nº 13.465/2017 não pode ser entendida como uma autorização para burlar a legislação urbanística. Assim, medidas como a identificação dos assentamentos já existentes e a edição de uma lei referindo-se a eles, bem como a definição de um marco temporal pode ser de valia. Também é importante que seja revisto o perímetro urbano municipal, atendendo-se ao estabelecido no artigo 42-B do Estatuto da Cidade e à atualização do cadastro imobiliário do município.

De acordo com Núcleo de Pesquisa e Extensão Acesso a Terra Urbanizada (2020, p 39), “Núcleo urbano informal consolidado é aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município”.

Para que as ações de regularização fundiária sejam propostas e processadas, não é necessária a edição de lei ou de procedimentos municipais, posto que o amparo legal já existe em nível federal, porém como a Lei nº 13.465/2017 é uma lei geral, estados e municípios podem editar leis e regramentos complementares que visam a atender as suas especificidades. Desta forma, o município poderá dispor sobre o procedimento de regularização fundiária em seu território.

Destaca-se o artigo 14, § 3º da Lei Federal nº 13.465/2017, que estabelece que o requerimento de instauração da REURB, por proprietários do terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação do núcleo urbano informal, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal que serão apuradas pelos órgãos competentes.

O art. 14 da Lei nº 13.465/2017 prevê como legitimados para requerer a instauração de processo administrativo de regularização fundiária urbana: a União, os Estados, Distrito Federal e Municípios, diretamente ou através das entidades da administração pública direta, os beneficiários, associações civis, proprietários, defensoria pública e Ministério Público.

As fases da REURB podem ser sintetizados em: Requerimento dos legitimado ao poder público municipal; classificação – S ou E; pesquisa de dominialidade (cartorial); levantamento topográfico planialtimétrico cadastral georreferenciado; notificações (titulares e confrontantes); planta de sobreposição; estudos técnicos (preliminar das desconformidades; riscos, se houverem, e ambiental, se em APP); projeto urbanístico do projeto de regularização fundiária urbana; proposição de medidas: obras necessárias, deslocamentos e compensações; emissão da certidão de regularização fundiária (acompanhada das demais peças técnicas); memorial descritivo e termos de compromisso; cadastro de beneficiários; elaboração de lista de certidão de regularização fundiária; registro no cartório.

A importância dessas etapas reside em diversos aspectos que contribuem para a eficiência e transparência do processo.

### **3 MÉTODO**

De acordo com Gil (2002), a metodologia trata-se de estudo de caso, escolhido uma amostra em um universo de aproximadamente 34 chácaras de Recreio, para validar a metodologia em um núcleo urbano informal, através do processo de regularização fundiária –

REURB – E, no Município de Álvares Machado/SP. Essa metodologia envolve uma análise da organização e dos resultados de um método específico podendo ser usado para desenvolver, refinar e testar teorias existentes como é o caso da regularização fundiária em forma de condomínio de lotes.

O estudo documental envolveu como forma de análise de documentos e legislações pertinentes ao assunto, como fonte principal de dados a fim de obter critérios da aprovação da regularização do núcleo denominado “condomínio Residencial Campos Verdes”.

A análise de dados é realizada pela abordagem qualitativa e com critérios dedutivos, os quais partem da teoria com a apresentação dos dados, visando confirmar a hipótese inicialmente levantada no artigo (Motta-Roth; Hendges, 2010).

A configuração do artigo é um relato da experiência da autora, na aplicação da metodologia enquanto parte da equipe da prefeitura do Município, no período de (1997 a 2022). Foram utilizados projetos de Engenharia sobre parcelamento de solo e condomínios de lotes e instrumentos jurídicos relativos ao tema.

### **3.1 Materiais**

Partiu de uma pesquisa bibliográfica, mediante a bancos de dados do Google Acadêmico e Scielo, utiliza artigos científicos, dissertações, teses, livros, monografia, trabalho de conclusão de curso e legislações nas esferas federal, estadual e legislações municipais de uso e ocupação do solo relevantes ao assunto de regularização pela REURB – E.

### **3.2 Procedimentos**

#### **3.2.1 Características do Município de Álvares Machado.**

O município situa-se a oeste do Estado de São Paulo, na décima Região Administrativa do Estado, conhecida como região da Alta Sorocabana. Álvares Machado, abrange uma área de 347,378 km<sup>2</sup>, localizado entre as coordenadas geográficas 22° 04’S e 51° 28’W, possui uma população residente de 27.245 mil pessoas (referência ao ano 2022), densidade demográfica de 78,37 hab./km<sup>2</sup> e apresenta 89.2% de domicílios com esgotamento sanitário adequado, 96.1% de domicílios urbanos em vias públicas com arborização e 11.2% de domicílios urbanos em



O crescimento da cidade de Álvares Machado ocorreu de forma bem peculiar formando grandes vazios urbanos, em parte em razão da topografia e relevo presente no Município. De acordo com Vinha (2009), a morfologia do relevo é constituída, principalmente, de colinas amplas e baixas, com altimetria entre 300 e 600 metros e declividade média predominante entre 10 e 20% com densidade de drenagem média a alta, com forte aptidão a atividade erosiva.

O Município de Álvares Machado, se expandiu sem planejamento, estruturou-se, inicialmente, ao longo da antiga ferrovia Sorocabana, sendo que posteriormente com a difusão do transporte rodoviário o tecido urbano se desenvolveu de forma mais difusa. Aprovou seu plano diretor no ano de 2006 através da Lei Municipal complementar nº 2467/06, e na ocasião, apesar de existirem alguns parcelamentos de chácaras de Recreio clandestinas, o Município não possuía legislações que contemplasse essa modalidade de parcelamento de solo.

Em meados de 2009, o Município de Álvares Machado sofreu uma grande explosão de parcelamentos irregulares de chácaras de Recreio, aliados a especulação imobiliária e a grande procura por áreas de lazer no Município.

Como fragilidade, o Município apresentava situação deficitária de fiscais no quadro de servidores do município, o que facilitou a enorme quantidade de vendas clandestinas de glebas, sem o mínimo de infraestrutura básica ou parâmetros ambientais que garantissem a qualidade de vida nas regiões.

A administração pública, visando regularizar algumas chácaras já implantadas, aprovou a Lei complementar nº 2638/09, em 14 de dezembro de 2009, que autorizou a regularização de sítios de recreio localizados em zona de expansão urbana ou em zona de urbanização específica do município. A proposta inicial do Município seria a regularização dos loteamentos já implantados, e estabelecia na lei, um marco cronológico de 180 dias, a contar da data de sua publicação. A preocupação inicial em regularizar, era a proliferação de poços clandestinos e fossas negras, que por se tratar de saúde pública é de responsabilidade municipal fiscalizar e regularizar.

Diante da problemática estabelecida dentro do Município de Álvares Machado, foi proposto a ampliação da área de expansão urbana visando apenas a regularização dos empreendimentos já implantados e não dar autorização para novos Loteamentos.

Esta proposta, já havia sido mapeada através de Santoro (2014), em uma análise empírica de 100 amostras de Municípios do Estado de São Paulo, 42 possuíam zonas de

chácaras, sítio de recreio ou ranchos, criando áreas de expansão ou macrozonas em áreas rurais sobre as quais era possível parcelar com parâmetros urbanos.

Sem a ampliação da área de expansão urbana, os núcleos clandestinos continuariam inseridas na zona rural, domínio do INCRA (Estado) impossibilitando o Município de exigir as regularizações. Diante da reação a novas ocupações clandestinas sendo feitas de forma aleatória e espalhada no município, foram aprovadas legislações complementares para ampliação das áreas de expansão urbana. Foi definido um raio de 8 Km a contar do marco Geodésico implantado na praça em frente ao Prédio da Prefeitura Municipal, de forma que o perímetro urbano se manteria inalterado e o excedente de áreas para totalizar os 8 Km, ficariam como área de expansão.

Após a ampliação da área de expansão foram classificados os parcelamentos clandestinos na modalidade de REURB. Os casos de REURB S (de cunho social) foram encaminhados ao Programa de Regularização fundiária “Cidade Legal” e aqui vamos tratar especificamente dos casos enquadrados como REURB E (de cunho específico).

Foram realizadas tentativas de obrigar esses loteamentos a serem submetidos a GRAPROHAB – Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais. Importante ressaltar que estes empreendimentos não se enquadra na obrigatoriedade de análise pelo colegiado, o qual se restringe à análise de projetos novos e não tem como atribuição fiscalizar/regularizar/ratificar empreendimentos já implantados ou em fase de implantação. A Lei complementar nº 18/2019 norteou os trabalhos iniciais.

Nessa legislação foi contemplada apenas o artigo 58 da Lei Federal 13.465/2017, que trata do condomínio de lotes. A preocupação da administração pública, em defender a REURB E no Município através da modalidade de Condomínio de lotes tinha como objetivo evitar que o Município tivesse a responsabilidade unitária em responder pelo ônus da infraestrutura faltante nestas áreas, ou seja, o Município aprovando esses loteamentos pela REURB, sem regras específicas, além de desconsiderar a infração ao artigo 50 da Lei Federal 6766/79, que configura crime contra a administração pública a venda de lotes sem aprovação prévia dos órgãos competentes, poderia incorrer ao loteador não implantar infraestrutura ou se assim o fizesse, poderia ser de péssima qualidade. Depois de finalizada e entregue a regularização a responsabilidade passaria a ser total do poder público.

Importante destacar que apesar da responsabilidade fiscal, Lei Complementar nº 101/2000, ainda é cultural uma administração pensar na gestão da Cidade pelo período do mandato e deixar para as próximas administrações o ônus da ingerência.

É senso comum que na hora de regularizar e ter a escritura os adquirentes de lotes clandestinos, concordem que seja feita sem a infraestrutura necessária. Porém, passado esta fase, uma vez como contribuinte, eles venham a exigir do poder público providencias para a implantação e manutenção da infraestrutura faltante.

Outra questão seria a falta de doação das áreas públicas, que poderia servir de incentivo para esses parcelamentos e depois movido por interesses políticos, o poder público encontrar alternativas de regularizar as áreas sem penalidades para o loteador e sim a população, de modo geral.

Na busca de evitar o aumento na venda de áreas irregulares, como meio de inibir a consolidação e dessa forma pedir judicialmente o cancelamento dos parcelamentos com restituição do dinheiro pago, o Poder público municipal começou a divulgar nas redes sociais e jornais locais, sobre a situação das vendas irregulares no Município. Os loteadores, bem como quem comprava, não poderiam alegar falta de conhecimento sobre a proibição de vendas e compras de loteamentos sem aprovação municipal.

Uma estratégia significativa realizada pelo Município, foi a solicitação da realização de uma força tarefa para a fiscalização em todo território, compostas por representantes do órgão municipal, Ministério Público, Polícia Ambiental, Policial Civil, Polícia Militar, Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (CETESB) e Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI). Através dessa fiscalização, foi possível materializar os locais dos loteamentos e solicitar a realização de notificações. Este fato, foi decisivo no processo de regularização, uma vez que houve a obrigatoriedade de assinar os Termos de Ajustamento de Conduta (TAC), o que impede a interferência política favorável ao loteador no cumprimento da regularização.

A 2ª lei aprovada relativo a REURB, foi a Lei Complementar nº 32/2021 em vigor, complementada pela Lei nº 41/2022, sendo esta última, a previsão da possibilidade da compensação da área institucional (que na lei recebe a denominação de área dominial), em forma de pecúnia. Os recursos obtidos deverão ser depositados em conta específica que deverão ser revertidos para a população.

Dessa forma, cabe abrir um adendo e explicar, nos casos de condomínio, não se exige doação de áreas públicas, o condomínio de lotes é inicialmente tratado como um loteamento, havendo a necessidade da doação de todas as áreas públicas.

Na Lei Municipal Complementar nº 32/2021 e Lei Federal nº 13.465/2017 é prevista a porcentagem de 10% de áreas verdes, (porcentagem menor do que é previsto no plano diretor e resolução da CETESB que seria de 20%) e na ausência destas, poderão ser alocadas e preservadas no lote do proprietário, como foi feita no caso do núcleo em estudo.

O lote referente a área dominial fica no nome do condomínio e posterior ao registro, transferem ao município, como ficou definido no processo de regularização do “condomínio Residencial Campos Verdes”.

Antes da aprovação é feito um termo de compromisso em forma de ata e assinada por todos os proprietários, dando ciência que concordam com a doação da área sem ônus para o Município e registrado como parte do processo de aprovação.

Essas exigências foram pensadas como forma de penalizar o loteador infrator, fazendo com que mesmo através da Regularização não possa se privar de cumprir as normas urbanísticas previstas no parcelamento de solo, logo contribua para coibir novas vendas clandestinas.

### 3.2.2 Fases da REURB, de acordo com a Lei Federal nº 13.465/17

No Município de Álvares Machado ao aprovar as leis municipais relativas ao REURB foi inserido um artigo que estabelece a obrigatoriedade de formar uma comissão de regularização fundiária (capítulo II, artigos 4º e 5º da lei complementar nº 32/2021) para dar transparência nos processos de regularização. A Comissão é prevista no decreto nº 2990/2021 que nomeia membros para a Comissão de Regularização Fundiária no Município.

As principais etapas para inícios aos processos de REURB no Município são fornecidas pelas diretrizes Municipais e podem ser divididas em 3 fases.

Os principais elementos para análise e aprovação são: requerimento dos legitimados; elaboração do projeto de regularização fundiária; processamento administrativo do requerimento, classificação da modalidade e notificações; análise e saneamento do processo administrativo; análise pela comissão Municipal de REURB; aprovação do projeto de

regularização; expedição da Certidão de Regularização Fundiária – CRF e Registro da CRF e projeto aprovado com abertura de matrículas individualizadas.

### 3.2.3 Etapas da Notificação.

Feitas as buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis inseridos total ou parcialmente na poligonal que delimita o núcleo a ser regularizado, o Município deve notificar estes titulares, seus confinantes e terceiros eventualmente interessados, inclusive os responsáveis pela implantação do núcleo.

Caso não haja manifestação por parte dos confrontantes, presume-se que há concordância por parte dos notificados e seguem as etapas da REURB. No caso de Álvares Machado, não foi realizada a demarcação urbanística de todos os núcleos, dessa forma, optou por fazer a notificação individual de cada adquirente de lotes e publicação no diário oficial do Município.

### 3.2.4 Projeto de Regularização Fundiária – Projetos de Engenharia.

Após atestada a viabilidade de regularização, foi apresentado “o projeto”, o qual, se compõe de várias peças técnicas. Iniciou-se pelo levantamento topográfico e pelo estudo preliminar das desconformidades e das situações jurídica, urbanística e ambiental.

O levantamento topográfico foi composto pelo planialtimétrico e cadastral e georreferenciamento acompanhado de: Planta do perímetro e descrições técnicas dos confrontantes com os devidos números das matrículas, Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica e deve demonstrar, ainda, as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo.

O Projeto Urbanístico contemplou as áreas ocupadas, o sistema viário, as unidades imobiliárias existentes e projetadas e as obras de infraestrutura essenciais. O núcleo em estudo possuía sistema de abastecimento de água potável, coletivo; sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, individual; rede de energia elétrica domiciliar; atendendo os requisitos previstos na Lei federal nº 13.462/2017 e Lei Complementar Municipal nº 32/2021.

Os projetos foram acompanhados de memoriais descritivos, laudos fotográficos das edificações existentes e cronograma físico de serviços para a implantação de obras de infraestrutura essencial faltantes, além das compensações urbanísticas e ambientais necessárias para a regularização fundiária.

O termo de compromisso quanto à execução deste cronograma foi peça necessária à aprovação do Projeto de Regularização Fundiária, assinado pelos responsáveis pela REURB, e pelo profissional habilitado de engenharia.

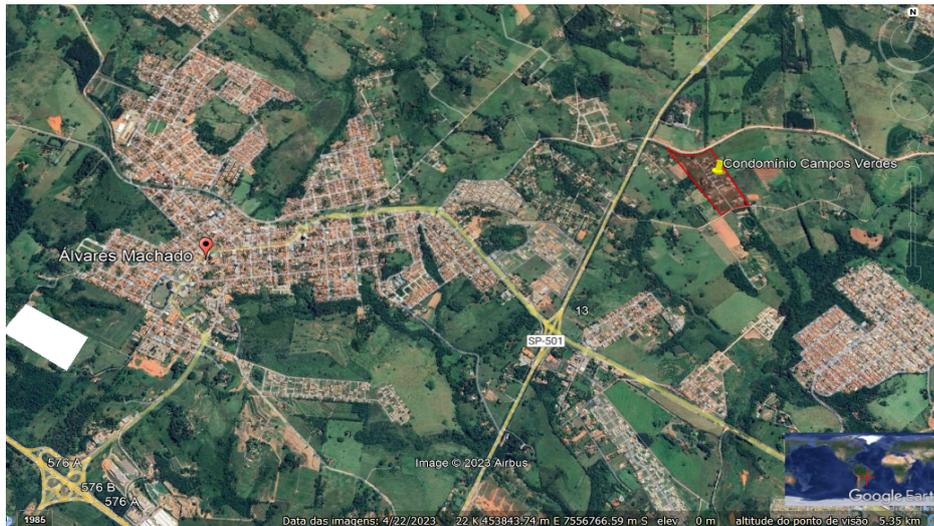
## **4 RESULTADOS E DISCUSSÕES**

### **4.1 Condomínio Residencial Campos Verdes.**

O empreendimento denominado “Condomínio de Lotes Residencial Campos Verdes” foi implantado em 2014, em área de particular, em uma Gleba de 104.449,07 m<sup>2</sup>, conforme Matrícula nº 87.513 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Presidente Prudente, tendo como acesso principal a Estrada Municipal Fazendinha KM 1,5 – Bairro Limoeiro, distante do centro aproximadamente 4km.

A comercialização dos lotes ocorreu através de contratos de compra e venda, sem anuência dos órgãos Estaduais e Municipal. A área de regularização foi objeto do Inquérito Civil (Meio Ambiente), junto ao Ministério Público, que deu origem à formalização de um (TAC), cumprido com a finalização do processo da REURB-E.

Figura 2 – localização do Núcleo Regularizado em relação a Cidade de Álvares Machado/SP.



Fonte: Google (2023)

O núcleo possui 45 (quarenta e cinco) lotes, com área mínima de terreno de 1.000,00 m<sup>2</sup>, sendo 43 (quarenta e três) lotes denominados de “áreas de propriedade exclusiva” e 2 (dois) lotes de “áreas com uso comum”, que correspondem a área do poço (área de 486,51 m<sup>2</sup>) e a Via de Circulação (área de área e 4.666,56 m<sup>2</sup> - Circulação particular).

**O Lote 01, Quadra D** (projeto urbanístico), corresponde a 5% da área total do empreendimento, relativo à área dominial foi registrado em um primeiro momento como área de uso exclusivo do condomínio, sendo o respectivo lote, posterior transferido a Prefeitura Municipal de Alvares Machado, doado como forma de compensação da área pública, de acordo com Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Associação Recreativa Campos Verdes (00011907), do dia 09/04/2022.

#### 4.1.1 Da Infraestrutura no Núcleo.

A área regularizada é dotada das seguintes infraestruturas básicas essenciais:

1. Abastecimento de água potável, através de sistema isolado, com poço único e sistema de distribuição aos lotes (acompanhado de outorga ou dispensa do DAEE - Departamento de Águas e Energia Elétrica). Ainda foi apresentado um termo de compromisso, registrado em ata do condomínio, que a água do poço deverá ser submetida a análise a cada 6 (seis) meses e apresentada a Vigilância Sanitária do Município. Todo ano deverá ser feita uma análise completa da qualidade da água, de acordo com as normas da Vigilância Sanitária

Estadual/Municipal e apresentada à Vigilância Sanitária do Município e cópia à Diretoria de planejamento, Hab. e Desenvolvimento para arquivo e cadastro.

2. Sistema de coleta e tratamento de esgoto através de fossas sépticas, de acordo com as normas da ABNT. No caso da área a ser regularizada, de acordo com as diretrizes municipais, houve a necessidade de adequação na execução dos serviços de implantação de fossas (tanques sépticos), de acordo com a NBR 7.229/93 da ABNT. em concordância com as normas do órgão competente no Estado (CETESB – Companhia Ambiental do Estado de São Paulo).
3. Rede de distribuição de energia elétrica, sob a responsabilidade da concessionária Energisa;
4. Coleta municipal de resíduos sólidos, com periodicidade de 1 (uma) vez por semana;
5. Circulação particular – uma única via - Raspas de Asfalto.

#### 4.1.2 Infraestrutura a ser implantada.

Os serviços de infraestrutura que ainda necessitavam ser implantados no empreendimento foi a melhoria da infraestrutura na área de circulação particular, que no caso optou por raspas de asfalto e soluções de drenagem, para impedir que as chuvas façam o arraste de sólidos ou terra para o leito carroçável.

Fica especificado através do código de postura como parte do processo de aprovação da REURB que, a partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, ou outros serviços públicos, é obrigatório aos beneficiários da REURB realizar a conexão da edificação à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço, salvo disposição em contrário na legislação municipal ( Lei federal nº 13.465/17 – Art. 12 - § 7º).

Foi apresentado pelo empreendedor o Levantamento Planimétrico Cadastral (LEPAC), bem como, os documentos comprobatórios (Contrato de compra e venda registrados e imagens com resoluções temporais), que comprovam que as ocupações são anteriores ao ano de 2016.

Em atendimento ao artigo 8º da Lei Municipal Complementar nº 32/2021, o Empreendimento possui 25 (vinte e cinco) lotes com construções consolidadas. As edificações em lotes do empreendimento a partir da expedição da presente CRF deverão ser precedidas de aprovação junto ao Departamento e Obras e Serviços Públicos da municipalidade nos termos da legislação vigente.

Os Projetos de Regularização do REURB E, denominado “Condomínio Residencial Recreativa “Campos Verdes”, foi aprovado e acompanhado para registro da área.

Figura 3 - Projeto Urbanístico



Fonte: Prefeitura Municipal, 2022

Um dos objetivos de um projeto urbanístico em um loteamento é garantir que a nova área seja remodelada e desenvolvida de forma sustentável. No caso das REURBs, deve ter a função maior, ou seja, buscar minimizar os impactos ambientais e, quando possível, interferir minimamente na paisagem natural.

A REURB vem com a proposta de garantir moradias dignas a população inserida nessa proposta, mas essa consolidação deve ser vista pelas administrações públicas como alternativas de consolidação respeitando o processo de Planejamento nas Cidades. No Caso do estudo de caso, apesar de já estar implantado desde o ano de 2014 e ser regularizado no ano de 2022, a administração pública priorizou a doação de área dominial (5% referente a área Institucional) e a averbação nas matrículas de 10% das áreas verdes dentro do lote. Essa ação pode parecer desnecessária para lotes dentro de chácaras de lazer com áreas de 1.000 m<sup>2</sup>, mas estamos tratando de REURB que poderão ser aplicadas a outras glebas que tenham lotes menores, dessa forma preservando as áreas permeáveis.

## **5 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

O planejamento urbano, como forma ideal de ordenamento das cidades, tem por objetivo evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente. A pesquisa de forma dedutiva, qualitativa e quantitativa do estudo de caso documental, valida a hipótese da responsabilidade objetiva do Município. Ele é o ente responsável pelo ordenamento urbano e a implantação da infraestrutura faltante nos loteamentos clandestinos ou irregulares. Ao considerar o artigo 40 da Lei 6.766/1979, dando foco pela Constituição Federal de 1988, a municipalidade tem o dever e não a faculdade de regularização dos Loteamentos Irregulares, assegurando assim os padrões urbanísticos e o bem-estar da população local.

Através da metodologia de regularização fundiária de Chácaras de Recreio – REURB – E (de cunho específico e não social) em forma de condomínio de lotes, oferece vantagens para o município, por força de lei municipal, atribuir a responsabilidade da regularização dos loteamentos clandestinos, ao loteador ou associação de compradores dos lotes, de acordo com as responsabilidades prevista no código civil. A regularização de condomínio de lotes segue a regra inicial de um loteamento, de acordo com a Lei Federal nº 6766/79.

Outra vantagem dessa modalidade de aprovação foi a da responsabilidade conjunta do loteador e adquirentes de lotes clandestinos e de possibilitar condições jurídicas e legais ao município sobre a infraestrutura do local. Considerando o código civil que rege a aprovação de condomínios, após aprovado o núcleo, caso os adquirentes dos lotes não exijam a implantação da infraestrutura faltante, será de responsabilidade do condomínio a implantação, correção ou manutenção da infraestrutura. Por isso o acompanhamento ao processo de regularização dos proprietários dos lotes deverá ter a anuência em cada fase do projeto.

Dentro de Município de Álvares Machado, já foram regularizados 3 (três) núcleos dentro desta metodologia até o ano de 2022, quando finalizou a participação da autora do artigo como parte da equipe da Prefeitura Municipal.

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço a Deus pela oportunidade, aos professores Maycon Amim Vieira, orientador deste trabalho, pela dedicação e pelo apoio, a professora Gilnete Leite dos Santos e Professora

Marta A. Broietti Henrique, ao meu esposo Carlos e Filhos Carlos Eduardo e Pedro Henrique pelo apoio, amor e compreensão e a minha mãe Evanilde (*In memoriam*) por me fazer acreditar que nunca é tarde para viver um sonho.

## REFERÊNCIAS

ÁLVARES MACHADO. **Lei Municipal Complementar nº 2467/06**. Disponível em: <https://www.alvareshmachado.sp.gov.br/>. Acesso em 10 de maio 2023.

ÁLVARES MACHADO. **Lei Municipal Complementar nº 018/2019**. Disponível em: <https://www.alvareshmachado.sp.gov.br/>. Acesso em 10 de maio 2023.

ÁLVARES MACHADO. **Lei Municipal Complementar nº 032/2021**. Disponível em: <https://www.alvareshmachado.sp.gov.br/>. Acesso em 10 de maio 2023.

BRASIL. Ministério das cidades. **REURB – Regularização Fundiária Urbana e a Lei nº 13.465 de 2017**. Banco de Dados de Informações dos Municípios Paulistas. São Paulo. Disponível em: <https://antigo.mdr.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/Publicacoes>. Acesso em 09 fev. de 2022.

BRASIL. Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017. **Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana**. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm). Acesso em: 09 fev.2022

\_\_\_\_\_. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal, 1988. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm) Acesso em 27 out. 2017

\_\_\_\_\_. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 10 jul. 2001. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/110257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm). Acesso em: 15 de abr. 2022.

\_\_\_\_\_. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 10 jan. 2002. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm). Acesso em: 15 abr. 2022.

\_\_\_\_\_. Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. **Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a Regularização Fundiária de Assentamentos localizados em áreas urbanas; e dá outras providências**. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2009/lei/111977.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/111977.htm) acesso em 22 jun. 2018.

\_\_\_\_\_. – Ministério do Meio Ambiente – **Resolução CONAMA nº 369/2006**. Disponível em: <http://www.ibama.gov.br/sophia/cnia/legislacao/MMA/RE0369-280306.PDF>, acesso em 22 de set. de 2023

\_\_\_\_\_. Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, e dá outras providências**. Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2000. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm). Acesso em: 09 fev. 2022.

\_\_\_\_\_. Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000. **Estabelece normas de finanças públicas voltadas para a responsabilidade na gestão fiscal e dá outras providências**. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/LCP/Lcp101.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LCP/Lcp101.htm) Acesso em 14 jun. 2018.

CONSTANTINO, Karin Preussler . Regularização Fundiária Sustentável: a necessidade de uma visão urbano-ambiental. **Revista Estudos de Planejamento**, n. 14, 2019.

COSTA, Fernanda Carolina Vieira da. **Regularização Fundiária**. Núcleo de Pesquisa e Extensão de Acesso a Terra Urbanizada - 1. ed. - Mossoró: Edufersa, 2020.

GIL, Antônio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 4.ed. São Paulo: Atlas, 2002.

LIBORIO, Daniela Campos; JUNIOR, Nelson Saule. **Princípios e Instrumentos da Política Urbana**. Enciclopédia Jurídica da PUCSP – Tomo 2 – Direito Administrativo e Constitucional – São Paulo, 2017.

LOCATELLI, P. **A sustentabilidade como Diretriz Vinculante para a Regularização Fundiária nas Margens de Cursos de Água Urbanas** – Programa de Pós-graduação Stricto Sensu em Ciências Jurídicas- PPCJ - Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALE — Itajaí-SC, 2020.

MOTTA-ROTH, D.; HENDGES, G. R. **Produção Textual na universidade**. São Paulo: Parábola, 2010.

MOURA, S. C. R. **Corrupção Urbanística: Principal óbice à realização do Direito Fundamental à Cidade Sustentável**. Dissertação de mestrado no Curso de Pós-Graduação em Ciência Jurídica, área de concentração em Direito Ambiental, Transnacionalidade e Sustentabilidade – UNIVALI, Itajaí, 2018.

NASCIMENTO, F.P. **Da Responsabilidade Municipal e o Papel do Ministério Público Estadual** – Programa de Mestrado em Ciências Jurídicas - Universidade do Norte do Paraná, Campus de Jacarezinho – PR, 2018.

PINTO, V. C. **O condomínio de Lotes e a Lei nº 13465/2017**. Disponível em: <https://www.linkedin.com/pulse/o-condom%C3%ADnio-de-lotes-e-lei-134652017-victor-carvalho-pinto/?originalSubdomain=pt>. Acesso em 10 fev de 2023.

SANTORO, Paula Freire. **Entre o Rural e o Urbano: Zonas de Chácaras, Sítios de Recreio ou Ranchos e a Preservação do Meio Ambiente**. APPURBANA - UFPA – Belém, 2014.

SÃO PAULO (ESTADO). Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação de São Paulo. Colocar o título do texto. Disponível no site <http://www.saopaulo.sp.gov.br/>, acesso em 28 de setembro de 2023.

SISTEMA ESTADUAL DE ANÁLISE DE DADOS - SEADE – Fundação Sistema Nacional de Análise de Dados - **Plano de Habitação do Estado de São Paulo (2011 – 2023)** . Disponível no Site <http://www.saopaulo.sp.gov.br/>, acesso em 28 de setembro de 2023.

SILVA JUNIOR, J. J. **A lógica contraditória da expansão territorial urbana em Álvares Machado - SP: Uma Faceta da Urbanização Desigual**. Dissertação de Mestrado no Curso de Pós-graduação em Geografia - Universidade Estadual Paulista - Faculdade de Ciências e Tecnologia - Presidente Prudente, 2007.

TRICHES, Vinícius. **Regularização Fundiária Urbana (REURB) – Estudo de Caso da Aplicação de Geoprocessamento e Sensoriamento Remoto em um Parcelamento de Solo Irregular no Município de Caxias do Sul - RS** – Pós-Graduação em MBA em Topografia e Sensoriamento Remoto - Faculdade FAMART, Caxias do Sul- RS, 2020.

VELTER JUNIOR, M. M. **O Condomínio de Lotes como Forma de Ocupação do Solo Urbano**. Programa de Pós-Graduação em Direito Mestrado Acadêmico – Dissertação de Mestrado - Universidade de Caxias do Sul, 2022.

VINHA, T. M. **Mapeamento Geomorfológico da Área Urbana e Adjacências da Cidade de Álvares Machado**. Mestrado em Geografia - Faculdade de Ciências e Tecnologia – FCT UNESP – Campus de Presidente Prudente, SP, 2009.

*Recebido em: 08/02/2024*

*Aceito em: 18/02/2025*