



Trabalho de Graduação

ENGENHARIAS 2020

TÍTULO: MANUAL TÉCNICO INSTRUTIVO PARA REGULARIZAÇÃO DE NÚCLEOS URBANOS IRREGULARES

Fernando Pereira dos Reis
Lucas de Souza Casagrande
Prof. M.e Rafael Augusto Valentim da Cruz Magdalena
Universidade São Francisco
lucas.souza.csg@gmail.com

Fernando Pereira dos Reis e Lucas de Souza Casagrande do Curso de Engenharia Civil, Universidade São Francisco; Campus de Bragança Paulista
Professor Orientador Prof. M.e Rafael Augusto Valentim da Cruz Magdalena, Curso de Engenharia Civil, Universidade São Francisco; Campus de Bragança Paulista.

Resumo. As cidades Brasileiras desde a sua origem possui características marcantes de ocupações irregulares, e isso só foi aumentando com o passar do tempo. Com a Revolução Industrial e a crescente urbanização das cidades os parcelamentos de solo irregulares cresceram de forma muito acelerada, sendo necessária a criação de políticas para o combate e a regularização das áreas irregulares existentes. Atualmente existem leis que regulam o parcelamento do solo e existem também alguns meios de regularizar os imóveis consolidados, contudo ainda são muito pouco conhecidas pela população. O objetivo deste trabalho é a facilitação do acesso a informação dessas formas de regularização e o auxílio na escolha de qual processo seguir, focando em dois processos muito utilizados, que é a regularização fundiária, Lei nº13.465/2017, também conhecida como REURB, e o processo de usucapião. A metodologia consiste na criação de um manual técnico instrutivo, o qual trará etapas que norteará a análise de casos e no final trará qual o melhor caminho a se seguir com a regularização. O manual será utilizado para a análise de um estudo de caso, para que seja observado se há ou não uma facilitação e aceleração do processo.

Palavras-chave: Cidade; Ocupação; Parcelamento; Irregular; Urbanização.

Abstract. Brazilian cities always had some problems about irregular occupations, and this fact has only increased over time. While Industrial Revolution and growing urbanization, the

irregular land parcel also grew up, then the government has created policies to combat and regularize existing irregular areas. Nowadays there are laws to regulate land parceling and other ways to do that, but least known for the population. The objective of this work is to facilitate access to information on these forms of regularization and to help choose which process to follow, focusing on two widely used processes, which is land title regularization, Law nº 13.465 / 2017, also known as REURB, and the adverse possession process. The methodology consists in the creation of an instructive technical manual, which will bring steps that will guide the analysis of cases and in the end it will bring the best path to follow with the regularization. The manual will be used for the analysis of a case study, so that it is observed whether or not there is a facilitation and acceleration of the process.

Keywords: City; Occupation; Installment; Irregular; Urbanization.

Introdução

Segundo Pinto (2003), a maior parte do território urbano do Brasil é formada por parcelamento irregular do solo. A proliferação das formas urbanas ilegais e/ou clandestinas, conforme Fernandes (2003 apud FREITAS, 2005), é um fenômeno observado principalmente nos países em desenvolvimento, como o Brasil, chegando de 40 a 70% da população urbana vivendo nessas condições. O fato de o Brasil ter dimensão continental agravou ainda mais esse problema por conta da dificuldade de regularizar ou fiscalizar a ocupação dessas áreas, as quais também conhecidas como loteamentos irregulares, justamente por estarem em desacordo com a legislação urbanísticas, ambiental, civil, penal e registraria. Contudo, esses núcleos irregulares não é fruto apenas de ocupações dos dias atuais, possui sua origem no passado, aonde ano após ano vem aumentando.

Essas ocupações, no entanto, obtiveram um grande aumento com a urbanização nas cidades, devido à revolução industrial ocorrida em meados do século XVIII na Inglaterra, mudando suas características, a qual se adaptou ao novo sistema capitalista industrial. A urbanização, segundo Maricato (1999), é parte integrante desse processo de irregularidade, onde famílias, em busca de uma qualidade de vida, migravam do campo para os centros urbanos. Esse crescimento vertiginoso, de acordo com Cardoso (2012), foi um dos fatores preponderantes para o surgimento e formação das diferentes cidades dentro de uma mesma. O crescimento dessa migração do campo para os centros urbanos não foi acompanhado pelo

crescimento das infraestruturas e serviços essenciais para alojar essa população, assim pode-se dizer que a urbanização acelerada não foi acompanhada pelo crescimento urbano.

Grande parte dessas ocupações irregulares ocorre fora dos grandes centros, muitas vezes em áreas de preservação, encostas de morros, vales, lugares onde não há interesses do estado e de mercados privados, dando origem em muitos casos a favelas. De acordo com Cardoso (2012) a cidade ilegal, como é chamada núcleos urbanos irregulares, não é apenas um privilégio dos pobres ou menos favorecidos. Existem também áreas ilegais onde a população na qual habita são de alta renda, tornando áreas ilegais, mas com condições de infraestrutura e sociais boas, diferente das outras ocupações, onde as condições são precárias. Assim, pode-se concluir que a diferença das duas áreas é que a dos pobres é por falta de opção, já a de famílias com alto poder é por escolha própria.

Os parcelamentos de solo podem ser realizados tanto pelo proprietário do terreno, o qual parcela sem possuir nenhuma aprovação ou projeto para tal, e vende, contudo o comprador não irá possuir uma titulação do terreno em seu nome em cartório. Ou pode ser realizado por terceiros, que ocupa a área e acaba por desfrutar de um bem que não é seu e o qual não precisou pagar.

São vários os problemas causados pela ocupação irregular do solo, sendo os principais, de acordo com Pinto (2003), desarticulação do sistema viário, dificuldade de acesso, ligações clandestinas de energia elétrica e comprometimento do meio ambiente. Isso acarreta problemas não apenas para a população residente nesses locais, mas para toda população, seja pela ampliação desnecessária dos custos de urbanização, ou então, pelas externalidades negativas decorrentes de fenômenos como a contaminação e o assoreamento dos recursos hídricos e a disseminação de doenças contagiosas.

Com o fim do crescimento brasileiro, na década de 80, e uma acentuada desigualdade de classes, foram tomadas medidas a fim de diminuir as irregularidades urbanas, sendo uma delas a aprovação da Lei Federal nº 6.766/79, onde regulamenta o parcelamento de solo e torna como crime o parcelamento irregular, e a garantia do direito à propriedade na Constituição Federal de 1988, a qual, de acordo com Pinto (2007 apud Constituição Federal, 1988, art. 182), tem como objetivo principal ordenar o desenvolvimento das cidades, tendo como instrumento principal o plano diretor. Em 1999, com algumas alterações da Lei Federal nº 6.766/79, foi aprovada a Lei Federal nº 9.785/99, a qual possuía algumas mudanças. A lei viabilizou o parcelamento do solo com a implantação de loteamento habitacional de interesse

social, e deu maior autonomia aos municípios para estabelecer medidas urbanísticas. Entretanto ainda havia vários problemas na elaboração, sendo eles, conforme Lorenzetti e Araújo (2002 apud Freitas, 2005) em relação às exigências confusas de infraestrutura, demarcações de lotes, abertura de logradouros, insuficiência das normas relacionadas à regularização fundiária.

No passado a ocupação das cidades se moldava unicamente conforme a necessidade da população, a medida que os valores nos centros urbanos inflacionavam, as pessoas se mudavam para as periferias mesmo não havendo documentação a infraestrutura necessária. Para conter esse tipo de problema o governo federal buscou medidas para facilitar o processo de regularização e ao mesmo tempo penalizar aqueles que não cumprissem tais medidas, o primeiro ato foi a criação da Lei das Terras em 1850.

Há diversos tipos de núcleos informais, como: Ocupação de terras públicas, subdivisão não autorizada de terras públicas, projetos habitacionais populares irregulares, urbanização e desenvolvimento de áreas definidas como rurais, subdivisão não autorizadas de lotes, ocupação generalizada das margens de rios, encostas, etc. e ocupação de espaços públicos. Diante disso é necessário conhecer os meios de regularização para esse tipo de ocupação.

A Usucapião é um modo de aquisição da propriedade pelo exercício da posse prolongada, nos prazos estabelecidos por lei. No Brasil, tal medida foi regulamentada pelo Código Civil de 1916, onde havia duas espécies de usucapião, sendo elas a usucapião ordinária e a usucapião extraordinária. Já no Código Civil vigente atualmente, pode-se identificar quatro espécies de usucapião: a extraordinária, a ordinária, a urbana e a especial rural ou pro labore. Contudo, será focado apenas nas modalidades ordinária e extraordinária.

Para a regularização via usucapião de bens imóveis ordinário o requerente deve estar na posse pelo espaço de tempo de 10 anos, para os moradores do mesmo município, e 15 anos, para moradores de outros municípios, no antigo Código Civil, e o qual passou há 5 anos, no Código Civil vigente atualmente, situada no artigo 1.242, e deve demonstrar boa fé e a posse mansa e pacífica, juntamente com um título que comprove a aquisição.

Enquanto isso na regularização via usucapião extraordinária, previsto no artigo 1.238 do código civil atual, não é necessária à comprovação através de título, ou seja, mesmo que seja de má-fé é possível requerer essa espécie de usucapião, apenas através da comprovação da posse ininterrupta e que a mesma seja mansa e pacífica, no prazo de 20 anos, no Código

Civil de 1.916, e de 15 anos, no Código Civil atual, podendo ser reduzido a 10 anos, se comprovado a moradia habitual.

A Lei 13.465/2017 tem origem na Medida Provisória 759, de dezembro de 2016, representando uma conversão desta e tendo ambas, como conteúdo principal, a regularização fundiária urbana e agrária. Neste Trabalho o enfoque será na Regularização Fundiária Urbana.

A REURB, regularização fundiária urbana, Lei nº 13.465/2017, institui normas no território nacional, que abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais. Essa lei tem como intuito resolver os graves problemas referentes à distribuição de terras e uma melhor urbanização das cidades brasileiras, dando aos núcleos urbanos informais caráter urbano e a titulação de posse da terra para o ocupante, fazendo com que propriedades irregulares se tornem legais. Essa nova lei, no entanto, só é possível, de acordo com o Art. 9º § 2º da Lei nº13.465 de 11 de julho de 2017, para núcleos urbanos irregulares que teve sua formação até a data de 22 de dezembro de 2016, devendo ser devidamente comprovado.

Dentro da REURB há duas formas, a REURB de interesse social (REURB-S), no qual são voltados para núcleos urbanos informais com ocupação predominante de famílias de baixa renda, ficando por conta do município a regularização, e assim os moradores ficam isentos de custas. E a REURB de interesse específico (REURB-E), o qual é para famílias que não são consideradas de baixa renda, e assim ficando todos os encargos por conta do interessado.

A ausência de instalações de equipamentos de infraestruturas é um fator que agrava as diferenças entre áreas regularizadas e as áreas ilegais, serviços como tubulação e ligação de esgoto adequada, preventivo de incêndio e o não cumprimento de largura mínima das vias são outros reflexos desse acontecimento.

Os espaços urbanos têm a sua divisão bem demarcada, onde a área comprável por ricos, conta com serviços de infraestrutura de qualidade, além de uma segurança de isolamento promovida por guaritas, muros de isolamento e controle de circulação, por outro lado a área mais pobre tem como característica marcante a ocupação forçada pelo crescimento populacional e na maioria das vezes não possui regularização e serviços de infraestrutura.

O termo cidade ilegal, apesar de parecer ser pejorativo, não é utilizado apenas para aglomerados de pessoas pobres, mas também para ricos que muitas vezes acabam apossando de terras de terceiros e de propriedade pública.

Além dessas questões, o loteamento regularizado conta com um legado para a população, que é a doação de área de uso público especial (Aupe), a qual serve para escolas e creches.

O presente trabalho tem como objetivo a facilitação do processo de regularização através da criação de um manual instrutivo, o qual conterà os passos para a escolha de qual processo seguir e quais as atividades necessárias. Define-se que manual é um conjunto de regras, leis e normas, os quais regem uma determinada atividade, sistematizando processos. A utilização de manuais vem de muito tempo atrás, quando políticos e empresários, através de estudos sobre a organização do trabalho, viram a necessidade dessa sistematização e da criação de normas.

Uma das principais vantagens da utilização de manuais é que mesmo uma pessoa leiga em determinada atividade pode entender o processo, já que nele possuem de forma simples e objetiva as etapas necessárias para tal, e também para funcionários e gestores para ter uma visão de determinado processo.

Material e Métodos

O trabalho consistiu na criação de um manual técnico instrutivo para regularização de núcleos urbanos irregulares. A criação foi feita através de estudos e pesquisas das leis de regularização existente, contudo com o enfoque apenas nos processos de usucapião e na Lei nº 13.465/2017, lei de regularização fundiária. Para isso o manual foi dividido em duas etapas, sendo a primeira etapa onde será realizada a análise do local a ser regularizado e a escolha do processo pelo qual será feito a regularização, e na segunda etapa os passos e as documentações necessárias para a realização do processo, tanto para usucapião quanto para a regularização fundiária. Na primeira etapa a análise do local e da documentação existente é uma parte muito importante, já que é a partir daí que irá ter as opções as quais pode seguir o processo e assim ver qual o caminho é mais favorável. Os dois processos dependem de profissionais especializados e capacitados para o levantamento do local e a realização do projeto tanto urbanístico para a regularização fundiária quanto o topográfico para a usucapião, e também para o recolhimento da responsabilidade técnica. No processo de usucapião além de profissionais para a realização do projeto é necessário também a participação de um advogado, o qual dará entrada no processo judicial no fórum.

MANUAL TÉCNICO INSTRUTIVO PARA REGULARIZAÇÃO DE NÚCLEOS URBANOS IRREGULARES

1ª ETAPA

Nesta etapa será analisado o núcleo urbano o qual pretende-se regularizar, suas características, as documentações existentes e quais os prós e contras dos processos cabíveis para cada se regularizar.

1º PASSO – Escolha do Local

Escolha do núcleo urbano que se encontra irregular.

3º PASSO – Enquadramento do Zoneamento

Pesquisa em qual zoneamento do município a área está inserida, e quais as restrições deste zoneamento.

5º PASSO – RECOLHIMENTO DE DOCUMENTOS

Recolhimento dos documentos existentes do local, podendo ser matrícula, contrato de compra e venda, ou o que o proprietário possuir.

7º PASSO – ESCOLHA DE QUE CAMINHO SEGUIR

Se o cliente possuir registro na matrícula da área total ou de parte dela, mas que os outros proprietários estejam vivos para que possam se manifestar de acordo, o local possuir infraestrutura mínima necessária e área possuir formação consolidada até 22 de dezembro de 2016, devidamente comprovada, a regularização fundiária seria o melhor caminho, já que o tempo do processo e o custo é menor em comparação ao usucapião.

2º PASSO – Análise das Características do local

Localização da área para uma rápida análise das características, podendo ser através de imagens aéreas.

4º PASSO – Análise das Características Físicas do Local

Análise das características físicas do local (in loco), observando se há ou não infraestrutura, se há alguma área de preservação ou área verde.

6º PASSO – ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO

Análise da documentação e estudo de quais caminhos é possível seguir com a regularização. Os caminhos vão depender se o cliente possui uma parte ideal, se apenas possui contrato de compra e venda e comprove a cadeia filiatória até chegar ao registro que se encontra na matrícula, se possui registro na matrícula ou se apenas possui documentos que comprovem a posse.

8º PASSO – ESCOLHA DE QUE CAMINHO SEGUIR

Se o cliente apenas possuir contrato de compra e venda do local ou parte ideal da matrícula, tendo a cadeia filiatória completa até o registro, ou possuir um registro na matrícula, contudo uma matrícula muito grande e com vários proprietários ou não possuir infraestrutura para a regularização fundiária, ou até mesmo possuir a posse comprovada do local por 10 ou 15 anos, o melhor caminho a se seguir seria o processo de usucapião.

Figura 1 – Manual Técnico Instrutivo para Regularização de Núcleos Urbanos Irregulares (Fonte: Próprio Autor).

MANUAL TÉCNICO INSTRUTIVO PARA REGULARIZAÇÃO DE NÚCLEOS URBANOS IRREGULARES

2ª ETAPA

Decidido por qual caminho seguir com a regularização, nesta etapa será feito o processo necessário para a realização do mesmo. Esta etapa será dividida em duas partes, sendo ela a de Regularização Fundiária e a de Usucapião, onde os parágrafos pintados são atividades que necessitam de profissionais.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

1º PASSO – Levantamento do Local

O primeiro passo do processo é o levantamento Planialtimétrico Georreferenciado do local em estudo, pegando suas delimitações, confrontações e a topografia do local.

3º PASSO – Projeto Urbanístico

Realização do projeto urbanístico, o qual trará a situação registral, situação da atualização registral e situação consolidada, o roteiro perimétrico, as confrontações, as indicações das ruas, rodovias (se houver), área de preservação (se houver), o levantamento planialtimétrico e uma imagem área indicando o local.

5º PASSO – Anuências

Levantado os confrontantes é necessário que os mesmo assinem um termo de confrontação (Anuência), onde o proprietário da matrícula confrontante estará assumindo estar de acordo com a divisa delimitada no projeto.

7º PASSO – Entrada na Prefeitura Municipal

Com todos os documentos necessários em mãos, é necessário a entrada na Prefeitura Municipal para a devida análise e assim, se aprovado, a emissão do CRF (Certificado de Regularização Fundiária).

2º PASSO – Pesquisa Notarial

Neste passo será feita a pesquisa de confrontação, onde será levantado as matrículas e os proprietários confrontantes do local a ser regularizado.

4º PASSO – Memorial Descritivo

Elaboração do Memorial descritivo com a descrição das três situações do projeto urbanístico, onde será descrito de vértice a vértice o perímetro do imóvel, com as distâncias, azimutes e coordenadas.

6º PASSO – Responsabilidade Técnica

Feito o processo, é necessário que o profissional o qual está realizando o trabalho emita uma responsabilidade técnica sobre o trabalho, que no caso do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) denomina-se ART, anotação de responsabilidade técnica.

8º PASSO – Entrada no Cartório de Registro de Imóveis (CRI)

Com a emissão da CRF por parte da Prefeitura Municipal é necessário que dê entrada no CRI com toda a documentação a qual foi aprovada na Prefeitura, para que possa ser analisada as competências que ficam a cargo do cartório, como confrontações e descrições do imóvel, e assim seja emitida a titulação para o proprietário ou para cada proprietário, se for mais de um.

Figura 2 – Manual Técnico Instrutivo para Regularização de Núcleos Urbanos Irregulares (Fonte: Próprio Autor).

MANUAL TÉCNICO INSTRUTIVO PARA REGULARIZAÇÃO DE NÚCLEOS URBANOS IRREGULARES

2ª ETAPA

USUCAPIÃO

1º PASSO – Levantamento do Local
O primeiro passo do processo é o levantamento topográfico do local, onde será levantado o perímetro do imóvel a ser regularizado e as construções consolidadas, se houver.

2º PASSO – Levantamento da documentação
Levantamento da documentação existente da área a ser regularizada, e se necessário, documentos que comprovem a cadeia filiatória e a consolidação do local, sendo o mínimo de 10 anos.

3º PASSO – Pesquisa Notarial
Neste passo será feita a pesquisa de confrontação, onde será levantado as matrículas e os proprietários confrontantes do local a ser regularizado.

4º PASSO – Projeto Topográfico
Realização do projeto topográfico, onde será representado o perímetro do imóvel com o seu roteiro perimétrico (vértices, azimutes e distâncias), o perímetro das construções consolidadas (se houver) e as confrontações do imóvel, com as devidas matrículas.

5º PASSO – Memorial Descritivo
Elaboração do memorial descritivo, onde será descrito o imóvel e o qual será a descrição que ficará na matrícula terminado o processo. Nessa descrição conterà a localização do imóvel, descrição perimétrica, com os azimutes e distâncias de cada vértice e a sua respectiva confrontação, área total do imóvel, e se houver construções existentes, a área edificada.

6º PASSO – Anuências
Levantado os confrontantes é necessário que os mesmo assinem um termo de confrontação (Anuência), onde o proprietário da matrícula confrontante estará assumindo estar de acordo com a divisa delimitada no projeto.

6º PASSO – Responsabilidade Técnica
Feito o processo, é necessário que o profissional o qual está realizando o trabalho emita uma responsabilidade técnica sobre o trabalho, que no caso do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) denomina-se ART, anotação de responsabilidade técnica.

6º PASSO – Entrega para o Advogado do caso
Como o Usucapião é um processo judicial, para dar continuidade ao processo é necessário que um advogado monte um processo e entre no fórum com a causa, onde o juiz dará a sentença se o imóvel é ou não de propriedade da pessoa, e assim o proprietário conseguir a titulação do imóvel.

Figura 3 – Manual Técnico Instrutivo para Regularização de Núcleos Urbanos Irregulares (Fonte: Próprio Autor).

O manual trás de maneira simples e objetiva os passos para a regularização, levando assim uma normatização do processo, o qual acarreta em uma maior eficiência e desburocratização de alguns processos.

Resultados e Discussão

Para tirar uma conclusão sobre a eficiência do manual foi aplicado o manual criado em um caso de regularização. O local escolhido encontra-se no município de Socorro, Estado de São Paulo, possuindo frente para as Ruas Chehouan José, José Maria de Oliveira, Sidnei de Oliveira e Rodovia Pompeu Conti, SP 008, bairro dos Cubas (Figura 1).

Após a localização foi feita a pesquisa das características do local, começando com a pesquisa de qual zoneamento da cidade essa área se encontra, e foi constatado que se encontra na zona de interesse social. Em seguida, foi feita a análise “in loco” para a verificação das condições do local, para assim, junto da documentação que será analisada escolher em qual caminho seguir com a regularização. Foi constatado que o local era consolidado, com parcelamentos irregulares da gleba, e possui infraestrutura, como pavimentação, galerias pluviais, abastecimento de água e esgoto pela SABESP e fornecimento de energia elétrica pela CPFL.



Figura 4 – Imagem aérea do local tirada no de 2015 (Fonte: MITRA).

Após a escolha da área a ser regularizada e análise do local fomos para a parte burocrática do processo, que é o recolhimento da documentação que os proprietários possuem para assim analisar a situação documental que se encontra o local. Os proprietários possuíam a matrícula da gleba (FIGURA 02, 03 e 04), a qual possui a descrição do imóvel e os proprietários do imóvel. Analisando a matrícula, pode-se ver que a área total da matrícula estava no nome dos familiares, com suas devidas porcentagens. Contudo, não estava localizada qual parte era de qual, apenas estava citando a porcentagem referente a cada.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de SOCORRO - SP

matrícula 13.476 ficha 001

Socorro, 12 de JANEIRO de 2006
Oficial Designada: *Silvia Aparecida Cardoso Granconato*

IMÓVEL URBANO RUA JOSÉ CHEHOUAN JOSÉ, Área de 5.497,50 m².-
Cadastral Municipal nº 01.01.002.0998.001.-

Uma Gleba de terras com Área total de 5.497,50 m² (cinco mil, quatrocentos e noventa e sete metros e cinquenta decímetros quadrados), contendo uma casa de morada de tijolos e telhas com oito cômodos e uma tulha também de tijolos e telhas, situada nesta cidade e comarca de Socorro-SP, na Rua José Chehouan José, dentro das seguintes medidas, ruos e confrontações, a saber:

"Começam suas divisas num ponto distante 12,00(doze metros), do marco nº 5 a 0,60 m (sessenta centímetros) para baixo do coqueiro, daí quebra a direita e segue 10,60 m(dez metros e sessenta centímetros), confrontando com José de Toledo, daí deflete a esquerda com a mesma confrontação, segue numa distância de 14,00 m (quatorze metros), vão até a ampliação da estrada municipal, daí pela ampliação da estrada municipal à direita por 109,50 m (cento e nove metros e cinquenta centímetros) até o alinhamento do D.E.R. na estrada Socorro-Bragança Paulista, estaca 648, mais 5,50 m. (cinco metros e cinquenta centímetros), segue confrontando com a estrada pela cerca do D.E.R. numa distância de 32,50 m. (trinta e dois metros e cinquenta centímetros) até a rua Chehouan José, onde defletindo à direita, seguem pelo alinhamento da rua por 99,50 m.(noventa e nove metros e cinquenta centímetros) até encontrar as divisas dos sucessores de Belmiro de Souza, daí defletem à direita e seguem por 52,70 m.(cinquenta e dois metros e setenta centímetros) até o ponto de início".-----

PROPRIETÁRIOS: BENEDICTO DE OLIVEIRA, RG.5.968.247-4/SSP/SP, CPF.118.180.268-72, e sua mulher ANGÉLICA BERTOLETTI DE OLIVEIRA, RG.nº29.029.472-1/SSP/SP, CPF.nº137.475.468-46, aposentados, casados no regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Sidnei de Oliveira, 40.-----

REGISTRO ANTERIOR: matrícula nº 10.086 do Livro 2-RG, de 27/03/1992.-----
A Oficial Designada: *Silvia Aparecida Cardoso Granconato*

R.1.- Em 12 de janeiro de 2006.- Protocolo nº 48.709, de 26.12.2005.- Pelo Formal de Partilha de 13 de dezembro de 2005, assinado pela MM. Juíza de Direito da 2ª Vara Civil desta comarca, Dr.ª Érika Silveira de Moraes Brandão, extraído dos autos nº265/05 de ARROLAMENTO dos bens deixados por Benedicto de Oliveira, CPF.118.180.268-72 falecido em 20/02/2005 homologado por sentença de 04/11/2005, transitada em julgado, o USUFRUTO do imóvel objeto desta matrícula, no valor de R\$.23.297,91 (vinte e três mil, duzentos e noventa e sete reais e noventa e um centavos), foi atribuído a viúva meeira ANGÉLICA BERTOLETTI DE OLIVEIRA, também conhecida - por ANGÉLICA BERTOLETTI DE OLIVEIRA, RG.29.029.472-1/SSP/SP, CPF.137.475.468-46, brasileira, do lar, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Sidnei de Oliveira, 40.-
A Oficial Designada: *Silvia Aparecida Cardoso Granconato*

(continua no verso)

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:24/4/2017 8:35:41

Figura 05– Matrícula do imóvel (Fonte: <https://www.registradores.org.br>).

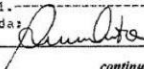
matricula

13.476

ficha

001 V

R.2.- Em 12 de janeiro de 2006.- Protocolo nº 48.709, de 26.12.2005.- Pelo Formal referido no R.1, de Arrolamento dos bens deixados por BENE-DICTO DE OLIVEIRA, o imóvel matriculado, no valor de R\$.46.595,82 (quarenta e seis mil, quinhentos e noventa e cinco reais e oitenta e dois centavos) foi partilhado e passou a pertencer, em partes iguais, aos HERDEIROS - FILHOS: 1) ROSINA DE OLIVEIRA ALPI, RG.28.746.448-9/SSP/SP, CPF.173.555.618-12, casada com JOAO LAERCIO ALPI, RG.8.084.068/SSP/SP, CPF.nº 539.953.098-87, lavradores, no regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta comarca, no Bairro das Lavras de Cima; 2) JOSÉ DE OLIVEIRA, RG.5.265.497-7/SSP/SP, CPF.713.819.378-53, lavrador, casado com VANDERCI LAZARA DE LIMA OLIVEIRA, RG.21.490.874/SSP/SP, CPF.274.454.128-16, do lar, no regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta comarca no Bairro das Lavras de Cima; 3) LUIZ CARLOS DE OLIVEIRA, RG.7.598.756-9/SSP/SP, CPF.963.357.858-20, lavrador, casado com MARINA APARECIDA DEFENDI OLIVEIRA, RG.9.373.458/SSP/SP, CPF.137.965.038-02, professora, no regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com escritura de pacto antenupcial, registrada sob nº 2.742 do Livro 3-Auxiliar deste Registro de Imóveis, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua José Maria de Oliveira, 268; 4) DARLEI DONIZETTI DE OLIVEIRA, RG.nº10.846.303/SSP/SP, CPF.059.254.468-01, lavrador, casado com ISOLINA DE FREITAS OLIVEIRA, RG.11.126.753/SSP/SP, CPF. nº044.724.178-80, do lar, no regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com escritura de pacto antenupcial, registrada sob nº 3.618 do Livro 3-Auxiliar deste Registro de Imóveis, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Olivia T. D. M. Orlandi, 28; 5) CELSO DE OLIVEIRA, RG.10.476.938/SSP/SP, CPF.068.377.758-04, casado com APARECIDA VALERIA DA SILVA OLIVEIRA, RG.9.161.368-1/SSP/SP, CPF.822.792.928-15, comerciantes, no regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com escritura de pacto antenupcial, registrada sob nº 3.561 do Livro 3-Aux., deste Registro de Imóveis, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Alberto Guinato, 170; 6) ANTONIO SERGIO DE OLIVEIRA, RG.15.621.369/SSP/SP, CPF.106.192.928-06, lavrador, casado com ELAINE CRISTINA SIQUEIRA DE OLIVEIRA, RG.26.858.523-4/SSP/SP, CPF.nº 269.232.138-35, do lar, no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta comarca, no Bairro das Lavras de Baixo, e aos HERDEIROS NETOS, filhos Sidney de Oliveira, falecido; 7.1) SIDNEY DE OLIVEIRA JÚNIOR, RG.41.718.487-6/SSP/SP, CPF.nº 218.110.938-92, comerciante, e 7.2) DÉBORA APARECIDA DE OLIVEIRA, RG.41.718.313-6/SSP/SP, CPF.nº337.337.228-33, estudante, ambos solteiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua André Luiz Batista, nº 48, todos brasileiros. CONDIÇÕES: sobre o imóvel partilhado existe usufruto registrado conforme R.1.

A Oficial Designada:  Silvia Aparecida Cardoso Granconato.

continua na ficha 02

Figura 06 – Matrícula do imóvel (Fonte: <https://www.registradores.org.br>).

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de SOCORRO - SP

matrícula 13.476 ficha 02

Socorro, 21 de dezembro de 2012
Oficial: *[Assinatura]*

A.3. Em 21 de dezembro de 2012. Protocolo nº 67.159, em 12 de dezembro de 2012. DIVÓRCIO. Procedo à presente averbação, à vista do título protocolado sob o nº 67.159, instruído com Certidão de Casamento, matrícula nº 114991 01 55 1984 2 00044 003 0001776 70, expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do Município e Comarca de Socorro, SP, em 21 de maio de 2012, referente ao registro de casamento nº 1.776, folha 03 do Livro B-44, à margem do qual consta averbação de divórcio, para consignar que os proprietários de parte do imóvel objeto desta matrícula, conforme R.2, item 4, DARLEI DONIZETTI DE OLIVEIRA e ISOLINA DE FREITAS OLIVEIRA, divorciaram-se, nos termos da sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Judicial da Comarca de Socorro, SP, nos autos do Processo nº 601.01.2011.001899-7/000000-000, Ordem nº 458/2011, em 27 de julho de 2011, transitada em julgado em 11 de agosto de 2011, voltando a mulher a utilizar o nome de solteira, ou seja, ISOLINA DE FREITAS. A Substituta do Oficial, Camila Aparecida Magon: *[Assinatura]*

R.4. Em 21 de dezembro de 2012. Protocolo nº 67.159, em 12 de dezembro de 2012. PARTILHA. Pelo Formal de Partilha expedido em 09 em agosto de 2012, assinado pelo MM. Juiz de Direito da Primeira Vara Judicial da Comarca de Socorro, SP, extraído dos autos de Ação de Divórcio, Processo nº 601.01.2011.001899-7/000000-000, Nº de Ordem 458/2011, requerida por DARLEI DONIZETTI DE OLIVEIRA e ISOLINA DE FREITAS OLIVEIRA, homologada por sentença proferida em 27 de julho de 2011, com trânsito em julgado em 11 de agosto de 2011, a PARTE IDEAL equivalente a 14,2857% (quatorze inteiros e dois mil, oitocentos e cinquenta e sete décimos de milésimo por cento) do imóvel objeto desta matrícula, havida pelo R.2, item 4, no valor de R\$16.302,11 (dezesseis mil, trezentos e dois reais e onze centavos), atualizado em R\$17.493,82 (dezessete mil, quatrocentos e noventa e três reais e oitenta e dois centavos), pertencente aos proprietários: 1) DARLEI DONIZETTI DE OLIVEIRA, CPF nº 059.254.468-01, RG nº 10843303 SSP/SP, brasileiro, divorciado, agropecuarista, com domicílio na Rua Sidnei de Oliveira, nº 40, Socorro, SP, e 2) ISOLINA DE FREITAS, CPF nº 044.724.178-80, RG nº 11126753 SSP/SP, brasileira, divorciada, lavradora, com domicílio na Rua Olívia Tortelli Della Maggiori Orlandi, nº 28, Jardim Orlandi, Socorro, SP, foi PARTILHADA e passou a pertencer a DARLEI DONIZETTI DE OLIVEIRA, CPF nº 059.254.468-01, RG nº 10843303 SSP/SP, brasileiro, divorciado, agropecuarista, com domicílio na Rua Sidnei de Oliveira, nº 40, Socorro, SP. A Substituta do Oficial, Camila Aparecida Magon: *[Assinatura]*

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:24/4/2017 8:35:41

Figura 07 – Matrícula do imóvel (Fonte: <https://www.registradores.org.br>).

Documentalmente a gleba não está parcelada, contudo a gleba já passou por um parcelamento irregular, e esta dividida em lotes. Essa divisão já está consolidada, e foi analisado, por imagem aérea, desde quando essa divisão está feita. Através do Google Earth foi possível constatar que a gleba já era dividida no ano de 2010, assim abrindo o caminho para a regularização fundiária, a qual só é possível de acordo com Art. 9º § 2º da Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017, “para núcleos urbanos irregulares que teve sua formação até a data de 22 de dezembro de 2016, devendo ser devidamente comprovado.” (Brasil, 2017). Outro caminho para que cada lote saísse com a titulação no nome de cada herdeiro específico seria a usucapião, contudo primeiro teria que ser feito a divisão entre os herdeiros de qual parte iria ficar para cada um, já que na matrícula só esta especificada a porcentagem de cada dentro da gleba total, e após isso cada herdeiro entraria com usucapião de sua parte, mas esse processo, por ser judicial, demoraria mais e o custo seria mais alto, tornando-se inviável para esse caso.

Um ponto que se tornou a regularização fundiária ainda mais viável foi que o local já possuía a infraestrutura básica exigida pela lei nº13.465, como ligação de água, esgoto, energia elétrica, captação de água e pavimentação, sendo um custo a menos para os proprietários. Assim, comparando os custos, o tempo e as necessidades do local, ficou decidido seguir com o processo de loteamento por regularização fundiária, onde será feita a regularização da gleba e as devidas divisões dos lotes, saindo, ao final do processo, cada lote com a sua devida titulação individual.

Como a regularização fundiária, Lei nº13.465/2017, institui normas que abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, há vários processos para serem feitos. A base da Lei envolve, de acordo com Pinto (2017): “(i) levantamento da situação fundiária dos imóveis ocupados, (ii) negociação entre os proprietários, os ocupantes e o poder público; (iii) elaboração e aprovação de um projeto urbanístico; e (iv) registro do projeto e dos títulos atribuídos a cada ocupante.”

Assim o primeiro passo a ser tomado foi o levantamento topográfico da área a ser regularizada. Esse levantamento deve ser planialtimétrico, onde é feito o detalhamento do terreno com suas medidas planas, angulações e diferenças de níveis, e deve ser georreferenciado, o qual é identificado às divisas com latitude e longitude, devendo ser feito por profissionais qualificados. Nessa área foi feito o levantamento por um topógrafo, o qual fez os devidos serviços de campo, e após, os devidos processamentos e cálculos.

Após esse passo de processamento teremos o levantamento do local com seus devidos lotes e divisas, assim a etapa posterior é a pesquisa notarial e o estudo de confrontação, já que é necessária a indicação de cada confrontação existente com as suas devidas matrículas.

Encontrado os confrontantes foi necessário o recolhimento dos requerimentos de cada confrontante, onde os proprietários vizinhos reconhecem que os limites citados no projeto estão de acordo. Estando todos de acordo o projeto urbanístico pode ser dado sequência.

Dentro do projeto urbanístico foi feita a planta de situação registral (FIGURA 01), a qual é a representação da descrição da matrícula do imóvel; planta da situação da atualização da descrição imobiliária (FIGURA 02), onde é atualizada a descrição do perímetro, a qual era muito precária; e planta com a situação atual e consolidada, com as devidas divisões dos lotes e com o roteiro perimétrico de cada lote e suas áreas. Além de todas essas plantas é necessário também uma planta topográfica com as curvas de níveis, imagem área do local e um memorial descritivo, com a descrição da área e de todos os lotes que será criado.

Figura 09 – Planta da Situação da Atualização da Descrição Imobiliária (Fonte: Próprio Autor).

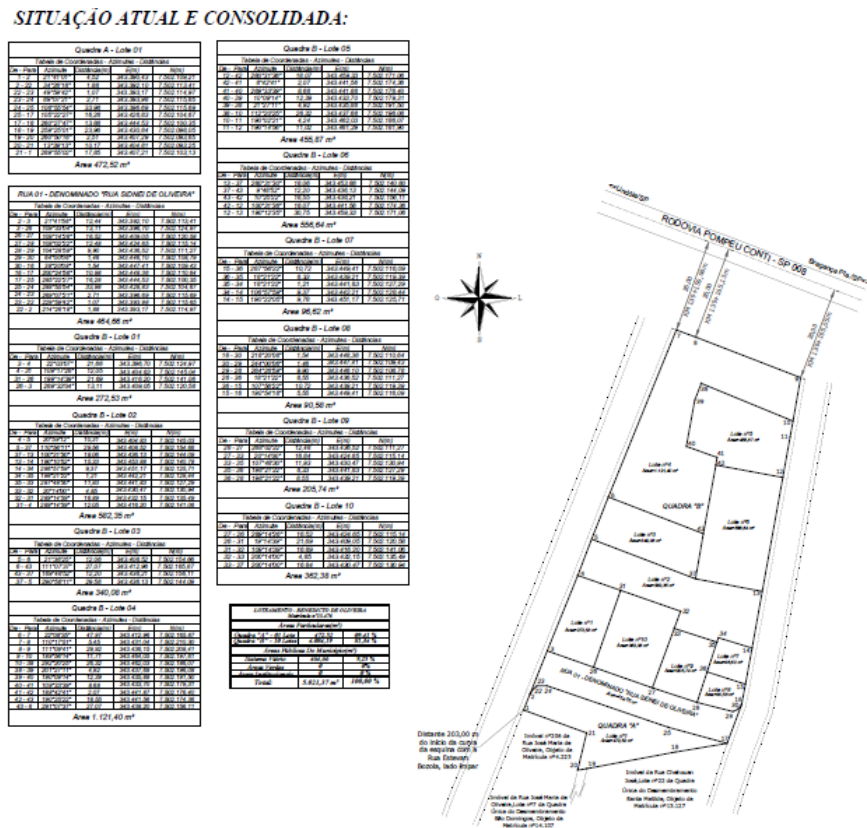


Figura 10 – Planta da Situação Atual Consolidada (Fonte: Próprio Autor).

Com o projeto urbanístico completo em mãos foi dada a entrada na Prefeitura Municipal da Estância de Socorro, a qual analisa todas as documentações, a infraestrutura do local, a conformação com o meio ambiente e a viabilidade do processo, para que assim seja emitida por parte do município a CRF, certificado de regularização fundiária, onde será contemplado o projeto aprovado, termo de compromisso relativo à execução e uma listagem dos proprietários e de seus lotes.

Na prefeitura foi feita as devidas análises pelos setores competentes e feita as correções, por parte do escritório, que foram necessárias. Aprovado o projeto urbanístico será emitido pelo município a CRF, certidão de regularização fundiária (FIGURA 01), emitido um certidão com o proprietário de cada lote e seus devidos IPTUS, uma certidão de conformidade

ambiental (FIGURAS 02 E 03) e cópias do projeto e do memorial aprovado. Com isso em mãos foi dada a entrada no Cartório de Registro do município para que fosse aberto o registro de cada lote resultante da regularização.

 Prefeitura Municipal da Estância de Socorro				PROCESSO ADMINISTRATIVO N° 14331/2018 EMITIDO EM: 02/12/2019
				PROCESSO DE REVALIDAÇÃO N° 7494/2020 EMITIDO EM: 18/06/2020
CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (CRF)			CERTIDÃO N° 009/2019	
O Município de Socorro, no uso das atribuições que lhe foram conferidas pela Lei Federal n° 13.465, de 11 de Julho de 2017, e Lei Municipal n° 120/2007, expede a presente CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (CRF) da REURB-E referente ao empreendimento que apresenta as seguintes características:				
PROPRIETÁRIOS				
Antonio Sérgio de Oliveira e outros				
PROMOTORES DA REGULARIZAÇÃO				
Antonio Sérgio de Oliveira e outros				
RESPONSÁVEL TÉCNICO				CAU
Joel de Jesus Félix				A12156-8
NOME DO PARCELAMENTO				
Loteamento "Benedicto de Oliveira"				
VIA DE ACESSO				BAIRRO
Ruas José Maria de Oliveira, Sidnei de Oliveira, Chehouan José e Rodovia Pompeu Conti (SP 008).				Cubas
TIPO	N° DE QUADRA	N° DE LOTES	SISTEMA VIÁRIO	
Loteamento	2	11	1	
MATRICULAS E TRANSCRIÇÕES / CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS LOCAL			ÁREA TOTAL TITULADA	
13.476			5.497,50 m²	
ESPECIFICAÇÃO			ÁREA (m²)	%
ÁREA TOTAL DO PARCELAMENTO			5.021,30	100
Lote n°01 - Quadra A do Loteamento Benedicto de Oliveira			472,52	9,41
Lote n°01 - Quadra B do Loteamento Benedicto de Oliveira			272,47	5,43
Lote n°02 - Quadra B do Loteamento Benedicto de Oliveira			582,35	11,60
Lote n°03 - Quadra B do Loteamento Benedicto de Oliveira			340,08	6,77
Lote n°04 - Quadra B do Loteamento Benedicto de Oliveira			1.121,40	22,33
Lote n°05 - Quadra B do Loteamento Benedicto de Oliveira			455,87	9,08
Lote n°06 - Quadra B do Loteamento Benedicto de Oliveira			556,64	11,09
Lote n°07 - Quadra B do Loteamento Benedicto de Oliveira			96,62	1,92
Lote n°08 - Quadra B do Loteamento Benedicto de Oliveira			90,57	1,80
Lote n°09 - Quadra B do Loteamento Benedicto de Oliveira			205,74	4,10
Lote n°10 - Quadra B do Loteamento Benedicto de Oliveira			362,38	7,22
Rua Sidnei de Oliveira do Loteamento Benedicto de Oliveira			464,66	9,25
ANEXOS				
1. Memorial descritivo;				
2. Planta do parcelamento;				
3. Registro de responsabilidade técnica (RRT);				
4. Estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;				
5. Manifestação da Comissão Técnica Ambiental Licenciadora n° 23/2019				
6. Parecer do Conselho Municipal de Meio Ambiente - CMMA n° 13/2019				

Figura 11 – CRF, Certidão de Regularização Fundiária (Fonte: Próprio Autor).



Prefeitura Municipal da
Estância de Socorro



**DECLARAÇÃO DE DISPENSA DE LICENCIAMENTO E REGULARIZAÇÃO
AMBIENTAL NO ÂMBITO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.**

Nº PROCESSO	Nº	Nº CTAL	DATA
14331/2018	05/2019	09/2019	06/03/2019

IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Nome: Antonio Sergio de Oliveira **CPF:** 106.192.928-06

DADOS DA ÁREA

Logradouro: Rua José Maria de Oliveira
Bairro: Cubas
Matricula nº: 19.919

PARECER

A área supramencionada obteve dispensa de licenciamento com base no Art. 13 da Lei Municipal 3850/2014.


OBSERVAÇÕES

Esta dispensa está vinculada às informações apresentadas pelo interessado, portanto o Departamento de Meio Ambiente poderá, a qualquer momento, invalidá-la caso verifique discordância entre as informações e as características reais da área.
O presente documento não dispensa nem substitui quaisquer alvarás, autorizações ou certidões de qualquer natureza exigida pela legislação federal, estadual ou municipal.
Este documento não desobriga o solicitante a adotar medidas ambientalmente adequadas na área, tais como, instalação de fossa séptica, outorga de uso da água, manter a Área de Preservação Permanente sem intervenções, entre outros.

DADOS DE RECEBIMENTO

Nome: Antonio Sergio de Oliveira **CPF:** 106.192.928-06
Data:
Assinatura:

EMITENTE


Marcelo Tavares de Oliveira
Diretor de Meio Ambiente

Prefeitura Municipal da Estância de Socorro - Departamento do Meio Ambiente
Av. José Maria de Faria, 71 - CEP 13960-000 - Socorro - SP
Telefone: (19) 3855-9617 - e-mail: meioambiente@socorro.sp.gov.br
www.socorro.sp.gov.br

Figura 12 – Declaração de Dispensa Ambiental (Fonte: Próprio Autor).

O cartório por sua vez fez as análises que é de sua competência, a qual será analisada a documentação de todo o processo e a confrontação com as matrículas vizinhas, para que área não seja regularizada de maneira errada. Com tudo aprovado será imitado o registro de cada lote (matrícula), onde tem a descrição do lote, a área que o lote possui e o registro do proprietário do lote, o qual foi feita a divisão antes por um advogado. Assim, o processo de loteamento por regularização fundiária chega ao final, com a área regularizada, dividida e os proprietários com os seus devidos títulos de proprietários.

Conclusões

Através desse trabalho pode-se concluir que o manual técnico instrutivo realizado

auxiliou na escolha do processo e trouxe uma agilidade e normatização, o que é um ponto positivo. No entanto, o processo de regularização depende de outros órgãos e profissionais, e não apenas do responsável que realizou o projeto de regularização, onde a regularização fundiária depende da prefeitura municipal e do cartório de registro de imóveis, e na usucapião dos órgãos jurídicos do município. Contudo, nesses órgãos averiguou-se que ainda há uma relativa demora na análise do processo, podendo ser por vários motivos, como muitas vezes por não possuírem profissionais capacitados para tal serviço ou se houver pela sobrecarga de trabalho que é sujeito, e até mesmo pela alta burocracia a qual esses projetos são sujeitos. No caso da Usucapião o processo pode levar de dois anos ou mais para que o processo seja concluído, já na regularização fundiária, dependendo do tamanho e qual a finalidade do processo, pode demorar menos de um ano ou até mais de dois anos para que o responsável obtenha a titulação do imóvel. Assim conclui-se que por um lado o manual trouxe um benefício, mas para que o processo torne-se mais rápido é necessário que tenha uma solução nos outros órgãos no qual o processo deve ser analisado.

Agradecimentos

Gostaríamos de agradecer e dedicar essa dissertação as seguintes pessoas:

Primeiramente aos nossos pais Elenice, Sebastião, Patrícia e Edson.

Aos nossos avós, além dos demais familiares que sempre acreditaram no nosso potencial.

Ao engenheiro Rafael Godoy que nos auxiliou com o conteúdo técnico do nosso trabalho.

A todos os professores desde o início do curso, até o último semestre, em especial a professora Cândida da matéria de Trabalho de Graduação e ao nosso orientador, o professor Rafael Magdalena, que com muita dedicação, foi nosso orientador na trajetória desde o início do ano.

Referências Bibliográficas

BRASIL. Decreto-Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017. **Regularização Fundiária Urbana e Rural**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm. Acesso em: 02 de junho de 2020.

CARDOSO, Vanderlei Portela. **Um olhar gráfico sobre as ocupações irregulares na cidade brasileira**. Universidade Regional do Noroeste do Rio Grande do Sul. Disponível em: <http://bibliodigital.unijui.edu.br:8080/xmlui/bitstream/handle/123456789/1401/TCC%20-%20GEOGRAFIA%20-%20UM%20OLHAR%20GEOGR%20C3%81FICO%20SOBRE%20AS%20OCUPA%20C3%87%20C3%95ES%20IRR.pdf?sequence=1>. Acesso em: 08 de março de 2020.

FREITAS, Cláudia Maria. **Regularização da ocupação urbana em Uberlândia: Loteamento São Francisco/Joana D'Arc – Uma Contribuição**. Uberlândia, 2005. Disponível em: <https://repositorio.ufu.br/handle/123456789/16264>. Acesso em: 13 de março de 2020.

MARICATO, Erminia. **A terra é um nó na sociedade brasileira ... também nas cidades**. Cultura Vozes, 1999. Disponível em: http://www.labhab.fau.usp.br/wp-content/uploads/2018/01/maricato_terranosociedadebrasileira.pdf. Acesso em: 06 de março de 2020.

PINTO, Victor Carvalho. **Ocupação Irregular do Solo Urbano: O Papel da Legislação Federal**. Consultoria Legislativa, 2003. Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/137/38.pdf?sequence=4&isAllowed=y>. Acesso em: 18 de março de 2020.

PINTO, Victor Carvalho. **Temas de Direito Urbanístico 5: Ocupação Irregular do Solo e Infra-estrutura Urbana: o Caso da Energia Elétrica**. Imprensa Oficial/Ministério Público do Estado de São Paulo, 2007. Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/496201/Ocupa%20C3%A7%20C3%A3o%20Irregular%20do%20Solo.pdf>. Acesso em: 21 de maio de 2020.

FREITAS, Cláudia Maria. **Regularização da ocupação urbana em Uberlândia: Loteamento São Francisco/Joana D'Arc – Uma Contribuição**. Uberlândia, 2005. Disponível em: <https://repositorio.ufu.br/handle/123456789/16264>. Acesso em: 13 de março de 2020.