

BACHARELADO EM ENGENHARIA CIVIL

BRUNO FISZUK BORGES

AVANÇOS E RETROCESSOS DO MARCO LEGAL BRASILEIRO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E O CASO DE CARAGUATATUBA – SP

CARAGUATATUBA

2022

BRUNO FISZUK BORGES

**AVANÇOS E RETROCESSOS DO MARCO LEGAL
BRASILEIRO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E O CASO
DE CARAGUATATUBA – SP**

Trabalho de Conclusão de Curso (TCC), apresentado ao Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia, Câmpus Caraguatatuba como exigência para a obtenção do título de Bacharel em Engenharia Civil

Orientador: Prof. Dr. Francisco Fabbro Neto

CARAGUATATUBA

2022

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
Serviço de Biblioteca e Documentação do IFSP Câmpus Caraguatatuba

B732a Borges, Bruno Fiszuk
 Avanços e retrocessos do marco legal brasileiro de
 regularização fundiária e o caso de Caraguatatuba-SP. / Bruno
 Fiszuk Borges. -- Caraguatatuba, 2022.
 40 f. : il.

 Orientador: Prof. Dr. Francisco Fabbro Neto.
 Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em
 Engenharia Civil) -- Instituto Federal de São Paulo,
 Caraguatatuba, 2022.

 1. Engenharia Civil. 2. Ocupações irregulares. 3.
 Infraestrutura urbana. 4. Inadequação habitacional. 5. Direito à
 moradia. I. Fabbro Neto, Francisco, orient. II. Instituto Federal
 de São Paulo. III. Título.

CDD: 624

ATA N.º 12/2022 - DAE-CAR/DRG/CAR/IFSP

Ata de Defesa de Trabalho de Conclusão de Curso - Graduação

Na presente data realizou-se a sessão pública de defesa do Trabalho de Conclusão de Curso intitulado AVANÇOS E RETROCESSOS DO MARCO LEGAL BRASILEIRO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E O CASO DE CARAGUATATUBA apresentado pelo aluno(a) BRUNO FISZUK BORGES (CG1701142) do Curso SUPERIOR EM BACHARELADO EM ENGENHARIA CIVIL (Câmpus Câmpus Caraguatatuba). Os trabalhos foram iniciados às 13:00 pelo Professor presidente da banca examinadora, constituída pelos seguintes membros:

| Membros | IES | Presença (Sim/Não) | Aprovação/Conceito (Quando Exigido) |
|---|--------|--------------------|-------------------------------------|
| FRANCISCO FABBRO NETO (Presidente/Orientador) | IFSP | SIM | APROVADO |
| TATIANE ROSELLI RIBEIRO (Examinador Interno) | IFSP | SIM | APROVADO |
| MELISSA KIKUMI MATSUNAGA (Examinador Externo) | UNIFAP | SIM | APROVADO |

Observações:

- Inserir um mapa com a indicação de todas as ZEIS de Caraguatatuba, e um Quadro Geral dos Núcleos Regularizados, contendo: nome do núcleo, ano, quantidade de lotes, instrumento que o regulamenta (Lei e/ou Portaria), modalidade de REURB (Específico ou Social), localização em ZEIS;
- Nos Gráficos 7 e 8 indicar o número total de parâmetros analisados, nas Tabelas 1, 2 e 3 adotar o uso de itens numéricos para explicitar o quantitativo de parâmetros analisados, verificar e atualizar o número total de lotes que aguardam registro em cartório;
- Adotar o termo "carência" no lugar de "déficit", e "assentamentos precários" no lugar de "ocupação irregular" no que se refere à Figura 2;
- Na seção de Metodologia, explicitar que a definição dos parâmetros foi por meio de artigos presentes na Lei Federal 6.766/79 e no Plano Diretor Municipal de Caraguatatuba - Lei Municipal 42/11;
- Na seção Análise de Dados, após o Gráfico 8, incluir um parágrafo destacando que a falta de infraestrutura básica identificada no núcleo regularizado em 2017 denota que o Poder Público não complementou as ações de regularização, limitando-se a uma questão jurídica, e portanto, deixando de promover melhorias urbanísticas e ambientais.
- Na seção de Conclusão, retirar as observações relativas à função social da propriedade, incluir que a análise realizada constata que os procedimentos de regularização não estão integrados ao Plano Diretor Municipal, uma vez que a própria Lei 13.465/17 já havia desvinculado tais instrumentos.

A banca examinadora, tendo terminado a apresentação do conteúdo da monografia, passou à arguição do candidato. Em seguida, os examinadores reuniram-se para avaliação e deram o parecer final sobre o trabalho apresentado pelo(a) aluno(a), tendo sido atribuído o seguinte resultado:

[X] Aprovado(a) [] Reprovado(a) Nota (quando exigido): _____

Proclamados os resultados pelo presidente da banca examinadora, foram encerrados os trabalhos e, para constar, eu lavrei a presente ata que assino juntamente com os demais membros da banca examinadora.

Câmpus Caraguatatuba, 18 de fevereiro de 2022

Avaliador externo: [X] Sim [] Não

Assinatura:

Documento assinado eletronicamente por:

- **Francisco Fabbro Neto, PROFESSOR ENS BASICO TECN TECNOLOGICO**, em 18/02/2022 15:55:24.
- **Tatiane Roselli Ribeiro, PROFESSOR ENS BASICO TECN TECNOLOGICO**, em 18/02/2022 17:37:23.
- **Melissa Kikumi Matsunaga, 28659098838 - Pessoa Externa**, em 21/02/2022 08:21:24.

Este documento foi emitido pelo SUAP em 18/02/2022. Para comprovar sua autenticidade, faça a leitura do QRCode ao lado ou acesse <https://suap.ifsp.edu.br/autenticar-documento/> e forneça os dados abaixo:

Código Verificador: 299453

Código de Autenticação: fcdce20556



ATA N.º 12/2022 - DAE-CAR/DRG/CAR/IFSP

Dedico esse trabalho a toda minha família e amigos, que sempre estiveram ao meu lado, e se fizeram presentes durante toda minha jornada.

AGRADECIMENTOS

Primeiramente gostaria de agradecer a minha família e amigos, por todo o apoio e pela ajuda, que muito contribuíram em toda minha trajetória. À Secretaria Municipal de Habitação de Caraguatatuba, por todos os dados cedidos para realização desta pesquisa. Às pessoas com quem convivi ao longo desses anos de curso, que me incentivaram e que certamente tiveram impacto na minha formação acadêmica. Ao Professor Doutor Francisco Fabbro Neto, por ter sido meu orientador e ter desempenhado tal função com dedicação e paciência, e a todos aqueles que contribuíram, de alguma forma, para a realização deste trabalho.

*“Cada sonho que você deixa para trás,
é um pedaço do seu futuro que deixa
de existir.”*

(Steve Jobs)

RESUMO

No Brasil, o direito à moradia para o cidadão, juntamente com outros direitos sociais, está previsto no Art. 6º da Constituição Brasileira (BRASIL, 1988). Contudo, as ocupações irregulares ainda são muito presentes no país, não oferecendo condições de habitação e infraestrutura urbana dignas para os moradores. O município de Caraguatatuba é um exemplo disso, pois possui alto índice de ocupações irregulares. Mas com a revisão da Lei Federal de Regularização Fundiária nº 13.465/2017 (BRASIL, 2017), e da Lei Municipal da Regularização Fundiária nº 2.337/2017 (CARAGUATATUBA, 2017), o município de Caraguatatuba obteve destaque na entrega de títulos de regularização dos imóveis. Entretanto, esta revisão não agradou a todos, gerando diversas críticas, considerando-a inconstitucional e insustentável, e colocando a questão da Regularização Fundiária como sendo vantajosa apenas no ponto de vista jurídico, deixando de lado questões sociais, ambientais, urbanísticas e de infraestrutura. Portanto, o presente trabalho irá analisar o quantitativo de unidades regularizadas em Caraguatatuba a partir de 2017, e compará-lo com os aspectos de infraestrutura urbana que as cercam, buscando averiguar se de fato a questão da carência à moradia digna foi suprida, ou se as melhorias se aplicam apenas nas questões judiciais. Como resultado é identificada a pouca de integração com o Plano Diretor Municipal. Como oportunidade de melhoria das ações realizadas em Caraguatatuba, o trabalho sugere o respeito às diretrizes construtivas para as áreas fora de Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, e a prioridade de regularização nas áreas de ZEIS.

Palavras-chaves: Ocupações irregulares, regularização fundiária, infraestrutura urbana, inadequação habitacional, direito à moradia.

ABSTRACT

In Brazil, citizen housing rights, along with other social rights, are provided in article 6 of the Brazilian Constitution (BRAZIL, 1988). However, irregular occupations are still very present in the country, not offering decent housing conditions and urban infrastructure for habitants. The city of Caraguatatuba is an example of this, as it has a high rate of irregular occupations. But with the revision of the Federal Law for Land Regularization No. 13.465/2017 (BRAZIL, 2017) and the Municipal Law for Land Regularization No. 2.337/2017 (CARAGUATATUBA, 2017), the city of Caraguatatuba stood out in the giving of titles for properties regularization. However, this review did not please everyone, causing several criticisms, considering it unconstitutional and unsustainable, and placing the issue of Land Regularization as being advantageous only from a legal point of view, leaving aside social, environmental, urban, and infrastructure issues. Therefore, the present work will analyze the quantity of regularized units in Caraguatatuba since 2017 and compare it with the aspects of urban infrastructure that surround them, seeking to ascertain whether the issue of decent housing has been addressed or whether the improvements apply only to legal matters. As result, there is a lack of integration with the Local Development Plan. As improvement opportunities, the paper appoint to prioritize the social areas for land regularization and also respect of building directives in outside of social areas.

Keywords: Illegal housing, land regularization, urban infrastructure, inappropriate housing, housing rights.

1. INTRODUÇÃO

O direito à moradia está previsto no Art. 6º da Constituição da República Federativa do Brasil (BRASIL, 1988), entretanto a carência habitacional ainda se mostra muito significativa. Reflexo disso são as favelas e ocupações irregulares em áreas ambientalmente frágeis, onde o preço dos imóveis são mais baixos, e as condições de infraestrutura e urbanismo são precárias, ou seja, com ausência de infraestrutura básica. Esta é descrita no Art. 2º, parágrafo 5º da Lei Federal nº 6.766/1979 (BRASIL, 1979) como sendo constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.

É importante ressaltar que a Lei Federal 6.766/1979 antecede o Estatuto da Cidade - Lei Federal 10.257/2001 (BRASIL, 2001), que regulamenta o controle de uso e ocupação do solo no planejamento municipal por meio do Plano Diretor. No Brasil, o direito à cidade é uma preocupação descrita no Art. 2º, Inciso XIV do Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001), sendo que, existem leis próprias para orientar a Regularização Fundiária de áreas específicas.

É descrito no Artigo 6º do Plano Diretor Municipal de Caraguatatuba - Lei Complementar nº 42/2011 (CARAGUATATUBA, 2011), que a política urbana tem como objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da Cidade, o uso socialmente justo, ecologicamente equilibrado e diversificado de seu território, de forma a assegurar o bem-estar de seus habitantes, através de:

I – Racionalização do uso da infraestrutura instalada, inclusive sistema viário e transportes, evitando sua sobrecarga ou ociosidade e completando sua rede básica;

II – Regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, considerada a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

III – Redução dos deslocamentos entre a habitação e o trabalho, o abastecimento, a educação e o lazer;

IV – Incorporação da iniciativa privada no financiamento dos custos de urbanização e da ampliação e transformação dos espaços públicos da Cidade, quando for de interesse público e subordinado às funções sociais da Cidade;

V – Utilização racional dos recursos naturais de modo a garantir uma Cidade sustentável, social, econômica e ambientalmente, para as presentes e futuras gerações;

VI – Garantia de planejamento para desenvolvimento da Cidade, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do município de modo a evitar e corrigir tanto as distorções do crescimento urbano, como seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

VII – Preservação, proteção e recuperação do meio ambiente e da paisagem urbana;

VIII – Garantir reservas estratégicas de água para abastecimento público (CARAGUATATUBA, 2011).

Como instrumento jurídico e político da política urbana, conforme o Art. 4º, inciso V – f do Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001), é adotada a instituição de zonas especiais de interesse social – ZEIS. Estas, segundo a Lei Complementar nº 42/2011 (CARAGUATATUBA, 2011) consistem em áreas com características de urbanização precária e/ou destinadas, prioritariamente, à implantação de habitação de interesse social, requalificação urbanística e Regularização Fundiária, compreendendo:

a) Zonas ocupadas por população de baixa renda, abrangendo ocupações irregulares e parcelamentos precários;

b) Zonas que apresentam terrenos não utilizados ou subutilizados, adequados à urbanização, onde haja interesse público em se promover a construção de habitações de interesse social (CARAGUATATUBA, 2011).

Essas zonas, segundo Art. 47º do Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001), são voltadas a flexibilizar os parâmetros urbanísticos e tributos, de modo que viabilize a Regularização Fundiária, acompanhada de provisão de infraestrutura necessária, nos moldes da Lei Federal nº 6.766/1979 (BRASIL, 1979).

Segundo o livro A Nova Agenda Urbana e o Brasil: Insumos para sua construção e desafios a sua implementação, “O direito à cidade é um direito difuso e

coletivo, de natureza indivisível, de que são titulares todos os habitantes da cidade, das gerações presentes e futuras (AMANAJÁS; KLUG, p.29, 2018)."

A Regularização Fundiária é composta por medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, com o objetivo de regularizar assentamentos irregulares e a entrega de titulação para os munícipes, de modo a garantir o direito social à moradia, o desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Ela é uma ferramenta para melhoria da cidadania, que age de forma conjunta com outras políticas públicas. Deste modo, com o objetivo de direcionar a utilização desse instrumento, o Art. 10º da Lei Federal de Regularização Fundiária nº 13.465/2017 (BRASIL, 2017) estabeleceu os seguintes princípios:

I – Identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

II – Criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;

III – Ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;

IV – Promover a integração social e a geração de emprego e renda;

V – Estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;

VI – Garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

VII – Garantir a efetivação da função social da propriedade;

VIII – Ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;

IX – Concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

X – Prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;

XI – Conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;

XII – Franquear participação dos interessados nas etapas do processo de Regularização Fundiária (BRASIL, 2017).

Como requisito para abertura do processo de Regularização Fundiária, previsto no Art. 1º, parágrafo 2º do Decreto Federal nº 9.310 (BRASIL, 2018), “A Regularização Fundiária Urbana promovida por meio da legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes em 22 de dezembro de 2016, nos termos do disposto na Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e neste Decreto.”

Segundo a Secretaria Municipal de Habitação de Caraguatatuba, e conforme indica o Art. 13º, incisos I e II da Lei Federal de Regularização Fundiária nº 13.465/2017 (BRASIL, 2017), a regularização abrange duas modalidades, que são:

- De interesse social (REURB-S): aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, quando o morador possuir renda de até 05 (cinco) salários-mínimos ou a renda *per capita* de até meio salário-mínimo, e não é proprietário ou possuidor de outro imóvel urbano ou rural no território nacional;
- De interesse específico (REURB-E): admitida apenas para os núcleos urbanos informais ocupados por população que não se enquadram na REURB-S, quando morador possuir renda que ultrapasse os 5 (cinco) salários-mínimos, ou que seja proprietário ou possuidor de outro imóvel urbano ou rural no território nacional (BRASIL, 2017).

Ainda comentando sobre os casos de REURB-S, segundo o Art. 54º, inciso V do Decreto Federal nº 9.310 (BRASIL, 2018), em casos em que a construção contida no lote a ser regularizado não ultrapassem 70m², a metragem da construção será regularizada junto ao lote, com averbação desta na matrícula.

2. JUSTIFICATIVA

Caraguatatuba, município localizado no Litoral Norte do Estado de São Paulo, ilustrado na Figura 1, apresenta uma área total de 484 km² e 29 km de extensão de praias (ANPTUR, 2006). Segundo o IBGE, Caraguatatuba possui população estimada de 125.194 habitantes (ESTIMATIVA IBGE, 2021).

Figura 1 - Localização do município de Caraguatatuba no Estado de São Paulo (Fonte: Google Imagens, 2021)



O Plano Diretor Municipal é o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano do município, e tem como principal finalidade assegurar o bem-estar geral, de modo a preservar o meio ambiente, promover qualidade de vida para a população e garantir desenvolvimento urbano sustentável para a cidade.

O município de Caraguatatuba conta atualmente com o Plano Diretor Municipal - Lei Complementar nº 42/2011 (CARAGUATATUBA, 2011) e com sua respectiva revisão, Lei Complementar nº 73/2018 (CARAGUATATUBA, 2018). É válido ressaltar que ambas se complementam, e que possuem a previsão de ZEIS.

A cidade tem um alto índice de assentamentos precários, mapeadas na Figura 2. No ano de 2017 a revisão da Lei Federal de Regularização Fundiária nº 13.465/2017 (BRASIL, 2017), juntamente com a Lei Municipal da Regularização Fundiária nº 2.337/2017 (CARAGUATATUBA, 2017), possibilitaram que a cidade tenha um avanço significativo no processo de titulação de propriedade.

Figura 2 - Distribuição de assentamentos precários e zoneamento no município de Caraguatatuba
(Fonte: adaptado de POLIS, 2012)



Na ordem cronológica, a Lei Federal nº 11.977/2009 (BRASIL, 2009), que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida e a Regularização Fundiária, antecede a renovação de 2017 da Lei da Regularização. Após a Lei Federal nº 11.977/2009, há a Medida Provisória – MP nº 759/2016 (BRASIL, 2016) que trata sobre a Regularização Fundiária rural e urbana, mas que posteriormente foi substituída pela atual Lei Federal de Regularização Fundiária nº 13.465/2017 (BRASIL, 2017).

A Lei, ao ser reformulada, com o intuito de facilitar o processo de regularização no Brasil, trouxe reflexos positivos para alguns municípios, como Caraguatatuba, que foi destaque na entrega de títulos de regularização para os moradores. Em função do destaque no cenário nacional, houve a visita do então presidente Michel Temer na entrega dos primeiros documentos emitidos em Caraguatatuba (PREFEITURA MUNICIPAL DE CARAGUATATUBA, 2018). O mesmo, elogiou a eficiência da Regularização Fundiária no município.

De 2017, após a renovação da Lei e início do processo de regularização no município, até 2020, foram entregues mais de 1.600 títulos para os munícipes de Caraguatatuba (PREFEITURA MUNICIPAL DE CARAGUATATUBA, 2020). Quando comparado com o programa anterior da CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano, que do período de 1994 a 2011 viabilizou 104 moradias (INSTITUTO POLIS, 2012), pode-se observar, conforme ilustra o Gráfico 1, a grande

diferença entre ambos, e o quão eficaz se mostra a nova Lei no processo de Regularização Fundiária no quesito garantia de propriedade, em um curto período em Caraguatatuba.

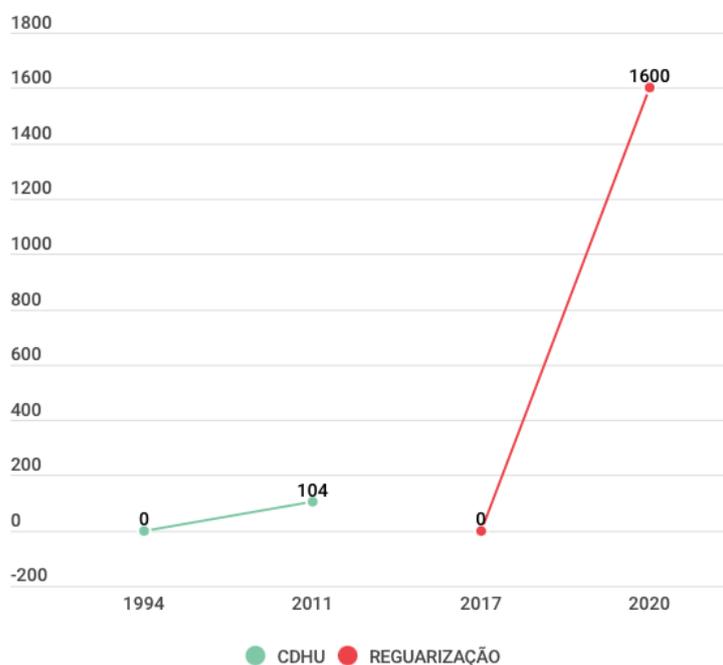


Gráfico 1: Número de moradias viabilizadas pelo CDHU x Número de lotes regularizados (Fonte: elaborado pelo autor)

Porém, houve muitas críticas acerca da alteração da Medida Provisória - MP nº 759/2016 (BRASIL 2016). Sua mudança foi realizada de forma repentina, e sem debate prévio. Por muitos, a nova MP apresenta aspectos de ilegalidade e inconstitucionalidade. Segundo o Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU (2017) durante debate do Instituto de Arquitetos do Brasil, regional de São Paulo – IAB/SP, Tierno diz que a Lei Federal nº 11.977/2009 (BRASIL, 2009), que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida e a Regularização Fundiária, se enquadrava na Constituição Federal do Brasil, foi recepcionada pelos municípios e serviu de base para provimentos da Justiça sobre Regularização Fundiária e imobiliária. Enfim, ela criou um arcabouço jurídico e normativo que permitiu a inclusão de mais de 400 mil famílias em todo o Brasil, na área formal das cidades. Não há justificativa para a edição de uma MP para tratar de um tema já pacificado em regime de urgência.

Também segundo CAU (2017), durante debate da IAB/SP Maricato diz que deveríamos defender a rejeição da MP, e não apresentar emendas, pois ela bloqueia a prática da Regularização Fundiária como vinha se dando.

3. OBJETIVOS

3.1 OBJETIVO GERAL

-Identificar as contribuições da nova Lei Federal de Regularização Fundiária para Caraguatatuba;

3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

-Analisar como o Plano Diretor Municipal de Caraguatatuba trata a questão da Regularização Fundiária;

-Identificar oportunidades de melhoria para os processos de regularização realizados em Caraguatatuba, a partir da promulgação da nova Lei Federal de Regularização Fundiária.

4. MATERIAIS E MÉTODOS

Este texto foi escrito em formato de artigo, e sua elaboração consistiu na revisão bibliográfica, explorando os materiais disponíveis que discorrem sobre a Regularização Fundiária e todas suas mudanças até os dias atuais, e coleta de dados referentes ao processo de Regularização Fundiária realizado no município, e foi dividido em quatro etapas, sendo elas a etapa I, que consiste na Revisão Bibliográfica para Introdução e Justificativa, a etapa II, Definição da Metodologia, a etapa III, Coleta de Dados, a etapa IV, Análise dos Dados e Resultados. O Conteúdo de cada uma das etapas está descrito a seguir:

- ETAPA I – Revisão bibliográfica para Introdução e Justificativa: tem seu enfoque na análise de textos e artigos nacionais sobre a evolução dos marcos legais de Regularização Fundiária até os dias atuais e comparar com o caso de Caraguatatuba;

- ETAPA II – Definição da Metodologia: a metodologia consiste em um estudo de caso no município de Caraguatatuba, no período posterior a Lei Federal da Regularização Fundiária nº 13.465/2017 (BRASIL, 2017), que foi instituída no ano de 2017, com o objetivo de observar as mudanças causadas por ela no cenário habitacional do município. O recorte temporal na análise de dados se estende até 2022 com o intuito de englobar o processo de regularização de núcleos que ainda estão em andamento. No ano de 2018 houve a aprovação da revisão do Plano Diretor Municipal de Caraguatatuba, e desta maneira, o recorte temporal selecionado também irá permitir identificar se houveram possíveis avanços neste instrumento de planejamento relativos à Regularização Fundiária, aprovado inicialmente em 2011.
- ETAPA III - Coleta de Dados: coleta de dados na Secretaria Municipal de Habitação de Caraguatatuba referentes aos processos de Regularização Fundiária realizados no município;
- ETAPA IV - Análise dos dados e resultados: concluir se a Regularização Fundiária vem acompanhada de preocupações urbanísticas, ou apenas visando questões jurídicas.

Após a coleta dos dados referentes aos processos de Regularização Fundiária no município de Caraguatatuba, pode-se observar as características de infraestrutura dos núcleos que já foram regularizados.

Como resultados, estão a análise do quantitativo de unidades regularizadas, comparando-as com os aspectos de infraestrutura urbana. Para realizar esta etapa foram selecionados três núcleos, e dentro de cada núcleo, uma quadra, afim de obter as características detalhadas destes, e estudar se de fato a titulação trouxe melhorias aos munícipes para além das questões jurídicas, isto é, da titulação do imóvel.

Os critérios de escolha destes núcleos consistiram na presença ou não do núcleo em área de ZEIS, e o período em que aquele núcleo foi regularizado (em 2017, 2021 e um núcleo que ainda não foi regularizado), com o intuito de observar se a Prefeitura promoveu ações além da regularização para introdução de melhorias de infraestrutura nos núcleos.

A definição dos parâmetros urbanísticos analisados se deu por meio de artigos presentes na Lei Federal nº 6.766/1979 e no Plano Diretor Municipal de

Caraguatatuba - Lei Complementar nº 42/2011. Os aspectos de infraestrutura urbana analisados foram a existência de:

- Rede de água (Lei Complementar nº 42/2011: Art. 146);
- Sistema de esgoto (Lei Complementar nº 42/2011: Art. 146);
- Iluminação pública (Lei Complementar nº 42/2011: Art. 146);
- Rede de energia elétrica (Lei Complementar nº 42/2011: Art. 146);
- Guias e sarjetas para águas pluviais (Lei Complementar nº 42/2011: Art. 146);
- Sistema viário pavimentado (Lei Complementar nº 42/2011: Art. 146);
- Não é permitido parcelamento em áreas inundáveis (Lei Federal nº 6.766/1979: Art. III – parágrafo único);
- Não é permitido parcelamento em áreas com declividade igual ou superior a 30% (Lei Federal nº 6.766/1979: Art. III – parágrafo único);
- Não é permitido parcelamento em áreas em áreas de preservação ecológica (Lei Federal nº 6.766/1979: Art. III – parágrafo único);

Os lotes deverão ter, no mínimo:

- 125m² de área (Lei Federal nº 6.766/1979: Art. IV, Incisos II, III e IV);
- 5m de frente (Lei Federal nº 6.766/1979: Art. IV, Incisos II, III e IV);
- 5m de área *non-aedificandi* ao longo de rodovias (Lei Federal nº 6.766/1979: Art. IV, Incisos II, III e IV);
- 15m de Áreas de Preservação Permanente ao longo de rios (Lei Federal nº 6.766/1979: Art. IV, Incisos II, III e IV);
- Respeito ao uso do solo previsto (Anexo 1 da Lei Complementar nº 42/2011)
- Índices urbanísticos: recuos de frente, fundo e lateral (Anexo 1 da Lei Complementar nº 42/2011);
- Taxa de ocupação (Anexo 1 da Lei Complementar nº 42/2011);
- Existência de área institucional (Lei Complementar nº 42/2011: Art. 151 - Parágrafo 1);
- Existência de área verde (Lei Complementar nº 42/2011: Art. 151 - Parágrafo 1).

Para a análise dos parâmetros contidos nos núcleos selecionados, foi utilizado o *software* Sistema Municipal para Gestão da Geoinformação – SIGGEO, sistema de

georreferenciamento, que é utilizado pela Prefeitura de Caraguatatuba para obter imagens aéreas georreferenciadas precisas e atualizadas, tal como imagens terrestres recentes (similar ao *Street View, da Google*) onde foi possível realizar todas as medições e conferências necessárias para a realização da análise de dados.

Desta maneira, pode ser analisado se o novo marco legal contribuiu para as questões ambientais e urbanísticas, ou apenas para a questão judicial. Assim é possível identificar também se as ações de regularização em Caraguatatuba precisam ser aprimoradas.

5. ANÁLISE DE DADOS

Nesta seção, serão apresentados os dados coletados na Secretaria Municipal de Habitação de Caraguatatuba, referentes aos núcleos que foram regularizados, os que ainda serão regularizados, suas respectivas localizações no município e os parâmetros analisados nos núcleos selecionados, através do *software* SIGGEO.

Associado ao zoneamento do Plano Diretor Municipal de Caraguatatuba, é possível identificar se os núcleos regularizados se encontram dentro das áreas de ZEIS. É importante ressaltar que, de acordo com o Decreto Federal nº 9.310/2018, os núcleos que entram no cronograma de regularização não devem, necessariamente, estar contidos dentro das áreas de ZEIS, e que a área a ser regularizada pode ser definida através de ato do Poder Público (decreto, por exemplo).

Inclusive, há núcleos em que a Regularização Fundiária de Interesse Específico (REURB-E) é predominante, onde a população possui melhores condições de vida, mas não possuem uma moradia juridicamente regularizada, conseqüentemente não possuindo um documento de sua propriedade. Da mesma forma, pode ocorrer do núcleo possuir predominância de processos de Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S), podendo haver igualmente famílias que não são de baixa renda.

No total, foram regularizados 15 núcleos até novembro de 2021, e 5 núcleos aguardam registro em cartório. Na Tabela 1, é possível observar quais foram os núcleos regularizados, o ano em que cada um foi regularizado, a quantidade de lotes em cada núcleo, o instrumento que o regulamenta, a modalidade da regularização do núcleo (REURB-S, REURB-E ou interesse misto) e se estão contidos em ZEIS.

| NÚCLEOS REGULARIZADOS | | | | | |
|------------------------------|------------------------|----------------------------|--|------------------------------------|------------------------|
| NOME DO NÚCLEO | REGULARIZADO EM | QUANTIDADE DE LOTES | INSTRUMENTO QUE O REGULAMENTA | MODALIDADE DA REGULARIZAÇÃO | CONTIDO EM ZEIS |
| BELMIRO CABRAL | 2017 | 42 | LEI FEDERAL nº 13.465/2017 E LEI MUNICIPAL nº 2.337/2017 | INTERESSE MISTO | NÃO |
| HABITAR BRASIL – PEGORELLY | 2017 | 122 | | REURB-S | NÃO |
| SERTÃO DOS TOURINHOS | 2018 | 32 | | INTERESSE MISTO | SIM |
| HABITAR BRASIL – CASA BRANCA | 2018 | 92 | | REURB-S | SIM |
| JORGIN MAR | 2019 | 365 | | INTERESSE MISTO | SIM |
| COOPERVAP I | 2019 | 123 | | INTERESSE MISTO | SIM |
| COOPERVAP II | 2019 | 63 | | INTERESSE MISTO | SIM |
| PONTE SECA | 2020 | 213 | | INTERESSE MISTO | SIM |
| MARIA HELENA I | 2020 | 549 | | INTERESSE MISTO | SIM |
| MARIA HELENA II | 2020 | 55 | | INTERESSE MISTO | NÃO |
| RECANTO VANJA | 2020 | 515 | | INTERESSE MISTO | NÃO |
| VILA INDAIÁ | 2020 | 2 | | REURB-E | NÃO |
| PANTANAL | 2020 | 24 | | REURB-E | NÃO |
| PEDRO NOLASCO | 2021 | 22 | | INTERESSE MISTO | SIM |
| JARDIM DA SERRA | 2021 | 44 | | INTERESSE MISTO | SIM |

Tabela 1 - Dados dos núcleos regularizados no município de Caraguatatuba (Fonte: elaborada pelo autor)

No período de 2017 a 2021, foram regularizados no total 2.263 lotes, e futuramente, com os 5 núcleos que aguardam registro, serão regularizados mais 358 lotes, totalizando 2.621 lotes regularizados. Com isso, pode-se então ser feita a análise da localização desses núcleos já regularizados, com o intuito de observar se eles respeitam as diretrizes do Plano Diretor Municipal de Caraguatatuba: se encontram em áreas de ZEIS e se respeitam os padrões construtivos nas áreas fora de ZEIS.

A Figura 3 ilustra as áreas de ZEIS presentes na malha urbana do município de Caraguatatuba.

Figura 3 – Localização das áreas de ZEIS na malha urbana de Caraguatatuba (Fonte: elaborado pelo autor)

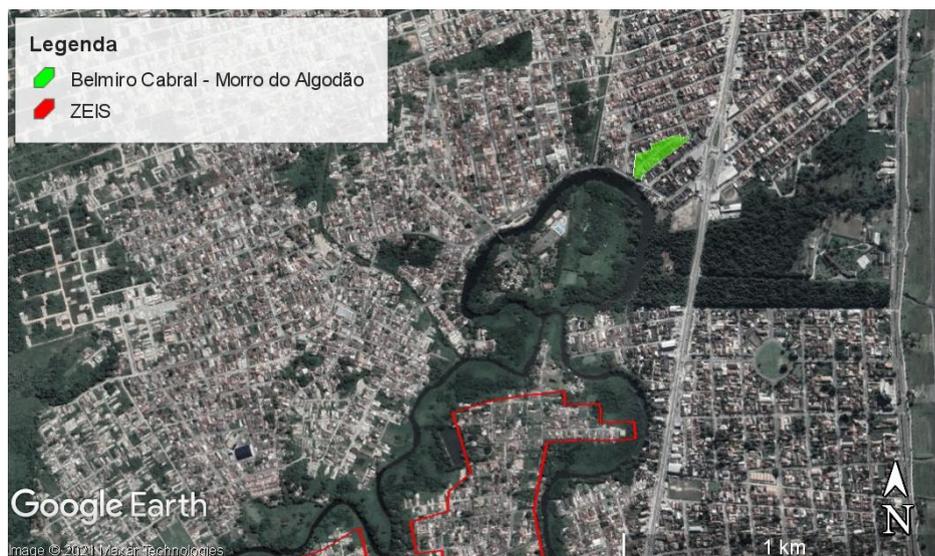


As Figuras 4 a 10 situam as localizações dos núcleos regularizados e as ZEIS previstas no Plano Diretor Municipal de Caraguatatuba. As Figuras 4 e 5 exibem a localização dos núcleos regularizados na zona sul do município.

Figura 4 - Núcleos regularizados na Zona Sul do município de Caraguatatuba e áreas de ZEIS (Fonte: elaborado pelo autor)



Figura 5 - Núcleos regularizados na Zona Sul do município de Caraguatatuba e áreas de ZEIS (Fonte: elaborado pelo autor)



Os núcleos Belmiro Cabral (localizado no bairro Morro do algodão) e Habitar Brasil (localizado no bairro Pegorelly) foram os primeiros a serem regularizados na cidade, no ano de 2017, ano em que se deu início a Regularização Fundiária em Caraguatatuba, juntamente da Lei Federal de Regularização Fundiária nº 13.465/2017 (BRASIL, 2017), e a Lei Municipal da Regularização Fundiária nº 2.337/2017 (CARAGUATATUBA, 2017).

As Figuras 6, 7 e 8 representam os núcleos localizados na Zona Central do município.

Figura 6 - Núcleo regularizados na Zona Central do município de Caraguatatuba e áreas de ZEIS (Fonte: elaborado pelo autor)



Figura 7 - Núcleos regularizados na Zona Central do município de Caraguatatuba e áreas de ZEIS
(Fonte: elaborado pelo autor)

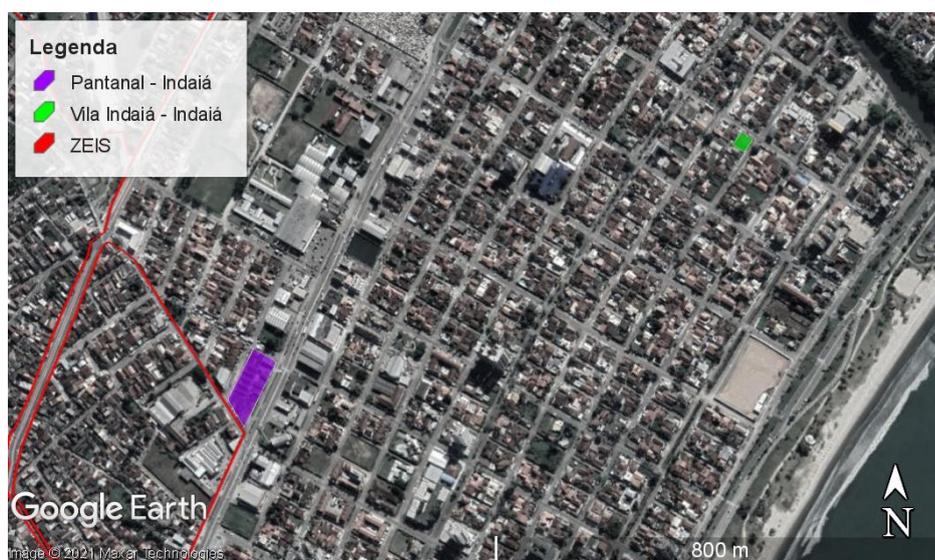


Figura 8 - Núcleos regularizados na Zona Central do município de Caraguatatuba e áreas de ZEIS
(Fonte: elaborado pelo autor)



Os núcleos localizados na Zona Central do município foram, em sua maioria, regularizados no ano de 2020, com exceção dos núcleos Pedro Nolasco e Jardim da Serra, que foram regularizados no ano de 2021.

As Figuras 9 e 10 representam os núcleos localizados na Zona Norte do município.

Figura 9 - Núcleos regularizados na Zona Norte do município de Caraguatatuba e áreas de ZEIS
(Fonte: elaborado pelo autor)



Figura 10 - Núcleos regularizados na Zona Norte do município de Caraguatatuba e áreas de ZEIS
(Fonte: elaborado pelo autor)



Os núcleos localizados na Zona Norte da cidade foram regularizados entre os anos de 2018 e 2019.

No Gráfico 2, são apresentados os núcleos que aguardam registro em cartório, que serão regularizados futuramente

Observa-se que os dois núcleos se encontram dentro de área de ZEIS. São os núcleos com maior quantidade de lotes a serem regularizados, segundo o Gráfico 2.

Nas Figuras 12 e 13, estão localizados os núcleos que serão regularizados, na Zona Sul da cidade.

Figura 12 - Núcleos que serão regularizados na Zona Sul do município de Caraguatatuba e áreas de ZEIS (Fonte: elaborado pelo autor)



Figura 13 - Núcleos que serão regularizados na Zona Sul do município de Caraguatatuba e áreas de ZEIS (Fonte: elaborado pelo autor)



Os núcleos Sítio Severino são os menores núcleos que serão regularizados. O núcleo Dona Jô é o único dos que será regularizado que não se encontra dentro de área de ZEIS.

O Gráfico 3 expõe a porcentagem de núcleos regularizados contidos e não contidos nas ZEIS.

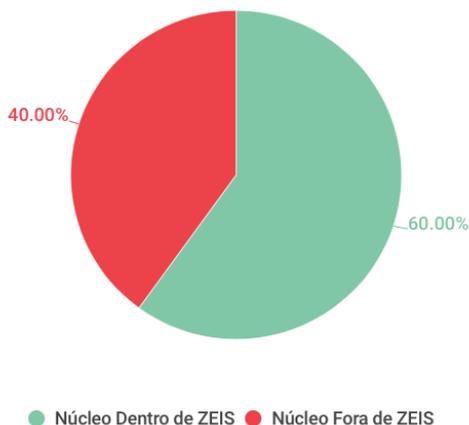


Gráfico 3 – Porcentagem de núcleos regularizados contidos e não contidos nas ZEIS (Fonte: elaborado pelo autor)

Após o estudo dos mapas e dos gráficos, é possível observar que há 60% de núcleos dentro das ZEIS, ou seja, 9 dos 15 regularizados. Os núcleos regularizados em áreas de ZEIS são passíveis de flexibilização dos padrões construtivos. Desta maneira, os 40% restantes, localizados fora das áreas de ZEIS, devem respeitar os padrões construtivos estipulados no Plano Diretor, a fim de atender a função social da propriedade.

As Figuras 14, 15 e 16 foram utilizadas, junto com o *software* SIGGEO, para obter os dados abordados a seguir.

Figura 14 - Imagem aérea georreferenciada e com delimitação de lotes do Núcleo Habitar Brasil - Pegorelly (Fonte: SIGGEO)

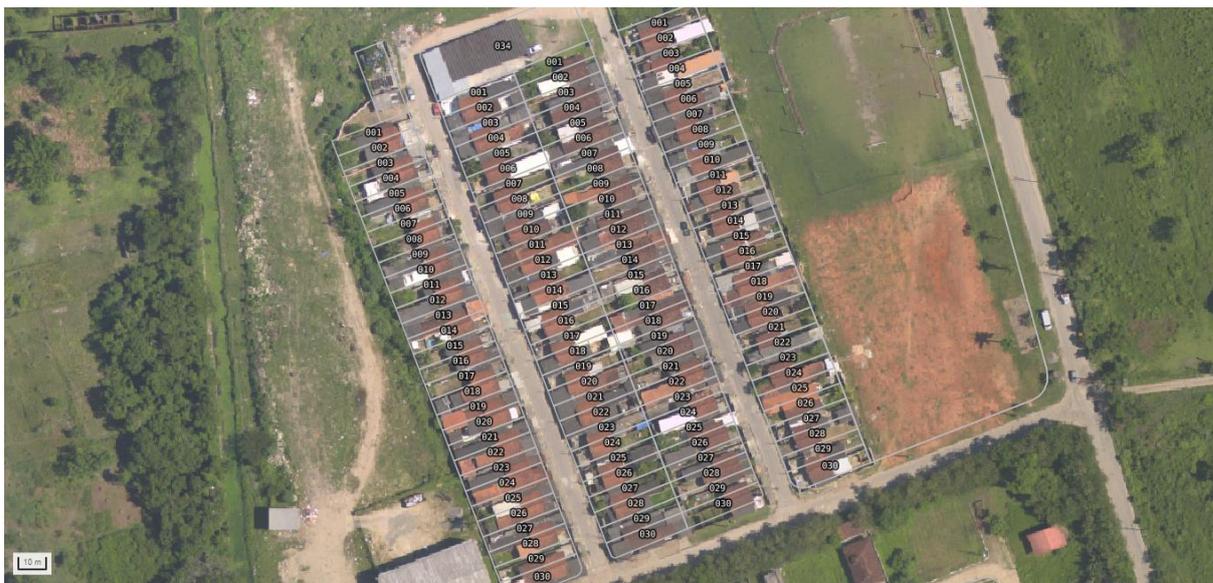


Figura 15 - Imagem aérea georreferenciada e com delimitação de lotes do Núcleo Pedro Nolasco - Rio do Ouro (Fonte: SIGGEO)

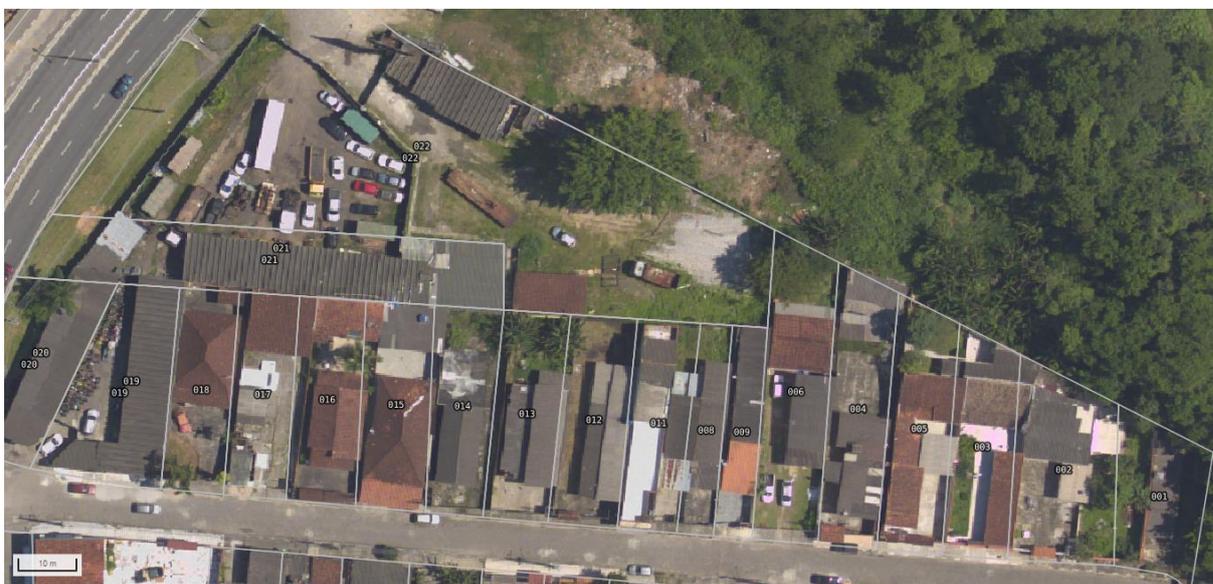
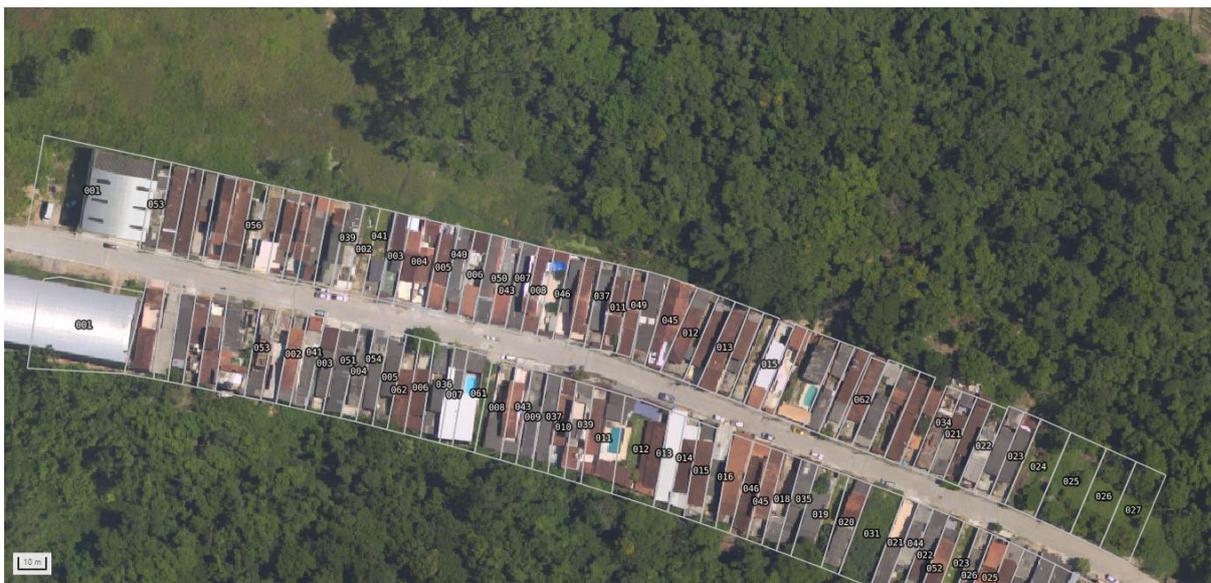


Figura 16 - Imagem aérea georreferenciada e com delimitação de lotes do Núcleo José Poloni - Rio do Ouro (Fonte: SIGGEO)



As Figuras acima foram capturadas no *software* SIGGEO, e posteriormente utilizadas para medição georreferenciada e conferência dos parâmetros.

Estes parâmetros estudados, citados na Lei Federal nº 6.766/1979 (BRASIL, 1979) e no Plano Diretor Municipal de Caraguatatuba, estão descritos nas Tabelas 2, 3 e 4, acompanhados dos resultados.

O primeiro a ser analisado foi o núcleo Habitar Brasil, regularizado em 2017, está localizado na Região Sul do município, no Bairro Pegorelly. A quadra escolhida dentro do núcleo para a análise possui 30 lotes e o núcleo se encontra fora de ZEIS.

| NÚCLEO: HABITAR BRASIL – PEGORELLY | | |
|---|---|--------------|
| (REGULARIZADO EM 2017) | | |
| ARTIGOS DA LEI FEDERAL 6.766/79 E LEI COMPLEMENTAR 42/2011 | | |
| PARÂMETROS GERAIS | | |
| 1 | REDE DE ÁGUA | ATENDE |
| 2 | SISTEMA DE ESGOTO | ATENDE |
| 3 | ILUMINAÇÃO PÚBLICA | ATENDE |
| 4 | ENERGIA ELÉTRICA DOMICILIAR | ATENDE |
| 5 | GUIAS E SARJETAS PARA ÁGUAS PLUVIAIS | ATENDE |
| 6 | SISTEMA VIÁRIO PAVIMENTADO | ATENDE |
| 7 | ÁREA INUNDÁVEL | ATENDE |
| 8 | DECLIVIDADE IGUAL/SUPERIOR A 30% | ATENDE |
| 9 | ESTÁ EM ZONA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE | ATENDE |
| 10 | ÁREA INSTITUCIONAL | NÃO ATENDE |
| 11 | ÁREA VERDE | NÃO ATENDE |
| 12 | 5M DE ÁREA <i>NON-AEDIFICANDI</i> AO LONGO DE RODOVIA | ATENDE |
| 13 | 15M DE ZONA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE | ATENDE |
| 14 | RESPEITA O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO | ATENDE |
| PARÂMETROS ESPECÍFICOS | | |
| 1 | RECUO FRONTAL | PARCIALMENTE |
| 2 | TAXA DE OCUPAÇÃO | PARCIALMENTE |
| 3 | LOTES MÍNIMOS DE 125M ² | ATENDE |
| 4 | FRENTE MÍNIMA (5M) | ATENDE |

Tabela 2: Parâmetros analisados no núcleo Habitar Brasil - Pegorelly (Fonte: elaborado pelo autor)

O segundo núcleo foi o Pedro Nolasco, regularizado em 2021, localizado na Região Central da cidade, no Bairro Rio do ouro. A quadra analisada possui 22 lotes, e o núcleo se encontra em área de ZEIS. A Tabela 3 exibe as informações analisadas.

| NÚCLEO: PEDRO NOLASCO – RIO DO OURO (REGULARIZADO EM 2021) | | |
|---|---|--------------|
| ARTIGOS DA LEI FEDERAL 6.766/79 E LEI COMPLEMENTAR 42/2011 | | |
| PARÂMETROS GERAIS | | |
| 1 | REDE DE ÁGUA | ATENDE |
| 2 | SISTEMA DE ESGOTO | NÃO ATENDE |
| 3 | ILUMINAÇÃO PÚBLICA | ATENDE |
| 4 | ENERGIA ELÉTRICA DOMICILIAR | ATENDE |
| 5 | GUIAS E SARJETAS PARA ÁGUAS PLUVIAIS | ATENDE |
| 6 | SISTEMA VIÁRIO PAVIMENTADO | ATENDE |
| 7 | ÁREA INUNDÁVEL | ATENDE |
| 8 | DECLIVIDADE IGUAL/SUPERIOR A 30% | ATENDE |
| 9 | ESTÁ EM ZONA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE | ATENDE |
| 10 | ÁREA INSTITUCIONAL | NÃO ATENDE |
| 11 | ÁREA VERDE | NÃO ATENDE |
| 12 | 5M DE ÁREA <i>NON-AEDIFICANDI</i> AO LONGO DE RODOVIA | ATENDE |
| 13 | 15M DE ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE | ATENDE |
| 14 | RESPEITA O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO | ATENDE |
| PARÂMETROS ESPECÍFICOS | | |
| 1 | RECUO FRONTAL | PARCIALMENTE |
| 2 | TAXA DE OCUPAÇÃO | PARCIALMENTE |
| 3 | LOTE MÍNIMO DE 125M ² | ATENDE |
| 4 | FRENTE MÍNIMA 5M | PARCIALMENTE |

Tabela 3: Parâmetros analisados no núcleo Pedro Nolasco - Rio do Ouro (Fonte: elaborado pelo autor)

Por fim, o terceiro núcleo analisado foi o José Poloni, que será regularizado futuramente. Este se encontra em área de ZEIS e está localizado na Região Central, no Bairro Rio do Ouro. A quadra analisada possui 58 lotes. Na Tabela 4, estão dispostas as informações analisadas.

| NÚCLEO: JOSÉ POLONI – RIO DO OURO (A SER REGULARIZADO) | | |
|---|---|--------------|
| ARTIGOS DA LEI FEDERAL 6.766/79 E LEI COMPLEMENTAR 42/2011 | | |
| PARÂMETROS GERAIS | | |
| 1 | REDE DE ÁGUA | ATENDE |
| 2 | SISTEMA DE ESGOTO | NÃO ATENDE |
| 3 | ILUMINAÇÃO PÚBLICA | ATENDE |
| 4 | ENERGIA ELÉTRICA DOMICILIAR | ATENDE |
| 5 | GUIAS E SARJETAS PARA ÁGUAS PLUVIAIS | ATENDE |
| 6 | SISTEMA VIÁRIO PAVIMENTADO | ATENDE |
| 7 | ÁREA INUNDÁVEL | ATENDE |
| 8 | DECLIVIDADE IGUAL/SUPERIOR A 30% | ATENDE |
| 9 | ESTÁ EM ZONA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE | ATENDE |
| 10 | ÁREA INSTITUCIONAL | NÃO ATENDE |
| 11 | ÁREA VERDE | NÃO ATENDE |
| 12 | 5M DE ÁREA <i>NON-AEDIFICANDI</i> AO LONGO DE RODOVIA | ATENDE |
| 13 | 15M DE ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE | ATENDE |
| 14 | RESPEITA O USO DO SOLO | ATENDE |
| PARÂMETROS ESPECÍFICOS | | |
| 1 | RECUO FRONTAL | PARCIALMENTE |
| 2 | TAXA DE OCUPAÇÃO | PARCIALMENTE |
| 3 | LOTE MÍNIMO DE 125M ² | PARCIALMENTE |
| 4 | FRENTE MÍNIMA 5M | PARCIALMENTE |

Tabela 4: Parâmetros analisados no núcleo Pedro Nolasco - Rio do Ouro (Fonte: elaborado pelo autor)

Vale salientar que os três núcleos não possuem áreas institucionais em seu perímetro, porém essa necessidade é suprida com a presença das mesmas nos arredores.

Com estes dados, é possível realizar uma análise, observando a quantidade de parâmetros que cada núcleo atende, de forma a observar suas diferenças e especificidades, afunilando estes, afim de obter resultados e compará-los.

O Gráfico 4 exibe os parâmetros que foram respeitados pelos núcleos dentro os 14 parâmetros gerais analisados anteriormente, e o Gráfico 5, as porcentagens dos parâmetros respeitados pelos lotes contidos nos respectivos núcleos.



Gráfico 4: Parâmetros gerais respeitados pelos núcleos analisados (Fonte: elaborado pelo próprio autor)

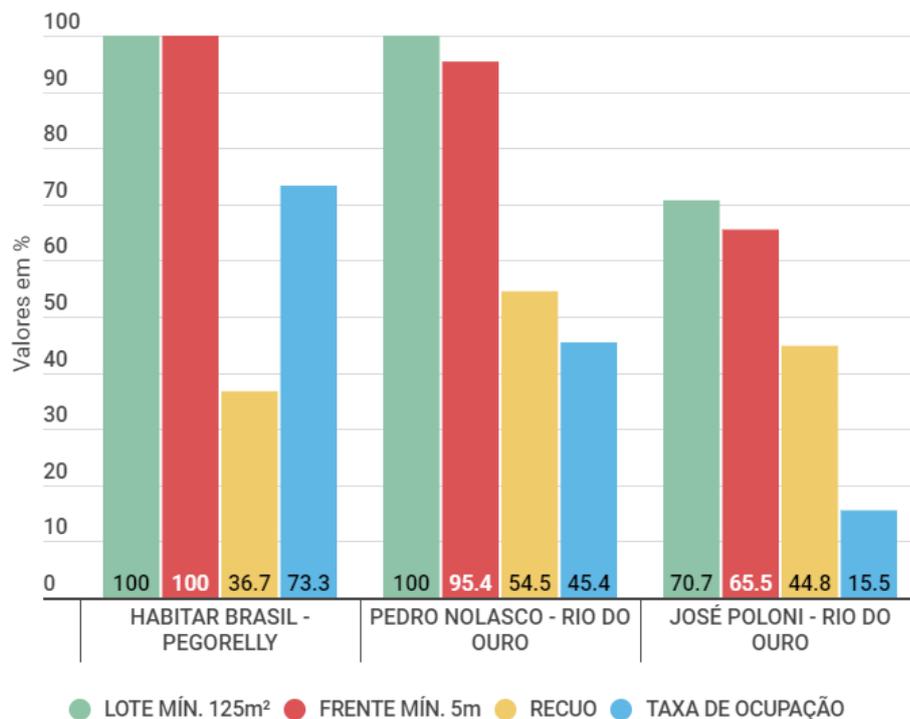


Gráfico 5: Percentual respeitado dos parâmetros específicos analisados nos lotes dos núcleos escolhidos (Fonte: elaborado pelo próprio autor)

É possível notar no Gráfico 4 que parâmetros gerais comuns (como presença de rede de água, energia elétrica, etc.) são quase que 100% atendidos em todos os núcleos analisados. Cabe destacar que a disponibilidade de esgotamento sanitário é atendido somente em 1 dos 3 núcleos analisados, o chamado núcleo Habitar Brasil regularizado em 2017. Entretanto a falta de esgotamento sanitário é um problema crônico e histórico em Caraguatatuba, não se limitando somente à cidade informal.

Ao analisar as porcentagens dos parâmetros específicos de cada lote, como metragem mínima, frente mínima, recuo e taxa de ocupação, a diferença entre os núcleos se mostra mais significativa. Os parâmetros específicos analisados são aqueles definidos pelo Plano Diretor Municipal, a fim de promover a função social da propriedade.

No Gráfico 5, é perceptiva a discrepância nas porcentagens dos parâmetros respeitados por cada núcleo. Denota-se que o núcleo Habitar Brasil, regularizado e 2017, respeita apenas um parâmetro a mais, quando comparado com os outros. Desta maneira, podemos inferir que 6 anos após o ato regulatório, não houve incremento significativo da urbanização no núcleo, limitando o ato de regularização fundiária a questões jurídicas e, portanto, deixando de promover melhorias urbanísticas e ambientais.

O núcleo Pedro Nolasco já demonstra os sinais da flexibilização dos parâmetros no ato da regularização, com porcentagens de recuo e taxa de ocupação mais baixas. No caso do núcleo José Poloni, observa-se que nenhum dos parâmetros é totalmente respeitado, e que a taxa de ocupação nos lotes é minimamente atendida, o que indica ocupação desordenada no núcleo, em desacordo com a função social da propriedade.

No recorte temporal adotado, mesmo com o Plano Diretor Municipal implantado, os núcleos possuem condições de infraestrutura muito parecidas, onde pode-se observar que o Plano Diretor Municipal não trouxe muita contribuição, do ponto de vista de dotação de infraestrutura. E que a própria delimitação das ZEIS não foi priorizada, já que metade dos núcleos regularizados no município encontram-se fora das ZEIS.

Desta maneira, o novo marco legal aplicado em Caraguatatuba, flexibiliza parâmetros do Plano Diretor Municipal, e permite que lotes com condições irregulares e que não são de cunho social sejam regularizados. Tal fato somado ao desrespeito

no zoneamento de ZEIS do Plano Diretor Municipal, denota o interesse político na regularização de lotes no município por meio da nova Lei Federal de Regularização Fundiária.

É importante destacar que a regularização de áreas fora de ZEIS por meio de Decreto Municipal, extingue a possibilidade do debate popular e prejudica a transparência das decisões, como previsto no Estatuto da Cidade.

Entretanto, é possível observar que houveram 2.263 unidades regularizadas no município em função da Lei Federal nº 13.465/2017 (BRASIL, 2017). O programa anterior da CDHU, implementado no período de 1994 a 2011 viabilizou 104 moradias (INSTITUTO POLIS, 2012). Ou seja, a legislação federal de Regularização Fundiária anterior ao novo marco legal, Lei Federal nº 11.977/2009, mesmo sendo defendida pela crítica do CAU, não se fazia efetiva no município de Caraguatatuba.

Sendo assim, ato da regularização atual se mostra importante, já que traz aos munícipes a dignidade no ato do recebimento do seu título de regularização, e o direito de introduzir seus lotes na cidade formal, e conseqüentemente, no mercado imobiliário. Porém, ela não se faz suficiente, sendo necessário ser acompanhada de outras políticas e programas de governo para complementar a qualidade urbanística e ambiental, passo necessário a ser dado no município.

O Plano Diretor Municipal é o instrumento aprovado e adequando para tal fim, com o objetivo de auxiliar na complementação das ações do Poder Público. A Regularização Fundiária segue avançando em Caraguatatuba, porém é possível observar que a mesma não se encontra totalmente relacionada ao Plano Diretor Municipal vigente, demonstrando um descompasso entre a regularização e o zoneamento municipal.

6. CONCLUSÕES

A presente pesquisa abordou as questões do Processo de Regularização Fundiária, com estudo de caso no município de Caraguatatuba. Neste trabalho, o autor buscou destrinchar questões que envolvem o processo de regularização, com o intuito de observar as mudanças causadas pelo advento da Lei Federal da Regularização Fundiária nº 13.465/2017 (BRASIL, 2017) no cenário habitacional, ocorridas durante o recorte temporal estudado.

Após o surgimento da Lei Federal da Regularização Fundiária nº 13.465/2017 (BRASIL, 2017), houveram mudanças importantes na antes vigente Medida Provisória nº 759/2016, mudanças estas que foram criticadas por especialistas do tema, que consideravam a anterior Lei Federal nº 11.977/2009 (BRASIL, 2009) como enquadrada na Constituição Federal do Brasil.

Com base nos gráficos, mapas e tabelas utilizados, que demonstram as áreas do município que foram e que serão regularizadas, tal como a quantidade de lotes regularizados nas mesmas e as condições de infraestrutura nos núcleos regularizados, pode-se observar que, com a Lei Federal de Regularização Fundiária nº 13.465/2017 (BRASIL, 2017), os parâmetros impostos no Plano Diretor Municipal e na Lei Federal nº 6766/1979 (BRASIL, 1979) foram flexibilizados, permitindo que lotes com condições irregulares sejam regularizados mais facilmente.

A análise realizada constata que os processos de Regularização Fundiária não estão integrados ao Plano Diretor Municipal, uma vez que a própria Lei Federal de Regularização Fundiária nº 13.465/2017 (BRASIL, 2017) já havia desvinculado tais instrumentos.

É possível concluir então que o novo marco legal da Regularização Fundiária é importante, trazendo avanços no município de Caraguatatuba no quantitativo de formalizações das unidades regularizadas distribuídas na malha da cidade, no recorte temporal analisado. Porém, ela não se faz suficiente, sendo necessário estar integrada às diretrizes previstas no Plano Diretor Municipal, a fim de promover melhorias urbanísticas e ambientais.

Desta maneira, pôde-se verificar que os objetivos do trabalho foram atingidos, uma vez que, foi realizada a análise das leis incidentes sobre a regularização fundiária em Caraguatatuba, e identificada falta de integração com o Plano Diretor Municipal. Como oportunidade de melhoria das ações realizadas em Caraguatatuba, sugere-se o respeito às diretrizes construtivas para as áreas fora de ZEIS, e a prioridade de regularização nas áreas de ZEIS.

7. BIBLIOGRAFIA

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Conversão da Medida Provisória no 759, de 2016 (Promulgação de Parte vetada) Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal. [S. l.], 11 jul. 2017. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 3 maio 2021.

BRASIL. Lei nº 2.337, de 23 de maio de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária das áreas urbanas consolidadas do município de Caraguatatuba, cria o fundo municipal de regularização fundiária sustentável e das outras providências correlatas. [S. l.], 23 maio 2017. Disponível em: <http://www.legislacaocompilada.com.br/caraguatatuba/Arquivo/Documents/legislacao/html/L23372017.html>. Acesso em: 3 maio 2021.

BRASIL. Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018. Institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e estabelece os procedimentos para a avaliação e a alienação dos imóveis da União. [S. l.], 15 mar. 2018. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2018/Decreto/D9310.htm. Acesso em: 3 maio 2021.

BRASIL. 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. [S. l.], 10 jul. 2001. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 10 jun. 2021.

BRASIL. [Constituição (1988)]. CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL. [S. l.: s. n.], 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 10 jun. 2021.

BRASIL. 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. [S. l.], 7 jul. 2009. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm. Acesso em: 10 jun. 2021.

BRASIL. Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal, institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União. [S. l.], 22 dez. 2016. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2016/Mpv/mpv759.htm. Acesso em: 10 jun. 2021.

POLIS. O que é direito à cidade?. [S. l.], 2020. Disponível em: <https://polis.org.br/direito-a-cidade/o-que-e-direito-a-cidade/>. Acesso em: 10 jun. 2021.

IPEA. A NOVA AGENDA URBANA E O BRASIL: Insumos para sua construção e desafios a sua implementação. Brasília: [s. n.], 2018. Disponível em: https://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/livros/livros/180529_a_nova_agenda_urbana_e_o_brasil.pdf. Acesso em: 10 jun. 2021.

PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE CARAGUATATUBA JÁ ENTREGOU MAIS DE 1,6 MIL TÍTULOS DE PROPRIEDADE. Caraguatatuba, 5 ago. 2020. Disponível em: <https://www.caraguatatuba.sp.gov.br/pmc/2020/08/programa-de-regularizacao-fundiaria-de-caraguatatuba-ja-entregou-mais-de-16-mil-titulos-de-propriedade/>. Acesso em: 10 jun. 2021.

MICHEL TEMER ELOGIA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM CARAGUATATUBA. Caraguatatuba, 16 mar. 2018. Disponível em: <https://www.caraguatatuba.sp.gov.br/pmc/2018/03/michel-temer-elogia-regularizacao-fundiaria-em-caraguatatuba/>. Acesso em: 10 jun. 2021.

MICHEL TEMER PARTICIPA DA ENTREGA DE TÍTULOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM CARAGUATATUBA. Caraguatatuba, 15 mar. 2018. Disponível em: <https://www.caraguatatuba.sp.gov.br/pmc/2018/03/michel-temer-participa-da-entrega-de-titulos-da-regularizacao-fundiaria-em-caraguatatuba/>. Acesso em: 10 jun. 2021.

CAU (Brasil). Entidades denunciam inconstitucionalidade da MP da regularização fundiária: Editada sem debate prévio, MP nº 759 tem grande repercussão na forma de produzir as cidades e o território. CAU/BR, [S. l.], 9 fev. 2017. Disponível em: <https://www.caubr.gov.br/entidades-denunciam-inconstitucionalidade-e-ilegalidade-da-mp-da-regularizacao-fundiaria/>. Acesso em: 10 jun. 2021.

NASSIF, Luis. Entrevista Ermínia Maricato - parte 1: "Questão urbana não precisa de novas leis". Ermínia Maricato e a reforma fundiária, [S. l.], p. 1-5, 29 fev. 2012. Disponível em: <https://erminiamaricato.files.wordpress.com/2012/04/nassif-ermc3adnia-maricato-parte1.pdf>. Acesso em: 10 jun. 2021.

MITOS e verdades sobre a nova Lei da Regularização Fundiária Urbana. [S. l.], 31 jul. 2017. Disponível em: <https://caosplanejado.com/mitos-e-verdades-sobre-a-nova-lei-da-regularizacao-fundiaria-urbana/>. Acesso em: 10 jun. 2021.

INSTITUTO POLIS (BRASIL). Resumo Executivo de Caraguatatuba. [S. l.: s. n.], 2012.]

IBGE (Caraguatatuba). Cidades e Estados. [S. l.], 8 jan. 2022. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/sp/caraguatatuba.html>. Acesso em: 16 nov. 2021.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CARAGUATATUBA (Caraguatatuba). Secretaria de Habitação. [S. l.]. Disponível em: <https://www.caraguatatuba.sp.gov.br/pmc/secretaria-de-habitacao/>. Acesso em: 16 nov. 2021.

IV SEMINÁRIO DA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO EM TURISMO UAM, 2007, Morumbi. A importância do turismo de

segunda residência na cidade de Caraguatatuba [...]. [S. l.: s. n.], 2007. Disponível em: <https://www.anptur.org.br/anais/anais/files/4/105.pdf>. Acesso em: 16 nov. 2021.

MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA - ESTADO DE SÃO PAULO. Lei complementar nº 73, de 20 de abril de 2018. Altera dispositivos da Lei Complementar nº 42, de 24 de novembro de 2011 - Plano Diretor Municipal e dá outras providências. [S. l.], 20 abr. 2018. Disponível em: <https://www.caraguatatuba.sp.gov.br/pmc/wp-content/uploads/2018/05/LEICOMPLEMENTAR73-18.pdf>. Acesso em: 16 nov. 2021.

PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. [S. l.], 19 dez. 1979. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 16 nov. 2021.