



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA**  
**Estado de São Paulo**

**Ofício nº 1.610/2.018/SEMAJUR**

Itaquaquecetuba, 31 de outubro de 2.018.

<b>CORRESPONDÊNCIA</b>
N.º <u>22, 2018</u>
RECEBI EM <u>07, 11, 2018</u>

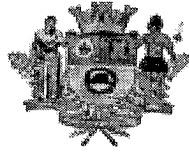
**Excelentíssimo Senhor Vereador Presidente,**

Em atenção ao **Ofício 89/2.018/PMI/DSP**, encaminho a Vossa Excelência, as inclusas cópias dos ofícios protocolizados junto as Secretarias desta Prefeitura, referente aos **Requerimentos: 057 (doc 01); 058 (doc 02); 059 (doc 03); 060 (doc 04) e 061 (doc 05) de 2.018.**

Sirvo-me do presente para reiterar votos de elevada estima e distinta consideração.

  
**ROGÉRIO DIAS MESQUITA**  
Secretário de Assuntos Jurídicos

**EXCELENTÍSSIMO**  
**ROBERTO CARLOS DO NASCIMENTO TITO**  
**D.D. VEREADOR PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL**  
**DE ITAQUAQUECETUBA – ESTADO DE SÃO PAULO.**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA**  
**Estado de São Paulo**

**INFORMAÇÕES REQUERIMENTO**  
**060/2.018**

**DOCUMENTO 04**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Av. Ver. João Fernandes da Silva, 283 - Vila Virgínia - Itaquaquetuba - SP  
CEP: 08576-000 - Tel.: (11) 4753-7000

**Ofício nº 311/2018 - Secretaria Municipal de Habitação**

**Ofício nº 1063/Jurídico/2018**

**Itaquaquetuba, 24 de outubro de 2018.**

**A Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos**

**Ilmo. Senhor Secretário Municipal**

**Dr. Rogério Dias Mesquita**

Utilizamos do presente para apresentar resposta ao Requerimento nº 060/2018, da Nobre Vereadora Adriana Aparecida Felix, da data de 15 de outubro do corrente ano.

A nobre Vereadora solicita informação sobre realização de levantamento fundiário do Núcleo Vila Japão, que conforme informação prestada pelo Programa Cidade Legal, o mesmo estaria sendo realizado pela secretaria Municipal de Habitação.

Informamos que o levantamento fundiário, com a respectiva análise técnica e diagnóstico do Núcleo Vila Japão, fora realizado pelo Consórcio Núcleo Engenharia Consultiva e Sondotécnica, através de convênio do Programa Cidade Legal.

Segue cópia do referido levantamento fundiário.

Sem mais para o momento, reitero os protestos de estima e consideração.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA**  
**SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS**

Recebido em 24/10/2018

Nome: Michele  
(Logível)

**Arq. Roberto Kimura**  
**Secretário Municipal de Habitação**



## GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

### SECRETARIA DA HABITAÇÃO ANÁLISE TÉCNICA E DIAGNÓSTICO

<b>MUNICÍPIO:</b>	Itaquaquecetuba	<b>DATA:</b>	07/10/2010
<b>NÚCLEO:</b>	Vila Japão		
<b>ENDEREÇO:</b>	Av. Santa Isabel x Rua Santa Rita de Cássia		

#### QUADRO SÍNTESE

Perímetro/ Zoneamento	Urbano / ZEIS - 1
Tipo de assentamento/parcelamento	Particular / Loteamento
Número de lotes	430 lotes
Data de implantação	1975
Parcelador	Amalia Lilica Pissalas, Maria Alice Patounas Dimitropulos e Alexandros Andrea Eustachio Patounas
Proprietário	Amalia Lilica Pissalas, Maria Alice Patounas Dimitropulos e Alexandros Andrea Eustachio Patounas
Promotor da regularização	Prefeitura Municipal de Itaquaquecetuba
Área: Título X Núcleo	294.516,62m <sup>2</sup> X 294.516,62m <sup>2</sup>
Ações Judiciais ou Administrativas	Não Consta
Áreas impróprias ao parcelamento	Não Consta
Infra – estrutura básica	Atende Parcialmente
Áreas de compensação	Não Consta
Observações	



## GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

### SECRETARIA DA HABITAÇÃO

#### QUADRO DE ÁREAS

DESCRIÇÃO	m <sup>2</sup>	%	% mínima, de acordo com Legislação Municipal.
Área total dos lotes	----	----	----
Sistema viário	----	----	O necessário
Espaço Livre de uso público	----	----	----
Sistema de lazer	----	----	5,00
Área Institucional - equipamentos urbanos	----	----	5,00
Área Verde	----	----	----
Área remanescente	----	----	----
Áreas Públicas (total):	----	----	Variável
Outros (especificar):	----	----	----
Área total do núcleo	294.516,62	100,00	----

Índices Urbanísticos retirados da Lei Complementar 178/09, que disciplina, no Município de Itaquaquecetuba, HIS – Habitação de Interesse Social.

#### DESCONFORMIDADES URBANÍSTICAS

Em análise ao núcleo Vila Japão, foram identificadas as seguintes desconformidades:

- Descrição perimetral inconsistente e imprecisa da área registrada na matrícula;
- Pendências quanto à implantação de infraestrutura básica, especialmente quanto ao tratamento do esgoto coletado;
- Ocupação da Área de Preservação Permanente.



## GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

### SECRETARIA DA HABITAÇÃO DESCONFORMIDADES JURÍDICAS

Em análise ao núcleo Vila Japão, foram identificadas as seguintes desconformidades:

- Não foram adotados os procedimentos de notificação determinados pela Lei 6.766/79;
- O loteamento não se encontra registrado na matrícula do imóvel onde está localizado, tampouco seu sistema viário;

### CONCLUSÃO

O núcleo Vila Japão é um loteamento particular, com área de 294.516,62 m<sup>2</sup>, localizado na Av. Santa Isabel, a 700 m do centro de Itaquaquecetuba. Está ligado ao viário oficial e inserido em perímetro urbano, em Zona Especial de Interesse Social (ZEIS - 1), conforme Plano Diretor Estratégico 2006/2015 e Lei Municipal 156/06, que dispõe sobre o uso do solo e dá outras providências.

Segundo a Prefeitura Municipal de Itaquaquecetuba, a ocupação da área iniciou-se em 1975.

O núcleo está implantado em gleba registrada na matrícula nº 4.011, do Cartório de Registro de Imóveis de Poá, advinda da transcrição de nº 13.236.

Após formal de partilha em 1.973, a área foi transmitida e homologada por sentença aos herdeiros Amalia Lilica Pissalas, Maria Alice Dimitropulos e Alexandros Andrea Eustachio Patounas.

Os proprietários solicitaram a abertura de cinco ruas, que posteriormente foram oficializadas pelo Decreto Municipal nº 1.563. Constatou-se processo administrativo nº 0994/79, instaurado pela Prefeitura Municipal de Itaquaquecetuba.

Segundo a matrícula acima, os proprietários possuíam planta particular do loteamento mencionando a divisão das áreas dos lotes, quadras e vias públicas no núcleo Vila Japão, que à época foi citado como Jardim Joandra pelos mesmos. Da mesma forma, cumpre ressaltar que o nome das ruas averbados na matrícula foram alterados.

A descrição contida na matrícula é precária, demarcando as divisas com cercas e confrontantes, sem, contudo, enumerar os vértices e ângulos de orientação magnética.

Quanto à infraestrutura, o sistema viário possui pavimentação asfáltica, com guias e sarjetas. O escoamento de águas pluviais é superficial, sem a existência de galerias.



## GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

### SECRETARIA DA HABITAÇÃO

O núcleo possui rede de energia elétrica e iluminação pública operadas pela EDP Bandeirante, é atendido por rede de abastecimento de água e rede de coleta de esgotos operados pela SABESP. O esgoto coletado não é tratado, sendo jogado diretamente no rio Tietê. Não há lançamento de esgoto na rua.

A coleta de lixo é feita diariamente, pela Prefeitura, em todas as ruas do núcleo. O lixo coletado é encaminhado para o aterro municipal.

Não há equipamentos públicos no interior do núcleo, sendo que a creche e o posto de saúde mais próximos estão localizados a 1 km, a escola a 500 m e o hospital a 2 km, no centro de Itaquaquecetuba.

Não existem áreas alagadiças, erodidas, com declividade acentuada ou vegetação significativa.

Para áreas localizadas em ZEIS – 1, o tamanho mínimo de lote e demais índices urbanísticos devem ser estudados caso a caso, conforme Lei Complementar 178/09, de 18 de dezembro de 2009, que disciplina, no Município de Itaquaquecetuba, HIS – Habitação de Interesse Social.

Estudo preliminar baseado em observações in loco, bem como análise de foto aérea, indicam a existência de curso d'água cuja Área de Preservação Permanente (APP), faixa não inferior a 30 metros segundo o art. 2 do Código Florestal e Resolução CONAMA nº 303, está parcialmente ocupada.

Verificamos que será necessária a regularização do parcelamento de acordo com a situação fática, visando regularizar o núcleo de modo a contemplar adequadamente a sua realidade. Portanto haverá necessidade de elaboração de projeto de regularização, com base em levantamento planialtimétrico cadastral atualizado, visando regularizar o núcleo conforme a implantação no local de forma a demarcar e caracterizar o curso d'água e a APP correspondente.

A intervenção em APP poderá ser admitida desde que atendidos os artigos 53 e 54 da Lei Federal nº 11.977/2009. São exigidas dentre outras, conselho municipal de meio ambiente e órgão ambiental capacitado, além de estudo técnico, elaborado por profissional legalmente habilitado, que comprove que intervenção implica na melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior.

No tocante ao percentual de áreas públicas, caso estas não atinjam o índice mínimo exigido pela legislação municipal, nos utilizaremos do disposto no artigo 52, da Lei Federal 11.977/09 para sanar tal questão.

Tendo em vista que a implantação do Núcleo se deu no ano de 1975, será possível a utilização do disposto no artigo 71, da Lei Federal 11.977/09.

Ressaltamos ainda que a Lei Federal 11.977/09 atribuiu aos municípios a definição dos procedimentos de regularização fundiária em seus territórios, que deve ser feita





## GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

### SECRETARIA DA HABITAÇÃO

por meio de uma norma municipal, seja ela uma Lei, um Decreto ou ambos. Nesse sentido, solicitamos ao município que providencie a legislação municipal referente à regularização fundiária que contemple o núcleo em questão, conveniado ao Programa Cidade Legal, de forma individual ou englobando todos os núcleos a serem regularizados em seu território.

#### Legislação aplicável ao núcleo:

- Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009 – Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas;
- Resolução CONAMA nº 303, de 20 de março de 2002 – Dispõe sobre parâmetros, definições e limites de Áreas de Preservação Permanente;
- Lei Municipal nº 131, de 01 de novembro de 2006 – Institui o Plano Diretor Estratégico;
- Lei Municipal nº 156, de 10 de julho de 2008 – Dispõe sobre o uso e ocupação do solo no município;
- Lei Complementar nº 157, de 10 de julho de 2008 - Dispõe sobre o parcelamento do solo no município.

Visando a regularização do núcleo, identificamos a necessidade de execução das seguintes medidas saneadoras:

- Tendo em vista que a implantação do Núcleo se deu no ano de 1975, será possível a utilização do disposto no artigo 71, da Lei Federal 11.977/09 que possibilita a regularização da situação jurídica, com o registro do parcelamento, das áreas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, desde que inseridas e integradas à cidade;
- Necessidade de elaboração de projeto de regularização, com base em levantamento planialtimétrico cadastral atualizado, visando regularizar o núcleo conforme a implantação no local;
- Necessidade da retificação da matrícula em virtude da falta de ângulos de orientação magnética, o que impossibilita o desenho;
- Execução de projetos e obras para complementação da infraestrutura existente, especialmente tratamento de efluentes coletados;
- Análise e aprovação das intervenções em APP por conselho ambiental capacitado mediante aplicação da Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009;



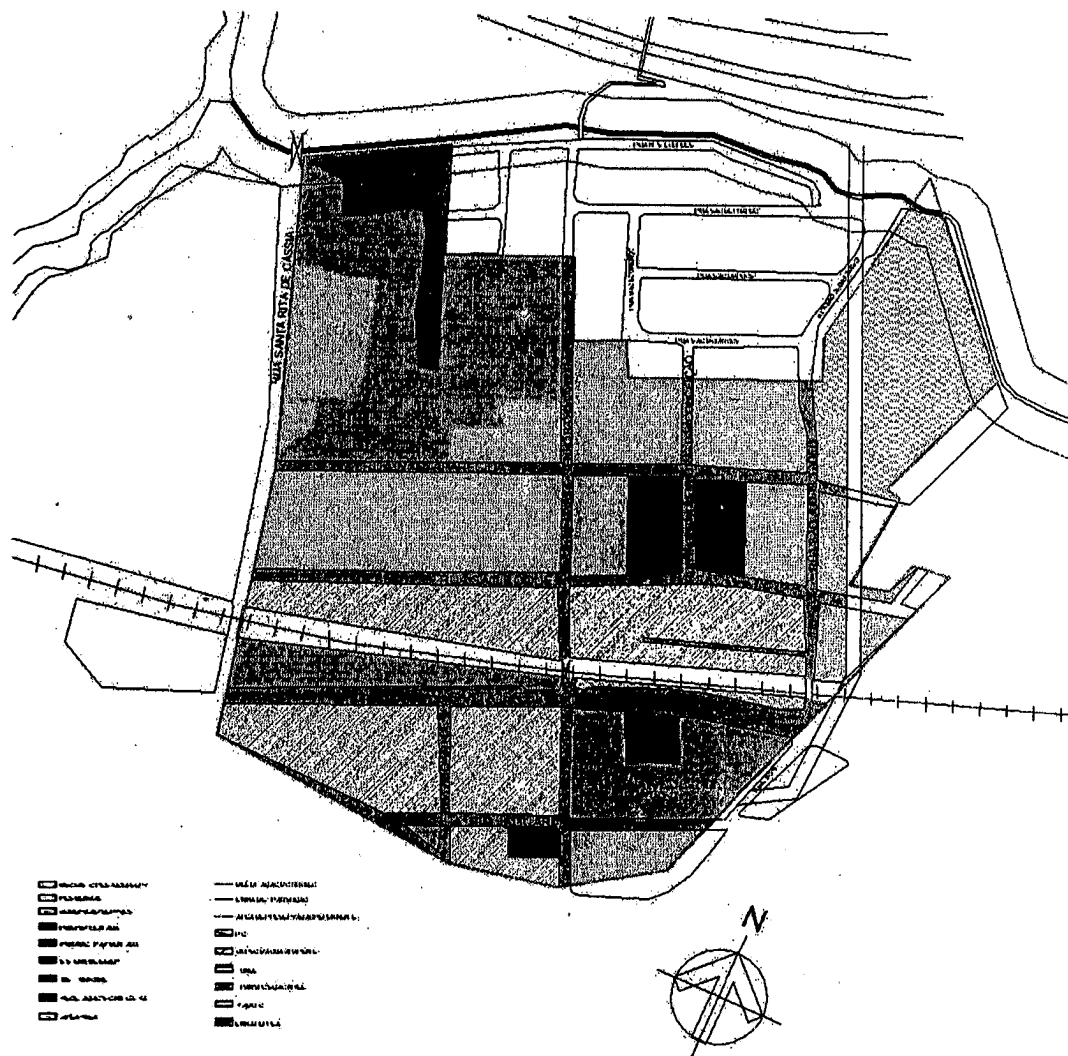


## GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

### SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- Os loteadores deverão ser notificados para firmarem Termo de Compromisso, assumindo a realização dos procedimentos necessários à regularização do núcleo. Na ausência destes, a municipalidade poderá assumir a regularização, nos termos do artigo 40 da Lei 6.766/79, para tanto deverão ser tomadas as providências para formalizar a regularização *ex-officio*;
- Proceder o registro do loteamento na matrícula, bem como de seu sistema viário, área pública, institucional e verde;

Croqui:





**GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO**

---

**SECRETARIA DA HABITAÇÃO**

São Paulo, 07 de Outubro de 2010.

Ana Karina Szaz  
Consórcio Núcleo Sondotécnica

Mônica Alcântara  
Consórcio Núcleo Sondotécnica

Tarsio Taricano  
Consórcio Núcleo Sondotécnica

Eleonora Ulian P. Simões  
Coordenadora Setorial de Urbanismo / Consórcio Núcleo Sondotécnica