

6. O conjunto habitacional Vila Guiomar é objeto de estudos acadêmicos e reconhecimento nacional, conforme documentado na obra "Os Pioneiros da Habitação Social - Volume 2: Inventário da Produção Pública no Brasil entre 1930 e 1964", de autoria dos renomados pesquisadores Nabil Bonduki e Ana Paula Koury. Esta publicação destaca a importância do Vila Guiomar no contexto da produção habitacional pública brasileira do século XX.



Fonte: OS PIONEIROS DA HABITAÇÃO SOCIAL - VOL. 2, INVENTÁRIO DA PRODUÇÃO PÚBLICA NO BRASIL ENTRE 1930 E 1964. BONDUKI, NABIL | KOURY, ANA PAULA

7. Desde a aprovação do plano de loteamento pelo Decreto Municipal nº 10.611, de 16 de setembro de 1982, o Conjunto Residencial Vila Guiomar enfrenta uma situação de indefinição fundiária que se perpetua há mais de quatro décadas. Esta situação decorre da ausência de regularização completa do loteamento urbano, gerando impasses relativos à propriedade e responsabilidade de manutenção das áreas públicas. O Decreto Municipal nº 10.611/1982 aprovou o plano de loteamento e arruamento da área de propriedade do então Instituto de Administração Financeira da Previdência e Assistência Social (IAPAS), estabelecendo como área total 465.602,76 m², dos quais 190.240,00 m² destinados a espaços livres, 73.255,00 m² para vias públicas e o restante para lotes edificáveis.

8. Em ata de reunião realizada em 01 de setembro de 1983, ficou estabelecido que a Prefeitura Municipal elaboraria planta detalhada do loteamento e definiria o uso específico das áreas livres, áreas verdes e áreas institucionais. Contudo, esta definição não foi plenamente implementada, resultando na perpetuação da irregularidade fundiária. Posteriormente, em análise técnica realizada pela Secretaria de Assuntos Jurídicos (SAJ) do município em 30 de abril de 1999, no âmbito do Processo Administrativo nº 25.389/82-7, foram constatadas significativas diferenças entre as áreas públicas previstas no projeto aprovado e o levantamento efetivamente realizado pela Prefeitura. O



Autenticar documento em <https://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 3100360039003700370033003A00540052004100, Documento assinado

parecer técnico sugeriu a realização de levantamento *in loco* para identificar as áreas livres existentes e determinar sua destinação específica.

9. A perpetuação desta situação irregular gera múltiplos prejuízos para a população residente, para o município e para o próprio INSS. Entre os principais impactos identificados, destacam-se a impossibilidade de implementação de equipamentos públicos adequados, a dificuldade de manutenção das áreas comuns, a insegurança jurídica para os moradores e a subutilização do potencial urbanístico da região.

10. **O terreno de classificação fiscal nº 03.134.042 constitui um exemplo emblemático do projeto urbanístico original baseado nos princípios da cidade-jardim que nortearam a concepção do Conjunto Residencial Vila Guiomar. Esta área verde interna, estrategicamente posicionada voltada para o fundo das casas, exemplifica a filosofia urbanística que priorizava a integração harmoniosa entre habitação e natureza, criando espaços de respiro e qualidade ambiental no tecido urbano.**

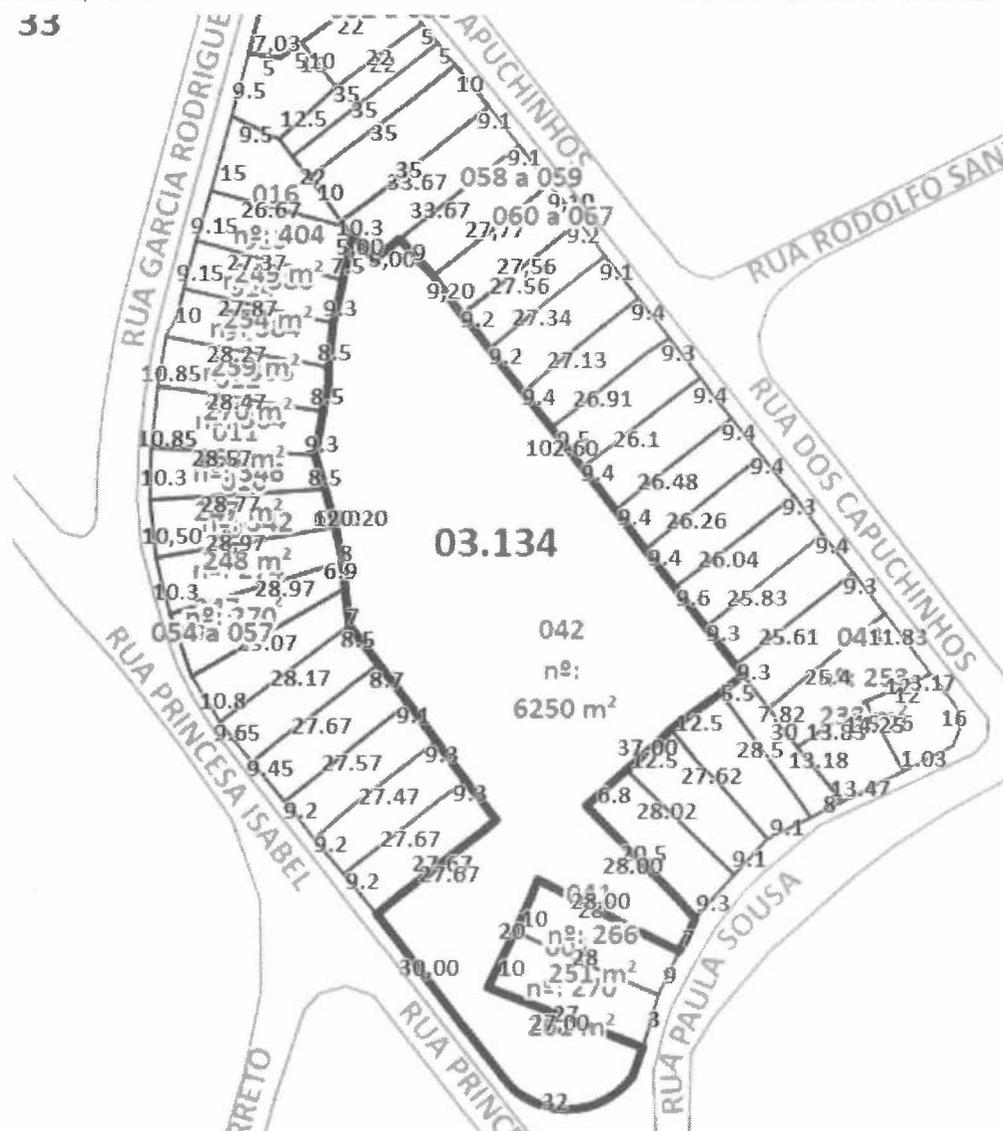
11. Convém registrar que a referida área era, inclusive, ocupada pelo Departamento de Parques e Áreas Verdes da PMSA, conforme demonstrado na imagem abaixo.



Autenticar documento em <https://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 3100360039003700370033003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



Autenticar documento em <https://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 3100360039003700370033003A00540052004100, Documento assinado



12. É certo que a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispôs sobre o Parcelamento do Solo Urbano, trazia percentuais mínimos da gleba para vias de circulação a ser arruadas, áreas verdes e áreas institucionais. O plano de arruamento deve comportar a instalação dos equipamentos de infraestrutura próprios ao tráfego de pessoas, como também aqueles necessários à prestação de serviços essenciais de água, esgoto, drenagem e eletricidade, elementos estes indispensáveis ao parcelamento do solo.

13. Por sua vez, o art. 22 da Lei nº 6.766/1979 estabelece que passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo:

Art. 22. Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

§ 1º Parágrafo único. Na hipótese de parcelamento do solo implantado e não registrado, o Município poderá requerer, por meio da apresentação de planta de parcelamento elaborada pelo loteador ou aprovada pelo Município e de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, o registro das áreas destinadas a uso público, que passarão dessa forma a integrar o seu domínio. (Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023)

§ 2º A partir da data de registro do loteamento, o Município providenciará a atualização do cadastro imobiliário da gleba que serviu de base para a aprovação do loteamento e das áreas que passaram a integrar o seu domínio.

14. As áreas públicas são espaços instituídos por loteamentos, destinando-se à circulação, à edificação de prédios públicos, de estruturas de lazer ou espaços livres, para que possam ser utilizados por qualquer pessoa. O artigo 195-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), introduzido pela Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011, permite ao Município a abertura de matrícula de imóvel decorrente de parcelamento do solo, seja ele regular ou irregular, procedimento que pode demandar acompanhamento legislativo.



Autenticar documento em <https://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 3100360039003700370033003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

15. Além de configurar uma necessidade diante das mudanças sociais e habitacionais que ocorreram com o passar dos anos, o instituto atua na correção histórica da problemática da divisão do solo, diante da irregularidade urbana. A cidade de Santo André tem tradição reconhecida nacionalmente em políticas públicas inovadoras de desenvolvimento urbano sustentável. A regularização exemplar do Vila Guiomar reforçará esta reputação, podendo servir como modelo para outros municípios brasileiros.

16. Com a regularização, será possível atualizar o cadastro imobiliário municipal. Um cadastro atualizado permite o planejamento mais eficiente de políticas públicas, facilita a identificação correta dos contribuintes e torna a arrecadação tributária mais precisa. Além disso, possibilita ao Município controlar a existência de construções irregulares, aprimorar a fiscalização do cumprimento das regras urbanísticas e tornar o monitoramento do ordenamento territorial mais efetivo.

17. A Câmara Municipal, como Poder Legislativo local, possui papel fundamental no processo de regularização fundiária, especialmente no que se refere ao acompanhamento e fiscalização das políticas públicas municipais.

18. Diante do exposto, solicitamos, respeitosamente:

I - que a Câmara Municipal acompanhe o desenvolvimento do processo de regularização fundiária do Conjunto Residencial Vila Guiomar, exercendo sua função fiscalizadora e de controle das políticas públicas municipais;

II - o apoio institucional desta Casa Legislativa para sensibilizar o Poder Executivo municipal quanto à urgência e importância da identificação e destinação das áreas públicas do conjunto habitacional, conforme previsto no projeto e memorial descritivo do loteamento.

19. A colaboração entre o INSS e os Poderes Executivo e Legislativo municipal é essencial para o sucesso desta iniciativa, que transcende os aspectos meramente técnicos e jurídicos para assumir dimensão de política pública de relevante interesse social.

20. **Neste contexto, informamos que o INSS diligenciará até o local objeto da proposição, com o objetivo de verificar *in loco* as condições da área e avaliar eventuais medidas que possam ser adotadas para minimizar os problemas relatados pela população.**

21. Ressaltamos que o INSS permanece à disposição desta Casa Legislativa para prestar todos os esclarecimentos que se fizerem necessários e para colaborar ativamente em todas as etapas do processo de regularização.

22. Confiamos na sensibilidade de Vossa Excelência e dos nobres Vereadores para a importância desta questão e aguardamos o apoio institucional desta respeitável Casa Legislativa para a conclusão exitosa do processo de regularização fundiária do Conjunto Residencial Vila Guiomar.

23. Aproveito a oportunidade para renovar meus protestos de elevado apreço e distinta consideração.

Atenciosamente,

documento assinado eletronicamente

MICHELLE REIS MOREIRA

Superintendente Regional Sudeste I

- Anexos:
- I - Portaria de nomeação - Superintendente Regional Sudeste I;
 - II - Decreto Municipal nº 10.611 de 16.09.1982;
 - III - Ata de Reunião de 01.09.1983;
 - IV - Consulta - Secretaria de Assuntos Jurídicos 30.04.1999;
 - V - Portaria nº 008/2023/SHARF.



Documento assinado eletronicamente por **MICHELLE REIS MOREIRA, Superintendente Regional Sudeste I**, em 10/07/2025, às 15:09, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Autenticar documento em <https://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 3100360039003700370033003A00540052004100, Documento assinado



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.inss.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **21484715** e o código CRC **7598B79B**.

PAI-REG - SRSE-I – VIADUTO SANTA EFIGÊNIA, 266 – São Paulo – SP. CEP 01033-907.
Telefone: (11) 3544-3320. E-mail: srse1@inss.gov.br / paireg.srse1@inss.gov.br

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 35014.249558/2025-83

SEI nº 21484715



Autenticar documento em <https://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 3100360039003700370033003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

