

## DIAGNÓSTICO FUNDIÁRIO

### ÁREA

Loteamento Costazul (parcial)

### CLASSIFICAÇÃO QUANTO À TITULARIDADE

Particular

### PARÂMETROS DO DIAGNÓSTICO

#### 1. Caracterização da Situação Ambiental

##### 1.1 Histórico do núcleo

A área proposta para projeto de regularização fundiária está localizada na região central da cidade de Rio das Ostras, compreendendo parte do Loteamento denominado Costazul.

O loteamento teve sua aprovação em 20 de março de 1963, com a devida efetivação do registro imobiliário, que originalmente foi parcelado em quadras e lotes.

##### 1.2 Localização

O loteamento Costazul delimita-se, a partir da Rodovia Amaral Peixoto como referência, de frente para a localidade Nova Esperança, pelo lado direito com o loteamento Recreio, pelo lado esquerdo com o Centro, pelos fundos com o Oceano Atlântico.

Já a área proposta para projeto de regularização fundiária delimita-se entre os logradouros: Avenida Heleno Nunes, Rua Dr. Luiz Lengruber e Rua Oscar Bernardes Filho.



##### 1.3 Classificação

A ocupação ocorreu em desacordo com o traçado original do loteamento quanto às Áreas 1 e 2, que passou a ser classificado como **descaracterizado**.

A localidade é composta por unidades residenciais e comerciais, ou seja, o que a norma hoje reconhece como **uso misto de atividades**.



#### 1.4 Serviços Públicos

Dos serviços públicos essenciais, a localidade é provida de serviços de saúde por uma Unidade Básica de Saúde (UBS). O sistema educacional é atendido por unidades escolares de educação ensino fundamental.

### 2. Especificação dos sistemas de saneamento básico

Das características locais, todo arruamento é atendido por pavimentação asfáltica, além de prover dos serviços públicos de saneamento básico.

#### 2.1 Coleta de Resíduos Sólidos

Em consulta aos órgãos competentes, foi verificado que a área é atendida por coleta de resíduos domiciliares com a periodicidade de três vezes por semana.

#### 2.2 Esgotamento sanitário

As águas residuais em grande parte atendidas por sistema de coleta e tratamento e parcialmente por meio de fossa séptica, popularmente conhecida como sistema de fossa-filtro-sumidouro.

#### 2.3 Sistema de drenagem

Não se sabe se o sistema de drenagem foi implantado quando do parcelamento, visto que tal infraestrutura só se tornou obrigatória com o advento da Lei de Parcelamento e Uso do Solo (1979) e o loteamento foi aprovado antes disso, em 1963.

Contudo, conforme urbanização da área e pavimentação das ruas, foi ocorrendo a implantação de sistema de drenagem.

#### 2.4 Abastecimento de água

O abastecimento de água é parcialmente realizado pelo serviço público de distribuição, no entanto há também residências com poços semi-artesianos.

### 3. Condições urbano-ambiental da área

#### 3.1 Condições de sustentabilidade

Neste tópico, consideramos na análise da área as melhorias necessárias quanto às condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos, a não ocupação das áreas de risco e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso. Com base na nova dinâmica, a REURB prevê procedimentos mais simplificados e desburocratizados para facilitar a participação de comunidades de baixa renda no processo de regularização, visando a concessão de títulos de propriedade ou posse para os ocupantes, garantindo segurança jurídica e direito à moradia.

Busca ainda promover o desenvolvimento urbano sustentável, ordenando o crescimento das áreas beneficiadas e considerando aspectos socioeconômicos e ambientais.

O procedimento de Reurb é o entendimento do poder público da necessidade de regularização das ocupações nas áreas constituídas por núcleos urbanos de **difícil reversão**, com ênfase das políticas públicas quando se trata de uma população predominantemente de “baixa renda”, ocasião em que as pastas competentes promovem a regularização fundiária por programas públicos, que promovem a execução dos trabalhos técnicos e garantem isenções de taxas para os ocupantes.



### 3.2 Inserção em área de proteção ambiental

A área em Reurb não está inserida em área de proteção ambiental, tão pouco em proximidade com Unidade de Conservação ou mananciais de água, e não impede o uso e acesso dos recursos hídricos em sua proximidade, bem como a sua manutenção.

### 3.3 Inserção em área de risco

Também não há ocupação em área de risco, que possa comprometer a integridade da saúde, segurança e vida dos ocupantes.

## 4. Melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta

### 4.1 Infraestrutura essencial

Quanto à Identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de **infraestrutura essencial**, na Reurb-S, cabe ao Poder Público implantar a infraestrutura essencial, os equipamentos públicos ou comunitários e as melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização fundiária, além de arcar com os custos de sua manutenção.

Em tese, a lei inexistente que as melhorias, caso necessárias, sejam promovidas antecipadamente à titulação. Basta que se for o caso, haja formalização, feita por termo de responsabilidade, em que conste a intervenção e o cronograma de sua implantação.

Assim, cumpre dizer que o entorno da Área objeto da presente intervenção já tem a infraestrutura essencial exigida, a saber: sistema de abastecimento de água potável (reservatórios comunitários); sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário (fossa, filtro e sumidouro); rede de energia elétrica, coleta de lixo; urbanização do entorno, existência de unidade de Saúde (Posto) e de educação com creches e escolas.

Portanto, em cumprimento ao que dispõe a Lei nº 13465/17, art. 36, VIII, no que tange ao projeto urbanístico, a mencionada área já apresenta infraestrutura essencial em seu entorno, em grande parte já pavimentada.

### 4.2 Aspectos sociais, ambientais, econômicos e jurídicos

#### 4.2.1 Aspectos jurídicos

Aos beneficiários é assegurada a segurança jurídica para exercício da plena propriedade sobre sua ocupação.

#### 4.2.2 Aspectos sociais e ambientais

As medidas implementadas minimizam os impactos sociais e urbanos causados por ocupações irregulares, proporcionando melhorias na qualidade de vida e promovendo a integração social das áreas regularizadas.

E o mais importante, manter o ocupante em uma área na qual ele já está estabelecido, porquanto uma questão sempre constatada na fase de entrevista com a população é o vínculo da sua moradia com a proximidade, como áreas de lazer, local de trabalho, comércio e as praias. Assim, preserva-se o sentimento de pertencimento cultural que o ocupante nutre pelo lugar onde mora, atendendo à dinâmica de integração social da cidade como um todo.

#### 4.2.3 Aspectos econômicos

A Reurb possibilita o aporte de financiamento junto às instituições bancárias oficiais, promovendo fomento do setor imobiliário.

A partir disso, ocorre a valorização imobiliária não apenas do imóvel, mas de todo o entorno da área regularizada, além de diminuir o déficit registral no município.



Como reflexo dessa regularização ocorre o aumento da arrecadação de impostos do município por meio do ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), bem como o aumento da receita com ISS e IPTU, atualização do cadastro imobiliário do município.

Além de todas as vantagens elencadas acima, a regularização fundiária tornou-se a escolha mais viável economicamente para os municípios. Ao invés dos municípios despender de altos valores para construções de novas moradias, por meio de programas habitacionais, conclui-se que a regularização do núcleo pela Reurb seja a alternativa mais vantajosa e viável para a Administração Pública.

## 5. Diagnóstico do Núcleo Urbano e classificação da modalidade

Notadamente, identificou-se na área a existência de **núcleo urbano informal consolidado**, de difícil reversão (vide Anexo).

A modalidade cabível para a localidade ainda não se pode determinar, visto que não há nenhum cadastro junto ao Programa de Regularização Fundiária.

Em todo caso, o cadastro socioeconômico exaustivo ocorre somente quando se inaugura o procedimento de instauração da Reurb, visto que o fator econômico com conferência de renda bruta familiar é de veras volátil e pode sofrer alterações ao longo do tempo, portanto sempre é atualizado tempestivamente, a fim de validar o ato administrativo.

## 6. Procedimento de Reurb

Muito embora o loteamento seja em regra devidamente escriturado e regular, não identificamos no geral a existência de núcleo urbano informal passível de Reurb, consoante preceitua a Lei nº 13.465/2017 e, por conseguinte, não é área de atuação desta Coordenadoria.

Porém, pontualmente há uma área específica em relação à qual identificamos como núcleo urbano informal passível de Reurb, conforme descrito a seguir.

Verifica-se que em 2000 foi aprovado na municipalidade remembramento e desmembramento em 26 lotes, das áreas 01 e 02 e lotes 01 e 02, situados no Loteamento Costazul (vide Figura 1).

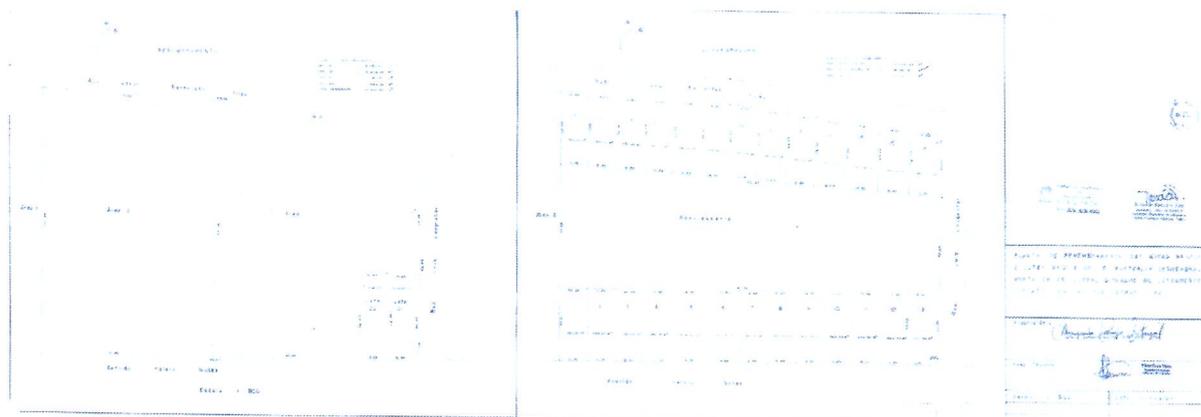


Figura 1 – planta aprovada

Após, há um projeto de novo desmembramento da área remanescente, mas não se tem registro de aprovação (vide Figura 2).

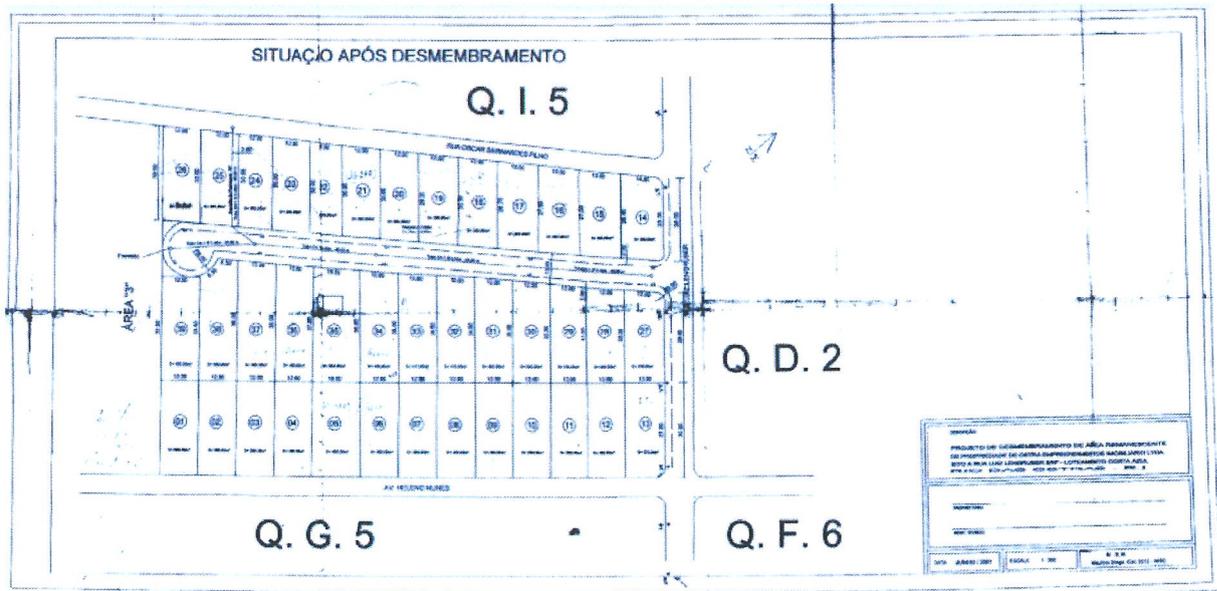


Figura 2 – planta não aprovada

Em virtude disso, acredita-se que ocorreu um fracionamento e comercialização da área em lotes, mas que nunca chegou a ser regularizado.

Em análise à ocupação, apesar de haver alguns avanços em determinados trechos, razão pela qual tenha se dado de forma descaracterizada, ainda seguiu em sua maior parte o traçado pretendido no projeto – não aprovado (vide Figura 3).



Figura 3 - imagem obtida no Google Earth

Muito embora a planta não tenha sido aprovada pela municipalidade e, conseqüentemente, não chegou a registro, vê-se que os lotes foram divididos respeitando a área mínima de lotes como previsto.

Até o momento não foi instaurada Reurb na localidade.



## 7. Conclusão

O presente diagnóstico foi elaborado em observância aos critérios da Lei nº 13.465/2017, art. 11, § 2º, c/c Lei 12.651/12, art. 64 (Código Florestal), a fim de se determinar a necessidade ou não, de estudos técnicos imprescindíveis para a Regularização Fundiária Urbana (Reurb).

Rio das Ostras, 30 de julho de 2024.

  
Gleyce dos Santos Pereira  
Coordenadora DAS3

  
Wilmar Wan-de-Rey de B. Junior  
Chefe de Divisão

  
Andréa Maria da Rocha Costa  
Coordenadora de Regularização Fundiária

### ANEXO – IMAGENS DO GOOGLE EARTH

Para ilustrar a evolução das ocupações da mencionada área, seguem imagens extraídas do Google Earth de **2003**, comparadas com as imagens de **2024**.

Pelas imagens se verifica que há duas décadas já se tinha uma consolidação no local, mas ainda era possível visualizar áreas verdes com mais predominância. Diferentemente do que se vê na imagem de 2024, em que a área está praticamente toda ocupada por edificações.

**2003**



**2024**

