



DIAGNÓSTICO FUNDIÁRIO

ÁREA

Loteamento Extensão Serramar (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 sul da cidade de Rio das Ostras, compreendendo o Loteamento denominado Extensão Serramar. O loteamento teve sua aprovação em 12 de Setembro de 1979, com a devida efetivação do registro imobiliário, que originalmente foi parcelado em quadras e lotes.

Porém, devido à dinâmica do desenvolvimento da cidade, a ocupação do parcelamento se deu de maneira irregular, dividindo terrenos em lotes menores do que o previsto, sem seguir as legislações de Uso e Ocupação do Solo, sem a aprovação da prefeitura e do cartório de registro de imóveis.

1.2 Localização

A área proposta para projeto de regularização fundiária está localizada na região sul da cidade de Rio das Ostras, compreendendo a localidade denominada Extensão Serramar.

Delimita-se de frente para a Canal de Medeiros, lado direito com o Loteamento Cidade Beira Mar e Palmital, lado esquerdo Rodovia Serramar (RJ-162) e fundos com o Loteamento Parque das Flores (Maria Turri).



1.3 Enquadramento

Tal prática alterou o desenho inicial do loteamento, 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 unidades escolares de localidades circunvizinhas.

2. Especificação dos sistemas de saneamento básico

Das características locais, o arruamento é parcialmente 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 (19/12/1979) e o loteamento foi aprovado meses antes, em 12/09/1979.

Contudo, acredita-se que nas ruas pavimentadas tenha ocorrido a implantação de sistema de drenagem.



2.4 Abastecimento de água

O abastecimento de água é proporcionado por 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 em sua maior parte 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.

Embora a maior parte do parcelamento não se enquadre como tal, contudo, em determinados trechos a Reurb se insere em áreas de proteção ambiental, naturalmente sensíveis, em que se verifica necessidade de preservação e maior fiscalização, a fim de impedir a ocupação do que se pretende.

3.3 Inserção em área de risco

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 inibe 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 (poços semi-artesianos); 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 naquele entorno.

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 despendem 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 a área a existência de **núcleo urbano informal consolidado**, de difícil reversão (vide Anexo), ocupado predominantemente por população de baixa renda.

Em regra, a modalidade cabível para a localidade é **Reurb de Interesse Social (Reurb-S)**, que são as ocupações cuja predominância dos moradores auferem renda familiar inferior a cinco salários mínimos (art. 6º, parágrafo único, do Decreto Federal 9310/18).

Chegou-se a essa conclusão, com base no cadastro socioeconômico preliminar, em critérios de natureza das ocupações e das condições de habitabilidade identificadas na área.

Cumprido esclarecer que, 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 deveras 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

A Extensão Serramar em regra é loteamento parcelado e aprovado, com imóveis escriturados. Verifica-se que ocorreu descaracterização em face de ocupações clandestinas das áreas públicas naquela área, onde se identifica núcleo de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, por ser ocupado por população predominantemente baixa renda.

Foi inaugurado conflito no Processo Administrativo nº 19169/2018, pelo qual se verificou a ocupação de áreas públicas do loteamento Extensão Serramar, conforme fazem prova notificações e relatórios da fiscalização de obras naqueles autos. Em decorrência disso, após análises técnico-jurídicas sobre o tema, decidiu-se pela instauração de Reurb, tendo como último ato dos autos a publicação de Decreto neste sentido.

Assim, foi autuada a Reurb nos autos do Processo Administrativo nº 31807/2018, consoante o Decreto nº 1976/2018 (cópia anexa), foi instaurada Regularização Fundiária de Interesse Social – REURB-S no Núcleo Urbano Informal (NUI) Extensão Serramar, referente às áreas públicas, tomando-se por base levantamento topográfico realizado em 2018, que ainda não chegou a ser aprovado.

Registra-se levantamento topográfico e planta do perímetro em que se localizam as áreas públicas, que se situam na Quadra 32 (AI 04), Quadra 36 (AI 03), Quadra 39 (AI 01) e Área Institucional 02, que originariamente era destinada à instalação de escola, constam acostados no PA 19169/2018, fl. 04/06.

Também é do nosso conhecimento a existência de área pública denominada Bosque dos Angicos, por meio do Decreto nº 1550/2016 (cópia anexa), que segundo versa o decreto, está inserido entre as Quadras 32 e 35.

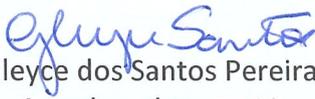
Importante salientar que, embora tenha ocorrido o levantamento, o trâmite da REURB dali foi sobrestado há alguns anos, não tendo chegado a termo, tampouco a planta foi aprovada.

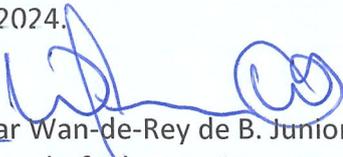
Para dar prosseguimento à referida REURB, necessário se faz revisão da área para conclusão dos trabalhos, que se encontram inacabados e suspensos.

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

