



DIAGNÓSTICO FUNDIÁRIO

ÁREA

Localidade Gelson Apicelo

CLASSIFICAÇÃO QUANTO À TITULARIDADE

Particular

PARÂMETROS DO DIAGNÓSTICO

1. Caracterização da Situação Ambiental

1.1 Histórico do núcleo

A ocupação ocorreu desde meados do século passado, tratando-se de área de terras em que ocorreu parcelamento orgânico, não planejado, visto a natureza das ocupações ocorridas de forma desordenada do solo.

Portanto, devido à dinâmica do desenvolvimento da cidade, a ocupação se deu de maneira irregular, dividindo terrenos em lotes menores do que o previsto por lei, em desacordo com 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 central da cidade de Rio das Ostras, compreendendo a localidade denominada Gelson Apicelo.

Delimita-se entre o Loteamento Parque Zabalão e o Loteamento Extensão do Bosque.



1.3 Enquadramento

Neste caso, como não houve prévia aprovação de parcelamento, tendo a ocupação ocorrido em desacordo com os parâmetros de zoneamento, parcelamento e uso do solo e regras edilícias vigentes, classifica-se como **clandestino**.

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 no entorno por unidades escolares de educação ensino fundamental.

2. Especificação dos sistemas 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 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

O sistema de drenagem foi implementado em parte do loteamento.

2.4 Abastecimento de água

O abastecimento de água é parcialmente realizado pelo serviço público de distribuição, no entanto há em sua maioria 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

Embora a maior parte do parcelamento não se enquadre como tal, contudo, em determinados trechos a área é cortada por corpo hídrico, tornando as ocupações ao longo de sua margem áreas sensíveis, em que se verifica eventos de transbordo em épocas de fortes chuvas, o que ocasiona alagamentos, visto que a população ocupou áreas de passagens de águas.

3.3 Inserção em área de risco

Quanto à existência de áreas de risco que possam comprometer a integridade da saúde, segurança e vida dos ocupantes, em 2012 a Defesa Civil emitiu pareceres nos autos do PA 22.841/2011, que versa sobre Reurb da localidade São Cristóvão, em que menciona também áreas de risco na localidade Gelson Apicelo (cópias anexas).



Em face da área o mencionado parecer técnico aponta: "Considerando a área da Rua Projetada 04 (...) margeando o Canal das Corujas sofrendo a ação das águas pluviais em períodos de chuva com alagamentos e inundações, igualmente, ação sugerida direcionada ao Canal das corujas, limpeza da margem ciliar com reflorestamento, dragagem dos leitos.".; identificando o risco, bem como as medidas mitigadoras de saneamento ambiental cabíveis.

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 depender de altos valores para construções de novas moradias, por meio de programas habitacionais, concluiu-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 até 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.

Cumpra 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

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





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA DE RIO DAS OSTRAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ORDEM PÚBLICA E CONTROLE URBANO



Relatório Nº 012/2012 – CODEC.
Rio das Ostras, 15 de fevereiro de 2012.

FOLHA CONTINUAÇÃO DE PROCESSO	
PROCESSO N.º	22841/12
RUBRICA:	FLS. 45

Da: **COORDENADORIA DE DEFESA CIVIL**
Werther de Albuquerque Lima

A: **SECRETARIA MUNICIPAL DE ORDEM PÚBLICA E CONTROLE URBANO**
Sérgio Alves Pinto

Cc: **SEMUOB - DEAU**

Assunto: **Resposta ao Memorando nº 003/2012 – SEMUOB - DEAU**

airro: Gelson Apicelo

Considerando a área da Rua Projetada 04, situada ao Lot. Gelson Apicelo da Qd. 239 Lotes 01 ao 29, Qd. 235 Lotes 18 e 01, Qd. 232 Lt. 22 e 01, Qd. 231 Lt. 07 e 08, todos margeando o Canal das Corujas sofrendo a ação das águas pluviais em períodos de chuva com alagamentos e inundações, igualmente, ação sugerida direcionada ao Canal das corujas, limpeza da margem ciliar com reflorestamento, dragagem dos leitos
CODAR – NE.HAL – 12.303

Bairro: Nova Aliança

Considerando a área entre Rua Beira Canal e o Canal de Medeiros a Qd. 072 lotes 20,21,22,23,24,25,26,27,28,e,07 desapropriação e urbanização, conservação da margem ciliar e reflorestamento.

Bairros: Operario e Parque Zabulão – Não se encontram em área de risco.

Bairro São Cristóvão – de acordo com a planta baixa apresentada não detectamos nas quadras demarcadas em amarelo áreas de risco, porém temos registros de alagamento constante em época de chuva na Rua Dilma Madeira dos Santos, consta também registro de área com risco de escorregamento de massa na Rua da Assembléia (parte superior) e Rua Oscar Fonseca (parte inferior).

No entanto a planta que apresenta a área demarcada de amarelo as Qd. 206 com os Lotes 31 ao 53 e

Qd. 133 Lotes 17, 15,

Qd. 134 Lotes 01,

Qd. 255 Lotes 15 e 02, 01,

Qd. 132 – 01, 58, 57, 56, 55, 54, nas travessas Oscar Fonseca 2 e 3



Al. Desembargador Ellis Hornídio Figueira nº2027 - Jardim Campomar - Rio das Ostras - RJ.
Tel (22) 2764.3312 / 2766236
www.riodasostrass.rj.gov.br
sciras@riodasostrass.rj.gov.br

MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ORDEM PÚBLICA E CONTROLE URBANO
10994-0



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA DE RIO DAS OSTRAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ORDEM PÚBLICA E CONTROLE URBANO

FOLHA CONTINUAÇÃO DE PROCESSO	
PROCESSO N.º	22841/11
RUBRICA:	FLS. 46
10994-0	

Apesar da planta de situação não apresentar curva de nível, existe barranco com residência na parte superior. Cita-se também nesta região alagamento da rua jornalista Paulo Francis e ruas perpendiculares.

CODAR – NI.GDZ – 13.301
CODAR – NE.HAL – 12.303

Bairro: Praia da Tartaruga

A planta de situação referente ao bairro que sofre inundações litorâneas provocadas pela brusca invasão do mar. **Qd. 076 – Lotes 01 ao 11.**

CODAR-NE.HIL -12.304

Bairro: Recanto

Planta de situação referente ao bairro Recanto considerou a Av. Rio Branco em toda sua extensão ao Canal de Medeiros como área de precipitação pluviométrica causando alagamento nesta via de acesso e ruas perpendiculares.

Ação da área: Elevação da rua, dragagem do canal, limpeza da margem ciliar e reflorestamento

Atenciosamente,


Werther de Albuquerque Lima
Coordenador de Defesa Civil
MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS
Município de Rio das Ostras
Coordenador de Defesa Civil
Madr.: 90220
SEMOC





Rio das Ostras, 22 de junho de 2012.

AO SR. SEMUOB

REF.: Processo nº 22841/2011

Em análise ao Memorial Descritivo, junto às Plantas de Parcelamento dos lotes da área denominada São Cristovão, foram identificadas divergências em relação à metragem, repetição e exclusão de lotes/quadras. Informamos que existem loteamentos aprovados que devem ser representados em legenda. As quadras 139, 213, 222, 223, 252 e 253 devem ser avaliadas quanto ao posicionamento nesta localidade, conforme despacho fls 42 e 43 deste processo.

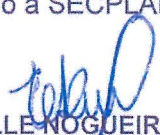
Solicitamos esclarecimento quanto ao despacho da Defesa Civil fl 45, em relação a caracterização das áreas onde informa que alguns lotes (discriminados em seu parecer) estão sujeitos a alagamentos e inundações.

Caso não seja efetivamente caracterizado as áreas de riscos nesta localidade opinamos pela continuidade da aprovação do parcelamento sugerido, caso contrário solicitamos um parecer técnico com medidas preventivas nas quadras/lotes Quadra 206 lotes 31 ao 53; quadra 133 lotes 17 e 15; quadra 134 lote 1; quadra 15, 01 e 01; quadra 132 lotes 01, 54, 55, 56, 57 e 58 nas travessas Oscar Fonseca 2 e 3.

Solicitamos a análise geral do Memorial Descritivo e, se necessário, Retificação dos itens seguintes:

- Quadra E- 127 - lotes 02 e 07.
- Quadra E- 131 - lote 04.
- Quadra E- 132 - lote 07.
- Quadra E- 133 - lote 15.
- Quadra E- 134 - lotes 07 e 20.
- Quadra E- 206 - lotes 04 e 53.
- Quadra E- 223 - lote 14.
- Quadra E- 250 - lote 32.
- Quadra E- 251 - lotes 09 e 27.
- Quadra E- 252 - lote 14.
- Quadra E- 253 - lote 12.
- Quadra E- 255 - lote 13.

Segue para ciência e posterior envio à SECPLAN,


EMANUELLE NOGUEIRA HURTADO
- TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES
SEMUOB- MATR.: 11179-1


PREFEITURA MUN. DE RIO DAS OSTRAS
Eng. Wagner Fajardo Casparello
Secretário de Urbanismo e Obras
Matr.: 2192-0



À SEMOC / DEFESA CIVIL:

Encaminhamos o presente processo para atender o despacho de folhas nº 142.

Rio das Ostras, 09/08/2012.


PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO DAS OSTRAS
Priscila Gomes da Silva
Secretária Executiva
SEMSP - Matr.: 8138-E

AO COORDENADOR MUNICIPAL DE DEFESA CIVIL

Sr. WERTHER DE ALBUQUERQUE

Sr. COORDENADOR

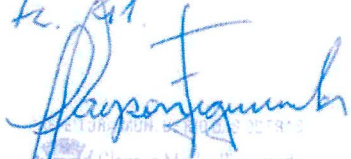
CONFORME SOLICITAÇÃO DE V.SA., NO QUE CONCERNE
ÁREAS DE RISCO DE DESLOCOMENTO DE MASSAS DEVIDO
À INSTABILIDADE DE TALUDES, INFORMO QUE FOI
IDENTIFICADO QUE OS SEGUINTEZ LOTES ENCONTRAM-
SE INSERIDOS NESTE CONTEXTO:

- QUADRA 206: LOTES 36 A 49
- QUADRA 255: LOTES 03, 02 E 15
- QUADRA 133: LOTE 17
- QUADRA 134: LOTE 01

TAIS PROPRIEDADES FORAM IDENTIFICADAS TOMANDO-
SE COMO BASE O MAPA DISPOSTO NA FL. 01.

ATENCIOSAMENTE,

Em 17/08/2012


Clayton Marcel Riquelme
Engenheiro Civil
Matr. 8189



Rio das Ostras, 17 de agosto de 2012.

Da: COORDENADORIA DE DEFESA CIVIL.

Werther de Albuquerque Lima

A: SECRETARIA MUNICIPAL DE ORDEM PÚBLICA E CONTROLE URBANO.

Secretário Sérgio Alves Pinto

A Defesa Civil informa através do parecer do Engenheiro fl. 144, quanto a área de risco no bairro São Cristovão.

Solicitamos que seja encaminhado a SECPLAN.

Atenciosamente,

Werther de Albuquerque Lima
Coordenador de Defesa Civil

MUNICIPIO DE RIO DAS OSTRAS
Sec. Mun. De Ordem Pública e Controle Urbano
Werther Albuquerque de Lima
Coordenador de Defesa Civil
9792-5

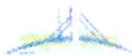
A SECPLAN.

com as informações consta

tes da fls. 142 e 143.

Em 04/09/12.

MUNICIPIO DE RIO DAS OSTRAS
Sec. Mun. De Ordem Pública e Controle Urbano
Sergio Alves Pinto
Secretário de Ordem Pública e Controle Urbano
8163-1





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA DE RIO DAS OSTRAS
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

Processo Administrativo nº 22841/2011

Sr. Secretário,

Considerando que o despacho de fls. 92 foi atendido por essa SECPLAN, conforme fls. 142, e ainda houve manifestação da Defesa Civil em fls. 143, identificando as áreas de risco, solicitamos que o p.p seja encaminhado à SEMUOB para análise e aprovação do parcelamento do solo, com as ressalvas que entender necessárias.

Em tempo, apensamos aos autos o Processo Administrativo nº 28.194/2012 com a resposta enviada pela SPU, sobre a titularidade e domínio ou não da área correspondente à localidade São Cristóvão.

Rio das Ostras, 06 de setembro de 2012.


CAROLINA RIBEIRO

Diretora do Departamento de Regularização Fundiária
DERF/SECPLAN
MAT.11377-8

À SEMUOB,

Para prosseguimento, conforme despacho acima.

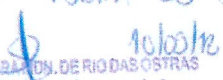
Rio das Ostras, 06 de setembro de 2012.


LUCIANO MACÁRIO
Secretário Municipal de Planejamento



AO DEAU

PARA ANÁLISE E PROVIDÊNCIAS NA FORMA DO DESPACHO ACIMA


PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO DAS OSTRAS
Rubens Cabralante de Souza
Secretário de Administração
SEMUOB - Matr. 7523-0