



DIAGNÓSTICO FUNDIÁRIO

ÁREA

Localidade Nova Cidade

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.

A área da ocupação já foi objeto de auto de demarcação, que teve aprovação em 27/11/2011, conforme consta à fl. 434/435 do Processo Administrativo nº 03471/2008, decorrente da implantação de Reurb.

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 Operário.

Delimita-se entre o Loteamento Parque Zabulão e o Loteamento Extensão Novo Rio das Ostras.





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 edíficas 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 por unidade escolar de educação ensino fundamental.

Das características locais, todo arruamento é atendido por pavimentação asfáltica, além de prover dos serviços públicos de saneamento básico como: coleta de resíduos domiciliares três vezes por semana, rede coletora de esgoto, abastecimento de água potável (de forma irregular) e rede de drenagem.

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 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

O sistema de drenagem foi implementado em grande parte do parcelamento.

2.4 Abastecimento de água

O abastecimento de água é predominante 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

Quanto à existência de áreas de risco que possam comprometer a integridade da saúde, segurança e vida dos ocupantes, nos autos do PA nº 03471/2010 a então SEMUOB emitiu parecer técnico, apontando trechos que apresentam riscos geotécnico e de inundação na área. Contudo, afirma que tal situação não é impeditiva para o prosseguimento da Reurb (cópias anexas).

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 (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 despendem 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 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

Até o momento, nos termos do que consta no Processo Administrativo nº 03471/2008, já foram inaugurados atos objetivando implantar a Reurb nesta localidade:

1. Em **2012** foi protocolizado junto à CGJ/RJ, órgão competente à época para decidir sobre o tema, o Processo 2012-039419, com a propositura de Reurb na localidade Nova Cidade. Contudo, em meio à tramitação do procedimento ocorreu impugnação apresentada por particulares, alegando que a demarcação urbanística invadia suas respectivas posses, o que depois veio a ser comprovado não havia fundamento, pois as áreas destes particulares em verdade ficam localizadas na localidade que faz divisa, São Cristóvão. Mas como era previsto pela legislação vigente, bastava que houvesse um questionamento, para que todo o procedimento ficasse suspenso, até dirimir os conflitos instalados.
2. Importante ressaltar que o procedimento (PA 03471/2010) foi muito bem instruído, constando levantamento das **áreas de Risco** (fl. 451, 459/461) incluindo mapeamento das bacias hidrográficas, com o fito de identificar áreas de possíveis alagamentos (fl. 462); **áreas ambientais**, conforme laudo ambiental manifestando não identificação de restrições ambientais (fl. 455/456).



3. A fase de **buscas cartorárias**, bem como as **notificações** dos interessados, confinantes e titulares das áreas afetadas pela Reurb também foram cumpridas e esgotadas (fl. 480 486; 494/501; 526/527; 556 verso, 557 frente e verso).

4. Em **fevereiro de 2018** a SECPLAN enviou à CGJ/RJ o Ofício nº 006/2018 (anexo), informando sobre a retomada das ações para prosseguir com a Reurb.

Entretanto, com o advindo da Lei nº 13.465/2017 ocorreu mudança na competência de decisões sobre o procedimento de Reurb.

A própria Corregedoria emitiu Ofício DGFEX/DIPEX nº 512/2020 (anexo), referente ao Processo 2012-039419 CGJ/RJ e em resposta ao Ofício nº 006/2018 SECPLAN, informando decisão do no sentido de que como a nova Lei nº 13.465/2017 determinava que a competência de instauração e decisões quanto à Reurb passava a ser do Município (art. 30, II e art. 31 caput e § 3º, art. 32), que os procedimentos que se encontravam em trâmite seriam arquivados.

Caso houvesse interesse de aproveitamento dos atos já praticados, que se extraísse cópia, a fim de que os procedimentos passassem a tramitar exclusivamente no Serviço Extrajudicial competente.

5. Em **outubro de 2018** a então chefia da Regularização Fundiária (PA 03471/2010, fl. 717/718) pediu o prosseguimento da Reurb, com base na nova Lei nº 13.465/2017, ressaltando que ocorreu manifestação da União Federal nos autos do Processo que tramitava na CGJ/RJ, reclamando titularidade sobre grande parte da área objeto da Reurb demarcada, informando que em razão disso foi elaborada nova planta, excluindo as áreas de titularidade da União Federal, conforme fl. 88 do PA nº 14.351/2014 (apensado ao PA 03471/2010).

Inclusive, importante registrar que as provas apresentadas de que as impugnações em face da Reurb foram afastadas em parte, em razão de que restou identificado que os imóveis de titularidade dos impugnantes na verdade se inserem no Loteamento São Cristóvão, e não, na localidade Nova Cidade que é a objeto da Reurb, conforme fl. 490/493.

Aos titulares que caberia interesse em razão dos imóveis se inserirem na área de Reurb, foi providenciado Edital de Notificação (Minuta fl. 494 e segs. | Publicação fl. 526).

Também foi oficiada a União Federal por Ofício (PA 03471/2010, fl. 504), para se manifestar e identificar as áreas de sua titularidade, a fim de providenciar a sobreposição na planta de demarcação urbanística.

Neste sentido, foi publicado Decreto nº 2004/2018 (anexo), instaurando a Reurb nas áreas privadas (excluídas as públicas) remanescentes, ato publicado em 26 de outubro de 2018, Jornal Oficial Edição nº 990.

6. Até o momento não foram adotadas outras medidas para prosseguimento da Reurb.

7. O PA 03471/2010 se encontra sob a guarda da Coordenadoria de Regularização Fundiária.



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 DE URBANISMO E OBRAS

FOLHA CONTINUAÇÃO DE PROPOSTA	
Processo N°	
Rubrica	FL 447

Rio das Ostras, 25 de maio de 2011.

Ao: Sr. APLAC da SEMUOB
Eng.: Hildegardo Milagres

Conforme o requerimento de folha 445 e após leitura da Lei 11977/2009 e Portaria 207/2009, referidas pela requerente, estivemos vistoriando a área objeto.

Observamos a existência de riscos geotécnicos e de inundação em alguns pequenos trechos. Nada impeditivo para o alcance da pretensão do Gestor.

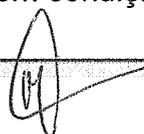
Providenciamos a plotagem de uma cópia da planta da área, com a qual voltamos ao campo para marcar os contornos dos trechos onde já identificamos a existência dos riscos geotécnicos relativos às encostas criadas por terraplenos.

Constatamos também a existência de um muro no Lote 62 da Quadra 274, no alinhamento da testada para a Rua da Fonte, que está se deslocando por solicitação do maciço terroso que o mesmo passou a conter.

Sem poder precisar exatamente seus limites, podemos inferir que as áreas de várzeas limítrofes ao Canal das Corujas e as limítrofes ao mangue de Nova Cidade, por conclusão sobre a origem e formação dos solos em nosso Município, apresentam solos com baixa capacidade de suporte. Tal situação limita o uso de fundação direta à pequenas cargas sob as sapatas. Constituindo-se em risco geotécnico.

Por nossa atuação neste DEOB, sabemos que o Rio das Ostras, o Mangue Nova Cidade, o Canal das Corujas e suas valas afluentes, têm seus corpos d'água atingidos pela variação da maré astronômica. Esta, em condições meteorológicas normais, faz variar o nível do mar aproximadamente 0,80 m para mais ou para menos. Tal condição acarreta, quando em condição de chuvas mais intensas, o transbordamento dos




PREFEITURA MUN. DE RIO DAS OSTRAS
Marcos da Silva Lourenço
Engenheiro Civil
Matr. 7602-3

Rua Campo de Albacora, nº 75 - Loteamento Atlântica
Rio das Ostras - RJ - Brasil - CEP: 28890-000
www.riodasostras.rj.gov.br



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA DE RIO DAS OSTRAS
SECRETARIA DE URBANISMO E OBRAS

POLINA CONTABILIZAÇÃO DE PROJETOS	
Processo N°	3471/10
Rubrica	313/14 FL. 448

corpos d'água acima citados.

Temos observado que os setores da área objeto, com cotas próximas a 1,10 m, sofrem com alagamentos. Assim consideramos que as áreas mais baixas do Condomínio Santa Helena, as que se situam as margens do Canal das Corujas e as que dão fundos para o Mangue Nova Cidade podem sofrer atualmente com inundação.

Também observamos que as valas identificadas no Condomínio Santa Helena, bem como a vala existente na Margem da Rua Francisco Rodrigues, (esta última não identificada nas plantas do processo), não estão sendo preservadas como área "NON AEDIFICANDI". Esta situação poderá comprometer a melhor drenagem daquela várzea no futuro.

Anexamos uma nova planta do empreendimento com as áreas de risco geotécnico relativos a terraplenos, identificadas.

Na mesma planta, aduzimos as cotas extraídas da planta cadastral do Município. Essas cotas foram determinadas por processo aerofotogramétrico, o que diminui sua precisão e ainda retrata a situação existente em 2001 (data da tomada das fotografias aéreas). No entanto, pode-se adotá-las como aproximação do relevo real, com vistas à orientação de análises e estudos para diagnóstico e planejamento de soluções de Engenharia aplicada a problemas urbanísticos.

Por oportuno, informamos ao Gestor que a Lei 11977/2009 e a Portaria 207/2009, fazem referencia a devida atenção aos aspectos ambientais e urbanísticos. Estes aspectos não foram especificamente considerados neste nosso procedimento.


MUN. DE RIO DAS OSTRAS
Marcos da Silva Lourenço
Engenheiro Civil
Mat. 76023

