



DIAGNÓSTICO FUNDIÁRIO

ÁREA

Loteamento Parque Zabulão

CLASSIFICAÇÃO QUANTO À TITULARIDADE

Privada

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 o Loteamento denominado Parque Zabulão.

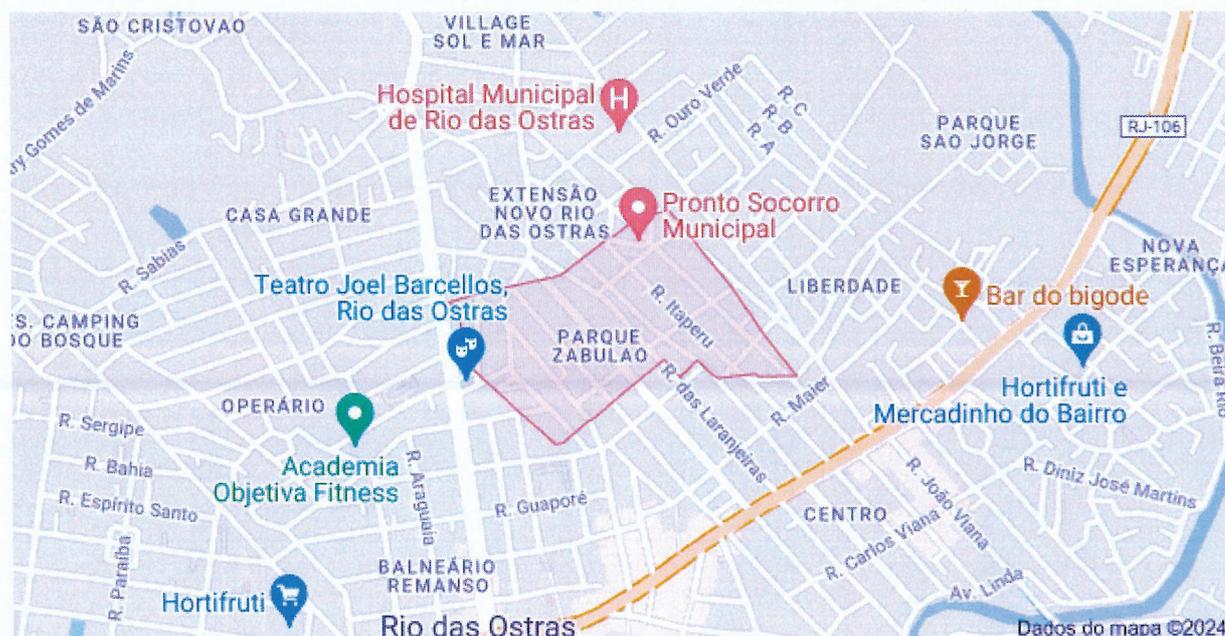
O loteamento teve sua aprovação em 04 de maio de 1983, com a devida efetivação do registro imobiliário, que originalmente foi parcelado em lotes.

Porém, devido à dinâmica do desenvolvimento da cidade e natureza de sua ocupação, 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 central da cidade de Rio das Ostras, compreendendo o loteamento denominado Parque Zabulão.

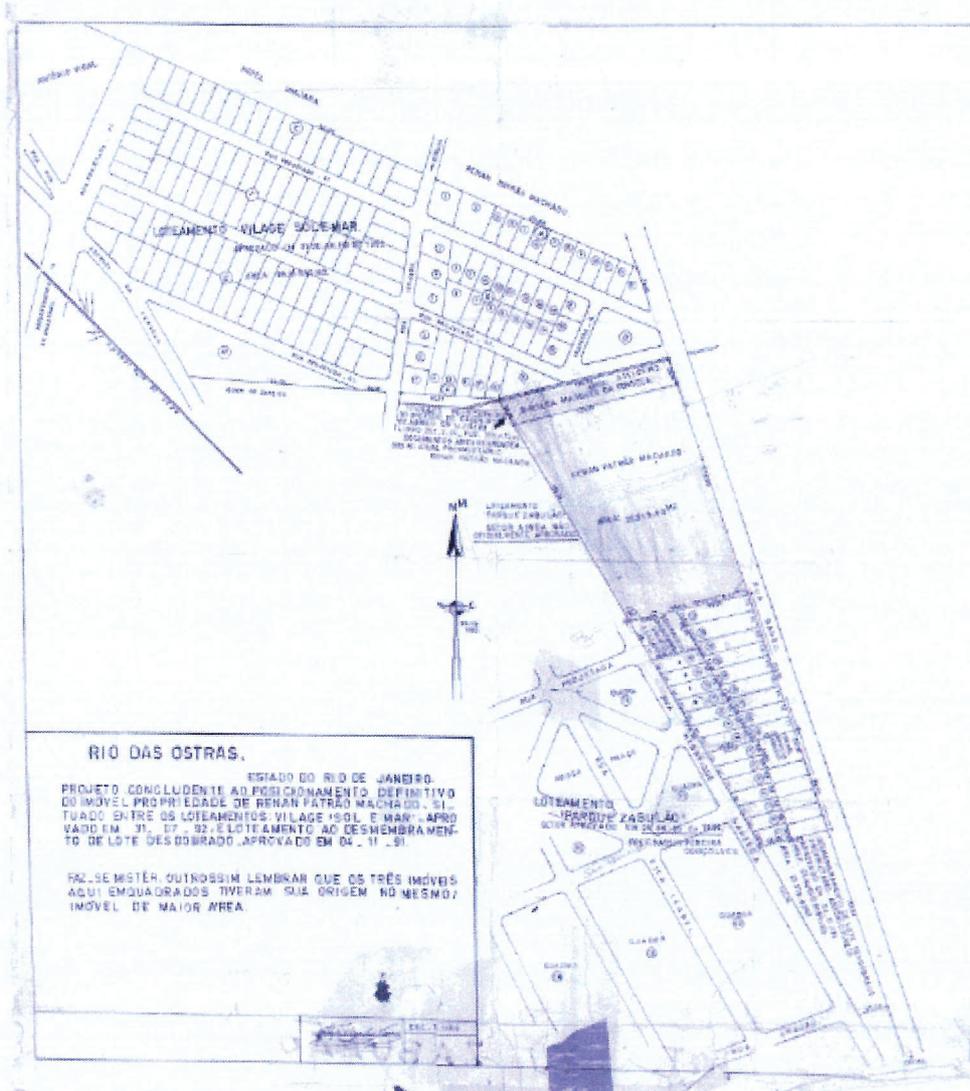
Delimita-se de frente para o Centro, lado direito com Balneário Remanso, lado esquerdo com Liberdade e fundos com Extensão Novo Rio das Ostras.





1.3 Enquadramento

Devido à dinâmica do desenvolvimento da cidade e natureza de sua ocupação, que alterou o desenho inicial do loteamento, diante da ocorrência de uma ocupação massiva ilegítima, orgânica e não planejada, passou 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) e Unidade de Pronto atendimento (UPA), a assistência social é prestada através do Centro de Referência de Assistência Social – CRAS Norte. O sistema educacional é atendido por unidade escolares de educação infantil, ensino fundamental e médio.

Das características locais, dentre as áreas regularizadas, 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 fossa-filtro-sumidouro.

2.3 Sistema de drenagem

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

2.3 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 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.

3.3 Inserção em área de risco

Como se sabe classifica-se área de risco, aquele que possa comprometer a integridade da saúde, segurança e vida dos ocupantes. Embora a maior parte do parcelamento não se enquadre como tal, contudo, em determinados trechos a área é cortada pelo Rio Jundiá e seus braços, 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.

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 creche 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 nº 9.310/18).

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

Nos termos do que consta no Processo Administrativo nº 22843/2011, foi iniciado o procedimento objetivando a regularização fundiária da área, tendo sido promovido o levantamento topográfico por empresa terceirizada, mas que não chegou a ser aprovado.

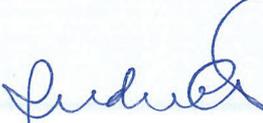
7. Conclusão

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

