



DIAGNÓSTICO FUNDIÁRIO

ÁREA

Localidade Nova Esperança

CLASSIFICAÇÃO QUANTO À TITULARIDADE

Pública

PARÂMETROS DO DIAGNÓSTICO

1. Caracterização da Situação Ambiental

1.1 Histórico do núcleo

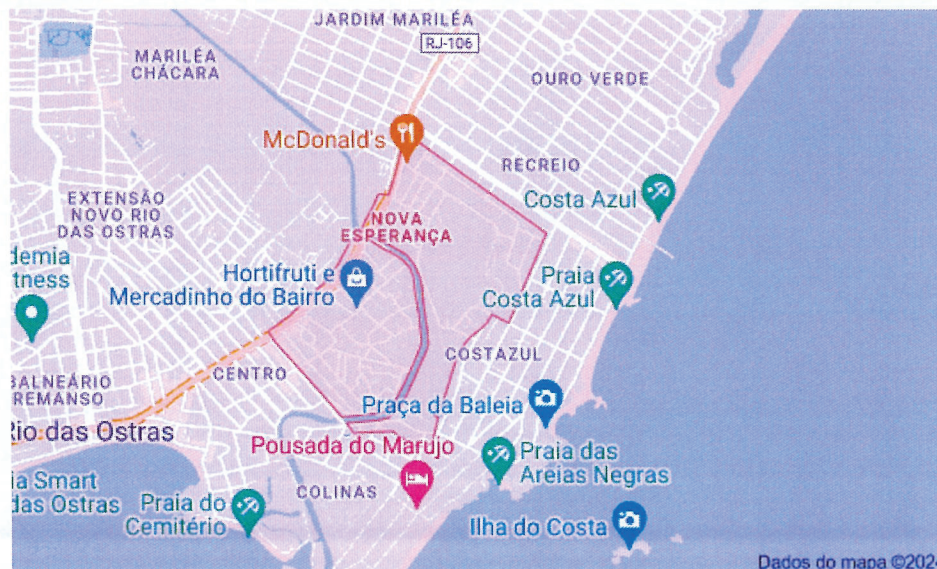
Primeiramente, cumpre dizer que toda a área onde se insere a localidade Nova Esperança se trata de terreno de Marinha, que tem como titular a União Federal.

A área é ribeirinha, tendo a ocupação promovido aterramento do manguezal no entorno do Rio das Ostras, possibilitando que a população estabelecesse moradia e atividade comercial, conforme a natureza da edificação (residencial ou comercial).

A ocupação regressa ao início histórico da localidade de Rio das Ostras, o processo de ocupação se desenvolveu sem nenhum projeto básico, tratando-se de área de terras em que ocorreu parcelamento orgânico, não planejado, visto a natureza das ocupações ocorridas de forma desordenada do solo.

1.2 Localização

A área proposta para projeto de regularização fundiária está localizada na região central da cidade de Rio das Ostras.



1.3 Enquadramento

Neste caso, como já dito, 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. Portanto, antes da Reurb classificava-se como clandestino, mas passou a ser classificado como **regularizado**, após promovida a demarcação urbanística, aprovação do parcelamento e registro (planta a seguir).



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), a assistência social é prestada através do Centro de Referência de Assistência Social. O sistema educacional é atendido por unidade escolares de educação infantil, ensino fundamental e médio.

Das características locais, todo arruamento é atendido por calçamento simples, 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 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

Analisando as normas ambientais, o local indicado para regularização fundiária é sobreposto, em parte, por uma Área de Preservação Permanente (APP) originada pelo rio das Ostras que percorre nas adjacências da área. De acordo com a base de dados, o local não está inserido em perímetro de Unidade de Conservação da Natureza, tampouco em qualquer zona de amortecimento.

De acordo com a Lei nº 12.651/2003, as APPs são consideradas com uma área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.

No entanto, segundo o Art. 8º da mesma Lei acima, assegura que a intervenção ou supressão de vegetação nativa em APP somente ocorrerá nas hipóteses de utilidade pública, interesse social ou de baixo impacto ambiental prevista nesta Lei. Ainda na mesma Lei em seu Art. 3º, inciso IX, alínea 'd', entende-se por interesse social como a regularização fundiária de assentamentos humanos ocupados predominantemente por população de baixa renda em áreas urbanas consolidadas.

3.3 Inserção em área de risco

A localidade está situada numa planície, ou seja, não apresenta morros ou encostas, no entanto analisando as características locais podemos compreender uma suscetibilidade à alagamentos em períodos de chuvas intensas. Sendo essa uma questão crítica não isolada da região em Reurb e uma solução técnica envolve um programa de macrodrenagem de toda localidade do entorno do Rio das Ostras, sendo essa questão de amplo conhecimento do município e que é previsto pelos órgãos competentes a execução de tal projeto.

Em toda a extensão do Rio das Ostras considera-se com área de precipitação pluviométrica, com possível alagamento das vias de acesso e ruas perpendiculares ao entorno da beira rio.

Sabe-se que o monitoramento é contínuo em períodos de chuvas intensas pela Defesa Civil local. Sendo assim, podemos concluir que a área em processo de Reurb-S não oferece riscos de natureza geotécnica e/ou de grandes inundações.

3.4 Recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização

A área em questão se caracteriza por uma ocupação clandestina, ou seja, sem um projeto básico de loteamento, sendo assim uma ocupação totalmente consolidada e sem áreas não passíveis de regularização, portanto não se aplica a recuperação de áreas degradadas.

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, 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, identifica-se na 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)**, visto a natureza das ocupações, e ainda, 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 nos seguintes fatores: cadastro socioeconômico preliminar; critérios de natureza das ocupações; condições de habitabilidade identificadas na área, etc.

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

Por se tratar de terreno de Marinha, em 2005 instaurou-se regularização fundiária na mencionada área pertencente à União Federal em nosso Município, por meio do Acordo de Cooperação Técnica (ACT), celebrado com a União Federal, respeitando os termos do Contrato de Cessão, sob o regime de Aforamento Gratuito, expedido pelo Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão - Secretaria do Patrimônio da União, Gerência Regional do Patrimônio da União no Rio de Janeiro/RJ (SPU/RJ), conforme Processo Administrativo nº 04967.010790/2005-97. A tramitação da Reurb se deu mediante acompanhamento de um Conselho Gestor, composto por representantes de ambos os entes, que deliberava sobre as ações a serem implementadas.

Assim, a área da ocupação já foi objeto de auto de demarcação, que teve aprovação em 11/04/2008, conforme consta nos autos do Processo Administrativo nº 06875/2008, decorrente da implantação de Reurb.

Por se tratar de ocupação de áreas da União, foi cedido o domínio útil para a municipalidade, decorrente das tratativas e instrumentos legais já mencionados (Contrato de Cessão de Uso, sob Regime de Aforamento Gratuito), devidamente registrado no RGI, por Escritura pública, com a finalidade de promover a titulação dos imóveis em favor de seus beneficiários.

Considerando a intenção de dar continuidade às ações de regularização fundiária naquela localidade e visto que atualmente não temos cobertura de Acordo de Cooperação Técnica em vigência, consultamos a SPU por Ofício desde janeiro de 2022 e recebemos resposta no final de 2023, com inúmeros questionamentos, que estamos reunindo informações para responder.

De acordo com o Contrato a alienação dos lotes, alvo de desmembramento, na Localidade Nova Esperança, identificada como Área de Interesse Social para fins de Regularização Fundiária, foi promovida por Doação do Domínio Útil, aos seus atuais ocupantes de baixa renda, e a título oneroso, através da Escritura de Compra e Venda, aos ocupantes com renda superior a 05 (cinco) salários mínimos, que por sua vez, não são considerados de baixa renda.

Dos 4.073 imóveis existentes, já foram titulados 134 desde a instauração da regularização fundiária na localidade.



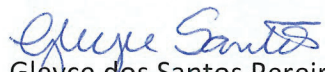
7. Conclusão

Até o momento, sabe-se que foi instaurada Regularização Fundiária de Interesse Social – REURB-S em toda a localidade Nova Esperança, tomando-se por base a demarcação urbanística realizada, tendo sido o parcelamento aprovado e registrado.


Como narrado acima no Subitem 1.1 deste relatório, por se tratar de área de Marinha o município aguarda autorização do ente federal para retomar o procedimento de Reurb.

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

