



## RELATÓRIO CONSOLIDADO

OBJETO: DIAGNÓSTICOS FUNDIÁRIOS DE ÁREAS

### I. INTRODUÇÃO

Há algum tempo a Coordenadoria de Regularização Fundiária tem trabalhado para que seja oficializado esse Mapeamento dos Núcleos Urbanos (Nus), para definição das áreas passíveis ou não de Reurb.

Inclusive, o assunto já foi debatido nos autos do PA nº 29594/2019, que tinha como objeto primário o cadastro imobiliário de posse, mas que propusemos nos mesmos autos minuta de decreto para eleger os NUs, visto que os assuntos, por pertinência, estão conectados.

Contudo, diante da alta relevância disso, estamos dando prosseguimentos à propositura, que tomou nova forma e se aprimorou em razão da *expertise* absorvida sobre a matéria e conhecimento de causa à frente da pasta.

### II. OBJETIVOS

O presente trabalho visa determinar a aplicação dos conceitos legais em face das áreas que sejam passíveis de Regularização Urbana Fundiária (Reurb).

### III. DESENVOLVIMENTO

Passemos a analisar a situação conforme os trabalhos desenvolvidos pela **Coordenação de Regularização Fundiária**.

#### Aspectos formais

Historicamente, as Áreas de Especial Interesse Social (AEIS) ou ZEIS, instituídas pelo Plano Diretor, eram eleitas para fins de políticas habitacionais, dentre as quais se aplicava a regularização fundiária que, por sua natureza, eram áreas destinadas preponderantemente à população de baixa renda e sujeitas a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Entretanto, a nova lei afastou a obrigatoriedade de se instaurar Reurb apenas em áreas de especial interesse social: “A Reurb não está condicionada à existência de ZEIS.” (art. 18, § 2º, Lei nº 13.465/2017).

Anteriormente, a Lei nº 11.977/2009 que tratava da matéria, disciplinava as áreas passíveis de regularização fundiária como “assentamentos irregulares”, assim também chamados pela doutrina urbanística, para designar assentamentos e habitações coletivas irregulares.

Entretanto, o novo marco regulatório nacional inovou, trazendo como pressuposto para que seja promovida regularização fundiária a preexistência de um **núcleo urbano informal** (art. 9º, caput, Lei nº 13.465/2017), privilegiando a definição do espaço, a partir do aspecto funcional da área e do modo de sua utilização.

Por núcleo urbano informal, entende-se o assentamento humano clandestino ou irregular, situado em área urbana ou rural, com usos e características urbanas, constituído de unidades imobiliárias, com área inferior ao módulo mínimo de parcelamento rural, ou no qual não tenha sido possível realizar a titulação dos seus ocupantes (art. 11, I e II, Lei nº 13.465/2017).

Como se vê da dinâmica legislativa, o núcleo urbano informal, que será objeto da regularização, também pela nova lei preserva a ideia de assentamento humano, ou seja, a



ocupação da população em unidades imobiliárias, com a existência de edificações e equipamentos públicos capazes de permitir que o local seja minimamente utilizado como moradia ou outras atividades urbanas, permitindo uso misto de atividades - residencial e comercial (art. 13, § 4º, Lei nº 13.465/2017).

A partir do quadro comparativo abaixo, verificamos outro ponto que merece destaque no que tange às mudanças legislativas inseridas recentemente:

Lei nº 11.977/2009	Lei nº 13.465/2017
<p>Art. 47. Para efeitos da regularização fundiária de <b>assentamentos urbanos</b>, consideram-se: (Revogado pela Medida Provisória nº 759, de 2016) (Revogado pela Lei nº 13.465, de 2017)</p> <p>I – <b>área urbana</b>: parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica; (Revogado pela Medida Provisória nº 759, de 2016) (Revogado pela Lei nº 13.465, de 2017)</p> <p>II – <b>área urbana consolidada</b>: parcela da área urbana com densidade demográfica superior a <b>50 (cinquenta) habitantes por hectare</b> e malha viária implantada e que tenha, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados: a) drenagem de águas pluviais urbanas; b) esgotamento sanitário; c) abastecimento de água potável; d) distribuição de energia elétrica; ou e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos; <del>(Revogado pela Medida Provisória nº 759, de 2016)</del> (Revogado pela Lei nº 13.465, de 2017)</p>	<p>Art. 11. Para fins desta Lei, consideram-se:</p> <p>I - <b>núcleo urbano: assentamento humano</b>, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;</p> <p>II - <b>núcleo urbano informal</b>: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;</p> <p>III - <b>núcleo urbano informal consolidado</b>: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;</p>
<p>Na lei revogada havia previsão de quantidade de ocupantes para se determinar a área passível de Reurb.</p>	<p>Na lei vigente não se menciona números para determinar uma área passível de Reurb, mas pelos termos utilizados o legislador manteve a ideia de coletividade: assentamento; núcleo.</p> <p>Inclusive, pelo significado do termo se denota o contexto. <b>Núcleo Urbano</b>: Conjunto de edificações e infraestruturas localizadas em uma área geográfica específica, destinadas à moradia, comércio, serviços e lazer, e que apresenta características típicas das cidades e centros urbanos.</p>

A nova lei de Reurb não trouxe a conceituação de consolidação urbana, como transcrito acima (L. 11.977/2009, art. 47, II).

Posteriormente, esta omissão legislativa foi suprida pela inserção da conceituação de **área urbana consolidada** no Código Florestal:

<p>Lei nº 12.651/2012 (Código Florestal) Art. 3º (...) XXVI – <b>área urbana consolidada</b>: aquela que atende os seguintes critérios: (Redação dada pela Lei nº 14.285, de 2021)</p> <p>a) estar incluída no perímetro urbano ou em zona urbana pelo plano diretor ou por lei municipal específica;</p> <p>b) dispor de sistema viário implantado;</p> <p>c) estar organizada em quadras e lotes predominantemente edificados;</p> <p>d) apresentar uso predominantemente urbano, caracterizado pela existência de edificações residenciais, comerciais, industriais, institucionais, mistas ou direcionadas à prestação de serviços;</p> <p>e) dispor de, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. drenagem de águas pluviais;</li><li>2. esgotamento sanitário;</li><li>3. abastecimento de água potável;</li><li>4. distribuição de energia elétrica e iluminação pública; e</li></ol>
--





5. limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

Trazemos uma interpretação extraída de uma leitura nossa dos conceitos legais, previstos pela Lei nº 13.465/2017, art. 11:

I - <b>núcleo urbano: assentamento humano</b> , com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;	CASOS DE ÁREAS ORIGINALMENTE RURAIS, QUE APÓS FRACIONAMENTO E SITUAÇÃO DA OCUPAÇÃO, PERDERAM A NATUREZA DE PROPRIEDADE RURAL.
II - <b>núcleo urbano informal</b> : aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;	CASOS DE ÁREAS URBANAS COMO LOTEAMENTOS, PARCELAMENTOS IMPLANTADOS, QUE PERDERAM SUA CARACTERÍSTICA OU MESMO OCUPAÇÕES ORGÂNICAS, NÃO PLANEJADAS.
III - <b>núcleo urbano informal consolidado</b> : aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;	CASOS DE ÁREAS URBANAS EM QUE AS OCUPAÇÕES ESTÃO CONSOLIDADAS, CONFORME O TEMPO E NATUREZA DAS EDIFICAÇÕES.

#### Aspectos materiais

Como se sabe Rio das Ostras antigo distrito de Casimiro de Abreu tinha seu território dividido em vastas fazendas (glebas). Os primeiros loteamentos de que se tem registro datam dos Anos 50. A partir disso, foi ocorrendo parcelamento em todo o distrito.

Com a finalidade de reunir elementos para construir esse instrumento, tomamos como referência a tabela de enquadramento da última Lei de Mais Valia, promovendo as adequações que julgamos cabíveis, dentro de critérios fundiários e urbanísticos.

A ideia é fomentar, organizar, determinar diretrizes e normativas, tendo em vista que conforme levantamento fundiário, concluiu-se que 33% das áreas parceladas (regularizadas ou não) no município estão pendentes de regularização (conforme gráfico anexo).

O objetivo desta iniciativa é consolidar dados, informações e procedimentos sobre a matéria fundiária.

Pretende-se com isso a propositura de uma normatização desses parâmetros, visto a necessidade de orientar não apenas os órgãos públicos, mas todos os interessados que queiram recorrer à Reurb como ferramenta para regularização registral de imóvel no território do Município de Rio das Ostras.

Neste sentido, foi desenvolvido um trabalho bastante minucioso, com a elaboração de ferramentas que servirão de base para a construção desse instrumento legal:

- Identificação de áreas passíveis de Regularização Fundiária Urbana (Reurb) reconhecidamente os núcleos urbanos (NU), núcleos urbanos informais (NUI) ou núcleos urbanos informais consolidados, conforme **Anexo I – MAPA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB)**.
- Identificação e classificação dos parcelamentos como regular, irregulares ou clandestinos a serem regularizados – Núcleo Urbano Informal (NUI) ou já regularizados – Núcleo Urbano Regularizado (NUR), no âmbito do Município de Rio das Ostras,



consoante o descrito no **Anexo II – PARCELAMENTOS REGULARES | DESCARACTERIZADOS, IRREGULARES OU CLANDESTINOS (NUI) | REGULARIZADOS (NUR)**.

- Identificação e classificação das áreas passíveis de Regularização Fundiária Urbana (Reurb), no âmbito do Município de Rio das Ostras, consoante o descrito no **Anexo III - PARCELAMENTO E ENQUADRAMENTO, Anexo IV - CLASSIFICAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DOS PARCELAMENTOS, Anexo V – APRESENTAÇÃO GRÁFICA DA CLASSIFICAÇÃO DOS PARCELAMENTOS**.

#### IV. CONCLUSÃO

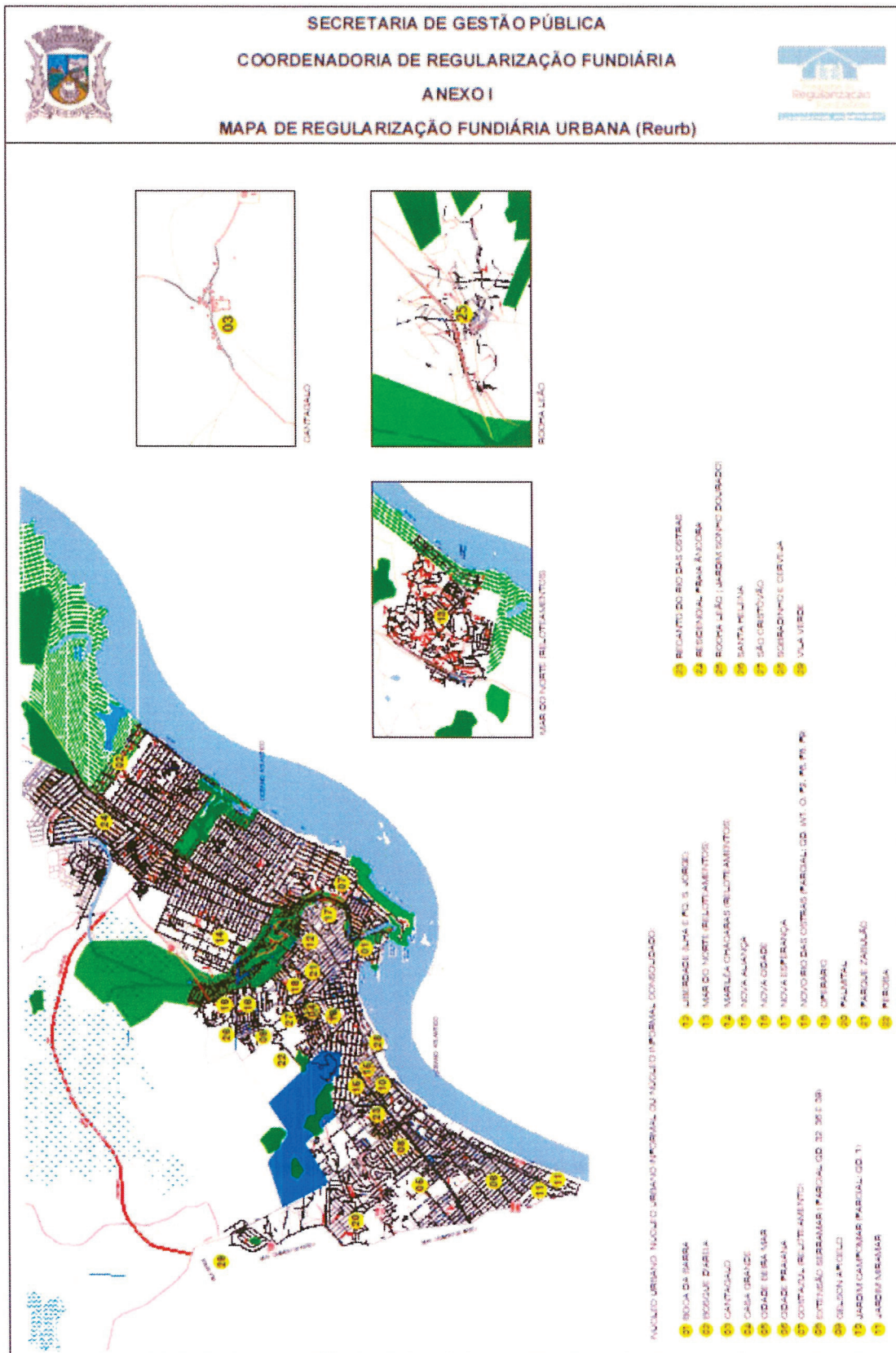
O presente relatório foi elaborado em observância aos critérios da Lei nº 13.465/2017, art. 11, § 2º, c/c Lei 12.651/12, art. 64 (Código Florestal), a fim de se determinar a necessidade ou não, de estudos técnicos imprescindíveis para a Regularização Fundiária Urbana (Reurb).

São partes integrantes deste os diagnósticos fundiários de todas as áreas listadas no Anexo III.

Rio das Ostras, 30 de julho de 2024.

Andréa Maria da Rocha Costa  
Coordenadora de Regularização Fundiária







**ANEXO II**  
**PARCELAMENTOS REGULARES | DESCARACTERIZADOS, IRREGULARES OU CLANDESTINOS (NUI) |**  
**REGULARIZADOS (NUR)**

N.	PARCELAMENTO	APROVAÇÃO	ENQUADRAMENTO
1	ALPHAVILLE RIO DAS OSTRAS		REGULAR
2	ATLÂNTICA	22/09/1993	REGULAR
3	BAIRRO IMPERIAL	22/08/1995	REGULAR
4	BALNEÁRIO DAS GARÇAS	24/04/1956	REGULAR
5	BALNEÁRIO REMANSO	11/08/1965	REGULAR
5.1	BALNEÁRIO REMANSO (MODIFICAÇÃO)	23/07/1971	
5.2	BALNEÁRIO REMANSO (MODIFICAÇÃO)	28/09/1977	
6	BOCA DA BARRA	S/ APROVAÇÃO	NUI
7	BOSQUE BEIRA RIO	S/ CARIMBO	REGULAR
8	BOSQUE D'AREIA	19/01/1979	NUI
9	BOSQUE DA PRAIA	24/08/1959	REGULAR
10	CANTAGALO	S/ APROVAÇÃO	NUI
11	CANTINHO DO MAR	18/06/1976	REGULAR
12	CASA GRANDE	28/11/1985	NUI
13	CENTRO RELOTEAMENTO – IRMÃOS CÂMARA (BRASILICIA M. CÂMARA)	30/01/1953	REGULAR
13.1	CENTRO - GASTÃO HENRIQUE SHUELLER	S/ APROVAÇÃO	NUI
13.2	CENTRO RELOTEAMENTO – JOSÉ PEREIRA CÂMARA 1	S/ APROVAÇÃO	
13.3	CENTRO RELOTEAMENTO - JOSÉ PEREIRA CÂMARA 1	S/ APROVAÇÃO	
13.4	CENTRO RELOTEAMENTO - NOSSA SENHORA DA CONCEIÇÃO	19/11/1975	REGULAR
14	CIDADE BEIRA MAR	28/09/1953	NUI
15	CIDADE PRAIANA	10/10/1952	NUI
15.1	CIDADE PRAIANA RELOTEAMENTO	19/06/1974	
16	COLINAS DE RIO DAS OSTRAS	11/09/1971	REGULAR
17	COSTAZUL	20/03/1963	REGULAR
17.1	COSTAZUL RELOTEAMENTO (MODIFICAÇÃO)	23/07/1979	REGULAR
17.2	COSTAZUL - AREIAS NEGRAS - (MODIFICAÇÃO)	05/02/1990	
17.3	COSTAZUL - AREIAS NEGRAS - (MODIFICAÇÃO)	05/08/1993	
17.4	COSTAZUL - AREIAS NEGRAS - (MODIFICAÇÃO)	16/12/1993	
17.5	COSTAZUL RELOTEAMENTO (QDR D3 A D8)	30/10/1995	
17.6	COSTAZUL RELOTEAMENTO (ÁREA 10)	19/11/1998	
17.7	COSTAZUL RELOTEAMENTO (ÁREAS 01 E 02)	S/ APROVAÇÃO	NUI
18	ENSEADA DAS GAIVOTAS	30/10/1956	REGULAR
19	EXTENSÃO DO BOSQUE DA PRAIA	ILEGIVEL	REGULAR
19.1	EXTENSÃO DO BOSQUE DA PRAIA RELOTEAMENTO (REMANESCENTE)	17/08/1977	
20	EXTENSÃO DO NOVO RIO DAS OSTRAS	10/02/1994	REGULAR
21	EXTENSÃO DO SERRAMAR (FL. 1)	02/07/1981	REGULAR
21.1	EXTENSÃO DO SERRAMAR (FL. 2)	12/02/1979	
21.2	EXTENSÃO DO SERRAMAR (ÁREAS PÚBLICAS–QDR. 32, 36 E 39)	S/ APROVAÇÃO	NUI
22	FLORESTA DAS GAIVOTAS	DESCONHECIDA	REGULAR
23	GELSON APICELO	S/ APROVAÇÃO	NUI
24	JARDIM BELA VISTA	19/06/1961	REGULAR
25	JARDIM CAMPOMAR	12/09/1953	REGULAR





N.	PARCELAMENTO	APROVAÇÃO	ENQUADRAMENTO
25.1	JARDIM CAMPOMAR DESMEMBRAMENTO (QDR 01 A 09)	18/07/1979	
25.2	JARDIM CAMPOMAR DESMEMBRAMENTO (QDR K e L)	15/04/1993	
25.3	JARDIM CAMPOMAR (QUADRA 1)	S/ APROVAÇÃO	<b>NUI</b>
26	JARDIM CAMPOMAR RELOTEAMENTO (RIVIERA)	23/02/1976	REGULAR
27	JARDIM MARILÉA	31/12/1961	REGULAR
27.1	JARDIM MARILÉA (RETIFICAÇÃO)	06/01/1994	
27.2	JARDIM MARILÉA RELOTEAMENTO (MARINA SOLIS)	14/07/1978	REGULAR
27.2	JARDIM MARILÉA DESCARACTERIZADO (QDR 22)		<b>NUI</b>
28	JARDIM MIRAMAR	10/01/1955	<b>NUI</b>
28.1	JARDIM MIRAMAR RELOTEAMENTO (RETIFICAÇÃO)	S/ CARIMBO	
29	JARDIM PATRÍCIA	21/12/1981	REGULAR
30	LIBERDADE	07/10/2010	<b>NUR</b>
31	MAR DO NORTE	25/05/1956	REGULAR
31.1	MAR DO NORTE RELOTEAMENTO (N. SRA. APARECIDA-QDR D)	17/01/1958	REGULAR
31.2	MAR DO NORTE RELOTEAMENTO (PQ. SÃO JOÃO)	23/09/1958	REGULAR
31.3	MAR DO NORTE RELOTEAMENTO (VISTA MAR)	29/01/1971	REGULAR
31.4	MAR DO NORTE RELOTEAMENTO (PQ. GUARAPARI)	09/05/1972	REGULAR
31.5	MAR DO NORTE RELOTEAMENTO (MEU REFÚGIO)	03/09/1973	REGULAR
31.6	MAR DO NORTE RELOTEAMENTO (ENSEADA DO MAR DO NORTE)	24/12/1975	REGULAR
31.7	MAR DO NORTE RELOTEAMENTO (JD NOSSO SOSSEGO)	14/09/1977	REGULAR
31.8	MAR DO NORTE RETIFICAÇÃO (ENS. MAR DO NORTE)	21/10/1977	REGULAR
31.9	MAR DO NORTE RELOTEAMENTO (VILA TATÁ QDR. E)	09/08/1978	REGULAR
31.10	MAR DO NORTE RELOTEAMENTO (VISTA MAR)	24/01/1983	REGULAR
31.11	MAR DO NORTE RELOTEAMENTO (SOL MAIOR)	03/03/1997	REGULAR
31.12	MAR DO NORTE RELOTEAMENTO (LUCAS MAR)	04/07/1997	REGULAR
31.13	MAR DO NORTE RELOTEAMENTO (MAR VILLE)	27/01/2001	REGULAR
31.14	MAR DO NORTE RELOTEAMENTO (PARAÍSO)	S/ APROVAÇÃO	<b>NUI</b>
31.15	MAR DO NORTE RELOTEAMENTO (PRAIA BELA)	S/ APROVAÇÃO	<b>NUI</b>
31.16	MAR DO NORTE RELOTEAMENTOS (CLANDESTINOS)		<b>NUI</b>
32	MARILÉA CHÁCARAS	03/02/1966	REGULAR
32.1	MARILÉA CHÁCARAS RELOTEAMENTO (ITATIAIA I)	18/07/1978	REGULAR
32.2	MARILÉA CHÁCARAS RELOTEAMENTO (ITATIAIA II)	01/11/1978	REGULAR
32.3	MARILÉA CHÁCARAS RELOTEAMENTO (DESMEMBRAM. 10 E 45)	13/10/1981	REGULAR
32.4	MARILÉA CHÁCARAS RELOTEAMENTO (DON ALESSANDRO)	27/01/1983	REGULAR
32.5	MARILÉA CHÁCARAS RELOTEAMENTO (LARANJEIRAS)	18/03/1986	REGULAR
32.5	MARILÉA CHÁCARAS RELOTEAMENTO (MARGE'S)	07/01/1987	REGULAR
32.6	MARILÉA CHÁCARAS RELOTEAMENTOS (CLANDESTINOS)		<b>NUI</b>
33	MAR Y LAGO	02/08/1982	REGULAR
34	NOVA ALIANÇA	S/ APROVAÇÃO	<b>NUI</b>
35	NOVA CIDADE	S/ APROVAÇÃO	<b>NUI</b>
36	NOVA ESPERANÇA	11/04/2008	<b>NUR</b>
37	NOVO RIO DAS OSTRAS	18/08/1977	REGULAR
37.1	NOVO RIO DAS OSTRAS (QDR WY)	23/04/1987	
37.2	NOVO RIO DAS OSTRAS (QDR D)	29/12/1988	
37.3	NOVO RIO DAS OSTRAS (QDR AW)	05/02/1993	
37.4	NOVO RIO DAS OSTRAS (QDR A)	30/08/2000	





N.	PARCELAMENTO	APROVAÇÃO	ENQUADRAMENTO
37.5	NOVO RIO DAS OSTRAS (QDR AG)	18/03/2008	REGULAR
37.6	NOVO RIO DAS OSTRAS (QDR F4)	S/ CARIMBO	NUI
37.7	NOVO RIO DAS OSTRAS (QDR W1, O, F2, F6, F8, F9)		
38	OPERÁRIO	S/ PLANTA	NUI
39	OURO VERDE	26/10/1977	REGULAR
39.1	OURO VERDE	10/12/1978	
40	PALMITAL	S/ PLANTA	NUI
41	PARQUE ZABULÃO	04/05/1983	NUI
42	PARQUE ZABULÃO RELOTEAMENTO (FINNETO)	04/11/1991	NUI
43	PEROBA	S/ PLANTA	NUI
44	PORTO SEGURO	07/06/1994	REGULAR
44.1	PORTO SEGURO (EXTENSÃO)	26/12/1996	REGULAR
45	PRAIAMAR DE RIO DAS OSTRAS	08//12/1978	REGULAR
46	RECANTO DO RIO DAS OSTRAS A. B e C	S/ CARIMBO	NUI
46.1	RECANTO DO RIO DAS OSTRAS (QDR. A, L. 01)	27/12/1990	
46.2	RECANTO DO RIO DAS OSTRAS (QDR. 10, L. 81)	08/07/1998	
46.3	RECANTO DO RIO DAS OSTRAS (QDR. 6, L. 58)	05/07/2000	
46.4	RECANTO DO RIO DAS OSTRAS (QDR. B-080)	31/01//2023	NUR
47	RECREIO DO RIO DAS OSTRAS A	19/11/1970	REGULAR
48.1	RECREIO DO RIO DAS OSTRAS B	30/01/1973	
48.2	RECREIO DO RIO DAS OSTRAS (MODIFICA QDR 06)	18/10/1993	
48.3	RECREIO DO RIO DAS OSTRAS (REMANESCENTE QDR. 3)	10/08/1999	
49	REDUTO DA PAZ	12/10/1972	REGULAR
50	RESIDENCIAL CAMPING DO BOSQUE	08/02/1999	REGULAR
51	RESIDENCIAL MARIA TURRI	21/12/2001	REGULAR
52	RESIDENCIAL PRAIA ÂNCORA (1ª APROVAÇÃO)	30/08/1978	NUI
52.1	RESIDENCIAL PRAIA ÂNCORA (2ª APROVAÇÃO)	11/10/1982	
52.2	RESIDENCIAL PRAIA ÂNCORA (AERÓDROMO)	02/06/1997	
52.3	RESIDENCIAL PRAIA ÂNCORA (QDR 2E, 4E, 5G, AI1, AI2)	26/11/2021	NUR
52.4	RESIDENCIAL PRAIA ÂNCORA (ÁREA 6)	26/04/2023	NUR
52.5	RESIDENCIAL PRAIA ÂNCORA (NUR-035)	17/04/2024	NUR
52.6	RESIDENCIAL PRAIA ÂNCORA (NUR-036)		NUR
52.7	RESIDENCIAL PRAIA ÂNCORA (NUR-3A)	27/06/2024	NUR
52.8	RESIDENCIAL PRAIA ÂNCORA (NUR-3B)		NUR
53	RESIDENCIAL RIO DAS OSTRAS	14/11/2002	REGULAR
54	RESIDENCIAL TERRAS DO CONTORNO	02/08/2005	REGULAR
55	ROCHA LEÃO	S/ APROVAÇÃO	NUI
56	SANTA HELENA	S/ APROVAÇÃO	NUI
57	SÃO CRISTÓVÃO	S/ APROVAÇÃO	NUI
58	SERRAMAR	15/01/1971	REGULAR
59	SOBRADINHO E CERVEJA	26/02/1955	NUI
60	TERRA FIRME (JD. PRIMOR)	18/03/1972	REGULAR
61	TERRAS DO CONTORNO	02/08/2005	REGULAR
62	VERDEMARES	11/12/1978	REGULAR
63	VILA REAL	26/10/1978	REGULAR
64	VILA VERDE	S/ APROVAÇÃO	NUI
65	VILLAGE DAS PALMEIRAS	1999	REGULAR










N.	PARCELAMENTO	APROVAÇÃO	ENQUADRAMENTO
66	VILLAGE RIO DAS OSTRAS	16/12/1977	REGULAR
67	VILLAGE SOL E MAR	09/09/1988	REGULAR
67.1	VILLAGE SOL E MAR	23/07/1991	
68	VIVERDE I RIO DAS OSTRAS		REGULAR
69	VIVERDE II RIO DAS OSTRAS		REGULAR
70	VIVERDE III RIO DAS OSTRAS		REGULAR



ANEXO III  
ENQUADRAMENTO NA REURB

PARCELAMENTO	ENQUADRAMENTO
BOCA DA BARRA	CLANDESTINO
BOSQUE D'AREIA	IRREGULAR
CANTAGALO	DESCARACTERIZADO
CASA GRANDE	DESCARACTERIZADO
CENTRO (RELOTEAMENTOS CLANDESTINOS)	DESCARACTERIZADO
CIDADE BEIRA MAR	DESCARACTERIZADO
CIDADE PRAIANA	DESCARACTERIZADO
COSTAZUL (DESMEMBRAMENTO ÁREAS 01 E 02)	IRREGULAR
EXTENSÃO DO SERRAMAR (ÁREAS PÚBLICAS – QDR. 32, 36 E 39)	DESCARACTERIZADO
GELSON APICELO	CLANDESTINO
JARDIM CAMPOMAR (QDR. 1)	REMANESCENTE
JARDIM MARILEA (QDR 22)	DESCARACTERIZADO
JARDIM MIRAMAR	DESCARACTERIZADO
LIBERDADE	REGULARIZADO
MAR DO NORTE (RELOTEAMENTOS CLANDESTINOS)	IRREGULAR
MARILÉA CHÁCARAS (RELOTEAMENTOS CLANDESTINOS)	IRREGULAR
NOVA ALIANÇA	DESCARACTERIZADO
NOVA CIDADE	CLANDESTINO
NOVA ESPERANÇA	REGULARIZADO
NOVO RIO DAS OSTRAS (QUADRAS W1, O, F2, F6, F8, F9)	REMANESCENTE
OPERÁRIO	CLANDESTINO
PALMITAL	CLANDESTINO
PARQUE ZABULÃO	DESCARACTERIZADO
PEROBA	CLANDESTINO
RECANTO DO RIO DAS OSTRAS	DESCARACTERIZADO
RECANTO DO RIO DAS OSTRAS (QUADRA B-080)	REGULARIZADO
RESIDENCIAL PRAIA ÂNCORA	DESCARACTERIZADO
RES. PRAIA ÂNCORA (ÁREAS 2E, 4E, 5G, AI1, AI2, 6, NUR-035, NUR-3A, NUR-3B)	REGULARIZADO
ROCHA LEÃO	CLANDESTINO
ROCHA LEÃO (JARDIM SONHO DOURADO)	IRREGULAR
SANTA HELENA	CLANDESTINO
SÃO CRISTÓVÃO	CLANDESTINO
SOBRADINHO E CERVEJA	DESCARACTERIZADO
VILA VERDE	CLANDESTINO

LEGENDA:

	<b>IRREGULARES</b>	PARCELAMENTOS QUE CHEGARAM A TER CARIMBO DE APROVAÇÃO NA PLANTA (LOTEAMENTO), MAS QUE A INFRAESTRUTURA NÃO FOI IMPLANTADA E/OU NUNCA CHEGARAM A REGISTRO.
	<b>REMANESCENTES</b>	ÁREAS DESMEMBRADAS OU NÃO INCLuíDAS, ORIUNDAS DE PARCELAMENTOS REGULARES.
	<b>DESCARACTERIZADOS</b>	PARCELAMENTOS QUE FORAM APROVADOS, REGISTRADOS, MAS QUE PELA NATUREZA DAS OCUPAÇÕES PERDERAM A CARACTERÍSTICA ORDENADA E DEIXARAM DE SER REGULARES.
	<b>CLANDESTINOS</b>	PARCELAMENTOS QUE NÃO TIVERAM NENHUM PLANEJAMENTO, TENDO A OCUPAÇÃO OCORRIDO ORGANICAMENTE, EM SUA MAIOR PARTE EM DESACORDO COM AS NORMAS EDILÍCIAS, DE ZONEAMENTO ETC.
	<b>REGULARIZADOS</b>	PARCELAMENTOS COM A DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA APROVADA E REGISTRADA. OS OCUPANTES QUE SE CADASTRAM NA COORDENADORIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA SÃO CONTEMPLADOS COM TITULAÇÃO.





ANEXO IV  
CLASSIFICAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DOS PARCELAMENTOS

1	<b>REGULAR</b>	<b>Parcelamento</b> <b>Aprovação</b> <b>Registro</b> <b>Natureza das ocupações</b> <b>Fundamento legal</b> <b>Síntese</b>	Parcelado e implantado (loteamento) Aprovado pela municipalidade Registrado no RGI Em regra regularizadas e escrituradas (propriedade) Lei nº 6.766/79 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano) <b>Aprovado, implantado, registrado e ocupado de acordo com o plano aprovado</b>
2	<b>IRREGULAR</b>	<b>Parcelamento</b> <b>Aprovação</b> <b>Registro</b> <b>Natureza das ocupações</b> <b>Fundamento legal</b> <b>Síntese</b>	Implantado ou não (loteamento) Aprovado pela municipalidade (ou invalidada) Não registrado no RGI Em regra irregulares (posse) Art. 38 e seg., Lei nº 6.766/79 (Parcelamento do Solo Urbano) c/c Lei nº 13.465/17, art. 11, II <b>Aprovado, implantado, não registrado e ocupado em desacordo com o plano aprovado</b>
3	<b>REMANESCENTE</b>	<b>Parcelamento</b> <b>Aprovação</b> <b>Registro</b> <b>Natureza das ocupações</b> <b>Fundamento legal</b> <b>Síntese</b>	Parcelado e implantado (loteamento) Aprovado pela municipalidade Não registrado no RGI Em regra irregulares (posse) Art. 38 e seg., Lei nº 6.766/79 (Parcelamento do Solo Urbano) c/c Lei nº 13.465/17, art. 11, II <b>Aprovado, implantado, não registrado e ocupado em desacordo com o plano aprovado</b>
4	<b>DESCARACTERIZADO</b>	<b>Parcelamento</b> <b>Aprovação</b> <b>Registro</b> <b>Natureza das ocupações</b> <b>Fundamento legal</b> <b>Síntese</b>	Parcelado e implantado (loteamento) Aprovado pela municipalidade Registrado no RGI Em regra irregulares e clandestinas, com raras exceções (posse e propriedade) Art. 38 e seg., Lei nº 6.766/79 (Parcelamento do Solo Urbano) c/c Lei nº 13.465/17, art. 11, II (“no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes”) <b>Aprovado, implantado, registrado e ocupado em desacordo com o plano aprovado</b>
5	<b>CLANDESTINO</b>	<b>Parcelamento</b> <b>Aprovação</b> <b>Registro</b> <b>Natureza das ocupações</b> <b>Fundamento legal</b> <b>Síntese</b>	Não implantado (loteamento) Não aprovado pela municipalidade Não registrado no RGI Ocupações clandestinas (posse) Lei nº 13.465/17, art. 11, II <b>Não aprovado, não implantado, não registrado e ocupado em desacordo com as normas</b>
6	<b>REGULARIZADO</b>	<b>Parcelamento</b> <b>Aprovação</b> <b>Registro</b> <b>Natureza das ocupações</b> <b>Fundamento legal</b> <b>Síntese</b>	Parcelamento regularizado, por Demarcação Urbanística ou Projeto de Regularização Fundiária Aprovado pela municipalidade Registrado no RGI Ocupações regularizadas, direito real concedido Lei nº 13.465/17, art. 41, § 1º <b>Aprovado, registrado, ocupado em desacordo com as normas, mas regularizado</b>



ANEXO V  
APRESENTAÇÃO GRÁFICA DA CLASSIFICAÇÃO DOS PARCELAMENTOS

