



## DIAGNÓSTICO FUNDIÁRIO

### ÁREA

Localidade Cantagalo

### CLASSIFICAÇÃO QUANTO À TITULARIDADE

Particular e pública

### PARÂMETROS DO DIAGNÓSTICO

#### 1. Caracterização da Situação Ambiental

##### 1.1 Histórico do núcleo

Cantagalo é uma localidade situada na zona rural do Município de Rio das Ostras, que em parte, é inserida em imóvel rural particular, denominado Fazenda Cantagalo.

A área da mencionada Fazenda Cantagalo é objeto de ação de desapropriação ingressada desde 19/06/1987, pelo INCRA em face do Espólio de José Maria Rollas e Francisco Rollas (PJ nº 0977137-69.1900.4.02.5101).

##### 1.2 Localização

A área está localizada na região noroeste da cidade de Rio das Ostras, compreendendo a localidade denominada Cantagalo.



##### 1.3 Enquadramento

Porém, devido à dinâmica do desenvolvimento da cidade e natureza de sua ocupação, que alterou o desenho inicial da área rural, diante da ocorrência de uma ocupação orgânica em desacordo com as medidas, fracionando abaixo do exigido para classificação de módulo rural, bem como a perda da atividade rural em parte desses imóveis fracionados da Fazenda Cantagalo, uma vez que se tem conhecimento de instalação de sítios de lazer e residências, passou ser classificado como **descharacterizado**.





## 2.4 Abastecimento de água

O abastecimento de água é predominante atendido 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 em Unidade de Conservação, porém é evidente a presença de APP, ocasionada pelo Rio Jundiá e seus afluentes, além da existência de reserva legal do assentamento. Contudo, não impede o uso e acesso dos recursos hídricos em sua proximidade, bem como a sua manutenção.

### 3.3 Inserção em área de risco

Não há ocupação em área de risco, que possa comprometer a integridade da saúde, segurança e vida dos ocupantes.

## 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 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 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 na área a existência de **núcleo urbano informal consolidado**, de difícil reversão (vide Anexo).

A modalidade cabível para a localidade ainda não se pode determinar, visto que não há nenhum cadastro junto ao Programa de Regularização Fundiária.

Em todo caso, 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

Visto que ali se identifica ocupação de produtores rurais pelo INCRA, nominado PA Cantagalo, tal fato culminou na celebração da parceria entre a União, por meio do INCRA e o Município, que firmaram Acordo de Cooperação Técnica, no âmbito do Programa Titula Brasil, a fim de promover a identificação das áreas que mantiveram atividades rurais e áreas que sejam inseridas no aglomerado urbano existente.



A parceria visa identificar os ocupantes das áreas rurais, que continuarão sob a gestão da União Federal, sendo que as áreas que forem identificadas como urbanas (fracionadas abaixo do módulo rural e nas quais não se executam atividades rurais), serão transferidas ao domínio do município, para realizar regularização, no que couber.

Até o momento, nos termos do que consta no Processo Administrativo nº 25660/2021 e apensos, desde a mudança do governo federal, quando ocorreu mudança na gestão da Superintendência do INCRA/RJ, não obtivemos êxito nas tentativas de contato com aquele órgão, já tendo decorrido quase 3 anos desde o início da parceria.

Segue anexo Relatório Consolidado sobre o tema.

### 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**



*[Handwritten signatures in blue ink]*