



DIAGNÓSTICO FUNDIÁRIO

ÁREA

Localidade Liberdade

CLASSIFICAÇÃO QUANTO À TITULARIDADE

Particular

PARÂMETROS DO DIAGNÓSTICO

1. Caracterização da Situação Ambiental

1.1 Histórico do núcleo

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 objeto de regularização fundiária está localizada na região central da cidade de Rio das Ostras, compreendendo uma área que regressa ao início histórico da localidade de Rio das Ostras, o processo de ocupação se desenvolveu sem nenhum projeto básico.

Delimita-se de frente para a Rodovia Amaram Peixoto, lado direito com o Loteamento Parque Zabulão, lado esquerdo com o Rio das Ostras, e fundos com a localidade Nova Cidade.



1.3 Classificação

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 edilícias vigentes, classificava-se como clandestino.

Contudo, após a Reurb, passou a ser **regularizado**.

A localidade é composta por unidades residenciais e comerciais, ou seja, o que a norma hoje reconhece como **uso misto de atividades**.

Dos 3.820 imóveis existentes, já foram titulados 1132 desde a instauração da regularização fundiária na localidade.



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

Em sua menor parte, atendido por sistema de coleta e tratamento, mantendo maioria dos imóveis sistema de fossa séptica, popularmente conhecido como sistema de fossa-filtro-sumidouro.

2.3 Sistema de drenagem

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

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

Embora a maior parte do parcelamento não se enquadre como tal, contudo, em determinados trechos a área é cortada pelo Rio das Ostras, 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.



Analisando as normas ambientais, o local indicado para regularização fundiária é sobreposto, em parte, por uma Área de Preservação Permanente (APP) originada pelo manguezal presente em parte do entorno 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.

Inclusive houve indeferimento de titulação na Quadra E-333, tendo ficado determinado pela Corregedoria realocação das famílias ocupantes.

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.

Maiores informações sobre o caso, vide Relatório Consolidado QDR E-333 LIBERDADE (anexo).

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.

Consoante o descrito no subitem acima, há risco em parte da área.

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 inexistente 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.

A modalidade cabível para a localidade é Reurb de Interesse Social (Reurb-S), que são as ocupações cuja predominância dos moradores auferem renda familiar inferior a cinco 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.

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

A área já foi objeto de auto de demarcação (PA nº 29324/2009), publicado no Jornal Oficial, edição nº 462, em 12 de fevereiro de 2010, nos termos do que consta no Processo Administrativo nº 2010.143674 (CGJ/RJ), concernente à Regularização Fundiária de Interesse Social da Localidade Liberdade, que tramitou perante a Corregedoria Geral de Justiça do



Estado do Rio de Janeiro, sendo requerente o Poder Público Municipal, não tendo sido identificada matrícula anterior, foi aberta a matrícula nº 12.740, Ficha 001, relativa à Demarcação Urbanística da Localidade Liberdade, no Cartório do Ofício Único de Rio das Ostras RJ.

Dos 3.389 imóveis existentes, já foram titulados 1.132 desde a instauração da regularização fundiária na localidade.

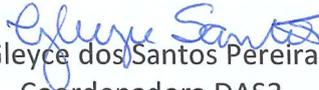
Recentemente o procedimento de Reurb foi convertido (PA nº 24482/23) para tramitar com base no art. 75 da Lei nº 13.465/2017, nos moldes da nova lei, tendo sido instaurada Regularização Fundiária de Interesse Social – REURB-S em toda a localidade Liberdade (Decreto nº 3615/2023, pub. Ed. 1573, em 02 de junho de 2023).

A titulação dos ocupantes continuará sendo feita tomando-se por base levantamento topográfico realizado pela empresa terceirizada em 2010, já aprovado e registrado, conforme Planta de fl. 254 do PA nº 29324/2009, ressalvados os casos que precisem de revisão e atualização.

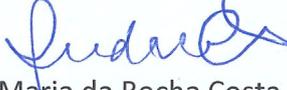
7. Conclusão

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





RELATÓRIO CONSOLIDADO – APP QUADRA E-333

I. Introdução

Em janeiro deste ano emitimos Relatório Consolidado acerca da matéria em epígrafe, que passamos a atualizar por meio desta edição, tendo em vista nossa manifestação com algumas ressalvas acerca do que foi informado naquela oportunidade.

Pontualmente faremos o devido destaque, no que couber.

II. Síntese Geral

Quanto à localidade de Liberdade, concluiu-se ser composta de áreas privadas, porquanto na ocasião não foi identificada como área pública, inclusive em face da qual, foi aberta nova matrícula em virtude de procedimento de regularização fundiária de interesse social, nos termos do § 5º do Art. 57, da Lei nº 11.977/2009, promovido pelo poder Público Municipal, por não ter sido localizado o proprietário e o registro anterior do imóvel.

O Processo Administrativo nº 29324/2009 inaugurou o procedimento de regularização fundiária, cujo objeto foi a aprovação da planta de demarcação urbanística e as respectivas subdivisões em quadras e lotes, para subsidiar a implementação do Programa de Regularização Fundiária.

Com o advento da nova Lei nº 13.465/2017, a qual em seu art. 75 afirma que aos procedimentos iniciados antes de sua vigência poderão ser aplicados aos processos administrativos de regularização fundiária iniciados pelos entes públicos competentes até a data de publicação desta Lei ou serem regidos pelos ditames da lei anterior, ficando a escolha a critério da autoridade, decidiu-se por prosseguir com os procedimentos com base na lei anterior inaugurados na vigência daquela, no que diz respeito à localidade Liberdade.

Até que em 2023 foi baixado Decreto nº 3615/2023, fixando a modalidade de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social- REURB-S, no Núcleo Urbano Informal-NUI implantado nas áreas específicas da localidade Liberdade.

II. Situação urbano-ambiental

À época da demarcação urbanística em 2011, ficou identificado que parte do território abrangido pelos projetos de infraestrutura apresentados, que a princípio estaria inserido em área de titulação, precisamente **Quadra E-333**, foi objeto de estudos de drenagem elaborados por técnicos da então SEMUOB – Secretaria Municipal de Urbanismo e Obras, onde ficou constatado que a área não deveria ser elegível à implantação da Reurb, por se tratar de área com risco de inundações.

Os mencionados estudos e despacho manifestando o posicionamento da SEMUOB-Secretaria de Urbanismo e Obras encontram-se acostados nos autos do Processo Administrativo nº 29324/2009, ora arquivado na Coordenadoria de Regularização Fundiária (**Anexo 1** - fl. 207 a 244 – Estudo sobre os alagamentos do Município de Rio das Ostras).

Em comparação ao Relatório anterior, passamos a acrescentar o seguinte:



Em manifestação no Processo Administrativo nº 29324/2009 (**Anexo 2** - fl. 245 a 247), no parecer urbanístico da área, a SEMUOB orienta que sejam previstos no projeto de parcelamento as intervenções necessárias para melhoria das condições de moradia dos ocupantes ou em último caso até a realocação dos mesmos se comprovado risco; adequação de infraestrutura etc.

Após ponderações do órgão competente pela Reurb, SECPLAN/Regularização Fundiária (**Anexo 3** - fl. 255 a 257), a SEMUOB aprova a Planta de Demarcação Urbanística, opinando pelo prosseguimento do Projeto de Regularização Fundiária (**Anexo 4** - fl. 258).

III. Situação Fundiária

Visto que ao tempo da demarcação urbanística da área do Liberdade a competência para aprovação da Reurb cabia à Corregedoria de Justiça do Estado – CGJ/RJ, portanto o procedimento tramitava naquele órgão do Estado.

Em manifestação publicada por **despacho proferido pelo Juiz** Auxiliar Dr. Sérgio Ricardo de Arruda Fernandes, foi solicitado “o Município deverá esclarecer as condições para promover a segurança da população em situações de risco (...)” (**Anexo 5** - fl. 293 - PA nº 29324/2009).

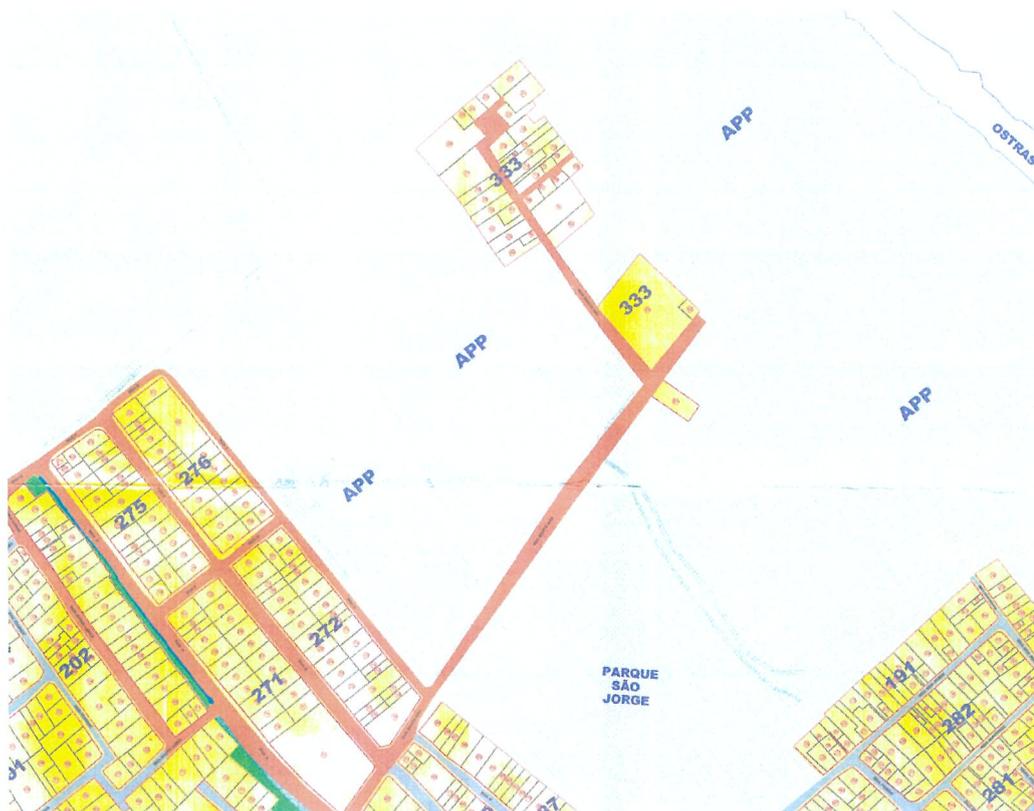
Até onde se verifica nos autos não há registros de resposta ao Juiz quanto às ações que Município promoveria a segurança da população de risco.

Neste trecho promovemos maiores detalhes sobre as providências adotadas pelo Município, para atender as exigências da CGJ/RJ:

Contudo, identificamos registros em **despachos** nos autos do PA nº 29324/2009 entre a SECPLAN – Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Habitação e o FHIS – Fundo de Habitação, sobre as famílias que ocupam a Quadra 333 (**Anexo 6** - fl. 322/323 - PA nº 29324/2009).

Sobre a questão ambiental, objetivando a recuperação da área de preservação permanente (APP), foi enviado à SEMUOB para providências e em resposta nas folhas seguintes foram juntados projetos de Drenagem e Esgotamento Sanitário - Sistema de Drenagem – 2ª Etapa, Sistema de Drenagem – 3ª Etapa e Sistema de Esgotamento, (**Anexo 7, 8 e 9** respectivamente fl. 324/327 - PA nº 29324/2009).

Contudo, na prática não se verifica que as intervenções mencionadas no despacho de fl. 324 e assinaladas nas plantas de fl. 325/327, foram adotadas.



Projeto de Sistema de Drenagem indicando a retirada da rua e a área a ser demolida na Qdr.333

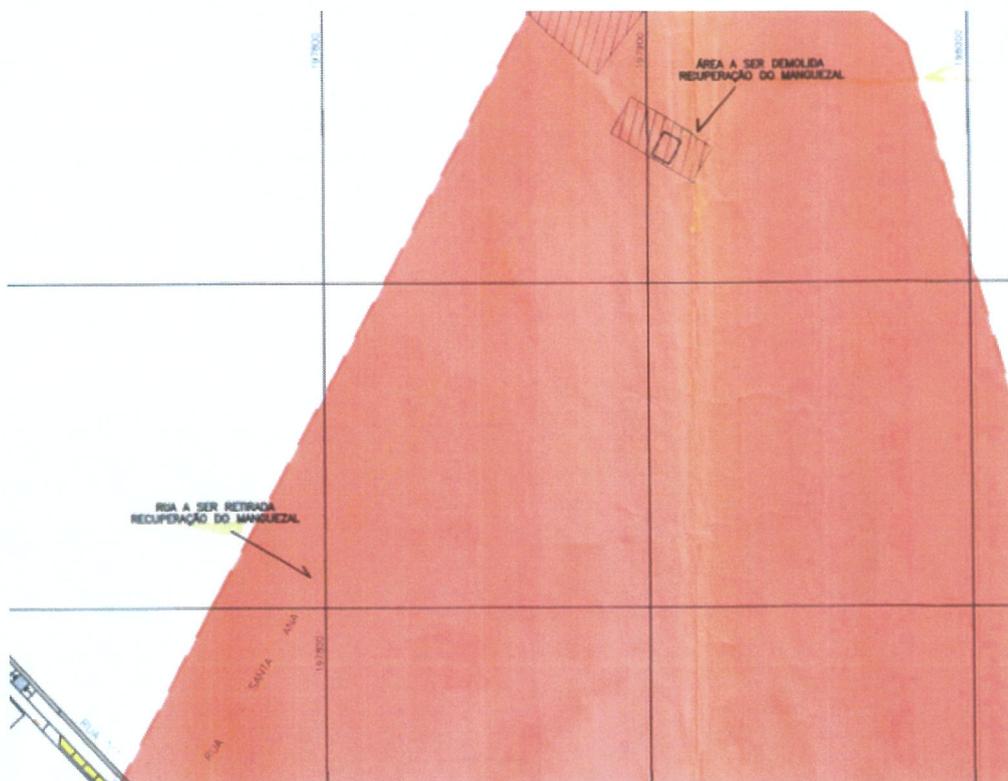


Imagem extraída pelo Google Earth (2011)



Imagem extraída pelo Google Earth (2024)



Prova disso está nas imagens extraídas pelo Google Earth da área, cf. acima.



As intervenções apontadas pela 2ª Etapa do Projeto de Sistema de Drenagem (vide planta), quais sejam: 1. Retirada de parte da Rua Santa Ana, acesso à Quadra E-333; 2. Remoção de edificações existentes, com demolição das moradias; não foram executadas. Tanto a rua permanece, dando total acesso à área que se pretendia preservar, quanto ao invés de ter ocorrido a necessária demolição da construção existente à época para recuperação do manguezal, continua.

Também das previsões da 3ª Etapa do Projeto de Sistema de Drenagem (vide planta), pelo que se vê das imagens do Google Earth, não ocorreram: a remoção das edificações dos ocupantes, nem a instalação do Parque do Manguezal e tampouco a implantação da Avenida Canal, que daria acesso ao referido parque.

Muito pelo contrário, hoje se verifica uma quantidade enorme de ocupações consolidadas na área, acima do que se tinha anteriormente registrado.

Diferentemente do que foi informado no relatório anterior, foi sim feito o registro das matrículas referentes aos lotes da Quadra E-333, junto ao Cartório de Ofício Único de Rio das Ostras (Anexo 10 – Certidão de Inteiro Teor, fl. 336 a 452).

Pelo que se verifica quando se efetivou o procedimento de Regularização Fundiária do loteamento Liberdade, com o competente registro da Demarcação Urbanística, por meio da aprovação de planta de sobreposição, embora a Reurb tenha ocorrido em todo o perímetro do Liberdade, diante dos impasses suscitados quanto à situação de risco existente, foi adotada a cautela de não titulação dos ocupantes da QDR E-333.

A ocupação que já era significativa, hoje está totalmente consolidada e, pelo que se verifica a olhos nus, sem que seja necessário qualquer aprofundamento em registros oficiais, nada foi feito no sentido de remoção das famílias ali instaladas.

III.a Ocupantes

À época da demarcação urbanística (2009) foram identificadas 35 ocupações na Quadra E-333, da localidade Liberdade, conforme faz prova a **Planta de Demarcação Urbanística – Reurb (Anexo 11)**.

Isso foi há longas duas décadas e meia. Não temos esses números atualizados efetivamente, mas pelo quantitativo identificado no banco de dados, temos 50 cadastros, listados no **Relatório** extraído do Programa de Regularização Fundiária-PRF (**Anexo 12**).

Pela imagem atual extraída do **Google Earth** (acima) da Quadra E-333 a própria vegetação no entorno está bem preservada. Entretanto, se identifica avanço na dimensão da ocupação.

Identificados cadastros junto ao PRF de Jair Gusmão Gonçalves e sua mulher Regineia Moura Caldeira, e Maria de Fátima Moura Caldeira, que são partes nos autos do PJ (Anexo 13).



III.b Inovações Legislativas

À luz da legislação em vigor foram superadas muitas questões anteriormente consideradas inviáveis, trazendo solução para as ocupações existentes nas ditas “áreas proibidas”.

Neste sentido, temos a hipótese da relativização do tamanho dos lotes regularizados, conforme § 1º, do art. 11, da Lei Federal nº 13.465/2017; também temos solução de regularizar as ocupações em áreas públicas, que eram indissolúveis, mas para as quais atualmente há inclusive previsão do instituto de legitimação fundiária.

Inclusive, um dos maiores destaques que a Lei Federal nº 11.977/2009 já trazia, e que foi mantido pela Lei Federal nº 13.465/2017, é a possibilidade de se promover, por decisão fundamentada, regularização fundiária em Áreas de Preservação Permanente - APP.

Essa possibilidade é restrita à regularização fundiária de interesse social e somente pode ser admitida nos casos em que:

1. a ocupação da APP for anterior a 22 de dezembro de 2016;
2. o assentamento estiver inserido em área urbana consolidada;
3. estudo técnico comprovar que a intervenção programada implicará melhoria das condições ambientais relativamente à situação de ocupação irregular anterior (Decreto Regulamentador nº 9310/2018, §§, art. 3º);
4. estudos técnicos para situação de risco e/ou ambiental.

Após longo decurso de tempo, sabe-se que implantaram obras de infraestrutura urbanística naquele entorno, especificamente na rua que dá acesso às ocupações na APP (Quadra E-333).

Entretanto, a ideia geral é de proteção ambiental, especificamente, da Quadra E-333, visto que a mesma avança no corpo hídrico (Rio das Ostras) e temos a presença da mata ainda preservada. Maiores detalhes acerca das características físico ambientais pode-se ver do Programa de Recuperação Ambiental da SEMAP.

Consoante o Poder-dever inerente ao exercício da função administrativa do Estado, os órgãos municipais deveriam coibir tais edificações ilegais, por meio da aplicação de sanções (multa, interdição, demolição, etc) aos possíveis infratores, além de promoverem a resolução de eventuais questões sociais por trás dessas ocupações, como por exemplo a realocação de famílias ocupantes, classificadas como hipossuficientes.

Quando o Estado falha na execução dessa competência fiscalizatória, têm-se a consolidação de um núcleo irregular que, muitas vezes, é permeado por uma série de problemas de ordem urbanística, como a ausência de planejamento estrutural, capaz de fazer com que a população não tenha o devido acesso a serviços públicos e à padrões mínimos de infraestrutura exigidos pela Lei Federal n. 6.766/79, até questões ambientais delicadas, relacionadas à ocupação de espaços ambientalmente protegidos.



Sabe-se que a intervenção nesses ambientes sensíveis é uma questão séria porque, além de tal ação ir de encontro aos anseios constitucionais para essas áreas, previstos no art. 225, § 1º, III da Lei Magna, muitas vezes ela também coloca em risco a saúde, segurança e a vida dos ocupantes.

Ressalta-se que os estudos técnicos para a área de risco também se aplicam somente às parcelas dos núcleos urbanos informais situados nos locais perigosos, o que autoriza, portanto, o prosseguimento da REURB para a parte do núcleo não afetada (art. 36, § 3º, Decreto 9.310/18).

Entretanto, diferentemente dos casos de APP, a execução das intervenções eventualmente apontadas pelos trabalhos técnicos deverá ser feita antes da conclusão da REURB.

Orienta-se, portanto, que a titulação dos indivíduos somente ocorra após a efetiva eliminação, correção ou administração dos riscos apontados pelo trabalho técnico. O que não pode ser confundido com a realização de algumas etapas anteriores da REURB, como o registro do parcelamento da área.

Tal fase registral pode ser realizada antes da confecção e execução das medidas técnicas necessárias para a área sensível, desde que se averbe essa informação na matrícula criada para a localidade.

Ressalta-se que esse entendimento não legitima ocupações em áreas de risco sem a correção dos problemas, visto que não haverá o registro dos indivíduos. Apenas será atestado na matrícula da área uma realidade, tornando de conhecimento público que o local está em processo de REURB, cuja finalização depende da realização de medidas para a área de risco.

Contudo, como ocorreu no caso concreto, se restar constatado que não é possível eliminar, corrigir ou administrar o risco da área ocupada, o Poder Público, nos casos de REURB-S, providenciará a realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado.

Neste sentido, fundamenta a norma vigente:

Decreto Federal n. 9.310/2018

Art. 36 (...)

§ 4º Na Reurb-S de área de risco que não comporte eliminação, correção ou administração, o Poder Público municipal ou distrital providenciará a realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado.



A Procuradoria Geral manifestou parecer (**Anexo 14** - fl. 267/271 - PA nº 29324/2009) no sentido de aprovação do Auto de Demarcação Urbanística, com a ressalva de se adotar as medidas cabíveis quanto às situações de risco.

Publicou-se o Auto de Demarcação (**Anexo 15** - fl. 272 - PA nº 29324/2009) e a CGJ/RJ publicou Edital de Notificação para cumprir trâmites de praxe (**Anexo 16** - fl. 330-331 - PA nº 29324/2009), resultando no Registro da Reurb, conforme já mencionado (**Anexo 10** – Certidão de Inteiro Teor, fl. 336 a 452).

IV. Conclusão

Diante das reflexões acima apresentadas, o espírito da lei objetivou garantir o equilíbrio entre a inserção do elemento humano no meio ambiente, para se concluir até que ponto devem os direitos individuais suplantar o direito coletivo ao meio ambiente e vice-versa.

A lei não obriga que, sendo área de risco, deva-se remover os ocupantes, apenas indica meios de se promover a melhor solução para o caso conforme se apresente.

A Lei nº 13.465/2017 assim dispõe sobre **áreas de risco**:

Art. 39. Para que seja aprovada a Reurb de núcleos urbanos informais, ou de parcela deles, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, **estudos técnicos deverão ser realizados**, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada.

§ 1º Na hipótese do caput deste artigo, é condição indispensável à aprovação da Reurb a implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados.

§ 2º Na Reurb-S que envolva **áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração**, os Municípios deverão proceder à **realocação dos ocupantes** do núcleo urbano informal a ser regularizado.

Com base no que acertadamente a i. Secretária de Planejamento da época defendeu: “o Programa de Regularização Fundiária tem como propósitos fazer superar as dificuldades das famílias carentes, e com isso obter a melhoria ou aprimoramento dos núcleos habitacionais consolidados, de modo que as disposições legais sobre o tema devem ser pensadas e lidas com flexibilidade própria do sentido da função social da propriedade, relativizando o cumprimento das posturas urbanísticas e prescrições ambientais, como propõe a lei mencionada” (fl. 257, *in fine*).

Assim, como pelos estudos técnicos concluiu-se ao tempo da Reurb que naquela área em particular (Quadra E-333) não havia solução de manutenção das famílias ocupantes, a decisão foi de adotar-se medidas no sentido de realocar-se a população ocupante, o que costuma ocorrer por meio de programas habitacionais (longo prazo) e aluguel social (curto e médio prazos).



Todavia, como já dito, não há registro dessas ações nos autos e pela situação da área, verifica-se que nenhuma ação foi promovida para efetiva satisfação do que se desenhou como ideal nos autos do procedimento de Reurb, quanto à desocupação da Quadra E-333.

Apesar de existir o Estudo Técnico anterior, com orientação de que a área é passível de inundações, na prática é mesmo a realidade que aquelas famílias vivenciam, de ter suas casas invadidas pela água nos períodos de fortes chuvas, sabemos que é assim que têm vivido por décadas.

Repise-se que, a área foi regularizada sob a condição de:

1. não titular as famílias da área identificada como em situação de risco de inundações em período de fortes chuvas e, conseqüentemente, aumento do nível das marés, considerando a proximidade com o leito do Rio;
2. realocação das famílias em situação de risco;
3. retirada de parte da rua de acesso à área de risco (QDR E-333);
4. remoção de edificações em áreas passíveis de recuperação do manguezal;
5. implantação de infraestrutura para preservação do meio ambiente (construção da Avenida Canal e Parque do Manguezal).

Entretanto, como já narrado anteriormente, a única medida adotada dentre as acima listadas, foi de não titulação dos ocupantes da área da Quadra E-333.

Para determinar se as políticas traçadas como saneadoras à época da regularização ainda são as mais adequadas para contornar a situação da área, considerando o decurso do tempo (estudos datam de 2009; regularização aprovada e registrada em 2010), há que se consultar os órgãos competentes, antes de executar qualquer ação.

Por fim, temos a dizer que, no que diz respeito às políticas públicas a serem implementadas para o caso, ao determinar-se o que será feito, que seja com base em algo exequível, porquanto há que se ter em mente que estamos lidando com vidas humanas, as quais inclusive pelas condições de habitabilidade já se verifica uma situação de fragilidade, que deve ser tratada de forma cuidadosa e sensata.

Era o que tínhamos a contribuir sobre a matéria.

Rio das Ostras, 30 de setembro de 2024.

ANDRÉA MARIA DA ROCHA COSTA
Coordenadora de Regularização Fundiária