



DIAGNÓSTICO FUNDIÁRIO

ÁREA

Loteamento Residencial Praia Âncora

CLASSIFICAÇÃO QUANTO À TITULARIDADE

Públicas e Privadas

PARÂMETROS DO DIAGNÓSTICO

1. Caracterização da Situação Ambiental

1.1 Histórico do núcleo

O loteamento teve sua aprovação em 30/08/1978, com a devida efetivação do registro imobiliário, que originalmente foi parcelado em quadras e lotes.

1.2 Localização

A área proposta para projeto de regularização fundiária está localizada na região norte da cidade de Rio das Ostras, compreendendo o denominado Loteamento Residencial Praia Âncora.

Delimita-se de frente para a Rodovia Amaral Peixoto (altura Km 153), lado direito com o Loteamento Village, lado esquerdo com área da Fazenda Itapebussus, e fundos com a localidade de Cantagalo.

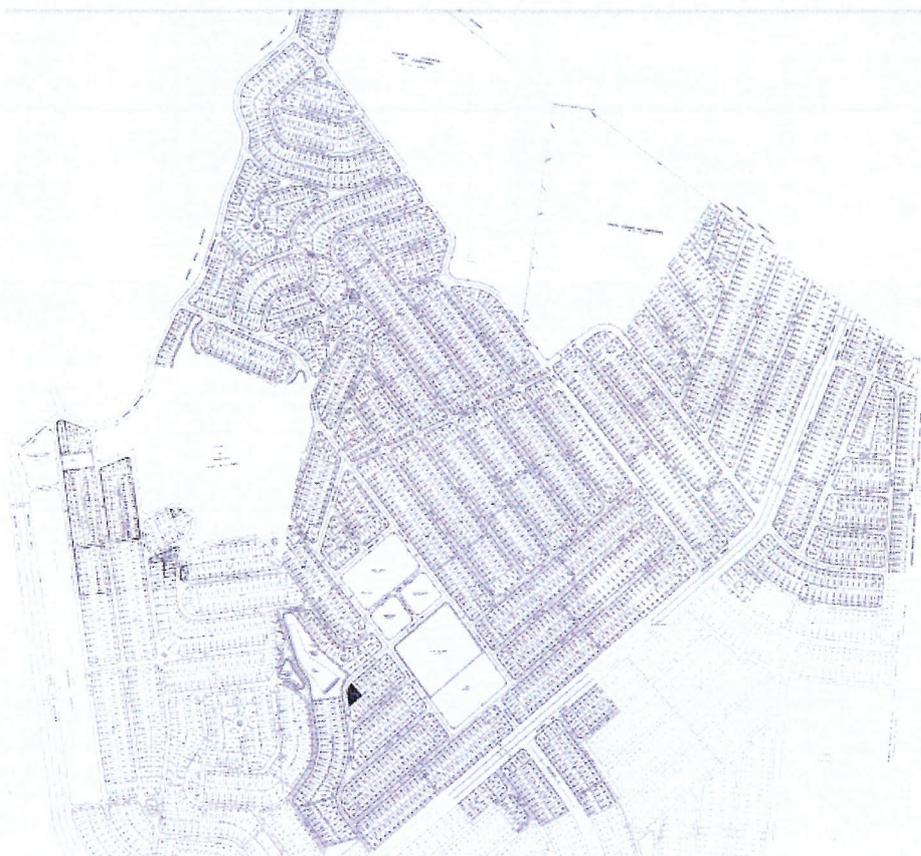


1.3 Classificação

Pela planta do parcelamento a seguir verifica-se que o projeto de parcelamento foi aprovado, e também tem comprovação oficial de que foi devidamente registrado.

Porém, 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, passou ser classificado como **descharacterizado**.

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), Clínica da Família e Unidade de Pronto Atendimento (UPA).

A assistência social é prestada pelo Centro de Referência de Assistência Social – CRAS Norte.

O sistema educacional é atendido por unidade escolares de educação infantil, ensino fundamental e médio.

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 são atendidas em parte por sistema de coleta e tratamento e também por meio de fossa séptica, popularmente conhecida como sistema fossa-filtro-sumidouro.

2.3 Sistema de drenagem

O sistema de drenagem foi implementado em parte do loteamento.

2.3 Abastecimento de água

O abastecimento de água é em parte realizado pelo serviço público de distribuição. No entanto, há também residências com poços semi-artesianos, e também, pontos com reservatórios comunitários, cujo fornecimento de água potável por meio de caminhão-pipa, de responsabilidade da Secretaria de Manutenção da Infraestrutura Urbana e Obras Públicas – SEMOP.



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. Nesta hipótese estaremos diante da modalidade de Reurb de Interesse Social (Reurb-S).

Já em face núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada como “baixa renda”, aplica-se a modalidade Reurb de Interesse Específico (Reurb-E).

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 Jundiá, considerado um dos principais braços do Rio das Ostras, tornando assim 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 tanto áreas inseridas em Faixa Marginal de Proteção (FMP), como também áreas de passagens de águas.

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 áreas de risco em parte da localidade.

A cautela adotada é de não titulação em áreas identificadas como de risco, em face das quais não sejam implantadas melhorias e garantia de condições de habitabilidade sustentável, segura e salubre.

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 proponente, que no caso é o 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 exige 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 no entorno das áreas que já foram objeto de Reurb no Loteamento Residencial Praia Âncora já tinham a infraestrutura essencial exigida, que é no mínimo dois equipamentos, dentro os quais conta com: sistema de abastecimento de água (poços semi-artesianos ou reservatórios comunitários); sistema de coleta de resíduos sólidos; tratamento do esgotamento sanitário (fossa, filtro e sumidouro); rede de energia elétrica; urbanização do entorno, existência de unidade de Saúde (Posto), de educação com creche e escolas e assistência social (CRAS Norte).

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 em toda a área do loteamento a existência de **núcleo urbano informal consolidado**, de difícil reversão, ocupado predominantemente por população de baixa renda.

No geral, a modalidade cabível para a área é **Reurb de Interesse Social (Reurb-S)**, visto que se verifica 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, conjunta ou separadamente, 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

Dos 13.015 imóveis existentes, já foram titulados 330 por Reurb, conforme abaixo:

TITULAÇÃO POR ÁREA REGULARIZADA					
ÁREAS	PROC. ADM.	DECRETO	QDE. LOTES	QDE. TÍTULOS	ENTREGA
Quadra 2E	8589/2020 e apensos	2833/2021	19	20	26/11/2021
Quadra 4E	8589/2020 e apensos		17	20	
Quadra 5G	8589/2020 e apensos		24	25	
Área Institucional AI1	8589/2020 e apensos		18	19	
Área Institucional AI2	23825/2020 e apensos		32	26	
Área 6	33951/2021		62	84	26/04/2023
Praia Âncora NUR-35	26822/2023	3627/2023	122	93	17/04/2024
Praia Âncora NUR-3A	23294/2023	3602/2023	40	43	27/06/2024
TOTAL			334	330	

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



SECRETARIA DE GESTÃO PÚBLICA

Rua Campo de Albacora, 75 - Loteamento Atlântica

Rio das Ostras - RJ - Brasil - CEP: 28895-664 - www.riodasostras.rj.gov.br