

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA  
CENTRO TECNOLÓGICO DE JOINVILLE  
CURSO DE ENGENHARIA CIVIL DE INFRAESTRUTURA

EDINA FERNANDA PAGANI

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: ESTUDO DE CASO NA “PRAIA DO LIXO”  
LOCALIZADA NO MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DO SUL/SC.

Joinville  
2019

EDINA FERNANDA PAGANI

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: ESTUDO DE CASO NA “PRAIA DO LIXO”  
LOCALIZADA NO MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DO SUL/SC.

Trabalho apresentado como requisito para obtenção do título de bacharel no Curso de Graduação em Engenharia Civil de Infraestrutura do Centro Tecnológico de Joinville da Universidade Federal de Santa Catarina.

Orientadora: Dra. Andréa Holz Pfützenreuter.

Joinville

2019

EDINA FERNANDA PAGANI

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: ESTUDO DE CASO NA “PRAIA DO LIXO”  
LOCALIZADA NO MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DO SUL/SC.

Este trabalho de conclusão de curso foi julgado adequado para obtenção do Título de Bacharel em Engenharia Civil de Infraestrutura, e aprovada em sua forma final pela Universidade Federal de Santa Catarina, Centro Tecnológico de Joinville.

Joinville (SC), 17 de junho de 2019.

**Banca Examinadora:**

---

Dra. Arq. Andréa Holz Pfutzenreuter  
Orientadora/Presidente

---

Geógrafa Glória Cristine Campos  
Associação de Municípios do Nordeste de Santa Catarina  
Membro

---

Amanara Potykytã de Sousa Dias Vieira  
Membro

## AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus, por ser meu guia e fonte de toda minha força diária.

Aos meus amados pais, Eloi e Rozimeri, pela vida e por todo apoio prestado em todos os momentos, a dedicação de vocês é, e sempre foi meu exemplo. Ao meu irmão Rafael, anjo e luz da minha vida. E a toda a minha família pelo apoio e incentivo.

Ao meu amado namorado João Pedro, pelo amor, dedicação e compreensão em todos os momentos, você é muito importante para mim. E a sua família, em especial ao Marco e Arlete, as quais tenho grande admiração. Obrigada pelo apoio e incentivo sempre.

À minha orientadora Andréa, por ter me instigado desde o princípio, apoiando minhas escolhas, dando sua atenção e dedicação. Sua ajuda tanto neste trabalho, quanto em minha oportunidade de estágio, foi indescritível.

À equipe da Universidade Federal de Santa Catarina, que sempre estão prontos a ajudar e compreender os desafios diários. Em especial a Tatiana, Jamile, Elisangela, Taís, Carlos Saccheli, Vanessa e Luciana, que de alguma forma, atuaram em meu desenvolvimento neste período.

À equipe da Associação de Municípios do Nordeste de Santa Catarina, pela oportunidade de crescimento e acolhida, que foram fundamentais em todos os momentos. Em especial a Glória, a qual me orientou e me ajudou sem cessar até o final deste trabalho, sua dedicação foi essencial, muito obrigada. E a todas as pessoas incríveis que conheci, Tábata, Evelize, Nathan, Nathalia, Luiz, Gabriela, Fabiola, Suzane, Bianca, Louise, Tufi. Fica o meu muito obrigado também, por fornecerem todos os dados os quais precisei para a realização deste trabalho.

As pessoas maravilhosas que Deus colocou em meu caminho neste tempo de engenharia, Tiago, Daiana, Eduarda, Nicole, Gabriela, Rodrigo, Wilson, Kelen, Rodolfo, Savana e Fernanda. Levo vocês para toda a vida. Em especial a Andréia e Bruna, que me ajudaram e apoiaram sem medidas, vocês são maravilhosas.

Por fim, a todas as outras pessoas que de alguma forma me ajudaram a chegar até aqui.

“O desejo vence o medo, atropela inconvenientes e aplana dificuldades.”  
(Mateo Alemán)

## RESUMO

A ocupação informal em regiões que proporcionam risco à população, ou em áreas de proteção como: Área de Preservação Permanente (APP) e/ou terrenos da marinha, demanda por uma Regularização Fundiária Urbana (Reurb). Este trabalho realiza o estudo de caso da “Praia do Lixo”, assentamento irregular no município de São Francisco do Sul-SC. Situado em área de marinha e APP, e composta por comunidade tradicional de pesca. Desde 2013, são realizados trabalhos envolvendo a prefeitura do município, a Secretaria de Patrimônio da União (SPU) e a Associação de Municípios do Nordeste de Santa Catarina na região. Com o objetivo de definir quais são os procedimentos quanto ao processo da Reurb na legislação vigente e compará-la com a realidade encontrada em meados de 2015, foram relacionadas as Lei nº 11.977/2009 e as Lei nº 13.645/2017. Em levantamentos de dados em campo e entrevistas com os ocupantes para o cadastro socioeconômico, verificou-se que ocorre uma expansão crescente na região, onde o uso do solo por vezes é inadequado ao determinado pelo Plano Diretor municipal, possuindo infraestrutura básica precária, com maior parte dos ocupantes apresentando renda mensal inferior a 5 salários mínimos. Para a urbanização da Praia do Lixo, existe um projeto de revitalização em paralelo a Reurb, o qual possui o objetivo de criar um parque municipal para recuperar as áreas de proteção, incentivar o uso adequado do solo e dar melhores condições aos ocupantes. Por análises, o projeto é interessante, mas precisa de algumas readequações quanto: o redimensionamento de ranchos de pesca visando atender a demanda atual, criação de local com o intuito de dar suporte aos pescadores amadores e de subsistência, como o desenvolvimento de estratégia quanto a área consolidada da poligonal, que apresenta uso do solo indevido. Os materiais desenvolvidos neste trabalho, como mapas e quadros informativos, servirão de base para as intervenções futuras na região e estarão disponíveis ao município.

**Palavras-chave:** Ocupação informal. Reurb. APP. Terrenos da Marinha.

## ABSTRACT

Informal occupation in areas that threaten the population, or in protected areas such as: Permanent Preservation Area (APP) and / or marine lands, demand for a Reurb urban land regularization. This paper is the case study of the of "Praia do Lixo", irregular settlement in the municipality of São Francisco do Sul-SC. Located in marine area and APP, and composed by traditional fishing community. Since 2013, work has been carried out involving the City Hall, the Secretaria de Patrimônio da União (SPU) and the Association of Northeastern Municipalities of Santa Catarina in the region. In order to define what are the procedures regarding Reurb lawsuit in the current legislation and to compare it with the reality found in mid-2015, Law 11,977 / 2009 and Law 13,645 / 2017 were related. In field data surveys and interviews with the occupants for the socioeconomic register, there has been a growing expansion in the region, where land use is sometimes inadequate to the determined by the city Master Plan, having a precarious basic infrastructure, with greater part of the occupants presenting monthly income less than 5 minimum wages. For the urbanization of Praia do Lixo, there is a revitalization project in parallel to Reurb, which aims to create a park to recover the protection areas, encourage the proper use of the soil and give better conditions to the occupants. Through analysis, the project is interesting, but needs some adjustments: resizing fishing ranches to meet the current demand, creating a place to support amateur and subsistence fishermen, such as developing strategy for consolidated area of the polygon, which presents undue use of the soil. The materials developed in this work, such as maps and information tables, will serve as a basis for future interventions in the region and will be available to the city.

**Keywords:** Informal occupation. Reurb. APP. Navy's land.

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Fluxograma das atividades metodológicas .....	32
Figura 2 - Localização de São Francisco do Sul a) País. b) Estado. c) Município.....	33
Figura 3 - Localização da Praia do Lixo a) Município. b) Local. ....	35
Figura 4 - Região da Praia do Lixo em 1978.....	35
Figura 5 - Representação do Zoneamento presente na Praia do Lixo .....	37
Figura 6 - Ficha Técnica 1: Regularização Fundiária da Praia do Lixo .....	39
Figura 7 - Situação preocupante encontrada em área demolida .....	40
Figura 8 - Ficha Técnica 2: Regularização Fundiária da Praia do Lixo .....	41
Figura 9 - Ficha Técnica 3: Regularização Fundiária da Praia do Lixo .....	42
Figura 10 - Ficha Técnica 4: Regularização Fundiária da Praia do Lixo .....	43
Figura 11 - a) e b) edificações voltadas a Baía da Babitonga. c) ocupações próximas ao Rio Olaria .....	46
Figura 12 - a) energia elétrica, iluminação pública e fiações diversas. b) água potável. c) sinalização e conservação viária; e coleta de lixo. ....	49
Figura 13 - Representação do despejo informal de resíduos. ....	50
Figura 14 - Ficha Técnica 5: Comparação entre imagens da Praia do Lixo em diferentes períodos .....	52
Figura 15 - Ficha Técnica 6: Comparação entre trabalhos relacionados a Regularização Fundiária da Praia do Lixo em 2014 e 2019.....	53
Figura 16 – a) e b) potencial turístico da região. c) comunidade tradicional de pesca.....	55
Figura 17 - Cadastramento e identificação de Ranchos de Pesca.....	56
Figura 18 - Proposta de revitalização na Praia do Lixo.....	57
Figura 19 - Representação dos Ranchos de Pesca coletivos .....	58
Figura 20 - Perspectiva final do projeto de revitalização na Praia do Lixo.....	59
Figura 21 - Ficha Técnica 7: Considerações sobre a Regularização Fundiária na Praia do Lixo e o Projeto de Revitalização .....	62



## **LISTA DE GRÁFICOS**

Gráfico 1 - Dados socioeconômicos presentes na Praia do Lixo .....	45
Gráfico 2 - Exemplificação dos usos presentes na poligonal da Praia do lixo.....	47

## **LISTA DE QUADROS**

Quadro 1 – Definições da Regularização Fundiária.....	17
Quadro 2 – Definição Urbanísticas .....	18
Quadro 3 – Princípios da Regularização Fundiária .....	20
Quadro 4 – Exigências quanto o Projeto de Regularização Fundiária .....	21
Quadro 5 – Disposições sobre o Projeto Urbanístico.....	23
Quadro 6 – Aspectos de áreas e Legitimação de Posse.....	24
Quadro 7 – Estudos Técnicos .....	25
Quadro 8 – Auto de Demarcação Urbanística .....	26
Quadro 9 - Larguras mínimas para faixa de APP .....	30
Quadro 10 - Uso do solo na área de intervenção .....	38

## **LISTA DE MAPAS**

Mapa 1 - Características Socioeconômicas locais.....	45
Mapa 2 - Representação das faixas de APP e Manguezal.....	47
Mapa 3 - Parâmetros gerais da área.....	48

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

APP – Área de Preservação Permanente

AMUNESC – Associação dos Municípios do Nordeste de Santa Catarina

PRAD - Plano de Recuperação de Áreas Degradada

REURB- Regularização Fundiária Urbana

REURB-S - Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social

REURB-E- Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico

REURB-I - Regularização Fundiária Urbana Inominada

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

EFSPRG – Companhia Estrada de Ferro São Paulo – Rio Grande

PMSFS – Prefeitura Municipal de São Francisco do Sul

SPU – Secretaria do Patrimônio da União

TAC - Termo de Ajuste de Conduta

IPPUR - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro

ITBI - Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis

ISS - Imposto Sobre Serviço

IPTU - Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana

PMCMV - Programa Minha Casa Minha Vida

PNHU - Programa Nacional de Habitação Urbana

PNHR - Programa Nacional de Habitação Rural

CRF - Certidão de Regularização Fundiária

ZEIS - Zona Especial de Interesse Social

m<sup>2</sup> - metros quadrados

TAUS - Termo de Autorização de Uso Sustentável

PNPCT - Política Nacional de Desenvolvimento Sustentável dos Povos e Comunidades Tradicionais

TCC - Trabalho de Conclusão de Curso

QGIS - *Quantum Geographic Information System*

ZE 3 – Zona Especial 3

ZR 1 – Zona Residencial 1

CDRU - Concessão de Direito Real de Uso

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO</b> .....	<b>11</b>
1.1 OBJETIVOS .....	14
<b>1.1.1 Objetivo Geral</b> .....	<b>14</b>
<b>1.1.2 Objetivos Específicos</b> .....	<b>14</b>
1.2 METODOLOGIA DE PESQUISA .....	14
1.3 ESTRUTURAÇÃO DO TRABALHO .....	15
<b>2 REFERENCIAL TEÓRICO</b> .....	<b>16</b>
2.1 POLÍTICA FUNDIÁRIA NO BRASIL .....	16
<b>2.1.1 Comparação entre as Leis Federais</b> .....	<b>16</b>
<b>2.1.2 Disposições de outras legislações</b> .....	<b>27</b>
2.2 ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP) .....	29
<b>3 METODOLOGIA APLICADA</b> .....	<b>31</b>
<b>4 ESTUDO DE CASO: “PRAIA DO LIXO”, LOCALIZADA EM SÃO FRANCISCO DO SUL</b> .....	<b>33</b>
4.1 DISPOSIÇÕES SOBRE A PRAIA DO LIXO .....	34
4.2 LEVANTAMENTO DE DADOS .....	36
<b>5 RESULTADO E DISCUSSÕES</b> .....	<b>44</b>
5.1 ANÁLISE SITUACIONAL .....	44
<b>5.1.1 A Regularização fundiária urbana (Reurb)</b> .....	<b>54</b>
<b>5.1.2 Projeto de Revitalização</b> .....	<b>57</b>
<b>6 CONSIDERAÇÕES FINAIS</b> .....	<b>63</b>
<b>REFERÊNCIAS</b> .....	<b>65</b>
<b>ANEXO A – Mapa de Equipamentos Públicos em torno da Praia do Lixo</b> .....	<b>68</b>
<b>ANEXO B – Matrícula da Área Consolidada da Madeireira Tico Tico</b> .....	<b>69</b>
<b>ANEXO C – Matrícula do Quadro Foreiro do município de São Francisco do Sul</b> .....	<b>70</b>
<b>ANEXO D – Modelo de Cadastro Socioeconômico</b> .....	<b>71</b>

## 1 INTRODUÇÃO

A expansão desenfreada das cidades, principalmente na área urbana, e a necessidade e ordenação do território de forma equilibrada, se torna um grande desafio às regiões brasileiras.

Segundo Moraes (2017), a “urbanização brasileira, desenvolve-se de modo geral, por meio de característica excludentes, favorecendo, em grande parte, os interesses das classes dominantes em detrimento das necessidades sociais.” Por isso, não é incomum, que a população de baixa renda seja destinada as áreas periféricas ou à ocupação de regiões protegidas, como as áreas de preservação permanente (APP).

Este cenário da informalidade do espaço, não significa apenas, a irregularidade da propriedade fundiária, mas também, a desestruturação do padrão urbanístico e construtivo do local. À medida, em que, a política de omissão do poder público aumenta, o controle e ordenamento torna-se complicado, intensificando a situação da ilegalidade de propriedade (IPPUR, 2002).

O uso irregular e informal de áreas, porém, não está restrito apenas às populações de baixa renda. Conforme o Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro (2002), 27% do total desta proporção são de famílias acima da linha de pobreza. Este fato se justifica, pelo alto custo de aquisição de terrenos na atualidade. Mas ainda, 70% desta parcela, se ajusta aos mais pobres. Vale ressaltar, que a informalidade não é só um efeito, mas também a causa da pobreza. Afinal, as condições de subsistência são precárias e muitas vezes deixam de proporcionar um endereço fixo aos ocupantes, diminuindo suas oportunidades.

Atualmente, essa realidade, além de ocorrer nas áreas periféricas e de proteção, existe e de forma preocupante, nos espaços costeiros brasileiros. Essa ação inconsequente e inadequada, provoca o descontrole ambiental da região, e a sua depreciação.

Nestas áreas, encontram-se ecossistemas de grande fragilidade e de suma importância para a manutenção da biodiversidade característica, assim como recursos hídricos, restingas e manguezais (PERSIKE; VIEIRA; FONTAN, 2014). Por esse motivo, são necessárias políticas de preservação e controle destas regiões. Pensado nisso, o presente trabalho pretende, promover discussões acerca do uso adequado e sustentável da faixa litorânea e de APP, da região em estudo.

Esta faixa costeira, encontra-se inclusive dentro dos terrenos de marinha. Essa constatação, se dá, a partir do Decreto da Lei nº 9.760/46, que conceitua esse território, como a

“faixa de 33 metros, medidos horizontalmente, para a parte da terra, da posição da linha de preamar-médio de 1831.” Superficialmente, a linha preamar-médio de 1831, se configura, como sendo o limite máximo, que as influências da maré atingiram no ano de 1831. A partir de então, essa mensuração não foi mais realizada, por essa razão, ainda serve como base de especificação na atualidade.

Os terrenos da marinha, são encontrados no continente, na costa marítima e nas margens de rios e lagoas, onde ocorre as ações da maré (BRASIL, 1946). Para o Decreto da Lei nº 9.760/46, cabe a essas áreas, o uso comum da população e o domínio por parte da União (Art. 20, IV e VII da Constituição Federal/1988). Os biomas encontrados nesta faixa, são também de propriedade da Zona Costeira (Art. 225, § 4º da Constituição Federal/1988). Por esses reconhecimentos, qualquer intervenção nestas regiões, devem ser contatadas a Secretaria de Patrimônio da União (SPU). Logo, não cabe unicamente ao município a tomada de decisões quanto ao uso e ocupação desta área.

Os territórios localizados às margens de rios e lagoas, deverão ser considerados a qualquer ação, uma zona de proteção do leito destes recursos hídricos. Esta faixa também serve como zona de amortecimento para minimizar os impactos das interferências humanas. A Lei Federal de nº 12.651/12, mais conhecida como o Código Florestal, é o documento responsável a estas definições. Em vista disso, por apresentar grande função ambiental dentro de um sistema ecológico, o monitoramento dessas áreas ganha significativa importância.

Para tentar diminuir os efeitos do problema socioambiental, que é a ocupação irregular em áreas de risco e proteção, procura-se instituir no território nacional legislações e medidas aplicáveis para a Regularização Fundiária Urbana (Reurb). A política fundiária, propõe um conjunto de medidas, que visam a inserção dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano, com a possibilidade de cessão de uso aos ocupantes (BRASIL, 2017, Art. 9º).

Conforme o disposto na Lei Federal nº 13.465/2017, que trata sobre a regularização fundiária, no Art. 9º, parágrafo 1º, da seção I, existem quatro pilares fundamentais cabíveis, ao poder público para o desenvolvimento do espaço urbano: a sustentabilidade econômica, social, ambiental e a ordenação territorial da região. Estes tópicos, pretendem prever a ocupação do solo de maneira eficiente, combinado ao uso de forma funcional (BRASIL, 2017).

Em relação aos programas de regularização fundiária, existe um custo de oportunidade envolvido. Nos casos em que, possui caráter curativo, apresentam alto custo, se comparados aos custos de provisão do solo urbanizado, para ações preventivas. Esse custo apresenta-se então em duas esferas: a primeira envolve a (re)urbanização das áreas já ocupadas ou a

promoção de novas urbanizações; e a segunda, no uso alternativo da área irregular ocupada, a partir de critérios de mercado.

Na regularização fundiária de interesse social (Reurb-S), existe isenção de custas e emolumentos dos atos registrares, o que gera ainda mais custos ao poder público local. Para exemplificar a situação, um estudo realizado em 11 favelas urbanizadas pelo Programa Guarapiranga, em São Paulo, expõe que o custo por família beneficiada pela Reurb, é entorno de US\$ 7.962,10, considerando um lote médio de 52 m<sup>2</sup>. Neste valor insere-se a urbanização integral do loteamento, num valor unitário (IPPUR, 2002).

Apesar do custo envolvido para a Reurb, ela é uma importante ferramenta para resolver os aspectos sociais, relacionados ao assentamento irregular. A qual, cria mecanismos que reduzem as desigualdades sociais e econômicas, oportunizando o acesso de propriedade a população. Com isso, movimenta a economia do município, aumentando a arrecadação pelo Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI). Esse aspecto, melhora também, a receita do Imposto Sobre Serviço (ISS) e do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU). Outra vantagem da Reurb, é que permite a atualização do cadastro imobiliário do município, com as novas legitimações de posse (CHAGAS, 2017).

Portanto, o objetivo deste trabalho é realizar um estudo de caso, em uma área denominada Praia do lixo, localizada no município de São Francisco do Sul, em Santa Catarina. A região é acometida por várias particularidades, como locação em área de proteções ambientais e de marinha, cultura de pesca, ocupações irregulares com usos não permitidos pelo Plano Diretor municipal e falta de infraestrutura essencial, favorecendo a desigualdade social.

Essa situação, mobilizou em 2013, a prefeitura do município, a Secretaria de Patrimônio da União (SPU) e a Associação de Municípios do Nordeste de Santa Catarina (AMUNESC), no compromisso de verificações acerca da implantação da Regularização Fundiária Urbana (Reurb) no local. Além disso, em 2015, a AMUNESC, desenvolveu um projeto de revitalização do espaço, pensando na urbanização adequada. Acima disso, pretende-se comparar e analisar trabalhos; e relacionar normativas, com o intuito de gerar discussões sobre a Reurb e reurbanização local.

Para entender a regularização fundiária e suas premissas, foi realizada inicialmente uma revisão bibliográfica, principalmente das legislações. Em seguida, foi realizado o levantamento de dados, atualização de mapas, que proporcionou análises e resultados sobre o local.

## 1.1 OBJETIVOS

Para resolver a problemática relacionada a regularização fundiária de uma área específica, relacionando aspectos urbanísticos, ambientais e territoriais, propõe-se neste trabalho os seguintes objetivos:

### 1.1.1 Objetivo Geral

Tratar do projeto de regularização fundiária na área da “Praia do Lixo”, localizada no município de São Francisco do Sul, Santa Catarina, com base na Lei nº 13.465/2017.

### 1.1.2 Objetivos Específicos

- a) Elaborar comparação dos aspectos urbanísticos, ambientais, territoriais e burocráticos entre as Leis Federais de nº 11.977/2009 e nº 13.465/2017;
- b) Verificar alterações urbanísticas in loco e atualizar documentos e mapas;
- c) Definir considerações legais quanto à ocupação, ao uso do solo e revitalização da região em estudo.

## 1.2 METODOLOGIA DE PESQUISA

Neste trabalho adotou-se uma pesquisa aplicada, com configuração exploratória/descritiva. Segundo Rodrigues (2007), a modalidade exploratória visa a caracterização e a maior familiaridade com o problema; a pesquisa descritiva, observa os fatos envolvidos, os registra, analisa, classifica e interpreta-os, para tornar o fato ou fenômeno explícito.

Quanto à natureza dos dados, a abordagem será mista, a qual engloba, a cooperação da tipologia qualitativa e a quantitativa com observação estruturada. A interpretação de dados se dará de forma padronizada, com compreensão do objeto de estudo e coleta de dados subjetivos.

Os procedimentos metodológicos empregados são embasados em fontes documentais e bibliográficas nacionais, encontrados em normativas, livros, artigos, monografias, estudos técnicos e relatórios privados. Desta forma, foram realizadas entrevistas e um estudo de caso.

Segundo Yin (2009), o estudo de caso é uma pesquisa empírica que investiga um fenômeno contemporâneo em profundidade, e dentro de seu contexto, especialmente quando as fronteiras entre o fenômeno e contexto não são claramente evidentes.

### 1.3 ESTRUTURAÇÃO DO TRABALHO

O trabalho é composto por 6 capítulos, sendo o primeiro de introdução, que descreve a motivação, sua justificativa e os objetivos do trabalho. O segundo, descreve a fundamentação teórica utilizada na pesquisa, que expõe sobre a política de regularização fundiária e legislações, e define as Áreas de Preservação Permanente (APP). O capítulo 3, detalha a metodologia aplicada, caracterizando-a, em relação aos procedimentos realizados, as comparações e definições quanto aos resultados do trabalho. O estudo de caso e levantamentos de dados são referenciados no capítulo 4. Os resultados encontrados estão descritos no capítulo 5. Por fim, o último capítulo, apresenta as considerações finais.



## 2 REFERENCIAL TEÓRICO

A seguir será realizada uma revisão sobre as proposições da política da regularização fundiária, sua abrangência e atribuições normativas no Brasil. Em seguida, se caracterizará às Áreas de Preservação Permanente (APP).

### 2.1 POLÍTICA FUNDIÁRIA NO BRASIL

O histórico sobre a questão fundiária no Brasil, segundo Oliveira (2017), apresenta-se pelo desordenamento fundiário e por um regime inadequado ao País. A partir de 1850, foi instaurada a primeira Lei, nomeada 601, que dispõe sobre terras devolutas ao Brasil. Em 1916, instituiu-se o Código Civil, que trata da propriedade, ocupação irregular, crescimento urbano e a especulação imobiliária, tendo a vigência até 2002. Em 2009, aprova-se o Estatuto da cidade e a Lei Federal nº 11.977. Em 2017, é decretado a Lei Federal de nº 13.465/2017, que está vigente.

Segundo a Lei nº 13.465/2017, a regularização fundiária “abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.” Pode ser classificada em: Reurb-S, voltada a esfera social, atingindo famílias de até 5 salários mínimos; Reurb-E, possui o domínio específico, englobando as famílias com renda mensal acima de 5 salários mínimos; e a Reurb-I, caracterizada por ser inominada, abrangendo edificações ocupadas antes do ano de 1979 (BRASIL, 2017).

A Lei nº 11.977/2009, também engloba diretrizes importantes e que em partes continuam vigentes, como é o caso do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e alguns aspectos do processo de Regularização Fundiária. No entanto, a Lei nº 13.465/2017 revoga muito conteúdo da referida lei, principalmente na seção sobre regularização fundiária.

Ambas as legislações citadas, abordam outros programas de habitação urbana e rural, diretrizes jurídicas de liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e especulação imobiliária. Na Lei vigente, 13.465/2017, trata-se também do procedimento de regularização fundiária da Amazônia Legal.

#### 2.1.1 Comparação entre as Leis Federais

Com o intuito de melhor visualização da relação e alterações entre as Leis Federais nº 11.977/2009 e 13.465/2017, foram elaborados quadros com comparações acerca delas. A seguir será demonstrado trechos e comentários sobre o assunto.

Na definição de regularização fundiária, ambas as leis instituem uma posição. A Lei nº 11.977/2009, restringia-se a uma configuração centrada à área urbana; a Lei vigente, se universaliza a uma visão territorial (urbana e rural), o que fica evidente nas definições urbanísticas. Sobre os assuntos tratados, a Lei nº 11.977/2009, engloba uma maior abordagem e descrições relacionados a outros programas, enquanto a atual, objetiva-se em tratar do processo de regularização fundiária. A quadro 1, apresenta detalhadamente essas constatações.

Quadro 1 – Definições da Regularização Fundiária

Atribuições	Lei 11.977/2009	Lei 13.465/2017
Definição de Regularização Fundiária	Segundo Art. 46º da Seção I, A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.	Segundo Art. 9º da Seção I, Ficam instituídas no território nacional normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.
Questão territorial	Enfoque na área <b>urbana</b> .	Compreende a área <b>urbana e rural</b> .
Aspectos integradas na Lei	<b>Priorização na apresentação de procedimentos e exigências de Programas</b> como PMCMV (Plano Minha Casa Minha Vida), PNHU (Programa Nacional de Habitação Urbana), PNHR (Programa Nacional de Habitação Rural) e <b>descrição</b> dos aspectos da Regularização Fundiária em si.	<b>Abrange de forma geral</b> a Regularização Fundiária, com <b>menos descrição específica</b> de outros programas como PNHR e PMCMV.

Fonte: BRASIL (2009 e 2017), adaptado pela autora (2019).

As leis citadas, versam sobre aspectos territoriais e urbanísticos, os delimitando e definindo. De forma geral, é perceptível alterações na descrição dos mesmos, e a inserção de

novas preposições, um exemplo é a Certidão de Regularização Fundiária (CRF), peça importante implementada pela Lei nº 13.465/2017. O quadro 2, caracteriza de forma adequada o tema.

Quadro 2 – Definição Urbanísticas

Atribuições	Lei 11.977/2009	Lei 13.465/2017
Definições Urbanísticas para cada Lei	<p>Segundo Art. 47º da Seção I,</p> <p><b>I. Área urbana:</b> parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica;</p> <p><b>II. Área urbana consolidada:</b> parcela da área urbana com densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada e que tenha, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados: drenagem, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, distribuição de energia elétrica, limpeza e coleta de resíduos;</p> <p><b>III. Demarcação urbanística:</b> procedimento administrativo pelo qual o poder público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;</p> <p><b>IV. Legitimação de posse:</b> ato do poder público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse;</p>	<p>Segundo Art. 11º da Seção I,</p> <p><b>I - Núcleo urbano:</b> assentamento humano, 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><b>II - 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><b>III - Demarcação urbanística:</b> procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município;</p> <p><b>IV - Legitimação de posse:</b> ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;</p>

Atribuições	Lei 11.977/2009	Lei 13.465/2017
Definições Urbanísticas para cada Lei	<p><b>V. Zona Especial de Interesse Social (ZEIS):</b> parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo;</p> <p><b>VI. Assentamentos irregulares:</b> ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia;</p> <p><b>VII. Regularização fundiária de interesse social (Reurb-S):</b> regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda;</p> <p><b>VIII – Regularização fundiária de interesse específico (Reurb-E):</b> regularização fundiária quando não caracterizado o interesse social;</p> <p><b>IX. Etapas da regularização fundiária:</b> medidas jurídicas, urbanísticas e ambientais, parcelamento da gleba em quadras, parcelamento das quadras em lotes, bem como trechos ou porções do assentamento irregular objeto de regularização;</p> <p>Não Descreve;</p> <p>Não Descreve;</p>	<p><b>V- Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)</b> - é a parcela de área urbana instituída pelo plano diretor ou definida por outra lei municipal, destinada preponderantemente à população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo;</p> <p><b>VI- 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><b>VII - Reurb de Interesse Social (Reurb-S)</b> - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal;</p> <p><b>VIII - Reurb de Interesse Específico (Reurb-E)</b> - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de Reurb-S;</p> <p><b>IX - Ocupante:</b> aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais;</p> <p><b>X - Reurb Inominada (Reurb-I):</b> Intuito de regularização das áreas ocupadas antes de 1979;</p> <p><b>XI - Legitimação fundiária:</b> mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb;</p>

<b>Atribuições</b>	<b>Lei 11.977/2009</b>	<b>Lei 13.465/2017</b>
Definições Urbanísticas para cada Lei	Não Emite	<b>XI - Certidão de Regularização Fundiária (CRF):</b> documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

Fonte: BRASIL (2009 e 2017), adaptado pela autora (2019).

O processo de regularização fundiária, é baseado em alguns princípios. Pelo, Art. 37º, da Lei nº 13.465/2017, o poder público tem o dever de dar infraestrutura essencial, equipamentos comunitários, direito e melhorias habitacionais. O Art. 55º, trata, que a comunidade menos favorecida, deve ser inserida na Reurb-S (BRASIL, 2017). O quadro 3 a seguir, demonstra os princípios citados.

Na Reurb-E, é responsabilidade do poder público, conforme descreve o Art. 38º, da Lei nº 13.465/2017: a implementação do sistema viário; implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, e efetivação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso (BRASIL, 2017).

Quadro 3 – Princípios da Regularização Fundiária

<b>Atributos</b>	<b>Lei 11.977/2009</b>	<b>Lei 13.465/2017</b>
Princípios da Regularização Fundiária	Segundo Art. 48º da Seção I, a) ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;	Segundo Art. 9º, parágrafo I da Seção I, Os poderes públicos formularão e desenvolverão no espaço urbano as políticas de suas competências de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional.

<b>Atributos</b>	<b>Lei 11.977/2009</b>	<b>Lei 13.465/2017</b>
Princípios da Regularização Fundiária	<p>b) articulação com as políticas setoriais de habitação, de meio ambiente, de saneamento básico e de mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo e com as iniciativas públicas e privadas, voltadas à integração social e à geração de emprego e renda;</p> <p>c) participação dos interessados em todas as etapas do processo de regularização;</p> <p>d) estímulo à resolução extrajudicial de conflitos;</p> <p>e) concessão do título preferencialmente para a mulher.</p>	

Fonte: BRASIL (2009 e 2017), adaptado pela autora (2019).

Sobre a classificação quanto ao tipo de regularização fundiária, a Lei nº 11.977/2009, apresenta duas esferas: a Regularização Fundiária de Interesse Social; e a de Interesse Específico, conforme especificado no Art. 47º, itens XII e XIII (BRASIL, 2009).

A Lei nº 13.465/2017, baseia-se em três gêneros: a Reurb-S, Reurb-E e Reurb-I, conforme Art. 13º, da seção I, item I e II. Os requisitos principais para casa tipo são: no social, renda mensal inferior a 5 salários mínimos, conforme Art. 92º, parágrafo 2, item I da Lei 13.465/2017; no específico, renda mensal maior a 5 salários mínimos e condicionado a 10, segundo Art. 84º, parágrafos 4º e 5º, da mesma Lei (BRASIL, 2017).

Para aprovação do projeto de regularização fundiária, são determinadas exigências que devem ser cumpridas, para devida concessão de posse. Ambas as Leis, apresentam considerações específicas sobre o assunto. Evidencia-se a ocorrência do aumento em questão aos requisitos propostos para as avaliações vigentes. Acerca disso, trata-se o quadro 4.

Quadro 4 – Exigências quanto o Projeto de Regularização Fundiária

<b>Atributos</b>	<b>Lei 11.977/2009</b>	<b>Lei 13.465/2017</b>
Exigências ao Projeto de Regularização Fundiária	<p>Segundo Art. 51º da Seção I,</p> <p>I – As áreas ou lotes a serem regularizados e, se houver necessidade, as edificações que serão relocadas;</p> <p>II – As vias de circulação existentes ou projetadas e, se possível, as outras áreas destinadas a uso público;</p>	<p>Segundo Art. 35º da Seção II,</p> <p>I - Levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento (Acompanhado de ART, RTT);</p> <p>II- Planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas;</p>

Atributos	Lei 11.977/2009	Lei 13.465/2017
Exigências ao Projeto de Regularização Fundiária	<p>III – as medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais previstas em lei;</p> <p>IV – As condições para promover a segurança da população em situações de risco;</p> <p>V – As medidas previstas para adequação da infraestrutura básica;</p> <p>A regularização Fundiária pode ser implementada por etapas;</p>	<p>III- Estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;</p> <p>IV - Projeto urbanístico;</p> <p>V – Memoriais descritivos;</p> <p>VI- Proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes;</p> <p>VII- estudo técnico para situação de risco;</p> <p>VIII- Estudo técnico ambiental;</p> <p>IX- Cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras;</p> <p>X-Termo de compromisso;</p>

Fonte: BRASIL (2009 e 2017), adaptado pela autora (2019).

O processo de regularização fundiária além de apresentar requisitos quando ao seu projeto específico, determina também, diretrizes de apresentação do projeto urbanístico. O mesmo, compreende uma gama maior de informações e burocracias, mas o que vem de encontro, a uma melhor gestão do assunto. Sobre isso, o quadro 5, faz-se necessário.

Com esses dados, o poder público municipal para a ter maior conhecimento da área a ser regularizada, suas características, da infraestrutura presente ou negligente e quais devem ser as medidas a serem tomadas para a melhora da região. O intuito é garantir melhores condições de vida aos ocupantes e embasamento documental para processo jurídico.

Quadro 5 – Disposições sobre o Projeto Urbanístico

Atributos	Lei 11.977/2009	Lei 13.465/2017
Projeto Urbanístico	<p>Segundo Art. 54º da Seção I,</p> <p>O projeto de <b>regularização fundiária de interesse social</b> deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público.</p>	<p>Segundo Art. 36º da Seção I,</p> <p><b>De forma geral</b> para o projeto urbanístico da regularização fundiária,</p> <p>I - Das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;</p> <p>II- Das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;</p> <p>III - quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;</p> <p>IV - Dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;</p> <p>V- De eventuais áreas já usucapidas;</p> <p>VI - Das medidas de adequação para correção das desconformidades;</p> <p>VII- das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações;</p> <p>VIII- das obras de infraestrutura essencial (abastecimento de água potável, sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário, rede de energia elétrica, soluções de drenagem e outros equipamentos fornecidos pelo Município);</p>

Fonte: BRASIL (2009 e 2017), adaptado pela autora (2019).

As leis prescrevem atribuições e impõem exigências das áreas necessárias, para definir o tipo de Reurb a ser aplicada para a cessão de posse, na regularização fundiária. Para melhor visualização, apresenta-se o quadro 6.



Quadro 6 – Aspectos de áreas e Legitimação de Posse

Atributos	Lei 11.977/2009	Lei 13.465/2017
Área unifamiliar ou individual	Segundo Art. 58, 59 e 60,  < ou = 250 m <sup>2</sup>	Segundo Art. 4º e 77,  < ou = 250 m <sup>2</sup>
Área Multifamiliar ou á fragmentar-se	> 250 m <sup>2</sup> (Usucapião na regularização fundiária de interesse social)	> 250 m <sup>2</sup> e <2500 hectares
Legitimação de Posse	Não concedida aos ocupantes a serem realocados pela regularização fundiária de interesse social; (Art. 58º, parágrafo III).  Obrigatoriedade de ocupação da área por 5 anos para recebimento da cessão de uso. (Art. 60º)	Para ocupantes anteriores ao ano de 2016, a solicitação de regularização fundiária é cedida, com a emissão da CRF e cessão de uso a partir de então. Sem necessidade de ocupação de 5 anos. (Art. 23º).  Para ocupantes que se alocaram em áreas referenciadas após 2016, não será cedido permissão de uso. Sendo responsabilidade do poder público realocá-los a outro local, ou até ser alterada a lei vigente. (Art. 23º).

Fonte: BRASIL (2009 e 2017), adaptado pela autora (2019).

No contexto ambiental, o processo de regularização fundiária é permitido por ambas as leis citadas, mas com certas petições e comprovações necessárias. No Art. 54º, parágrafo 1, da Lei nº 11.977/2009, admite-se regularização em áreas de APP, com ressalta a terrenos ocupados até 31 de dezembro de 2007 e que estão inseridos em área urbana consolidada. Para isso, estudo técnico deve comprovar que essa intervenção implique melhoria (BRASIL, 2009).

Pela Lei nº 13.465/2017, no Art. 11º, parágrafo 2, é disposto que os núcleos urbanos encontrados em áreas de APP, nas unidades de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais, podem ser autorizados, desde que apresentem estudo técnico que comprove melhoria a região (BRASIL, 2017). Além disso, prescreve que seja verificado o que dispõem os Art. 64 e 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, que se apresentam a seguir:

**Art. 64.** Na Reurb-S dos núcleos urbanos informais que ocupam Áreas de Preservação Permanente, a regularização fundiária será admitida por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária, na forma da lei específica de regularização fundiária urbana.

§ 1º O projeto de regularização fundiária de interesse social deverá incluir estudo técnico que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior com a adoção das medidas nele preconizadas.

§ 2º O estudo técnico mencionado no § 1º deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos:

- I - Caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;
  - II - Especificação dos sistemas de saneamento básico;
  - III - proposição de intervenções para a prevenção e o controle de riscos geotécnicos e de inundações;
  - IV - Recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;
  - V - Comprovação da melhoria das 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;
  - VI - Comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e
  - VII - garantia de acesso público às praias e aos corpos d'água.
- Art. 65.** Na Reurb-E dos núcleos urbanos informais que ocupam Áreas de Preservação Permanente não identificadas como áreas de risco, a regularização fundiária será admitida por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária, na forma da lei específica de regularização fundiária urbana. (BRASIL, 2012).

O Art. 39º, da Lei 13.465/2017, trata das ocupações em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou outros casos. Para que a Reurb seja aprovada nestas situações, estudos técnicos deverão ser realizados, para examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração dos riscos na parcela por eles afetada. No parágrafo 2, da referida lei, se estabelece também, que na Reurb-S afetada pelos casos de eliminação, correção ou administração, o município detém a obrigação de realocar os ocupantes informais envolvidos (BRASIL, 2017).

Em relação aos estudos técnicos mencionados para a ocupação nas áreas de proteção e de uso sustentável, existem quesitos que devem-se apresentar e atender no relatório técnico. O quadro 7, traz essas proposições.

Quadro 7 – Estudos Técnicos

<b>Atribuições</b>	<b>Lei 11.977/2009</b>	<b>Lei 13.465/2017</b>
Estudos Técnicos	<p>Segundo Art. 54, parágrafo 2,</p> <p>Devem conter:</p> <p>I. Caracterização da situação ambiental da área;</p> <p>II. Especificação dos sistemas de saneamento básico;</p> <p>III. Proposições de intervenções para o controle de riscos geotécnicos e de inundações;</p> <p>IV. Recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;</p>	<p>Segundo Art. 12, parágrafo 2</p> <p>Os estudos referidos no art. 11 deverão ser elaborados por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, conforme o caso, os elementos constantes do Art. 64 ou 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012.</p>

<b>Atribuições</b>	<b>Lei 11.977/2009</b>	<b>Lei 13.465/2017</b>
Estudos técnicos	V. Comprovação de melhoras das condições de sustentabilidade urbano ambiental; VI. Comprovação da melhoria com habitação dos moradores; VII. Garantia de acesso público a praias e aos corpos de água.	Os estudos técnicos referidos no art. 11 aplicam-se somente às parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de preservação permanente, nas unidades de conservação de uso sustentável ou nas áreas de proteção de mananciais e poderão ser feitos em fases ou etapas, sendo que a parte do núcleo urbano informal não afetada por esses estudos poderá ter seu projeto aprovado e levado a registro separadamente.

Fonte: BRASIL (2009 e 2017), adaptado pela autora (2019).

O Art. 19º, da seção II, da Lei nº 13.465/2017, descreve sobre a demarcação urbanística, ferramenta importante ao poder público. A função dela é proporcionar, a partir de levantamentos correspondentes a situação da área a ser regularizada, e a caracterização deste núcleo urbano informal. O quadro 8, expõe os documentos necessários para esse procedimento.

A autonomia quanto ao poder público, em tomar decisões a respeito da regularização fundiária também sofreu alterações. Na lei antiga, essa autoridade era cometida a seguir a regulamentação normativa. No âmbito atual, ela dispõe da liberdade de escolha e tomada de decisões, de forma participativa e não limitante.

Quadro 8 – Auto de Demarcação Urbanística

<b>Atribuições</b>	<b>Lei 11.977/2009</b>	<b>Lei 13.465/2017</b>
Auto de demarcação urbanística:	Segundo Art. 56, parágrafo I Exigências: I – Planta e memorial descritivo da área a ser regularizada; II – Planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante no registro de imóveis; III – Certidão da matrícula ou transcrição da área a ser regularizada, emitida pelo registro de imóveis, ou, diante de sua inexistência, das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes.	Segundo Art. 19, parágrafo I Exigências: I - Planta e memorial descritivo da área a ser regularizada; II - Planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis.

Fonte: BRASIL (2009 e 2017), adaptado pela autora (2019).

Por fim, a questão urbanística federal, estipula a criação de uma Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), nos casos relacionados a regularização fundiária. A medida visa, uma proteção a essas áreas. A Lei nº 11.977/2009, condicionava a existência desta classificação, em relação a legislação vigente, tem-se uma autonomia em optar ou não por essa resolução.

### **2.1.2 Disposições de outras legislações**

A pesca artesanal, proporciona marcas culturais e de tradição, às comunidades em que se insere. Acima disso, a Constituição Federal de 1988, no Art. 215, delega o poder público, a apoiar, incentivar, valorizar e difundir as estas manifestações culturais. Desta forma, reconhece-se que este tipo de atividade, não tem somente uma função comercial, com importância ao aspecto econômico, reflete também na preservação do patrimônio histórico e cultural (BRASIL, 1988).

A Lei nº 11.959/2009 apud AMUNESC (2015), regula as atividades pesqueiras, e o Art. 8º, classifica a modalidade como:

I - Artesanal: é praticada por pescadores profissionais, de forma autônoma ou em regime econômico de subsistência, com meios de produção próprio ou mediante contrato de parceria, com o poder de utilizar embarcações de pequeno porte;

II - Amadora: é praticada por brasileiros ou estrangeiros, com equipamentos ou apetrechos definidos em legislação específica, com finalidade de lazer ou desporto;

III – Subsistência: quando praticada para fins de consumo doméstico ou escambos sem fins lucrativos, com uso de apetrechos não estabelecidos em norma.

Para o cadastro destas classificações, existem processos específicos para cada tipo, apresentando, por vezes, mais ou menos exigências.

Em relação ao procedimento para a concessão de licença ao pescador profissional ou artesanal, a instrução normativa MPA nº 06 de 29 de junho de 2012, trata das solicitações. Desta forma, a documentação necessária correspondente ao cadastramento é listada a seguir:

#### **1) Licença para pesca artesanal de brasileiro ou naturalizado**

- Formulário de requerimento devidamente preenchido e assinado pelo interessado, conforme modelo adotado pelo Ministério da Pesca e Aquicultura (MPA) disponível online (burocrático);
- Cópia do documento de identificação oficial com foto;
- Cópia do comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF);

- Cópia de comprovante de residência ou declaração equivalente;
- 01 (uma) foto 3 x 4 cm, recente com foco nítido e limpo;
- Cópia do comprovante de inscrição no Programa de Integração Social (PIS) ou Programa de Formação do Patrimônio do Servidor Público (PASEP) ou Número de Inscrição do Trabalhador (NIT) ou Número de Identificação Social (NIS).

## **2) Licença para pescador profissional industrial brasileiro ou naturalizado**

- Formulário de requerimento devidamente preenchido e assinado pelo interessado, conforme modelo adotado pelo MPA disponível online;
- Cópia do comprovante de inscrição no Programa de Integração Social - PIS ou Programa de Formação do Patrimônio do Servidor Público (PASEP) ou Número de Inscrição do Trabalhador (NIT) ou Número de Identificação Social (NIS);
- Cópia da Carteira de Trabalho e Previdência Social (CTPS), especificamente das folhas onde comprovem os dados pessoais e o vínculo empregatício como Pescador Profissional;
- Cópia de comprovante de residência ou declaração equivalente; e,
- 01 (uma) foto 3 x 4 cm, recente com foco nítido e limpo.

Em relação aos pescadores amadores, o Ministério da Pesca e Aquicultura (MPA) (2019), solicita o preenchimento de um formulário online, disponível em sua página, o qual concede a licença temporária, de um mês para essa população. Vale ressaltar, que para pescadores que utilizam apenas linha de mão, ficam dispensados de apresentar a licença de pesca amadora.

Desta forma, o processo de regularização fundiária nestas áreas compostas por comunidades tradicionais de pesca, é previsto em diversas legislações.

O Decreto nº 6040/2007, institui a Política Nacional de Desenvolvimento Sustentável dos Povos e Comunidades Tradicionais (PNPCT), que descreve no Art. 3º, item III, sobre o desenvolvimento sustentável, o qual, prescreve “o uso equilibrado dos recursos naturais, voltado para a melhoria da qualidade de vida da presente geração, garantindo as mesmas possibilidades para as gerações futuras.” (BRASIL, 2007).

A Lei Federal nº 11.284/2006, define a atribuição do poder público quanto a Reurb em comunidades tradicionais:

(...) regularizar posses de comunidades locais sobre as áreas por ela tradicionalmente ocupadas ou utilizadas, que sejam imprescindíveis à conservação dos recursos ambientais essenciais para a sua reprodução física e cultural, por meio de concessão de direito real de uso ou outra forma admitida em lei, dispensa licitação. (BRASIL, 2006).

Sobre as comunidades tradicionais inseridas em área da União, a Portaria nº 89 de 15 de abril de 2010, no Art. 2º, provê a utilização dos territórios de sua posse, em favor das comunidades tradicionais, “com o objetivo de possibilitar a ordenação do uso racional e sustentável dos recursos naturais disponíveis na orla marítima e fluvial, voltados à subsistência dessa população.” Para isso, outorga um Termo de Autorização de Uso Sustentável (TAUS) ao ocupante (BRASIL, 2010).

Segundo o Art. 9º, A Superintendência do Patrimônio da União “cadastrará o imóvel da União, utilizado pela unidade familiar ou comunidade tradicional, no Sistema Integrado de Administração Patrimonial (SIAPA) para a criação de um Registro de Imóvel Patrimonial (RIP).” Este registro é inserido no TAUS do ocupante. A união dá-se preferência a modalidade coletiva para emissão deste registro. (BRASIL, 2010).

## 2.2 ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP)

Segundo a Lei Federal nº 12.651/2012, Área de Preservação Permanente (APP), é 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.” (BRASIL, 2012).

O Ministério do Meio Ambiente (2011), caracteriza a cobertura vegetal das APPs como um tampão natural, que produz um efeito que minimiza a drenagem e absorção de substâncias e elementos nocivos aos recursos hídricos, trabalhando como um filtro. Além disso, a vegetação presente nessa área, proporciona sombreamento controlando a temperatura da água, o que melhora o habitat das comunidades aquáticas. Além disso, com o aumento desta arborização, consegue-se manter a umidade no ar, diminuindo a temperatura do ambiente, dando conforto também a população.

Pelo Artigo 4º da Lei nº 12.651/2012, o item I, considera as faixas de preservação permanente em zonas rurais e urbanas, como sendo “extensões marginais de qualquer curso d’água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito

regular”, e que depende da largura do recurso hídrico (BRASIL, 2012). O quadro 9, mostra as larguras mínimas necessárias a cada caso particular.

Quadro 9 - Larguras mínimas para faixa de APP

<b>Faixa de Proteção de APP</b>	<b>Largura dos cursos d'água</b>
30 metros	Para cursos d'água com menos de 10 metros
50 metros	Para cursos d'água de 10 a 50 metros
100 metros	Para cursos d'água de 50 a 200 metros
200 metros	Para cursos d'água de 200 a 600 metros
500 metros	Para cursos d'água com mais de 600 metros

Fonte: Lei nº 12.651 (2012), adaptado pela autora (2019).

Ainda conforme o descrito no mesmo artigo 4º, item II, às áreas de APP encontradas no entorno de lagos ou lagoas naturais, precisam atender uma largura mínima de faixa protetora de: 100 m, para zonas rurais exceto corpo d'água com até 20 hectares de superfície, cuja faixa de proteção será de 50 metros; e 30 metros em zonas urbanas (BRASIL, 2012).

No item VII, deste artigo, trata-se das áreas de manguezais, o qual, delimita esta região, em toda a sua extensão, em questão a faixa de proteção para APP (BRASIL, 2012).

Em relação aos tipos de intervenções que podem ocorrer nesta faixa, o artigo 8º, prescreve que a supressão de vegetação nativa somente poderá ocorrer em hipótese de utilidade pública e de interesse social, com a condição de garantia de baixo impacto ambiental. Excepcionalmente, estas intervenções também poderão ser autorizadas, em locais em que a função ecológica dos manguezais esteja comprometida. Sendo permitido nesta área, a execução de obras habitacionais e de urbanização, que podem atender projetos como o da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S) (BRASIL, 2012).

O artigo 9º, relata que nestas áreas de proteção, o acesso de pessoas e animais é possível, contudo, com restrição. Permite-se principalmente a realização de atividades que causem baixo impacto ambiental, como a obtenção de água (BRASIL, 2012). Conclui-se assim, que a ocupação dessas regiões se torna nociva.

A Lei nº 16.342/2014, no Art. 122-C, parágrafo único, prevê que para “fins de Regularização Fundiária de interesse Específico (Reurb-E), ao longo de qualquer curso d'água natural, será mantida a faixa não edificável com largura mínima de 15 m de cada lado.” Esse item, porém, pode ser alterado pelo Plano Diretor municipal ou outra legislação, por causa de alguma particularidade da região ou a ocupação do solo urbano (SANTA CATARINA, 2014).

### 3 METODOLOGIA APLICADA

O estudo realizado na localidade da Praia do Lixo no município de São Francisco do Sul, e encontra-se em Área de Preservação Permanente (APP), terras de marinha e de mangue, apresentando várias particularidades

Em meados de 2013, foi realizado um acordo entre a Associação de Municípios do Nordeste de Santa Catarina (AMUNESC), a SPU (Secretaria de Patrimônio da União) e a Prefeitura do município, visando desenvolver ações conjuntas para aplicar a Regularização Fundiária de interesse social (Reurb-S) na região. Esta interveniência, objetivou a coleta de dados urbanísticos, territoriais (com realização de medições e locação de itens de infraestrutura urbana) e sociais (com realização de entrevistas e diagnóstico socioeconômico) da área em estudo. Para este trabalho, os diagnósticos socioeconômicos, não foram atualizados, pois demandaria uma ordem do poder público. Sendo assim, foram utilizados somente informações disponibilizadas até 2015.

Inicialmente realizou-se um estudo dos materiais disponibilizados pela AMUNESC. Um destes, é o Trabalho de Conclusão de Curso (TCC) de Thiago Persike (2014), que servirá como base para o presente trabalho. Os documentos da Prefeitura do Municipal de São Francisco do Sul e as normativas relacionadas ao assunto, também foram verificados.

Em seguida, foi elaborada uma tabela de comparação entre as Leis que englobam a regularização fundiária, que são a Lei 11.977/2009 e Lei 13.465/2017, com o intuito de verificar as alterações relacionadas. Sabendo que, o trabalho de Persike, Vieira e Fontan (2014) fundamentou-se na Lei nº 11.977/2009, esta comparação permite a análise quanto a Lei de nº 13.465/2017. Proporcionando constatação das alterações entre o cenário de 2014 e o atual.

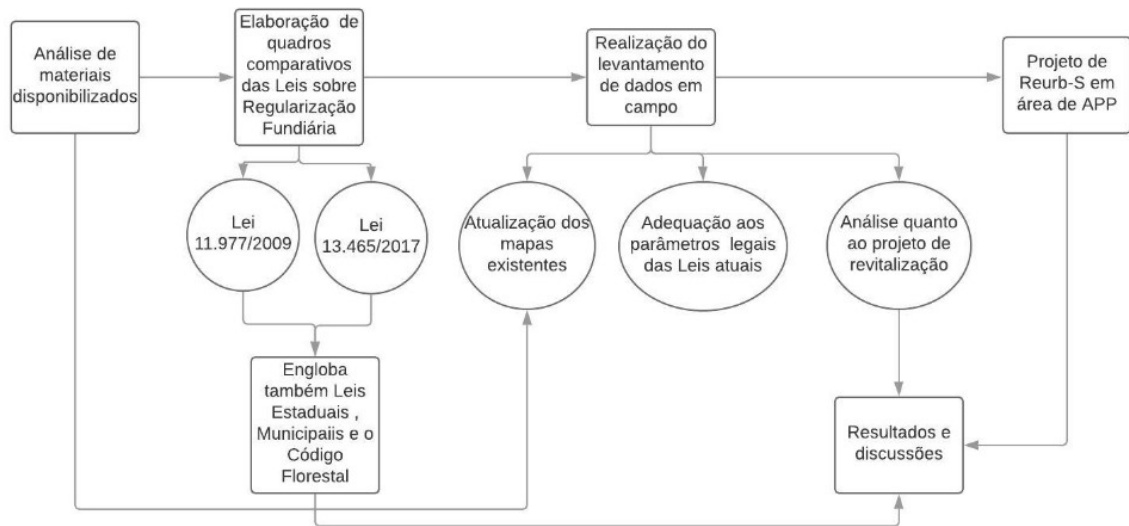
Foi realizado um levantamento de dados em campo, em abril de 2019, com a finalidade de medir as novas edificações e as ampliações no local. Verificou-se também a locação dos postes de energia elétrica e a infraestrutura encontrada. Com estes dados, elaborou-se fichas expositivas sobre a Praia do Lixo, e a atualização de mapas, com a ajuda do Software Auto Cad e QGIS. Para a verificação dos problemas atualizou-se o mapa geral (fático), o mapa socioeconômico, e o mapa com as faixas de proteções.

Por fim, ocorreu uma associação entre os resultados do levantamento em campo; averiguações normativas em nível Municipal, Estadual e Federal, com comparação das últimas instituições normativas federais, sobre a implementação da Reurb-S; e o projeto de revitalização da AMUNESC (2015), cujo objetivo era organizar e limitar a ocupação, prezando pela preservação e recuperação do local.



O fluxograma apresenta as análises e atividades desenvolvidas (figura 1).

Figura 1 - Fluxograma das atividades metodológicas



Fonte: Elaborado pela autora (2019).

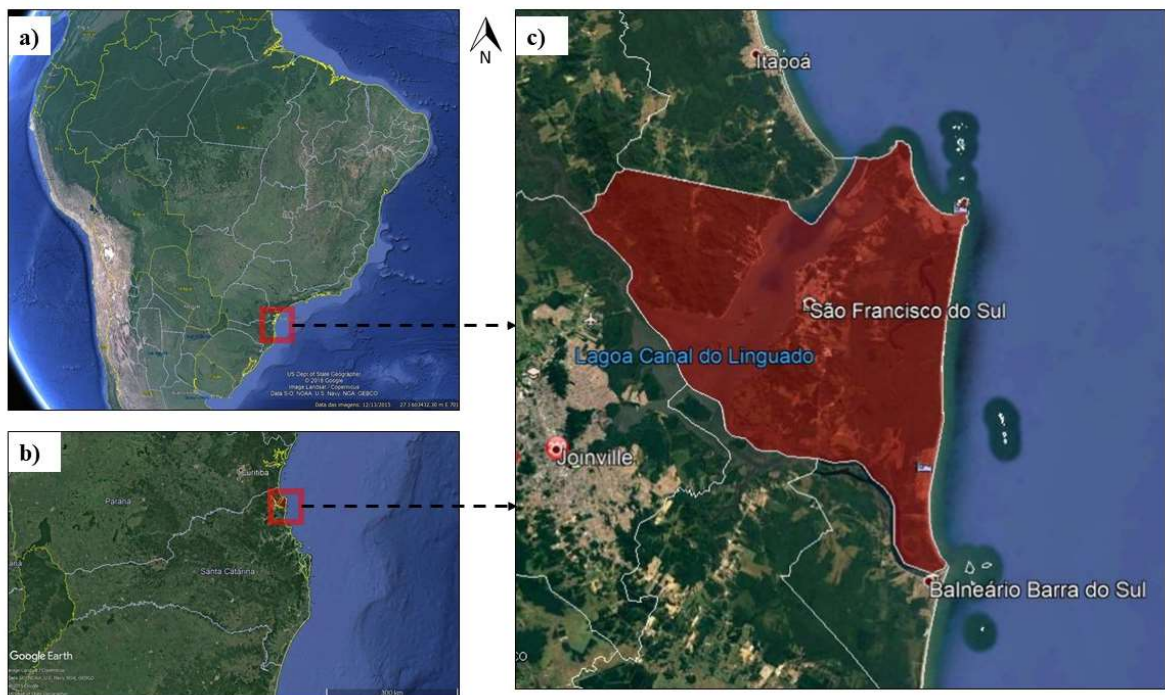
A partir destas informações apresenta-se as particularidades históricas, culturais, sociais e territoriais da Praia do Lixo, região inserida na macrozona urbana do município de São Francisco do Sul. Ampliando o conhecimento sobre a regularização fundiária, seus conceitos e classificações, e a aplicação da Reurb-S em área de APP, com possibilidade de implementação de projeto para revitalização da área.

Os dados obtidos com este trabalho, farão parte da biblioteca da AMUNESC, a qual poderá realizar trabalhos futuros em cima dos arquivos. Um deles pode até ser a atualização do processo da Reurb na poligonal de intervenção em estudo. Desta forma, o município de São Francisco do Sul também terá acesso ao material desenvolvido.

#### 4 ESTUDO DE CASO: “PRAIA DO LIXO”, LOCALIZADA EM SÃO FRANCISCO DO SUL

O município de São Francisco do Sul localiza-se no litoral norte do estado de Santa Catarina, no Brasil. Segundo o diagnóstico ambiental, “esta região faz parte da microrregião geográfica de Joinville, sendo compreendido entre os paralelos 26° 7’43” e 26° 27’ 22” de latitude sul, e os meridianos 48° 29’35” e 48° 47’6” de longitude oeste.” Segundo a prefeitura do município, sua área é de 540,8 km<sup>2</sup>. Dados de 2018, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), prescrevem que a área de unidade territorial do município é de 493,418 km<sup>2</sup>, possuindo 51.677 habitantes. A figura 2, representa a localização do município em relação ao país e ao estado, indicando a sua extensão, e os limites territoriais vizinhos com: Joinville, Itapoá, Garuva, Araquari, Balneário Barra do Sul, Barra Velha.

Figura 2 - Localização de São Francisco do Sul a) País. b) Estado. c) Município.



Fonte: Google Earth (2019), adaptado pela autora (2019).

O município de São Francisco do Sul, encontra-se as margens da Baía da Babitonga (canal do Linguado), um complexo estuarino do Norte de Santa Catarina.

A perspectiva de crescimento econômico na área, ocorre desde especulações da instalação da primeira linha férrea do município, pelo Decreto nº 5.280 de 9 de agosto de 1904.

A companhia responsável por sua construção foi a Companhia Estrada de Ferro São Paulo-Rio Grande (EFSPRG), a qual denominou essa rota como linha São Francisco do Sul, sendo concluída em 1906 (FILHO, MORAIS (2013) apud MINISTÉRIO DA INDÚSTRIA, VIAÇÃO E OBRAS PÚBLICAS (1905).

A EFSPRG deteve o direito a construção da referida linha férrea e o poder de explorar as áreas em torno a região. Esse fato, gerou uma ocupação e posse territorial no local. Por vezes, muitos dos operários contratados para a realização da obra, estabeleciam-se no município, dando origem às instalações ao entorno do contorno ferroviário. Um exemplo dessas ocupações são a Praia do Lixo e do Paum (AMUNESC, 2015).

A ocupação em meados dos anos 1900, gerou ocupações irregulares na faixa de domínio da linha férrea. Alguns desses ocupantes dispõem de matrícula da área ou algum tipo de contrato de compra e venda informal. Para promover a infraestrutura básica necessária à subsistência dessas famílias, o governo estabelece a política de regularização fundiária.

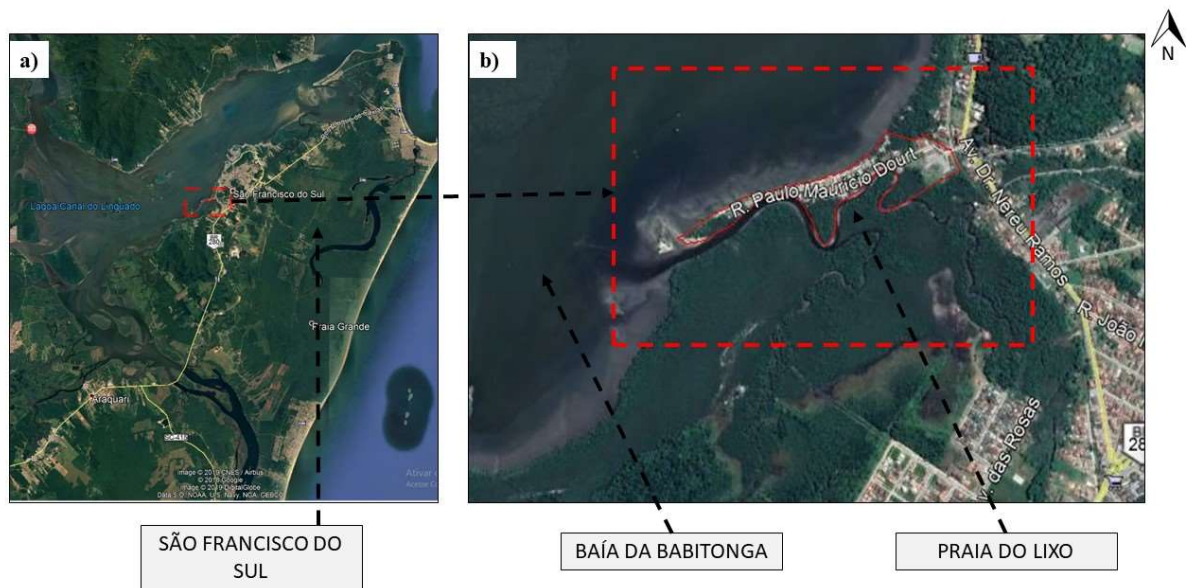
#### 4.1 DISPOSIÇÕES SOBRE A PRAIA DO LIXO

A região localmente conhecida como a “Praia do Lixo”, situa-se no bairro Rocio Grande, na macrozona urbana, conforme prescrito na Lei Complementar nº 17/2006 e sua alteração nº 43/2013, no município de São Francisco do Sul (SÃO FRANCISCO DO SUL, 2006 e 2013).

O Diagnóstico ambiental da Praia do Lixo (2015) prescreve que a “Praia do Lixo” está no complexo hídrico Babitonga, considerada a maior formação de águas mixohalinas (água com salinidade entre 0,5 a 30,0 g/l) do litoral sul brasileiro. Além disso, essa área é caracterizada, por ser envolta dos seguintes recursos hídricos: Rio Olaria e o Laranjeiras, que por possuírem águas calmas, pouco profundas e escoamento lento, determinam a extensa área de mangue. Pela Lei nº 763/81, que dispõe sobre o zoneamento de São Francisco do Sul, toda área composta de manguezais, é denominada Área de Preservação Permanente (APP) (SÃO FRANCISCO DO SUL, 1981). A figura 3, representa a sua localização

A área é influenciada pelas ações da maré, o que indica um solo frequentemente alagado e com considerável teor de salinidade. O local possui pouca declividade territorial hospitalares (SÃO FRANCISCO DO SUL, 2015).

Figura 3 - Localização da Praia do Lixo a) Município. b) Local.



Fonte: Google Earth (2019), adaptado pela autora (2019).

De acordo com o Diagnóstico ambiental da Praia do Lixo (2015), a região recebeu essa designação, pelo tipo de uso do solo entre 1950 a 1970, quando o local era aproveitado como depósito de resíduos domésticos, de materiais de construção e hospitalares (SÃO FRANCISCO DO SUL, 2015). A figura 4, imagem histórica da região, mostra sua configuração em meados de 1980.

Figura 4 - Região da Praia do Lixo em 1978



Fonte: Prefeitura de São Francisco do Sul (2015).

Desta forma, segundo o Diagnóstico Ambiental da Praia do Lixo (2015), a área total da poligonal desta região é de 75.454,00 m<sup>2</sup>, onde existe a presença de três ambientes distintos: “área antropizada de 35.526,00 m<sup>2</sup>, área de vegetação de manguezal 35.181,00 m<sup>2</sup> e faixa de areia de 4.747,00 m<sup>2</sup>.”

A região da Praia do Lixo, está inserida no Quadro Foreiro do município de São Francisco do Sul, tendo o domínio útil deste “imóvel” com matrícula nº 7.066, o qual foi registrado, pelo Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Francisco do Sul, no Livro nº 2, ficha 1, conforme Anexo C ao trabalho (AMUNESC, 2015).

A Lei Municipal nº 1520/2013 dispõe sobre a Enfitêuse e seus Desdobramentos Legais, quanto aos imóveis inseridos nesta área. Isso permite o usufruto da região por parte do município. O mesmo tem o poder de ceder a outrem se assim ficar determinado. Segundo Persike, Vieira e Fontan (2014), para ter controle desta área, o município estabeleceu como pagamento de foro, o valor equivalente ao IPTU anual da área do imóvel.

A área em estudo está em domínio municipal, e com jurisdição da Secretaria de Patrimônio da União (SPU), devido as faixas litorâneas e os terrenos da marinha. Desta forma, a SPU deve conhecer, zelar e proteger essas áreas, sendo necessário à sua autorização para intervenções na área, assim como também da prefeitura municipal.

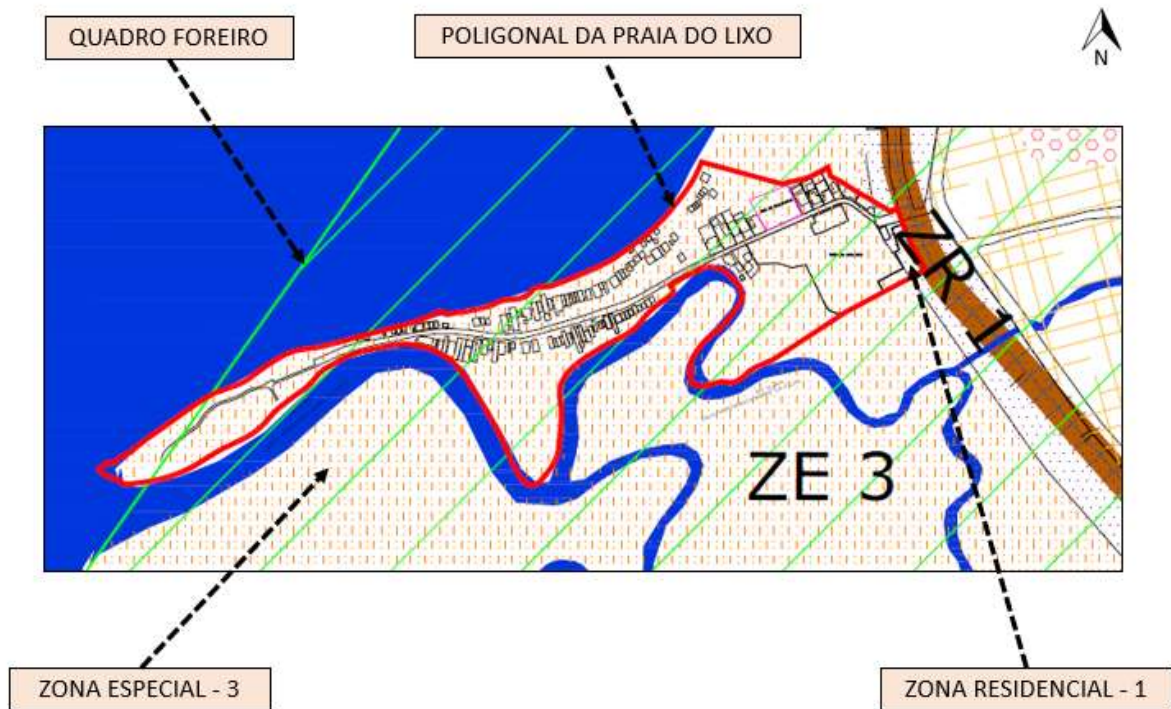
Pela análise histórica do local, não se sabe ao certo quando ocorreu a descaracterização paisagística e o processo de ocupação na região, tendo se apenas, relatos de moradores locais a respeito. Por isso, se considera o primeiro grande impacto na região, o uso do solo como depósito de lixo. Em sequência, a ocupação desordenada e sem planejamento torna-se o entrave atual.

## 4.2 LEVANTAMENTO DE DADOS

O plano diretor municipal é um instrumento da política urbana, para o desenvolvimento e expansão dos territórios do município. Instituído pela Constituição Federal de 1988, sendo regulamentado pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01), pelo Código Florestal (Lei nº 12.727/2012) e seguindo as disposições sobre o Parcelamento do Solo Urbano municipal (Lei nº 6.766/79).

Na Lei Complementar nº 763/81, que trata do zoneamento do município, e sua alteração nº 44/2013, gerado pelo Plano Diretor, encontra-se as subdivisões das áreas e suas específicas classificações quanto ao uso do solo. A figura 5 trata dos zoneamentos delimitados na região da Praia do Lixo.

Figura 5 - Representação do Zoneamento presente na Praia do Lixo



Fonte: Prefeitura Municipal de São Francisco do Sul (2013), adaptado pela autora (2019).

Pode observar-se pela imagem, que a região em estudo está inserida em grande parte da poligonal de intervenção na Zona Especial 3 (ZE 3), e em uma pequena proporção, na Zona Residencial 1 (ZR 1).

Segundo a Lei nº 763/81, no Art. 20º, a região que abranger o zoneamento ZE 3, tem a finalidade de preservar o conjunto histórico, a ecologia do sítio e a paisagem natural dos efeitos da ocupação desordenada e da contaminação provocada pela população; e pelo Art. 23º, objetiva-se a “preservação do mangue vermelho ou Siriúba (*Avicennia Schauriana*), em toda área de ocorrência no município.” Nesta área deve ocorrer também, a preservação de diversas espécies de animais aquáticos que habitam o local (SÃO FRANCISCO DO SUL, 1981).

Para cada zoneamento existe um quadro de uso do solo e ocupação, atribuindo restrições ou não às áreas urbanas ou de expansão. O quadro 10, representa as características específicas a Zona Residencial 1 e Zona Especial 3, as quais compõem a região da Praia do Lixo.

Quadro 10 - Uso do solo na área de intervenção

		ÁREAS URBANAS	
Distritos		1º Distrito	
Usos e Atividades		ZR-1	ZE-3
RESIDENCIAL	Unifamiliar	P	V
	Multifamiliar	P	V
	Condomínio Horizontal	V	V
	Vila	V	V
	Serviço e Hospedagem	P	V
MISTO e PRESTAÇÃO DE SERVIÇO	Tipo A	P	V
	Tipo B	P	V
	Tipo C	V	V
SAÚDE	Tipo A	P	V
	Tipo B	V	V
EQUIPAMENTOS	(2)	P	P
ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS PÚBLICOS		P	V
INDUSTRIAL	ZI-1	V	V
	ZI-2	V	V

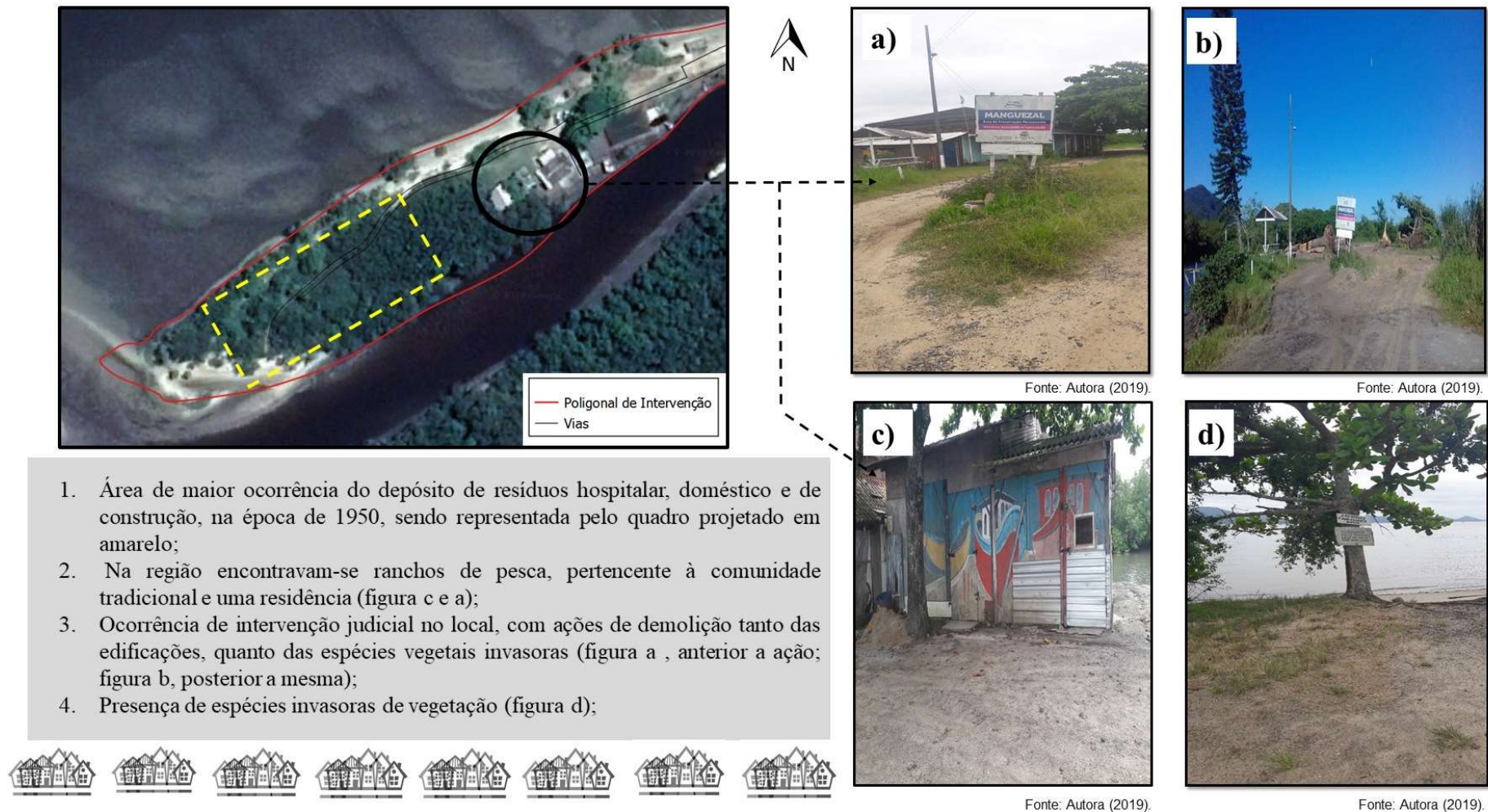
Fonte: Prefeitura Municipal de São Francisco do Sul (1981), adaptado pela autora (2019).

A área que se enquadra no zoneamento ZR 1, é uma parcela muito pequena da poligonal de intervenção, encontrando-se na área consolidada, pela matrícula da Madeireira Tico Tico. Sendo permitido, os usos: Residencial unifamiliar, multifamiliar e hospedagem; de Serviços do tipo A e B; de Saúde tipo A, Equipamentos; Administração e Serviços Públicos (SÃO FRANCISCO DO SUL, 1981).

Em relação a área no zoneamento ZE 3, quase todos os usos e atividades são vetadas, salvo o item Equipamento (2), que é o único uso admitido legalmente no local. O item (2) referenciado, diz respeito aos tipos de equipamentos permitidos, os quais são: religiosos, educacionais, esportivos, de circulação urbana e transportes (SÃO FRANCISCO DO SUL, 1981).

Na área realizou-se também, um levantamento de dados em campo. O objetivo foi medir as novas edificações, com o intuito de alocá-las, e também verificar as ampliações ocorridas. Com a visita in loco, pode-se conhecer melhor a realidade da região em questão social, ambiental, territorial e urbanística. O estudo fotográfico realizado, permitiu a elaboração de fichas nomeadas 1, 2, 3, 4, que pretendem representar a realidade da região, e as quais são apresentadas a seguir.

Figura 6 - Ficha Técnica 1: Regularização Fundiária da Praia do Lixo



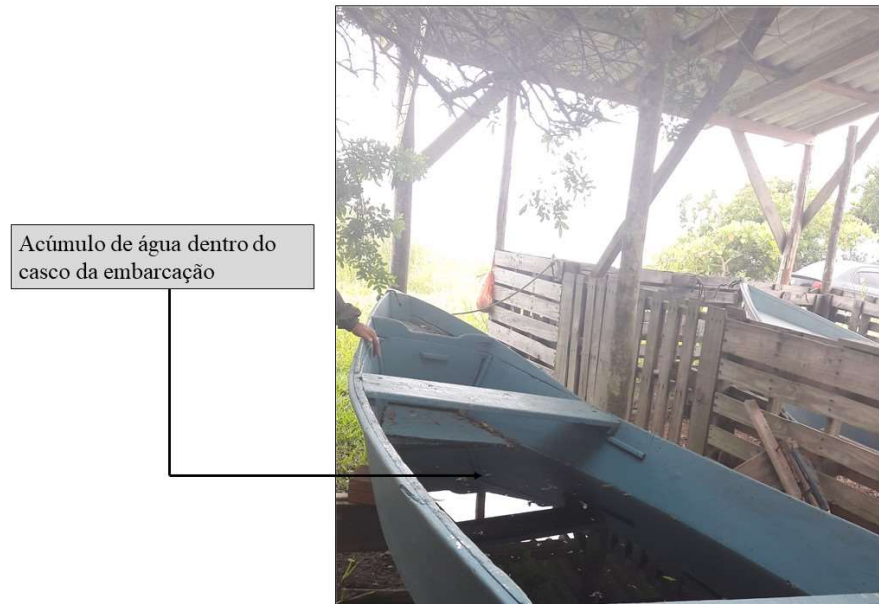
Fonte: Autora (2019).



Foi executada nesta área uma intervenção denominada Plano de Recuperação de Áreas Degradadas (PRAD), que segundo a Prefeitura de São Francisco do Sul, sucedeu com a ordem judicial que tramitava desde 2012, a qual trata, do cumprimento da sentença de nº 5005534-93.2012.4.04.7201/SC. A medida foi terminar a demolição de algumas edificações em uma área da região, sendo elas, ranchos de pesca e uma residência desocupada. Conforme relatos da equipe da prefeitura do município, o intuito deste ato, foi diminuir a supressão da vegetação nativa, minimizar a alteração da margem do rio Olaria e o depósito de resíduos de forma desordenada. Além disso, pretende evitar maior contaminação dos recursos hídricos e executar o plano de recuperação da extensão do mangue no local (PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO SUL, 2019).

Nesta área, encontravam-se ranchos de pesca e uma residência desocupada. Algumas instalações destes ranchos estavam parcialmente abandonadas e largadas ao descaso. Um exemplo encontra-se na imagem a seguir, que mostra o acúmulo de água dentro das pequenas embarcações usadas para pesca (figura 7), o que pode ser o foco de geração de doenças como a dengue.

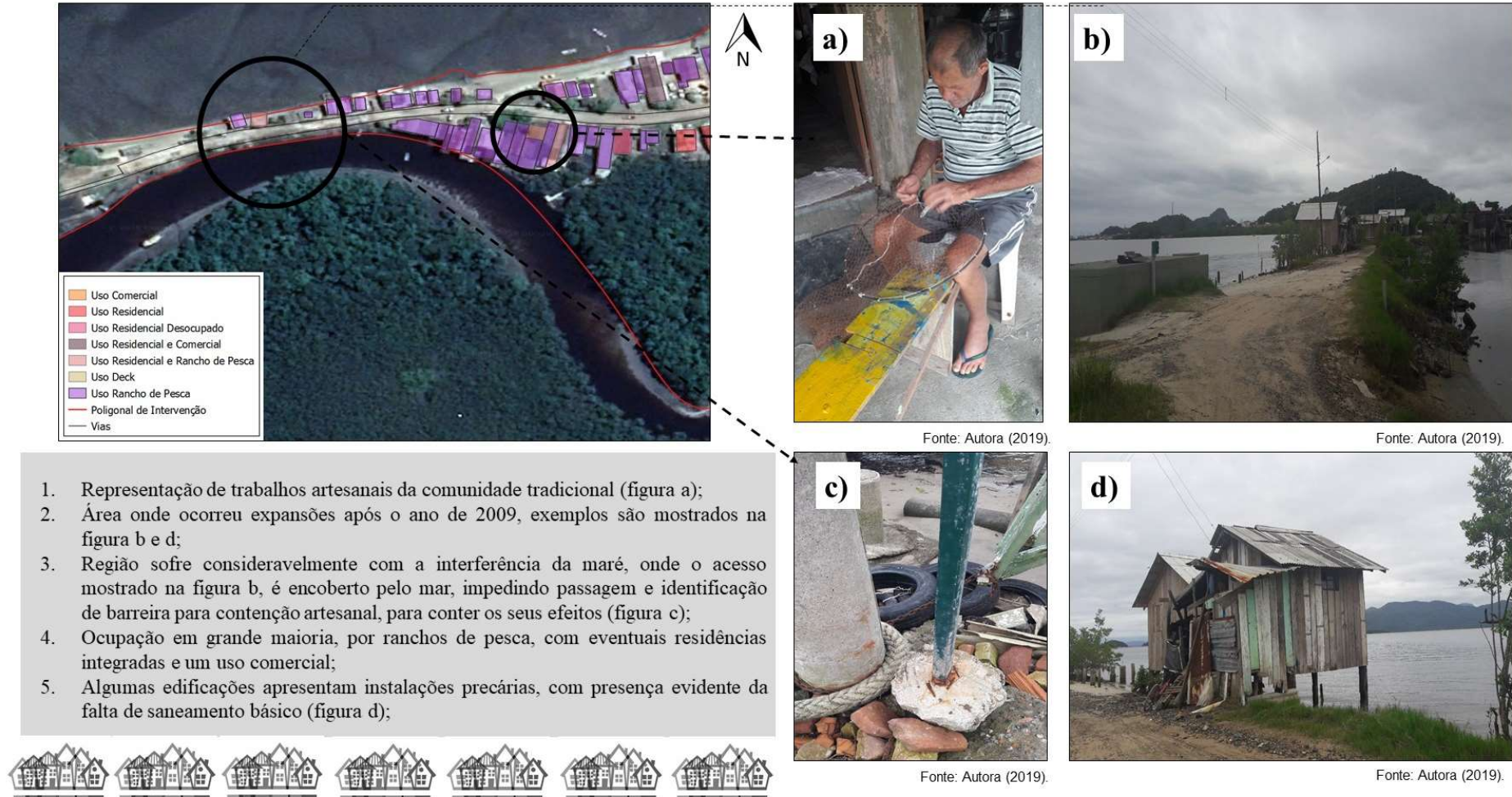
Figura 7 - Situação preocupante encontrada em área demolida



Fonte: Autora (2019).

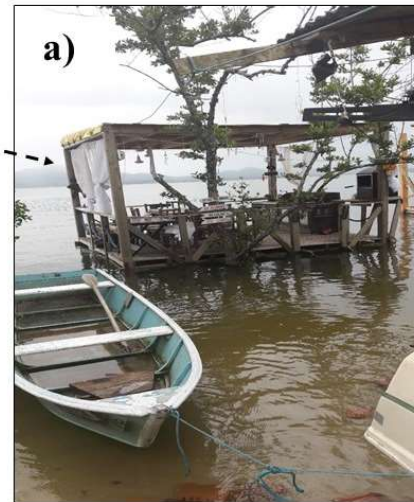
Sendo assim, essas medidas são legalmente plausíveis, mas proporcionaram instabilidades e desigualdades entre os ocupantes da região, os quais relatam, que se sentem fragilizados quanto aos outros que permanecem no local. Gerando ainda, indignação por parte dos ocupantes em relação ao poder público, que por vezes torna-se negligente com a região.

Figura 8 - Ficha Técnica 2: Regularização Fundiária da Praia do Lixo

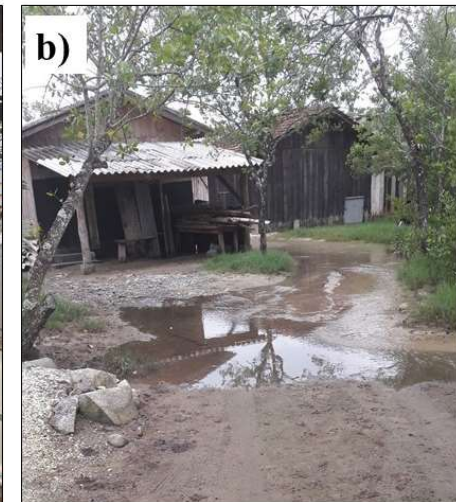


Fonte: Autora (2019).

Figura 9 - Ficha Técnica 3: Regularização Fundiária da Praia do Lixo



Fonte: Autora (2019).



Fonte: Autora (2019).



Fonte: Autora (2019).



Fonte: Autora (2019).

1. A ocupação do solo traz consequências ao meio, como implantação de construções impróprias ao uso (excessivo uso de concreto e instalação de decks) representados na figura a e d;
2. A ocupação da região é de ranchos de pesca, com algumas residências e uso deck (figura a, b e c);
3. Região com interferência visível dos efeitos da maré, figura b, o que causa vulnerabilidade dos ocupantes e das edificações;
4. Na área ocorreu o maior número de ampliações nas edificações já existentes, a figura c é um exemplo dessa ação.



Fonte: Autora (2019).

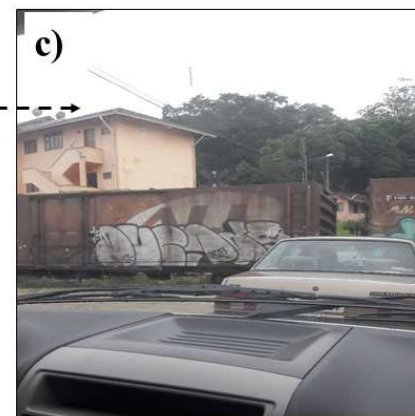
Figura 10 - Ficha Técnica 4: Regularização Fundiária da Praia do Lixo



Fonte: Autora (2019).



Fonte: Autora (2019).



Fonte: Autora (2019).



Fonte: Autora (2019).

1. Área inserida em maior parte dentro de área consolidada, contendo matrícula e inscrição imobiliária (poligonal em cor amarela);
2. Maior uso residencial, com integração de alguns tipos de atividades comerciais (lanchonete e madeireira);
3. Ocorrência de intervenção da maré em parte da região, com enfoque no bloqueio do acesso principal em casos eventuais (figura a);
4. Interferência da rede ferroviária ao acesso da região (figura c);
5. Presença de sinalização de vias e acesso a infraestrutura urbana (figura d).



Fonte: Autora (2019).

## 5 RESULTADO E DISCUSSÕES

A seguir serão apresentadas as constatações obtidas ao ser realizado comparações, levantamento de dados e a análise do estudo de caso. Com o objetivo de auferir soluções plausíveis para a comunidade e o poder público atuante na área.

### 5.1 ANÁLISE SITUACIONAL

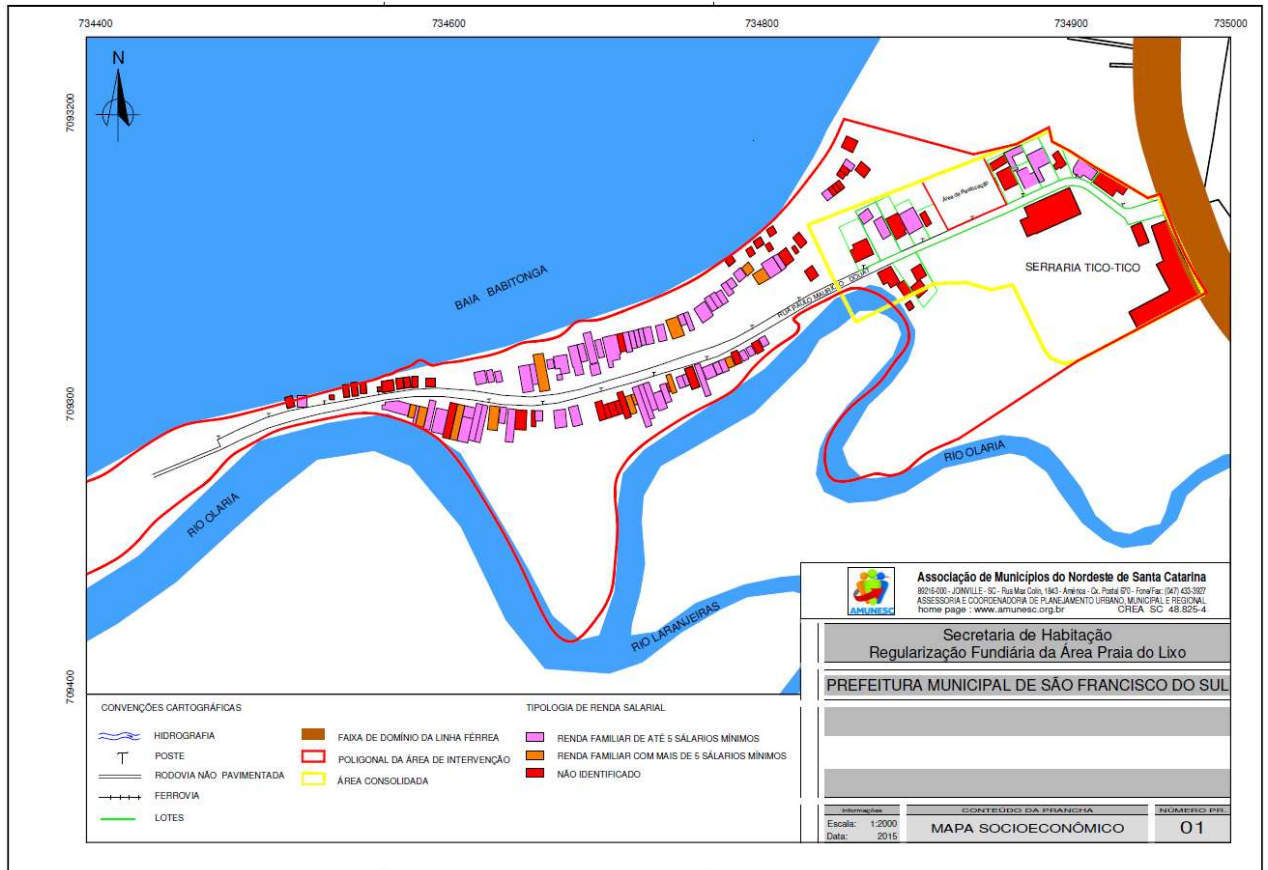
Em relação a situação econômica da área, constata-se que a região é caracterizada majoritariamente pela atividade pesqueira, com a presença de ranchos de pesca na região. Essa atividade tem a função de subsistência, mas também de lazer. O local, é composto ainda por alguns tipos de comércio, como: revenda de produtos alimentícios, lanchonetes e a Madeireira Tico Tico.

Segundo o diagnóstico socioeconômico realizado no local pela equipe da Associação de Municípios do Nordeste de Santa Catarina (AMUNESC) em meados de 2015, baseado no Decreto nº 6040/2007, o domínio social da região, apresenta diferentes classes sociais, mas com evidência a renda mensal de até 5 salários mínimos, caracterizando uma população menos favorecida, realidade essa, exposta no gráfico 1. Sobre a profissão dos ocupantes da área, alguns são pescadores que possuem a certificação da atividade, outros são amadores e uma parcela não se enquadra nestas classificações. À vista disso, determinou-se pela AMUNESC em 2015, que do total, 14 são pescadores amadores, 66 são pescadores artesanais/profissionais e que 04 não eram pescadores.

Por Persike, Vieira e Fontan (2014), os habitantes da região em sua maioria possuem instrução escolar. Entre os entrevistados para a realização do diagnóstico socioeconômico, a maioria frequentou o primeiro ano do ensino médio, mas uma menor parcela, os anos subsequentes de formação. Desta forma, possuem conhecimentos específicos e grande parte desta população entende que ocupa Áreas de Preservação Permanente (APP).

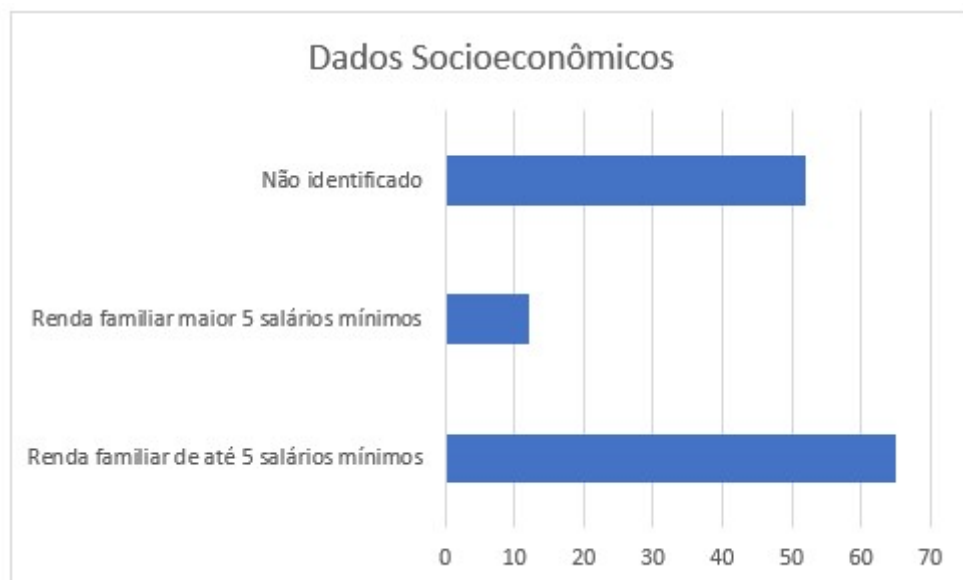
Com os dados socioeconômicos coletados na região, foi possível elaborar um mapa, o qual expõe principalmente, a classe social em que está inserida cada edificação familiar presente na poligonal de intervenção. Algumas dessas edificações encontram-se definidas como desconhecidas, pois para execução deste trabalho, não foi realizado a atualização dos diagnósticos socioeconômicos. Neste caso, seria necessário, uma ordem pública e mobilização da prefeitura municipal de São Francisco do Sul. A seguir está representado o mapa de características socioeconômicas da região.

Mapa 1 - Características Socioeconômicas locais



Fonte: AMUNESC (2015), atualizado pela autora (2019).

Gráfico 1 - Dados socioeconômicos presentes na Praia do Lixo



Fonte: Elaborado pela Autora (2019) *et al.* AMUNESC (2015).

Em relação a questão ambiental, para representar o que é estipulado pela Lei Federal nº 12.727/2012, em questão as Áreas de Preservação Permanente (APP) e as faixas de proteção do manguezal, foi elaborado um mapa (mapa 2). Nele encontra-se exposto a faixa de proteção ambiental delimitada ao manguezal, a Baía da Babitonga e aos rios Olaria e Laranjeiras.

A ocupação irregular e indevida na região é muito evidente. Na visita in loco, encontra-se a construção ranchos de pesca dentro dos recursos hídricos ou muito próximos. A expansão territorial também é evidente com degradação da biodiversidade e poluição. Um exemplo, é a falta de medidas de saneamento e descarte de lixo incorreto. A figura a seguir, expõe a ocupação voltada aos recursos hídricos próximos.

Figura 11 - a) e b) edificações voltadas a Baía da Babitonga. c) ocupações próximas ao Rio Olaria

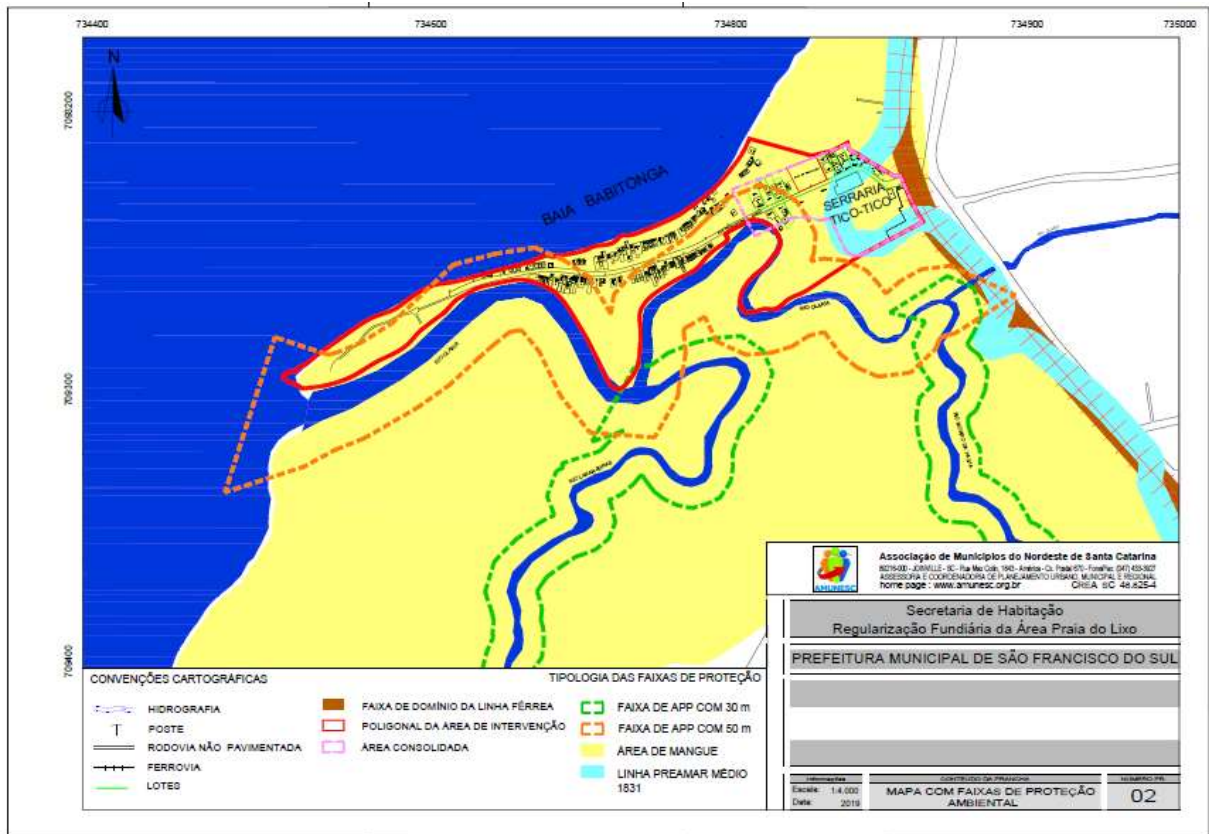


Fonte: Autora (2019).

O mapa 2 a seguir, evidencia as premissas da Lei nº 12.727/2012, representando as faixas de proteções e evidenciando que a região se encontra em ambiente particularmente frágil. Com a constatação que todas as ocupações presentes na extensão da poligonal de intervenção, estão inseridas em áreas de mangue e/ou em APP de recursos hídricos.

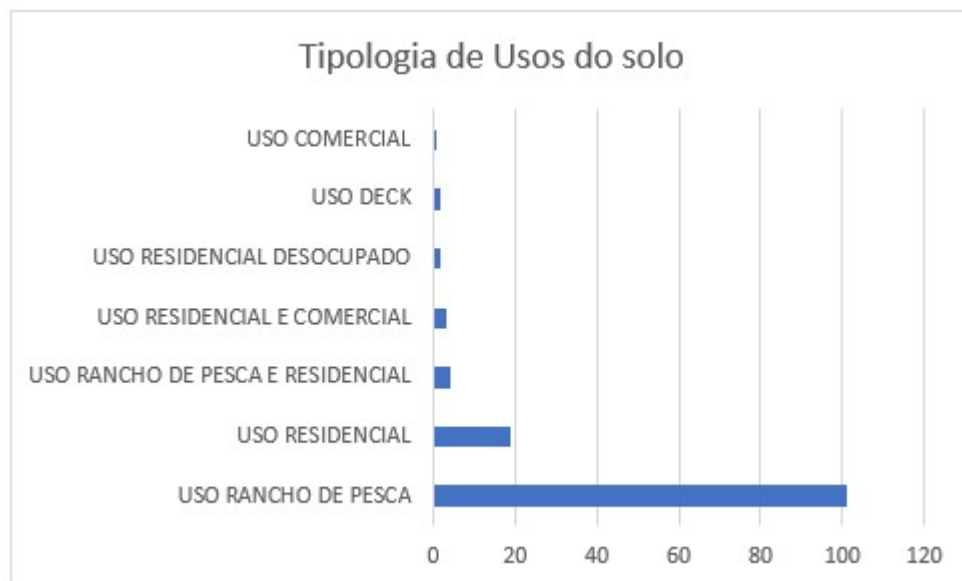
Vale ressaltar, que nem todos os usos nesta área, são os permitidos pelo Plano Diretor do município. Para representar a atual relação do uso do solo local, gerou-se um gráfico (gráfico 2), o qual é apresentado também a seguir.

Mapa 2 - Representação das faixas de APP e Manguezal



Fonte: AMUNESC (2015), atualizado pela autora (2019).

Gráfico 2 - Exemplificação dos usos presentes na poligonal da Praia do lixo

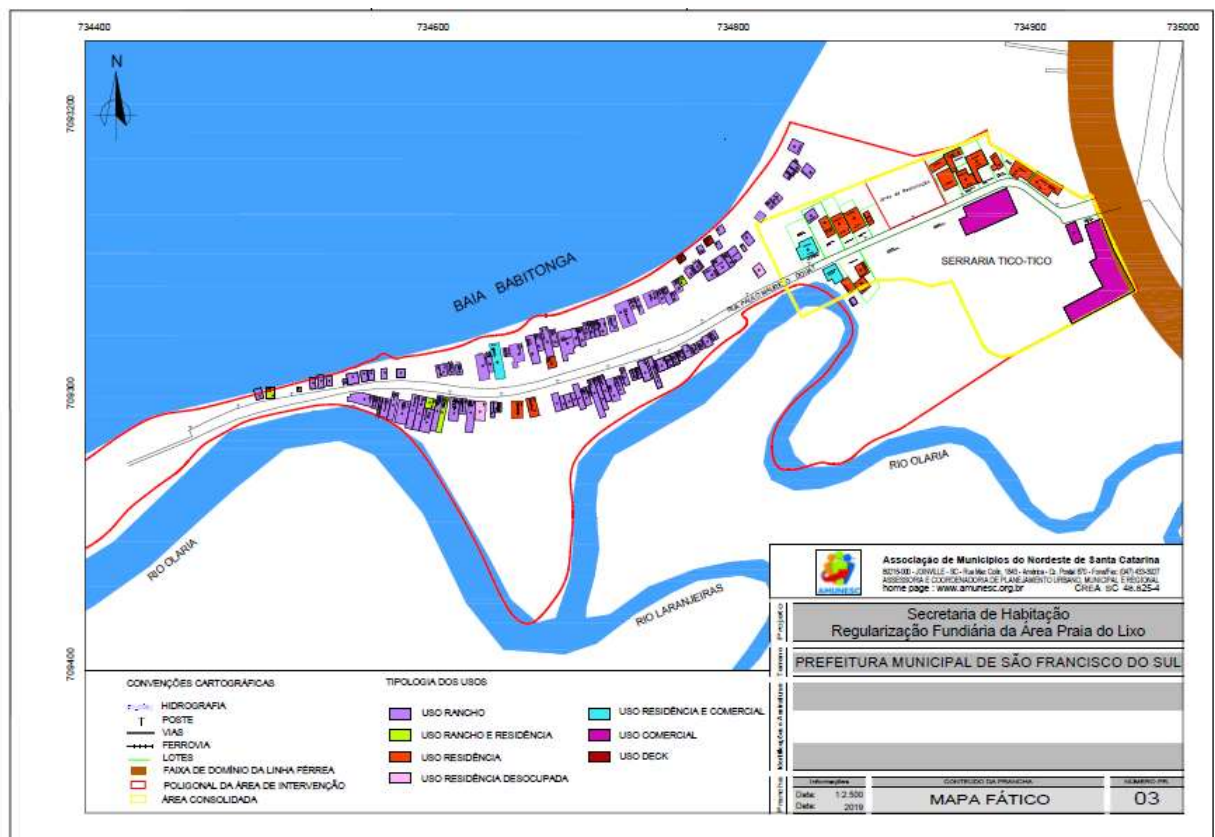


Fonte: Elaborado pela Autora (2019) et al. AMUNESC (2015).



Na área são encontrados aproximadamente 101 ranchos de pesca, que possuem área mínima de 9,00 m<sup>2</sup> e máxima de 161,00 m<sup>2</sup>, que por serem uso equipamento, são admitidos na Zona Especial 3 (ZE 3) pelo Plano Diretor municipal. Quanto aos outros usos, representados no Mapa 3 e expostos no gráfico 2, sua execução na região é irregular, proporcionando riscos ao meio envolvido e descaracterizando a real função desta região.

Mapa 3 - Parâmetros gerais da área



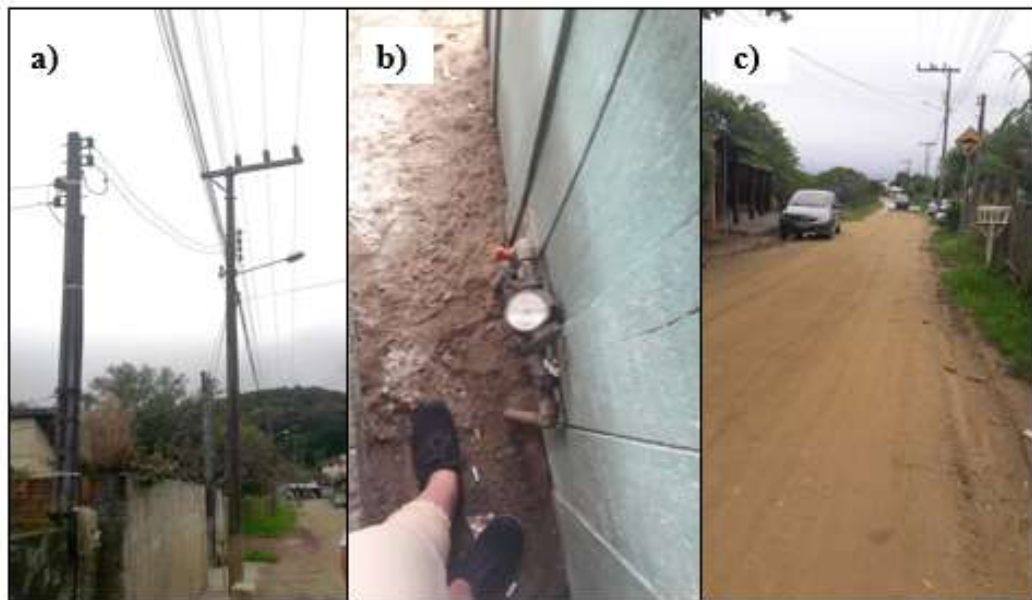
Fonte: AMUNESC (2015), atualizado pela autora (2019).

Sobre a infraestrutura das edificações locais encontram-se estruturas negligentes, sem as devidas instalações básicas necessárias a salubridade e sanitarismo, salvo algumas exceções. As construções são geralmente de madeira ou resíduos da construção civil, inseridas muito próximas aos corpos hídricos e áreas de mangue. Além disso, a grande maioria dos ranchos estão instalados na região há mais de 10 anos sem a devida manutenção.

O município por sua vez oferece: a manutenção de uma rua para o acesso na região, denominada rua Paulo Mauricio Douat, que se interliga a avenida principal, Doutor Nereu Ramos; serviços de distribuição de energia e água, linha telefônica e internet; iluminação

pública e coleta de lixo, a qual é realizada três vezes na semana pela empresa Ambiental. Para representar alguns destes itens, apresenta-se a figura 12.

Figura 12 - a) energia elétrica, iluminação pública e fiações diversas. b) água potável. c) sinalização e conservação viária; e coleta de lixo.



Fonte: Autora (2019).

Apesar disso, existe no local a utilização inadequada destes serviços. Muitas construções, por não utilizar das vantagens diárias principalmente de água potável e energia elétrica, fazem instalações irregulares em suas edificações, prejudicando o controle e cobrança adequada pelo serviço.

A localidade está amparada também pelos serviços básicos de: saúde, educação, assistência social, transporte, trabalho e lazer. Relacionado a isso, a equipe da AMUNESC, desenvolveu em 2019, um mapa com identificação dos equipamentos públicos na região em estudo, que se encontra no Anexo A deste trabalho. O mesmo, amplia a visualização destes e a sua localização quanto a Praia do Lixo.

O problema encontrado na região é quanto a coleta de esgoto, a qual é inexistente. Apesar de alguns ocupantes realizem a instalação de fossas sépticas, elas não possuem a impermeabilização adequada, e grande parte faz o despejo destes resíduos nos corpos hídricos próximos. A imagem a seguir representa essa questão.

Figura 13 - Representação do despejo informal de resíduos.



Fonte: Autora (2019).

Ao analisar-se as condições apresentadas, é compreensível que se caracterize como imprópria grande parte da ocupação neste local, por vários motivos: presença de problemas com saneamento básico, região suscetível as ações da maré e edificações com restrições construtivas. Esses aspectos, trazem riscos à saúde e vida da população envolvida.

As residências e comércios, dentro de área consolidada pela matrícula da Madeireira Tico Tico, conforme Anexo B, no início da poligonal de intervenção, estão passíveis ao poder público. Nesta região, não pode ocorrer mais ocupações, ampliações ou alteração de usos, sem o conhecimento da prefeitura do município ou da Secretária de Patrimônio da União. Cabendo a estas autoridades a fiscalização, intervenções e análises quanto aos impactos gerados com a ocupação desta área, em relação a destinação de resíduos, riscos e ao meio ambiente.

## 5.2 A OCUPAÇÃO DA PRAIA DO LIXO NO DECORRER DO TEMPO

Percebe-se que o primeiro grande evento que causou a descaracterização paisagística da região da Praia do Lixo, foi a utilização da área como depósito de lixo, entre 1950 a 1970. A partir daí pela situação ecológica e ambiental ligados a atividade pesqueira, teve início a ocupação exacerbada. Esse é o grande problema da região hoje, a informalidade e uso indevido.

O poder público local visa a resolução deste problema e estuda soluções acerca do tema a algum tempo. Um exemplo disso, são as medidas junto a Associação de Municípios do Nordeste de Santa Catarina (AMUNESC) quanto o projeto de regularização fundiária urbana (Reurb) do local.

Com este ato, vários dados foram levantados, gerando relatórios técnicos e estudos acima dos mesmos, um deles é o de Persike, Vieira e Fontan (2014). Nele é apresentado um panorama da situação da região na época. Pensando-se nisso, foi realizada uma comparação entre ambos os trabalhos, o de 2014 e este, como verificação da expansão e características no local. Essas discussões são apresentadas na Ficha 6, em sequência.

Outra análise realizada, foi quanto às imagens aéreas, obtidas pelo Google Earth, numa linha do tempo, entre 2009, 2017 e 2019. O que representa, uma visão da ocupação dos últimos 10 anos na região da Praia do lixo. A figura 14, apresenta essas constatações e é apresentada na sequência.

Vendo essas discussões, fica evidente que ocorreu grande expansão na região nestes 10 anos. Isso pode justificar os problemas encontrados com a falta de infraestrutura local e residencial no local.

Para cumprir o estipulado em programas de recuperação de áreas degradadas (PRAD), medidas de intervenções ocorreram pela prefeitura do município, apoiada pela Secretaria de Patrimônio da União (SPU).

Encontra-se na realidade da região algumas peculiaridades que precisam de medidas específicas, a serem tomadas para preservação cultural e ambiental da área, sendo uma delas a Reurb.

Figura 14 - Ficha Técnica 5: Comparação entre imagens da Praia do Lixo em diferentes períodos



Fonte: Google Earth (2009).

Identificação da área de intervenção “Praia do Lixo” no ano de 2009.

- Ano de implantação da Lei 11.977/2009;
- Verifica-se que a ocupação ocorre de forma significativa;
- A área consolidada tem praticamente as mesmas proporções de ocupação da situação atual;
- Presença de maior área verde em comparação a 2019.



Fonte: Google Earth (2017).

Identificação da área de intervenção “Praia do Lixo” no ano de 2017.

- Ano de implantação da Lei 13.465/2017;
- Expansão de ocupação das áreas, com edificações mais próximas aos recursos hídricos e mais vulneráveis.

Identificação da área de intervenção “Praia do Lixo” no ano de 2019.

- A expansão na região continua a aumentar;
- Edificações sendo instaladas de forma insalubre, intensificando os riscos no local;
- As edificações demolidas pela intervenção junto ao Plano de Recuperação de Áreas Degradadas (PRAD), do poder público, ainda não sofreram modificação na imagem, permanecendo.



Fonte: Google Earth (2019).

Fonte: Autora (2019).

Figura 15 - Ficha Técnica 6: Comparação entre trabalhos relacionados a Regularização Fundiária da Praia do Lixo em 2014 e 2019



Figura 1. Mapa de Regularização Fundiária da região em 2014  
Fonte: Persike, Vieira e Fontan (2014).

- Sistema de Coordenadas Usado: SAD 69, WGS-84;
- Poligonal de Intervenção é a mesma da Figura 2.



Figura 2. Mapa de Regularização Fundiária da região em 2019.  
Fonte: AMUNESC (2015), atualizado pela autora (2019).

- Sistema de Coordenadas Usado: SIRGAS 2000;  
UTM zone 22S.

#### LEGENDA

Uso Comercial	Faixa - Terrenos Marinha
Uso Residencial	Faixa - Domínio Linha Férrea
Uso Residencial Desocupado	Contorno Ferroviário
Uso Residencial e Comercial	Poligonal de Intervenção
Uso Residencial e Rancho de Pesca	Vias
Uso Deck	Área Consolidada
Uso Rancho de Pesca	Linha Preamar Médio 1831

- ❑ Em 2014, existiam 81 ranchos de Pesca, com área mínima de 9,30 m<sup>2</sup> e máxima 208,00m<sup>2</sup>, destes 9 eram residências.
- ❑ Nesta época, a poligonal da Praia do Lixo era dividida em 44 lotes, conforme a Geomais, com área mínima de 52,84 m<sup>2</sup> e máxima 2.975,30 m<sup>2</sup>.

- ❑ Em 2019, estima-se a existência de 101 ranchos de Pesca com área mínima de 9,00m<sup>2</sup> e máxima 161,00 m<sup>2</sup>; destes 4 são residências.;
- ❑ Na área encontra-se hoje também, 12 residências, mais 2 residências desocupadas; 3 usos residencial e comercial; 2 Decks e 1 estabelecimento comercial: Madeireira Tico Tico;
- ❑ Alguns lotes contabilizados pela Geomais ainda são presentes na área, mas para fins didáticos os lotes presentes na poligonal, foram determinados conforme expansão na área.



Fonte: Autora (2019).

### 5.3 A REURB E O PROJETO DE REVITALIZAÇÃO

Sobre as disposições em relação a regularização fundiária na Praia do Lixo e o projeto de revitalização urbanísticas, são tratados a seguir.

#### 5.1.1 A Regularização fundiária urbana (Reurb)

A praia do lixo por se tratar de comunidade tradicional e também estar inserida em áreas de preservação permanente (APP), com poligonal de intervenção dentro da área urbana, é de jurisdição municipal, mas também é propriedade da União. Desta forma, para o processo de regularização fundiária urbana (Reurb) na região, a Secretaria de Patrimônio da União (SPU), deve demarcá-la para tais fins.

Segundo as normativas federais, a área pode ser regularizada, desde que, comprove que as ocupações atuais, tragam melhoria aos aspectos ambientais em relação à situação anterior. Mas vê-se que desde décadas antigas a situação é de extrema fragilidade na região, com o uso indevido do solo e a degradação do meio ambiente local, com a ocupação exacerbada.

Fica a cargo do poder público, a elaboração dos requisitos quanto ao projeto da Reurb, os levantamentos de informações, classificação quanto aplicação, memoriais descritivos, cronograma de obras de infraestrutura essencial e serviços a serem ofertados.

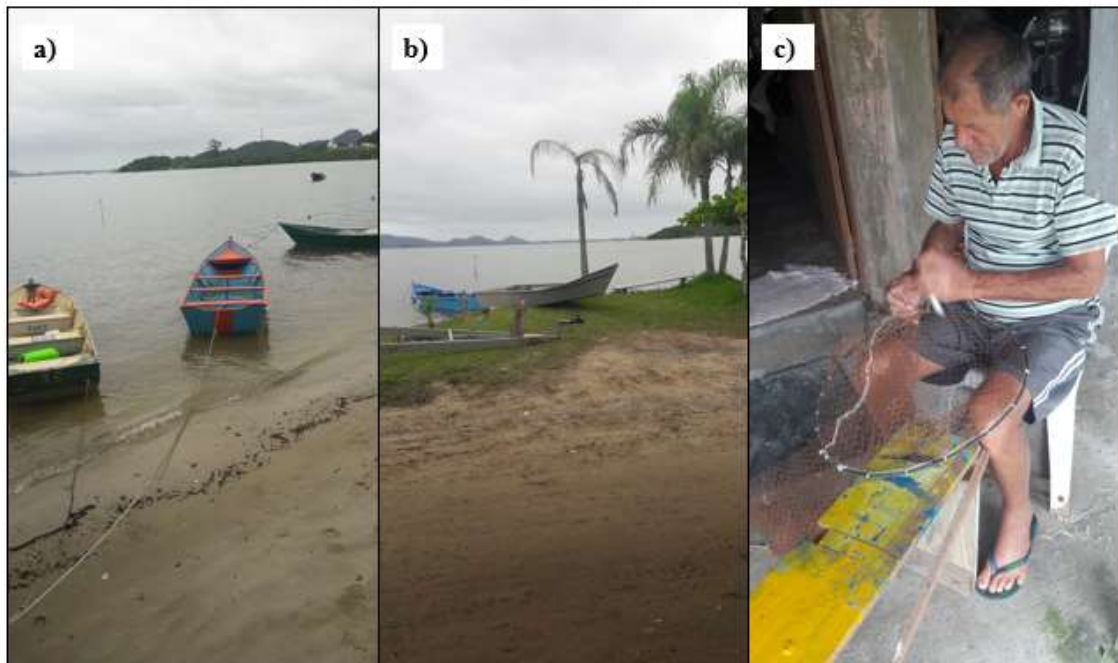
Na praia do lixo, constata-se que, tanto a Reurb-S, Reurb-E e Reurb-I, podem ser executadas. Ao determinar-se a Reurb de interesse social (Reurb-S), vários direitos são assegurados aos ocupantes e mais gastos são proporcionados ao poder público. Se aplicado a Reurb de interesse específico (Reurb-E) a parcela correspondente, é obrigada a custear alguns dos gastos jurídicos. Porém os benefícios quanto a infraestrutura essencial são os mesmos. Em relação a Reurb Inominada (Reurb-I), não se tem dados concretos para sua aplicação, neste caso, seria necessário o mapeamento das edificações instaladas antes de 1979 no local. Mas segundo a Associação de Municípios do Nordeste de Santa Catarina (AMUNESC) e o poder público local, pretende-se a aplicação da Reurb-S em toda a área.

Segundo a legislação, a Reurb pode ser aplicada no contexto atual, nas edificações ocupadas anteriormente a 2016, com legitimação de posse a ser assegurada. No caso contrário, a mesma não é fornecida ao ocupante. Se este for o caso, necessita-se retirar os ocupantes das referidas construções e o poder público realocá-los. Essa premissa é válida, até alteração da Lei 13.465/2017.

Com a cessão de posse concedida, garante-se a igualdade social entre a população, aferindo-lhes o direito a dignidade, oportunidades, e atendimento as necessidades essenciais, com melhor infraestrutura. Assim como, proporciona algumas vantagens ao município, como pagamento de impostos e atualização do cadastro imobiliário.

Sendo assim, o Processo de Reurb-S na Praia do Lixo, além de transformar a perspectiva da vida dos ocupantes da região, interfere de maneira positiva na gestão do território, já que o mesmo prevê também a revitalização da área, com o intuito de valorizar a comunidade tradicional e promover o potencial turístico da região, conforme imagens a seguir.

Figura 16 – a) e b) potencial turístico da região. c) comunidade tradicional de pesca.



Fonte: Autora (2019).

O processo de desenvolvimento do projeto de regularização fundiária e seus adicionais, iniciou em 2013 na área, desta forma, ele já está em andamento. As atividades já realizadas são: levantamento planimétrico; levantamento cadastral; identificação das áreas ocupadas pelos pescadores artesanais/profissionais; cadastramento de ranchos de pesca e habitações; identificação e locação das áreas destinadas a habitação; levantamento de equipamentos públicos de infraestrutura; diagnósticos socioeconômico e socioambiental (AMUNESC, 2015). Em campo, foi possível verificar alguns destes procedimentos conforme figura 17.



Figura 17 - Cadastramento e identificação de Ranchos de Pesca



Fonte: Autora (2019).

Contudo a regularização fundiária plena da região, se dará, quando for executado o projeto urbanístico, recuperação das áreas degradadas, e as cessões de posses pela Certidão de Regularização Fundiária (CRF), antigo termo de Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) aos ocupantes. Outro ponto, é a emissão dos Termos de Autorização de Uso Sustentável (TAUS) para os pescadores que possuem rancho de pesca, de forma individual. Mas além disso, precisa-se levar em conta, a expansão local desde 2013, e realizar a atualização das informações quanto ao processo.

Desta forma, conclui-se que a regularização fundiária urbana da Praia do Lixo já está em andamento, mas que na atualidade encontra-se paralisado, aguardando as devidas ações para continuidade do processo. Contudo, houve alterações na área, com novas ocupações, o que precisa ser avaliado, na retomada do processo. Além disso, o projeto de revitalização também necessita atualização para sua execução, o qual não se tem relato de efetivação.

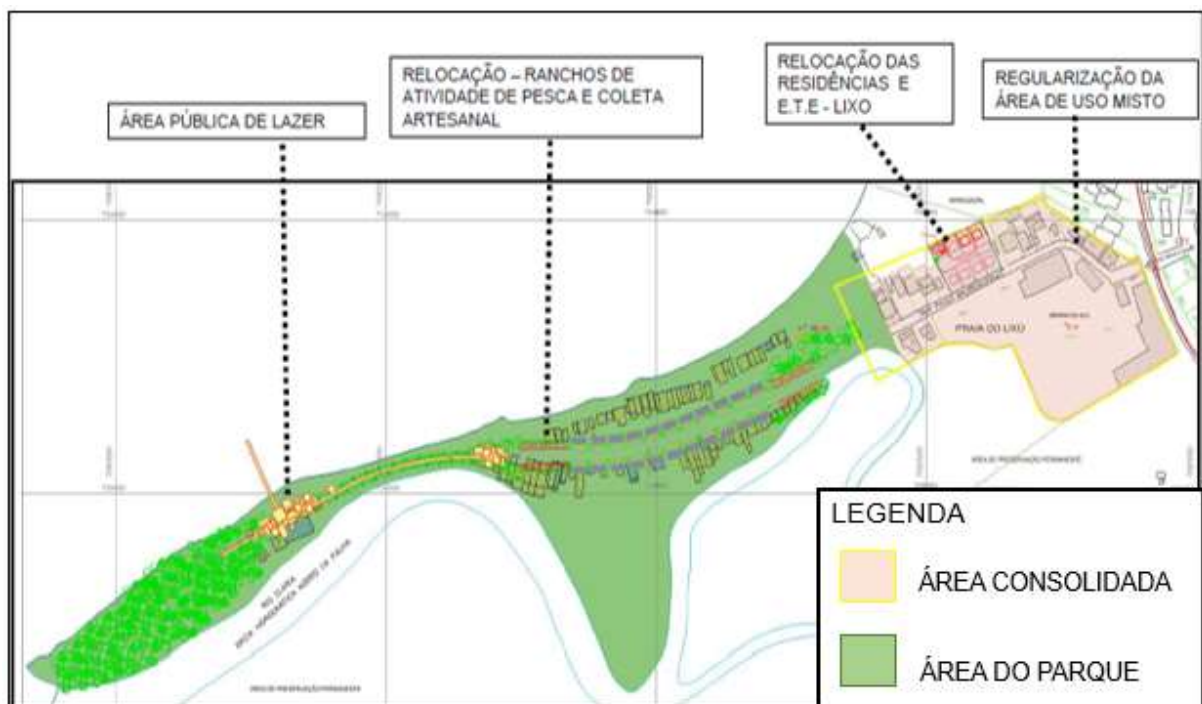
Vale ressaltar que este processo trará melhoras a qualidade de vida a população, mas para isso, as famílias beneficiadas precisam pagar algumas taxas ao poder público. Para o município é o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e para a União, é uma taxa anual enfiteuta, estabelecida no Art. 7º, da Lei de nº 11.481 de 31 de maio de 2007.

### 5.1.2 Projeto de Revitalização

O projeto de revitalização da Praia do Lixo, prevê a preservação da poligonal de intervenção, com o intuito de promover a recuperação ambiental, decorrente a ocupação expansiva. Além disso, incrementar medidas mitigatórias para a despoluição dos recursos hídricos próximos e recuperação da faixa litorânea (AMUNESC, 2015).

Nesta área objetiva-se criar um parque municipal, para valorizar as comunidades tradicionais e o potencial turístico da região. Onde ocorrerá implantação de infraestrutura adequada, a democratização do espaço, uso de alternativas sustentáveis e a execução de ranchos coletivos. A figura 18, apresenta a proposta deste projeto de revitalização.

Figura 18 - Proposta de revitalização na Praia do Lixo

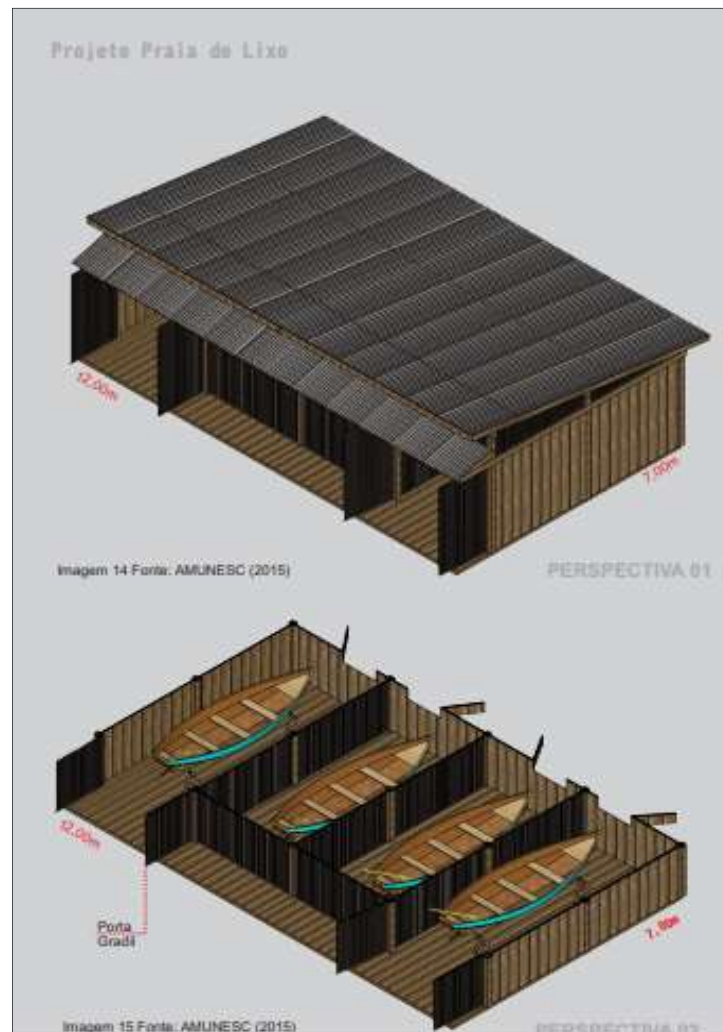


Fonte: AMUNESC (2015).

A proposta do projeto de urbanização no local, planeja criar ranchos de pesca coletivos, mas de uso individual, que proporcionem menor risco a vida e a saúde dos ocupantes. Cada uma dessas edificações, serão subdivididas em 4 unidades, de 21 m<sup>2</sup> cada, como mostrado na figura 19. Sendo um total de 22 destas unidades, disponibilizando 88 ranchos de pesca. Incluindo também, local para manutenção de barcos, acesso a equipamentos e serviços públicos.

O objetivo deste projeto é proporcionar aos ocupantes desta comunidade tradicional, o direito jurídico de posse das edificações inseridas na poligonal de intervenção, principalmente os ranchos de pesca. Esta ação, pretende garantir a permanência dos pescadores no local onde estabeleceram relações pessoais, e proporcionar a atividade da pesca, essencial para subsistência de alguns ocupantes.

Figura 19 - Representação dos Ranchos de Pesca coletivos



Fonte: AMUNESC (2015).

Uma das preocupações em relação ao tema é se o município possui a verba necessária para a execução deste projeto, realocação e cessão de posse aos ocupantes, garantindo-os a infraestrutura essencial necessária para a população envolvida. Quanto a isso, constata-se que existe fontes possíveis para a execução desta solução. Entre elas, estão investimentos com ações mitigatórias e compensatórias dos impactos gerados, como o Termo de Ajuste de Conduta (TAC). Essas ações dizem respeito as empresas instaladas e as que pretendem se instalar no

município de São Francisco do Sul e a prefeitura municipal. O município por sua vez, tem atraído várias empresas, por conta de seu potencial aquaviário e posição territorial. Além disso, a região conta com a posse de um dos portos mais influentes do estado de Santa Catarina.

Apesar dos entraves para a realização da obra de revitalização apresentada, em conjunto com a regularização fundiária, prevê o uso adequado da área, a qual possui particularidades importantes e sérias a se tratar.

Por fim, pretende-se com esse projeto de urbanização o seguinte resultado na região:

Figura 20 - Perspectiva final do projeto de revitalização na Praia do Lixo.



Fonte: AMUNESC (2015).

No entanto, as propostas apresentadas não suprem a necessidade local na atualidade. Na poligonal de intervenção, encontram-se aproximadamente 101 unidades de ranchos de pesca, sem contar as outras edificações não constantes nessa classificação. No projeto de revitalização, propõem-se um total de 88 unidades de ranchos de pesca. Desta forma, percebe-se que de início, seriam necessárias mais 4 composições coletivas, para atender a demanda.

Vale ressaltar que segundo os executores do processo de regularização fundiária na área, contemplam apenas uma gama de beneficiários para a concessão de posse, em relação aos ranchos de pesca coletivos, que são os pescadores cadastrados junto a Prefeitura Municipal e a Secretaria de Patrimônio da União (SPU).

Entretanto, a região também apresenta outras classificações de atividades pesqueiras desenvolvidas na região, a amadora e de subsistência, que por vezes, tem dificuldades no

cadastramento necessário. Esta informação encontra-se na Lei nº 11.959/2009, Art. 8º. Sendo assim, está atribuição de projeto não garante o prescrito na Constituição Federal de 1988, Art. 215º, que delega o incentivo e a valorização da pesca na sua totalidade como patrimônio histórico e cultural local.

Pretende-se com isso, propor o incentivo do cadastro para essa população de pescadores. Além disso, no projeto, pode-se criar um espaço individual e com área maior, de posse do poder público, com acesso coletivo, mas controlado para dar possibilidade de uso a essa parcela. Um exemplo que pode ser citado, é a construção de uma espécie de garagem coletiva, que servirá para atender a esses pescadores, na necessidade de abrigo de seus equipamentos de pesca. Diferente da área de manutenção já estipulada. Visa-se com isso, preservar a cultura e o direito de ambas as partes, se implantado o projeto de revitalização. Mas essa medida só será válida, se não for cedido o uso dos ranchos coletivos a esses pescadores.

O principal entrave com a aprovação desse projeto, será a realocação dos ocupantes da área, seja para os ranchos coletivos, seja para outras edificações residenciais. Em questão, do uso residencial encontrado na Praia do Lixo, cerca de 8 edificações ocupadas e 2 desocupadas terão que ser realocadas, assim como, 1 comércio. É previsto, uma área dentro da área consolidada para isso, mas dependendo das áreas previstas para essas edificações talvez a mesma não será suficiente. Visto que, também é previsto uma pequena Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) nesta área. Com essa realidade, algumas dessas famílias precisariam ser retiradas da Praia do Lixo, perdendo sua identidade local, a qual deveria ser garantida.

Outra questão, passa acima do que é estabelecido no Plano Diretor Municipal vigente, que diz respeito a área consolidada. Apenas parte de sua poligonal encontra-se inserida dentro da Zona Residencial 1 (ZR 1), onde é permitido uso residencial e prestação de serviço tipo A e B. Sendo assim, a maior parte dela está dentro da Zona Especial 3 (ZE 3), com apenas uso equipamento permitido. Constata-se também irregularidades a essa região. E por mais que, essa ocupação gere algum benefício financeiro ao município, os investimentos quanto as compensações ambientais, também podem ser consideráveis.

Pensando nisso, o Município e a União, podem prever uma realocação e a implementação de um possível loteamento, para acomodar todos os usos residenciais e comerciais encontrados na Praia do Lixo. Essa ação, poderia gerar uma revitalização de toda a região estudada, criando um parque em toda a sua área. Com o intuito de restaurar os processos ecológicos das espécies e ecossistemas, assim como, preservar o local. Mesmo com a ocorrência de usos tipo rancho de pesca.

Contudo esse processo seria difícil, visto que, os ocupantes destas áreas já estão instalados a algum tempo na região. O importante, é que nesta área não é permitido a ocorrência de novas construções e ampliações sem o conhecimento da prefeitura municipal e da Secretaria de Patrimônio da União (SPU).

Uma alternativa para a área também, é a criação de um novo zoneamento urbano, o qual pode ser:

- 1) Zona de Utilização Controlada ou Zona de Utilização Controlada Continental, onde a última, abrange áreas de planície costeira, que requerem atenção diferenciada, visando propiciar o equilíbrio do sistema natural e atividades econômicas, ou;
- 2) Tornar a área dentro da Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), se implementado o processo de regularização fundiária urbana (Reurb).

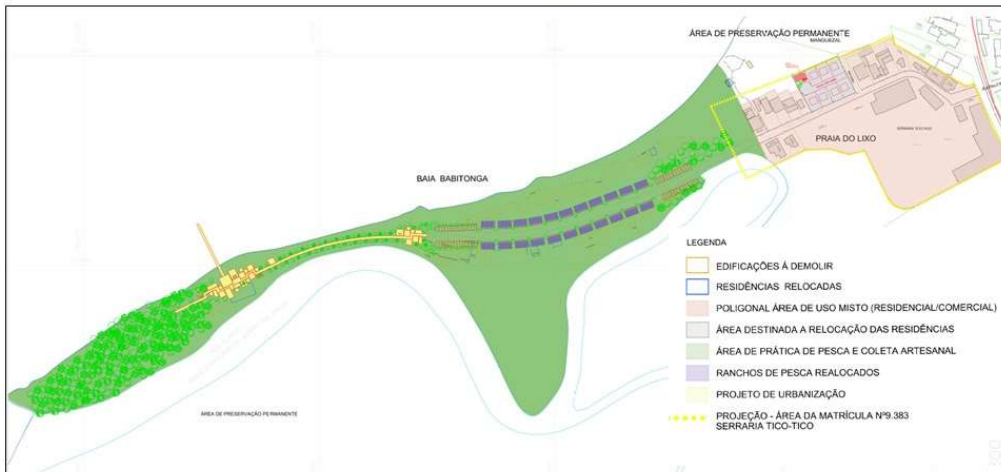
Figura 21 - Ficha Técnica 7: Considerações sobre a Regularização Fundiária na Praia do Lixo e o Projeto de Revitalização



Mapa 1. Representação geral da "Praia do Lixo"  
Fonte: AMUNESC (2015) atualizado pela Autora (2019).



1. No local, encontram-se vivos os aspectos da cultura na pesca artesanal;
2. Ocupação na maior parte por Ranchos de Pesca (101), mas com Uso Misto (31), o qual não é permitido na grande faixa da Zona Especial 3 (ZE 3);
3. Expansão da ocupação e a falta de planejamento urbano;
4. Por vezes, as intervenções prejudicam as Áreas de Preservação Permanente (APP), os manguezais, recursos hídricos e vegetação característica, com descaracterização paisagística;
5. O local proporciona riscos estruturais e de saúde aos ocupantes, onde a falta de saneamento básico é evidente.
6. A Reurb-S, pode ser implantada na região, se aprovada a questão ambiental.



Mapa 2. Projeto de Revitalização da "Praia do Lixo"  
Fonte: AMUNESC (2015).

1. Este projeto de revitalização foi apresentado pela Associação de Municípios do Nordeste de Santa Catarina (AMUNESC, 2015);
2. Pretende-se realizar este projeto em conjunto com a regularização fundiária;
3. Sendo possível, com a reestruturação, urbanização e realização da infraestrutura essencial e a padronização de ranchos de pesca;
4. O pescador que possuir cadastro será beneficiado com o projeto, contudo nem todos possuem;
5. Com realocação das residências para área de realocação, representada pelo retângulo vermelho, Mapa 1;
6. Objetiva-se organizar e limitar a ocupação, de forma a limitar o espaço e beneficia-lo em prol dos pescadores e a comunidade.

Fonte: Autora (2019).

## 6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho mostra a realidade da Praia do Lixo, um dos inúmeros assentamentos irregulares existentes no Brasil. A situação encontrada na região é de desigualdade social, com uso indevido do solo e considerável risco a população ocupante.

Por isso, faz-se muito importante a fiscalização do poder público nesta região e a implantação de medidas que prezem o direito do cidadão, a oferta da infraestrutura essencial básica, assim como o plano de regularização da área.

Sendo assim, o projeto de regularização fundiária urbana (Reurb) no local, busca garantir o desenvolvimento sustentável da região, que se combina com a urbanização e a legalização. Preocupando-se com o equilíbrio entre os interesses individuais e coletivos da comunidade tradicional e o poder público.

Por consulta à legislação em âmbito federal, estadual e municipal, junto ao levantamento de dados em campo, verificou-se que a regularização fundiária de interesse social (Reurb-S) é cabível à região, desde que comprove a melhoria do local com os usos exercidos. Por vezes, cabe ao município de São Francisco do Sul e à Secretaria de Patrimônio da União (SPU) a análise, concessão de posse, e a tomada de ações cabíveis à implementação da Reurb, urbanização e recuperação da região.

O projeto de revitalização da área apresenta-se como uma opção de intervenção. Apesar de proporcionar a alteração da realidade atual, com perda da característica socioeconômica e de vínculos, e a realocação de ocupantes, poderá trazer importantes impactos, principalmente ao uso devido do solo. Mas vale ressaltar, que o objetivo principal é manter a cultura de pesca local, proporcionando a universalização de acesso, com intensificação do poder turístico e principalmente, recuperação ambiental das áreas degradadas.

Contudo, este projeto apresenta algumas alterações cabíveis. No trabalho, para fins agregativos, apresentou-se algumas delas. Que visa, uma solução mais próxima a realidade, em questão ambiental, social, cultural, econômica e de preservação.

Com relação aos objetivos do trabalho, estes foram alcançados, pois com a elaboração de quadro com atributos legais em âmbito federal e a consultas estaduais e municipais, se estabeleceu observações quanto a implantação do projeto de regularização fundiária no local. Além disso, houve a atualização de mapas para proporcionar futuramente a continuidade do processo, se cabível.



A fim de dar prosseguimento aos procedimentos desta pesquisa, sugere-se que seja feita, por órgãos competentes, a atualização do processo de regularização fundiária iniciado em 2013, com o intuito de conhecer a realidade socioeconômica atual na região. Além disso, realização de atualizações das exigências quanto ao projeto de Reurb e o urbanístico.

Junto a isso, a redefinição por parte do poder público, sobre a medida que será tomada: apenas realização da Reurb com continuidade da realidade atual; ou implantação do projeto de revitalização e urbanização do local. Visto que, os custos envolvidos a ambas as soluções são altos e demandariam etapas de execução. Estas medidas são importantes, para intensificar o estudo de soluções para prevenir os impactos ambientais na região, assim como, controlar a ocupação exacerbada e os riscos a população.

Na questão construtiva, pode ser feito no local, estudos quanto aos tipos de fundações a serem adequados a implementação, observando as características do solo de mangue e as consequências geradas pelo lixo depositado na região na década de 1950 a 1970. Outra análise possível de ser realizada, é em relação aos materiais construtivos que podem ser empregados para diminuir o impacto no meio ambiente. Assim como, projetos ligados ao saneamento básico e a infraestrutura adequada na região.

Estas são algumas explorações cabíveis a área, que devem ser realizadas a partir da realidade e permissividade da região, quanto ao Plano Diretor e o processo de regularização ou preservação do local.

## REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO DE MUNICÍPIOS DO NORDESTE DE SANTA CATARINA. **Projeto Urbanístico Praia do Lixo**. Empresa Privada, 2015. 14 slides, color.

ASSOCIAÇÃO DE MUNICÍPIOS DO NORDESTE DE SANTA CATARINA. **Regularização Fundiária -Praia do Paum e Praia do Lixo**. Joinville: Empresa Privada, 2015. 37 slides, color.

BRASIL. Constituição de 1946. **Dispõe sobre os bens imóveis da União e dá outras providências**. 125º da Independência e 58º da República. ed. Rio de Janeiro, RJ, 05 set. 1946.

BRASIL. Constituição de 1988. Ementa Constitucional. **Ato das disposições Constitucionais Transitórias**: Atos decorrentes do disposto no § 3º do art. 5º. Brasília, DF, 05 out. 1988.

BRASIL. Constituição de 2006. Lei nº 11284, de 02 de março de 2006. **Dispõe Sobre A Gestão de Florestas Públicas Para A Produção Sustentável**. Brasília, DF, 02 mar. 2006.

BRASIL. Constituição de 2007. Decreto nº 6040, de 07 de fevereiro de 2007. **Institui A Política Nacional de Desenvolvimento Sustentável dos Povos e Comunidades Tradicionais**. Brasília, DF, 07 fev. 2007.

BRASIL. Constituição de 2007. Lei nº 11481, de 31 de maio de 2007. **Dá nova redação a dispositivos de Leis**. Brasília, DF, 31 maio 2007.

BRASIL. Constituição de 2009. Lei nº 11.959, de 29 de junho de 2009. **Normas Gerais da Política Nacional de Desenvolvimento Sustentável da Aquicultura e da Pesca**. Brasília, DF, 29 jun. 2009.

BRASIL. Constituição de 2009. Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009. 188º da Independência e 121º da República. **Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e a Regularização Fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas**. Brasília, DF, 07 jul. 2009.

BRASIL. Constituição de 2010. Porta nº 89, de 15 de abril de 2010. **O Termo de Autorização de Uso Sustentável – Taus**. Publicado no Diário Oficial da União (DOU), 16 abril 2010.

BRASIL. Constituição de 2012. Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012. 191º da Independência e 124º da República. **Dispõe Sobre a proteção da vegetação nativa**. Brasília, DF, 25 maio 2012.

BRASIL. Constituição de 2017. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. 196º da Independência e 129º da República. **Dispõe sobre a Regularização Fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da Reforma Agrária e sobre a Regularização Fundiária no âmbito da Amazônia Legal**. Brasília, DF, 06 set. 2017.

CHAGA, Luciano Matheus Rocha. **Regularização Fundiária Urbana: O Custo-benefício para o município na prática.** Minas Gerais. 46 slides, color. Disponível em: <https://www.corimg.org/files/palestra/Apresentacao-CORI-Valadares.pdf>. Acesso em: 20 maio 2019.

GOULARTI FILHO, Alcides; MORAES, Fábio Farias de. **A construção dos caminhos da erva-mate em Santa Catarina: combinação e sobreposição de transportes.** 2013. 31 v. 24 p. Monografia (Especialização) - Curso de Programa de Pós-graduação em História, UFES, Espírito Santo, 2013. Disponível em: <http://www.periodicos.ufes.br/dimensoes/article/viewFile/7575/5252>. Acesso em: 01 maio 2019.

IBGE. **Município de São Francisco do Sul.** Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sc/sao-francisco-do-sul/panorama>. Acesso em: 15 maio 2019.

INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL DA UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO (IPPUR/UFRJ). **Planejamento e Território ensaios sobre a desigualdade.** Ano XVI, n.º 1 (jan./jul. 2002). Rio de Janeiro: DP&A, 2002. 390 p.

MEMÓRIA DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA BRASILEIRA (MAPA). **Ministério da Indústria, Viação e Obras Públicas (1889-1930).** 2017. Disponível em: <http://mapa.an.gov.br/index.php/dicionario-primeira-republica/486-ministerio-da-industria-viacao-e-obras-publicas-1891-1906>. Acesso em: 01 jun. 2019.

MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PESCA E ABASTECIMENTO. **Registro de Pesca Profissional.** Disponível em: <http://www.agricultura.gov.br/assuntos/aquicultura-e-pesca/registro-pescador-profissional>. Acesso em: 24 jun. 2019.

MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE. **Áreas de Preservação Permanente e Unidades de Conservação & Áreas de Risco.** O que uma coisa tem a ver com a outra? Relatório de Inspeção da área atingida pela tragédia das chuvas na Região Serrana do Rio de Janeiro. Brasília: MMA, 2011. 96 p.: il. color.; (Série Biodiversidade, 41)

MORAES, Marcela Malta de Barros. **As ocupações irregulares e suas relações com as áreas de risco no espaço urbano de Cariacica-ES: O caso de Porto de Santana.** 133 p. Monografia (Especialização) - Curso de Programa de Pós-graduação em Geografia, Centro de Ciências Humanas e Naturais, Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória, 2017.

OLIVEIRA, Elisa Quint de Souza de. **Regularização Fundiária Urbana: impactos de Lei nº 13.465 de 2017 nos conflitos de terra.** São José: ICEP, 2017. 74 slides, color.

PERSIKE, Thiago; VIEIRA, Celso Voos; FONTAN, Mara Gomes Lobo. **Caracterização e mapeamento das restrições legais dos aspectos ambientais e urbanísticos da Praia do Lixo no município de São Francisco do Sul.** 2014. 16 p. Monografia (Especialização) - Curso de Engenharia Ambiental e Sanitária, Univille, Joinville, 2014.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO SUL. **Informações do Município.** São Francisco do Sul, 2019. Disponível em: <http://www.saofranciscodosul.sc.gov.br/c/sao-francisco-do-sul#.XOqYq4hKjIU>. Acesso em: 04 abril 2019.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO SUL. **Prefeitura cumpre decisão judicial na Praia do Lixo.** São Francisco do Sul, 2019. Disponível em:<http://www.saofranciscodosul.sc.gov.br/noticia/6398#.XOBePchKjIV>. Acesso em: 04 abril 2019.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO SUL. **Diagnóstico Ambiental "Praia do Lixo."** São Francisco do Sul, 2015. 43 p.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO SUL. **Mapas.** Disponível em: <http://saofranciscodosul.sc.gov.br/l/mapas#.XPR0o4hKjIV>. Acesso em: 01 fev. 2019.

RODRIGUES, William Costa. **Metodologia Científica.** Paracambi: Faetec/ist, 2007. 20 slides.

SANTA CATARINA. Constituição de 2014. Lei nº 16342, de 21 de janeiro de 2014. **Altera A Lei Nº 14.675, de 2009, que institui o Código Estadual do Meio Ambiente e estabelece outras providências.** Florianópolis, SC, 21 jan. 2014.

SÃO FRANCISCO DO SUL. Constituição de 1981. Lei nº 763, de 22 de abril de 1981. **Dispõe sobre o zoneamento do Município de São Francisco do Sul, estado de Santa Catarina, e revoga a Lei nº 600/76.** São Francisco do Sul, SC, 22 abr. 1981.

SÃO FRANCISCO DO SUL. Constituição de 2006. Lei Complementar nº 17, de 13 de dezembro de 2006. **Institui o Plano Diretor Municipal de São Francisco do Sul e dá outras providências.** São Francisco do Sul, SC, 13 dez. 2006.

SÃO FRANCISCO DO SUL. Constituição de 2013. Lei Complementar nº 43, de 05 de setembro de 2013. **Altera a redação da Lei Complementar nº 17, de 13 de dezembro de 2006, que institui o Plano Diretor Municipal de São Francisco do Sul e dá outras Providências.** São Francisco do Sul, SC, 05 set. 2013.

SÃO FRANCISCO DO SUL. Constituição de 2013. Lei nº 1520, de 05 de junho de 2013. **Dispõe sobre a Enfiteuse e seus Desdobramentos Legais em imóveis inseridos no Quadro Foreiro do município de São Francisco do Sul.** São Francisco do Sul, SC, 05 junho 2013.

YIN, Robert K. **Case study research: Design and methods.** 4th. ed., Thousand Oaks, CA: Sage, 2009.

**ANEXO A – MAPA DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS EM TORNO DA PRAIA DO  
LIXO**

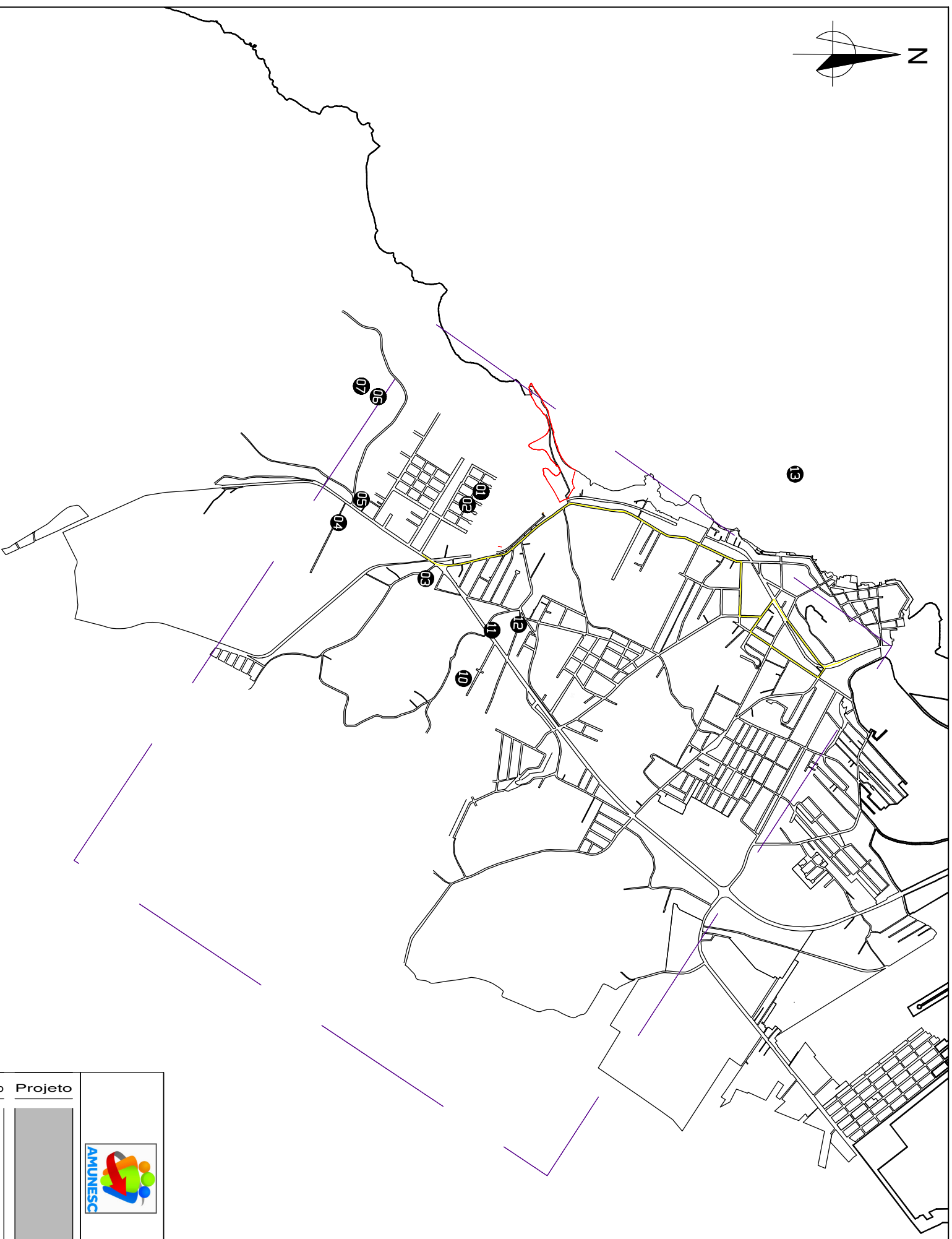
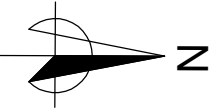
734400

734600

734800

734900

735000



CONVENÇÕES CARTOGRÁFICAS

- HIDROGRAFIA
- POSTE
- RODOVIA NÃO PAVIMENTADA
- FERROVIA
- LOTES
- LINHA DE TRANSPORTE

- POLIGONAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO
- POLIGONAL DO QUADRO FOREIRO

LEGENDA DOS EQUIPAMENTOS

- 01 ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO ROCIO GRANDE
- 02 ÁREA DE EQUIPAMENTO DE LAZER
- 05 ESCOLA DE EDUCAÇÃO BÁSICA PROFª CLAUROINICE VIEIRA CALDEIRA
- 04 CENTRO DE ENSINO MUNICIPAL PROFISSIONALIZANTE
- 03 IGREJA NOSSA SENHORA DO ROCIO
- 06 CENTRO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO INFANTIL
- 07 ESTRATÉGIA SAÚDE DA FAMÍLIA - ROCIO GRANDE
- 08 CENTRO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO INFANTIL
- 09 ESCOLA BÁSICA MUNICIPAL MORRO GRANDE
- 10 SUPERMERCADO
- 11 POSTO DE GASOLINA
- 12 MERCADO
- 13 QUADRA DE ESPORTES DO ROCIO GRANDE
- 14 ESCOLA BÁSICA MUNICIPAL WALDEMAR DA COSTA
- 15 SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
- 16 SUPERMERCADO
- 17 ESCOLA PARTICULAR
- 18 CENTRO UNIVERSITÁRIO
- 19 HOSPITAL E MATERNIDADE NOSSA SENHORA DA GRAÇA
- 20 CENTRO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO INFANTIL
- 21 DELEGACIA DE POLÍCIA CIVIL
- 22 CAMARA DE VEREDORES
- 23 TERMINAL TURISTICO
- 24 MUSEU MUNICIPAL
- 25 CONSELHO TUTELAR
- 26 ESCOLA PARTICULAR
- 27 ESCOLA DE EDUCAÇÃO BÁSICA FELIPE SCHMIDT
- 28 SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL E CIDADANIA
- 29 CORPO DE BOMBEIROS VOLUNTARIOS
- 30 FÓRUM DA COMARCA DE SÃO FRANCISCO DO SUL
- 31 CENTRO MUNICIPAL MULTUSO
- 32 BATALHÃO DA POLÍCIA MILITAR
- 33 ESCOLA DE EDUCAÇÃO BÁSICA SANTA CATARINA
- 34 ESCOLA BÁSICA MUNICIPAL CAIC IRMA JOAQUINA BUSARELLO
- 35 CENTRO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO INFANTIL
- 36 ESCOLA DE EDUCAÇÃO BÁSICA CARLOS DA COSTA PEREIRA
- 37 CEMITÉRIO MUNICIPAL
- 38 UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE ACARAI
- 39 RODOVIÁRIA MUNICIPAL
- 40 ESCOLA BÁSICA MUNICIPAL ALVARO TANCREDO DIPPOLO



**Associação de Municípios do Nordeste de Santa Catarina**  
 89216-000 - JOINVILLE - SC - Rua Max Colín, 1843 - América - Cx. Postal 670 - Fone/Fax: (047) 433-3927  
 ASSESSORIA E COORDENADORIA DE PLANEJAMENTO URBANO, MUNICIPAL E REGIONAL  
 home page : [www.amunesc.org.br](http://www.amunesc.org.br) CREA SC 48.825-4

**Secretaria de Habitação**

Regularização Fundiária da Área Praia do Lixo

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO SUL**

ASSINATURA RESPONSÁVEL

TABATA YUMI FUJIOKA

ARQUITETA E URBANISTA CREA/SC Nº 440956-3

GLORIA CRISTIANE CAMPOS

GEÓGRAFA CREA/SC Nº 090571-8

<b>Prancha</b>	<b>Identificações e Assinaturas</b>	<b>Terreno</b>	<b>Projeto</b>
Informações Desenho: 12500 Data: 2015	CONTEÚDO DA PRANCHA ABRANGÊNCIA DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS		NÚMERO PR. <b>01</b>

**ANEXO B – MATRÍCULA DA ÁREA CONSOLIDADA DA MADEIREIRA TICO  
TICO**



# REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO

COMARCA DE SÃO FRANCISCO DO SUL - ESTADO DE SANTA CATARINA

GILBERTO ALVES DE CARVALHO -- 1º OFICIAL DO SERVIÇO REGISTRAL

Rua Babitonga nº 276 - Caixa Postal nº 49 - Centro Histórico - CEP. 89240-000 - Telefax: (047) 444-0057/0530

## CERTIDÃO DE MATRÍCULA

CERTIFICO que nesta matrícula, Livro 2 - Registro Geral, consta registrado e averbado, os seguintes atos:

### LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

Nº 9.383

FL.

1.-

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO  
COMARCA DE SÃO FRANCISCO DO SUL - S. C.

**DATA:**- 08 de Novembro de 1.978.- **IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:**- UM TERRENO do Patrimônio Municipal, de forma irregular, situado a Avenida Dr. Nereu Ramos, no lugar denominado "Praia do Olaria", zona urbana desta cidade, contendo dito terreno cento e quarenta e cinco metros e sessenta centímetros (145,60m) do lado Leste, estremando com terras do Patrimônio Municipal;-- por cento e sessenta metros (160,00m) ao Norte, estremando com terras do Patrimônio Municipal; lado Sul, sob terras de marinha, em tres linhas:- a primeira com cinquenta e cinco metros (55,00m), fechando com oitenta e cinco metros (85,00m) e abrindo em direção ao Oeste com setenta e tres metros (73,00m); do lado Oeste também sob terras de marinha, com tres linhas: a primeira com cinquenta e quatro metros (54,00m), a segunda com trinta e seis metros (36,00m) e a terceira com cinquenta e sete metros (57,00m); medindo ainda do lado Leste para o Norte vinte e oito metros e cinquenta centímetros (28,50m) sob terreno do Patrimônio Municipal, hoje de Antonio O. de Oliveira, ou a área de 20.301,00 metros quadrados, terreno esse cortado por uma estrada com a largura de 5,00 metros por 139,00 metros de extensão, que deverá ser descontado do terreno acima descrito, cuja estrada será destinada para uma via pública, edificado com TRES (3) GALPÕES DE MADEIRA, cobertos com telhas tipo francesa, contendo respectivamente as áreas de 300,00m<sup>2</sup>, 862,50m<sup>2</sup> e 240,00m<sup>2</sup>, perfazendo uma área total de 1.402,50m<sup>2</sup>. **PROPRIETÁRIA (ENFITEUTA):**- SERRARIA E INDUSTRIALIZAÇÃO DE MADEIRAS TICO-TICO LTDA., com sede em São Francisco do Sul, SC., a Av. Nereu Ramos e inscrita no CGC.MF. sob numero 82.722.026/0001-08. **TÍTULO AQUISITIVO:**- Inscrito sob numero 2.284, as fls. 126, do Livro 4-C, deste cartório.

O Oficial (Gilberto Alves de Carvalho) .....

**R-1-9.383.- DATA:**- 08 de Novembro de 1.978.- **DEVEDORA:**- SERRARIA E INDUSTRIALIZAÇÃO DE MADEIRAS TICO-TICO LTDA., acima qualificada.- **CREDOR:**- BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DE SANTA CATARINA S.A. - BADESC., instituição financeira, sob a forma de sociedade anônima de economia mista, com sede e foro em Florianópolis, SC., inscrito no CGC.MF. sob numero ..... 82.937.293/0001-00.- **TÍTULO:**- PRESTAÇÃO DE FIANÇA.- **FORMA DO TÍTULO:**- Escritura pública de contrato de prestação de fiança, com garantias reais e fidejussórias lavrada nas notas do Tabelião, Vanda de Souza Salles, 4º Ofício da Comarca de Florianópolis, SC., no Livro 134, as fls. 025, em 07 de novembro de 1.978.- **VALOR:**- R\$300.000,00 (trezentos mil cruzeiros), correspondente ao Financiamento com Garantia Fidejussória. **CONDIÇÕES:**- JUROS:- 7% a.a., mais correção monetária de acordo com as Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional - ORTN, ou equivalente.- **PRAZO:**- 24 meses. **PAGAMENTO:**

Proprietário municipal ceder o direito da utilização da área do terreno temporário ao Município



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



## REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO

COMARCA DE SÃO FRANCISCO DO SUL - ESTADO DE SANTA CATARINA

GILBERTO ALVES DE CARVALHO - 1º OFICIAL DO SERVIÇO REGISTRAL

Rua Babilonga nº 276 - Caixa Postal nº 49 - Centro Histórico - CEP. 89240-000 - Telefax: (047) 844/0057/0530

### CERTIDÃO DE MATRÍCULA - CONTINUAÇÃO

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

Nº 9.383

FL.

lv.-

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª. CIRCUNSCRIÇÃO  
COMARCA DE SÃO FRANCISCO DO SUL - S. C.

SETE (7) prestações trimestrais, vencíveis no dia 20 do último mes de cada trimestre civil, sendo a primeira com vencimento no dia 20.03.79 e a última no dia 20.09.80. Demais condições do contrato. OBJETO DA GARANTIA: O imóvel e as benfeitorias constantes desta matrícula, em primeira e especial hipoteca.-  
O Oficial (Gilberto Alves de Carvalho) .....

*Certidão extraída pelo processo reprográfico do original em meu poder, do que dou fé.*  
São Francisco do Sul (SC), 29 de abril de 1997

O Oficial

GILBERTO ALVES DE CARVALHO  
Oficial do Serviço Registral da 1ª Circunscrição



**ANEXO C – MATRÍCULA DO QUADRO FOREIRO DO MUNICÍPIO DE SÃO  
FRANCISCO DO SUL**



ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE SÃO FRANCISCO DO SUL  
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
GILBERTO ALVES DE CARVALHO  
Titular

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

Pedido de certidão nº 76.492

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº  
7.066

Ficha  
pág. 1

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO  
COMARCA DE SÃO FRANCISCO DO SUL - SC.

MATRÍCULA Nº 7.066 - DATA:- 14 de fevereiro de 1978.- IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:- UM TERRENO DO PATRIMÔNIO MUNICIPAL, de forma de trapézio retângulo, situado neste Município, abrangendo uma área de 18.068,325m<sup>2</sup> e um perímetro de 17.036,00 metros lineares, contem, segundo levantamento feito em 19 de março de 1907, as características abaixo, cujo memorial de medição se transcreve "Ipsis Verbis":- "Em 19 de março de 1907 dei começo aos trabalhos, depois de fazer as necessárias ligações dos três marcos encontrados, tomando por ponto de partida o primitivo marco de pedra tosca com os sinais R+ fincado naquela época a beira do mar em frente a ilha do Araújo, naquele tempo - Ilha de Estevão da Cruz, em terreno de mangue alagado pelas marés:- seguindo em linha reta com o rumo magnético de 1279 SE. medi: em plano por terreno de mangue e mato fino até o caminho das Laranjeiras 538m onde se fincou um marco de pedra lavrada com os sinais CM-1907. Em seguimento atravessou a linha um ribeirão por algumas vezes e em 868m, deixou a vargem para subir um mamote que logo desceu, chegando com 940m em frente a casa de Maria Adelaide (viuva Jecca). Na distancia de 1.027m começou subindo um morrete por cujo alto seguiu e desceu atravessando em 1.330m um ribeirão. Em 1.380m atravessou a estrada velha, atualmente substituída e em 1.440m chegou a estrada geral onde se fincou outro marco também de pedra lavrada e com os mesmos sinais CM-1.907. Daí continuou subindo um morro e descendo até 1.982m onde chegando a vargem, atravessou um ribeirão e entrou em um grande brejo muito alagado. Ai, havendo dificuldade em se firmar não só as balizas como o instrumento o que logo se tornou impossível, fiz ponto em 2.480 m que assinalci e resolvi, para concluir a mesma linha, tomar o marco do Morro Grande, por mim já conhecido e de lá vir com a linha ao encontro do ponto deixado no brejo. Assim tomando o referido marco segui a linha com o rumo de 307º, cuja linha descendo o referido morro por uma roça até 260m de onde veio em plano, passando em 380m a 10m a esquerda pela casa de João Gomes, atravessando seguida no caminho começou a descer ate 560m onde atravessou um córrego e daí seguiu por um grande brejo ate 1.200m onde começou a subir o morro de João Silveira. Em 1.248m atravessou o caminho e chegou ao alto do mesmo morro com 1.380m e em 1.490m começando a descer ainda o mesmo morro passou 8m a direita da casa de João Silveira. Prosseguindo, sempre descendo, atravessou o leito da estrada de ferro e entrando pelo brejo já referido onde se fez ponto para vir com a linha do morro grande, foi-se ligar ao ponto assinalado, ficando por esse modo terminada a linha Oeste do patrimônio com a distancia total de 4.640 metros. Essa linha ficou assinalada com quatro marcos, sendo dois fincados em 1.722 e dois fincados em 1.907 nesta medição, sendo um no caminho da Laranjeiras, outro na estrada geral e outro a margem do leito da estrada de ferro - (em vez de quatro leia-se cinco). Traçada a linha de Oeste tornei de novo ao marco do Morro Grande e dele segui em linha reta com o rumo de 379 NE afim de tirar a linha do S. Descendo o mencionado Morro Grande até 100m de onde seguiu em plano, atravessando em 170m no caminho. Em 180m entrou a linha em mato virgem de uma planície baixa e despovoada, atravessando em 1.255m o pequeno caminho do Tabeleiro e deixando 1.460m a esquerda mais ou menos 70m a casa de Antonio Joaquim. Em 2.088m atravessou um ribeirão e em 2.614m a estrada de rodagem do Acarai em cuja margem se fincou um marco de pedra lavrada com os sinais CM 1.907 e prosseguindo a linha por igual terreno finalizou com 4.006 metros onde se fincou um marco de pedra, também como os outros lavrados e com os referidos sinais, ficando assim tirada a linha S. do patrimônio. Essa linha ficou assinalada com três marcos, sendo o do Morro Grande, fincado por ocasião da primitiva medição, o que fincado na estrada do Acarai e o que se fincou no fim desta linha. Tirada a linha S. do patrimônio e depois de ter feito a necessária ligação do marco do mangue em frente a ilha do Araújo ao marco fincado a beira do Rio da Pedreira, dei começo a linha, que pode-se dizer da frente - a linha N. Verifiquei, que essa linha unindo os dois marcos fincados em 1.722, não faz angulo reto com os outros, havendo pequena diferença. Assim a linha reta terminada pelos dois referidos marcos obedeceu ao rumo de 39º45' NE. Partindo com a linha do marco em frente a ilha do Araújo entrou logo no mar e por ele seguindo mais ou menos a 65m da praia até uma ponta de terra de mangue na foz do Rio da Olaria, outrora esteiro de Estevão da Cruz em 900m, tem com 400m passado junto a pedra chata, que se vê referida no auto da medição

Ficha de matrícula extraída do banco de dados deste serviço registral e impressa eletronicamente - pág. nº 1



ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE SÃO FRANCISCO DO SUL  
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
GILBERTO ALVES DE CARVALHO  
Titular

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

Pedido de certidão nº 76.492

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº  
7.066

Ficha  
pág. 2

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO  
COMARCA DE SÃO FRANCISCO DO SUL - SC

de 1.722. Transporta a ponta com 160m entra a linha de novo no mar, passando próximo a ponta do Paum e indo atravessar adiante a ponta do Tracovy para depois entrar ainda pelo mar atravessando pequenas pontas e pequenos sacos de mar até a praia em frente a rua Itajaí, próximo a uma pequena casa, deixando daí para diante o mar, atravessando a rua do Itajaí subi o morro e descendo cortar a rua Fernandes Dias até encontrar o marco que fora fincado a margem do Rio da Pedreira. Ai por julgar preciso um bom marco, mandei que se fincasse junto ao marco existente, um marco de pedra lavrada com os sinais CM.1907. Assim determinada essa linha com 3.980metros tratei de tirar a linha L. afim de fechar o perímetro do patrimônio. Para esse fim, tomando o marco fincado a beira do Rio da Pedreira, dele parti em reta com o rumo de 127º, seguindo por mangue brejado até ao leito da estrada de ferro, que travessou em 64m. Atravessando a estrada de ferro, começou a subir o morro ate 213m tendo em 106m atravessado pelo meio a casa dos Abelheiros. Seguindo pelo alto do morro começou a linha a descer 293m, passando com 459m pela direita mais ou menos 10m da casa de Bompeixe. Com 522m atravessou-se o caminho do Mato Alto onde se fincou um marco de pedra lavrada e com os sinais CM.1907 e entrou a linha em uma vargem alagada por um braço do Rio da Pedreira que em 606m atravessou. Com 1.550m chegou a linha ao fim do brejo e começou a subir um morro até 1.640m onde se atravessou um caminho e daí, subindo forte o mesmo morro. Em 1.720m encontrou-se uma pedra que parece ter sido para ai conduzida com o fim de assinalar a passagem de linha primitiva, medição por alguém que não os que fizeram aquela medição, que nisso tinha interesse. Depois começou a linha a descer o referido morro ate 1.900m que entrou em plano. Em 2.120m encontrou um brejo e por ele seguindo atravessando em 2.176m um ribeirão e em 2.330m um caminho onde termina o brejo e começa a subir o morro. Em 2.520m chega ao alto e desce até um caminho em 2.726m. Daí por diante segue a vargem o mato até ao fim da linha tendo-se atravessado antes uma pequena água em 3.525m. Com 4.410 metros ficou concluída esta linha e fechado o perímetro da medição, ficando ela assim terminada. O marco do fim desta linha não foi encontrado e me parece que se bem que o auto da primitiva medição faça menção de um marco aí fincado, assim como marcado um pau com os sinais R+. Assim me parece porque: procurando em mais ou menos alguns pontos do patrimônio, antes de dar começo a medição, afim de orientar-me, estive em casa de Laurindo de Freitas." - PROPRIETÁRIO:- PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO SUL.- TITULO AQUISITIVO:- A presente matricula é feita em cumprimento a determinação da Corregedoria Geral da Justiça, em conclusão ao parecer do Ministério Publico exarado as fls. 15 do processo de consulta feita por este Registro Imobiliário ao MM. Juiz de Direito da Comarca, datados respectivamente de 29/09/1977, 19/09/1977 e 28.04.1977, encaminhados a este registro pelo referido Juizo de Direito, em 10/10/1977 pelo Oficio nº 134/77, e, ainda, de acordo com a planta restaurada da medição de 1722 e do memorial descritivo do levantamento feito no ano de 1907, iniciado em 19 de março de 1907, encaminhados a este registro pelo Oficio nº 36/DA/77, em 29 de novembro de 1977, do Diretor do Departamento de Administração da Prefeitura Municipal, desta cidade, em atendimento ao requerimento deste Oficio ao DD. Prefeito Municipal, datado de 10 de novembro de 1977, de cujos documentos citados ficam cópias arquivadas neste cartório para os devidos fins de direito.  
O Oficial, Gilberto Alves de Carvalho.

AV-1-7.066.- DATA:- 14 de fevereiro de 1978.- Instituído aforamento em nome de Aroldo Pedro Copi, da área de 8.700,00m², na Travessa Duque de Caxias, conforme matricula 7.067.  
O Oficial, Gilberto Alves de Carvalho.

AV-2-7.066.- DATA:- 17 de fevereiro de 1978.- Instituído aforamento em nome de Jorge Pereira, da área de 75,775m², na travessa Pedro Pereira Lima, conforme matricula 7.082.  
O oficial, Gilberto Alves de Carvalho.

Ficha de matricula extraída do banco de dados deste serviço registral e impressa eletronicamente - pag. nº 2

DOCUMENTO IMPRESSO ELETRONICAMENTE. QUALQUER RASURA SEM RESSALVA SERÁ INTERPRETADA COMO ADULTERAÇÃO E TENTATIVA DE FRAUDE

Rua Babitonga, 259, Centro Histórico, CEP: 89.240-000, São Francisco do Sul, Santa Catarina  
www.cartoriocarvalho.com.br - e-mail: notariado@cartoriocarvalho.com.br - FONE/FAX: (47) 3444-2057

## **ANEXO D – MODELO DE CADASTRO SOCIOECONÔMICO**



## Diagnóstico sócio-econômico

Rua -

Casa -

Rancho de Pesca -

### Perfil:

1. Nome: \_\_\_\_\_

2. Idade: \_\_\_\_\_

3. Sexo: \_\_\_\_\_

4. Estado Civil: \_\_\_\_\_

Tem Filhos:

Sim ( )

Não ( ) Quantos: \_\_\_\_\_

5. Escolaridade: \_\_\_\_\_

6. Profissão: \_\_\_\_\_

6.1. Possui alguma formação técnica: \_\_\_\_\_

7. Sempre foi pescador:

Sim ( )

Não ( )

8. Tempo de residência na Praia: \_\_\_\_\_

9. Familiares que trabalham com a pesca:

Filhos ( )

Pai ( )

Outros ( )



**10.** Participa de alguma atividade de Tradição Cultural:

Sim ( ) Qual \_\_\_\_\_

Não ( )

**Renda:**

**11.** Recebe algum benefício do governo:

Não ( )

Sim ( ) Qual: \_\_\_\_\_

**12.** Possui carteira de trabalho registrada:

Não ( )

Sim ( )

**12.a.** Quantos empregos possui no momento? \_\_\_\_\_

**12.b.** Possui carteira de pescador:

( ) Sim

( ) Não

**13.** É contribuinte autônomo do INSS:

Não ( )

Sim ( )

**13.a.** Qual o tipo:

( ) Artesanal

( ) Profissional

( ) Outra: Qual: \_\_\_\_\_

**14.** Renda Familiar: \_\_\_\_\_

**15.** Renda mensal com a pesca: \_\_\_\_\_





16. Tem algum outro rendimento: \_\_\_\_\_

17. Como comercializa o produto: \_\_\_\_\_

18. Possui alguma dificuldade em comercializar o produto:

Sim ( ) Qual: \_\_\_\_\_

Não ( )

18.a. Possui carro ou moto:

Sim ( ) \_\_\_\_\_

Não ( ) \_\_\_\_\_

**Moradia:**

19. Tipo:

( ) madeira

( ) alvenaria

( ) mista

19.a. Uso:

( ) Rancho

( ) Moradia

( ) Mista

20. Ocupação:

( ) alugado

( ) próprio

( ) cedido

( ) ocupado

21. Tipo de energia:

( ) Luz elétrica

( ) Gerador

( ) Lampião



Lamparina

outro Qual: \_\_\_\_\_

**22.** Tipo de abastecimento de água:

Rede pública

Poço

Rio ou córrego

Outro Qual: \_\_\_\_\_

**23.** Existe tratamento de água

Sim

Não

**24. a.** Rede de esgoto:

Fossa negra

Vala a céu aberto

Rio, córrego ou mar

Fossa Filtro e Sumidouro

Fossa Filtro – Rede de Drenagem Pluvial

Rede coletora de esgoto

**24.b.** Existe banheiros:

não existe

interno (dentro de casa)

externo ( fora de casa)

**25.** Você considera este local seguro:

Sim

Não Por que? \_\_\_\_\_





**26. a.** Liste os principais objetos armazenados no rancho

Utensilio	Quantidade
Canoa	
Barco	
Rede	
Tarrafa	

**Meio Ambiente:**

**27.** Qual o período de defeso praticado: \_\_\_\_\_

**27.a.** Qual a pesca predominante: \_\_\_\_\_

**28.** Pesca durante o defeso:

( ) Sim

( ) Não

**29.** Possui seguro de defeso:

( ) Sim Qual: \_\_\_\_\_

( ) Não

**30.** Qual o tamanho da malha que usa na rede de arrasto: \_\_\_\_\_

**31.** O que faz com o lixo recolhido na rede de pesca: \_\_\_\_\_

**32.** Qual a origem do lixo encontrado no mar: \_\_\_\_\_



**33.** Os problemas ambientais atrapalham o seu trabalho:

- ( ) Sim            Como: \_\_\_\_\_  
( ) Não

**Conhecimento tradicional:**

**34.** Onde aprendeu o ofício da pesca: \_\_\_\_\_

**35.** Com que idade iniciou na pesca: \_\_\_\_\_

**36.** Qual a melhor condição?

- ( ) Vento  
( ) Temperatura da água  
( ) cor da água  
( ) Maré  
( ) Corrente marítima

**37.** Como você localiza o pesqueiro: \_\_\_\_\_

**38.** Utiliza algum equipamento para navegar:

- ( ) Sim            Qual: \_\_\_\_\_  
( ) Não

**39.** Você é associado à colônia de pescadores

- ( ) Sim            Qual: \_\_\_\_\_  
( ) Não

**40.** Por que participa: \_\_\_\_\_

**41.** Participa de outra organização:

- ( ) Sim            Qual: \_\_\_\_\_  
( ) Não



**Pesca:**

**42.** Pretende continuar na pesca:

Sim

Não

**43.** Tem transmitido o que sabe para alguém:

Sim

Não

**44.** Transmitido de que forma: \_\_\_\_\_

**45.** Pretende que seus filhos sejam pescadores:

Sim

Não

**Embarcação:**

**46.** Possui embarcação:

Sim

Não

**46. a.** A embarcação possui Certificado de Registro com o número e nome da embarcação:

Sim

Não

**47.** A embarcação possui seguro:

Sim      Qual: \_\_\_\_\_

Não

**48.** A embarcação possui Autorização de pesca:

Sim

Não



49. Tipo de embarcação: \_\_\_\_\_

50. Quantos: \_\_\_\_\_

51. Tamanho: \_\_\_\_\_

---

**Responsável pelo Diagnóstico**

**RG:**

---

**Evelise Maria Junkes Buzzi**

**Assistente Social da AMUNESC**