



REVISÃO DO PLANO MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA - PMRF

**PRODUTO 2 - ANÁLISE DE DADOS E DIAGNÓSTICO
VOLUME I**

TEXTO E ANEXOS 1 AO 7

**REVISÃO DO PLANO LOCAL DE
HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL DO
MUNICÍPIO SANTA LUZIA-MG**

**Produto 2 – Diagnóstico do Setor Habitacional
Volume I - Texto**

Secretaria de Habitação e de Regularização Fundiária
Santa Luzia - MG

Santa Luzia,

Abril, 2024

Prefeitura Municipal de Santa Luzia

Prefeito

Luiz Sérgio Ferreira Costa

Secretário de Habitação e Regularização Fundiária

Marlon Resende

Equipe técnica

Jessica de Castro Santana – Arquiteta e Urbanista

Luisa Horta Azevedo de Castro – Arquiteta e Urbanista

Izabelle Mereu Severiano – Arquiteta e Urbanista

Daiani de Meira Vedoveto – Assistente Social

Fundação Israel Pinheiro

Equipe Técnica

Coordenação

Fabiana Oliveira Araújo – Arquiteta Urbanista – CAU/MG A299235

Equipe Físico-Ambiental

Raquel Rocha Bicalho - Arquiteta Urbanista

Leonardo Andrade de Souza- Geólogo

Jackeline Cristina Oliveira Pereira – Estagiária de Arquitetura e Urbanismo

Equipe Sócio-econômico-organizativa

Gabriel Drumond - Sociólogo

Marina Barbosa de Araújo - Assistente Social

Mônica Costa Silva - Comunicóloga

Laura Matos - Cientista socioambiental

Equipe Jurídico-Legal

Taís Freire de Andrade Clark - Advogada

Thaís Lopes Santana Isaías - Advogada

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ADE – Áreas de Diretrizes Especiais

Agência RMBH - Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte

AMM- Associação Mineira dos Municípios

APP – Área de Preservação Permanente

CEMIG – Companhia Energética de Minas Gerais

COPAM – Conselho Estadual de Política Ambiental

COPASA - Companhia de Saneamento de Minas Gerais

CORI-MG - Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais

CPRM - Companhia de Pesquisa de Recursos Minerais

CRF- Certidão de Regularização Fundiária

DPMG- Defensoria Pública de Minas Gerais

INSS- Instituto Nacional de Seguridade social

MPMG - Ministério Público de Minas Gerais

NUIREF - Núcleo Interinstitucional de Regularização Fundiária

PLHIS – Plano Local de Habitação de Interesse Social

PMRF- Plano Municipal de Regularização Fundiária

PMRR- Plano Municipal de Redução de Risco

PRF- Projeto de Regularização Fundiária

REURB – Regularização Fundiária Urbana

REURB-E - Regularização Fundiária de Interesse Específico

REURB-S - Regularização Fundiária de Interesse Social

RMBH- Região Metropolitana de Belo Horizonte

SMDS -Secretaria Municipal do Desenvolvimento Social e Cidadania

SMDU – Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

SMHR- Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária

SEJUSP- Secretaria de Estado de Justiça e Segurança Pública de Minas Gerais

TJMG - Tribunal de Justiça de Minas Gerais

ZEIS – Zona de Especial Interesse Social

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Situação Fundiária geral do território municipal	12
Figura 2: Síntese das situações de irregularidade encontradas no Município de Santa Luzia	12
Figura 3 : Organograma da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária.	27
Figura 4 - Ocorrência de crimes violentos em Santa Luzia - Fevereiro/2024	62
Figura 5 - Ocorrência de crimes contra a mulher em Santa Luzia - Fevereiro/2024.....	62

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Medidas sugeridas pelo PMRF de 2009	15
Quadro 2 : Zoneamento de Santa Luzia.	19
Quadro 3 - Informações relevantes acerca dos processos de Regularização Fundiária.	30
Quadro 4 - Quantidade de requerimentos por ano.	31
Quadro 5 - Tipos de processo geodinâmico, número de edificações expostas e número de edificações indicadas para remoção em cada assentamento de Santa Luzia.	42
Quadro 6 - Síntese comparativa dos resultados da Setorização de Áreas de Risco Geológico.	44
Quadro 7 - Síntese da avaliação do risco PMRF 2024. Áreas onde foram identificados domicílio em situação de risco geológico e/ou hidrológico na escala de planejamento.	45

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO.....	9
INTRODUÇÃO	10
1. PLANO MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA VIGENTE	11
1.1. Avaliação PMRF vigente (elaborado em 2009).....	11
1.2. Avaliação da implantação de ações definidas no PMRF elaborado em 2009	14
2. CONTEXTOS DA POLÍTICA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	17
2.1. Legislações Municipal, Estadual e Federal	17
2.2. Organização institucional municipal	26
2.3. Órgãos relevantes externos ao município	29
2.4. Processos de regularização fundiária no Município	30
2.5. Instrumentos de fiscalização de loteamentos irregulares em Santa Luzia	31
3. DIAGNÓSTICO.....	33
3.1. Identificação das áreas irregulares do Município.	33
3.1.1. Metodologia de identificação e delimitação das áreas irregulares.....	33
3.1.2. Denominação e caracterização das áreas irregulares.....	34
3.2. Situações de risco	37
3.2.1. Aspectos conceituais.....	38
3.2.2. Etapas e atividades para levantamento e análise das situações de risco.....	40
3.3. Trabalho de Campo do Plano Municipal de Regularização Fundiária, 2024	44
3.4. Análises jurídico-legais	49
3.4.1. Metodologia de Análise e Dados apresentados pelo Município.....	49
3.4.2. Planilha geral de dados e matrículas.....	50
3.4.3. Flexibilizações, condicionantes e impedimento legais em regularização fundiária no contexto da Lei Federal 13.465/2017.....	51
3.4.4. Processo de compatibilização dos dados atuais com o PMRF 2009.....	54

4. ANÁLISE GERAL DAS COMPLEXIDADES QUE CONDICIONAM O PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.....	56
4.1. Identificação de complexidades e próximas etapas de elaboração do PMRF	56
4.2. Indicativos de complexidade à regularização fundiária	56
4.2.1. Análise da infraestrutura.....	57
4.2.2. Necessidade de laudos técnicos específicos.....	57
4.2.3. Presença de áreas não edificantes (indicação de remoção).....	57
4.2.4. Caracterização da ocupação.....	58
4.2.5. Classificação em Reurb-E e/ou Reurb-S.....	58
4.2.6. Existência de conflitos sociais.....	59
4.2.6.1. Percepções de lideranças comunitárias sobre conflitos sociais	59
4.2.6.2. Levantamento de crimes ocorridos em Santa Luzia	61
4.2.6.3. Fatores relacionados à cadeia dominial.....	62
4.2.6.4. Conflitos de posse e/ou propriedade	63
REFERÊNCIAS	64
ANEXOS	66

APRESENTAÇÃO

A Fundação Israel Pinheiro - FIP- apresenta à Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária, do Município de Santa Luzia, o segundo produto da Revisão do Plano Municipal de Regularização Fundiária - PMRF, correspondente à Análise de Dados e Diagnóstico.

O primeiro capítulo deste documento faz um resumo crítico do PMRF vigente do município, elaborado em 2009, identificando as ações definidas por ele e o quanto contribuiu para a política de regularização fundiária do município.

Em seguida é feita uma contextualização política, nas escalas federal, estadual e municipal que, atualmente, regem a regularização fundiária, definindo instrumentos, competências e potencialidades.

No terceiro capítulo é apresentado o diagnóstico do município, a partir de dados pertinentes à regularização fundiária que contribuem para conhecer a realidade de Santa Luzia e que contribuirão para a identificação da situação de regularidade dos assentamentos urbanos.

Por fim, o quarto capítulo traz análise geral das complexidades que condicionam a regularização fundiária, sobretudo aquelas relacionadas à infraestrutura urbana instalada.

INTRODUÇÃO

O Plano Municipal de Regularização Fundiária (PMRF) vigente no município de Santa Luzia, elaborado em 2009, mas aprovado somente em outubro de 2019 por meio do Decreto Municipal nº 3.476, contém dados, diagnósticos e propostas de ação relevantes.

Observa-se, entretanto, uma mudança considerável no cenário normativo nacional em relação à regularização fundiária, o que tem impacto importante nas políticas municipais. Faz-se necessário, portanto, uma atualização substancial dos referenciais normativos do Plano Municipal de Regularização Fundiária (PMRF), bem como uma atualização da análise dos dados e apontamento de medidas a partir deste novo panorama normativo, o que será feito em sessão própria. Ainda, considerando que o Plano foi elaborado em 2009, tem-se um lapso temporal que reflete na realidade das áreas, fazendo-se necessário, também, uma atualização dos dados.

Para a revisão aqui proposta, será trabalhada a mesma base de produtos adicionando informações e dados de forma crítica e atualizada conforme parâmetros urbanísticos, sociais e jurídicos vigentes.

1. PLANO MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA VIGENTE

1.1. Avaliação PMRF vigente (elaborado em 2009)

O PMRF vigente de Santa Luzia é composto por 6 produtos:

1. Plano de Ação
2. Levantamentos e Diagnósticos
3. Oficina de Capacitação
4. Diretrizes e Propostas
5. Relatório da Audiência Pública
6. Minuta Projeto de Lei

O Produto 1 do Plano de Regularização Fundiária do Município de Santa Luzia consiste no Plano de Ação que apresenta a metodologia que seria utilizada na elaboração do PMRF, detalhando o escopo do trabalho, equipe, planejamento físico-financeiro etc. Não é necessário para este diagnóstico trabalhar no conteúdo deste Produto.

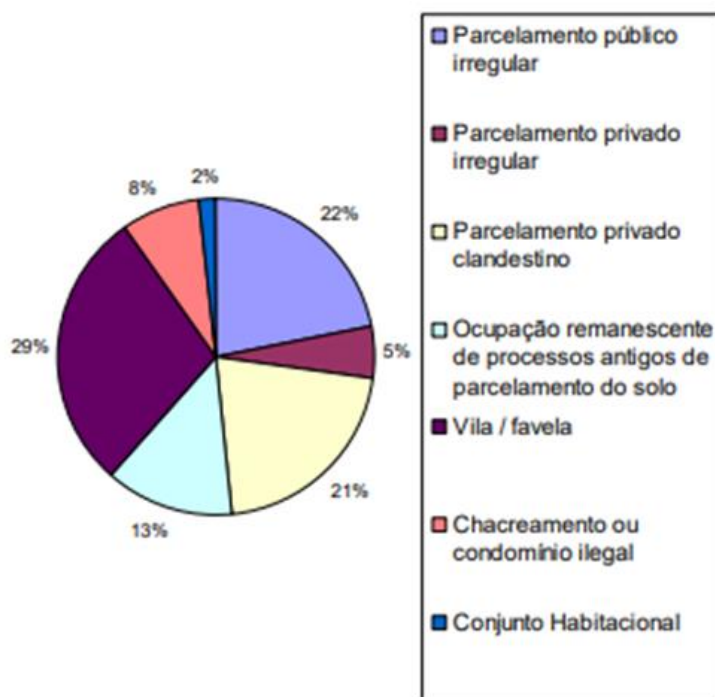
O Produto 2, por outro lado, traz levantamentos e diagnóstico, sendo relevante para a presente análise, motivo pelo qual este será tratado agora com mais detalhamento no que é pertinente.

Inicialmente, o Produto 2 empreende uma descrição metodológica do trabalho de elaboração do levantamento e diagnóstico e uma caracterização do município de Santa Luzia. Em seguida, aborda o contexto legal que envolve aspectos urbanísticos e regularização fundiária à época no âmbito federal, estadual e municipal. Todos estes elementos serão atualizados neste presente diagnóstico, em tópicos específicos.

Em seguida, passa-se para a caracterização dos assentamentos urbanos irregulares identificados. Conforme consta no PMRF elaborado em 2009, dos 199 (cento e noventa e nove) assentamentos urbanos identificados à época no Município de Santa Luzia, 92 (noventa e dois) eram regulares e 104 (cento e quatro) irregulares. Ademais, outros 3 (três) assentamentos identificados como irregulares foram incluídos na ficha 89 - ADE Parte Baixa, quais sejam, Vila Santa Cruz, Ponte Grande e São João Batista.

As figuras (Figura 1 e 2) constam no Plano (p.16 e p.139, respectivamente, Produto 2), detalhando a quantidade e percentual de assentamentos que se enquadravam nas topologias de irregularidades então estabelecidas:

Figura 1: Situação Fundiária geral do território municipal



Fonte: FIP, 2009

Com base em análise de processos de regularização fundiária, entende-se que essa classificação tipológica pode não ser tão clara para embasar os enquadramentos à ordem jurídica vigente. Sendo assim, faz-se uma proposição de alteração da estrutura de classificação e análise das áreas.

Figura 2: Síntese das situações de irregularidade encontradas no Município de Santa Luzia

Tipologias	Número de situações	%
Parcelamento público irregular	25	22
Parcelamento privado irregular	06	05
Parcelamento privado clandestino	24	21
Ocupação remanescente de processos antigos de parcelamento do solo	15	13
Vila / favela	33	29
Chacreamento ou condomínio ilegal	09	08
Conjunto habitacional	02	02

Fonte: Adaptado de FIP, 2009.

A partir disso, o Produto se detém em caracterizar os assentamentos urbanos irregulares, sendo esta a essência do conteúdo do referido volume, sintetizado a partir da página 782 do mesmo. Cabe desde já destacar que, para o processo de atualização do PMRF, estas áreas levantadas em 2009 sofreram mudanças, conforme se vê no mapa comparativo entre as áreas identificadas em 2009 e em 2024 (Ver Anexo 1 – Comparação áreas irregulares: PMRF 2009 e PMRF 2024).

Ao final do Produto 2, consta o diagnóstico jurídico a partir de análise da legislação municipal, previsões legais não regulamentadas e das necessidades de regulamentação e estruturação municipal para implementação de medidas de regularização fundiária.

O Produto 3 consiste no Registro de Oficina de Capacitação ministrada à época da elaboração do Plano, não sendo necessário aqui adentrar em seu conteúdo. Em seguida, o Produto 4 aborda as Diretrizes e Propostas, sendo central ao Plano de Regularização Fundiária do Município de Santa Luzia.

No volume 4 há uma definição de conceitos básicos do PMRF, a qual não cabe aqui reproduzir, até porque os mesmos não serão necessariamente replicados no processo de atualização do Plano.

Há também uma explicação metodológica e uma listagem dos assentamentos passíveis, não passíveis e parcialmente passíveis de regularização fundiária. Apresentam-se, ainda, as medidas e instrumentos possíveis de serem utilizados para a regularização fundiária dos assentamentos.

Em seguida, todos esses elementos são retomados em quadros sínteses, elaborados por área irregular, nos quais apresenta-se a situação do assentamento e as medidas para regularização, a partir da página 84 do volume 4. Esses quadros são bastante elucidativos.

Os quadros síntese apresentados a partir da página 84 do Produto 4 trazem os aspectos socioeconômicos, urbanístico-ambientais e jurídico legais por assentamento, indicando as possíveis medidas de regularização a serem implementadas na área.

Conforme informações levantadas na Prefeitura, este instrumental fornecido pelo Plano foi pouco utilizado pelo poder público municipal e, desde a elaboração do mesmo, não houve implementação de política de regularização fundiária em larga escala até a criação da Gerência de Regularização Fundiária Urbana. A partir de então, as ações de regularização fundiária foram expandidas. A Gerência forneceu dados sobre a abertura de processos de Regularização Fundiária Urbana (REURB) no Município de Santa Luzia, que serão devidamente analisados em sessão específica.

Para fins de avaliação de utilização do instrumental do PMRF elaborado em 2009, destacadamente contido no Produto 4, levantou-se dados que alimentam mapa comparativo demonstrando as áreas apontadas pelo PMRF de 2009 como objeto de regularização

fundiária no Plano e que de fato passaram ou estão em processo de regularização fundiária. Evidencia-se também as áreas apontadas como passíveis ou parcialmente passíveis de regularização, mas que não passaram por nenhuma intervenção desde a elaboração do PMRF em 2009.

O Produto 5 consiste no registro da Audiência Pública realizada para apresentação do Plano Municipal de Regularização Fundiária à sociedade e discussão do mesmo.

O Produto 6 corresponde à minuta de decreto ou Projeto de Lei para regulamentação do Programa Municipal de Regularização Fundiária, que será devidamente atualizado ao final do presente processo de revisão do PMRF.

1.2. Avaliação da implantação de ações definidas no PMRF elaborado em 2009

Em primeiro lugar, para fins de diagnóstico, lista-se no Quadro 1 medidas sugeridas no Produto 2 e se as mesmas foram até então implementadas ou não pelo Município de Santa Luzia:

Quadro 1 - Medidas sugeridas pelo PMRF de 2009

MEDIDAS SUGERIDAS PELO PMRF DE 2009	IMPLANTAÇÃO
Pág. 840 - Legislação tributária, urbanística e Lei Orgânica do Município devem ser alterados prevendo criação dos órgãos, das funções públicas competentes e instrumentos para implementação da regularização fundiária, conforme previsto no Plano Diretor	Parcialmente implementada
Pág. 841 - Lei municipal específica de regularização fundiária em áreas de interesse social integrada à política de saneamento em áreas de interesse social	Não implementada
Pág.841 - Adequação ambiental dos parcelamentos aprovados e irregulares, notadamente de questões relativas ao esgotamento sanitário	Não implementada
Pág.842 - Inserção na legislação municipal relativa à regularização fundiária a abordagem prévia obrigatória de questões de habitação de interesse social, meio ambiente, saneamento, drenagem e eliminação de risco	Não implementada
Pág. 842 - Aparelhamento da Administração Pública para implantação e atualização do geoprocessamento do município de Santa Luzia	Implementada
Pág. 843 - Previsão de meios de implementação do serviço auxiliar de assistência técnica para produção de habitação de baixa renda na legislação específica de regularização fundiária em assentamentos de interesse social	Não implementada
Pág. 846 - Efetivação da parceria com Ministério Público, Registro de Imóveis, concessionárias de serviços públicos e órgãos ambientais na fiscalização de parcelamentos irregulares e geradores de impactos no meio ambiente, bem como regularização fundiária de áreas que não sejam de interesse social, prevenção e correção de parcelamentos clandestino ou ilegais no Município	Parcialmente implementada
Pág. 846 - Atualização do Anexo do Plano Diretor, que contém a delimitação das ZEIS-1 e estudo para demarcação de áreas como ZEIS 2, dado o processo dinâmico de ocupação das áreas	Não implementada
Pág. 847 - Edição de lei específica para regramento de intervenções integradas para regularização fundiária em áreas de interesse social e regulamentação de parâmetros ambientais, de saneamento e risco, urbanísticos, sociais e jurídicos nestas áreas	Não implementada
Pág. 851 - Regulamentação de instrumentos de intervenção urbanística previstos no Plano Diretor, especialmente no tocante à regularização fundiária	Não implementada

Fonte: Elaboração FIP 2024, a partir de dados do PMRF de Santa Luzia

Em segundo, em relação à implementação de ações de regularização fundiária em áreas listadas no PMRF elaborado em 2009, segundo informado pela Prefeitura, a maioria das regularizações fundiárias, realizadas ou em curso, iniciaram por demanda social, seja por

meio de pressão popular sobre os vereadores, Ministério Público ou diretamente aos órgãos municipais competentes.

Foi observado que os munícipes buscam por meio da regularização a implementação e acesso à infraestrutura e cadastro de endereço. Não necessariamente a regularidade e segurança vinculadas a propriedade privada e registrada.

Inicialmente, acreditava-se que o ideal era abrir processos que enquadrassem todo o núcleo (perímetro delimitado do Bairro), e, portanto, parte dos processos de Regularização abertos no Município são abrangentes. Esse entendimento foi alterado e hoje é incentivado que os limites de Regularização enquadrem porções menores, tendo como base as quadras (com efetiva mobilização) incluindo as vias do seu entorno. Essa alteração de entendimento é decorrente da análise do poder público sobre o prazo de execução vinculado ao interesse, sobretudo das empresas que promovem a Regularização. A abertura de procedimentos de grandes áreas garante que não haverá outra empresa ou requerente sobre aquele núcleo, deixando assim porções consideráveis estagnadas nos processos de regularização, aguardando tão somente acordos financeiros entre os beneficiários e as empresas.

O PMRF dá respaldo para enquadramento dos processos requeridos, mas não necessariamente determina que áreas que não tenham sido apontadas, sejam enquadradas no programa. A base de informação do PMRF também orienta o Município sobre as prioridades de ação nos núcleos. No entanto, o Plano não é utilizado para criação de programas e incentivos à regularização, ou para captação de verbas para elaboração dos projetos de regularização das áreas. Não foi relatado, pelo poder público, a avaliação dos processos requeridos com base nas características que determinam dificultadores ou empecilhos à regularização apontadas no PMRF.

Sendo assim, observa-se que o PMRF elaborado tenha sido insuficiente para o planejamento das ações, hierarquização e complexidades. Também é possível observar, com base na comparação entre as áreas apontadas no PMRF e áreas regularizadas ou em processo de regularização, que os limites não foram bem definidos.

2. CONTEXTOS DA POLÍTICA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

2.1. Legislações Municipal, Estadual e Federal

Como já apontado, de 2009 para 2024 houve uma mudança considerável no cenário normativo nacional em relação à regularização fundiária, com destaque para a promulgação da Lei Federal 13.465/2017, que traz impactos importantes nas políticas urbanas em todas as esferas. Para a atualização do Plano Municipal de Regularização Fundiária de Santa Luzia faz necessário, portanto, uma renovação substancial dos referenciais normativos referentes à matéria.

a) Legislação urbanística à época de elaboração do PMRF 2009 que permanece vigente

- **Legislação Federal**

A Constituição Federal, em seu art. 6º, trata dos direitos sociais e traz o direito à moradia como uma garantia constitucional fundamental. Em seu Capítulo II, que se desdobra nos artigos 182 e 183, estabelece a política urbana federal. O Estatuto da Cidade, Lei Federal 10.257/2001, regulamenta os mencionados artigos, trazendo princípios e regras que norteiam o desenvolvimento urbano.

Outra norma importante é a Medida Provisória nº 2.220, que regulamenta a concessão de direito real de uso para fins de moradia, que incorporada como um instrumento de regularização fundiária no sentido de dar efetividade ao direito fundamental à moradia.

A Lei Federal 6.766, de 19 de setembro de 1979 e alterações posteriores, dispõe sobre os parcelamentos urbanos e de interesse do Programa de Regularização na medida em que determina parâmetros urbanísticos de ordenamento da cidade e regula o parcelamento. O Estatuto da Terra, por sua vez, estabelece o regramento para o ordenamento do solo em áreas rurais.

A Lei Federal 11.977/2009 teve seu capítulo de regularização fundiária revogado pela Lei Federal 13.465/2017 e foi posteriormente alterada em outras matérias pela Lei Federal 14.620/2023. Por fim, cumpre destacar que o Código Florestal, Lei Federal nº 4.771/1965, abordado no PMRF de 2009, foi revogado pela Lei Federal 12.651/2012. Todas essas mudanças serão devidamente detalhadas na seção de legislações atuais posteriores a 2009.

- **Legislação Estadual**

Permanece vigente a Constituição Estadual de Minas Gerais. A Deliberação do Conselho Estadual de Política Ambiental (COPAM nº 76 foi revogada, sendo que a Deliberação nº 236/2019 é que regulamenta atualmente o disposto na alínea “m” do inciso III do art. 3º da Lei nº 20.922, de 16 de outubro de 2013, para estabelecer demais atividades

eventuais ou de baixo impacto ambiental para fins de intervenção em área de preservação permanente. Esta norma será devidamente abordada na seção de legislações atuais.

- **Legislação Municipal**

O Plano Diretor de Santa Luzia (Lei Municipal nº 2.699) está vigente desde 2006 e foi, portanto, analisado no diagnóstico do antigo PMRF. Dentre os objetivos estratégicos previstos no artigo 7º do Plano, está prevista a "melhoria das condições ambientais da área urbanizada" do município, com destaque para a "recuperação das áreas degradadas e o rígido controle da expansão urbana". A necessidade de "implementação da Habitação de Interesse Social" e a "recuperação urbanística e regularização fundiária dos assentamentos habitacionais precários e irregulares" também foram definidos como objetivos estratégicos.

Uma das principais diretrizes adotadas pelo Plano Diretor para o desenvolvimento da política habitacional é a promoção de urbanização, reassentamento e regularização fundiária das áreas denominadas como "assentamentos subnormais já existentes" e prevenção contra situações de risco e surgimento de novas ocupações (art. 52).

Em relação ao zoneamento, o Plano Diretor estabelece no artigo 68 a definição para as Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS), divididas em:

ZEIS-1: áreas de assentamentos sub-normais, constantes do Anexo VI, nas quais o Poder Público deverá ordenar a ocupação por meio de urbanização, regularização fundiária e estabelecimento de parâmetros urbanísticos especiais (art. 68, §1º);

ZEIS-2: Áreas vagas na zona urbana nas quais, por razões sociais, haja interesse público em implantar programas habitacionais de interesse social (art. 68, §2º).

O Anexo VI do Plano Diretor contém o mapeamento das ZEIS-1, enquanto a definição das ZEIS-2 é remetida para a Lei de Ocupação e Uso do Solo. Atualmente o Plano Diretor e a Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo estão em processo de revisão, o que provavelmente resultará em mudanças significativas do zoneamento e reestruturação da política de desenvolvimento urbano.

A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de Santa Luzia define o zoneamento territorial do município, assim como os parâmetros para o parcelamento, uso e ocupação do solo e regulamenta as condições gerais das edificações (art. 2º). A legislação urbanística determina e classifica as zonas no município, reconhecendo as diferenças das formas de ocupação das diversas áreas, bem como a necessidade de planejamento e ordenamento territorial. O Município de Santa Luzia é composto por três zonas: i) Zona Urbana; ii) Zona de Expansão Urbana; e iii) Zona Rural (art. 4º) e suas divisões, conforme o Quadro 2.

Quadro 2 : Zoneamento de Santa Luzia.

ZONAS			DESTINAÇÃO
Zona Urbana	Áreas de Adensamento Preferencial	Zona de Ocupação Controlada 1 (ZOC-1)	Adensamento preferencial: diferentes tipologias de uso e ocupação
		Zona de Ocupação Controlada 2 (ZOC-2)	Adensamento preferencial: diferentes tipologias de uso e ocupação
	Áreas de Adensamento Restrito	Zona de Ocupação Controlada 3 (ZOC-3)	Adensamento restrito: residencial, comercial e baixo impacto
		Zona de Ocupação Controlada 4 (ZOC-4)	Adensamento restrito: chacreamento
		Zona de Ocupação Controlada 5 (ZOC-5)	Adensamento restrito: residencial unifamiliar
		Zonas de Ocupações Especiais (ZOE)	Grandes equipamentos e indústrias
	Áreas de Proteção	Setor Especial 1 (SE-1)	Desenvolvimento de projetos do sistema viário
		Setor Especial 2 (SE-2)	Proteção do centro histórico
	Áreas de Especial Interesse Social	Zona de Especial Interesse Social 1 (ZEIS-1)	Moradia de população de baixa renda
		Zona de Especial Interesse Social 2 (ZEIS-2)	Áreas vagas com interesse público para habitação de interesse social
Zona de Expansão Urbana (ZEU)			Futura ocupação de áreas
Zona Rural			Ocupação rural

Fonte: Elaboração FIP, 2024

Enquanto o Plano Diretor define as áreas mapeadas como ZEIS-1, a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo estabelece em seu artigo 5º, §5º que *"a instituição das ZEIS-2 se dará por ato do Executivo, a partir de proposição do proprietário público ou privado, condicionada à anuência prévia da Comissão Municipal de Política Urbana"*. No artigo 73, a Lei apresenta também uma listagem das Áreas de Diretrizes Especiais (ADE), sendo na maioria delas previstos parâmetros específicos de uso do solo.

Em relação ao parcelamento do solo, o artigo 8º da Lei determina que *"o parcelamento do solo para fins urbanos em Santa Luzia somente será admitido nas Zonas Urbana e de Expansão Urbana estabelecidas"*. O parcelamento pode ser feito mediante loteamento ou desmembramento, sendo o loteamento *"a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou*

prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes". O desmembramento é a modalidade de "subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes" (art. 11).

A Lei regulamenta o tratamento dos chamados "Loteamentos Fechados", definidos como loteamentos parcialmente ou totalmente cercados ou murados (art. 42). São estabelecidas diretrizes para a regularização dos loteamentos fechados a serem implantados futuramente no Município, para a regularização dos loteamentos fechados consolidados e para a transformação dos loteamentos abertos em fechados. O artigo 43 determina que *"todas as áreas públicas de lazer e as vias de circulação compreendidas no perímetro interno do loteamento fechado serão objeto de concessão de uso"*. A lei estabelece ainda o prazo de três anos para a regularização de loteamentos fechados sem autorização e as penalidades em caso de descumprimento de tal prazo (no art. 58, §2º). O artigo 60 permite a regularização de loteamentos fechados em que parte de área verde é utilizada, total ou parcialmente, para atividades diferentes das utilizações permitidas no caso de áreas de reserva legal (arts. 43). Nesse caso, a regularização é possível através da compra de outra área verde, dentro do loteamento, com a mesma metragem das irregularmente ocupadas. No Anexo 2 consta o Zoneamento vigente do município.

Legislações urbanísticas vigentes, promulgadas após 2009

- **Legislação Federal**

Retomando o histórico de delineamento do arcabouço normativo brasileiro no que tange à regularização fundiária, cabe retomar alguns aspectos. Diante das dificuldades enfrentadas para regularização fundiária em terras particulares, especialmente através da usucapião judicial, em 2009 é estabelecido um marco legal com a Lei Federal 11.977/2009. Esta lei trouxe, dentre outras inovações, a Demarcação Urbanística, como instrumento de regularização urbanística do assentamento irregular, e a Legitimação de Posse, como instrumento preparatório para a usucapião extrajudicial, e a própria usucapião extrajudicial (ou administrativo).

Nos últimos anos, um novo marco legal substituiu a legislação anterior através da Lei Federal 13.465/2017, que revogou o capítulo da regularização fundiária da Lei 11.977/2009 e inovou em diversos aspectos relativos à regularização fundiária, incluindo normas registrais, instrumentos, procedimentos e direitos reais novos. A Lei Federal 13.465/2017 institui medidas que abordam regularização fundiária rural, urbana, entre outras matérias. A presente análise foca na regularização urbana.

Uma das novidades da Lei 13.465/2017 é a nova definição dada ao processo de regularização fundiária, agora chamado “Reurb”, que se aplica ao que a Lei chama de “núcleo urbano informal”, definido como 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 (art. 11, II). Ampliaram-se assim as possibilidades de aplicação dos instrumentos de regularização fundiária, inclusive para assentamento com fins urbanos localizados em áreas rurais do município, conforme autoriza a nova legislação.

A Reurb compreende duas modalidades: a de interesse social (Reurb-S) e a de interesse específico (Reurb-E) (art. 13). A primeira compreende núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda. A segunda, por sua vez, engloba as áreas que não se enquadram na modalidade anterior. Essa classificação é importante porque impacta na responsabilização de custeamento das obras de instalação de infraestrutura essencial, bem como no pagamento ou não de custas e emolumentos cartoriais.

Ampliou-se também o rol dos legitimados para requerer a regularização fundiária, que passou a incluir, conforme art. 14 da Lei: União, Estados, Distrito Federal e Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta; os beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana; os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores; a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e o Ministério Público.

Ademais, há no art. 15 um rol não taxativo de possíveis instrumentos a serem utilizados na regularização fundiária, como a legitimação fundiária, de posse, usucapião, desapropriação etc.

Além de legitimado a requerer a Reurb, o Município é ator central no processo, tendo aliás a nova legislação aumentado as atribuições do Poder Público Municipal. A ele são atribuídas, inclusive, ações que até então eram de competência do Registro Imobiliário, especialmente no procedimento da demarcação urbanística ou no procedimento administrativo análogo à demarcação, previsto no art. 31, envolvendo identificação dos imóveis objeto de regularização fundiária, notificação dos detentores de domínio e confrontantes das áreas a serem regularizadas, recebimento, análise e solução das eventuais impugnações ao procedimento, incluindo uma estruturação administrativa e capacitação técnica da equipe para estes novos procedimentos (conforme arts. 19 a 22). Ademais, na Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S) cabe ao Poder Público a

responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária (art. 33, parágrafo único, I).

O processo de regularização fundiária, salvo situações excepcionais que viabilizem a aplicação de outro procedimento, seguirá as fases da Reurb previstas no art. 28 da Lei 13.465/2017. Assim, o processo poderá ser iniciado mediante requerimento do órgão competente da Prefeitura, como legitimada para requerer a Reurb (art. 14, I, da Lei 13.465/2017), cabendo ao Poder Público Municipal promover a abertura de procedimento administrativo para processamento da regularização (art. 28, II, da Lei 13.465/2017), com expressa classificação da modalidade de Reurb aplicável à espécie: Regularização Fundiária de Interesse Social – Reurb-S ou Regularização Fundiária de Interesse Específico – Reurb-E (art. 13, I e II, da Lei 13.465/2017). Em seguida, o Município realizará a notificação dos envolvidos.

Após, o Auto de Demarcação Urbanística será apresentado ao Cartório de Registro de Imóveis competente para averbação nas matrículas atingidas e, se for o caso, abertura de matrícula nova para a área demarcada. Alternativamente, poderá ser realizado o procedimento administrativo análogo à demarcação urbanística, previsto no art. 31 da Lei 13.465/2017, caso se entenda mais adequado à situação específica de cada assentamento. Destaca-se que, diferente do que previa a Lei 11.977/2009, a nova legislação não estabelece como essencial a etapa de demarcação urbanística, podendo ser realizado procedimento administrativo análogo, dependendo da situação registral da área a ser regularizada, bem como das estratégias e instrumentos de regularização aplicáveis (o que não impede a aplicação do procedimento geral e demais instrumentos da Reurb, a teor do que dispõe o art. 19, §3º, da Lei 13.465/2017).

Ressalta-se que é atribuição do Poder Público Municipal a realização de procedimentos administrativos de prevenção, mediação e resolução consensual de conflitos decorrentes da regularização fundiária (art. 34 da Lei 13.465/2017). Portanto, a Prefeitura, com apoio da equipe técnica contratada, deve se estruturar, preparar e capacitar para esta função.

Seguindo o procedimento ordinário, após a demarcação ou procedimento do art. 31, tem-se a elaboração dos Projetos e Propostas de Intervenção para Regularização Fundiária, atendendo especialmente ao disposto nos arts. 35 e 36 da Lei 13.465/2017. As propostas do projeto de regularização fundiária poderão incluir ainda a indicação de parâmetros urbanísticos e ambientais para parcelamento, ocupação e uso do solo para o assentamento a ser regularizado, em caso de omissão de legislação municipal específica, conforme preceitua o art. 35, parágrafo único. Integra esta etapa a elaboração do projeto de parcelamento do solo urbano, com plantas e memoriais descritivos, incluindo os estudos

técnicos, justificativas, pareceres e demais documentos necessários à tramitação, licenciamento e aprovação do parcelamento junto aos órgãos competentes, sejam municipais, metropolitanos ou estaduais.

A lei busca atenuar formalismos e entraves das normas urbanísticas tradicionais, mantendo a previsão de instrumentos de regularização urbanística como as Zonas Especiais de Interesse Social (art. 18), cujos parâmetros podem ser específicos para tais áreas. Contudo, a realização da Reurb não está condicionada à existência de ZEIS (art. 18, §2º). Outra flexibilização normativa encontra-se no art. 11, §1º, que prevê a possibilidade de o Município dispensar na Reurb a exigência de parâmetros urbanísticos e edifícios previstos na legislação ordinária. E consta ainda a possibilidade de se admitir a regularização fundiária em Áreas de Preservação Permanente (APP) inseridas em núcleo urbano informal consolidado, desde que estudos técnicos demonstrem que a intervenção implica em melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior (art. 11, §2º, da Lei 13.465/2017).

Sobre este ponto vale mencionar que a Lei Federal 13.465/2017 realizou importantes alterações na Lei Federal 12.651/2012, que revogou e substituiu o chamado “Código Florestal” (Lei 4.771/1965). Estas alterações afetaram os arts. 64 e 65 e dizem respeito à possibilidade de regularização fundiária em Áreas de Preservação Permanente cumpridos os requisitos estabelecidos.

A próxima etapa da Reurb é constituída pela Análise, Licenciamento e Aprovação do Projeto de Regularização Fundiária pelos entes competentes, incluindo aí a aprovação do projeto de parcelamento do solo pelo Município. Ressaltando-se que esta análise, licenciamento e aprovação poderão envolver órgãos licenciadores municipais, estaduais e metropolitanos, conforme o caso, caracterizando o licenciamento integrado (urbanístico e ambiental) e aprovação de todo o projeto de regularização fundiária, mediante pronunciamento da autoridade competente, conforme previsto no art. 12 e no art. 40, II, da Lei 13.465/2017.

A conclusão do processo na esfera administrativa municipal se dará com a aprovação do projeto de regularização fundiária e emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), figura jurídica bastante inovadora trazida por esta legislação. A CRF acompanhará o projeto de regularização aprovado e apresentará, dentre outras informações, a lista dos beneficiários da regularização, com sua qualificação, identificação das respectivas unidades imobiliárias regularizadas e o direito real conferido, dispensando-se a apresentação de títulos individuais e cópias dos documentos dos beneficiários ao Cartório de Registro de Imóveis, a teor do que dispõe os arts. 40 e 41 da Lei 13.465/2017. A utilização da “titulação em lista” dos beneficiários, uma das grandes inovações na nova legislação de regularização fundiária, pode

agilizar sobremaneira a conclusão dos processos de regularização fundiária. Porém, destaca-se que esse instrumento não é de utilização compulsória, podendo o Poder Público, conforme as circunstâncias do caso concreto, adotar instrumentos individuais de titulação para concessão dos direitos reais atribuídos aos beneficiários, cuja lista exemplificativa consta no art. 15 da Lei 13.465/2017.

Cumprе destacar, dentre os instrumentos de regularização dominial previstos, a “legitimação fundiária”, principal inovação normativa trazida nesta lei, que consiste na atribuição da propriedade plena das unidades imobiliárias aos seus ocupantes, como modalidade de aquisição originária do direito real, independente do tempo e da qualificação da posse, para ocupações consolidadas até 22/12/2016 (art. 23). Na legislação anterior, a obtenção da propriedade plena do imóvel objeto de regularização fundiária de interesse social se dava, no mínimo, após 5 anos (prazo do usucapião especial urbano) do registro da legitimação de posse, instrumento que, aliás, foi mantido com pequenas alterações pela nova legislação (art. 25).

A próxima etapa do processo é o registro do Projeto e da Certidão de Regularização Fundiária, incluindo o projeto de parcelamento do solo, no Registro Imobiliário competente, prevista nos arts. 42 e seguintes da Lei 13.465/2017. Consubstancia-se na apresentação e requerimento de registro do Projeto de Regularização Fundiária aprovado e da respectiva Certidão de Regularização Fundiária emitida pela Prefeitura, podendo incluir a lista dos beneficiários, com suas respectivas unidades imobiliárias e direitos reais conferidos. Serão então registrados nas matrículas imobiliárias das unidades regularizadas os direitos reais conferidos aos respectivos beneficiários, com as averbações eventualmente necessárias.

Vale sublinhar que a Lei 13.465/2017 e os instrumentos jurídico-urbanísticos nela previstos são autoaplicáveis e não dependem de regulamentação por legislação municipal para sua implementação, conforme prevê o art. 28, parágrafo único, da citada lei. Contudo, é salutar que o arcabouço legal municipal seja adequado e suficiente para tratar as minúcias do processo de regularização fundiária em âmbito local.

Acrescenta-se ainda que o Decreto Federal nº 9.310/2018 regulamenta aspectos da Lei 13.465/2017, instituindo normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana.

- **Legislação Estadual**

O Provimento Conjunto 93/2020 aborda no Título XI a temática da “REURB em núcleos urbanos informais consolidados e da titulação de seus ocupantes” (Art. 1.106). A norma é voltada para o aspecto registral da regularização, regulamentando os procedimentos cartorários.

Dispõe no Art. 1.107 que cabe ao oficial do registro de imóveis tão somente o controle de legalidade formal de aspectos da REURB, não cabendo análise de mérito do processo. O Provimento traz aspectos que impactam na fase de registro, como a definição da modalidade de REURB e impactos em custas e emolumentos de atos registrais.

Aborda-se no Capítulo II a competência para registro da Reurb e no Capítulo III os documentos a serem apresentados nesta etapa. O capítulo IV trata de maneira detida do procedimento de registro da CRF, sendo seguido de diretrizes em torno da titulação.

O Provimento é a diretriz legal da etapa final da Reurb e, neste sentido, de crucial observância, performando considerável importância no presente Projeto de Regularização Fundiária.

Vale trazer também a Deliberação Normativa do COPAM nº 236/2019, que revogou a Deliberação Normativa nº 76/2004, abordada no PMRF de 2009. Ela estabelece possíveis atividades eventuais ou de baixo impacto ambiental para fins de intervenção em área de preservação permanente.

- **Legislação e programas municipais**

A Lei Municipal nº 1.947/1997 instituiu o Programa de Regularização e Melhoria da Moradia Popular-Bem-Morar, com o objetivo de auxiliar a população de baixa renda a construir ou reformar moradias populares próprias, possibilitando, também, a regularização de imóveis residenciais inscritos no Cadastro Técnico Municipal, junto ao Instituto Nacional de Seguridade social (INSS) e junto ao Cartório de Registro de Imóveis. O Programa previa ainda assistência técnica gratuita de profissionais da engenharia e da arquitetura, patrocinada pela Prefeitura. Apesar da Lei 1.947/1997 permanecer vigente, o Programa não existe mais.

Após a promulgação da Lei Federal 13.465/2017 regulamentando a Regularização Fundiária, o município de Santa Luzia instituiu através da Lei nº 3.922/2018 o Programa Municipal de Regularização Fundiária. O Programa tinha como objetivo: i) contribuir para a melhoria das condições de moradia da população residente em assentamentos irregulares em Santa Luzia; ii) atuar no enfrentamento do quadro de informalidade habitacional urbana no Município; e iii) constituir as bases para a instituição de uma política municipal de regularização fundiária. Apesar de considerar alguns parâmetros e diretrizes estabelecidos pela Lei Federal 13.465/2017, o Programa também se baseou nas experiências nacionais acumuladas durante a vigência da Lei Federal 11.977/2009. Três anos após sua instituição, o Programa foi revogado pela Lei Municipal nº 4367/2021.

No início de 2023, a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação estabeleceu o procedimento para Regularização Fundiária dos núcleos urbanos consolidados de Santa Luzia através da Resolução nº 01/2023 da Comissão de Regularização Fundiária Urbana. A Resolução regulamentou no âmbito municipal a Lei Federal nº 13.465/2017 e produziu um

modelo para os pedidos de Reurb direcionados à Secretaria. Após a reforma administrativa ocorrida em 2023, os pedidos passaram a ser processados e acompanhados pela recém criada Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária (SMHR). Atualmente, embora existam vários processos de Regularização Fundiária ocorrendo no Município, não há nenhum Programa de Regularização Fundiária vigente.

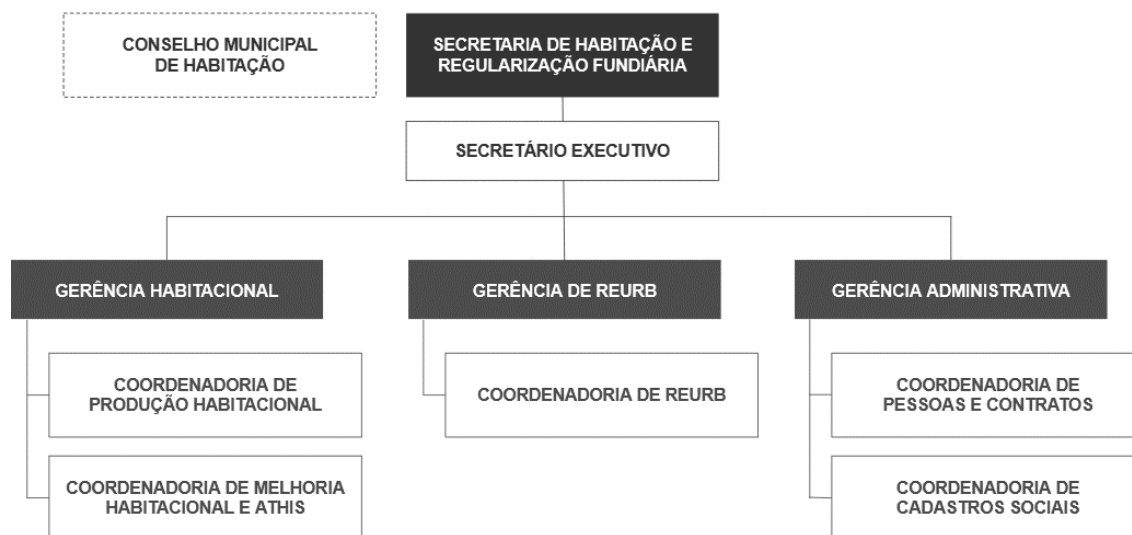
2.2. Organização institucional municipal

A Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária do Município de Santa Luzia foi criada em 2023. Ela é responsável pela iniciativa de contratação dessa revisão do PMRF, conjuntamente com a revisão do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS). Com a criação da SMHR, a pauta da habitação deixou de ser tratada junto às demais questões urbanas dentro da Secretaria de Desenvolvimento Urbano para ter sua própria secretaria. O órgão passou a conjugar a responsabilidade de gerir a política habitacional com a de conduzir a regularização fundiária dos assentamentos irregulares do Município. Essa é uma estratégia de atender de forma integrada às demandas do déficit habitacional qualitativo e quantitativo, bem como de incorporar na gestão pública a ideia de que a regularização fundiária deve estar atrelada a medidas de urbanização e qualificação dos territórios, para além da titulação da propriedade.

A Lei Complementar nº 4.570/2023, que reestruturou a organização administrativa da prefeitura de Santa Luzia, dispõe em seu artigo 29 que a SMHR é o órgão responsável pelo planejamento, execução e controle das atividades relacionadas à habitação e programas de regularização fundiária. Compete à Secretaria promover políticas voltadas aos programas habitacionais, estimular parcerias com o setor privado no sentido de construções populares dentro dos programas habitacionais dos Governos Federal e Estadual e identificar públicos carentes e demandantes de habitações para moradias. No âmbito da Regularização Fundiária, é responsabilidade da Secretaria: i) estabelecer programas municipais de REURB, assim como participar dos programas de outros entes federados; ii) promover parcerias com os cartórios de registros de imóveis com fins de facilitação, celeridade e organização na emissão de titularidade de imóveis aos seus reais detentores de posse; iii) elaborar o plano de desenvolvimento e regularização fundiária do Município; iv) elaborar diagnóstico situacional dos terrenos de terceiros sem a devida documentação de titularidade; v) manter convênios com outras esferas de governo visando a regularização fundiária; e vi) utilizar a ferramenta de geoprocessamento no dimensionamento dos projetos de regularização fundiária.

A SMHR é composta por três gerências (Gerência Habitacional, Gerência de Reurb e Gerência Administrativa) com suas respectivas coordenadorias, e é apoiada por uma Secretaria Executiva, conforme organograma (Figura 3):

Figura 3 : Organograma da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária.



Fonte: Elaboração FIP, 2024

O Conselho Municipal de Habitação foi criado pela Lei Municipal nº 4.350/2021 e não sofreu alteração com a reestruturação administrativa (art. 46 da Lei Complementar nº 4.570/2023). No entanto, com a Lei Municipal nº 4.643/2023, a presidência do Conselho e demais funções designadas à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação passaram a ser da recém criada SMHR. Apesar do Conselho ter sido instituído legalmente, ele ainda não foi efetivado. A atual gestão da SMHR está empenhada em designar os membros representantes do setor público e realizar as eleições dos representantes da sociedade civil para que o Conselho possa iniciar suas atividades.

A Gerência Habitacional tem a função de gerenciar todas as atividades e políticas públicas voltadas à habitação, bem como articular-se com outros órgãos governamentais e não governamentais para implantar projetos habitacionais públicos e particulares no Município. Fazem parte dessa gerência a Coordenadoria de Produção Habitacional, responsável por coordenar e promover atividades voltadas à produção habitacional, em especial a habitação popular; e a Coordenadoria de Melhoria Habitacional e Ações de Trabalho Habitacional de Interesse Social – ATHIS, responsável por coordenar atividades voltadas às melhorias das condições da habitação de interesse social. Atualmente as atribuições da Gerência Habitacional e de suas coordenadorias estão sendo exercidas pelo mesmo servidor.

A Gerência de Regularização Fundiária Urbana tem a função de gerenciar todas as atividades voltadas ao programa REURB, bem como de propor programas e projetos de lei

que visem a regularização fundiária no Município e de promover convênios e termos de parcerias com órgãos de governo e não governamentais para garantir a celeridade processual das regularizações. Faz parte dessa gerência a Coordenadoria de REURB, responsável por coordenar e elaborar programas e políticas públicas voltados para a regularização fundiária. Atualmente três servidores assumem as atribuições desta secretaria, sendo um deles o servidor responsável pelas atribuições da Gerência Habitacional.

A Gerência Administrativa tem a função de organizar e controlar o fluxo de recebimento e expedição de documentos relativos à SMHR, bem como de acompanhar a execução dos contratos administrativos, convênios e termos de cooperação técnica e a execução orçamentária. Fazem parte dessa gerência a Coordenadoria de Pessoas e Contratos, responsável por coordenar e controlar os contratos administrativos, de prestação de serviços e de fornecimento de bens e serviços mantidos pela municipalidade; e a Coordenadoria de Cadastros Sociais, responsável por coordenar as atividades voltadas à formação e cadastros sociais de munícipes com interesse em participar de programas habitacionais e de regularização fundiária. Atualmente, a Gerência Administrativa e a Coordenadoria de Pessoas e Contratos contam com cinco servidores, e a Coordenadoria de Cadastros Sociais com um servidor.

Além da SMHR, outras secretarias compõem a estrutura administrativa e de gestão das políticas públicas voltadas para habitação e regularização fundiária. A Secretaria Municipal do Desenvolvimento Urbano (SMDU), órgão que deu origem da atual SMHR, continua sendo responsável pelo planejamento, execução e controle das atividades de planejamento urbano e rural, o que demanda diálogo contínuo com a SMHR. Compete à Secretaria Municipal do Desenvolvimento Social e Cidadania (SMDS), o planejamento, execução, coordenação, controle e avaliação das atividades do Município relacionadas com a Assistência Social. Essa secretaria atualmente gerencia o Auxílio Moradia (regulamentado pela Lei Municipal nº 3.074/2010), programa destinado ao atendimento de famílias removidas de áreas de risco ou em razão de intervenção do poder público, que também dialoga diretamente com as atribuições da SMHR.

Por ser uma secretaria muito recente, a SMHR ainda conta com um número de servidores reduzido para executar suas atribuições, em especial no que diz respeito à Gerência Habitacional. O aumento da demanda por políticas voltadas para habitação de interesse social e regularização fundiária, tende a impactar ainda mais a estrutura da Secretaria. Para que os processos de regularização fundiária ocorram de forma articulada com uma política habitacional abrangente, ou seja, que considere o acesso à terra como acesso integrado a condições dignas de moradia, serviços e infraestrutura urbana, é preciso que a integração entre esses processos considere um maior peso da política habitacional, que

em termos administrativos no Município, significa uma ampliação do corpo técnico da SMHR, em especial da Gerência Habitacional.

2.3. Órgãos relevantes externos ao município

O Ministério Público de Minas Gerais (MPMG), instituição voltada para a defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis, atua na defesa da ordem urbanística através da Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo. Compete à Promotoria o acompanhamento de intervenções em vegetação e/ou em curso d'água decorrente de ocupação residencial urbana; parcelamento do solo, implantação de loteamento ou condomínio; conjuntos e cooperativas habitacionais; obras públicas de drenagem pluvial; ocupações urbanas residenciais; segurança em edificações públicas, dentre outras matérias. O MPMG, com objetivo de auxiliar os municípios no desenvolvimento da política urbana, tem publicado várias cartilhas e guias — com destaque para o *Guia do parcelamento do solo urbano para município e da regularização fundiária urbana* — que servem como material de apoio para as prefeituras.

A Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte (Agência RMBH), autarquia territorial e especial foi criada pela Lei Complementar de Minas Gerais nº 107/2009 "para fins de planejamento, assessoramento e regulação urbana, viabilização de instrumentos de desenvolvimento integrado da Região Metropolitana de Belo Horizonte – RMBH – e apoio à execução de funções públicas de interesse comum" (art. 1º). Compete à Agência promover o desenvolvimento integrado da região metropolitana de Belo Horizonte por meio do Planejamento Metropolitano, Articulação dos seus atores e Ordenamento Territorial. Cabe também à Agência: *"apoiar os municípios na elaboração de projetos de desenvolvimento metropolitano para fins da habilitação a recursos do Fundo de Desenvolvimento Metropolitano"* e *"exercer poder de polícia administrativa, notadamente no tocante à regulação urbana metropolitana"* (art. 4º, XV e XVI).

O Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG), em parceria com o MPMG — através da Coordenadoria Estadual das Promotorias de Justiça de Habitação e Urbanismo —; o estado de Minas Gerais — por meio da Agência RMBH, vinculada à Secretaria de Desenvolvimento Econômico (Sede) —; a Defensoria Pública de Minas Gerais (DPMG); o Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais (Cori-MG) e a Associação Mineira dos Municípios (AMM), criou o Núcleo Interinstitucional de Regularização Fundiária (Nuiref). O principal objetivo do núcleo é auxiliar os gestores públicos municipais mineiros no procedimento de regularização fundiária.

2.4. Processos de regularização fundiária no Município

O Município de Santa Luzia, até a data de análise dos documentos para composição deste PMRF, indicou que existem 52 (cinquenta e dois) processos de Regularização Fundiária em andamento, iniciados, em sua maioria, por demanda social. A princípio avaliou-se os limites das áreas indicadas para regularização fundiária a partir da base georreferenciada e da planilha de controle dos processos abertos. Tendo como base apenas essas duas informações, não foi possível identificar se os processos foram concluídos, se houve prolongamento excessivo do prazo de desenvolvimento, nem a qualidade dos produtos entregues. Tampouco foi possível identificar a ocorrência de inconsistências, incompatibilidade de informações e, sobretudo, se as etapas concluídas incluíram todo o limite demarcado ou apenas parte dele. Portanto, não foi possível apontar, neste produto, quais áreas já estão devidamente regularizadas por meio dos processos apresentados. O Quadro 3 sintetiza informações relevantes sobre os processos de Regularização Fundiária.

Quadro 3 - Informações relevantes acerca dos processos de Regularização Fundiária.

Pedidos indeferidos	9
Existência de ação judicial envolvendo o território	7
Requerimento feito pela prefeitura ou em parceria com a prefeitura	8
Classificação como Reurb-S	15
Estimativa de moradias beneficiadas	11.500
Processos na etapa de elaboração do Projeto de Regularização Fundiária (PRF)	1
Processos na etapa de elaboração da Certidão Regularização Fundiária (CRF)	4

Fonte: Elaboração FIP, 2024

Das 11.500 (onze mil e quinhentas) moradias beneficiadas pelo processo de regularização fundiária, 4.900 (quatro mil e novecentas) estão localizadas no bairro Palmital, constituindo a maior área a ser regularizada pelo Município. Os processos que se encontram mais avançados, na etapa de elaboração da CRF, são: Frimisa (quadra 16); COHAB Novo Centro; Vila dos Dragões e Santa Matilde. O bairro Nova Conquista (quadras 01; 02; 05; 07; 10; 11; 12; 13; 14; 15; 18 e 19) está na etapa de elaboração do PRF. O Quadro 4 mostra a quantidade de requerimentos recebidos pela prefeitura entre 2019 e 2023.

Quadro 4 - Quantidade de requerimentos por ano.

ANO DO REQUERIMENTO	QUANTIDADE DE REQUERIMENTOS
2019	2
2020	1
2021	29
2022	6
2023	6
Sem data determinada	8

Fonte: Elaboração FIP, 2024

Durante a análise dos processos de regularização em andamento e conversa com técnicos da prefeitura, foram observadas situações que podem dificultar ou impossibilitar a conclusão de tais processos. Alguns procedimentos foram abertos delimitando poligonais muito grandes, ou seja, além do alcance social, financeiro e de interesse do requerente. A dificuldade é que, uma vez aberto o processo de regularização de determinada área para um requerente, não é possível que outro agente — empresa, poder público, ou mesmo seus próprios moradores — entre com um processo de regularização sem que haja a alteração da poligonal de atuação definida. Ademais, a qualidade dos trabalhos realizados pelas empresas, o tempo decorrido e a inconsistência dos dados apresentados ao longo dos processos, também têm gerado insegurança na possibilidade de conclusão dos processos. Por isso, a necessidade de análise das áreas que estão com processos de regularização em andamento se demonstrou fundamental para o desenvolvimento deste PMRF.

Neste cenário, será necessário não somente abordar as legislações existentes, mas também trabalharmos ações para controle, sistematização e capacitação do poder público para gerir e fiscalizar todos os processos de regularização fundiária já em andamento ou a serem implementados futuramente. Entende-se também que cabem ações de incentivo social e financeiro para conseguir alcançar de forma efetiva a regularização das áreas apontadas neste PMRF.

Os anexos 3 e 4 apresentam, respectivamente, apresentam Quadro de resumo dos processos abertos de REURB e as Áreas com processo de regularização fundiária em curso

2.5. Instrumentos de fiscalização de loteamentos irregulares em Santa Luzia

A irregularidade fundiária, herança do processo histórico de acesso à terra no Brasil, está presente também no município de Santa Luzia. A análise feita da legislação incidente sobre a produção do território urbano do Município (item 2.1), e os levantamentos sobre a

realidade socioeconômica de sua população, demonstram que o processo de regularização é oneroso e depende da ação ou incentivo público para ocorrer. A promoção e manutenção da regularidade demanda trabalho ativo e contínuo do poder público e da população, disponibilidade de solo, execução ou acesso à infraestrutura, mobilidade, acesso a equipamentos públicos, entre outras condições inacessíveis para determinada parcela da população.

O Município de Santa Luzia conta atualmente com base de dados extensa e tem trabalhado com o georreferenciamento das informações no território, o que permite o acompanhamento e fiscalização do uso e ocupação do solo. Para composição da revisão do PMRF, esses dados facilitaram a análise crítica e identificação das situações de irregularidade. Os loteamentos aprovados foram lançados no mapa geral da cidade, possibilitando o acompanhamento por parte da Prefeitura do desenvolvimento dos bairros e, assim, o planejamento e ordenamento territorial. Além disso, a utilização de imagens de satélite e drones facilita a fiscalização dos loteamentos irregulares.

Além de investir em tecnologia para alimentar a base de dados e auxiliar os processos de fiscalização, o Município tem trabalhado com levantamento de dados qualitativos online, através da participação popular. No site da Prefeitura, os cidadãos podem fornecer informações sobre habitação preenchendo os campos destinados à coleta de dados. Observa-se, assim, a possibilidade de participação popular nos processos relativos ao ordenamento territorial, o que posteriormente será trabalhado de forma a ampliar e aplicar as informações gerais levantadas.

Entendendo a produção da irregularidade urbana como um processo histórico e analisando-a à luz dos parâmetros jurídicos, sociais e espaciais, é possível pensar em uma estrutura municipal que consiga absorver as demandas reais de planejamento urbano e ordenamento territorial. O intuito de analisar a legislação vigente, os processos formais de regularização e a forma como ocorre a fiscalização no Município, é de reduzir e, objetivamente, cessar os processos de ocupação irregular.

3. DIAGNÓSTICO

3.1. Identificação das áreas irregulares do Município.

3.1.1. Metodologia de identificação e delimitação das áreas irregulares

Para identificação das áreas irregulares foram utilizadas as seguintes bases de dados, parte fornecidas pela Prefeitura Municipal:

- Limite e imagens das plantas dos loteamentos, desmembramentos, remembramentos e modificações aprovadas: os projetos aprovados foram disponibilizados em imagens georreferenciadas sobrepostas à ortofoto de 2018 e os limites totais dos parcelamentos desenhados pela Prefeitura;
- Matrículas, atos normativos e outros materiais relacionados a áreas previamente levantadas pela Prefeitura de Santa Luzia;
- Desenho das áreas não parceladas dos loteamentos aprovados (executado pela equipe deste projeto tendo como base as imagens georreferenciadas pela Prefeitura);
- Áreas irregulares apontadas pelo PMRF 2009;
- Base de dados das concessionárias (CEMIG, COPASA) na qual consta o lançamento de linhas de transmissão, redes de água e redes de esgoto no Município;
- Indicação de situações de risco geológico-geotécnico (identificada pela equipe deste projeto);
- Vista aérea do Google;
- Identificação de elementos físicos existentes como: cursos d'água, ferrovia e rodovias (executada pela equipe deste projeto, tendo como base imagens aéreas);
- Base de divisão de todo o território do Município por Bairros "Populares", indicada na Lei Municipal nº 4.489/2022;
- Legislações urbanísticas federais, estaduais e do Município de Santa Luzia.

Os polígonos que limitam os parcelamentos aprovados foram desenhados pela equipe técnica do Município, possibilitando, assim, a identificação das áreas ocupadas entre esses parcelamentos, o que se chama aqui de "entre bairros". Internamente ao limite dos parcelamentos aprovados, foram desenhadas as áreas não loteadas, ou seja, que não correspondem a lotes individualizados e sistema viário, como áreas públicas (praças, áreas de equipamentos, institucionais e outras), áreas de preservação permanente e áreas verdes; áreas remanescentes, etc. Identificadas algumas áreas, por vezes elas eram agrupadas ou subdivididas com base na estrutura de ocupação.

Lançadas as plantas dos bairros aprovados sobre a imagem aérea foi possível identificar as situações de ocupações, observando-se tanto as áreas destinadas a outros fins quanto situações de divergências (macro) entre o projeto aprovado e a situação de fato.

Por fim, as áreas então identificadas foram cotejadas com as apontadas enquanto bairros populares pela Lei Municipal 4.489/2022, sendo ambas equiparadas, quando possível. Os nomes aqui adotados seguiram a seguinte ordem: onde há parcelamento aprovado, essa é a principal referência para delimitação e nomenclatura da área; quando não há parcelamento, a delimitação e nomenclatura partem dos bairros populares.

Importante mencionar que o processo de compatibilização entre o levantamento inicial feito pela equipe técnica e os chamados bairros populares foi complexa considerando as recorrentes divergências entre os projetos de parcelamento aprovados e a divisão dos bairros populares. Além disso, as características visíveis de ocupação, em alguns casos, seguem a lógica da localidade vizinha, não cabendo assim análise urbanística, social ou jurídica divergente.

O cruzamento dos dados resultou na delimitação das áreas irregulares identificadas em todo o território, com as devidas subdivisões. Importante observar que a utilização do nome dos bairros populares pode gerar certa dificuldade na identificação das unidades regulares em alguns âmbitos, como nos Cartórios de Registros de Imóveis, que trabalham a partir das informações formalizadas e não populares das áreas.

Ainda, que principalmente nas áreas delimitadas pelos polígonos caracterizados como “entre bairros”, podem haver áreas de desmembramentos e loteamentos devidamente aprovados, registrados e implantados em conformidade que deverão ser posteriormente analisados no âmbito dos processos de aprovação. No que tange aos desmembramentos, segundo à Lei Municipal Complementar 2835/2008, que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação de Santa Luzia, diz-se da possibilidade de aprovação de áreas inferiores à 20.000m² com acesso à “via existente”. Esse termo pode gerar uma situação de interpretação ambígua. Entende-se que o sistema viário deve estar devidamente aprovado e registrado para ser formalmente considerado “existente”. Entretanto, a presença da estrutura no território, bem como o reconhecimento institucional e social, pode caracterizá-lo como existente. A falta de objetivação do termo na lei pode gerar situações que prejudicam o ordenamento urbano, reduzindo assim as responsabilidades sobre implantação de infraestrutura, destinação de áreas públicas, entre outras condições que são abordadas no âmbito da legislação para aprovação de parcelamento e são flexibilizadas para desmembramentos.

3.1.2. Denominação e caracterização das áreas irregulares

- a. Áreas Rurais - denominadas como Chacreamentos:** São áreas que se encontram afastadas do núcleo urbano adensado, principalmente presentes nos territórios em que incide o Zoneamento Rural e a Zona de Expansão Urbana (objetiva futura ocupação de áreas).

- b. **Entre Bairros:** São áreas que se encontram próximas ou circundadas por loteamentos aprovados identificados no georreferenciamento do Município de Santa Luzia. Elas apresentam características variadas, mas, de certa forma, estão todas integradas ao núcleo urbano. São ocupações, portanto, que ocorrem fora da projeção dos polígonos das plantas de parcelamentos que foram aprovadas e, a princípio, de propriedade não identificada, bem como de histórico de ocupação indefinido, demandando, assim, um estudo dominial e social mais complexo.
- c. **Áreas Irregulares (projetos aprovados/registrados):** São áreas identificadas dentro do limite apontado nos loteamentos aprovados que terão classificação distinta para enquadramento na irregularidade:
- d. **Áreas públicas:** praças, áreas de equipamentos públicos, áreas institucionais e outras que porventura prestem a destinação ao poder público – Município, Estado ou União. Essa identificação permite direcionar o diagnóstico, bem como as proposições de regularização, indicando principalmente a responsabilidade da fiscalização e implementação do Projeto de Regularização Fundiária. No entanto, esse é somente um direcionamento para as buscas e composição da cadeia dominial da área, que deverá ser devidamente conferida e analisada em conjunto com o registro cartorial do parcelamento.
- e. **Áreas de Preservação Permanente e áreas verdes:** tendem a ser áreas com restrições legais e, dessa forma, dependentes de análise e laudo ambiental específico na composição do Projeto de Regularização Fundiária. Nesses casos, a primeira identificação da finalidade que foi submetida à área no projeto de parcelamento depende também de análise subsequente no local para diagnóstico completo da situação atual.
- f. **Áreas desconformes:** são áreas que, de acordo com a comparação entre a situação atual e o projeto aprovado, apresentam diferenças, o que caracteriza irregularidade do imóvel. Nesse caso, a desconformidade leva em consideração principalmente o traçado viário, que desconfigura o desenho da quadra e por consequência os limites e áreas dos lotes. Sendo assim, o objeto aprovado e registrado não equivale à ocupação de fato presente no local e pode inviabilizar as etapas de regularização das edificações e outros trâmites subsequentes à individualização do registro do lote. Eventualmente, tendem a ser áreas que

apresentam características morfológicas que dificultam o desenho proposto no Projeto Aprovado, mas não somente.

- g. **Áreas remanescentes:** que compõem situação de ocupação de área de propriedade privada, porém sem o devido trâmite para ordenamento, aprovação e registro do Parcelamento. Nesses casos, há o direcionamento sobre a propriedade que deverá ser devidamente confirmada na matrícula mãe do parcelamento e identificado o proprietário anterior. Não há segurança sobre a informação da propriedade, no entanto, há indicação de caminho de buscas para composição do quadro dominial. O mesmo vale para composição e análise do processo histórico de ocupação da área, que pode ter sido objeto de invasão desordenada ou parcelada pelo proprietário sem devida aprovação, no entanto ligadas a um (ou mais) proprietários definidos.
- h. **Expansão da ocupação:** áreas identificadas para além do loteamento aprovado que seguem a lógica de ocupação do confrontante. São áreas de domínio não identificado a princípio, mas que, quando urbanisticamente e socialmente analisadas, tendem a se relacionar diretamente com o loteamento aprovado.
- i. **Diversos:** ainda sobre as características para identificação das irregularidades, há também a possibilidade de que o loteamento aprovado tenha desconsiderado condições físicas pré-existentes ou pós-implantadas, e, portanto, tenha gerado situações de irregularidade na ocupação, eventualmente ocasionando indicações de remoção e reassentamento de unidades construídas. Dentre essas condições estão:
- Riscos geológico-geotécnicos;
 - Cursos d'água;
 - Ferrovia;
 - Rodovia;
 - Linha de transmissão;
 - Ausência de infraestrutura básica (esgoto, água e pavimentação) ¹.
- j. **Distritos Industriais:** São áreas de ocupação dentro ou próximo aos limites dos loteamentos aprovados descritos como Distritos Industriais que, pela imprecisão das informações contidas nas plantas e registros, não é possível assegurar a regularidade do objeto.

¹ Outras informações acerca da infraestrutura do Município, como limpeza urbana, iluminação pública e drenagem, serão analisadas posteriormente devido à falta ou inconsistência de dados das bases da Prefeitura e concessionárias.

- k. **Áreas de atenção às condições de risco geológico-geotécnico:** São áreas que estão regulares diante das análises urbanística, jurídica e social, mas que, no entanto, apresentam situações de riscos que devem ter atenção. Essas áreas não foram analisadas no âmbito da regularização e foram marcadas com objetivo de indicar possíveis intervenções necessárias para minimizar ou mitigar eventuais ocorrências de riscos.

O Anexo 5 mostra as Áreas Irregulares identificadas no âmbito do presente trabalho (PMRF 2024).

Já o anexo 8, dividido em 3 partes, apresenta cada uma das áreas irregulares, em 3 mapas cada uma, identificando:

- Situação de regularidade;
- Processo de regularização;
- Elementos físicos e infraestrutura

3.2. Situações de risco

O avanço do crescimento desordenado dos municípios e as diversas formas de uso e ocupação têm contribuído intensamente para o surgimento de situações problemáticas. Estas se manifestam através da alteração das paisagens, ocupação de áreas naturalmente suscetíveis a processos geodinâmicos, remoção da cobertura vegetal, alterações dos cursos das drenagens, execução de cortes inadequados, disposição e lançamento inadequado de materiais (aterros), concentração do escoamento superficial provocando erosões e enxurradas. Este quadro após a sobreposição de intervenções antrópicas tornou-se, comum, e tem se agravado com as mudanças climáticas e intensificação das chuvas, o que remonta à necessidade de convivência constante da população com situações de risco geológico e hidrológico.

O nível de detalhamento da abordagem geológico-geotécnica para a Regularização Fundiária está diretamente relacionado à escala do instrumento em desenvolvimento. O PMRF é um instrumento de planejamento cuja leitura abrange todo o território municipal. Dessa forma, a abordagem da temática risco geológico e hidrológico baseia-se, principalmente, na avaliação de estudos já realizados no município considerando como lapso temporal, sempre que possível, trabalhos realizados nos últimos cinco anos. A dinâmica do processo de ocupação do território altera em um espaço curto de tempo os cenários de risco identificados reduzindo ou ampliando o número de setores de risco.

O risco é socialmente construído e os desastres não são naturais e estão diretamente relacionados às formas de ocupação do território, às relações sociais e escolhas políticas e econômicas adotadas ao longo do tempo.

3.2.1. Aspectos conceituais

Objetivando definir bases conceituais que subsidiem a confecção das análises do Risco Geológico, e da aptidão à regularização Fundiária, elaborou-se uma relação de terminologias, e suas respectivas definições, acerca dos temas, para sistematização e embasamento conceitual. Estes conceitos foram sintetizados de diversos autores (CERRI e AMARAL, 1998; NOGUEIRA, 2002; FIDEM, 2003; LEITE, 2005), cujos trabalhos, entre outros, orientaram a metodologia aqui empregada:

EVENTO: Fato já ocorrido, no qual não são registradas consequências danosas.

ACIDENTE/ DESASTRE: Acidente é um fato ocorrido, onde foram registradas consequências danosas. Denomina-se desastre quando as consequências extrapolam a capacidade normal de resposta e recuperação da população afetada.

VULNERABILIDADE: São as características intrínsecas do sistema exposto a um evento. Corresponde à predisposição do sistema em ser afetado ou sofrer danos.

RISCO: Probabilidade de um evento provocar perdas ou danos acima de valores aceitáveis.

ÁREAS E SETORES DE RISCO GEOLÓGICO: são aquelas sujeitas a sediar evento geológico natural ou induzido ou serem por ele atingidas.

O termo cartografia geotécnica é empregado de uma forma genérica para aqueles produtos cartográficos que expressam a prática do conhecimento geológico aplicado para enfrentar os problemas gerados pelo uso e ocupação do solo (PRANDINI et al., 1995) ou que busquem avaliar e retratar as características dos componentes e o comportamento do meio físico frente aos diferentes tipos de ocupação, avaliando suas limitações e seus potenciais (ZUQUETTE, 1993).

Entende-se aqui por suscetibilidade a potencialidade de processos geológicos (movimentos gravitacionais de massa, inundações/alagamentos/enxurradas, corridas, erosões, assoreamento, subsidências e colapsos, processos costeiros, sismos induzidos, etc.) causarem transformações do meio físico, independentemente de suas consequências para as atividades humanas (SOBREIRA; SOUZA, 2012).

O risco geológico pode ser definido como uma situação de perigo, perda ou dano, ao homem e suas propriedades, em razão da possibilidade de ocorrência de processo geológico, induzido ou não (CERRI; AMARAL, 1998), ou seja, é a probabilidade de um evento provocar perdas ou danos na área que é potencialmente afetada pelo processo geodinâmico. A esta equação se junta a vulnerabilidade dos elementos afetados, relacionada, principalmente, ao padrão construtivo no caso de áreas urbanas. O risco (**R**) é tido como uma condição latente ou potencial e a determinação do seu grau está relacionado à probabilidade de ocorrência de

um evento perigoso (**A**) e dos níveis de vulnerabilidade (**V**) dos elementos expostos existentes.

$$R = A \times V$$

Onde,

A = probabilidade de ocorrência de um evento perigoso (ameaça).

V = vulnerabilidade dos elementos expostos.

Neste caso, o risco (**R**) é tido como uma condição latente ou potencial, e seu grau depende da intensidade provável da ameaça (**A**) e dos níveis de vulnerabilidade (**V**) existentes.

Quando se considera possível prognosticar temporal e espacialmente uma ameaça ou probabilidade (**P**), com base nos processos e mecanismos geradores, permitindo a avaliação dos prováveis danos (**D**), tem-se:

$$R = P \times D$$

Nogueira (2002) propõe que quando se agrega a estas definições a existência de algum gerenciamento do problema, pode-se expressar o risco (**R**) da seguinte forma:

$$R = P (fA) \times C (fV) \times g^{-1}$$

Onde tem-se a probabilidade (**P**) de ocorrer um fenômeno físico **A** com previsão de local, intervalo de tempo, dimensão, etc. Os danos ou consequências (**C**) que são função da vulnerabilidade (**V**) das pessoas ou bens, o que pode ser modificado pelo grau de gerenciamento (**g**).

Na avaliação da vulnerabilidade considera-se as possibilidades técnicas e econômicas de prevenir ou mitigar os vários efeitos destrutivos do fenômeno. O grau de organização e coesão interna do empreendimento ou comunidade em risco, considerando sua capacidade de prevenir, mitigar ou responder às situações de desastre, pode ser denominado de vulnerabilidade social.

Já a aptidão à urbanização pode ser definida como a capacidade dos terrenos para suportar os diferentes usos e práticas da engenharia e do urbanismo, com o mínimo de impacto possível e com o maior nível de segurança (Sobreira e Souza, 2012). Sua análise parte do mapeamento, caracterização e integração de atributos do meio físico que condicionam o comportamento deste frente às solicitações existentes ou a serem impostas (implantação de infraestrutura e acesso a serviços urbanos, melhorias habitacionais, consolidações geotécnicas, regularização fundiária e programas de desenvolvimento comunitário, etc.). As cartas geotécnicas de aptidão devem sempre considerar que será necessária uma abordagem posterior integrada dos diagnósticos dos eixos físico-ambiental

(aptidão à urbanização), jurídico-legal e socioeconômico-organizativo das áreas alvo das análises e para tal, os estudos com estes objetivos devem ser feitos em escala de detalhe e com suporte de dados quantitativos quando necessário.

Diante dos conceitos apresentados é possível perceber que o risco geológico e a aptidão à regularização urbana e fundiária não dependem, apenas, das características intrínsecas dos materiais envolvidos nos processos geológicos e hidrológicos, da morfologia das encostas ou do regime pluviométrico da estação chuvosa. Está diretamente relacionado à forma de ocupação, tanto em encostas como em baixadas, e à conscientização da população envolvida no que tange a alteração da geometria dos terrenos sem critérios técnicos para a instalação de edificações residenciais, comerciais, de ensino, saúde, lazer etc.

A proximidade de edificações à base ou crista de encostas; a deposição inadequada de lixo, o lançamento de águas servidas e esgoto diretamente no solo; a construção sobre terrenos com baixa capacidade de suporte; a execução de escavações sem critérios técnicos e/ou estabilização adequada são exemplos de ações antrópicas que podem deflagrar ou potencializar eventos relacionados a movimentos gravitacionais de massa, ou maximizar os danos relacionados a um acidente.

3.2.2. Etapas e atividades para levantamento e análise das situações de risco

A análise do risco prevista para o Plano Municipal de Regularização Fundiária de Santa Luzia foi realizada, para este em duas etapas de trabalho: levantamento de dados e trabalhos de campo.

Levantamento de Dados

Esta atividade correspondeu ao levantamento de informações e materiais necessários à execução do trabalho, permitindo um melhor entendimento do território municipal e o planejamento das demais etapas do mapeamento. Foram realizadas as seguintes atividades:

a) Levantamento das bases e informações cartográficas existentes:

- Mapa de Zoneamento e Áreas Especiais, Mapa de Áreas Especiais de Interesse Social,
- Mapa de Áreas Irregulares PMRF 2024,
- Plano Municipal de Redução de Risco de Santa Luzia (PMRR), 2009.
- Carta de suscetibilidade a inundação e movimentos de massa,

- Setorização das áreas de risco – CPRM - 2022.

b) Avaliação de fotografias oblíquas de baixa altitude disponíveis e obtidas em campo, onde todo o objeto de estudo foi definido.

Para uma melhor compreensão da dimensão do risco ao longo do território municipal foram realizados trabalhos de campo para a complementação dos cenários de risco identificados na setorização mais recente que foi executada pela CPRM no ano de 2022. Durante os trabalhos de campo também foram geradas fotografias aéreas oblíquas com o uso de drone avaliada posteriormente no escritório.

- Plano Municipal de Redução de Risco, 2009

No PMRR de Santa Luzia o Diagnóstico de Risco Geológico do Município foi realizado em 61 áreas, correspondentes a assentamentos precários – vilas, loteamentos ou conjuntos habitacionais - onde se julgou haver situações de risco geológico. Das 61 áreas visitadas, 22 áreas não apresentaram situações de risco geológico ou apenas setores de risco baixo a inexistente. Mapeou-se, então, 39 assentamentos, nos quais delimitou-se e descreveu-se 100 setores, sendo 29 setores de risco alto e 46 setores de risco médio, além de 25 setores mapeados como risco geológico baixo. Foram mapeadas 5.519 edificações entre os dois níveis de risco geológico contabilizados no diagnóstico, quais sejam, alto e médio. Entretanto, em situação de risco alto existiam aproximadamente 817 edificações, que correspondiam às situações prioritárias para intervenção (Quadro 5).

Quadro 5 - Tipos de processo geodinâmico, número de edificações expostas e número de edificações indicadas para remoção em cada assentamento de Santa Luzia.

Nome do Assentamento	Nº de Setores			Moradias em Risco		Total Alto e Médio	Indicações de Remoção
	Esc	Er.	In.	Alto	Médio		
Adeodato	-	1	-	0	2	2	0
Alto da Caixa D'Água	2	2	-	0	8	8	0
Antenas	1	1	2	44	14	58	44
Boa Esperança 2	1	2	2	6	6	12	6
Campo dos Dragões	1	2	-	6	3	9	0
Carreira Comprida	1	1	-	0	7	7	0
Casa Branca	-	1	-	0	64	64	0
Colorado	1	1	-	0	6	6	0
Cristina 1	1	2	-	0	7	7	0
Cristina 3	-	2	2	116	0	116	28
Duquesa	3	-	-	4	75	79	1
Feirinha	1	1	2	3	33	36	3
Gogó da Ema	3	2	1	62	72	134	62
Morada do Rio	-	3	1	0	3	3	0
Nossa Senhora das Graças 1	1	2	-	1	4	5	1
Nossa Senhora das Graças 3	1	-	1	0	36	36	32
Nova Conquista 1	2	2	-	52	115	167	0
Nova Conquista 2	2	4	-	7	3	10	0
Nova Conquista 3	3	4	-	31	160	191	31
Nova Esperança	4	4	1	54	2200	2254	54
Padre Miguel	1	2	-	5	0	5	0
Palmeiras	-	4	-	0	18	18	17
Recanto da Olaria	2	4	-	0	8	8	0
Salto Grande	1	1	-	0	53	53	0
Santa Beatriz	2	4	-	77	62	139	0
Santa Matilde	3	2	-	19	550	569	0
Santa Matilde 1	1	2	-	0	46	46	0

Nome do Assentamento	N° de setores			Moradias em risco		Total Alto e Médio	Indicações de Remoção
	Esc	Er.	In.	Alto	Médio		
Santa Matilde 2	1	1	-	0	8	8	0
Santa Matilde 3	1	-	-	0	75	75	0
Santa Matilde 4	2	2	-	2	61	63	0
Santa Matilde 5	1	2	-	11	0	11	11
Santa Mônica	2	2	-	0	1	1	0
Santa Rita	1	3	-	0	34	34	0
Santo Antônio	2	2	-	103	550	653	103
Sem Nome - próx. a Antenas	-	1	1	32	0	32	32
SESC	4	1	-	81	203	284	36
Sem Nome - próx. a SESC	1	1	-	0	163	163	0
União	1	2	3	101	50	151	101
Vila dos Dragões	1	1	-	0	2	2	0
TOTAL	54	73	16	817	4.702	5.519	562
	143			4.889			

Fonte: PMRR, 2009

- Setorização de Risco CPRM – 2022

A Setorização de Áreas de Risco Geológico da CPRM consiste na identificação e caracterização das porções urbanizadas do território municipal sujeitas a sofrerem perdas ou danos causados por eventos adversos de natureza geológica e objetiva subsidiar a tomada de decisões relacionadas às políticas de ordenamento territorial e prevenção de desastres. No Quadro 6 tem-se os resultados da atualização da Setorização de Áreas de Risco Geológico realizada pelo Serviço Geológico do Brasil-CPRM no município de Santa Luzia- MG, nos meses de fevereiro e março de 2022, em atenção às diretrizes estabelecidas pela Política Nacional de Proteção e Defesa Civil (Lei 12.608/2012).

Quadro 6 - Síntese comparativa dos resultados da Setorização de Áreas de Risco Geológico.

Grau de Risco	ANO DE 2012			ANO DE 2022		
	Áreas de risco mapeadas	Imóveis em áreas de risco	Pessoas em áreas de risco	Áreas de risco mapeadas	Imóveis em áreas de risco	Pessoas em áreas de risco
Alto	28	1093	5160	35	257	1009
Muito Alto	10	794	3645	40	827	3347

Fonte: CPMR, 2012 e 2022

3.3. Trabalho de Campo do Plano Municipal de Regularização Fundiária, 2024

Como já descrito os dados existentes sobre os cenários de risco do Plano Municipal de Redução de Risco de 2009 já estão desatualização e do ponto de vista técnico não devem ser mais usados como referência para o planejamento. Em relação à setorização do risco executada pela CPRM no ano de 2022 esta foi usada como referência inicial para o PMRF embora o mapeamento não tenha contemplado todo o território municipal.

Para suprir as deficiências das informações encontradas, mesmo não sendo objeto do PMRF, foram realizados trabalhos em campo visando o mapeamento do risco em locais não setorizados anteriormente. Os objetivos específicos desta atividade foram na escala do instrumento PMRF identificar evidências, analisar os condicionantes geológico-geotécnicos e ocupacionais que as determinam e avaliar a probabilidade de ocorrência de processos associados a movimentos gravitacionais em encostas e inundações nas baixadas que possam afetar a segurança de moradias.

Os trabalhos de campo constituíram-se, basicamente, em investigações geológico-geotécnicas de superfície, buscando identificar condicionantes dos processos de instabilização, existência de agentes potencializadores e evidências de instabilidade ou indícios do desenvolvimento de processos destrutivos. Os resultados das análises de risco foram sintetizados nos Quadro 7. Ressalta-se que a indicação ou não de risco geológico e hidrológico no instrumento PMRF não elimina a obrigatoriedade de que estudos de detalhe para o mapeamento do risco com responsabilidade técnica sejam realizadas quando da regularização fundiária de cada uma das áreas analisadas no território de Santa Luzia – MG.

Quadro 7 - Síntese da avaliação do risco PMRF 2024. Áreas onde foram identificados domicílio em situação de risco geológico e/ou hidrológico na escala de planejamento.

NOME PMRF 2024	RISCO GEOLÓGICO HIDROLÓGICO	NÚMERO ESTIMADO DE EDIFICAÇÕES EM RISCO	GRAU DE RISCO	PROCESSO	REFERÊNCIAS
CHACREAMENTO_RURAL_01_PINHÕES	sim	70	Muito Alto	Inundação	CPRM, 2022
CHACREAMENTO_RURAL_11_BARREIRO DO AMARAL 01	sim	3	Muito Alto	Inundação	CPRM, 2022
CHACREAMENTO_RURAL_12_BARREIRO DO AMARAL 02	sim	11	Muito Alto	Inundação	CPRM, 2022
ENTRE BAIRROS_03_CÓRREGO FRIO	sim	38	Muito Alto	Inundação	CPRM, 2022
ENTRE BAIRROS_09_PONTE GRANDE	sim	53	Muito Alto	Inundação	CPRM, 2022
ENTRE BAIRROS_10_TRES CORAÇÕES	sim	24	Alto	Deslizamentos	PMRF, 2024

NOME PMRF 2024	RISCO GEOLÓGICO HIDROLÓGICO	NÚMERO ESTIMADO DE EDIFICAÇÕES EM RISCO	GRAU DE RISCO	PROCESSO	REFERÊNCIAS
ENTRE BAIROS 13_MARIA CUSTÓDIA	sim	1	Muito Alto	Inundação	CPRM, 2022
ENTRE BAIROS 15_MAQUINÉ	sim	1	Alto	Erosão de Margem	CPRM, 2022
IRREG 16_LONDRINA	sim	7	Alto	Deslizamentos	CPRM, 2022
IRREG 20_BARONESAS	sim	78	Alto	Deslizamentos	PMRF, 2024
IRREG 22_DUQUESA II 02	sim	14	Alto	Deslizamentos	CPRM 2022, PMRF 2024
IRREG 40_MORADA DO RIO 02	sim	10	Alto	Erosão de Margem e subsistência	CPRM, 2022
IRREG 41_SÃO COSME	sim	142	Alto	Deslizamentos	CPRM 2022, PMRF 2024
IRREG 42_SANTA MATILDE	sim	6	Alto	Deslizamentos	CPRM, 2022
IRREG 46_BOA ESPERANÇA 01	sim	96	Alto e Muito Alto	Inundação e Deslizamento	CPRM 2022, PMRF 2024
IRREG 48_BOA ESPERANÇA 03	sim	41	Alto	Erosão de Margem	CPRM 2022, PMRF 2024

NOME PMRF 2024	RISCO GEOLÓGICO HIDROLÓGICO	NÚMERO ESTIMADO DE EDIFICAÇÕES EM RISCO	GRAU DE RISCO	PROCESSO	REFERÊNCIAS
IRREG 52_INDUSTRIAL AMERICANO	sim	11	Alto	Deslizamentos	CPRM, 2022
IRREG 55_BOM DESTINO	sim	2	Alto	Deslizamentos	CPRM, 2022
IRREG 56_INDUSTRIAL II 01	sim	201	Muito Alto	Erosão de Margem e Inundação	CPRM, 2022
IRREG 60_PARQUE NOVA ESPERANÇA	sim	89	Muito Alto	Erosão de Margem e Inundação	CPRM, 2022
IRREG 65_C. H. M. ANTONIETA MELLO AZEVEDO 01	sim	559	Alto	Deslizamentos	CPRM 2022, PMRF 2024
IRREG 66_C. H. M. ANTONIETA MELLO AZEVEDO 02	sim	29	Alto	Deslizamentos	CPRM 2022, PMRF 2024
IRREG 67_C. H. M. ANTONIETA MELLO AZEVEDO 03	sim	41	Alto	Deslizamentos	CPRM 2022, PMRF 2024

NOME PMRF 2024	RISCO GEOLÓGICO HIDROLÓGICO	NÚMERO ESTIMADO DE EDIFICAÇÕES EM RISCO	GRAU DE RISCO	PROCESSO	REFERÊNCIAS
IRREG 70_C. H. M. ANTONIETA MELLO AZEVEDO 06	sim	38	Alto	Enxurrada	CPRM 2022, PMRF 2024
OCUPACAO INDUSTRIAL 09_BAGAÇO	sim	4	Alto	Erosão de Margem	PMRF, 2024
RISCO 01 PARQUE NOVA ESPERANÇA	sim	119	Muito Alto	Inundação	CPRM, 2022
RISCO 02 BOA ESPERANÇA	sim	14	Muito Alto	Inundação	CPRM, 2022
RISCO 03 MOREIRA 1	sim	9	Muito Alto	Inundação	CPRM, 2022
RISCO 04 MOREIRA 2	sim	4	Muito Alto	Inundação	CPRM, 2022
RISCO 05 MORADA DO RIO	sim	65	Muito Alto	Inundação	CPRM, 2022
TOTAL		1780 edificações			

Fonte: Elaborado por FIP, 2024

3.4. Análises jurídico-legais

3.4.1. Metodologia de Análise e Dados apresentados pelo Município

Nesta etapa de diagnóstico o trabalho jurídico foi focado em analisar a situação registral, tipo de propriedade (pública e/ou privada), dispositivos normativos e eventual existência de conflitos possessórios em áreas previamente identificadas pelo Município de Santa Luzia.

Analisou-se também a existência de restrições legais nas poligonais delimitadas neste diagnóstico, síntese do cruzamento dos dados urbanísticos, sociais e de risco, coletados nesta etapa do Plano.

Para as análises empreendidas, a equipe jurídica estudou o material fornecido pelo Município de Santa Luzia, que consistiu em 124 pastas referentes às respectivas 124 áreas nas quais concentravam-se documentos levantados pelo poder público, como matrículas, atos normativos, relatórios, fotos etc. Ainda, analisou-se plantas e planilhas de parcelamentos aprovados no Município em conjunto com a equipe urbanística.

Observa-se que as mencionadas pastas apresentavam grande volume de conteúdos variados. Parte delas continha dados suficientes para análise jurídica por áreas, mas, não raro, havia também pastas vazias ou com elementos insuficientes, o que foi devidamente reportado no tópico seguinte.

Ainda, é importante observar que estas áreas apresentadas pelo Município de Santa Luzia, organizadas nas pastas, não necessariamente correspondem às poligonais irregulares levantadas neste diagnóstico. Para o cruzamento das áreas foi feita uma análise de compatibilidade, conforme explicado na metodologia geral deste produto.

No momento das análises, era observado se a área apresentava matrícula de registro de parcelamento aprovado. Se sim, buscava-se a planta de aprovação, analisando a matrícula matriz da área em conjunto com a respectiva planta, verificando-se a compatibilidade entre planta e matrícula. A partir disso, constatou-se as seguintes situações:

- I) Parcelamentos aprovados e devidamente registrados, ou seja, regulares da perspectiva dominial;
- II) Parcelamentos aprovados e com a respectiva matrícula não encontrada nas pastas, sendo possíveis áreas irregulares da perspectiva dominial;
- III) Áreas com registro, mas com a respectiva planta não encontrada nas pastas, sendo estas áreas que demandam aprofundamento da análise para identificação da situação dominial;

IV) Áreas em que foi verificada incompatibilidade entre planta de aprovação e registro do parcelamento, sendo áreas que demandam aprofundamento da análise para identificação da situação dominial;

V) Áreas sem parcelamento aprovado e sem registro encontrado, sendo possíveis áreas irregulares da perspectiva dominial.

Devido ao limite de escopo do trabalho, considerando a escala do Plano, não foram analisadas matrículas individuais ou de pequenas parcelas de áreas não correspondentes a parcelamentos. Com isso, objetivou-se identificar a situação dominial dos parcelamentos e áreas de domínio irregulares chamadas de entre bairros, de maneira a compor um panorama geral da situação dominial por áreas.

Ainda, objetivou-se levantar matrículas matrizes que vão orientar o trabalho de investigação dominial no momento de execução de processos de regularização fundiária por áreas, quando possível. Somente nesta etapa de trabalho em menor escala será necessário e viável levantar todos os registros cartorários de imóveis, inclusive particulares, que envolvem a poligonal em Reurb.

Ademais, sobre o item III elencado acima, vale explicar que antes da promulgação da Lei Federal 6.766 de 1979 não existiam legislações de viés urbanístico. Nas legislações anteriores a 1979 não se exigia aprovação municipal do parcelamento do solo e a observância de parâmetros urbanísticos. Bastava ao empreendedor levar os documentos ao cartório de registro de imóveis, fazendo o registro do parcelamento. Consequentemente, para parcelamentos implementados antes de dezembro de 1979, ou seja, antes da Lei 6.766/1979, a não existência de aprovação municipal de parcelamento não corresponde à ilegalidade. Por outra via, a inexistência de registro implica em irregularidade jurídica, que precisa ser objeto de processo de regularização fundiária.

Concluída a etapa de levantamento e análise dos dados fornecidos pela Prefeitura de Santa Luzia, refletidos neste diagnóstico, a próxima etapa consiste em verificar no Cartório de Registro de Imóveis se as áreas em relação às quais não foram fornecidas matrículas pelo poder público de fato não estão registradas. A partir de então será possível concluir definitivamente pela irregularidade dominial ou não das áreas.

3.4.2. Planilha geral de dados e matrículas

A análise dos dados fornecidos pela Prefeitura de Santa Luzia, mencionados no tópico anterior, foram sistematizados em uma planilha geral de dados e matrículas (anexo 6). Ela reflete a situação dominial previamente apurada dos parcelamentos formais e das áreas de domínio irregulares, chamadas no presente produto de entre bairros. A apuração é prévia

porque a próxima etapa do trabalho consiste na busca de matrículas e transcrições nos cartórios de registro de imóveis pertinentes para confirmação da existência ou não de registros. A partir disso, será possível constatar definitivamente a regularidade ou irregularidade dominial das áreas.

3.4.3. Flexibilizações, condicionantes e impedimento legais em regularização fundiária no contexto da Lei Federal 13.465/2017

A Lei Federal 13.465/2017 inovou ao flexibilizar parâmetros urbanísticos e ambientais, sobre o que se discorre agora.

Em primeiro lugar, a lei possibilita a dispensa de exigências da Lei 6966/1979 referentes a percentual e dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edífícios, conforme § 1º do art. 11 e do art.70.

No que diz respeito às áreas de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, Estados ou Municípios, não há impedimento de regularização fundiária, desde que observadas algumas condicionantes. De acordo com o art. 11, § 2º, quando a Reurb envolve estas áreas, necessário observar as diretrizes dos arts. 64 e 65 da Lei 12.651/2012, que estabelecem:

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. (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 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. (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 1º O processo de regularização fundiária de interesse específico deverá incluir estudo técnico que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior e ser instruído com os seguintes elementos: (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

I - a caracterização físico-ambiental, social, cultural e econômica da área;

II - a identificação dos recursos ambientais, dos passivos e fragilidades ambientais e das restrições e potencialidades da área;

III - a especificação e a avaliação dos sistemas de infraestrutura urbana e de saneamento básico implantados, outros serviços e equipamentos públicos;

IV - a identificação das unidades de conservação e das áreas de proteção de mananciais na área de influência direta da ocupação, sejam elas águas superficiais ou subterrâneas;

V - a especificação da ocupação consolidada existente na área;

VI - a identificação das áreas consideradas de risco de inundações e de movimentos de massa rochosa, tais como deslizamento, queda e rolamento de blocos, corrida de lama e outras definidas como de risco geotécnico;

VII - a indicação das faixas ou áreas em que devem ser resguardadas as características típicas da Área de Preservação Permanente com a devida proposta de recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;

VIII - a avaliação dos riscos ambientais;

IX - a comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental e de habitabilidade dos moradores a partir da regularização; e

X - a demonstração de garantia de acesso livre e gratuito pela população às praias e aos corpos d'água, quando couber.

§ 2º Para fins da regularização ambiental prevista no caput, ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, será mantida faixa não edificável com largura mínima de 15 (quinze) metros de cada lado.

§ 3º Em áreas urbanas tombadas como patrimônio histórico e cultural, a faixa não edificável de que trata o § 2º poderá ser redefinida de maneira a atender aos parâmetros do ato do tombamento.

O art 11, § 2º, reafirma a exigência de elaboração de estudos técnicos que demonstrem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso. Ainda, obriga-se no mesmo art:

Art. 11, § 3º No caso de a Reurb abranger área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, admita regularização, será exigida também a anuência do órgão gestor da unidade, desde que estudo técnico comprove que essas intervenções de regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.

§ 4º Na Reurb cuja ocupação tenha ocorrido às margens de reservatórios artificiais de água destinados à geração de energia ou ao abastecimento público, a faixa da área de preservação permanente consistirá na distância entre o nível máximo operativo normal e a cota máxima **maximorum**.

Vê-se assim que é possível realizar regularização fundiária de poligonais total ou parcialmente inseridas em áreas ambientais, desde que seguidas as diretrizes legais.

Outra flexibilização da lei é a possibilidade de execução de cronograma de obras antes, durante ou depois da regularização fundiária, não sendo obrigatória a instalação completa de infraestrutura essencial antes da aprovação do Projeto de Regularização Fundiária. Sobre isso, estabelece o art 36:

§ 2º A Reurb pode ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.

§ 3º As obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Reurb.

Estas obras serão previstas em cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e garantidas por meio de termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, conforme art. 35, incisos IX e X.

Sobre situações de risco geotécnicos, de inundações ou de outros, o art. 39 da Lei 13.465/2017 prevê a possibilidade de aprovação de Reurb nestas áreas desde que realizados estudos técnicos examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada. Constatada a possibilidade de eliminação, correção ou administração do risco, medidas indicadas no estudo devem obrigatoriamente ser implementadas para a aprovação da Reurb. Caso não seja possível a eliminação, correção ou administração do risco, faz-se necessário promover a realocação dos ocupantes.

Como a regularização fundiária pode ser realizada por etapas, as partes da poligonal que não envolvam risco ou situação ambiental podem ter a regularização aprovada antes da realização de estudos e mitigação de situações necessárias.

Vale mencionar que mesmo a localização em área rural não impede a realização de Reurb. Deve-se, contudo, observar-se o art. 2, § 2º, que prevê a possibilidade de Reurb em imóveis rurais desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972 .

Por fim, a Lei 13.465/2017 estabelece o impedimento de Reurb em áreas indispensáveis à segurança nacional ou de interesse da defesa, assim reconhecidas em decreto do Poder Executivo federal, de acordo com seu art. 11, § 5º.

3.4.4. Processo de compatibilização dos dados atuais com o PMRF 2009

Para identificação das áreas irregulares não se utilizou exclusivamente os dados contidos no PMRF 2009, mas também documentações disponibilizadas pela Prefeitura. Primeiramente, partiu-se da análise dos loteamentos aprovados disponibilizados pelo Município de Santa Luzia, como já dito anteriormente. Com isso, as áreas identificadas não eram idênticas em relação às levantadas no PMRF de 2009, não sendo possível uma equiparação completa entre elas, mas sim uma continuidade e atualização do plano anterior.

Algumas manchas apontadas no PMRF elaborado em 2009 englobavam áreas amplas, por vezes sem identificação precisa da porção irregular. Por outro lado, a atual análise das plantas foi executada a partir de base georreferenciada, o que viabilizou maior precisão nos dados e limites a serem indicados. Foi possível delimitar as áreas dos parcelamentos não destinadas a lotes, identificando-se, assim, todos os trechos de ocupação irregular e desconforme dos parcelamentos. Assim, algumas áreas do PMRF 2009 foram lapidadas e, eventualmente, divididas em pequenos trechos de irregularidade. Além disso, a Lei 4.489/2022 dividiu o Município no que denomina-se aqui como Bairros Populares. Esta divisão foi levada em consideração para subdivisão de algumas áreas que haviam sido apontadas no PMRF 2009 de forma diferente.

Ademais, a considerável alteração no panorama legal federal em relação à regularização fundiária gerou impacto nas classificações aplicadas às áreas. No PMRF elaborado em 2009 as áreas foram separadas em “passível” e “não passível” de regularização. Além disso, a legislação à época exigia a execução de obras necessárias antes da finalização do processo de regularização fundiária. Essas exigências, porém, não existem mais, o que altera as tratativas de ação para projetos de regularização fundiária. Atualmente, com poucas exceções, como explicado na sessão de análise de legislações deste produto, é descabida a classificação de áreas passíveis ou não passíveis de regularização. Em caso de impossibilidade de permanência de um imóvel em determinada área, por exemplo, a eventual indicação de alternativa se dá no próprio bojo da regularização fundiária, assim como acontece com a execução de infraestrutura, mitigação de riscos, etc.

Dessa forma, propõe-se neste diagnóstico elaborar uma base de atualização, vinculando quando possível, mas não necessariamente espelhando, as áreas identificadas atualmente ao PMRF executado em 2009. Vale ressaltar que, como já dito, o PMRF anterior

não foi utilizado como referência nos processos de regularização fundiária em andamento no Município de Santa Luzia e, portanto, o não espelhamento de áreas e nomes não gera dificuldades para o manejo destes processos de Reurb.

4. ANÁLISE GERAL DAS COMPLEXIDADES QUE CONDICIONAM O PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

4.1. Identificação de complexidades e próximas etapas de elaboração do PMRF

O processo de atualização do Plano Municipal de Regularização Fundiária tem como proposta elaborar um diretivo claro e dinâmico que oriente da maneira mais completa possível a posterior execução dos processos de regularização nas áreas indicadas.

Para este diagnóstico, foram avaliadas as condições que determinam a identificação das áreas irregulares, levando em consideração as características do território e documentação geral apresentada pelo Município. As fichas iniciais de cada área apresentadas irão abordar algumas das complexidades aqui listadas: infraestrutura, necessidade de laudos técnicos específicos e áreas não edificantes. Os demais fatores serão complementados nos próximos produtos, com objetivo de indicar as diretrizes e propostas de forma hierarquizada. Serão realizadas, entre outras ações, visitas de campo, ampliação das comunicações com os demais agentes envolvidos nos processos de regularização e rodadas de participação popular.

Vale mencionar que as próximas etapas e maior acúmulo de dados podem se desdobrar na necessidade de alterações na base de áreas aqui apresentadas, de forma a garantir melhor aplicação do Plano nas ações de regularização fundiária no Município de Santa Luzia.

Ainda, que ao final do processo de atualização do PMRF serão apresentadas fichas individualizadas de cada área com as características principais e complexidades, abordando as dimensões jurídicas, urbanísticas, ambientais e de risco. Será apresentada também uma indicação de hierarquia de ações de regularização fundiária a serem implementadas, de forma a elencar quais as áreas com maior e menor complexidade no que tange à execução de processo de Reurb. Quanto menos fatores de complexidade, menores os custos financeiros e o tempo de regularização da área.

Dessa forma, objetiva-se que o Município de Santa Luzia tenha condições para melhor avaliar a demanda financeira, prazo dos projetos e a composição do Projeto de Regularização Fundiária (PRF) necessário em cada área. Também será imprescindível a caracterização REURB-E e, portanto, cujas custas e responsabilidades são de terceiros, e REURB-S, cujas custas e responsabilidades são públicas.

4.2. Indicativos de complexidade à regularização fundiária

Para composição do Plano Municipal de Regularização Fundiária tem-se como objetivo principal dar autonomia ao Município para definir sobre as prioridades de ação sobre seu território. O diagnóstico elaborado levantou as condicionantes que geram a irregularidade

e suas características. A partir disso, será então possível em uma próxima etapa a realização de análise pormenorizada das áreas com intuito de indicar complexidades de elaboração e realização do Projeto de Regularização Fundiária, indicação de ações necessárias ao cumprimento e finalização da regularidade das áreas. Sendo assim, as áreas identificadas serão posteriormente classificadas conforme complexidade de atuação no âmbito da Regularização, a partir dos seguintes elementos:

4.2.1. Análise da infraestrutura

A ausência de infraestrutura urbana é um complexificador e deve ser identificada para conhecimento das condições e responsabilizações de obras e medidas no processo, que podem variar entre Poder Público, loteador regular ou irregular ou mesmo beneficiários. Logo, esse elemento determina a indicação ou não de obras, cronograma físico e termo de responsabilidade assinado por quem, pelo núcleo, for responsável. Portanto é um fator que determina também a complexidade de elaboração do Projeto de Regularização Fundiária (PRF).

4.2.2. Necessidade de laudos técnicos específicos

Para áreas que apresentam elementos de interesse ambiental, situações de possível risco geológico-geotécnico e de interesse histórico exige-se análise e laudo específico, devidamente assinado por um técnico da área na composição do Projeto de Regularização Fundiária. O laudo pode fazer restrições de ocupação, indicar programas de educação ambiental e conscientização da população, ações colaborativas entre os requerentes e ocupantes, dentre outras medidas que geram complexidade na elaboração do PRF. O laudo pode também indicar situações de remoção e reassentamento a depender das condições, bem como indicar que sejam realizados laudos técnicos para as edificações.

No caso de indicação de remoção e reassentamento, essas deverão ser devidamente lançadas no cronograma físico de obras e constar no termo de responsabilidade. As áreas remanescentes dessa remoção deverão receber a devida finalidade e serem monitoradas para evitar novas ocupações. Nesse contexto, havendo qualquer área que apresente no seu limite elementos de interesse ambiental, histórico ou de possível risco, a complexidade da Reurb é aumentada.

4.2.3. Presença de áreas não edificantes (indicação de remoção)

Áreas pré-estabelecidas como não edificantes por elementos existentes ou projetados que determinam situações de risco são elementos complexificadores da Reurb. Comumente encontradas nos centros urbanos, as áreas ocupadas abaixo das linhas de transmissão, faixas de servidão, faixa de domínio ou outros elementos fixos têm restrição legal à

construção. Sendo assim, tornam-se objeto de irregularidade com indicação de remoção sem propostas de administração de riscos, diferente dos casos passíveis de análise ambiental e risco geológico-geotécnico.

A indicação de remoção e reassentamento deverá ser devidamente lançada no cronograma físico de obras e constar no termo de responsabilidade. As áreas remanescentes dessa remoção deverão receber a devida finalidade e serem monitoradas para evitar novas ocupações. Nesse contexto, a complexidade de elaboração do Projeto de Regularização Fundiária é aumentada.

4.2.4. Caracterização da ocupação

A caracterização do núcleo com base no ordenamento urbano poderá indicar a complexidade de identificação das unidades de posse, unidades condominiais (ou direito de laje), unidades mistas, comerciais ou outros usos específicos. Nesse contexto, será observado o adensamento, o desenho urbano que irá identificar sobretudo demandas específicas para atendimento à infraestrutura urbana e serviços, bem como recortes possíveis para individualização dos registros:

- Unidade de posse – identificação de divisas (físicas ou não) definidas entre as partes envolvidas (ocupantes, vizinhos e acordos firmados) que compõem a individualização do registro (será “traduzida” na planta pelo desenho final do lote);
- Unidades condominiais – demanda levantamento das edificações para elaboração das convenções de condomínio. Sendo direito de laje, ainda é exigido um atestado técnico de segurança da edificação;
- Unidades não residenciais que podem estar no núcleo urbano classificado como de Interesse Social, mas será executado como Reurb-E, conforme entendimento político e/ou legal;
- Unidades que comportem outros usos - industriais ou de impacto, que necessitem análises específicas.

4.2.5. Classificação em Reurb-E e/ou Reurb-S

O enquadramento das áreas em Reurb de interesse Social ou de interesse Específico implica em diferenças no andamento e procedimentos, recaindo responsabilidades de execução, administração e acompanhamento sobre o setor público ou privado. As áreas são assim enquadradas conforme as características socioeconômicas do núcleo. Sendo Reurb-S, as responsabilidades e custos ficarão sob a responsabilidade do Poder Público. Vale ressaltar que a Lei Federal 13.465/2017 prevê que os beneficiários também podem se responsabilizar

pelos custos de implementação da infraestrutura ou ações necessárias à plena regularização fundiária do núcleo. Além disso, a complexidade se expande também ao Cartório de Registro de Imóveis, que, no caso de Reurb-S, realiza os atos de maneira gratuita. Vale mencionar que, no âmbito da Reurb-S, a gratuidade se aplica também na etapa de pesquisa dominial nos cartórios.

4.2.6. Existência de conflitos sociais

O órgão responsável por levantar e divulgar dados sobre criminalidade no estado é a Secretaria de Estado de Justiça e Segurança Pública de Minas Gerais (SEJUSP). Dentro dessa secretaria existe um programa chamado Programa de Controle de Homicídios – Fica Vivo! e o Programa de Mediação de Conflitos. Ambos têm como objetivo ajudar a prevenir e reduzir o número de homicídios em áreas nas quais esse fenômeno aconteça com frequência. Esses programas funcionam nas Unidades de Prevenção à Criminalidade que são instaladas nos territórios mais violentos.

Na cidade de Santa Luzia existem três unidades desse tipo: uma que abrange a área do Asteca (São Benedito), outra que atua no Palmital e uma terceira no Via Colégio. Foi feito o contato tanto com o programa Fica Vivo quanto com o de mediação de conflitos em busca de informações acerca de conflitos sociais que estejam ocorrendo em Santa Luzia e chegando até esses órgãos. Nos foi informado, porém, que esses programas não podem divulgar essas informações por serem dados sensíveis. Tentou-se obter essas informações através da Lei de Acesso à Informação, mas também a resposta negativa. Contatou-se a coordenadora desses programas via telefone e ela nos instruiu a mandar um e-mail para a SEJUSP para verificar a possibilidade de liberar algum dado. Até o momento de escrita deste relatório não houve resposta.

Na tentativa de contornar este empecilho, foram entrevistadas duas lideranças comunitárias atuantes na região do Palmital para tentar levantar informações sobre possíveis conflitos e foi feito também o levantamento de informações acerca da criminalidade na cidade, que são dados públicos e disponibilizados também pela SEJUSP.

4.2.6.1. Percepções de lideranças comunitárias sobre conflitos sociais

Foram feitas duas entrevistas através do Google Meet com duas lideranças comunitárias da região do Palmital: Ilma Silvério, moradora antiga do Palmital e Marisa Pereira, mobilizadora social e cultural que atua na Paróquia Santíssima Trindade, acerca dos conflitos que elas percebem em sua região.

De acordo com Ilma, existe uma hierarquização regional dentro da RMBH que coloca certos municípios em lugar de destaque, enquanto outros ocupam uma posição de irrelevância, como seria o caso de Santa Luzia. De acordo com ela, essa posição seria

consequência das características mais interioranas da cidade, apesar do município ter algumas características típicas de uma área altamente urbanizada, como a presença de uma das maiores favelas da RMBH.

Já dentro do município, a questão da hierarquia espacial é bastante presente. De acordo com a liderança, existe uma divisão clara, não apenas arquitetônica, mas social e aquisitiva, entre o centro histórico e o distrito São Benedito, que engloba os bairros Palmital, Cristina, Asteca. Essa hierarquia desencadeia nos moradores desse distrito, um sentimento de não pertencimento e de não ser bem visto nas áreas mais centrais do município como também o sentimento de não pertencimento ao próprio município. Uma observação bastante interessante dessa liderança foi a de que quando as pessoas do São Benedito dizem que irão às áreas mais centrais da cidade, elas dizem que vão descer para Santa Luzia, evidenciado o sentimento de que estão fora da cidade.

Um outro ponto mencionado por ela, ainda sob essa ótica da hierarquização espacial, são os eventos culturais e recursos financeiros direcionados para as áreas centrais do município, principalmente para o centro histórico e um certo abandono dos demais bairros da cidade. Isso gera conflitos entre as regiões e consequentemente, entre os moradores dos bairros mais afastados que se sentem discriminados e à margem da sociedade. Inclusive, segundo ela, muitos eventos culturais que acontecem no centro histórico não são frequentados pelos moradores do distrito São Benedito justamente por não se sentirem parte dessa dinâmica social que ocorre na região central da cidade.

Especificamente sobre conflitos dentro do Palmital, a liderança menciona uma rixa antiga entre os moradores do Palmital com os moradores do Cristina (mencionado também pela Marisa). Segundo ela, o Cristina é um bairro com uma infraestrutura melhor e abriga uma população com um poder aquisitivo um pouco melhor do que no Palmital. Isso gera certo atrito entre os moradores, principalmente na percepção que esses grupos têm uns em relação aos outros.

Ela mencionou também um breve histórico de como se deu a construção do Conjunto Palmital. De acordo com ela, ele não foi planejado e foi erguido às pressas para receber famílias que foram desabrigadas por uma chuva que ocorreu na década de 70 em Belo Horizonte. De acordo com a liderança, o Conjunto Cristina já havia sido construído e com os materiais que sobraram dessas habitações, foram feitas as moradias do Palmital.

Por fim, ela mencionou conflitos que ocorrem dentro dos conjuntos habitacionais e que são desencadeados, muitas vezes, pela forma como os layouts dos prédios foram feitos. Segundo ela, a maioria dos prédios do conjunto não tem área externa delimitada para garagem, por exemplo. Então os próprios moradores começam a fazer reformas nessas áreas, o que gera atrito entre eles. Outro ponto que ela menciona é que alguns prédios não

têm separação de água por unidade habitacional, o dela inclusive era assim e a conta de água era dividida igualmente entre os apartamentos. Esse fato gerava conflitos entre os vizinhos pois nem todos pagavam a conta de água e por decorrência disso, a água do prédio inteiro era cortada e alguns moradores pagavam um valor acima daquele consumido por seu apartamento, já que a divisão era igualitária e não em relação ao consumo próprio da unidade.

A outra liderança com quem se conversou foi a Marisa Pereira, atuante não apenas no Palmital, mas também no Nova Conquista e Nova Esperança. O primeiro conflito que ela menciona é relacionado à dificuldade de formalizar as associações de bairro e a falta de interação entre essas organizações e a própria comunidade. Segundo ela, é necessário renovar o quadro de pessoas atuantes e tentar despertar o interesse da juventude para participar dessas associações.

Um outro ponto importante que ela menciona é em relação à violência gerada pela presença do tráfico na região. De acordo com ela, esse é um problema antigo, mas com a chegada do Programa Fica Vivo houve uma melhora na questão da segurança pública. Porém, ela começou a notar, que de uns anos para cá, essa aparente tranquilidade e calma está a ponto de ruir e ela acredita que a qualquer momento pode iniciar um conflito aberto para controle de pontos de distribuição no território. Segundo ela, isso está relacionado com a mudança da gestão e foco do Programa Fica Vivo, que em sua interpretação, deixou de lado essa questão da violência do tráfico para enfatizar a violência contra a mulher.

4.2.6.2. Levantamento de crimes ocorridos em Santa Luzia

Foi optado por coletar os dados mais recentes disponibilizados pela secretaria, que são referentes a fevereiro de 2024. Os crimes foram separados em duas categorias diferentes: crimes violentos e crimes praticados contra a mulher.

Em fevereiro de 2024, foram 21 ocorrências de crimes violentos no total e 91 praticados contra a mulher. Nos gráficos abaixo estão explicitadas a quantidade de crimes por suas respectivas categorias.

Analisando o gráfico abaixo, percebe-se que o crime violento mais cometido em Santa Luzia em fevereiro de 2024 foi roubo consumado, com 15 ocorrências. Os demais crimes cometidos foram homicídio tentado e estupro de vulnerável consumado, ambos com 2 ocorrências e extorsão e estupro consumado, ambos com 1 caso cada.

Figura 4 - Ocorrência de crimes violentos em Santa Luzia - Fevereiro/2024



Fonte: SEJUSP

Já em relação à crimes cometidos contra a mulher, especificamente, a maioria das ocorrências foram relacionadas a ameaças (24), seguida de vias de fato/agressão (23) e lesão corporal (13). As demais ocorrências ficaram abaixo de 10 casos e podem ser consultadas no gráfico abaixo.

Figura 5 - Ocorrência de crimes contra a mulher em Santa Luzia - Fevereiro/2024



Fonte: SEJUSP

4.2.6.3. Fatores relacionados à cadeia dominial

A recomposição da cadeia dominial dos imóveis que integram a poligonal da Reurb pode ser um fator que complexifica o processo de regularização fundiária. Esta recomposição é crucial para a etapa de notificação, que deve seguir os ritos especificados na Lei 13.465/2017.

A possível complexidade advém da comum imprecisão dos registros de imóveis, o que dificulta a identificação do perímetro das áreas e consequente a precisão da análise dominial. Ainda, não raro, as matrículas são antigas e não trazem todas as informações do imóvel, como registros posteriores. Isso se soma ao fato de que por vezes a cadeia dominial envolve inúmeras matrículas e proprietários, o que torna esta etapa do trabalho particularmente difícil.

Vale acrescentar que a própria busca de registros nos Cartórios de Registro de Imóveis é por si só complicada, considerando que a base dos cartórios varia e, de maneira geral, as matrículas não são georreferenciadas, sendo necessário um trabalho de campo prévio para levantamento do histórico dominial da área, com informações sociais, nomes de proprietários conhecidos, eventuais loteadores, posseiros, etc. Consequentemente, a interlocução com os cartórios, para além de muito importante, demanda tempo, sendo mais um elemento que por vezes alonga a etapa de recomposição dominial e, consequentemente, a fase de notificações.

4.2.6.4. Conflitos de posse e/ou propriedade

Mesmo com o domínio identificado, os registros podem conter situações que irão complexificar as ações no Plano de Regularização Fundiária, como existência de espólios, ações de reintegração de posse, processos de falências de empresas. Além disso, pode existir conflitos entre a situação registral e a situação de fato que culminam em impugnações ao processo de Reurb, o que demanda mediação por parte do Município ou mesmo paralisação de parcela da regularização.

O Anexo 7 contém a Planilha geral das áreas irregulares.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de Julho de 2017.** 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.

BRASIL, (2001) **Lei 10.257 de 10 de julho de 2001:** Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília: Congresso Nacional.

BRASIL. Câmara dos Deputados. **Estatuto da cidade Guia para implementação pelos municípios e cidadãos.** Brasília: Coordenação de Publicação, 2001.273p.

BRASIL. Ministério das Cidades. 2004. **Critérios para mapeamento de riscos.** Programa de Prevenção e Erradicação de Riscos, Secretaria de Programas Urbanos.

BRASIL. Ministério das Cidades / Instituto de Pesquisas Tecnológicas – IPT. **Mapeamento de Riscos em Encostas e Margem de Rios** / Celso Santos Carvalho, Eduardo Soares de Macedo e Agostinho Tadashi Ogura, organizadores – Brasília: Ministério das Cidades; Instituto de Pesquisas Tecnológicas – IPT, 2007.

CARVALHO, C.S. **Análise Quantitativa de Riscos e Seleção de Alternativas de Intervenção** - Exemplo de um Programa Municipal de Controle de Riscos Geotécnicos em Favelas. In: Workshop Seguros na Engenharia, 1, 2.000, São Paulo. Anais...São Paulo: ABGE, 2.000. p 49-73.

CERRI, L. E. S. & AMARAL, c. p. Riscos Geológicos. In: ABGE. Geologia de Engenharia. São Paulo: Oficina de Textos, 1998. p 301-310.

FIDEM- Fundação de Desenvolvimento Municipal de Pernambuco. **Manual de Ocupação dos Morros da Região Metropolitana de Recife.** Recife. 2003. 384p.

FUNDAÇÃO ISRAEL PINHEIRO. **Plano de regularização fundiária sustentável do município de Santa Luzia.** Belo Horizonte: Fundação Israel Pinheiro, 2009.

LEITE, C. V. P.; BATISTA, P. C.; VIANA, C. S. **A gestão do risco geológico em Belo Horizonte.** In: Congresso Brasileiro de Geologia de Engenharia e Ambiental, 11, 2005, Florianópolis: ABGE, 2.005. (Anais eletrônico - CD-ROOM).

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Guia para o Mapeamento e Caracterização de Assentamentos Precários.** Brasília, 2010. Disponível em: < https://www.gov.br/cidades/pt-br/assuntos/publicacoes/arquivos/arquivos/mapeamento_ass_precarios.pdf>

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Assentamentos Precários no Brasil Urbano.** Centro de Estudos da Metrópole. Brasília, 2007. Disponível em: < https://antigo.mdr.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/Assentamentos_Precarios_no_Brasil_Urbano.pdf>

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Política Nacional de Habitação.** Brasília, 2004. Disponível em: <file:///C:/Users/Funcionario/OneDrive/%C3%81rea%20de%20Trabalho/Lista%20bairros%20FIP/Politica%20Nacional%20Habitaçao.pdf>

NOGUEIRA, F. R. **Gerenciamento de riscos ambientais associados a escoregamentos:** contribuição às políticas públicas municipais para áreas de ocupação subnormal. 2002. 266 f.

Tese (Doutorado em Geociências e Meio Ambiente) – Instituto de Geociências e Ciências Exatas da Universidade Estadual Paulista, Rio Claro.

PRANDINI, F.L., NAKAZAWA, V.A., FREITAS, C.G.L. e DINIZ, N.C. 1995. **Cartografia Geotécnica nos planos diretores regionais e municipais**. In: O.Y. BITAR (coord.). 1995. Curso de Geologia Aplicada ao Meio Ambiente. ABGE/IPTDIGEO. São Paulo. Série Meio Ambiente. p.187-202.

SOBREIRA, F. G., SOUZA, L. A. **Cartografia geotécnica aplicada ao planejamento urbano**. Revista Brasileira de Geologia de Engenharia e Ambiental, São Paulo, n. 2, p. 79-97. 2012.

SOUZA, L. A.; SOBREIRA, F. G. **Guia para elaboração de cartas geotécnicas de aptidão à urbanização frente aos desastres naturais**, 2014, 68 pag.

ZUQUETTE, L.V. 1993. **Importância do mapeamento geotécnico no uso e ocupação do meio físico**: fundamentos e guia para elaboração. Tese de Livre Docência, Escola de Engenharia de São Carlos São Carlos, USP, 2v.

ANEXOS

ANEXO 1 – Comparação áreas irregulares: PMRF 2009 e PMRF 2024

ANEXO 2 – Zoneamento vigente do município

ANEXO 3- Quadro de resumo dos processos abertos de REURB

ANEXO 4- Áreas com processo de regularização fundiária em curso

ANEXO 5 – Área Irregulares PMRF 2024

ANEXO 6 – Planilha Matrículas

ANEXO 7 – Planilha Geral

ANEXO 8 – Fichas urbanísticas