Terra Firme
Consultoria e Assessoria

CONTRATO Nº 188/SMPIU/2024

NÚCLEO: MORRO DO MOSQUITO

Índice.....n° da página

Subproduto 1.1.1 - Localização e extensão.....004
Subproduto 1.1.2 - Anexo IV - Mapas da poligonal do núcleo (mapa inserido no edital do PREGÃO ELETRÔNICO n° 348/2023).....011
Subproduto 1.1.3 - Anexo IV - Mapa da área de risco (mapa da área de risco inserido no edital do PREGÃO ELETRÔNICO n° 348/2023).....012
Subproduto 1.1.4 - Anexo IV - Mapas Página (POLIGONAL) (mapa inserido no edital do PREGÃO ELETRÔNICO n° 348/2023) 013
Subproduto 1.1.5 - Anexo IV - Mapas Página (NÚCLEO VIZINHO) (mapa inserido no edital do PREGÃO ELETRÔNICO n° 348/2023).....014
Subproduto 1.2.1 – Histórico.....015
Subproduto 1.2.2 - Imagem consolidação em 1977.....024
Subproduto 1.2.2 - Imagem consolidação em 1994.....025
Subproduto 1.2.2 - Imagem consolidação em 2002.....026
Subproduto 1.2.2 - Imagem consolidação em 2009.....027
Subproduto 1.2.2 - Imagem consolidação em 2016.....028
Subproduto 1.2.2 - Imagem consolidação em 2019.....029
Subproduto 1.2.2 - Imagem consolidação em 2023.....030
Subproduto 1.3.1 – Caracterização.....031
Subproduto 1.3.2 - Identificação das características do núcleo.....052
Subproduto 1.3.3 - Planta do Zoneamento.....070
Subproduto 1.3.4 - Planta da Infraestrutura.....071
Subproduto 1.3.5 - Planta das unidades.....072
Subproduto 1.3.6 - Planta de Localização.....073
Subproduto 1.3.7 - Planta do Sistema Viário.....074
Subproduto 1.3.8 - Planta do Uso.....075
Subproduto 1.3.9 - Relatório com a Identificação das características do núcleo.....076
Subproduto 1.3.10 - Planta de serviço ASSISTENCIA SOCIAL.....090
Subproduto 1.3.11- Planta de serviço CULTURA.....091
Subproduto 1.3.12 - Planta de serviço ESPORTIVO.....092
Subproduto 1.3.13 - Planta de serviço SAÚDE.....093
Subproduto 1.3.14 - Planta de serviço SEGURANÇA.....094
Subproduto 1.3.15 - Planta de serviço SERVIÇOS FUNERÁRIOS.....095
Subproduto 1.4.1 - Condicionantes ambientais e urbanos.....096
Subproduto 1.4.2 - Planta APP Morro do Mosquito.....106
Subproduto 1.4.3 - Planta Áreas de Risco - Morro do Mosquito.....107
Subproduto 1.4.4 - Planta Terreno de Marinha - Morro do Mosquito.....108
Subproduto 1.4.5 - Planta de Declividade.....109
Subproduto 1.4.6 - Planta Unidade de Conservação - Morro do Mosquito.....110

Subproduto 1.4.7 - Zoneamento Urbano - Morro do Mosquito.....111
Subproduto 1.4.8 - Planta de água-A2.....112
Subproduto 1.4.9 - Planta de energia-A2.....113
Subproduto 1.5 - Licenciamentos anteriores.....114
Subproduto 1.6.1 - Identificação Morro do Mosquito.....116
Subproduto 1.6.2 - Lista de Antigos possuidores Morro do Mosquito.....124
Subproduto 1.6.3 - Planta de Localização.....127
Subproduto 1.6.4 - Lista de Atuais Ocupantes Morro do Mosquito.....128
Subproduto 1.7.1 - Caracterização socioeconômica dos beneficiários.....132
Subproduto 1.7.2 - Planta do Zoneamento.....133
Subproduto 1.8 - Pesquisa Cartorial.....134
Subproduto 1.9 - Conclusão Morro do Mosquito.....137

PRODUTO 1: Diagnóstico do núcleo urbano informal

SUBPRODUTO 1.1: Localização e extensão

a) A POLIGONAL INDICADA INICIALMENTE CONFORME ANEXO IV:

O núcleo está localizado no Bairro Cachoeira do Bom Jesus, no Município de Florianópolis e está inserido em parte em sua poligonal: Servidão João Simplicio da Costa. Suas coordenadas indicadas pelo sistema SIRGAS 2000 GD, são: -27.455340, -48.429689.

A seguir está a delimitação da poligonal do núcleo estabelecida pelo Município de Florianópolis no Anexo IV do EDITAL DE PREGÃO ELETRÔNICO Nº 348/SMLCP/SULIC/2023:



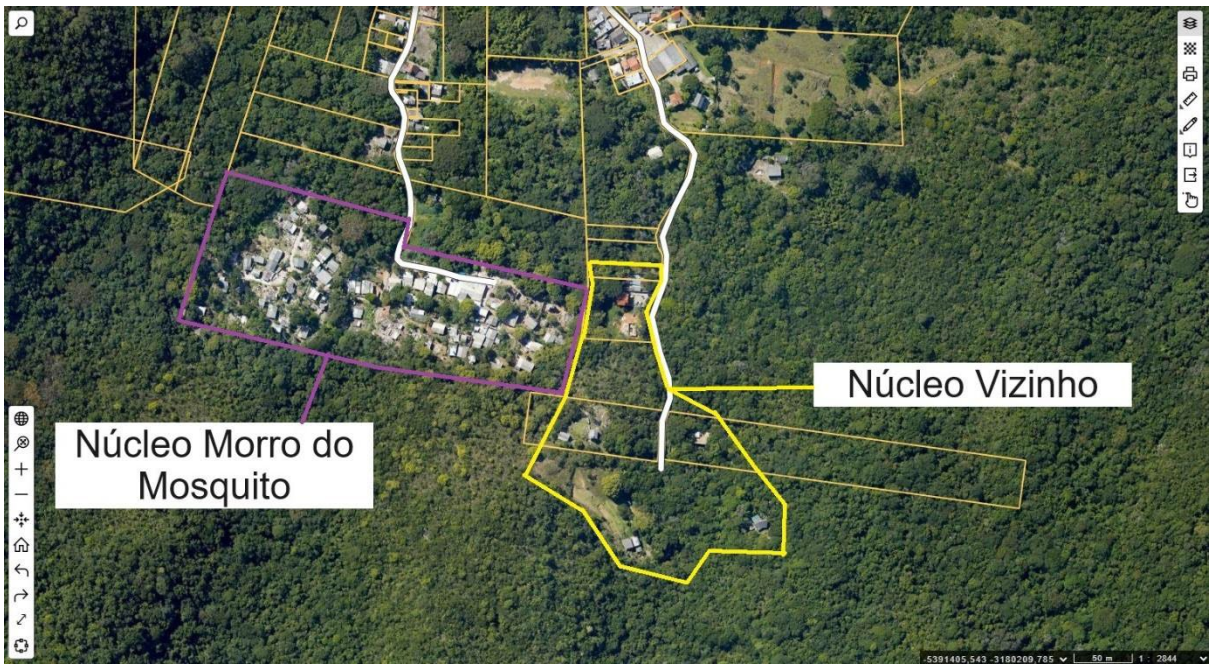
Figura 02: Delimitação da poligonal Morro do Mosquito – Fonte: Banco de Dados da PMF

Fonte: geoportal.pmf.sc.gov.br acessado em junho/2024

b) OS NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS DA REGIÃO:

A poligonal inicialmente sugerida, conforme indicado na imagem anterior, apresenta como principal característica espacial a ausência de delimitação clara. Parte de suas

extremidades se sobrepõe a áreas de mata, o que dificulta a fiscalização e o controle para evitar o aumento da ocupação irregular.



Fonte: geoportal.pmf.sc.gov.br acessado em junho/2024

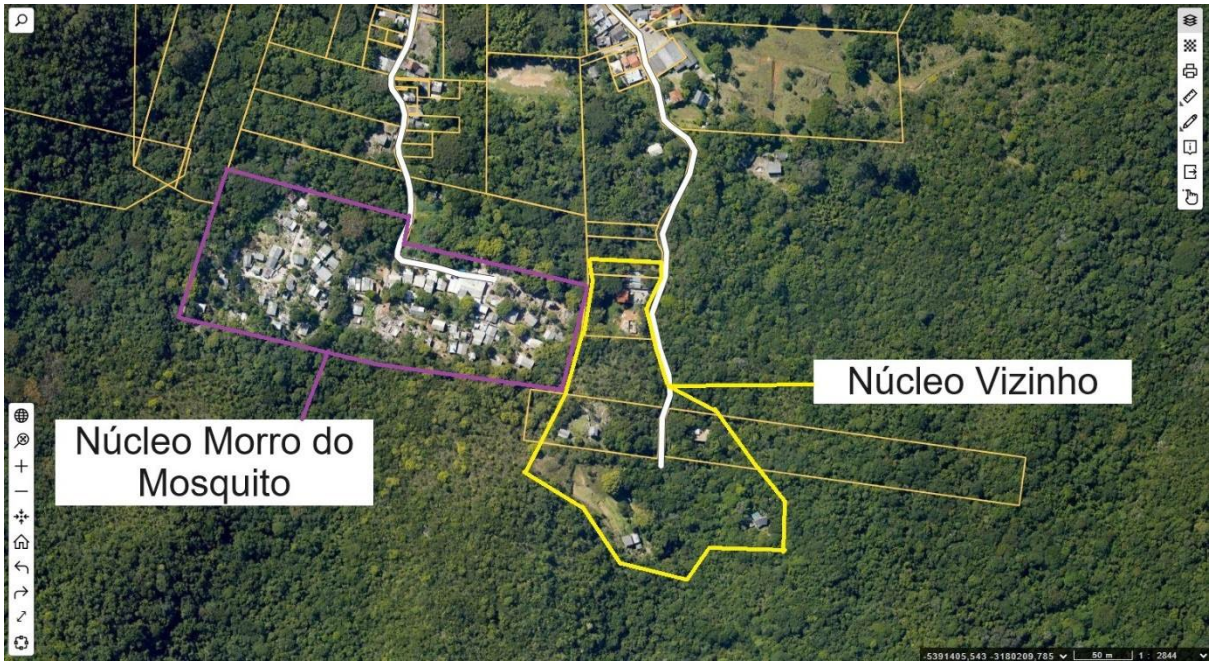
Na imagem anterior, é possível observar uma provável poligonal vizinha que pode ser objeto de regularização ou remoção. Em caso de regularização, pode-se afirmar que seu perímetro não interfere no núcleo em questão, já que, ele possui dois acessos principais, não dependendo dos acessos da comunidade do Morro do Mosquito .

c) A MORFOLOGIA URBANA DA ÁREA INFORMAL, CONSIDERANDO A VIA DE ACESSO, OS TERRENOS E ÁREAS LINDEIRAS À VIA DE ACESSO, A CONFORMAÇÃO DE QUADRAS E O ACESSO À VIA REGULAR:

A morfologia urbana refere-se ao estudo da forma e da estrutura das cidades, considerando elementos como o *layout,* o desenho das ruas, a distribuição dos edifícios, a infraestrutura urbana e os espaços públicos. Esse campo de estudo analisa a organização espacial das áreas urbanas, a evolução ao longo do tempo, as características arquitetônicas, a função dos diferentes espaços dentro da cidade e como tudo isso influencia a vida dos seus habitantes. A morfologia urbana também

abrange aspectos como a conectividade das vias, a densidade populacional, a utilização do espaço público, a acessibilidade, a relação entre os diversos usos do solo e a identidade cultural de uma determinada área urbana.

A principal preocupação envolve a área lindeira, destacada em amarelo na imagem a seguir. O Plano Diretor vigente a classifica inserida em vários zoneamentos como: "*Zona de Interesse de Proteção (ZIP): espaço reconhecido pelo zoneamento municipal, cobertos ou não por vegetação, que pode ter a função de preservar o meio ambiente, a paisagem, o patrimônio histórico e cultural e assegurar a capacidade de suporte do meio natural e dos riscos decorrentes de alterações climáticas*", "*Área de Preservação com Uso Limitado de Encosta (APL-E) - são as áreas onde predominam as declividades entre trinta por cento e quarenta e seis vírgula seis décimos por cento, bem como as áreas situadas acima da cota 100 que já não estejam abrangidas pelas Áreas de Preservação Permanente (APP)*" e "*Unidade de Conservação (UC) - os espaços territoriais e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituídos pelo Poder Público, com objetivos de conservação, sendo dotadas de limites definidos, colocados sob regime especial de administração, ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção*".



Fonte: geoportal.pmf.sc.gov.br acessado em junho/2024

Após analisar os relatórios fotográficos de diferentes períodos, desde a década de 1970, ficou evidente que as ocupações irregulares em Florianópolis

começaram de forma semelhante a do núcleo vizinho ao núcleo Morro do Mosquito, com unidades próximas. Se nenhuma providência urgente for tomada, essa comunidade vizinha corre o risco de se consolidar ainda mais. Com o passar do tempo, a reversão da ocupação se tornará cada vez mais difícil e onerosa à municipalidade, financeira e socialmente.

Esta designação pode gerar desafios na preservação ambiental, considerando as pressões urbanísticas e possíveis desenvolvimentos futuros que possam comprometer a integridade da área verde e, principalmente, incentivar a expansão do núcleo.

d) O PROCESSO HISTÓRICO DE OCUPAÇÃO DA ÁREA:

Ao realizar uma análise minuciosa dos documentos apresentados pelos atuais ocupantes, que participaram do processo de cadastramento objeto deste contrato, constatou-se a completa ausência de qualquer registro formal.

Notavelmente, não foram identificadas escrituras públicas de posse nem transcrições históricas que pudessem atestar a origem documental da ocupação. Essa situação evidencia que a ocupação e sua subsequente consolidação ocorreram de maneira espontânea, sem a presença de um organizador primário.

Essa falta de documentação destaca a necessidade urgente de um processo de regularização que possa proporcionar segurança jurídica aos ocupantes e um ordenamento adequado do território. Sem a devida intervenção, corre-se o risco de perpetuar um cenário de informalidade que pode gerar conflitos futuros e dificultar o planejamento urbano e social da área.

Essa informação sobre os registros fundiários e documentos legais são essenciais para compreender a origem e a natureza da ocupação dentro da área delimitada, fornecendo uma base sólida para a análise e o planejamento urbano do núcleo.

A ausência de informações sobre registros, como números de matrículas, transcrições ou outras escrituras, evidencia o grau de informalidade da ocupação. Tal falta de documentação formal sugere que a ocupação ocorreu sem qualquer planejamento ou divisão organizada das unidades.

Essa conclusão é ainda mais evidente ao observar a disposição atual das unidades, que estão praticamente sobrepostas umas às outras. A ausência de um

planejamento prévio resultou em um desenvolvimento desordenado, comprometendo a qualidade de vida dos ocupantes e dificultando a implementação de melhorias estruturais e serviços públicos. A falta de organização pode levar a vários problemas, como a precariedade das condições de moradia, a dificuldade de acesso a serviços essenciais e a ausência de infraestrutura adequada.

Além disso, a informalidade da ocupação impõe desafios significativos para o município no que diz respeito à regularização fundiária e à integração dessas áreas ao planejamento urbano formal. A regularização dessas posses é crucial para garantir direitos de propriedade e promover um desenvolvimento mais harmonioso e sustentável da região.

Portanto, é essencial que sejam tomadas medidas para regularizar e organizar essas áreas, assegurando que as futuras ocupações sigam um plano diretor que considere a infraestrutura necessária, os serviços públicos e a qualidade de vida dos moradores.

Não foi constatado projeto de loteamento aprovado sendo uma ocupação que se efetivou distante das regras de ordenamento urbano existentes, destacada pela baixa qualidade das edificações e pela presença de uma infraestrutura básica precária. A ocupação da área teve início em meados dos anos 2000, expandindo-se consideravelmente por volta do início dos anos 2010.

Não há fornecimento de água pela CASAN, e essa situação nunca mudou; todas as residências dependem de fontes alternativas, como nascentes, poços e água da chuva. Quanto à eletricidade, a CELESC fornece energia apenas para duas casas, sendo uma delas a de número 56, localizada na Mercearia Batista (conhecida como Bar do Tonho), que acaba compartilhando o serviço com diversos moradores. Além disso, não existe sistema de esgotamento sanitário coletivo na região; as residências utilizam fossas sépticas.

Essa falta de infraestrutura formal e planejamento adequado não apenas sublinha a precariedade das condições de vida, mas também representa desafios significativos para a regularização fundiária e a inclusão dessas áreas no planejamento urbano formal. A comunidade enfrenta problemas como a insegurança hídrica e elétrica, além de riscos sanitários devido a sistemas de esgoto precários.

Portanto, é essencial que o município tome medidas para regularizar e organizar essas áreas, promovendo um desenvolvimento urbano mais sustentável. Isso inclui a infraestrutura necessária, serviços públicos adequados e a garantia de

direitos de posse para os moradores, visando à melhoria da qualidade de vida na região.

e) A ÁREA ORIGINAL DA GLEBA PARCELADA:

A análise da ortofoto de 1977, disponível no Geoportal do Município de Florianópolis, revela que, naquela época, não havia qualquer ocupação identificável na área em questão. No entanto, era possível observar ocupações nas redondezas da poligonal sugerida.

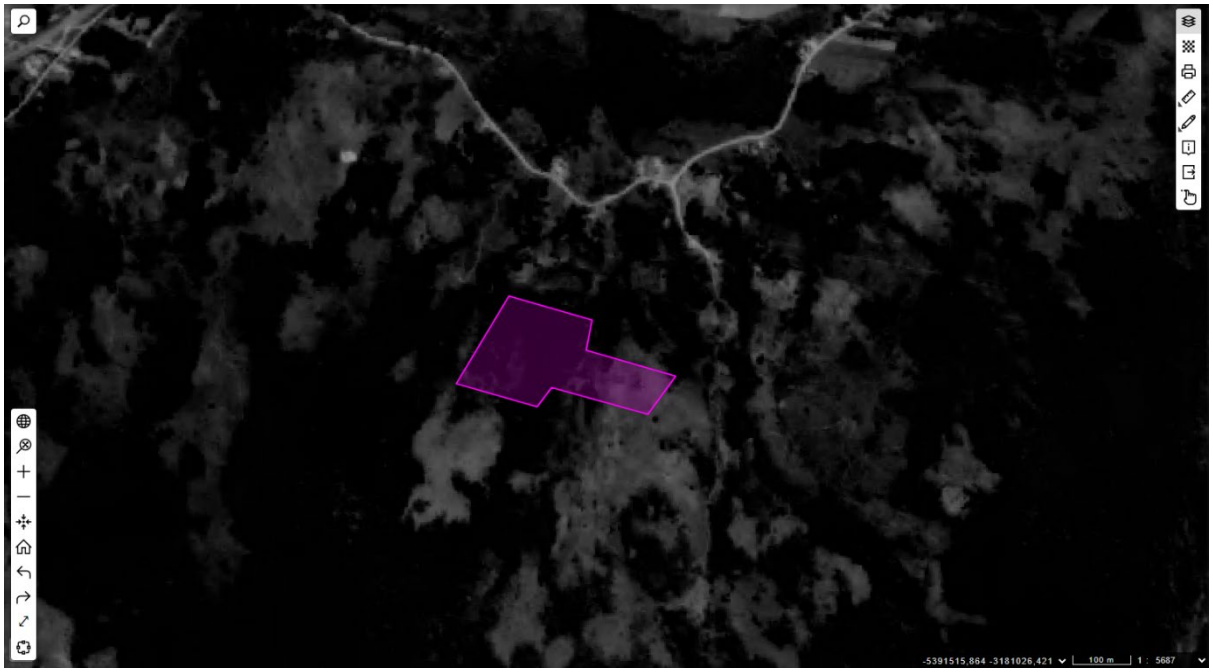
Por outro lado, a imagem de 1994 apresenta indícios imprecisos de algumas edificações já estabelecidas no perímetro do núcleo e de uma clareira aberta na vegetação, evidenciando o início de um processo de ocupação e desenvolvimento urbano nessa localidade.

A evolução temporal registrada nas ortofotos ressalta as transformações e o crescimento urbano ao longo dos anos, fornecendo insights valiosos sobre a história e o panorama da ocupação no núcleo.

Ao analisar o contexto, é possível constatar que, originalmente, essas áreas eram compostas por mata, representando um cenário natural significativo. No entanto, observa-se que, ao longo do tempo, uma parte do núcleo perdeu essa característica distintiva, evidenciando mudanças e intervenções no ambiente local.

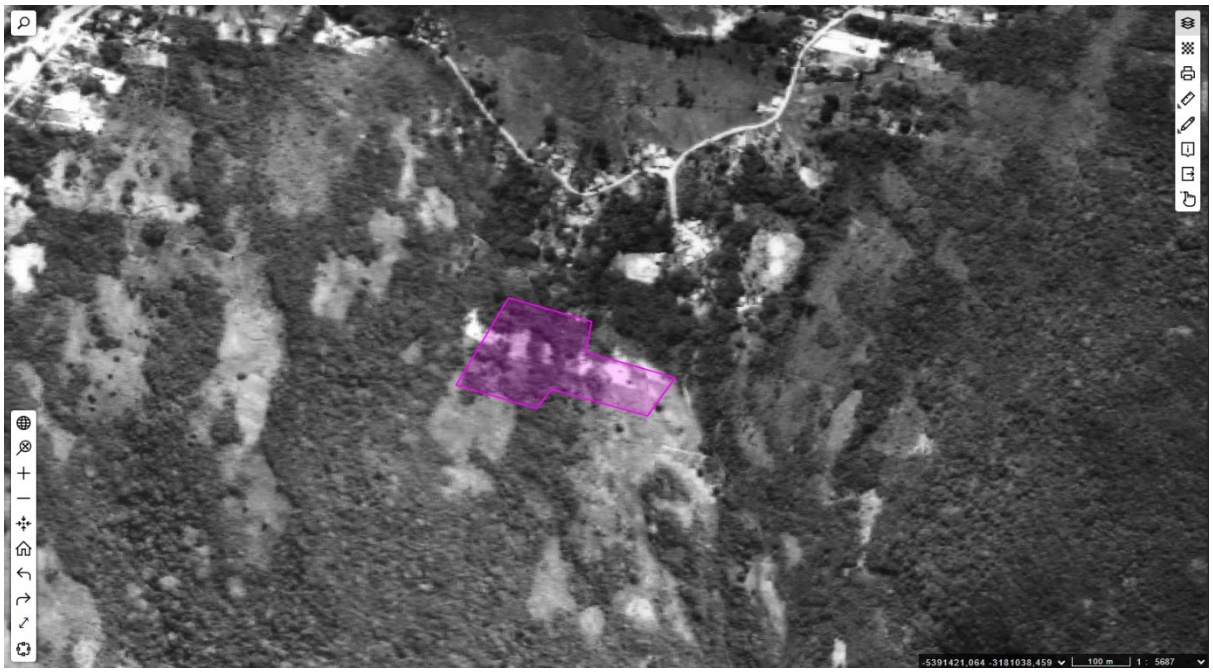
Tal transformação sugere um impacto das atividades humanas e do desenvolvimento urbano na paisagem, destacando a importância de considerar essas evoluções na gestão e no planejamento urbano para preservar e valorizar as características ambientais únicas do núcleo.

1977:



Fonte: geoportal.pmf.sc.gov.br acessado em junho/2024

1994:



Fonte: geoportal.pmf.sc.gov.br acessado em junho/2024

Comunidade Morro do Mosquito

Comunidade	Área da poligonal
Mosquito	38.250,00 m²

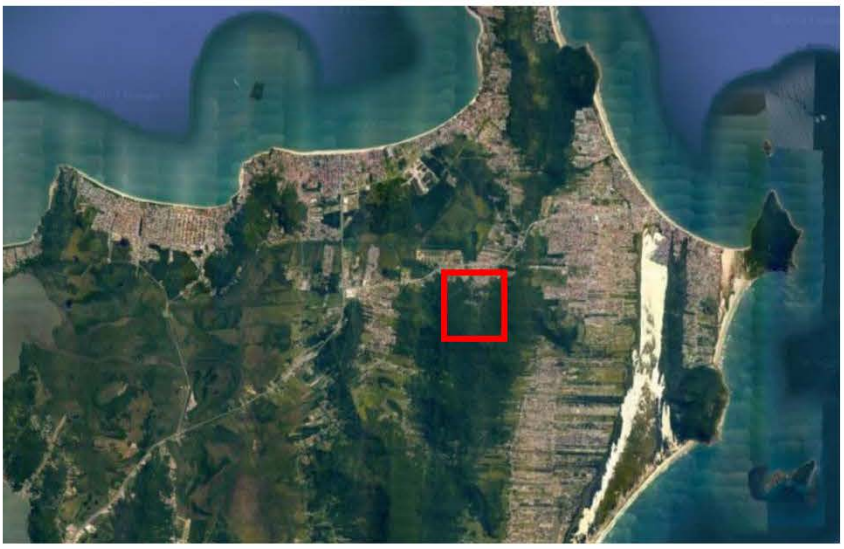


Figura 01: Mapa Florianópolis região norte – Fonte: Geo Floripa



Figura 02: Delimitação da poligonal Morro do Mosquito – Fonte: Banco de Dados da PMF

Comunidade Morro do Mosquito

Setor de Risco	Tipo de risco
Setor 1	R2 – Es, Rb
Setor 2	R3 – Es, Rb

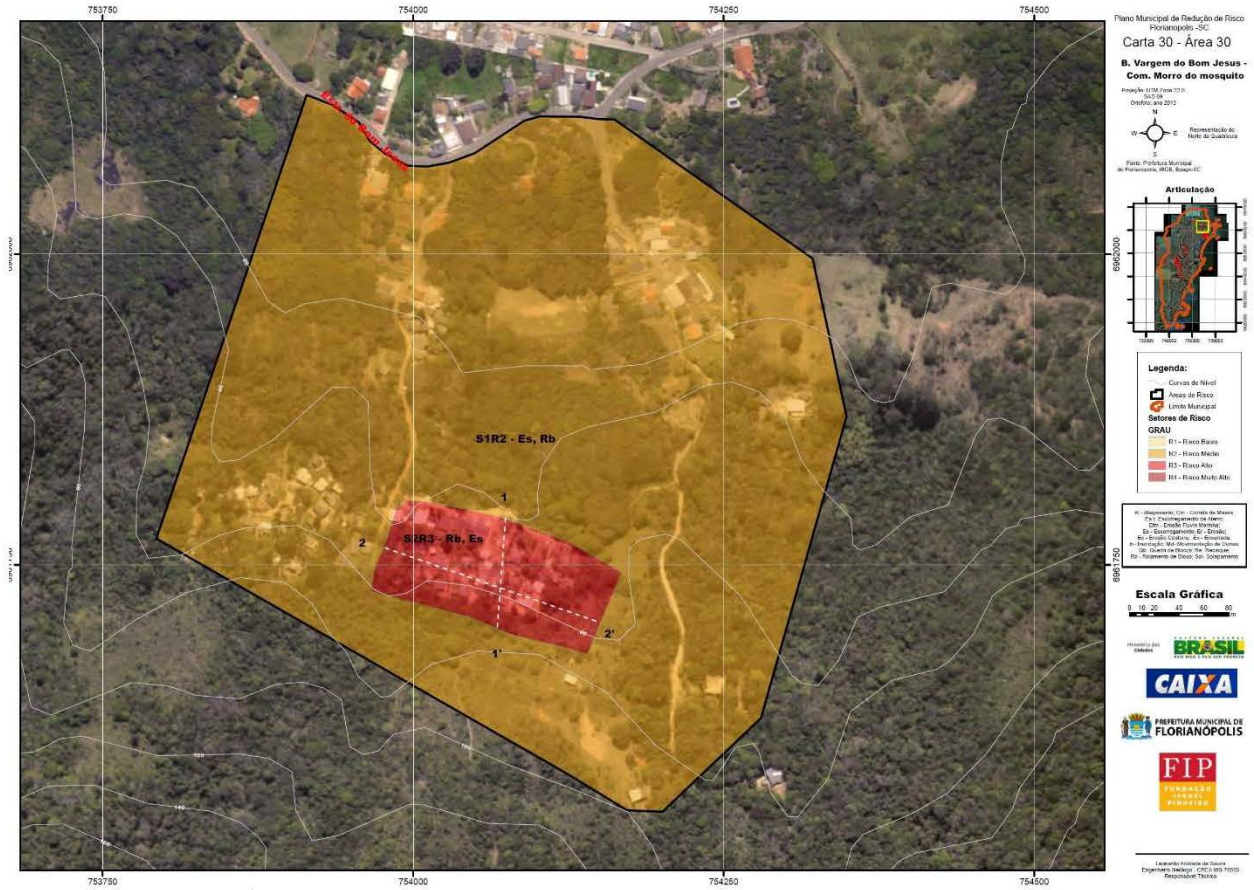
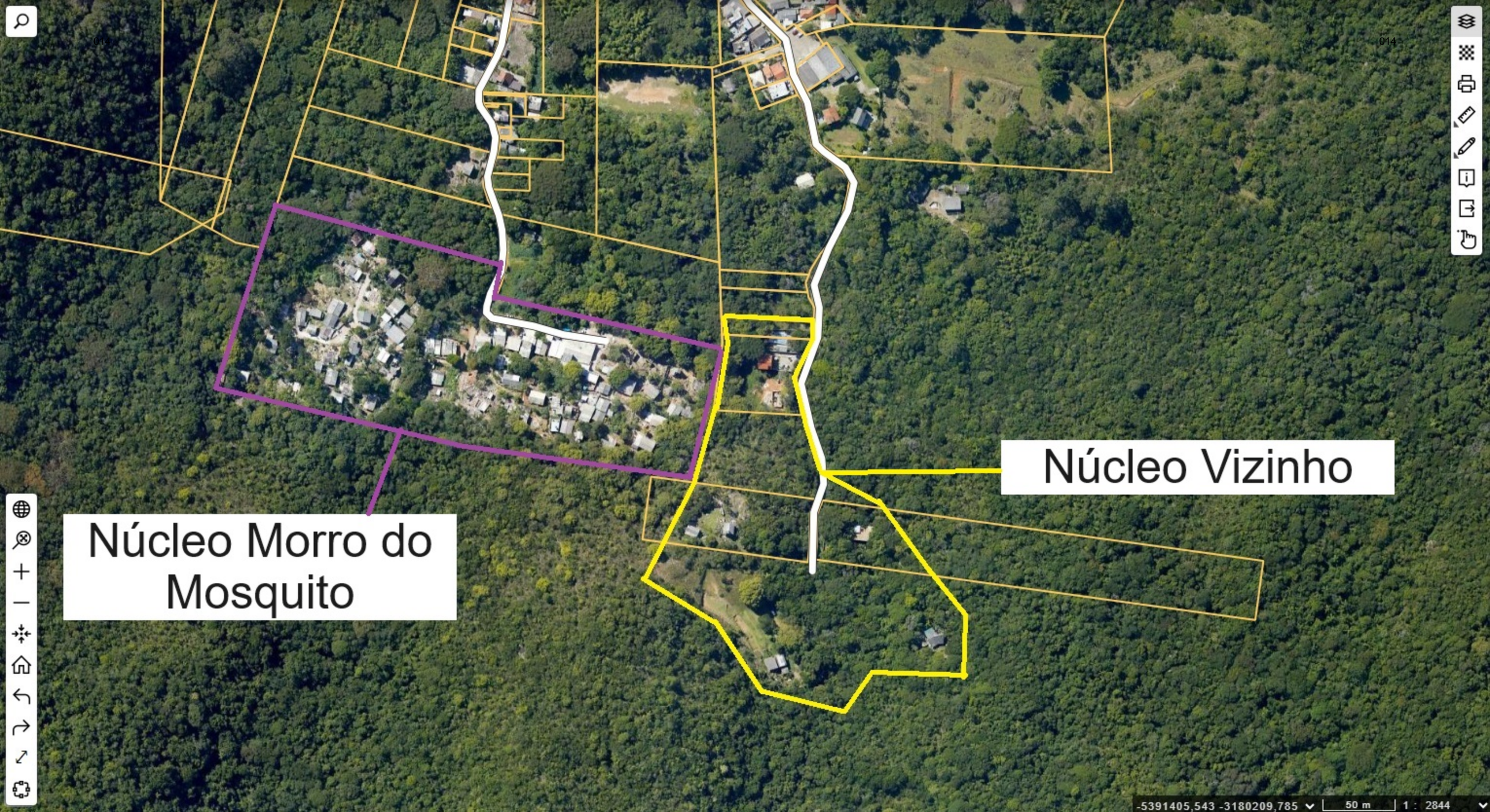


Figura 03: Delimitação Área de Risco PMRR: Morro do Mosquito – Fonte: PMRR



Figura 02: Delimitação da poligonal Morro do Mosquito – Fonte: Banco de Dados da PMF


Núcleo Morro do Mosquito
Núcleo Vizinho
-5391405,543 -3180209,785
50 m
1 : 2844

PRODUTO 1: Diagnóstico do núcleo urbano informal

SUBPRODUTO 1.2: Histórico

a) A IDENTIFICAÇÃO DO INÍCIO DA OCUPAÇÃO, REGISTRANDO AS DATAS EM QUE OCORRERAM AS PRINCIPAIS INTERVENÇÕES FÍSICAS, COMO A ABERTURA DE VIAS, MOVIMENTOS DE TERRA E PRIMEIRAS EDIFICAÇÕES:

O histórico da ocupação foi abordado de forma detalhada no item “Subproduto 1.1 - Localização e Extensão”. Neste texto, o foco será direcionado à evolução da consolidação do núcleo, com particular ênfase no instituto jurídico a ser utilizado para a titulação dos atuais ocupantes e futuros adquirentes.

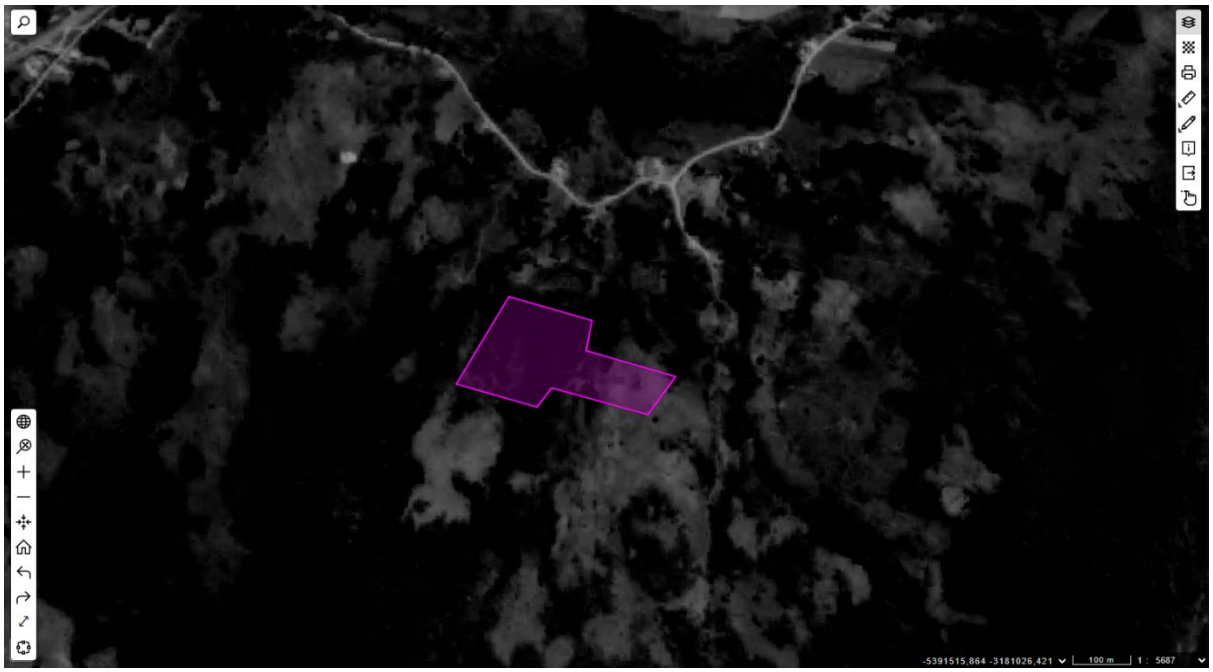
Em primeiro lugar, é fundamental compreender a trajetória histórica da ocupação, que fornece um contexto essencial para a regularização fundiária. Isso envolve a análise dos modos pelos quais as áreas foram inicialmente ocupadas, as mudanças no uso do solo ao longo do tempo e as diferentes fases de desenvolvimento que o núcleo experimentou. Tais informações são cruciais para determinar a melhor abordagem jurídica para a titulação, garantindo a segurança e legalidade necessárias para os ocupantes.

Além disso, o processo de consolidação do núcleo deve ser considerado à luz das opções jurídicas disponíveis, como a usucapião, a legitimação fundiária, legitimação de posse ou outros mecanismos legais pertinentes. A escolha do instituto jurídico adequado deve levar em conta diversos fatores, incluindo a natureza das ocupações, a documentação disponível, os direitos dos ocupantes e as políticas públicas vigentes para a regularização fundiária.

Ao destacar esses aspectos, o objetivo é assegurar que o processo de titulação seja conduzido de maneira eficiente e justa, beneficiando tanto os atuais ocupantes quanto os futuros adquirentes. A utilização do instituto jurídico apropriado facilitará a legalização das unidades, promovendo a estabilidade, a valorização do patrimônio e o desenvolvimento sustentável do núcleo.

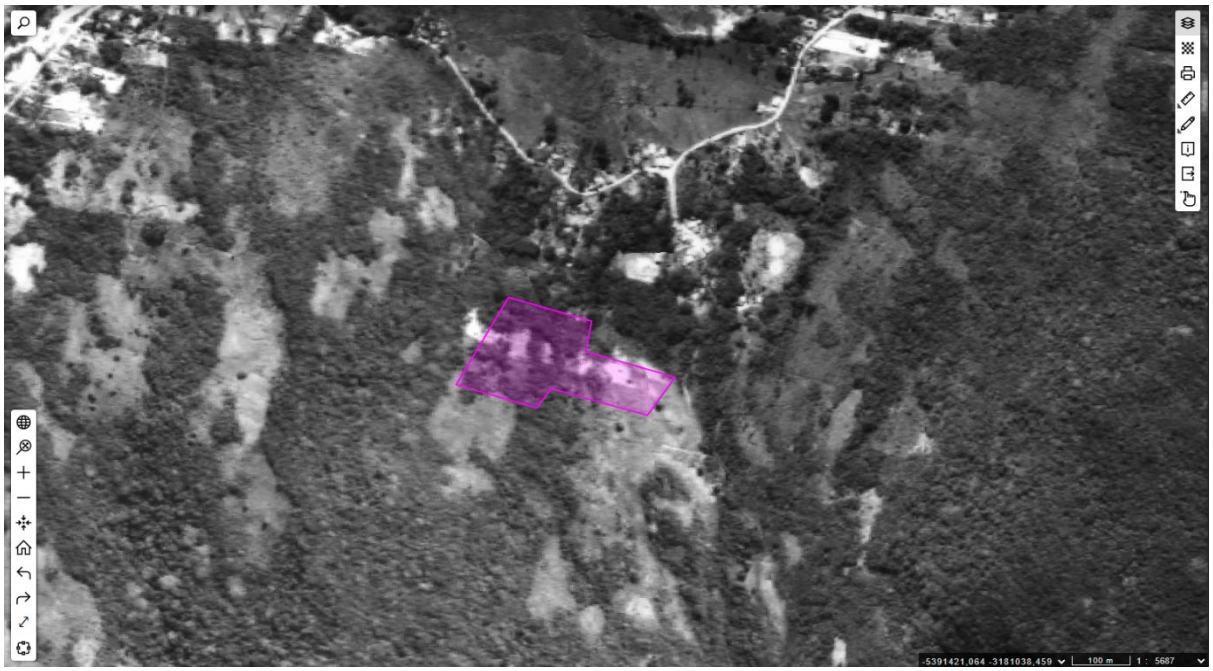
Em 1977, registra-se, não havia qualquer sinal de ocupação dentro da poligonal do atual núcleo:

016



Fonte: geoportal.pmf.sc.gov.br acessado em junho/2024

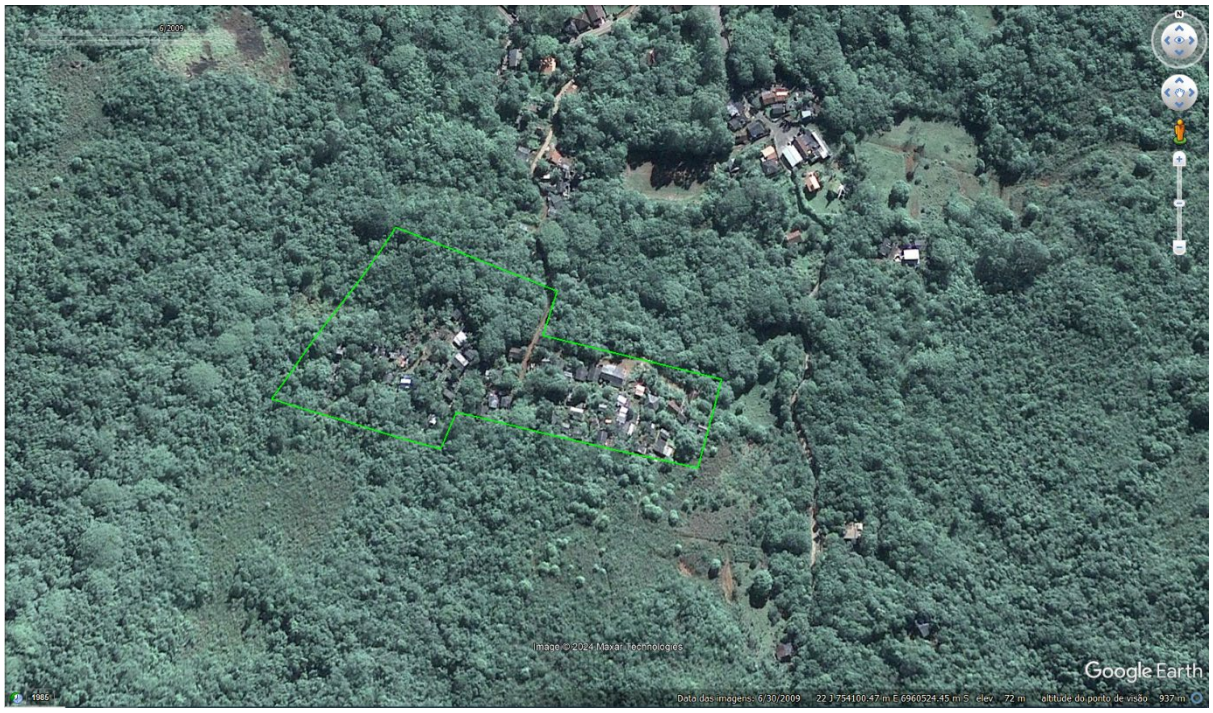
Em 1994 continuava sem sinais claro de edificações, mas sim de aberturas na vegetação:



Fonte: geoportal.pmf.sc.gov.br acessado em junho/2024

Em 2009 há sinais do início da ocupação caracterizando-se coletivamente:

017



Fonte: geoportal.pmf.sc.gov.br acessado em junho/2024

É importante ressaltar que o ano de 2012 foi significativo em muitas questões ambientais, pois o atual Código Florestal foi publicado em 25 de maio de 2012, por meio da Lei Federal nº 12.651. Dessa forma, é fundamental registrar que o núcleo já encontrava-se consolidado antes dessa data (2009), o que deve ser levado em consideração na análise de eventuais atenuantes para a manutenção das ocupações.

A consolidação prévia do núcleo implica que as ocupações estavam estabelecidas antes da implementação das novas normas ambientais impostas pelo Código Florestal de 2012. Isso pode influenciar as decisões sobre a regularização fundiária e a aplicação de medidas de adequação ambiental, oferecendo um contexto histórico que deve ser considerado na busca por soluções justas e viáveis para os moradores.

Ao avaliar a situação do núcleo, portanto, deve-se levar em conta que a ocupação ocorreu antes da vigência das regulamentações atuais, o que pode justificar uma abordagem diferenciada e mais flexível para a regularização das áreas ocupadas, sempre em conformidade com as políticas ambientais e urbanísticas vigentes.

A imagem de 2016 indica que houve um adensamento da ocupação em relação à imagem de 2009, porém, é importante destacar que 2016 é o ano

018

estabelecido como marco temporal para a utilização do instrumento da Legitimação Fundiária. As imagens mostram claros sinais de consolidação:



Fonte: geoportal.pmf.sc.gov.br acessado em junho/2024

b) O REGISTRO DA OCUPAÇÃO EM DATAS PRÓXIMAS AO MARCO TEMPORAL LEGAL DE 22 DE DEZEMBRO DE 2016, CONTENDO AS ÚLTIMAS IMAGENS DISPONÍVEIS ANTES DO MARCO E AS PRIMEIRAS APÓS O MARCO:

A data de 22 de dezembro de 2016 possui uma relação direta com o instituto jurídico da Legitimação Fundiária, conforme definido no art. 23 da Lei Federal nº 13.465/2017: "*A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016*".

Ressalte-se que o mencionado marco temporal está diretamente relacionado a este específico instrumento de titulação e não é aplicável a qualquer outro instituto jurídico presente na mencionada norma. É importante enfatizar que a consolidação se refere ao núcleo como um todo e não ao período de ocupação

019

considerado individualmente, nem ao tempo ou comprovação da posse de cada ocupante.

Portanto, é fundamental definir a poligonal do núcleo ao optar pela Legitimação Fundiária como instrumento de titulação. A imagem a seguir, de 2016, mostra que a poligonal tracejada apresenta claros indícios de consolidação:



Fonte: geoportal.pmf.sc.gov.br acessado em junho/2024

Esse tipo de loteamento acontece sem a devida autorização ou aprovação dos órgãos responsáveis pelo planejamento urbano e sem seguir normas técnicas e ambientais necessárias para assegurar a infraestrutura adequada, como ruas pavimentadas, serviços de água, esgoto, energia elétrica e áreas públicas.

As características típicas de um loteamento clandestino podem incluir: Ausência de Licenciamento e Aprovação: quando o terreno é subdividido e vendido sem obter a necessária licença e sem a aprovação do projeto de loteamento pelos órgãos municipais ou estaduais competentes; Inexistência de Infraestrutura Básica: é comum a ausência de infraestrutura essencial, como fornecimento de água potável, tratamento de esgoto, rede elétrica, pavimentação e áreas verdes públicas; Vendas Informais: geralmente os lotes são vendidos por meio de “contratos de gaveta” ou outros documentos não oficializados, sem o registro no Cartório de Registro de Imóveis; Impactos Ambientais: não é raro ocorrer desmatamento, alteração de cursos

de água e construção em áreas ambientalmente sensíveis ou impróprias para o desenvolvimento urbano, causando danos significativos ao ambiente natural; Risco Legal para Ocupantes: os moradores, nesse caso, enfrentam sempre a insegurança jurídica e podem ser alvo de ações judiciais, despejos ou demolições, além de não terem acesso adequado aos serviços públicos e infraestrutura.

Loteamentos clandestinos, portanto, representam um enorme desafio para o planejamento urbano e a efetivação da regularização fundiária, exigindo intervenções do poder público para sanar as irregularidades e garantir o direito à moradia digna, respeitando normas urbanísticas e ambientais.

As datas específicas das imagens aéreas que retratam a ocupação não devem ser aleatórias. Pelo contrário, uma vez que, possui o objetivo de mostrar como a poligonal do núcleo estava ocupada em um período que se relaciona com importantes marcos legais.

Buscou-se salvar a imagem aérea próxima de 2012, relacionada à publicação do atual Código Florestal, bem como a de 2019, que estabelece o marco temporal para a aplicação do instituto jurídico voltado à titulação do Lar Legal, isso em relação a comprovação da posse como sendo de 5 anos. Além disso, destaca-se que a foto de 2016, refere-se ao marco temporal para a aplicação da Legitimação Fundiária.

Em seguida, serão apresentadas imagens sequenciais a partir do ano de 2016, que ilustram a peculiaridade da ocupação estudada. Esses registros evidenciam a rápida intensificação da consolidação das áreas atualmente ocupadas, um processo que persiste até o momento deste diagnóstico.

A dinâmica acelerada das ocupações impõe à administração municipal a necessidade urgente de tomar providências para conter a expansão desordenada. Assim, as imagens subsequentes não apenas documentam o crescimento, mas denotam a necessidade de ações imediatas para controle e regularização da ocupação, visando garantir a sustentabilidade urbana e a qualidade de vida da população.

021

2016:



Fonte: geoportal.pmf.sc.gov.br acessado em junho/2024

2019:



Fonte: geoportal.pmf.sc.gov.br acessado em junho/2024

022

2024:



Fonte: geoportal.pmf.sc.gov.br acessado em junho/2024

As conclusões sobre os avanços na ocupação do núcleo são fundamentadas em evidências obtidas a partir das imagens apresentadas aqui e dos documentos coletados junto aos atuais ocupantes.

No entanto, é possível que existam outros fatores desconhecidos que também tenham contribuído para esse aumento, além da possibilidade de que se trate apenas de uma coincidência.

As imagens aéreas dos núcleos, arquivadas anualmente, evidenciam a rápida velocidade de ocupação do Município, indicando que a capacidade dos gestores públicos de manter uma fiscalização eficaz está seriamente comprometida. A velocidade das ocupações é tal que a fiscalização torna-se um desafio quase impossível.

Nesse contexto, a educação da população surge como um meio potencialmente eficaz para ajudar no controle desses parcelamentos. A conscientização sobre os impactos urbanísticos e ambientais das ocupações irregulares e clandestinas é fundamental.

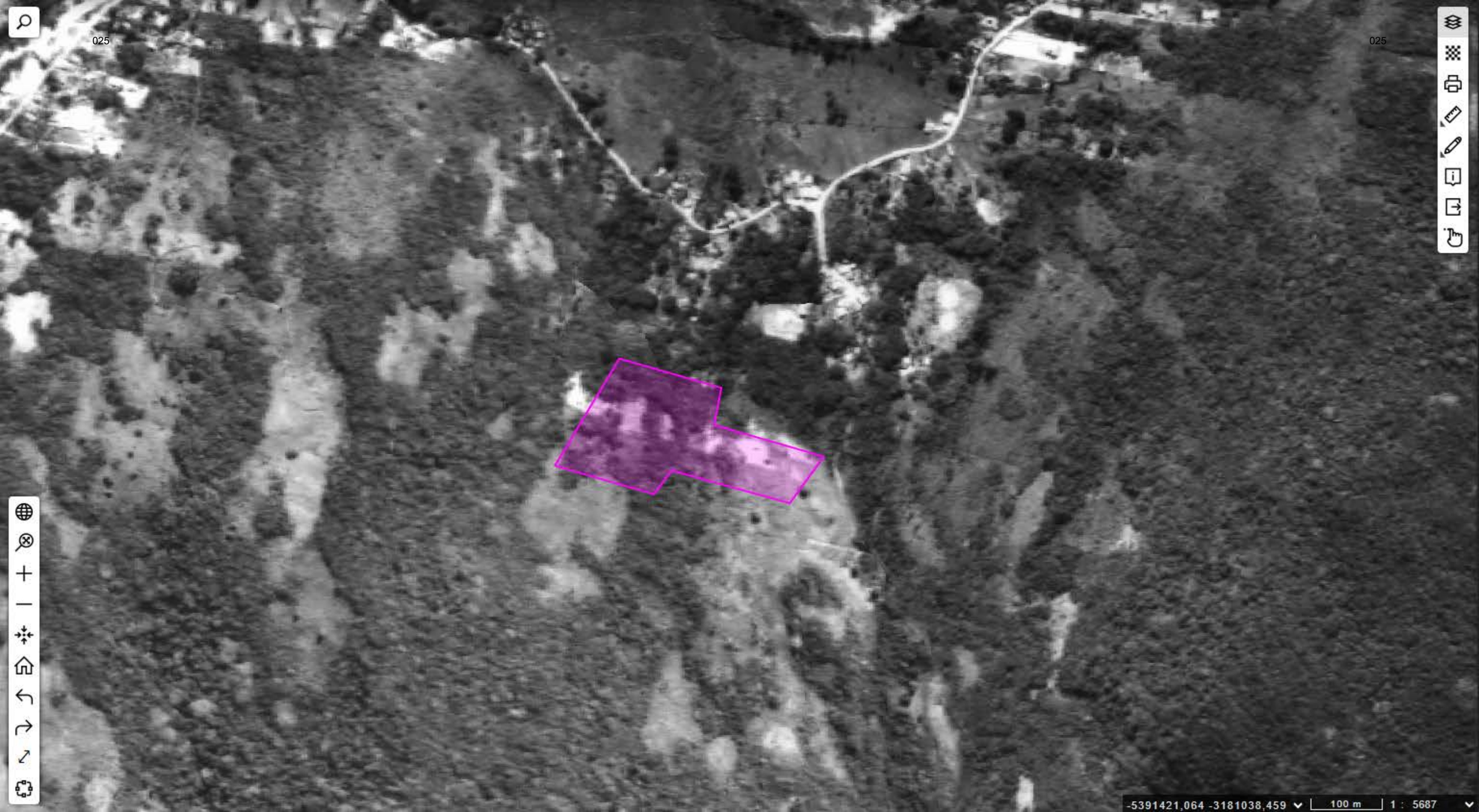
Informar à comunidade sobre os danos que essas práticas podem causar à infraestrutura urbana, aos ecossistemas locais e à qualidade de vida dos cidadãos

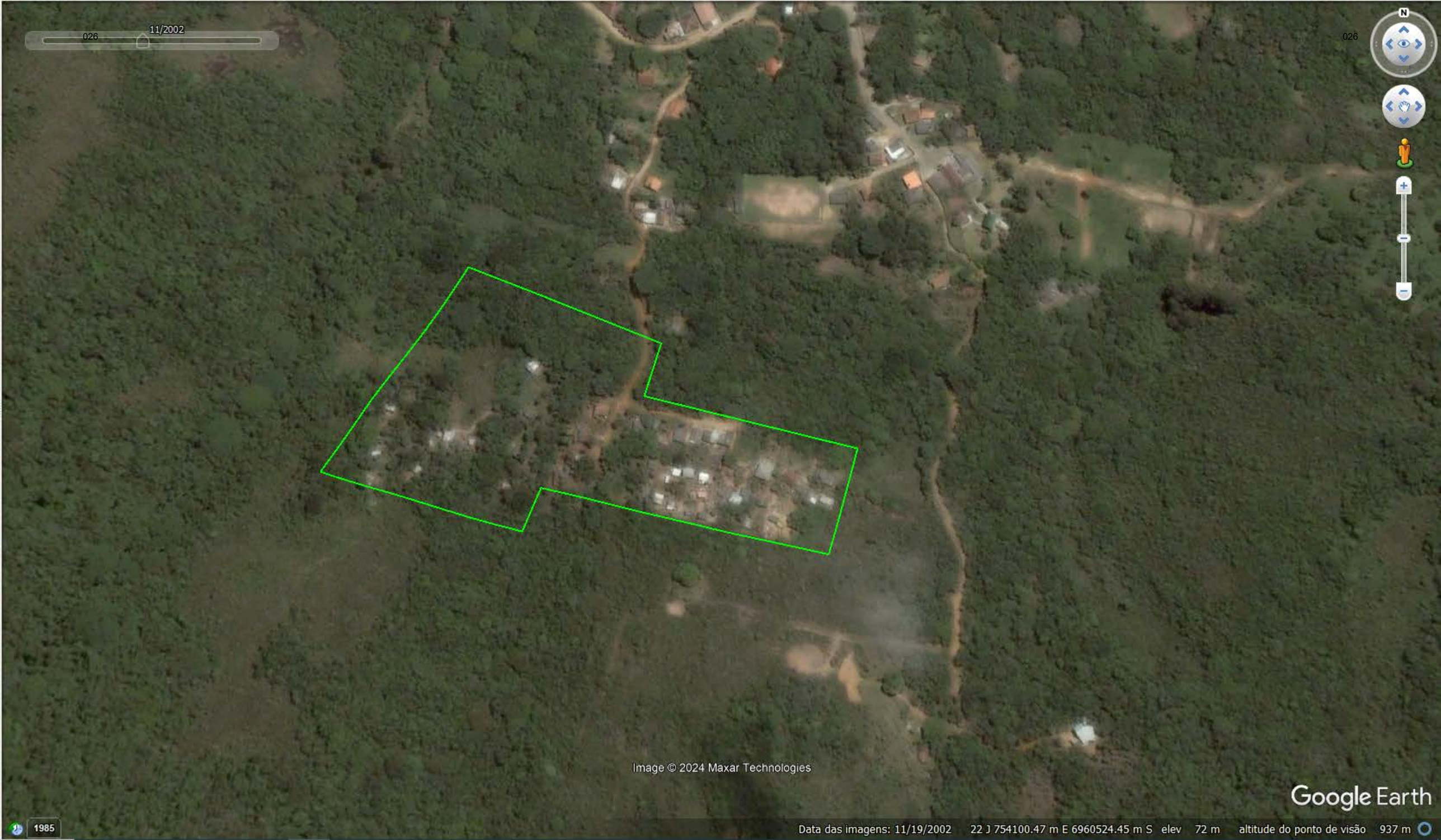
023

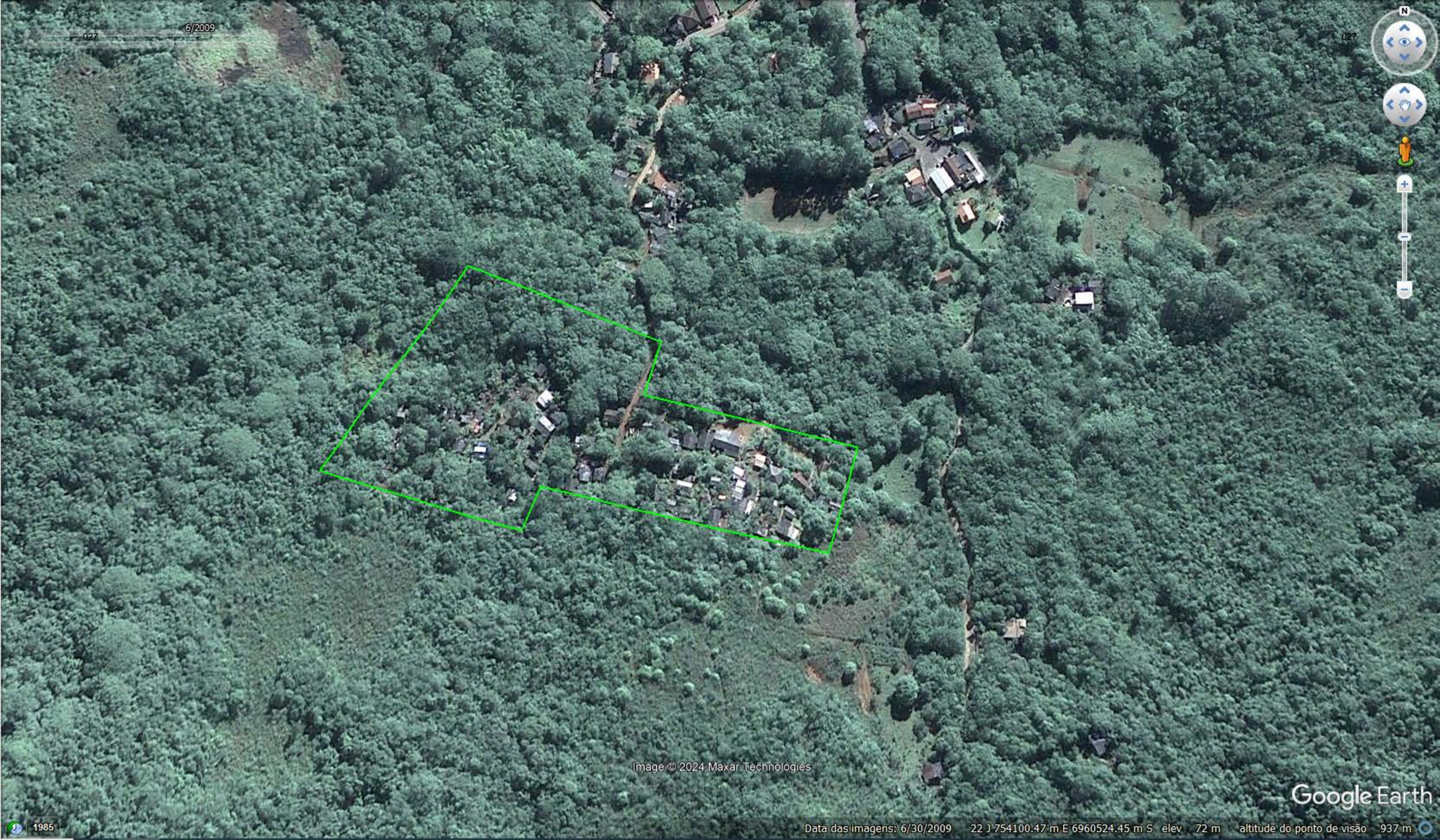
pode ser um passo crucial para promover um desenvolvimento urbano mais sustentável.

Além disso, é importante destacar que a inauguração de parcelamentos irregulares configura-se crime, portanto, educar a população a respeito das consequências legais e sociais desse tipo de ação consubstancia-se um dos caminhos para reduzir a ocorrência de tais práticas e, assim, contribuir para um crescimento ordenado e sustentável do Município.


-5391515,864 -3181026,421
100 m
1 : 5687

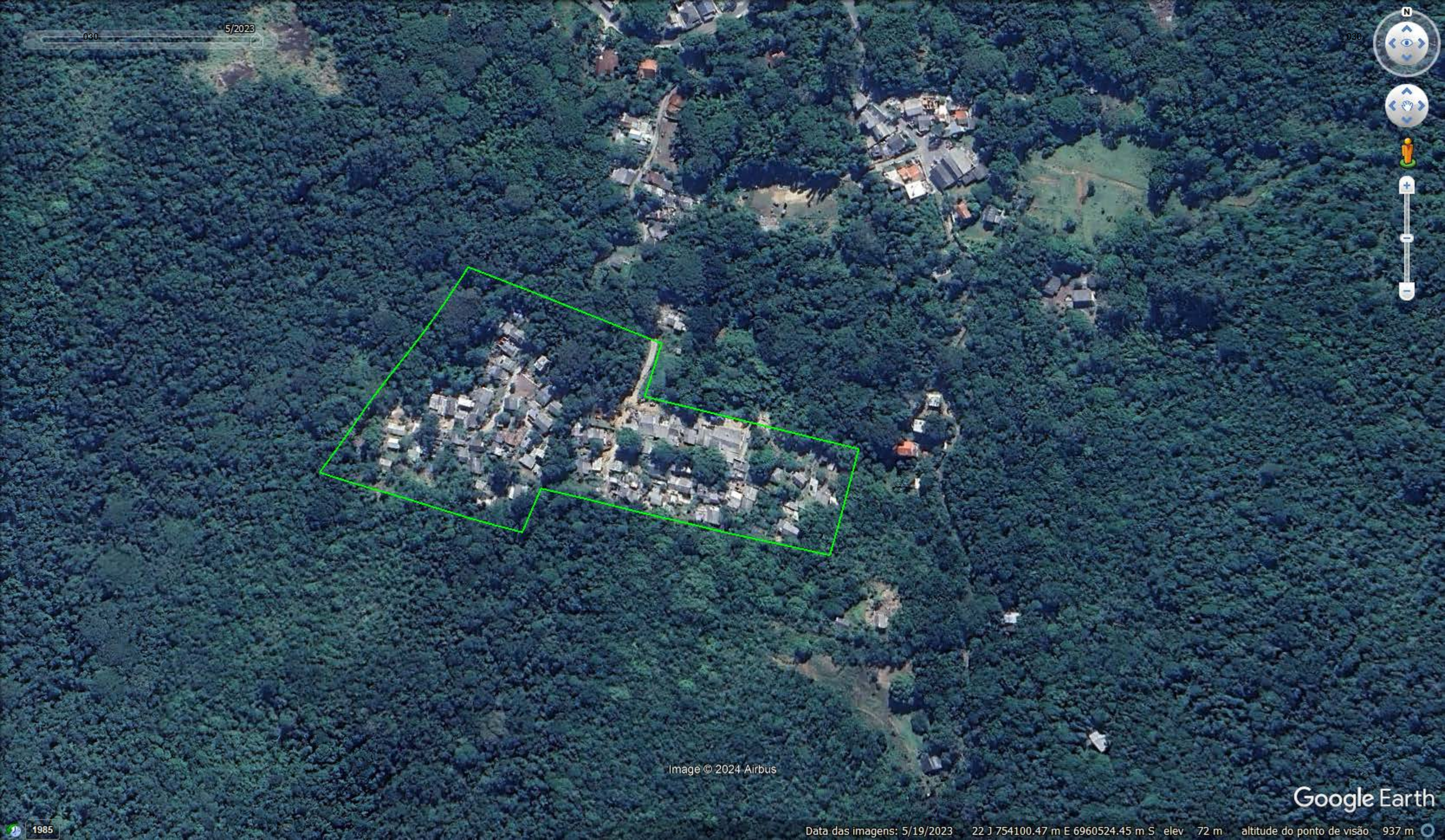

025
025
-5391421,064 -3181038,459
100 m
1 : 5687


026
11/2002
026
Image © 2024 Maxar Technologies
Google Earth
1985
Data das imagens: 11/19/2002 22 J 754100.47 m E 6960524.45 m S elev 72 m altitude do ponto de visão 937 m


027
6/2009
027
N
Image © 2024 Maxar Technologies
Google Earth
1985
Data das imagens: 6/30/2009 22 J 754100.47 m E 6960524.45 m S elev 72 m altitude do ponto de visão 937 m


8/2016
028
028
Image © 2024 Maxar Technologies
Google Earth
1985
Data das imagens: 8/9/2016 22 J 754100.47 m E 6960524.45 m S elev 72 m altitude do ponto de visão 937 m


11/2019
029
029
N
Image © 2024 Maxar Technologies
Google Earth
1985
Data das imagens: 11/15/2019 22 J 754100.47 m E 6960524.45 m S elev 72 m altitude do ponto de visão 937 m


030
5/2023
030
N
Image © 2024 Airbus
Google Earth
1985
Data das imagens: 5/19/2023 22 J 754100.47 m E 6960524.45 m S elev 72 m altitude do ponto de visão 937 m

PRODUTO 1: Diagnóstico do núcleo urbano informal

SUBPRODUTO 1.3: Caracterização

a) QUANTO À OCUPAÇÃO ATUAL DO POLÍGONO, CONTENDO NO MÍNIMO:

b) IMAGENS ATUAIS DA OCUPAÇÃO (ORTOMOSAICO), IDENTIFICANDO OS LOTES VAGOS, OS LOTES COM EDIFICAÇÕES EM CONSTRUÇÃO OU ACABADAS E OCUPADAS, E LOTES COM EDIFICAÇÕES À VENDA e

d) CARACTERIZAÇÃO GERAL DO USO E OCUPAÇÃO DA ÁREA, CONSIDERANDO:

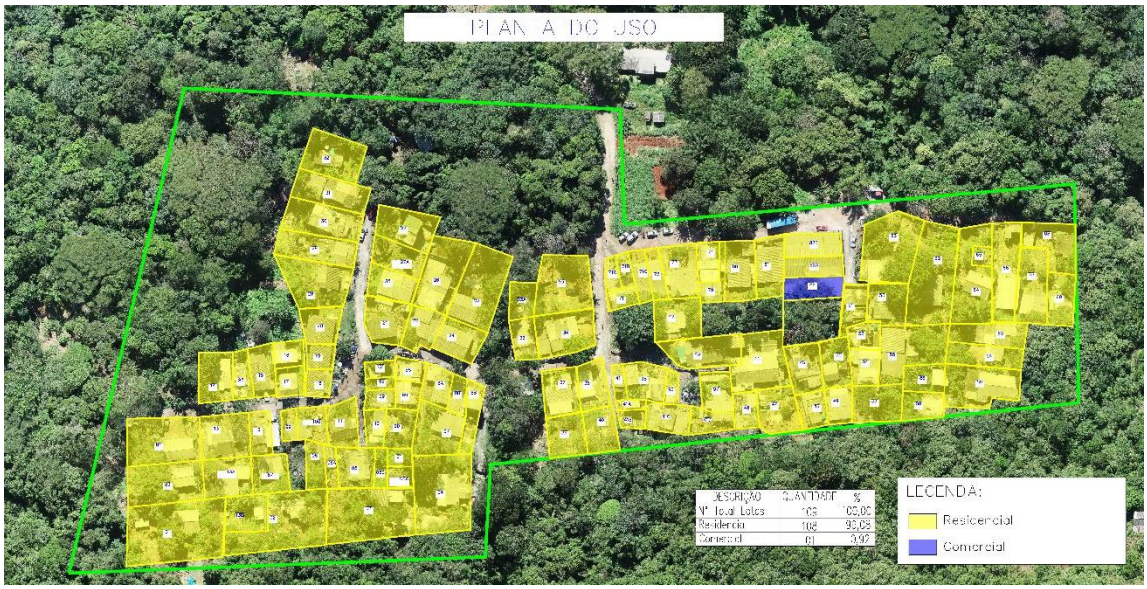
i) IDENTIFICAÇÃO DOS USOS PRESENTES EM CADA LOTE, COMO RESIDENCIAL, COMERCIAL E DE SERVIÇOS, E INSTITUCIONAL; ATRAVÉS DE MAPA TEMÁTICO:

Para uma demonstração mais clara, a imagem atual da ocupação, contendo a identificação das edificações, foi gerada em conjunto com a representação geral da ocupação e do uso das unidades, consolidando, assim, os elementos do subproduto 1.3 nos itens “b” e “d.i”.

No arquivo a seguir, são apresentadas as formas atuais de ocupação com diferentes cores indicando lotes vagos, lotes com edificações em construção e lotes com edificações finalizadas.

Durante as visitas de campo e as entrevistas realizadas com os atuais ocupantes, não foi constatada a existência de qualquer unidade à venda. No entanto, é importante notar que tal informação pode não ser absoluta, dado que os ocupantes estão cientes do processo de regularização em andamento. Isso pode tê-los levado a omitir informações aos entrevistadores, além de possivelmente removerem eventuais anúncios de venda de suas residências.

032



Fonte: o Autor

c) LEVANTAMENTO EXPEDITO COM IDENTIFICAÇÃO DOS LOTES, DIMENSÕES E SUAS RESPECTIVAS ÁREAS:

Os levantamentos topográficos são classificados em vários tipos:

1. Levantamento Topográfico Planimétrico
2. Levantamento Topográfico Altimétrico
3. Levantamento Topográfico Planialtimétrico
4. Levantamento Topográfico Planimétrico Cadastral
5. Levantamento Topográfico Planialtimétrico Cadastral
6. Levantamento Topográfico Expedito

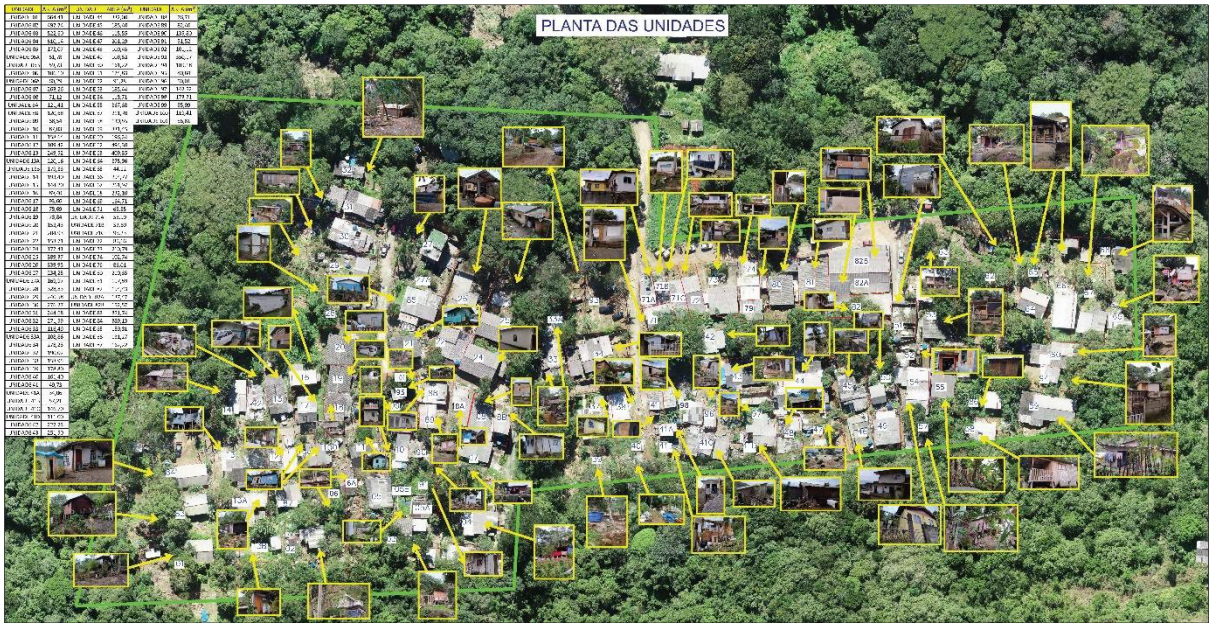
O subproduto atual, 4.1.3 ,letra “c”, solicita um levantamento expedito, que difere de um levantamento topográfico convencional, tampouco é topográfico. O levantamento expedito envolve operações rápidas de medição em campo com precisão simplificada e tem como objetivo oferecer informações gerais do terreno para orientar a definição e planejamento do levantamento topográfico completo subsequente.

Esses dados preliminares são essenciais para definir a equipe de trabalho, equipamentos a serem utilizados, precisão das medidas, método de levantamento a ser empregado e a duração do trabalho a ser executado.

033

Até o momento, as imagens foram capturadas por meio de vôos com drones, sendo as delimitações sugeridas com base em desenhos a partir dessas imagens aéreas. Posteriormente, a equipe realizou visitas às unidades para a execução do levantamento expedito.

É importante ressaltar que, durante a elaboração do Levantamento Topográfico Planialtimétrico Cadastral para o Projeto de Regularização Fundiária, uma nova visita de campo será conduzida para a delimitação definitiva das unidades a serem regularizadas. A definição da poligonal do núcleo é crucial para a realização eficaz do levantamento topográfico.



Fonte: o Autor

d) CARACTERIZAÇÃO GERAL DO USO E OCUPAÇÃO DA ÁREA, CONSIDERANDO:

ii) IDENTIFICAÇÃO DOS PRINCIPAIS ATRIBUTOS DAS EDIFICAÇÕES EXISTENTES EM RELAÇÃO A TIPOLOGIA, GABARITO, MATERIAIS CONSTRUTIVOS E OUTROS DADOS QUE AUXILIEM NA DEFINIÇÃO DA CONDIÇÃO DE REVERSIBILIDADE DA OCUPAÇÃO E DO PADRÃO CONSTRUTIVO DAS UNIDADES, ATRAVÉS DE FOTOGRAFIAS RECENTES DAS EDIFICAÇÕES:

A identificação dos principais atributos das edificações existentes em relação à tipologia, gabarito e materiais construtivos é crucial para entender a

configuração e característica do ambiente construído. Considerou-se, para a realização do estudo, as seguintes características: tipo

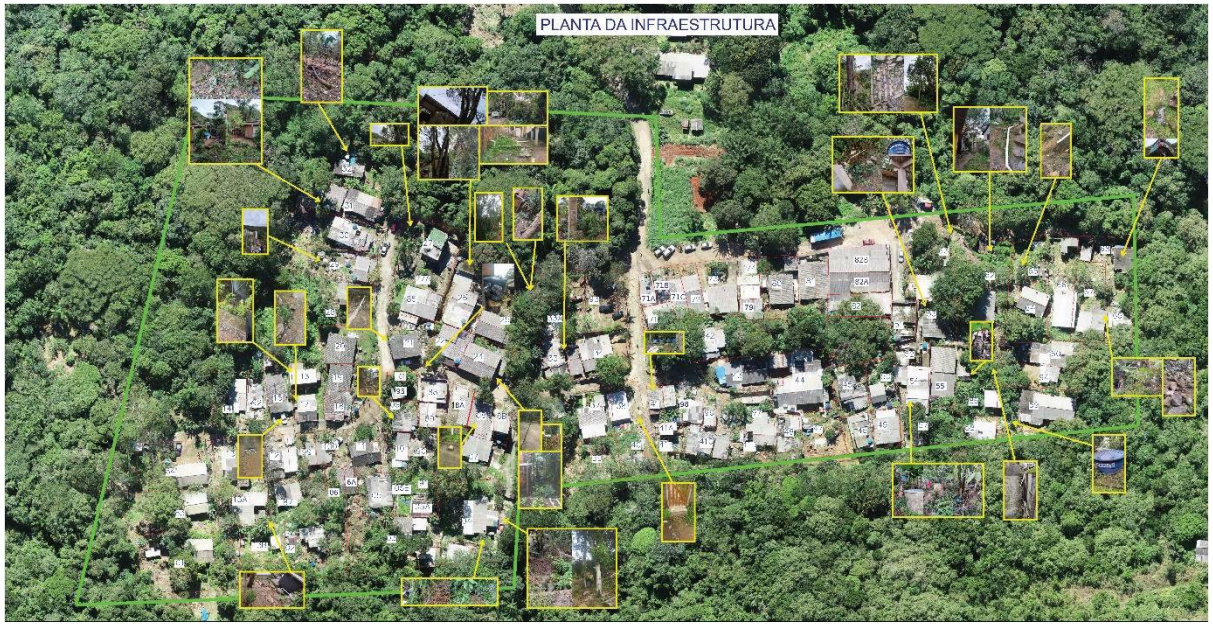
1. Tipologia: Identificar as edificações, segundo a característica arquitetônica ou estilo, para que possa oferecer elementos da história, da cultura e das preferências construtivas da região. Por exemplo, podem-se encontrar tipologias como casas térreas, sobrados, edifícios de apartamentos, prédios comerciais, entre outros. A análise da tipologia pode ajudar a compreender a diversidade arquitetônica e a identidade construtiva do local.
2. Gabarito: Identificar e avaliar a conformidade das obras existentes com as normas de altura e uso do solo. Os gabaritos influenciam diretamente na percepção visual da paisagem urbana, na densidade populacional e, consequentemente, na qualidade de vida dos habitantes.
3. Materiais Construtivos: Compreender os materiais utilizados na construção das edificações é fundamental para avaliar sua qualidade, a durabilidade das estruturas e o potencial de manutenção futura, além de fornecer elementos para classificar as técnicas construtivas, avaliar a sustentabilidade ambiental e a estética das edificações. Por exemplo, podem-se encontrar materiais como concreto, tijolo, madeira, aço, vidro, entre outros.

Ao analisar e registrar esses principais atributos das edificações existentes, é possível obter uma visão abrangente e detalhada do ambiente construído, contribuindo para o planejamento urbano, a conservação do patrimônio arquitetônico e a promoção de espaços urbanos funcionais, esteticamente agradáveis e sustentáveis.

O relatório elaborado foi organizado em diversas colunas: a primeira apresenta o número da Unidade, que está diretamente vinculado à imagem aérea disponibilizada em outro arquivo. Além disso, o relatório inclui uma coluna com imagens da fachada principal de cada unidade, permitindo que o leitor visualize o estilo da construção e valide as informações apresentadas.

Outras colunas, como àquelas referentes à tipologia e aos materiais construtivos, foram preenchidas de maneira que o leitor possa analisar as informações sem a necessidade de uma visita presencial ao campo.

Adicionalmente, uma planta foi desenvolvida com base na imagem aérea do núcleo, destacando a divisão em unidades e apresentando imagens das fachadas individualmente. Essa abordagem oferece uma visão espacial dos diferentes tipos de edificações presentes no núcleo, destacando suas localizações de maneira detalhada e visualmente acessível.



Fonte: o Autor

e) QUANTO AO SISTEMA VIÁRIO, CONTENDO NO MÍNIMO:

i) EXTENSÃO E LARGURA DAS VIAS INSERIDAS NO PARCELAMENTO?

No levantamento realizado, o sistema viário foi minuciosamente identificado nas imagens dos arquivos anexos. Foram produzidas novas imagens aéreas destacando as vias, suas larguras e extensões, complementadas por fotografias que indicam a localização exata de cada uma. Tal abordagem visa proporcionar ao leitor uma compreensão espacial mais precisa e detalhada do sistema viário presente na área em análise.

As vias de circulação apresentam larguras variáveis de 1,47m a 6,06m, sendo a largura típica na ordem dos 5,0m, conforme resumo de larguras e comprimentos dispostos na Planta do Sistema Viário.

Outrossim, cumpre-se destacar também que as rampas das ruas por sua vez do Núcleo Morro do Mosquito apresentam características de inclinação extremas na ordem de 30%.



Fonte: o Autor

ii) LEI DE DENOMINAÇÃO DAS VIAS INSERIDAS NO PARCELAMENTO;

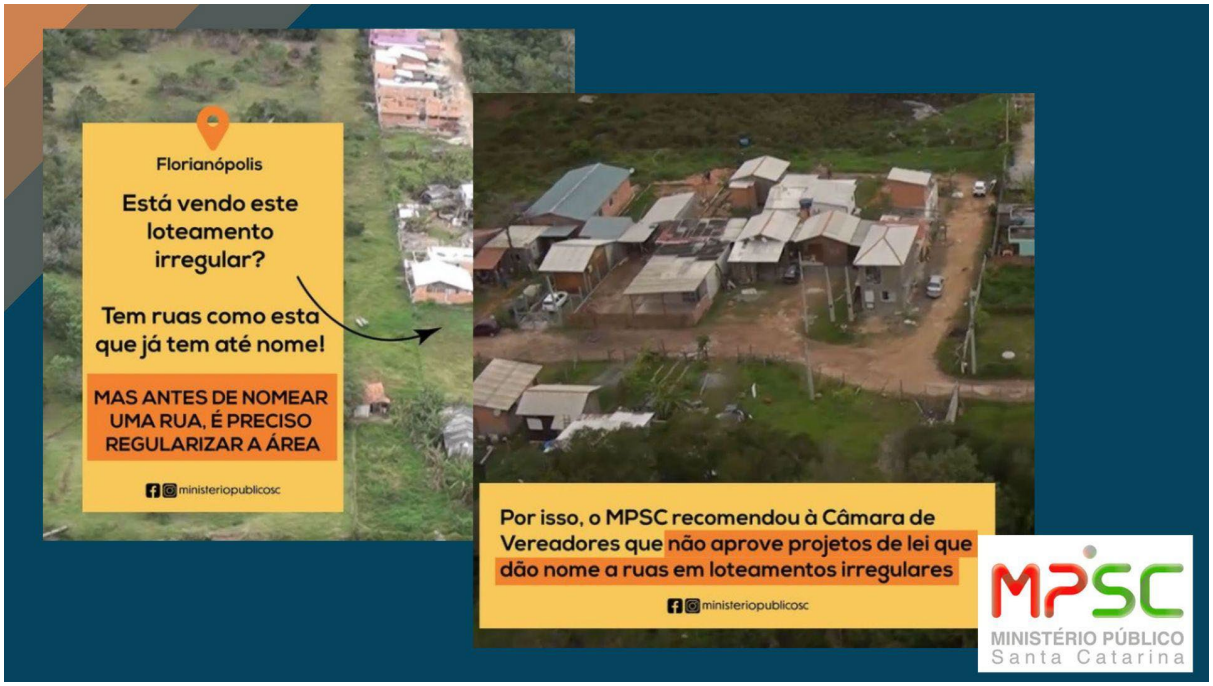
É fato que, a designação de nome das vias clandestinas existentes, por meio de lei, não confere status de rua regularizada. Assim, a atribuição de um nome é insuficiente para a garantia da conformidade legal da via, sendo necessário sua inclusão no sistema viário municipal de forma oficial.

Há procedimentos específicos para torná-la de domínio público, como decreto de áreas de interesse público para o sistema viário municipal e posterior desapropriação ou pelo recebimento das ruas que compõem um projeto aprovado e executado de loteamento, por exemplo.

Independente do modo como a via se tornou - de fato e de direito - pública, seu registro, no cartório de registro de imóveis, com abertura de titularidade em nome

do poder público deve ser realizado. Tal procedimento é fundamental para a formalização da propriedade e garantia da competência sobre a salvaguarda e manutenção das vias. possibilitando a gestão e manutenção adequadas.

O Ministério Público de Santa Catarina, conforme ilustrado na imagem a seguir, já emitiu orientações direcionadas às câmaras de vereadores, recomendando que se abstenham de nomear ruas localizadas em loteamentos irregulares. A atitude demonstra a preocupação e o compromisso em seguir procedimentos adequados e visa coibir uma falsa impressão de regularidade de áreas em situações absolutamente ilegais do ponto de vista do uso e ocupação do solo.



Fonte: @ministeriopublicosc (Instagram)

A legalidade do investimento de recursos públicos em vias localizadas em loteamentos irregulares, portanto, é questionável. Nesse contexto, a priorização de investimentos públicos em áreas de ocupação irregular levanta sérias questões éticas e legais, destacando a importância da observação dos procedimentos de regularização fundiária para assegurar a legalidade e transparência na aplicação desses recursos públicos.

A falsa sensação de regularidade proporcionada pela atribuição de nomes às ruas em um loteamento irregular impulsiona a venda das unidades, resultando no aumento núcleo com a incorporação de novas áreas. Esse cenário reforça a expansão desordenada e a perpetuação da irregularidade.

038

Ressalta-se, sendo assim, que o uso público da via localizada em um loteamento irregular não a torna parte do sistema viário municipal. A titularidade do espaço público deve seguir o devido processo legal para garantir sua correta atribuição e gestão.

No que se refere à regularização do sistema viário, é importante destacar que o Município publicou o Decreto n° 25.178 em 4 de maio de 2023, com o objetivo de incorporar ao patrimônio público as vias existentes em áreas consolidadas desde 22 de dezembro de 2016.

> Art. 1º Art. 1º Declara incorporadas ao sistema viário oficial as vias existentes inseridas em áreas urbanas do município, consolidadas até 22 de dezembro de 2016, conforme mapa Anexo Único deste Decreto.

Para que esse procedimento tenha validade, porém, é fundamental que se realize, previamente, a identificação dos possíveis titulares de domínio ou legítimos possuidores das áreas a serem declaradas como vias públicas, a fim de garantir a preservação de seus eventuais direitos à indenização.

A norma mencionada estabelece, corretamente, que a efetiva incorporação da via ao patrimônio público requer o registro junto ao Ofício de Registro de Imóveis. Esse processo exigirá, no mínimo, no entanto, um memorial descritivo contendo vértices georreferenciados, a fim de confirmar a localização do sistema viário:

> Art. 4º Os trâmites relativos à incorporação das vias ao patrimônio público municipal **junto aos registros de imóveis** deverão ser realizados pelo Gabinete do Prefeito. (Grifou-se)

Quanto à pesquisa sobre a legislação que nomeia as vias inseridas no núcleo, chegou-se à seguinte relação:

1. Servidão João Simplicio da Costa: Lei CMF nº 128, de 6 de março de 1996.

iii) PAVIMENTAÇÃO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO DAS VIAS?

039

No levantamento realizado, o sistema viário foi minuciosamente identificado nas imagens dos arquivos anexos. Produzimos novas imagens aéreas destacando as vias, suas larguras e extensões, complementadas por fotografias que indicam a localização exata de cada via. Essa abordagem visa proporcionar ao leitor uma compreensão espacial mais precisa e detalhada do sistema viário presente na área em análise.

Foi elaborado um detalhado relatório que avalia o estado de conservação e o tipo de pavimento de todas as vias que compõem o núcleo sob análise. Esse documento oferece uma visão abrangente da condição das vias, identificando a qualidade do pavimento e fornecendo informações essenciais para a avaliação da infraestrutura viária na área estudada.

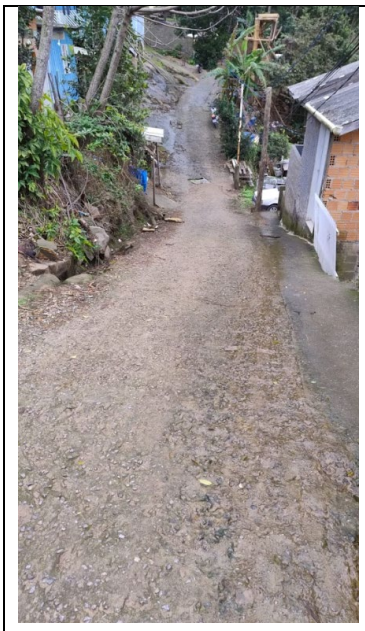
A avaliação da pavimentação e estado de conservação das vias ocorreu mediante visita *in loco*, onde verificou-se quais os tipos de pavimentação que compõem a superfície das ruas, principais defeitos presentes no pavimento, bem como o estado de conservação que as vias inseridas no núcleo se encontram.

A pavimentação das ruas do núcleo é constituída por pavimento em concreto e leito natural, conforme registro fotográfico apresentado no Quadro 2.

Quadro 2 – Registro fotográfico das ruas

		
Rua em pavimento de concreto e leito natural	Rua em leito natural	Rua em leito natural

040

		
Rua em pavimento de concreto	Rua em pavimento de concreto com trincas e buracos	Rua em leito natural

Fonte: o Autor

Considerando o estado de conservação das VIAS, durante a visita constatou-se que os trechos da via compostos por pavimento em concreto apresentaram:

- trincas no pavimento de concreto;
- remendos;
- buracos;
- ausência de superelevação entre eixo da rua e bordos;
- ausência de sarjetas (juntos aos bordos) e meios-fios;
- falta de limpeza de pista.

Já para os trechos onde a rua encontra-se em leito natural, verificou-se que não existe qualquer tipo de tratamento sobre a superfície para melhoria das condições de rolamento e aderência do tráfego, sendo o material constituído, basicamente, de argila, material orgânico e vegetação.

Outrossim, foram encontrados ainda materiais provenientes de resto de construções, que normalmente são utilizados para melhorar a capacidade de suporte da via.

e) QUANTO AO SISTEMA VIÁRIO, CONTENDO NO MÍNIMO:

041

iv) LARGURA E CARACTERIZAÇÃO DE CALÇADAS E DEMAIS PASSEIOS; e

v) LARGURA E CARACTERIZAÇÃO DE CICLOFAIXAS, CICLOVIAS E CICLORROTAS;

O núcleo é totalmente desprovido de calçadas, devendo se adequar conforme ABNT NBR 9050: 2020 – Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos, bem como no Manual de Projeto e Execução – Calçada Certa – 2ª Edição – Ago 2019 – Prefeitura de Florianópolis.

Devido à natureza de ocupações irregulares, foi constatado que o núcleo carece de infraestrutura viária adequada, tais como calçadas, passeios, ciclofaixas, ciclovias ou ciclorrotas.

A ausência desses elementos essenciais impacta diretamente na mobilidade e segurança dos moradores e usuários dessas áreas, evidenciando a necessidade urgente de intervenções para melhorar a acessibilidade e promover deslocamentos sustentáveis e seguros.



Fonte: o Autor

f) QUANTO À EXISTÊNCIA DE INFRAESTRUTURA URBANA E SERVIÇOS PÚBLICOS, CONTENDO NO MÍNIMO:

i) IDENTIFICAÇÃO DAS INFRAESTRUTURAS CONSIDERANDO SUA EXISTÊNCIA, ABRANGÊNCIA, EXECUTOR E PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS, CONTEMPLANDO:

ii) SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA POTÁVEL, COLETIVO OU INDIVIDUAL:

O abastecimento de água potável coletivo é um serviço essencial que consiste no fornecimento de água potável de qualidade para atender a uma comunidade ou população em larga escala. Esse serviço envolve a captação, tratamento, armazenamento e distribuição de água limpa e própria para o consumo humano, garantindo o atendimento das necessidades básicas de higiene, saúde e bem-estar das pessoas em uma determinada área geográfica. O abastecimento de água potável coletivo é fundamental para prevenir doenças relacionadas à água contaminada e promover a qualidade de vida e o desenvolvimento sustentável das comunidades atendidas.

O abastecimento de água potável individual refere-se ao fornecimento de água destinado a atender as necessidades de uma única residência, propriedade ou unidade habitacional de forma separada e independente. Nesse caso, a água é captada, tratada e armazenada em pequena escala para atender exclusivamente ao consumo e às atividades domésticas de um único usuário ou família. O abastecimento de água potável individual proporciona autonomia e controle direto sobre o fornecimento e qualidade da água utilizada em um local específico, garantindo acesso a um recurso essencial para a vida de forma individualizada.

Aqui estão alguns exemplos de abastecimento de água potável individual:

1. Poço Artesiano Residencial: O proprietário perfura um poço artesiano em sua propriedade para obter água subterrânea potável para consumo doméstico.
2. Cisterna de Captação de Água da Chuva: Instalação de um sistema de captação de água da chuva em uma residência para coletar e armazenar água pluvial para uso potável.

043

3. Filtro de Água Residencial: Utilização de filtros de água domésticos que removem contaminantes e impurezas da água da torneira para torná-la segura para consumo.
4. Poço Semi-Artesiano em uma Propriedade Rural: Implantação de um poço semi-artesiano em uma propriedade rural para abastecimento de água para consumo familiar e atividades agrícolas.

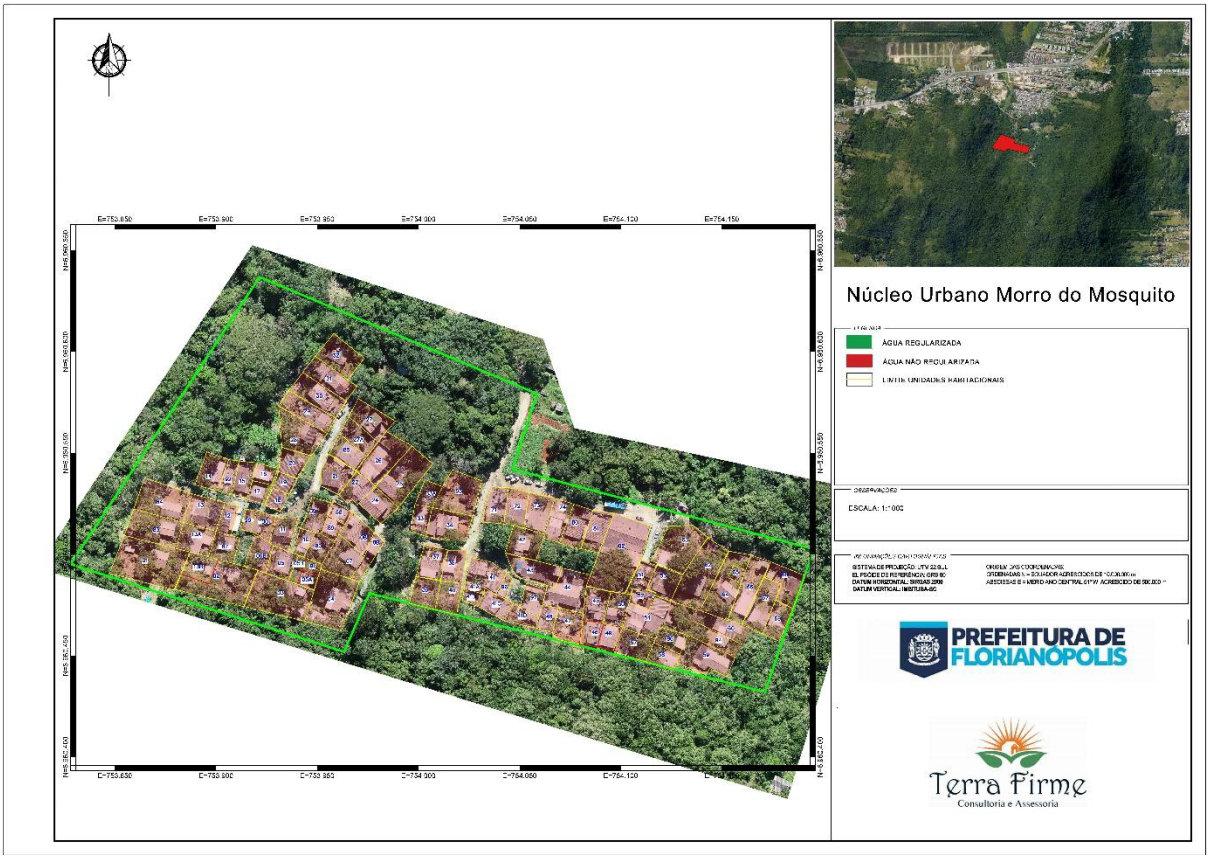
Esses são apenas exemplos de abastecimento de água potável individual em que a água é obtida, tratada e armazenada de forma independente para atender às necessidades de uma única residência ou propriedade.

Por sua vez, água potável individual furtada da rede coletiva é aquela que é de forma indevida, ilegal e não autorizada, desviada diretamente da rede de abastecimento público para consumo individual. Esse tipo de situação ocorre quando uma pessoa ou entidade se apropria clandestinamente da água disponibilizada pela rede pública, sem o devido pagamento ou autorização das autoridades competentes. O furto de água potável da rede coletiva é uma prática ilegal que prejudica o sistema de abastecimento, o fornecimento adequado de água para a comunidade e pode resultar em penalidades legais.

Durante uma visita de campo realizada em 29 de maio de 2024, foi constatado que no núcleo urbano do Morro do Mosquito não há rede de água potável fornecida pela concessionária responsável pelo abastecimento público em Florianópolis.

A grande maioria das unidades habitacionais obtém água por meio de ligações clandestinas, utilizando bombas submersas no reservatório da Companhia Catarinense de Águas e Saneamento (CASAN), como forma de bombear água até pontos de consumo.

Em outras residências, a água é retirada de poços artesianos e cursos d'água. Além disso, os moradores, baseando-se na experiência coletiva, estabeleceram redes de abastecimento de forma empírica, que distribuem água entre as unidades habitacionais.



Fonte: o Autor

iii) SISTEMA DE COLETA E TRATAMENTO DO ESGOTAMENTO SANITÁRIO, COLETIVO OU INDIVIDUAL:

O sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário coletivo se refere a uma infraestrutura essencial projetada para coletar, transportar e tratar os resíduos domésticos e efluentes industriais das edificações de forma combinada em uma comunidade ou área específica. Esse sistema abrange a rede de coleta de esgoto, estações elevatórias, interceptores, estações de tratamento de esgoto (ETEs) e demais estruturas necessárias para a gestão eficaz e ambientalmente responsável dos resíduos líquidos gerados pelas atividades humanas. O objetivo desse sistema é garantir a higienização adequada dos efluentes, a proteção da saúde pública, a preservação do ambiente natural e a prevenção da poluição hídrica, visando a promoção da qualidade de vida e do bem-estar da população.

O sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário individual, por sua vez, refere-se à infraestrutura projetada para coletar, transportar e tratar os resíduos líquidos gerados por uma única residência, propriedade ou unidade habitacional de forma separada e independente. Esse sistema é composto por

045

dispositivos como tubulações, caixas de inspeção, tanques sépticos, filtros biológicos, sumidouros, entre outros, destinados a coletar e tratar os efluentes domésticos antes de serem lançados no meio ambiente. O objetivo é promover o tratamento adequado dos resíduos, garantindo a preservação ambiental, a saúde pública e a qualidade da água e do solo.

Não foram identificados sistemas de coleta de esgoto sanitário no núcleo urbano. Cada unidade habitacional deveria contar com um sistema de tratamento que atenda à norma NBR 17076.

No entanto, foi possível observar que a infraestrutura sanitária nas unidades habitacionais apresenta características empíricas, desconsiderando as teorias e métodos científicos que são fundamentais para a execução adequada das obras de tratamento de efluentes sanitários no local.

A ausência de tratamento adequado dos efluentes do esgotamento sanitário individual pode acarretar diversos riscos e impactos negativos ao meio ambiente, à saúde pública e à qualidade de vida, tais como:

1. Contaminação da Água: Efluentes não tratados podem contaminar rios, lagos, lençóis freáticos e outros corpos d'água, comprometendo a qualidade da água para consumo humano, atividades agrícolas e vida aquática.
2. Propagação de Doenças: A presença de patógenos e micro-organismos nocivos nos efluentes não tratados aumenta o risco de disseminação de doenças transmitidas pela água, como cólera, hepatite, gastroenterites, entre outras.
3. Poluição do Solo: O lançamento de efluentes não tratados no solo pode resultar em contaminação do solo, redução da fertilidade e impactos negativos na produção agrícola.
4. Prejuízos à Biodiversidade: A presença de substâncias químicas e nutrientes em excesso nos efluentes não tratados pode causar eutrofização dos corpos d'água, levando à morte de fauna e flora aquática.
5. Impacto na Comunidade: O mau cheiro, a proliferação de insetos, roedores e outros vetores de doenças, além da degradação visual

046

do ambiente, podem afetar a qualidade de vida e o bem-estar da comunidade local.

6. Danos à Saúde Pública: A contaminação ambiental decorrente do esgotamento sanitário não tratado pode gerar problemas de saúde, como diarreias, infecções gastrointestinais, dermatites e outras doenças relacionadas à ingestão ou contato com água contaminada.

É fundamental, portanto, implementar sistemas de tratamento adequados para os efluentes do esgotamento sanitário a fim de mitigar esses riscos e proteger o ambiente natural, a saúde da população e o bem-estar geral da comunidade.

iv) REDE DE ENERGIA ELÉTRICA PÚBLICA E DOMICILIAR E ILUMINAÇÃO PÚBLICA:

A rede de energia elétrica pública refere-se à infraestrutura de distribuição de eletricidade que abrange linhas de transmissão, postes, cabos, transformadores e demais componentes utilizados para fornecer eletricidade a uma determinada área geográfica, como uma cidade ou região. Essa rede é operada pelas concessionárias de energia elétrica, responsáveis por transmitir a eletricidade gerada nas usinas até os consumidores finais.

Já a rede de energia elétrica domiciliar é a extensão da rede pública que se conecta diretamente às residências, estabelecimentos comerciais e demais edificações para fornecer energia elétrica aos usuários finais. Essa rede interna pode incluir fiações, quadros de distribuição, disjuntores, tomadas, interruptores e demais dispositivos que permitem a utilização segura e eficiente da eletricidade dentro das edificações. A energia elétrica domiciliar é destinada a suprir as demandas de iluminação, eletrodomésticos, eletrônicos e demais equipamentos elétricos presentes nos ambientes residenciais e comerciais.

A iluminação pública refere-se ao sistema de iluminação instalado em espaços públicos, como ruas, parques, praças e áreas urbanas, para garantir a visibilidade, segurança e conforto dos pedestres e motoristas durante a noite. Essa iluminação desempenha um papel essencial na prevenção de acidentes, na redução da criminalidade, no embelezamento das cidades e no prolongamento do uso desses espaços após o anoitecer.

047

No núcleo Morro do Mosquito, a energia elétrica é fornecida pela CELESC - Centrais Elétricas de Santa Catarina. No entanto, durante a visita ao local, foi constatada a existência de ligações elétricas clandestinas na maioria dos imóveis. Além disso, a maior parte das ruas dentro do perímetro do núcleo habitacional não conta com iluminação pública.

Essas ligações elétricas clandestinas são aquelas emendas ou conexões feitas de forma irregular e não autorizada nas redes elétricas, aparentemente sem o conhecimento ou aprovação da concessionária de energia.

Tais ligações clandestinas podem representar riscos de incêndio, choques elétricos, danos aos equipamentos e também podem resultar em perdas financeiras para as empresas de energia, além de impactar negativamente a qualidade e a segurança do fornecimento de eletricidade.



Fonte: o Autor

v) SOLUÇÕES DE DRENAGEM:

Soluções de drenagem referem-se a medidas e sistemas adotados para controlar e direcionar adequadamente o escoamento da água da chuva ou de outras fontes, a fim de prevenir acúmulos indesejados de água e possíveis inundações.

048

Essas soluções podem incluir a instalação de sistemas de drenagem pluvial, como bueiros, galerias, valas de infiltração, rios urbanos, entre outros dispositivos que ajudam a gerenciar o fluxo de água em áreas urbanas e rurais. Além disso, práticas como permeabilização do solo e planejamento adequado do uso da terra também são consideradas soluções de drenagem.

Durante a visita ao local, foi constatada a completa ausência de redes de drenagem urbanas instaladas. Foram identificados pontos de erosão resultantes da ineficiência das drenagens. Além disso, não foram observadas a presença de bocas de lobo, caixas de passagem, poços de visita, sarjetas ou tubulações no núcleo habitacional.

As ruas não apresentam soluções de drenagem adequada, visto que, praticamente não foram constatados dispositivos de drenagem ao longo das vias. Além disso, conforme explanado no item *pavimentação e estado de conservação das vias* verificou-se a ausência de superelevação entre eixo da rua e bordos que auxiliam no escoamento das águas, mesmo nos pontos em pavimento de concreto.

Outrossim, cumpre-se destacar que o núcleo Morro do Mosquito está inserido em áreas contíguas a cursos d'água, sendo que existe relato de problemas durante chuvas com algumas residências. Durante a vistoria foram identificados pontos com erosão causados em decorrência da ineficiência/inexistência da rede de drenagem.

No quadro 3 estão sendo apresentados algumas fotos de problemas de drenagem identificados no núcleo Morro do Mosquito.

Quadro 3 – Registro fotográfico problemas de drenagem

049

		
Ponto de água sobre via	Curso d’água	Boca de lobo com grelha

Fonte: o Autor

Além disso, cumpre-se destacar que, considerando as declividades longitudinais elevadas, durante a ocorrência de precipitações, a água escoada pode atingir elevadas velocidades, ocasionando problemas junto as vias e dispositivos de drenagem.

vi) CALÇADAS E VIAS DE CIRCULAÇÃO:

O relatório em relação a este item está descrito no ponto 1.3.a (e): i); ii); iii); iv) e v) deste documento.

vii) ESTRUTURAS PARA REDUÇÃO DE RISCOS GEOLÓGICOS:

No núcleo Morro do Mosquito, as principais estruturas para redução de danos são os muros de arrimo, construídos com pedras graníticas, tijolos de concreto e tijolos de cerâmica. Em alguns casos, as rochas graníticas presentes no terreno são utilizadas para a edificação dos muros de contenção, quando disponíveis.

Além disso, alguns imóveis contam com contrafortes que proporcionam maior resistência aos muros de contenção. É comum também o recobrimento do solo dos taludes com concreto, a fim de minimizar a infiltração de água. A maioria dos muros de arrimo é feita de rochas graníticas ou alvenaria. Contudo, alguns taludes

050

observados carecem de estruturas de contenção e apresentam processos erosivos de baixa magnitude.

Figura 1 – Imóvel onde foram utilizados blocos de granito para nivelar o terreno e edificar muros de arrimo.



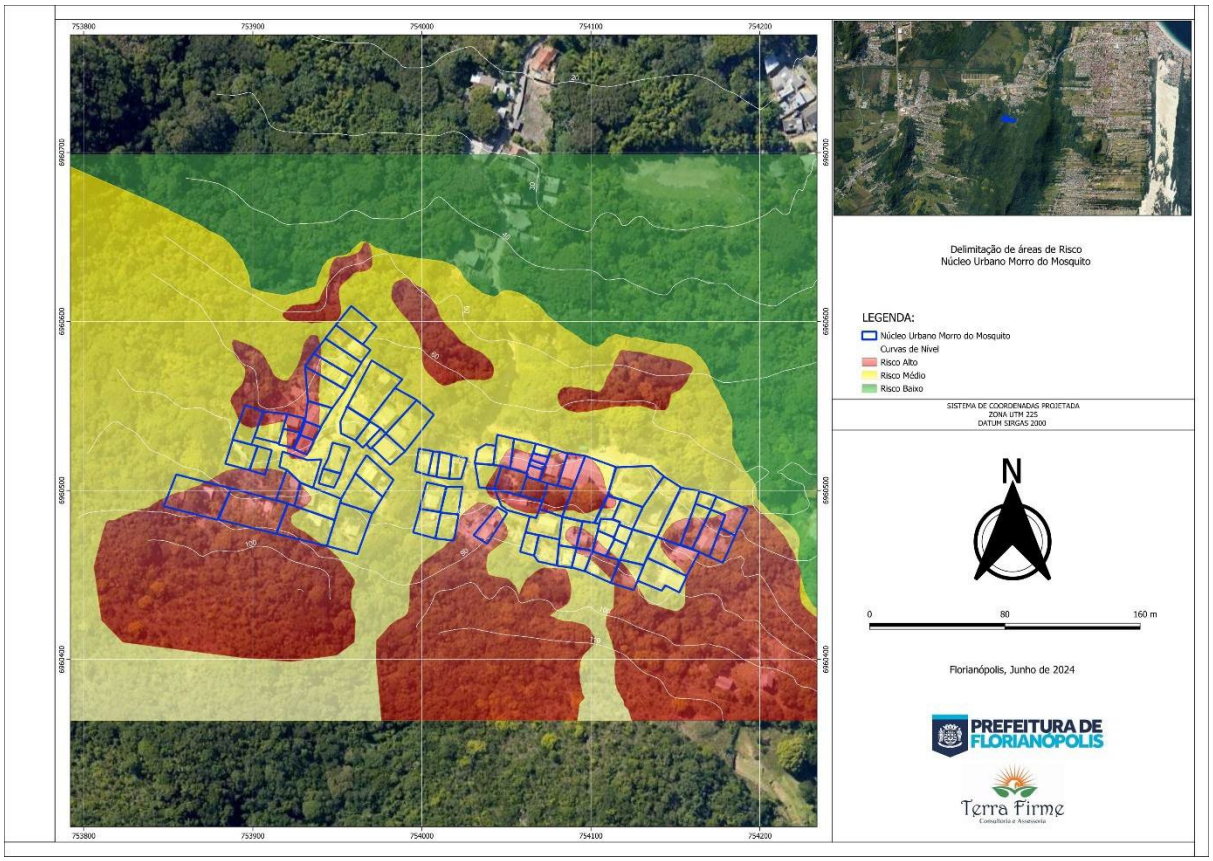
Fonte: o Autor

Figura 2 – Imóvel com muro de contenção feito de blocos de granito.



Fonte: o Autor

051



Fonte: o Autor

viii) IDENTIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS PÚBLICOS QUE SERVEM A ÁREA:

Serviços públicos são atividades ou funções prestadas pelo governo ou por entidades públicas para atender às necessidades da população e promover o bem-estar coletivo. Esses serviços abrangem áreas como saúde, educação, segurança pública, transporte, abastecimento de água, coleta de lixo, energia elétrica, entre outros.

Eles são financiados, regulados e muitas vezes executados pelo poder público, visando garantir o acesso universal a esses benefícios essenciais e contribuir para o desenvolvimento e a qualidade de vida da sociedade como um todo.

Por fim, o núcleo é servido de serviços públicos como saúde, educação, transporte público, segurança, luz, e coleta de lixo (parcial), de acordo com consulta realizada no Geoportal da Prefeitura Municipal de Florianópolis.

Nº 052	Fachada principal	Tipologia	Materiais construtivos 052	
1		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Sem pintura
			Esquadrias fachada principal	Mista
			Estado de conservação	Regular
			Gabarito	2 pavimentos
2		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
			Cobertura	Laje
			Fachada principal	Pintura
			Esquadrias fachada principal	Vidro temperado
			Estado de conservação	Regular
			Gabarito	2 pavimentos
3		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Tijolo aparente
			Esquadrias fachada principal	Mista
			Estado de conservação	Ruim
			Gabarito	1 pavimento
4		Residencial	**Paredes externas**	Mista
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Pintura
			Esquadrias fachada principal	Madeira
			Estado de conservação	Regular
			Gabarito	1 pavimento
5	**COM RESTRIÇÃO DE ACESSO**		**Paredes externas**	
			Cobertura	
			Fachada principal	
			Esquadrias fachada principal	
			Estado de conservação	
			Gabarito	
5 B	**COM RESTRIÇÃO DE ACESSO**		**Paredes externas**	
			Cobertura	
			Fachada principal	
			Esquadrias fachada principal	
			Estado de conservação	
			Gabarito	

Nº 053	Fachada principal	Tipologia	Materiais construtivos 053	
6		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Sem pintura
			Esquadrias fachada principal	Madeira
			Estado de conservação	Regular
			Gabarito	1 pavimento
6 A		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Sem pintura
			Esquadrias fachada principal	Madeira
			Estado de conservação	Regular
			Gabarito	1 pavimento
7		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Pintura
			Esquadrias fachada principal	Madeira
			Estado de conservação	Regular
			Gabarito	1 pavimento
8		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Tijolo aparente
			Esquadrias fachada principal	Alumínio
			Estado de conservação	Ruim
			Gabarito	3 pavimentos
8A		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Pintura
			Esquadrias fachada principal	Madeira
			Estado de conservação	Regular
			Gabarito	1 pavimento
8B		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Pintura
			Esquadrias fachada principal	Madeira
			Estado de conservação	Regular
			Gabarito	1 pavimento

Nº	Fachada principal	Tipologia	Materiais construtivos	
9		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Mista
			Esquadrias fachada principal	Madeira
			Estado de conservação	Ruim
			Gabarito	1 pavimento
10		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Sem pintura
			Esquadrias fachada principal	Madeira
			Estado de conservação	Regular
			Gabarito	2 pavimentos
11		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Pintura
			Esquadrias fachada principal	Madeira
			Estado de conservação	Bom
			Gabarito	1 pavimento
12		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Sem pintura
			Esquadrias fachada principal	Madeira
			Estado de conservação	Ruim
			Gabarito	1 pavimento
13		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Pintura
			Esquadrias fachada principal	Alumínio
			Estado de conservação	Ruim
			Gabarito	1 pavimento
13 A		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Pintura
			Esquadrias fachada principal	Madeira
			Estado de conservação	Regular
			Gabarito	1 pavimento

054

Nº	Fachada principal	Tipologia	Materiais construtivos	
13 B		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Pintura
			Esquadrias fachada principal	Madeira
			Estado de conservação	Regular
			Gabarito	1 pavimento
14		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Pintura
			Esquadrias fachada principal	Madeira
			Estado de conservação	Regular
			Gabarito	1 pavimento
15		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Pintura
			Esquadrias fachada principal	Madeira
			Estado de conservação	Ruim
			Gabarito	1 pavimento
16		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Pintura
			Esquadrias fachada principal	Madeira
			Estado de conservação	Regular
			Gabarito	1 pavimento
17		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Tijolo aparente
			Esquadrias fachada principal	Madeira
			Estado de conservação	Regular
			Gabarito	2 pavimentos
		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Pintura
			Esquadrias fachada principal	Madeira
			Estado de conservação	Ruim
			Gabarito	1 pavimento

055

Nº	Fachada principal	Tipologia	Materiais construtivos	
18		Residencial	**Paredes externas**	Mista
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Pintura
			Esquadrias fachada principal	Madeira
			Estado de conservação	Ruim
			Gabarito	1 pavimento
		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Pintura
			Esquadrias fachada principal	Madeira
			Estado de conservação	Ruim
			Gabarito	1 pavimento
19		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Pintura
			Esquadrias fachada principal	Vidro temperado
			Estado de conservação	Regular
			Gabarito	1 pavimento
20		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Pintura
			Esquadrias fachada principal	Alumínio
			Estado de conservação	Ruim
			Gabarito	1 pavimento
21		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Pintura
			Esquadrias fachada principal	Alumínio
			Estado de conservação	Regular
			Gabarito	1 pavimento
22	**COM RESTRIÇÃO DE ACESSO**		**Paredes externas**	
			Cobertura	
			Fachada principal	
			Esquadrias fachada principal	
			Estado de conservação	
			Gabarito	

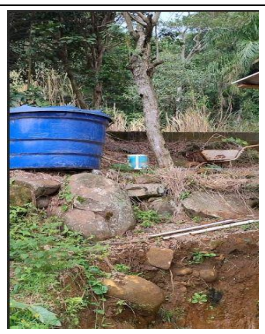
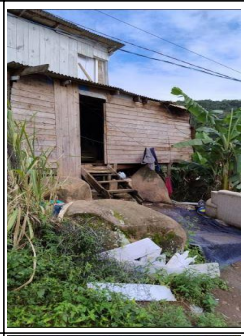
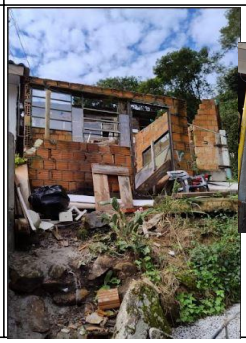
056

Nº	Fachada principal	Tipologia	Materiais construtivos	
24		Comercial	**Paredes externas**	Alvenaria
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Pintura
			Esquadrias fachada principal	Mista
			Estado de conservação	Bom
			Gabarito	1 pavimento
25		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Mista
			Esquadrias fachada principal	Mista
			Estado de conservação	Ruim
			Gabarito	1 pavimento
26		Residencial	**Paredes externas**	Mista
			Cobertura	Laje
			Fachada principal	Sem pintura
			Esquadrias fachada principal	Mista
			Estado de conservação	Ruim
			Gabarito	1 pavimento
27		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Sem pintura
			Esquadrias fachada principal	Mista
			Estado de conservação	Regular
			Gabarito	2 pavimentos
28		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Pintura
			Esquadrias fachada principal	Madeira
			Estado de conservação	Ruim
			Gabarito	1 pavimento
29		Residencial	**Paredes externas**	Mista
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Sem pintura
			Esquadrias fachada principal	Madeira
			Estado de conservação	Ruim
			Gabarito	1 pavimento

057

Nº	Fachada principal	Tipologia	Materiais construtivos	
30		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Sem pintura
			Esquadrias fachada principal	Mista
			Estado de conservação	Ruim
			Gabarito	1 pavimento
31		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Sem pintura
			Esquadrias fachada principal	Madeira
			Estado de conservação	Ruim
			Gabarito	1 pavimento
32		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Sem pintura
			Esquadrias fachada principal	Madeira
			Estado de conservação	Regular
			Gabarito	1 pavimento
33		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Sem pintura
			Esquadrias fachada principal	Madeira
			Estado de conservação	Ruim
			Gabarito	1 pavimento
34, 35 e 36		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Mista
			Esquadrias fachada principal	Alumínio
			Estado de conservação	Regular
			Gabarito	1 pavimento
37		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Pintura
			Esquadrias fachada principal	Alumínio
			Estado de conservação	Regular
			Gabarito	1 pavimento

058

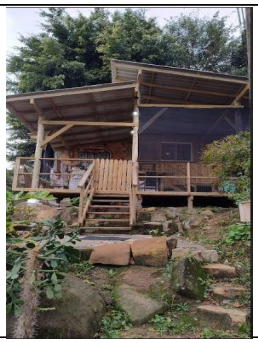
Nº	Fachada principal	Tipologia	Materiais construtivos	
38		Residencial	**Paredes externas**	Mista
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Mista
			Esquadrias fachada principal	Madeira
			Estado de conservação	Bom
			Gabarito	1 pavimento
39			**Paredes externas**	
			Cobertura	
			Fachada principal	
			Esquadrias fachada principal	
			Estado de conservação	
			Gabarito	
40		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Sem pintura
			Esquadrias fachada principal	Madeira
			Estado de conservação	Ruim
			Gabarito	1 pavimento
41		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Tijolo aparente
			Esquadrias fachada principal	Mista
			Estado de conservação	Regular
			Gabarito	1 pavimento
41 A	 	Residencial	**Paredes externas**	Mista
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Pintura
			Esquadrias fachada principal	Madeira
			Estado de conservação	Regular
			Gabarito	1 pavimento
41 B	 	Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
			Cobertura	
			Fachada principal	Tijolo aparente
			Esquadrias fachada principal	Alumínio
			Estado de conservação	Ruim
			Gabarito	1 pavimento

059

Nº 060	Fachada principal	Tipologia	Materiais construtivos 060	
41 C		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Sem pintura
			Esquadrias fachada principal	Madeira
			Estado de conservação	Ruim
			Gabarito	1 pavimento
41 D		Residencial	**Paredes externas**	Mista
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Sem pintura
			Esquadrias fachada principal	Madeira
			Estado de conservação	Ruim
			Gabarito	1 pavimento
42		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Pintura
			Esquadrias fachada principal	Madeira
			Estado de conservação	Regular
			Gabarito	1 pavimento
43		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Pintura
			Esquadrias fachada principal	Mista
			Estado de conservação	Regular
			Gabarito	1 pavimento
44		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Mista
			Esquadrias fachada principal	Mista
			Estado de conservação	Regular
			Gabarito	2 pavimentos
45		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
			Cobertura	Laje
			Fachada principal	Tijolo aparente
			Esquadrias fachada principal	
			Estado de conservação	Ruim
			Gabarito	1 pavimento

Nº	Fachada principal	Tipologia	Materiais construtivos	
46		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
			Cobertura	Laje
			Fachada principal	Sem pintura
			Esquadrias fachada principal	Mista
			Estado de conservação	Regular
			Gabarito	2 pavimentos
47			**Paredes externas**	
			Cobertura	
			Fachada principal	
			Esquadrias fachada principal	
			Estado de conservação	
			Gabarito	
48	 	Residencial	**Paredes externas**	Mista
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Pintura
			Esquadrias fachada principal	Madeira
			Estado de conservação	Ruim
			Gabarito	2 pavimentos
49	**COM RESTRIÇÃO DE ACESSO**		**Paredes externas**	
			Cobertura	
			Fachada principal	
			Esquadrias fachada principal	
			Estado de conservação	
			Gabarito	
50		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
			Cobertura	Laje
			Fachada principal	Pintura
			Esquadrias fachada principal	Alumínio
			Estado de conservação	Regular
			Gabarito	2 pavimentos
52	 	Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
			Cobertura	Laje
			Fachada principal	Pintura
			Esquadrias fachada principal	Vidro temperado
			Estado de conservação	Regular
			Gabarito	1 pavimento

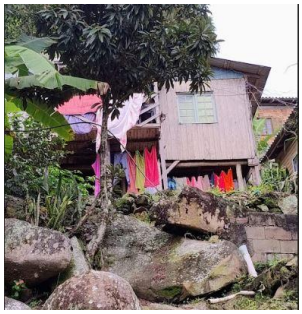
061

Nº	Fachada principal	Tipologia	Materiais construtivos	
53		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Sem pintura
			Esquadrias fachada principal	Mista
			Estado de conservação	Regular
			Gabarito	1 pavimento
54		Residencial	**Paredes externas**	Mista
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Pintura
			Esquadrias fachada principal	Alumínio
			Estado de conservação	Ruim
			Gabarito	1 pavimento
55		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Tijolo aparente
			Esquadrias fachada principal	Alumínio
			Estado de conservação	Ruim
			Gabarito	1 pavimento
57		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Sem pintura
			Esquadrias fachada principal	Madeira
			Estado de conservação	Ruim
			Gabarito	1 pavimento
58		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Sem pintura
			Esquadrias fachada principal	Madeira
			Estado de conservação	Regular
			Gabarito	1 pavimento
59		Residencial	**Paredes externas**	Mista
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Pintura
			Esquadrias fachada principal	Alumínio
			Estado de conservação	Regular
			Gabarito	1 pavimento

062

Nº	Fachada principal	Tipologia	Materiais construtivos	
60		Residencial	**Paredes externas**	Mista
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Mista
			Esquadrias fachada principal	Mista
			Estado de conservação	Ruim
			Gabarito	1 pavimento
62		Residencial	**Paredes externas**	Mista
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Pintura
			Esquadrias fachada principal	Madeira
			Estado de conservação	Ruim
			Gabarito	1 pavimento
63		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Mista
			Esquadrias fachada principal	Madeira
			Estado de conservação	Regular
			Gabarito	2 pavimentos
64		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Tijolo aparente
			Esquadrias fachada principal	Madeira
			Estado de conservação	Regular
			Gabarito	1 pavimento
65 e 66		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Sem pintura
			Esquadrias fachada principal	Alumínio
			Estado de conservação	Regular
			Gabarito	1 pavimento
67		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Pintura
			Esquadrias fachada principal	Madeira
			Estado de conservação	Regular
			Gabarito	1 pavimento

063

Nº 064	Fachada principal	Tipologia	Materiais construtivos 064	
68		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
			Cobertura	Laje
			Fachada principal	Tijolo aparente
			Esquadrias fachada principal	Alumínio
			Estado de conservação	Ruim
			Gabarito	2 pavimentos
69		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Pintura
			Esquadrias fachada principal	Mista
			Estado de conservação	Ruim
			Gabarito	1 pavimento
71		Residencial	**Paredes externas**	Mista
			Cobertura	Laje
			Fachada principal	Sem pintura
			Esquadrias fachada principal	Vidro temperado
			Estado de conservação	Ruim
			Gabarito	1 pavimento
71 A		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Pintura
			Esquadrias fachada principal	Mista
			Estado de conservação	Regular
			Gabarito	1 pavimento
71 B		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Pintura
			Esquadrias fachada principal	Vidro temperado
			Estado de conservação	Regular
			Gabarito	2 pavimentos
71 C		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Pintura
			Esquadrias fachada principal	Madeira
			Estado de conservação	Regular
			Gabarito	1 pavimento

Nº	Fachada principal	Tipologia	Materiais construtivos	
72		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Pintura
			Esquadrias fachada principal	Mista
			Estado de conservação	Regular
			Gabarito	1 pavimento
73		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
			Cobertura	Laje
			Fachada principal	Pintura
			Esquadrias fachada principal	Alumínio
			Estado de conservação	Regular
			Gabarito	2 pavimentos
74		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
			Cobertura	Laje
			Fachada principal	Mista
			Esquadrias fachada principal	Mista
			Estado de conservação	Regular
			Gabarito	3 pavimentos
79		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Sem pintura
			Esquadrias fachada principal	Alumínio
			Estado de conservação	Ruim
			Gabarito	1 pavimento
80		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Pintura
			Esquadrias fachada principal	Madeira
			Estado de conservação	Regular
			Gabarito	1 pavimento
81		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Sem pintura
			Esquadrias fachada principal	Alumínio
			Estado de conservação	Regular
			Gabarito	1 pavimento

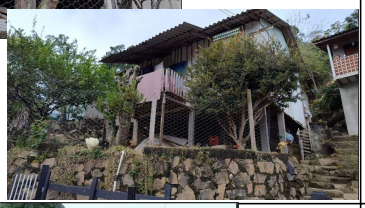
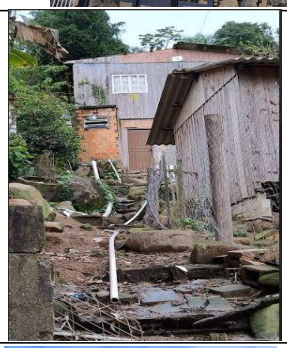
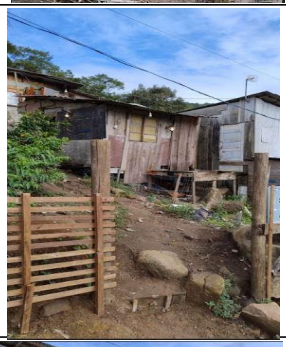
065

Nº	Fachada principal	Tipologia	Materiais construtivos	
82		Comercial	**Paredes externas**	Alvenaria
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Tijolo aparente
			Esquadrias fachada principal	Mista
			Estado de conservação	Ruim
			Gabarito	1 pavimento
82 A		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Cerâmica
			Esquadrias fachada principal	Mista
			Estado de conservação	Regular
			Gabarito	1 pavimento
82 B		Comercial	**Paredes externas**	Mista
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Cerâmica
			Esquadrias fachada principal	Madeira
			Estado de conservação	Regular
			Gabarito	2 pavimentos
83		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Sem pintura
			Esquadrias fachada principal	Madeira
			Estado de conservação	Regular
			Gabarito	1 pavimento
84		Residencial	**Paredes externas**	Mista
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Pintura
			Esquadrias fachada principal	Madeira
			Estado de conservação	Regular
			Gabarito	1 pavimento
85		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Pintura
			Esquadrias fachada principal	Madeira
			Estado de conservação	Regular
			Gabarito	1 pavimento

066

Nº	Fachada principal	Tipologia	Materiais construtivos	
86		Residencial	**Paredes externas**	Mista
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Sem pintura
			Esquadrias fachada principal	Madeira
			Estado de conservação	Ruim
			Gabarito	1 pavimento
88		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
			Cobertura	Laje
			Fachada principal	Sem pintura
			Esquadrias fachada principal	Mista
			Estado de conservação	Bom
			Gabarito	1 pavimento
89		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Sem pintura
			Esquadrias fachada principal	Mista
			Estado de conservação	Regular
			Gabarito	1 pavimento
90		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
			Cobertura	Laje
			Fachada principal	Pintura
			Esquadrias fachada principal	Madeira
			Estado de conservação	Regular
			Gabarito	1 pavimento
91		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Pintura
			Esquadrias fachada principal	Madeira
			Estado de conservação	Ruim
			Gabarito	1 pavimento
92		Residencial	**Paredes externas**	Mista
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Mista
			Esquadrias fachada principal	Mista
			Estado de conservação	Ruim
			Gabarito	1 pavimento

067

Nº	Fachada principal	Tipologia	Materiais construtivos	
93			**Paredes externas**	
			Cobertura	
			Fachada principal	
			Esquadrias fachada principal	
			Estado de conservação	
			Gabarito	
94		Residencial	**Paredes externas**	Mista
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Mista
			Esquadrias fachada principal	Madeira
			Estado de conservação	Regular
			Gabarito	1 pavimento
95	 	Residencial	**Paredes externas**	Mista
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Pintura
			Esquadrias fachada principal	Mista
			Estado de conservação	Ruim
			Gabarito	2 pavimentos
96			**Paredes externas**	Mista
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Mista
			Esquadrias fachada principal	Madeira
			Estado de conservação	Ruim
			Gabarito	2 pavimentos
97		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Sem pintura
			Esquadrias fachada principal	Madeira
			Estado de conservação	Ruim
			Gabarito	1 pavimento
98		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Sem pintura
			Esquadrias fachada principal	Madeira
			Estado de conservação	Ruim
			Gabarito	1 pavimento

068

Nº	Fachada principal	Tipologia	Materiais construtivos	
99		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Tijolo aparente
			Esquadrias fachada principal	Alumínio
			Estado de conservação	Ruim
			Gabarito	1 pavimento
100		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Pintura
			Esquadrias fachada principal	Madeira
			Estado de conservação	Ruim
			Gabarito	1 pavimento
101		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
			Cobertura	Telha
			Fachada principal	Sem pintura
			Esquadrias fachada principal	Madeira
			Estado de conservação	Ruim
			Gabarito	1 pavimento

069

070

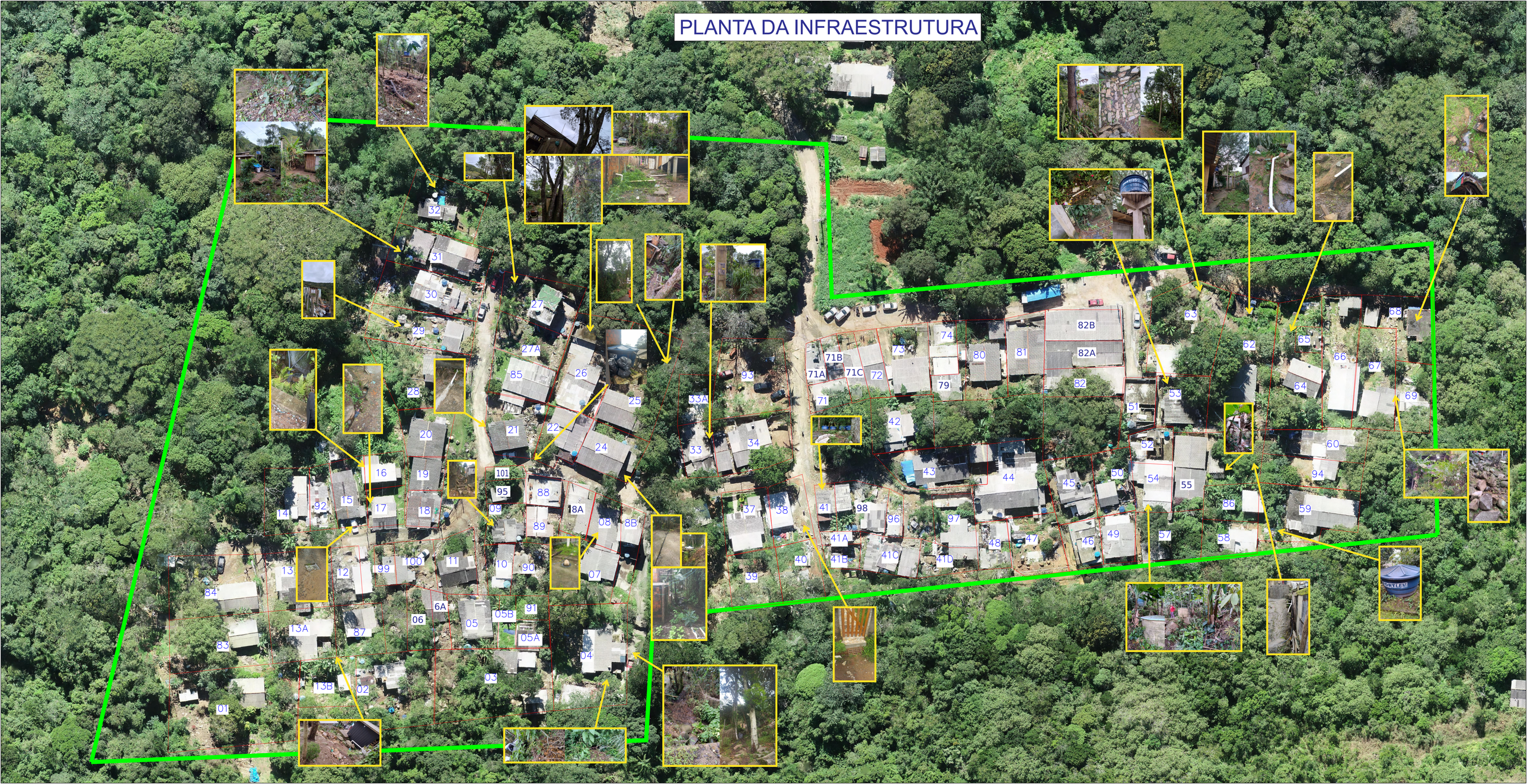
PLANTA DO ZONEAMENTO

DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	%
Nº Total Lotes	97	100,00
APL-E	97	100,00
ACI	0	0,00

LEGENDA:

- APL-E
- ACI

PLANTA DA INFRAESTRUTURA



PLANTA DAS UNIDADES

UNIDADE	ÁREA (m²)
UNIDADE 01	664,41
UNIDADE 02	497,74
UNIDADE 03	522,60
UNIDADE 04	510,14
UNIDADE 05	173,07
UNIDADE 05A	61,78
UNIDADE 05B	59,73
UNIDADE 06	106,10
UNIDADE 06A	60,29
UNIDADE 07	263,26
UNIDADE 08	71,12
UNIDADE 8A	121,41
UNIDADE 8B	120,68
UNIDADE 09	68,54
UNIDADE 10	87,03
UNIDADE 11	158,64
UNIDADE 12	109,42
UNIDADE 13	249,52
UNIDADE 13A	220,16
UNIDADE 13B	179,33
UNIDADE 14	193,40
UNIDADE 15	144,20
UNIDADE 16	89,40
UNIDADE 17	93,66
UNIDADE 18	26,23
UNIDADE 18A	26,23
UNIDADE 18B	26,23
UNIDADE 19	204,93
UNIDADE 20	153,71
UNIDADE 21	177,41
UNIDADE 22	389,37
UNIDADE 24	339,95
UNIDADE 25	234,25
UNIDADE 26	169,97
UNIDADE 27	328,83
UNIDADE 27A	240,58
UNIDADE 28	276,27
UNIDADE 29	244,68
UNIDADE 30	271,59
UNIDADE 31	116,49
UNIDADE 32	108,86
UNIDADE 33	278,23
UNIDADE 33A	190,02
UNIDADE 34	158,95
UNIDADE 37	178,80
UNIDADE 38	161,40
UNIDADE 39	49,73
UNIDADE 40	34,06
UNIDADE 41	57,21
UNIDADE 41A	146,70
UNIDADE 41B	111,00
UNIDADE 41C	222,23
UNIDADE 41D	251,50
UNIDADE 42	332,00
UNIDADE 43	185,40

UNIDADE	ÁREA (m²)
UNIDADE 44	332,00
UNIDADE 45	185,40
UNIDADE 46	115,55
UNIDADE 47	201,29
UNIDADE 48	100,45
UNIDADE 49	108,63
UNIDADE 50	161,22
UNIDADE 51	124,83
UNIDADE 52	96,28
UNIDADE 53	185,44
UNIDADE 54	118,71
UNIDADE 55	367,38
UNIDADE 57	211,70
UNIDADE 58	130,55
UNIDADE 59	331,45
UNIDADE 60	196,24
UNIDADE 62	494,30
UNIDADE 63	409,35
UNIDADE 64	375,86
UNIDADE 65	44,12
UNIDADE 66	294,77
UNIDADE 67	261,97
UNIDADE 68	232,10
UNIDADE 69	164,71
UNIDADE 71	65,55
UNIDADE 71A	55,99
UNIDADE 71B	52,69
UNIDADE 71C	95,23
UNIDADE 72	85,66
UNIDADE 73	210,79
UNIDADE 74	102,74
UNIDADE 79	86,01
UNIDADE 80	210,35
UNIDADE 81	197,59
UNIDADE 82	154,43
UNIDADE 82A	137,47
UNIDADE 82B	152,57
UNIDADE 83	351,74
UNIDADE 84	389,13
UNIDADE 85	159,81
UNIDADE 86	131,27
UNIDADE 87	162,22

UNIDADE	ÁREA (m²)
UNIDADE 88	76,71
UNIDADE 89	82,40
UNIDADE 90	135,80
UNIDADE 91	51,52
UNIDADE 92	101,12
UNIDADE 93	350,17
UNIDADE 94	189,18
UNIDADE 95	40,84
UNIDADE 96	50,01
UNIDADE 97	142,52
UNIDADE 98	173,71
UNIDADE 99	55,99
UNIDADE 100	119,41
UNIDADE 101	56,81

073

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	%
Nº Total Lotes	109	100,00
Identificados	58	53,21
Não Identificados	51	46,78

LEGENDA:

Clientes Identificados

Clientes não Identificados

074

PLANTA DO SISTEMA VIARIO

COMPRIMENTO
209,44m

COMPRIMENTO
215,21m

COMPRIMENTO
264,53m

COMPRIMENTO
61,46m

COMPRIMENTO
43,27m

COMPRIMENTO
53,93m

COMPRIMENTO
149,78m

COMPRIMENTO
52,00m

SERVIDÃO JOÃO SIMPLICIO DA COSTA

075

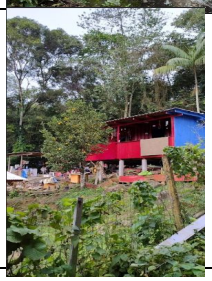
PLANTA DO USO

DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	%
Nº Total Lotes	109	100,00
Residencial	108	99,08
Comercial	01	0,92

LEGENDA:

- Residencial
- Comercial

076

Número de Unidades	Nº da Unidade	Fachada principal	Tipologia	Materiais construtivos	
1	1		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Sem pintura
				Esquadrias fachada principal	Mista
				Estado de conservação	Regular
				Gabarito	2 pavimentos
2	2		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
				Cobertura	Laje
				Fachada principal	Pintura
				Esquadrias fachada principal	Vidro temperado
				Estado de conservação	Regular
				Gabarito	2 pavimentos
3	3		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Tijolo aparente
				Esquadrias fachada principal	Mista
				Estado de conservação	Ruim
				Gabarito	1 pavimento
4	4		Residencial	**Paredes externas**	Mista
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Pintura
				Esquadrias fachada principal	Madeira
				Estado de conservação	Regular
				Gabarito	1 pavimento
5	5	**COM RESTRIÇÃO DE ACESSO**		**Paredes externas**	
				Cobertura	
				Fachada principal	
				Esquadrias fachada principal	
				Estado de conservação	
				Gabarito	
6	5 A	**COM RESTRIÇÃO DE ACESSO**		**Paredes externas**	
				Cobertura	
				Fachada principal	
				Esquadrias fachada principal	
				Estado de conservação	
				Gabarito	
7	5 B		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Sem pintura
				Esquadrias fachada principal	Madeira
				Estado de conservação	Ruim
				Gabarito	1 pavimento
8	6		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Sem pintura
				Esquadrias fachada principal	Madeira
				Estado de conservação	Regular

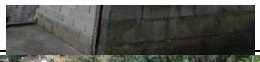
077

				Gabarito	1 pavimento
9	6 A		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Sem pintura
				Esquadrias fachada principal	Madeira
				Estado de conservação	Regular
				Gabarito	1 pavimento
10	7		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Pintura
				Esquadrias fachada principal	Madeira
				Estado de conservação	Regular
				Gabarito	1 pavimento
11	8		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Tijolo aparente
				Esquadrias fachada principal	Alumínio
				Estado de conservação	Ruim
				Gabarito	3 pavimentos
12	8A		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Pintura
				Esquadrias fachada principal	Madeira
				Estado de conservação	Regular
				Gabarito	1 pavimento
13	8B		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Pintura
				Esquadrias fachada principal	Madeira
				Estado de conservação	Regular
				Gabarito	1 pavimento
14	9		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Mista
				Esquadrias fachada principal	Madeira
				Estado de conservação	Ruim
				Gabarito	1 pavimento
15	10		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Sem pintura
				Esquadrias fachada principal	Madeira
				Estado de conservação	Regular
				Gabarito	2 pavimentos
16	11		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Pintura
				Esquadrias fachada principal	Madeira
				Estado de conservação	Bom

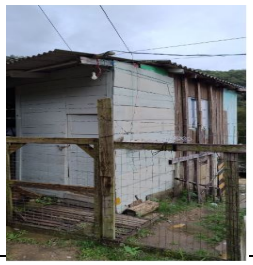
078

				**Gabarito**	1 pavimento
17	12		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Sem pintura
				Esquadrias fachada principal	Madeira
				Estado de conservação	Ruim
				Gabarito	1 pavimento
18	13		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Pintura
				Esquadrias fachada principal	Alumínio
				Estado de conservação	Ruim
				Gabarito	1 pavimento
19	13 A		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Pintura
				Esquadrias fachada principal	Madeira
				Estado de conservação	Regular
				Gabarito	1 pavimento
20	13 B		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Pintura
				Esquadrias fachada principal	Madeira
				Estado de conservação	Regular
				Gabarito	1 pavimento
21	14		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Pintura
				Esquadrias fachada principal	Madeira
				Estado de conservação	Regular
				Gabarito	1 pavimento
22	15	 	Residencial	**Paredes externas**	Madeira
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Pintura
				Esquadrias fachada principal	Madeira
				Estado de conservação	Ruim
				Gabarito	1 pavimento
23	16		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Pintura
				Esquadrias fachada principal	Madeira
				Estado de conservação	Regular
				Gabarito	1 pavimento
24	17		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Tijolo aparente
				Esquadrias fachada principal	Madeira
				Estado de conservação	Regular

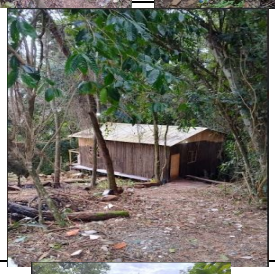
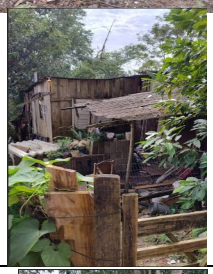
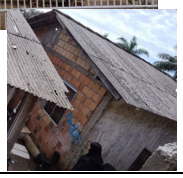
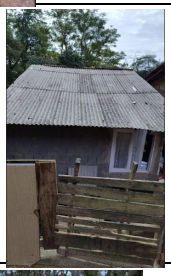
079

				**Gabarito**	2 pavimentos
25	18		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Pintura
				Esquadrias fachada principal	Madeira
				Estado de conservação	Ruim
				Gabarito	1 pavimento
26	18 A		Residencial	**Paredes externas**	Mista
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Pintura
				Esquadrias fachada principal	Madeira
				Estado de conservação	Ruim
				Gabarito	1 pavimento
27	18 B		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Pintura
				Esquadrias fachada principal	Madeira
				Estado de conservação	Ruim
				Gabarito	1 pavimento
28	19		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Pintura
				Esquadrias fachada principal	Vidro temperado
				Estado de conservação	Regular
				Gabarito	1 pavimento
29	20		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Pintura
				Esquadrias fachada principal	Alumínio
				Estado de conservação	Ruim
				Gabarito	1 pavimento
30	21		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Pintura
				Esquadrias fachada principal	Alumínio
				Estado de conservação	Regular
				Gabarito	1 pavimento
31	22	**COM RESTRIÇÃO DE ACESSO**		**Paredes externas**	
				Cobertura	
				Fachada principal	
				Esquadrias fachada principal	
				Estado de conservação	
				Gabarito	
32	24		Comercial	**Paredes externas**	Alvenaria
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Pintura
				Esquadrias fachada principal	Mista
				Estado de conservação	Bom

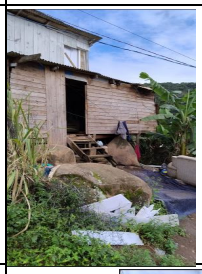
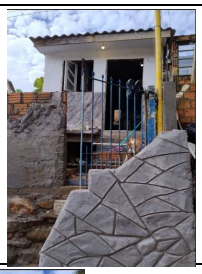
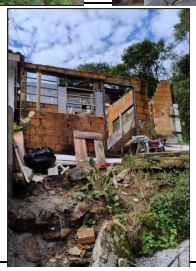
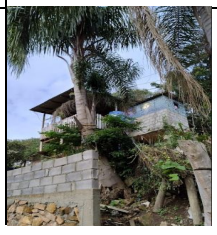
080

				**Gabarito**	1 pavimento
33	25		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Mista
				Esquadrias fachada principal	Mista
				Estado de conservação	Ruim
				Gabarito	1 pavimento
34	26		Residencial	**Paredes externas**	Mista
				Cobertura	Laje
				Fachada principal	Sem pintura
				Esquadrias fachada principal	Mista
				Estado de conservação	Ruim
				Gabarito	1 pavimento
35	27		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Sem pintura
				Esquadrias fachada principal	Mista
				Estado de conservação	Regular
				Gabarito	2 pavimentos
36	27 A		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Sem pintura
				Esquadrias fachada principal	Mista
				Estado de conservação	Regular
				Gabarito	2 pavimentos
37	28		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Pintura
				Esquadrias fachada principal	Madeira
				Estado de conservação	Ruim
				Gabarito	1 pavimento
38	29		Residencial	**Paredes externas**	Mista
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Sem pintura
				Esquadrias fachada principal	Madeira
				Estado de conservação	Ruim
				Gabarito	1 pavimento
39	30	 	Residencial	**Paredes externas**	Madeira
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Sem pintura
				Esquadrias fachada principal	Mista
				Estado de conservação	Ruim
				Gabarito	1 pavimento
40	31	 	Residencial	**Paredes externas**	Madeira
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Sem pintura
				Esquadrias fachada principal	Madeira
				Estado de conservação	Ruim

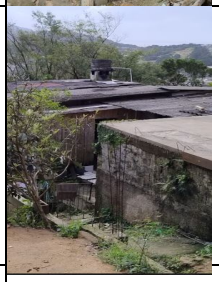
081

		 		**Gabarito**	1 pavimento
41	32		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Sem pintura
				Esquadrias fachada principal	Madeira
				Estado de conservação	Regular
				Gabarito	1 pavimento
42	33		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Sem pintura
				Esquadrias fachada principal	Madeira
				Estado de conservação	Ruim
				Gabarito	1 pavimento
43	33 A		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Sem pintura
				Esquadrias fachada principal	Madeira
				Estado de conservação	Ruim
				Gabarito	1 pavimento
44	34	  	Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Mista
				Esquadrias fachada principal	Alumínio
				Estado de conservação	Regular
				Gabarito	1 pavimento
45	37		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Pintura
				Esquadrias fachada principal	Alumínio
				Estado de conservação	Regular
				Gabarito	1 pavimento
46	38		Residencial	**Paredes externas**	Mista
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Mista
				Esquadrias fachada principal	Madeira
				Estado de conservação	Bom
				Gabarito	1 pavimento
47	39			**Paredes externas**	
				Cobertura	
				Fachada principal	
				Esquadrias fachada principal	
				Estado de conservação	
				Gabarito	
48	40		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Sem pintura
				Esquadrias fachada principal	Madeira
				Estado de conservação	Ruim

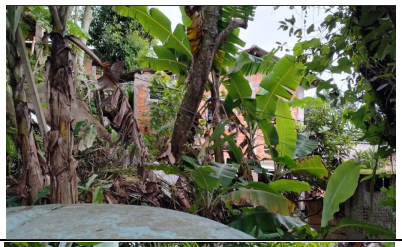
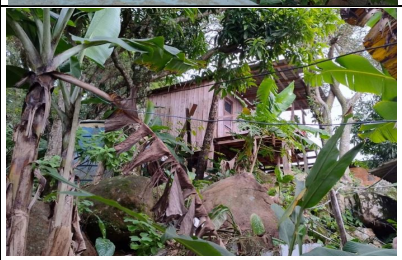
082

				**Gabarito**	1 pavimento
49	41		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Tijolo aparente
				Esquadrias fachada principal	Mista
				Estado de conservação	Regular
				Gabarito	1 pavimento
50	41 A	 	Residencial	**Paredes externas**	Mista
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Pintura
				Esquadrias fachada principal	Madeira
				Estado de conservação	Regular
				Gabarito	1 pavimento
51	41 B		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
				Cobertura	
				Fachada principal	Tijolo aparente
				Esquadrias fachada principal	Alumínio
				Estado de conservação	Ruim
				Gabarito	1 pavimento
52	41 C		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Sem pintura
				Esquadrias fachada principal	Madeira
				Estado de conservação	Ruim
				Gabarito	1 pavimento
53	41 D	 	Residencial	**Paredes externas**	Mista
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Sem pintura
				Esquadrias fachada principal	Madeira
				Estado de conservação	Ruim
				Gabarito	1 pavimento
54	42	 	Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Pintura
				Esquadrias fachada principal	Madeira
				Estado de conservação	Regular
				Gabarito	1 pavimento
55	43		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Pintura
				Esquadrias fachada principal	Mista
				Estado de conservação	Regular
				Gabarito	1 pavimento
56	44	 	Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Mista
				Esquadrias fachada principal	Mista
				Estado de conservação	Regular

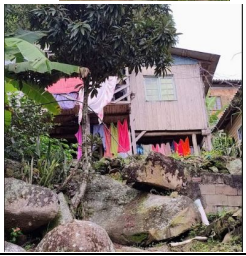
083

				**Gabarito**	2 pavimentos
57	45	 	Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
				Cobertura	Laje
				Fachada principal	Tijolo aparente
				Esquadrias fachada principal	
				Estado de conservação	Ruim
				Gabarito	1 pavimento
58	46		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
				Cobertura	Laje
				Fachada principal	Sem pintura
				Esquadrias fachada principal	Mista
				Estado de conservação	Regular
				Gabarito	2 pavimentos
59	47			**Paredes externas**	
				Cobertura	
				Fachada principal	
				Esquadrias fachada principal	
				Estado de conservação	
				Gabarito	
60	48	 	Residencial	**Paredes externas**	Mista
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Pintura
				Esquadrias fachada principal	Madeira
				Estado de conservação	Ruim
				Gabarito	2 pavimentos
61	49	**COM RESTRIÇÃO DE ACESSO**		**Paredes externas**	
				Cobertura	
				Fachada principal	
				Esquadrias fachada principal	
				Estado de conservação	
				Gabarito	
62	50	**COM RESTRIÇÃO DE ACESSO**		**Paredes externas**	
				Cobertura	
				Fachada principal	
				Esquadrias fachada principal	
				Estado de conservação	
				Gabarito	
63	51		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
				Cobertura	Laje
				Fachada principal	Pintura
				Esquadrias fachada principal	Alumínio
				Estado de conservação	Regular
				Gabarito	2 pavimentos
64	52	 	Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
				Cobertura	Laje
				Fachada principal	Pintura
				Esquadrias fachada principal	Vidro temperado
				Estado de conservação	Regular

084

				**Gabarito**	1 pavimento
65	53		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Sem pintura
				Esquadrias fachada principal	Mista
				Estado de conservação	Regular
				Gabarito	1 pavimento
66	54	 	Residencial	**Paredes externas**	Mista
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Pintura
				Esquadrias fachada principal	Alumínio
				Estado de conservação	Ruim
				Gabarito	1 pavimento
67	55		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Tijolo aparente
				Esquadrias fachada principal	Alumínio
				Estado de conservação	Ruim
				Gabarito	1 pavimento
68	57		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Sem pintura
				Esquadrias fachada principal	Madeira
				Estado de conservação	Ruim
				Gabarito	1 pavimento
69	58		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Sem pintura
				Esquadrias fachada principal	Madeira
				Estado de conservação	Regular
				Gabarito	1 pavimento
70	59		Residencial	**Paredes externas**	Mista
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Pintura
				Esquadrias fachada principal	Alumínio
				Estado de conservação	Regular
				Gabarito	1 pavimento
71	60		Residencial	**Paredes externas**	Mista
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Mista
				Esquadrias fachada principal	Mista
				Estado de conservação	Ruim
				Gabarito	1 pavimento
72	62		Residencial	**Paredes externas**	Mista
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Pintura
				Esquadrias fachada principal	Madeira
				Estado de conservação	Ruim

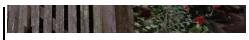
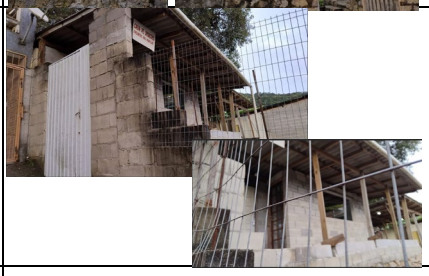
085

				**Gabarito**	1 pavimento
73	63		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Mista
				Esquadrias fachada principal	Madeira
				Estado de conservação	Regular
				Gabarito	2 pavimentos
74	64		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Tijolo aparente
				Esquadrias fachada principal	Madeira
				Estado de conservação	Regular
				Gabarito	1 pavimento
75	65		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Sem pintura
				Esquadrias fachada principal	Madeira
				Estado de conservação	Ruim
				Gabarito	1 pavimento
76	66		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Sem pintura
				Esquadrias fachada principal	Alumínio
				Estado de conservação	Regular
				Gabarito	1 pavimento
77	67		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Pintura
				Esquadrias fachada principal	Madeira
				Estado de conservação	Regular
				Gabarito	1 pavimento
78	68		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
				Cobertura	Laje
				Fachada principal	Tijolo aparente
				Esquadrias fachada principal	Alumínio
				Estado de conservação	Ruim
				Gabarito	2 pavimentos
79	69		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Pintura
				Esquadrias fachada principal	Mista
				Estado de conservação	Ruim
				Gabarito	1 pavimento
80	71		Residencial	**Paredes externas**	Mista
				Cobertura	Laje
				Fachada principal	Sem pintura
				Esquadrias fachada principal	Vidro temperado
				Estado de conservação	Ruim

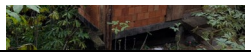
086

				**Gabarito**	1 pavimento
81	71 A		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Pintura
				Esquadrias fachada principal	Mista
				Estado de conservação	Regular
				Gabarito	1 pavimento
82	71 B		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Pintura
				Esquadrias fachada principal	Vidro temperado
				Estado de conservação	Regular
				Gabarito	2 pavimentos
83	71 C		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Pintura
				Esquadrias fachada principal	Madeira
				Estado de conservação	Regular
				Gabarito	1 pavimento
84	72		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Pintura
				Esquadrias fachada principal	Mista
				Estado de conservação	Regular
				Gabarito	1 pavimento
85	73		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
				Cobertura	Laje
				Fachada principal	Pintura
				Esquadrias fachada principal	Alumínio
				Estado de conservação	Regular
				Gabarito	2 pavimentos
86	74		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
				Cobertura	Laje
				Fachada principal	Mista
				Esquadrias fachada principal	Mista
				Estado de conservação	Regular
				Gabarito	3 pavimentos
87	79		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Sem pintura
				Esquadrias fachada principal	Alumínio
				Estado de conservação	Ruim
				Gabarito	1 pavimento
88	80	 	Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Pintura
				Esquadrias fachada principal	Madeira
				Estado de conservação	Regular

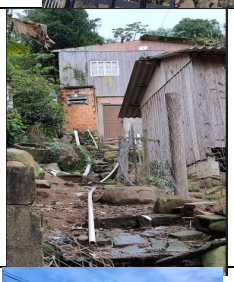
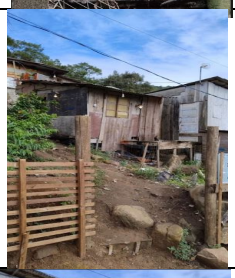
087

				**Gabarito**	1 pavimento
89	81		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Sem pintura
				Esquadrias fachada principal	Alumínio
				Estado de conservação	Regular
				Gabarito	1 pavimento
90	82		Comercial	**Paredes externas**	Alvenaria
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Tijolo aparente
				Esquadrias fachada principal	Mista
				Estado de conservação	Ruim
				Gabarito	1 pavimento
91	82 A		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Cerâmica
				Esquadrias fachada principal	Mista
				Estado de conservação	Regular
				Gabarito	1 pavimento
92	82 B		Comercial	**Paredes externas**	Mista
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Cerâmica
				Esquadrias fachada principal	Madeira
				Estado de conservação	Regular
				Gabarito	2 pavimentos
93	83		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Sem pintura
				Esquadrias fachada principal	Madeira
				Estado de conservação	Regular
				Gabarito	1 pavimento
94	84		Residencial	**Paredes externas**	Mista
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Pintura
				Esquadrias fachada principal	Madeira
				Estado de conservação	Regular
				Gabarito	1 pavimento
95	85		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Pintura
				Esquadrias fachada principal	Madeira
				Estado de conservação	Regular
				Gabarito	1 pavimento
96	86		Residencial	**Paredes externas**	Mista
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Sem pintura
				Esquadrias fachada principal	Madeira
				Estado de conservação	Ruim

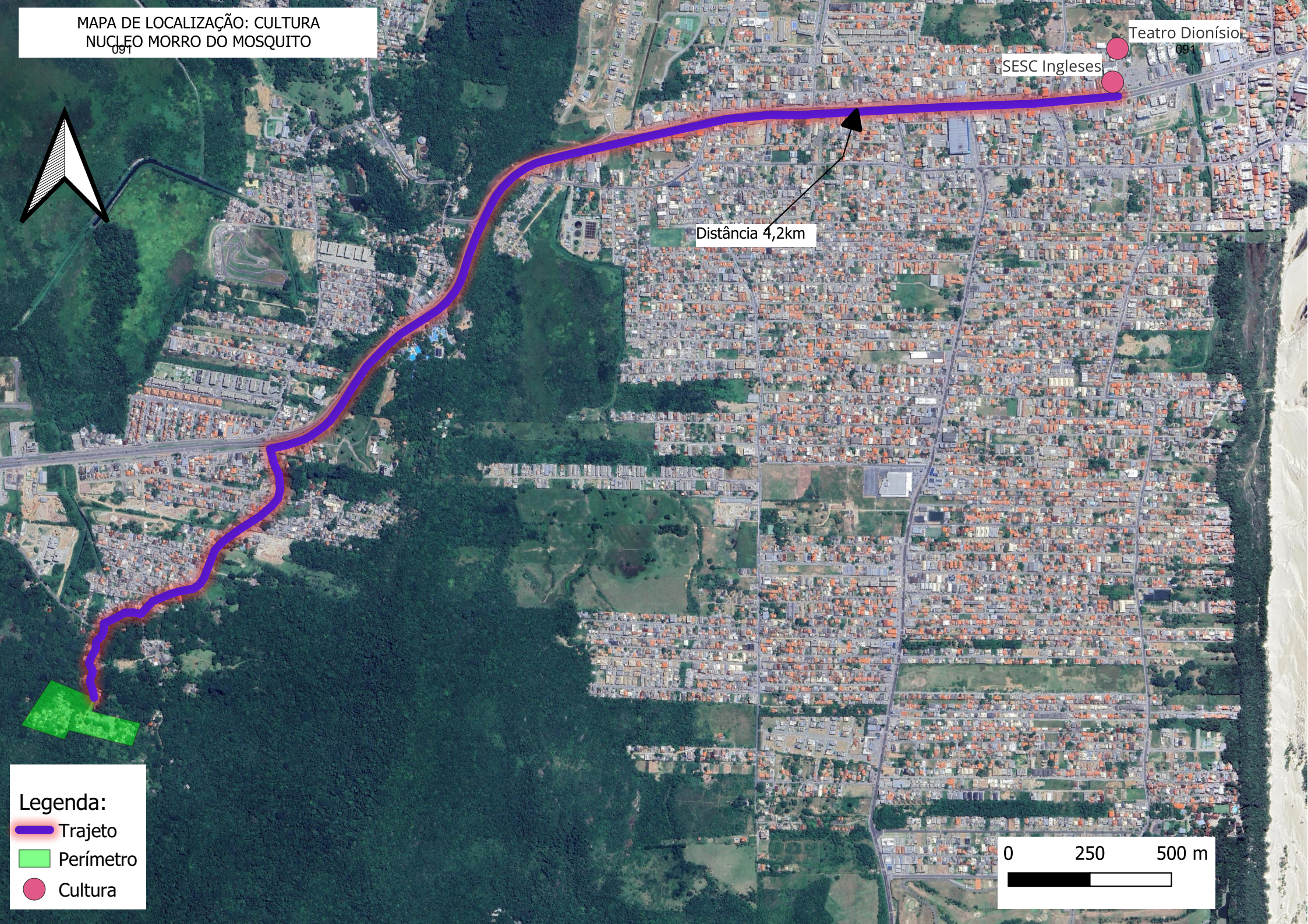
088

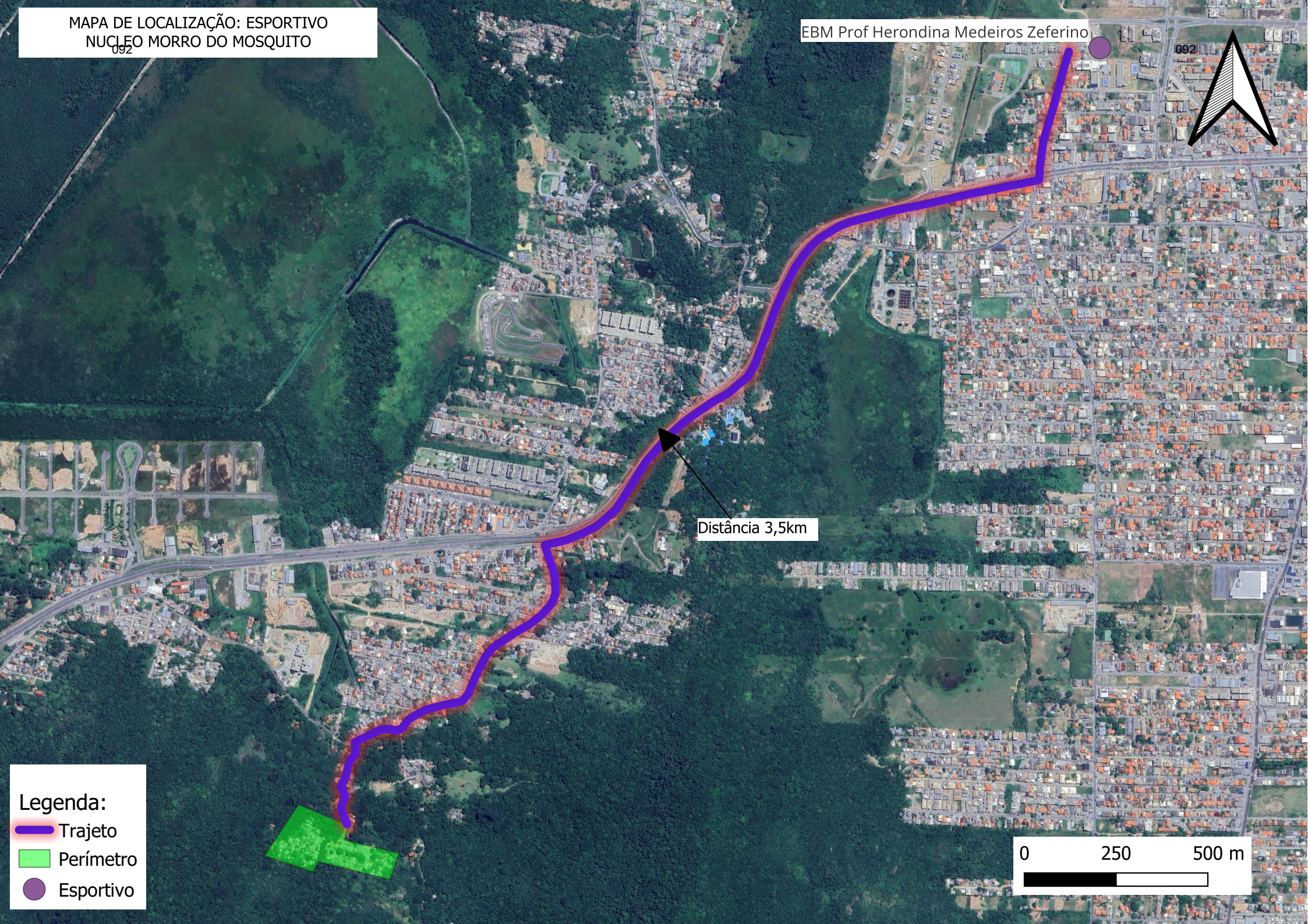
				**Gabarito**	1 pavimento
97	88		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
				Cobertura	Laje
				Fachada principal	Sem pintura
				Esquadrias fachada principal	Mista
				Estado de conservação	Bom
				Gabarito	1 pavimento
98	89		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Sem pintura
				Esquadrias fachada principal	Mista
				Estado de conservação	Regular
				Gabarito	1 pavimento
99	90		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
				Cobertura	Laje
				Fachada principal	Pintura
				Esquadrias fachada principal	Madeira
				Estado de conservação	Regular
				Gabarito	1 pavimento
100	91		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Pintura
				Esquadrias fachada principal	Madeira
				Estado de conservação	Ruim
				Gabarito	1 pavimento
101	92		Residencial	**Paredes externas**	Mista
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Mista
				Esquadrias fachada principal	Mista
				Estado de conservação	Ruim
				Gabarito	1 pavimento
102	93			**Paredes externas**	
				Cobertura	
				Fachada principal	
				Esquadrias fachada principal	
				Estado de conservação	
				Gabarito	
103	94		Residencial	**Paredes externas**	Mista
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Mista
				Esquadrias fachada principal	Madeira
				Estado de conservação	Regular
				Gabarito	1 pavimento
104	95		Residencial	**Paredes externas**	Mista
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Pintura
				Esquadrias fachada principal	Mista
				Estado de conservação	Ruim

089

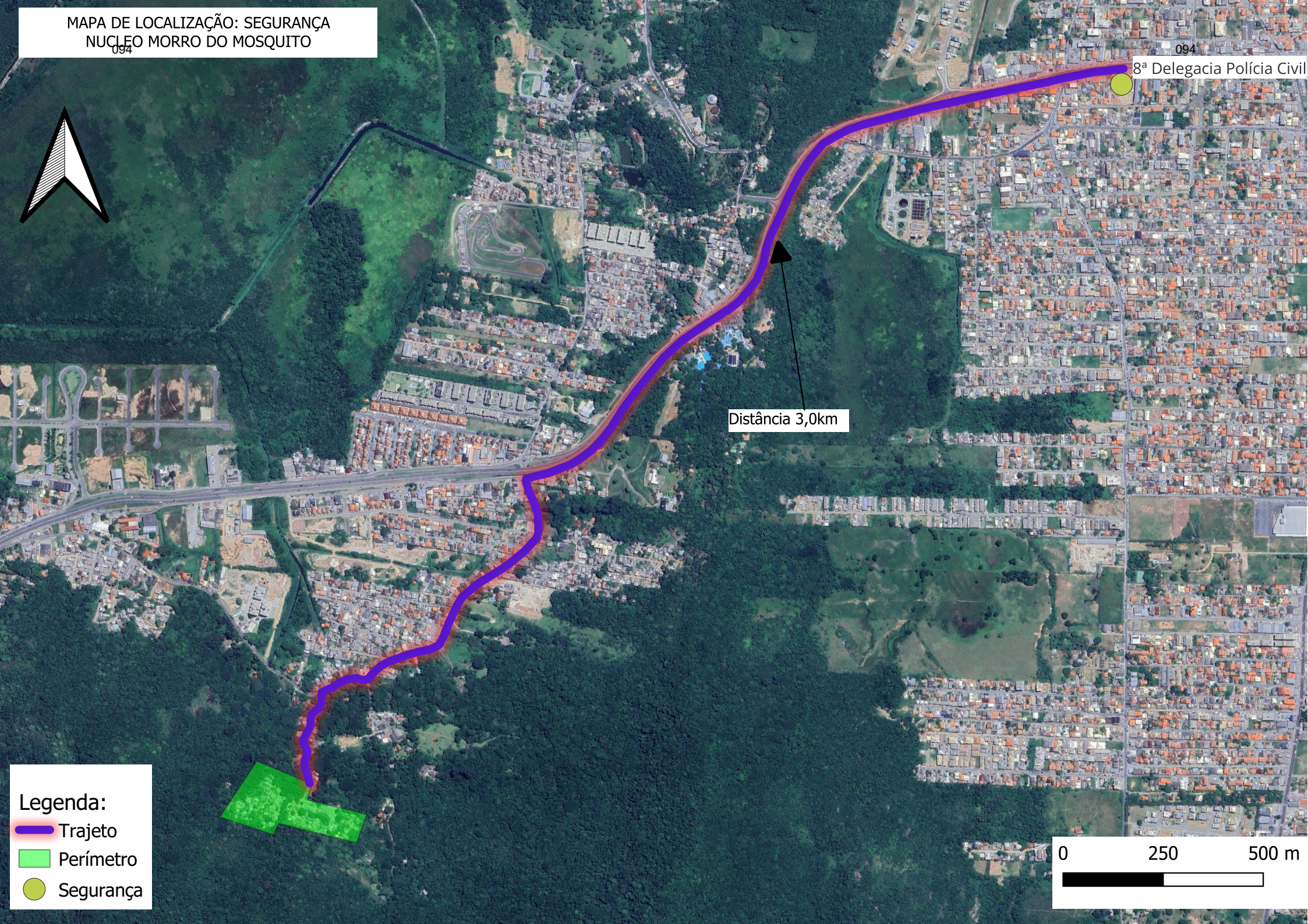
				**Gabarito**	2 pavimentos
105	96			**Paredes externas**	Mista
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Mista
				Esquadrias fachada principal	Madeira
				Estado de conservação	Ruim
				Gabarito	2 pavimentos
106	97		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Sem pintura
				Esquadrias fachada principal	Madeira
				Estado de conservação	Ruim
				Gabarito	1 pavimento
107	98		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Sem pintura
				Esquadrias fachada principal	Madeira
				Estado de conservação	Ruim
				Gabarito	1 pavimento
108	99		Residencial	**Paredes externas**	Alvenaria
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Tijolo aparente
				Esquadrias fachada principal	Alumínio
				Estado de conservação	Ruim
				Gabarito	1 pavimento
109	100		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Pintura
				Esquadrias fachada principal	Madeira
				Estado de conservação	Ruim
				Gabarito	1 pavimento
110	101		Residencial	**Paredes externas**	Madeira
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Sem pintura
				Esquadrias fachada principal	Madeira
				Estado de conservação	Ruim
				Gabarito	1 pavimento


MAPA DE LOCALIZAÇÃO: ASSISTENCIA SOCIAL
NUCLEO MORRO DO MOSQUITO
090
090
CRAS - Norte I - Canasvieiras
Conselho Tutelar - Norte
Distância 3,4km
Legenda:
Assistência Social
Trajeto
Perímetro
0
250
500 m


MAPA DE LOCALIZAÇÃO: CULTURA
NUCLEO MORRO DO MOSQUITO
091
Teatro Dionísio
091
SESC Ingleses
Distância 4,2km
Legenda:
Trajeto
Perímetro
Cultura
0
250
500 m


MAPA DE LOCALIZAÇÃO: ESPORTIVO
NUCLEO MORRO DO MOSQUITO
092
EBM Prof Herondina Medeiros Zeferino
092
Distância 3,5km
Legenda:
Trajeto
Perímetro
Esportivo
0
250
500 m


MAPA DE LOCALIZAÇÃO: SAÚDE
NUCLEO MORRO DO MOSQUITO
093
093
Distrito Sanitário Norte
Distrito Sanitário Norte
Centro de Saúde Canasvieiras
Distância 3,4km
Legenda:
Trajeto
Perímetro
Saúde
0
250
500 m


MAPA DE LOCALIZAÇÃO: SEGURANÇA
NUCLEO MORRO DO MOSQUITO
094
094
8ª Delegacia Polícia Civil
Distância 3,0km
Legenda:
Trajeto
Perímetro
Segurança
0
250
500 m

MAPA DE LOCALIZAÇÃO: SERVIÇOS FUNERÁRIOS
NUCLEO MORRO DO MOSQUITO
095



096

PRODUTO 1: Diagnóstico do núcleo urbano informal

SUBPRODUTO 1.4: Condicionantes ambientais e urbanos

CARACTERIZAÇÃO GERAL DOS PRINCIPAIS CONDICIONANTES URBANÍSTICOS, FÍSICOS E AMBIENTAIS DAS ÁREAS, CONSIDERANDO:

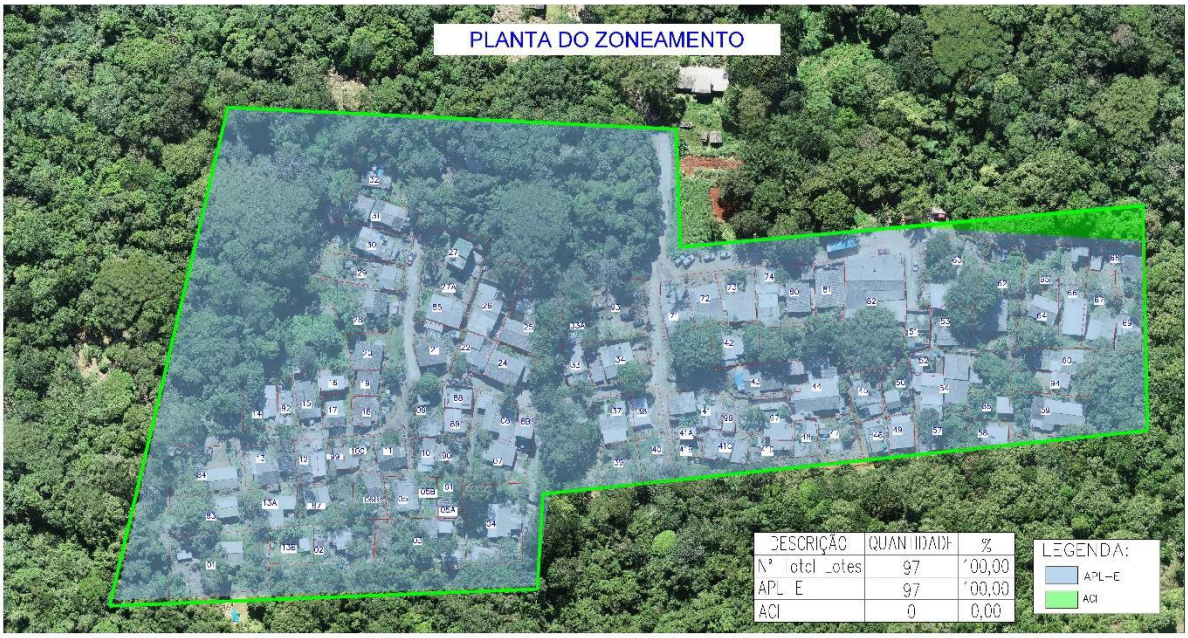
a) PLANO DIRETOR VIGENTE:

i) ZONEAMENTO URBANO:

O núcleo urbano está zoneado como Área de Preservação de Uso Limitado, conforme estabelecido pela Lei Complementar nº 482 de 2014 do município de Florianópolis, SC.

Essa lei institui o Plano Diretor de Urbanismo do Município de Florianópolis, que aborda a política de desenvolvimento urbano, o Plano de Uso e Ocupação do Solo, os instrumentos urbanísticos e o sistema de gestão.

097



Fonte: o autor a partir de imagem disponibilizada no site https://geoportal.pmf.sc.gov.br/map

ii) PRINCIPAIS PARÂMETROS URBANÍSTICOS:

O Núcleo Morro do Mosquito é composto por construções irregulares. A maioria das unidades habitacionais não está em conformidade com os parâmetros urbanísticos estabelecidos por lei, que limitam o potencial construtivo dos terrenos em cada área.

Essa situação é resultado de uma ocupação irregular, na qual não foram observados aspectos como a testada do lote e seu tamanho mínimo, a largura das ruas, as áreas institucionais, o número de pavimentos, a taxa de ocupação, o aproveitamento do espaço ou as limitações para construção definidas pelo plano diretor vigente, lembrando que Zeis permite outros parâmetros construtivos.

iii) PRINCIPAIS CONDICIONANTES À OCUPAÇÃO PREVISTOS NO PLANO DIRETOR, ESPECIALMENTE VEDAÇÕES À CONSTRUÇÃO E AO PARCELAMENTO:

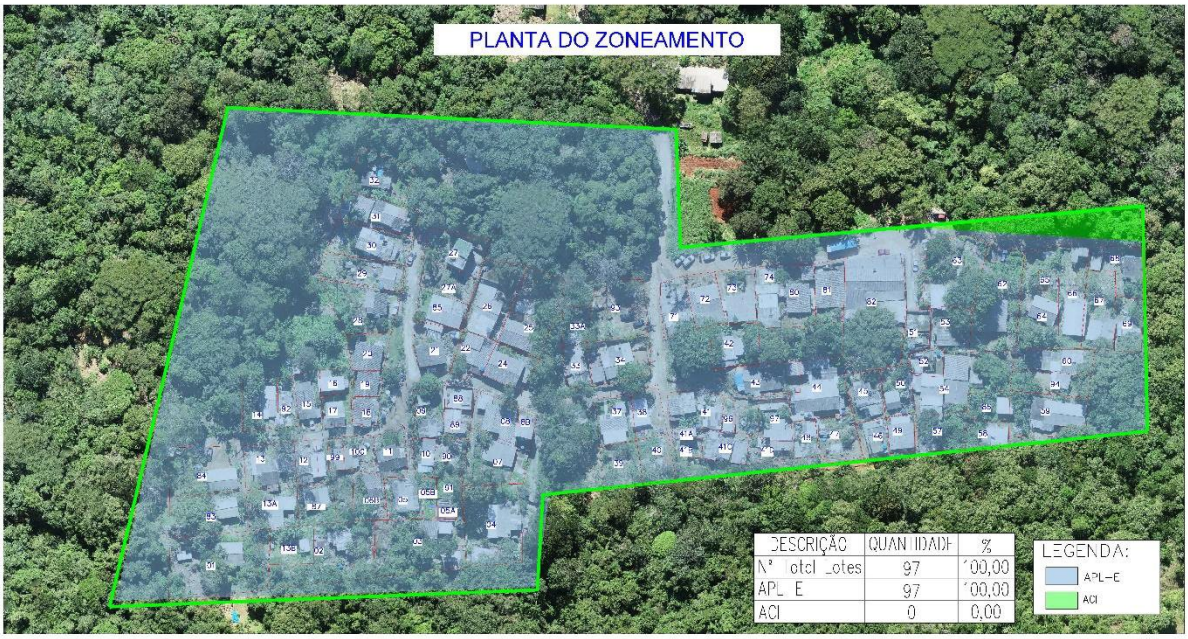
O perímetro do núcleo proposto no Anexo IV do Edital de Pregão Eletrônico Nº 348/SMLCP/SULIC/2023 está situado em área classificada como APL.

A seguir as definições desse item trazida pelo Plano Diretor de Florianópolis vigente:

> Áreas de Preservação com Uso Limitado (APL) - os espaços territoriais que, em virtude de suas características de declividade, do tipo de vegetação ou da vulnerabilidade aos fenômenos naturais não apresentam condições adequadas para suportar determinadas formas de uso do solo sem prejuízo do equilíbrio ecológico ou da paisagem natural, subdividindo-se em:
> a) Área de Preservação com Uso Limitado de Encosta (APL-E) - são as áreas onde predominam as declividades entre trinta por cento e quarenta e seis vírgula seis décimos por cento, bem como as áreas situadas acima da cota 100 que já não estejam abrangidas pelas Áreas de Preservação Permanente (APP); e
> b) Área de Preservação com Uso Limitado de Planície (APL-P) - são formadas pelas planícies que se caracterizam por serem formadas por depósitos sedimentares predominantemente arenosos e areno-argilosos oriundos de ambientes marinhos, lacustres, eólicos, fluviais, leques aluviais, e colúvio-eluviais, intrinsecamente relacionados às variações do nível marinho ocorridas durante o Quaternário; encontrarem-se localizadas geralmente no entorno imediato das Áreas de Preservação e funcionando como áreas de proteção das unidades de conservação, muitas vezes cobertas por vegetação tipo Floresta Atlântica e/ou de Restinga em estágios médio e avançado de regeneração; configurarem regiões com uso do solo multifuncional, de baixa ocupação e que apresenta ainda características rurais, onde corredores ecológicos e usos agrários estão mesclados com usos urbanos rarefeitos compatíveis com o entorno natural.

A imagem a seguir apresenta uma representação visual da sobreposição do perímetro do núcleo sobre o mapeamento de zoneamento da área. Esta ilustração permite observar como as construções do núcleo se situam em relação às diferentes zonas estabelecidas. A análise desta sobreposição é fundamental para compreender as implicações urbanísticas e sociais da ocupação irregular, bem como para

identificar possíveis conflitos entre as diretrizes do planejamento urbano e a realidade encontrada no local:



Fonte: o autor a partir de imagem disponibilizada no site https://geoportal.pmf.sc.gov.br/map

A seguir, de acordo com a Tabela de Limites de Ocupação do Plano Diretor de Florianópolis - no Anexo F01 – para a eventual regularização das edificações existentes deve-se observar os seguintes parâmetros urbanísticos, quando o zoneamento for:

APL:

Nº Máximo de Pavimentos (A)		Taxa de Ocupação Máxima (B) (C)	Taxa de Impermeabilização Máxima (D)	Altura Máxima da fachada (E)	Altura Máxima de cumeeira (em metros) (F)
A1	A2				
Padrão	Acréscimo por TDC				
2	0	15%	20%	10.5	13

Coeficiente de Aproveitamento (G)					
G1	G2	G3	G4	G5	G6
Mínimo	Básico	Acréscimo por Outorga Onerosa do Direito de Construir	Acréscimo por Transferência do Direito de Construir	Adicional para Subsolos	Máximo Total
0	0,2	0	0	0	0,2

Área Mínima do Lote (em m²)	Testada Mínima no lote (m)	Relação Máxima testada/ comprimento do lote	Área máxima do Quarteirão (ha)	Área máxima da gleba para condomínio (ha)	Relação testada/ comprimento do quarteirão	Densidade líquida (hab/há - no lote)
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	15

Registre-se que os parâmetros urbanísticos costumam ser observados na construção de novas edificações. No entanto, no presente caso, é necessário considerar a consolidação do núcleo habitacional, além de definir a predominância da ocupação como de baixa renda.

A possibilidade de reorganização urbanística, incluindo eventuais adequações das edificações, contrasta com a definição de núcleo urbano informal consolidado, cuja principal característica é a irreversibilidade da ocupação. Caso haja a possibilidade de alteração na disposição das edificações, das vias ou de outros elementos, portanto, não se pode considerar essa área como um núcleo urbano informal consolidado, mas apenas como um núcleo urbano ou núcleo urbano informal.

b) EXISTÊNCIA DE ÁREAS SUSCETÍVEIS E DE RISCO A DESASTRES NATURAIS COMO INUNDAÇÕES MOVIMENTOS GRAVITACIONAIS DE MASSA, ALAGAMENTOS, EROSÃO E SOTERRAMENTO, ENTRE OUTRAS, IDENTIFICANDO O GRAU INTRÍNSECO A ESTE RISCO:

Risco alto – Há risco de movimentação de massa e de blocos de rocha sobre as casas e vias de acesso. Pode ocorrer queda de árvores das encostas, trincas no terreno e alteração da estrutura das casas com rachaduras e movimentação de vigas de sustentação. O risco é causado pela instabilidade geotécnica de taludes e

101

áreas de alta declividade, especialmente os causados por cortes do terreno que não possuem devida contenção.

Risco médio – Existe menor chance dos processos de movimentação de massa e de blocos ocorrer, devido à uma menor declividade e menores cortes no terreno para estabelecer edificações. Os imóveis possuem sistema de contenção de taludes e drenagem das águas pluviais eficiente.

Risco Baixo – Áreas com relevo menos acidentado e em imóveis com menor interferência antrópica tendem a serem mais estáveis. A declividade moderada à baixa reduz a necessidade de cortes do terreno. Nos locais com menos imóveis também ocorre um melhor escoamento e absorção das águas pluviais.

A planta com delimitação das Áreas de Risco do Núcleo Mosquito, encontra-se em anexo.



Fonte: o autor a partir de imagem disponibilizada no site https://geoportal.pmf.sc.gov.br/map

102

c) EXISTÊNCIA DE ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE E SUAS CARACTERÍSTICAS, EVIDENCIANDO OS CASOS DE OCUPAÇÕES EM MARGENS DE RIOS E CÓRREGOS:

A áreas de preservação permanentes do Morro do Mosquito é estabelecida por cursos d'água que escoam pelo núcleo com direção norte-sul.

A área de APP possui moderada degradação, despejo de lixo doméstico em diversos pontos e sua vegetação possui razoável preservação. Também ocorre deságue de esgotamento urbano no curso d'água.

No morro onde o núcleo urbano está instalado, parte das encostas possui declividade superior à 45°, sendo estas classificadas como áreas de preservação permanente.

A planta das Áreas de Preservação Permanente de cursos d'água encontra-se em anexo.

A planta com indicação de APP de encostas ou partes destas com declividade superior a 45º, equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive encontra-se em anexo.

Figura 1 – Cerca de imóvel construída sobre o leito do curso d'água natural.



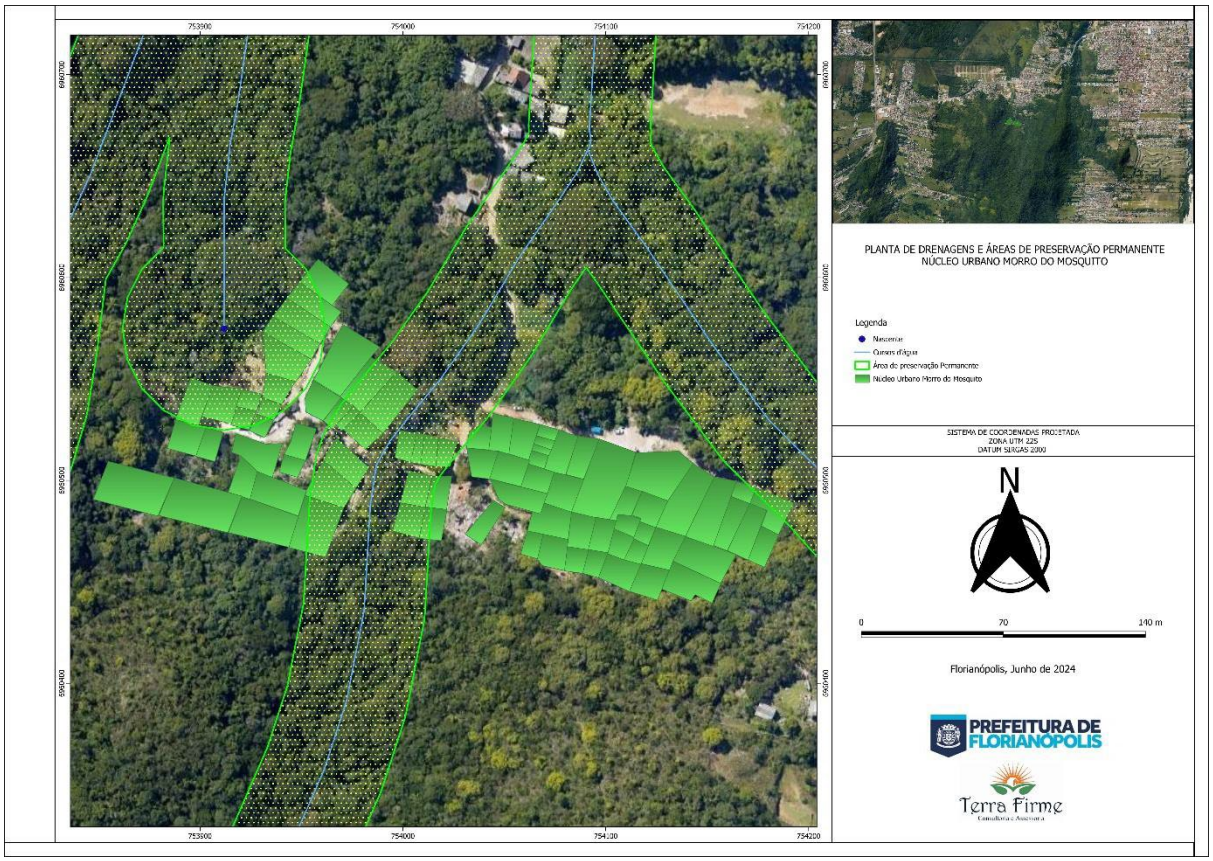
Fonte: o autor

Figura X – Acumulo de lixo doméstico ao lado do curso d'água natural.

103



Fonte: o autor

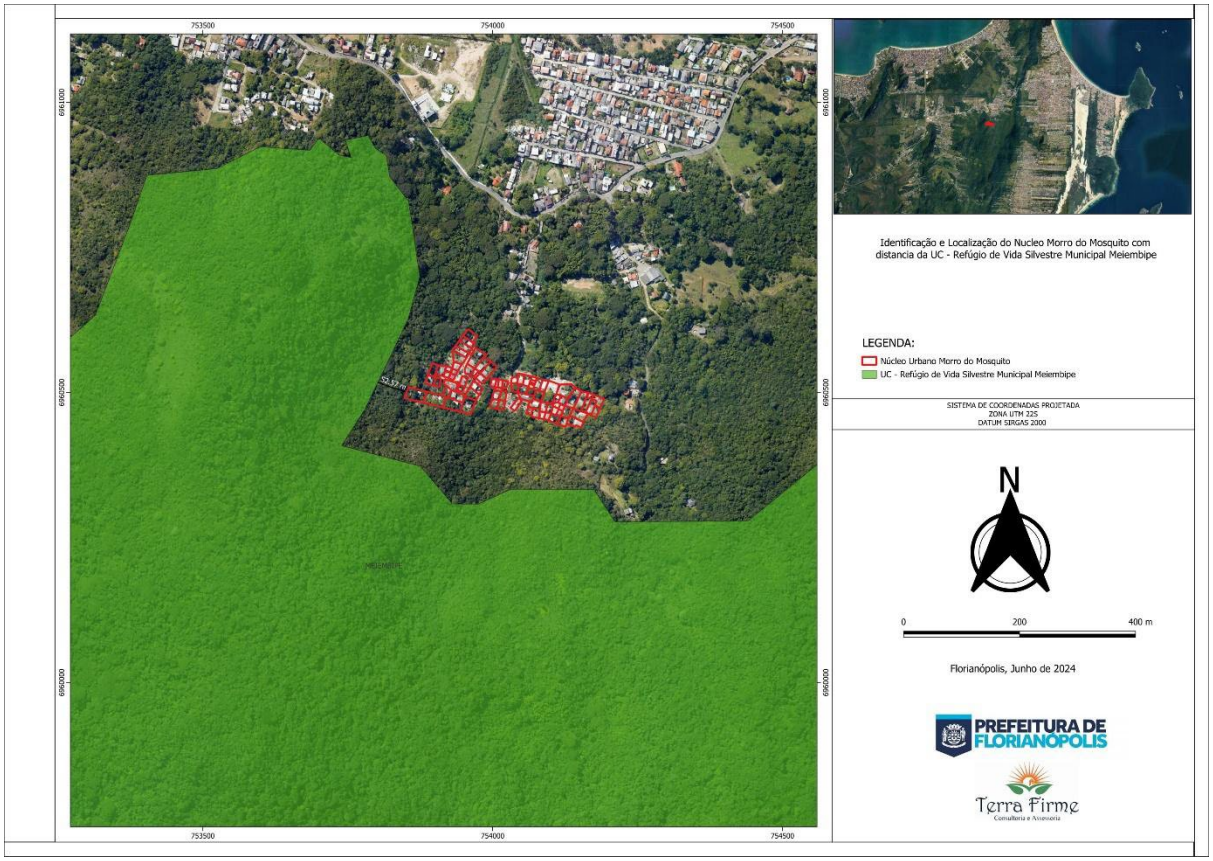


Fonte: o autor a partir de imagem disponibilizada no site https://geoportal.pmf.sc.gov.br/map

d) EXISTÊNCIA DE UNIDADES DE CONSERVAÇÃO DE USO SUSTENTÁVEL OU DE PROTEÇÃO DE MANANCIAIS DEFINIDAS PELA UNIÃO, ESTADOS OU MUNICÍPIOS:

104

O Núcleo Urbano Morro do Mosquito não está localizado em unidades de conservação, áreas de uso sustentável ou zonas de proteção de mananciais definidas pela União, pelo Estado ou pelo Município de Florianópolis. O referido núcleo situa-se a aproximadamente 52,57 metros do Refúgio de Vida Silvestre Municipal Meiembipe, conforme indicado no documento cartográfico anexo.

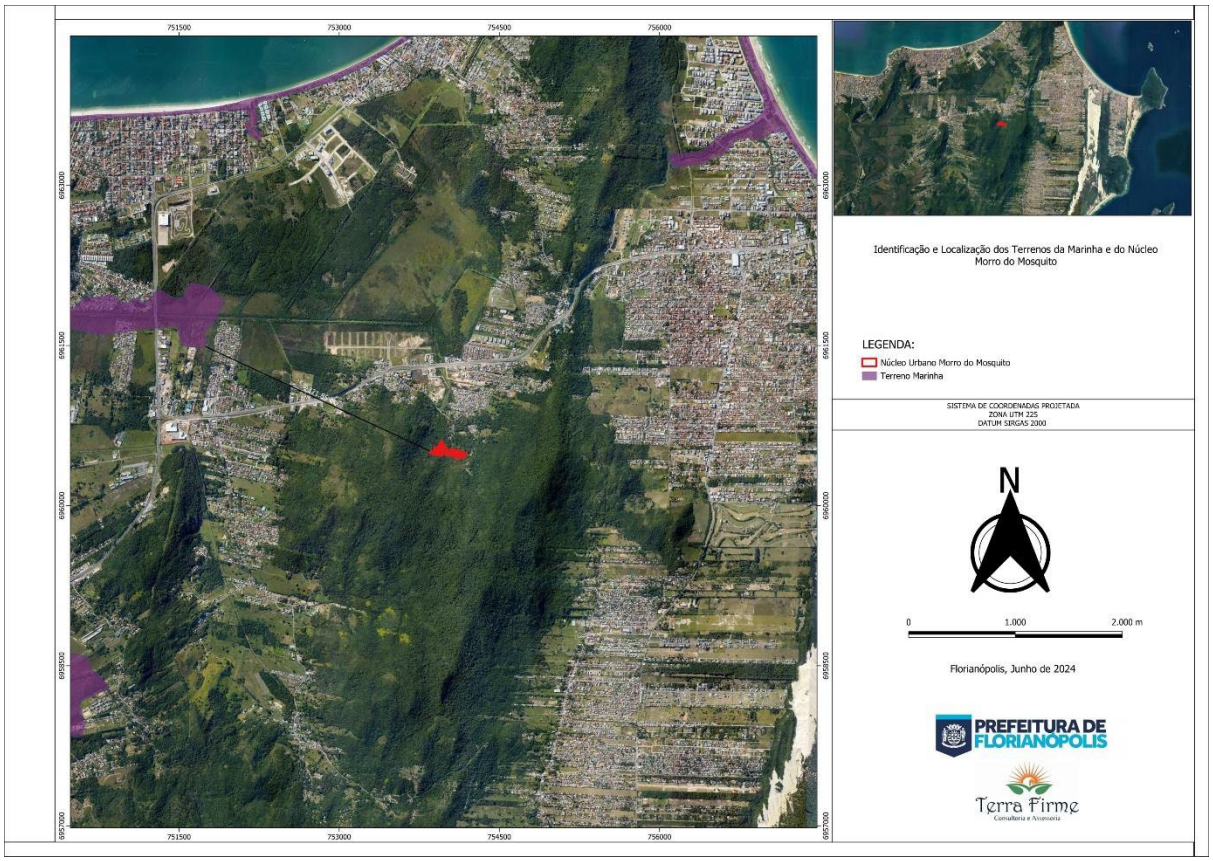


Fonte: o autor a partir de imagem disponibilizada no site https://geoportal.pmf.sc.gov.br/map

e) EXISTÊNCIA DE TERRENOS DE MARINHA:

O núcleo Urbano Morro do Mosquito não se encontra inserido em terrenos da Marinha. O referido núcleo encontra-se distante aproximadamente 2.321,85 metros de terrenos da marinha, identificadas no documento cartográfico em anexo.

105



Fonte: o autor a partir de imagem disponibilizada no site https://geoportal.pmf.sc.gov.br/map

753900 754000 754100 754200

6960700 6960600 6960500 6960400



PLANTA DE DRENAGENS E ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE
NÚCLEO URBANO MORRO DO MOSQUITO

Legenda

- Nascente
- Cursos d'água
- Área de preservação Permanente
- Núcleo Urbano Morro do Mosquito

SISTEMA DE COORDENADAS PROJETADA
ZONA UTM 22S
DATUM SIRGAS 2000

N

0 70 140 m

Florianópolis, Junho de 2024

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

Terra Firme
Consultoria e Assessoria

753800 753900 754000 754100 754200

6960700 6960600 6960500 6960400

20 30 40 50 60 70 80 90 100 100 110



Delimitação de áreas de Risco
Núcleo Urbano Morro do Mosquito

LEGENDA:

- Núcleo Urbano Morro do Mosquito
- Curvas de Nível
- Risco Alto
- Risco Médio
- Risco Baixo

SISTEMA DE COORDENADAS PROJETADA
ZONA UTM 22S
DATUM SIRGAS 2000

N

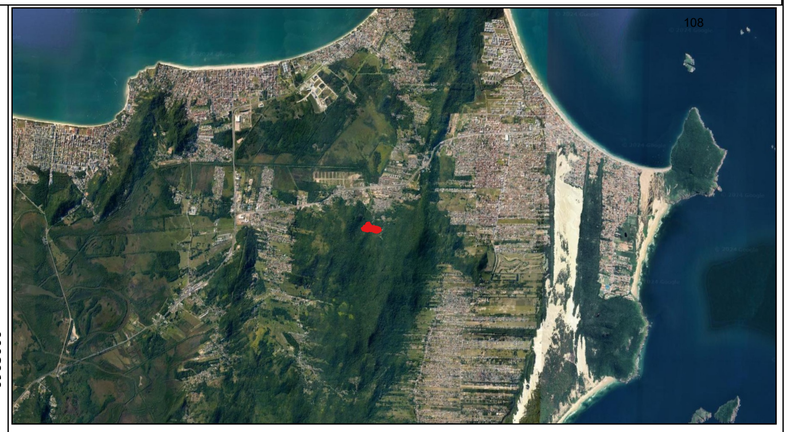
0 80 160 m

Florianópolis, Junho de 2024

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

Terra Firme
Consultoria e Assessoria





Identificação e Localização dos Terrenos da Marinha e do Núcleo Morro do Mosquito

LEGENDA:

- Núcleo Urbano Morro do Mosquito
- Terreno Marinha

SISTEMA DE COORDENADAS PROJETADA
ZONA UTM 22S
DATUM SIRGAS 2000

N

0 1.000 2.000 m

Florianópolis, Junho de 2024

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

Terra Firme
Consultoria e Assessoria

753900 754000 754100 754200

6960700 6960600 6960500 6960400



PLANTA DE DECLIVIDADE
NÚCLEO URBANO MORRO DO MOSQUITO

LEGENDA:

◇◇ Núcleo Urbano Morro do Mosquito

DECLIVIDADE

- 0° - 9°
- 10° - 19°
- 20° - 29°
- 30° - 39°
- 40° - 44°
- > 45°

SISTEMA DE COORDENADAS PROJETADA
ZONA UTM 22S
DATUM SIRGAS 2000

N

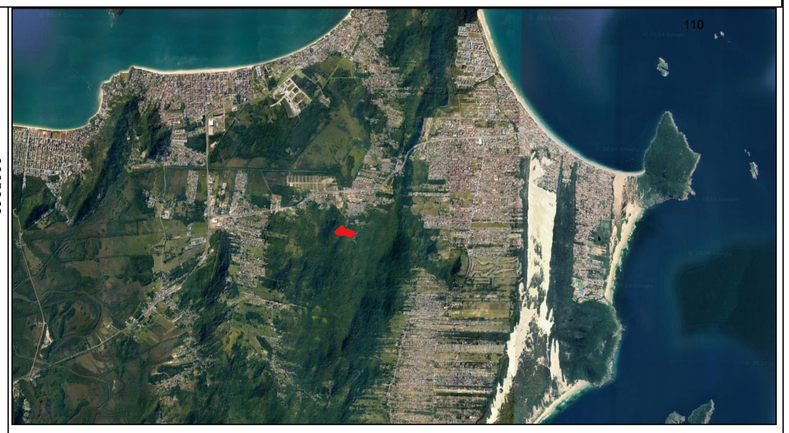
0 70 140 m

Florianópolis, Junho de 2024

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

Terra Firme
Consultoria e Assessoria





Identificação e Localização do Nucleo Morro do Mosquito com distancia da UC - Refúgio de Vida Silvestre Municipal Meiembipe

LEGENDA:

- Núcleo Urbano Morro do Mosquito
- UC - Refúgio de Vida Silvestre Municipal Meiembipe

SISTEMA DE COORDENADAS PROJETADA
ZONA UTM 22S
DATUM SIRGAS 2000

N

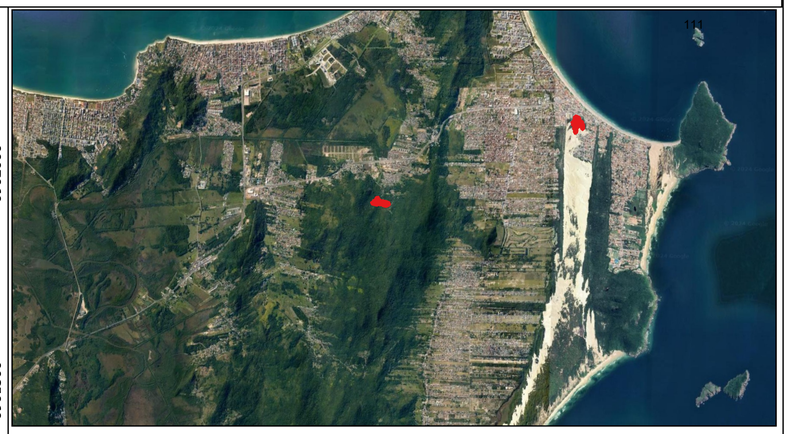
0 200 400 m

Florianópolis, Junho de 2024

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

Terra Firme
Consultoria e Assessoria





Identificação do Zoneamento Urbano de acordo com LEI COMPLEMENTAR Nº 482, DE 17 DE JANEIRO DE 2014

LEGENDA:

- Núcleo Urbano Morro do Mosquito
- Área de Preservação de Uso Limitado - APL-E

SISTEMA DE COORDENADAS PROJETADA
ZONA UTM 22S
DATUM SIRGAS 2000

N

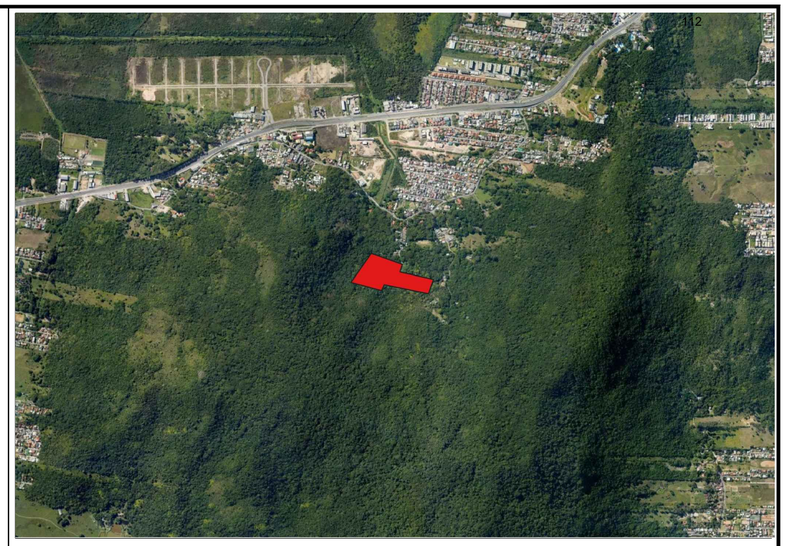
0 700 1.400 m

Florianópolis, Junho de 2024

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

Terra Firme
Consultoria e Assessoria





Núcleo Urbano Morro do Mosquito

LEGENDA

- ÁGUA REGULARIZADA
- ÁGUA NÃO REGULARIZADA
- LIMITE UNIDADES HABITACIONAIS

OBSERVAÇÕES

ESCALA: 1:1000

INFORMAÇÕES CARTOGRÁFICAS

SISTEMA DE PROJEÇÃO: UTM 22 SUL
ELIPSÓIDE DE REFERÊNCIA: GRS-80
DATUM HORIZONTAL: SIRGAS 2000
DATUM VERTICAL: IMBITUBA-SC

ORIGEM DAS COORDENADAS:
ORDENADAS N = EQUADOR ACRESCIDOS DE 10.000,000 m
ABSCISSAS E = MERIDIANO CENTRAL 51° W ACRESCIDO DE 500.000 m

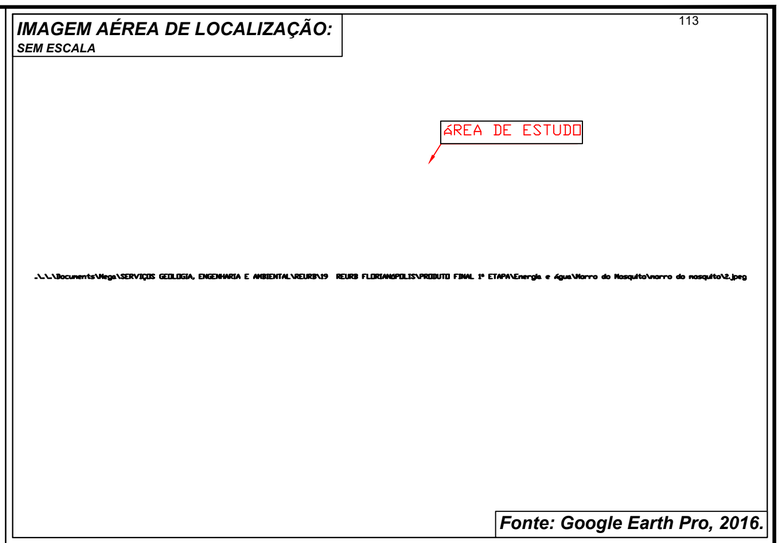
PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

Terra Firme
Consultoria e Assessoria



IMAGEM AÉREA DE LOCALIZAÇÃO:

SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro, 2016.

Núcleo Urbano Morro do Mosquito

LEGENDA

- ENEGIA REGULARIZADA
- ENERGIA NÃO REGULARIZADA
- LIMITE UNIDADES HABITACIONAIS

OBSERVAÇÕES

ESCALA: 1:1000

INFORMAÇÕES CARTOGRÁFICAS

SISTEMA DE PROJEÇÃO: UTM 22 SUL
ELIPSÓIDE DE REFERÊNCIA: GRS-80
DATUM HORIZONTAL: SIRGAS 2000
DATUM VERTICAL: IMBITUBA-SC

ORIGEM DAS COORDENADAS:
ORDENADAS N = EQUADOR ACRESCIDOS DE 10.000.000 m
ABSCISSAS E = MERIDIANO CENTRAL 51º W ACRESCIDO DE 500.000 m

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

Terra Firme
Consultoria e Assessoria

PRODUTO 1: Diagnóstico do núcleo urbano informal

SUBPRODUTO 1.5: Licenciamentos anteriores

IDENTIFICAÇÃO DE EVENTUAIS LICENCIAMENTOS PRÉVIOS DE PARCELAMENTO, DESMEMBRAMENTO, REMEMBRAMENTO E DE IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIOS ENVOLVENDO A ÁREA EM ANÁLISE.

Após análise detalhada das matrículas, transcrições e outros registros que representam o núcleo estudado, não foi encontrada qualquer informação referente ao parcelamento da área. A ausência de registros formais sobre o parcelamento sugere que a ocupação pode ter ocorrido de maneira ilegal, sem a devida estruturação urbanística ou aprovação legal.

A ocupação aparenta ter ocorrido de forma clandestina, sem qualquer tipo de planejamento ou conformidade com o regramento normativo necessário. Não foram observados os requisitos estabelecidos pela Lei de Uso e Parcelamento do Solo, tampouco as diretrizes do Plano Diretor Municipal. Tal inobservância das normativas legais sugere que a área se desenvolveu à margem dos processos regulatórios, resultando em uma ocupação desordenada e em condições inadequadas de infraestrutura e serviços públicos.

A ausência de planejamento estruturado acarretou inúmeros desafios para a administração municipal, incluindo a necessidade de regularização fundiária, melhorias na infraestrutura básica e a mitigação de possíveis impactos ambientais negativos.

Evidentemente, há a possibilidade de que tenham ocorrido tentativas de formalizar o parcelamento da área, especialmente em períodos em que as solicitações eram feitas de maneira não informatizada, por meio de processos físicos. Durante essas épocas, a documentação e os registros eram mantidos em papel, aumentando o risco de perda, extravio ou arquivamento inadequado. Essa realidade pode ter contribuído para a ausência de registros formais no contexto atual. Além disso, processos físicos eram mais suscetíveis a falhas administrativas, burocráticas

Rua Vereador Arthur Manoel Mariano, n° 362, Forquilhinha, Cep.: 88106 -500, São José/SC
WhatsApp: (48) 99845 -6030 – E-mail: terrafirmeconsultoria@gmail.com

115

e operacionais, o que poderia explicar a ausência de informações sobre o parcelamento adequado e o cumprimento dos procedimentos legais então vigentes.

Nesse contexto, mesmo que eventualmente sejam encontrados documentos que possam ter escapado ao conhecimento no momento da pesquisa realizada para a realização do presente diagnóstico, tal fato não será significativo para a definição da poligonal, tampouco para a identificação de possíveis parceladores.

Isto porque, a ocupação ocorreu de forma desordenada, como evidenciado nos registros fotográficos anexados ao relatório do subproduto 1.2. Esses registros indicam uma expansão ilegal e sem planejamento adequado, reforçando a conclusão de que qualquer documentação adicional descoberta não mudaria substancialmente a análise da atual situação da ocupação.

Logo, a principal preocupação permanece sendo a regularização e o ordenamento da área, independentemente da existência de documentos anteriores não catalogados.

Rua Vereador Arthur Manoel Mariano, n° 362, Forquilhinha, Cep.: 88106 -500, São José/SC
WhatsApp: (48) 99845 -6030 – E-mail: terrafirmeconsultoria@gmail.com

Terra Firme
Consultoria e Assessoria

PRODUTO 1: Diagnóstico do núcleo urbano informal

SUBPRODUTO 1.6: Identificação

IDENTIFICAÇÃO DOS BENEFICIÁRIOS, DOS TITULARES DE DOMÍNIO E DO RESPONSÁVEL PELO PARCELAMENTO OU IMPLANTAÇÃO DO NÚCLEO, QUANDO HOUVER:

PRELIMINARMENTE:

O PRIMEIRO CONTATO: A líder comunitária, designada pela equipe de gerenciamento do contrato, foi contatada via *WhatsApp* 16 de abril de 2024. Embora a conversa tenha começado de forma promissora, não evoluiu o suficiente para garantir o apoio necessário para agendar a reunião comunitária. Em resposta, ela encaminhou outro colega para auxiliar, aprovado pela equipe de Gerenciamento do Contrato e devidamente contatado. O novo líder comunitário indicado mostrou-se interessado em apoiar os trabalhos, mas solicitou que a empresa também entrasse em contato com a Presidente da Associação de Moradores. Com o apoio desses dois líderes, os trabalhos foram iniciados.

A contribuição desempenhou um papel essencial no andamento das atividades, embora tenha havido dificuldades para encontrar uma data adequada para agendar a reunião comunitária. Com um pouco de paciência, os agendamentos foram realizados e o primeiro contato entre a comunidade e a empresa foi estabelecido.

A REUNIÃO COMUNITÁRIA**:** O planejamento inicial da reunião, concebida para estabelecer o primeiro contato com a comunidade e apresentar a empresa juntamente com o projeto, estava originalmente agendado para 28 de abril de 2024. Nessa etapa crucial, os convites foram meticulosamente elaborados e entregues aos líderes comunitários, preparando o terreno para o início das interações. Em resposta a uma solicitação do Grupo de Gerenciamento, a reunião foi adiada para

Rua Vereador Arthur Manoel Mariano, n° 362, Forquilhinha, Cep.: 88106-500, São José/SC
WhatsApp: (48) 99845-6030 – E-mail: terrafirmeconsultoria@gmail.com

117

alinhar agendas com os agentes públicos municipais que participariam do encontro, enfatizando a importância da participação e colaboração de todos os envolvidos.

Após a revisão do cronograma e a redistribuição dos convites, a reunião foi reagendada para 14 de maio de 2024, atendendo às necessidades de todos os participantes e garantindo uma representação abrangente e significativa. Durante o evento, as discussões fluíram de forma construtiva, estimulando um diálogo positivo e um ambiente colaborativo. A presença foi registrada de forma adequada, demonstrando o compromisso com a transparência e precisão, solidificando a base para futuras interações com a comunidade.



Reunião comunitária ocorrida no Morro do Mosquito.

A mobilização dos moradores para o comparecimento em data agendada para coleta de documentos e identificação ocorreu com visita à Comunidade pela equipe da empresa no dia 15 de maio de 2024.

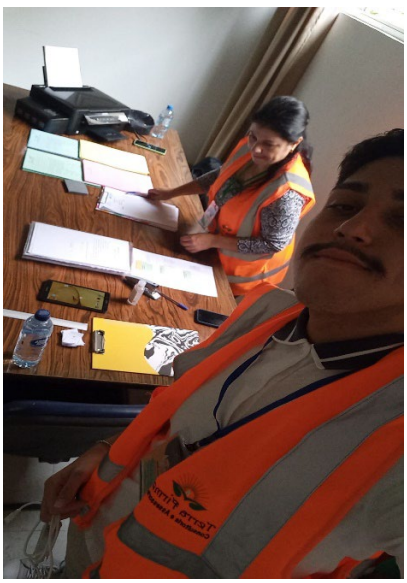
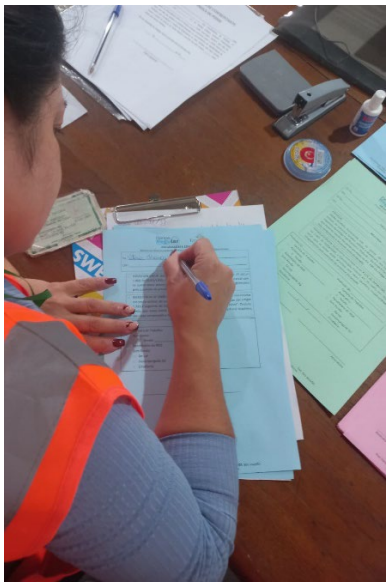
Rua Vereador Arthur Manoel Mariano, n° 362, Forquilhinha, Cep.: 88106-500, São José/SC
WhatsApp: (48) 99845-6030 – E-mail: terrafirmeconsultoria@gmail.com

118




Mobilização realizada no Morro do Mosquito para a realização da identificação dos moradores e coleta de documentos.

A COLETA DE DOCUMENTOS: A identificação dos moradores foi agendada para o dia 22 de maio de 2024 em dois locais diferentes, a pedido da líder comunitária. O processo ocorreu das 15h às 21h, sendo das 15h às 18h na igreja evangélica da Comunidade e das 19h às 21h em um bar próximo à igreja.


Registros da identificação de moradores no primeiro dia de coleta de documentos.

Rua Vereador Arthur Manoel Mariano, n° 362, Forquilhinha, Cep.: 88106-500, São José/SC
WhatsApp: (48) 99845-6030 – E-mail: terrafirmeconsultoria@gmail.com

119

A líder comunitária esteve presente durante a coleta e, ao notar a baixa adesão dos moradores, solicitou que uma nova coleta de documentos fosse programada. Após a solicitação e aprovação do Grupo de Gerenciamento do projeto, a nova coleta para identificação foi agendada para o dia 27 de maio de 2024, na mesma igreja onde a identificação anterior foi realizada, mantendo o mesmo horário.



Registros da identificação de moradores no segundo dia de coleta de documentos e identificação dos moradores.

No entanto, os trabalhos precisaram ser interrompidos devido às chuvas intensas que ocorreram no dia, inundando rapidamente os acessos de pedestres ao redor do local da coleta. Os colaboradores da empresa prestaram atendimento aos moradores até as 18h45.

IDENTIFICAÇÃO DAS HABITAÇÕES E INFRAESTRUTURA: Os colaboradores Eliza Seixas e Bruno da Silva Rodrigues estiveram em campo para identificar as unidades habitacionais dos moradores no dia 16 de julho de 2024. Na ocasião, foram identificadas novas construções sendo realizadas e muitos fios de rede elétrica passando por cima das árvores para a condução de energia elétrica. O acesso às casas era bastante difícil, com muitas delas em estado precário de conservação.

Rua Vereador Arthur Manoel Mariano, n° 362, Forquilhinha, Cep.: 88106-500, São José/SC
WhatsApp: (48) 99845-6030 – E-mail: terrafirmeconsultoria@gmail.com

120

Foi notada, no entanto, a presença de boas casas, bem construídas e de alvenaria. Muitos córregos d'água, porém, pareciam retificados para a realização de construções, levando a um escoamento que vertia livre por quase toda a área. Havia uma grande presença de animais livres no local, como cães e galinhas e um açude próximo a uma das residências. A existência de lixo era grande, especialmente próximo a locais com mata, na parte superior do morro.

No dia da visita, a equipe contou com o auxílio da líder comunitária, o que facilitou a identificação das residências.



Equipe de campo acompanhada da líder comunitária em visita para a identificação de habitações e infraestrutura

Devido às chuvas ocorridas na semana anterior à visita, as ruelas de leito natural se tornaram difíceis de transpor e impactaram o acesso fácil às residências. Os postes existentes apresentavam possíveis registros de incêndios nos fios.

INCIDENTES SOCIAIS: na oportunidade da mobilização de campo para que houvesse o comparecimento dos moradores com a documentação solicitada na reunião comunitária, os colaboradores da empresa, Ana Lídia Dias e Bruno da Silva Rodrigues relataram que, ao entrarem no núcleo, foram abordados por indivíduos que aparentavam pertencer à atividade do tráfico de drogas existente na região.

Esses indivíduos estavam armados com arma de fogo e os questionaram sobre o motivo de estarem no local. Após explicarem o propósito da visita da

Rua Vereador Arthur Manoel Mariano, n° 362, Forquilhinha, Cep.: 88106-500, São José/SC
WhatsApp: (48) 99845-6030 – E-mail: terrafirmeconsultoria@gmail.com

empresa, os colaboradores solicitaram a colaboração deles, os quais, depois de registrarem imagens do mapa carregado pela equipe, prontamente envolveram a Comunidade.

Na parte mais alta do morro, no entanto, alguns moradores foram rudes, expressando preocupações no sentido de o Município desejar removê-los dali.

a) IDENTIFICAÇÃO DOS OCUPANTES DE CADA LOTE.

É importante destacar que a identificação dos moradores e a apresentação de documentos pessoais devem ocorrer de maneira voluntária, uma vez que não existem mecanismos jurídicos coercitivos que obriguem os cidadãos a participarem de um cadastramento socioeconômico.

Essa prática depende, portanto, de uma relação de confiança estabelecida entre o entrevistador e o entrevistado, especialmente considerando que muitos moradores de áreas irregulares têm interesse em manter essa condição por inúmeros motivos.

É fundamental distinguir entre a regularização do núcleo urbano informal consolidado - que deve ser realizada de forma compulsória - e a regularização da titulação, que depende do interesse do ocupante.

Alguns habitantes, assim sendo, podem optar por não regularizarem sua situação desejando permanecer como posseiros no intuito de permanecerem sem a necessidade de pagarem impostos ou ainda, utilizando esta estratégia para omitir a existência de bens imóveis em questões relacionadas à vida civil como divórcios, pensões e outros compromissos legais.

Pode ocorrer, outrossim, do ocupante não confiar na proposta de regularização, alimentando a descrença devido às experiências anteriores frustradas ou, apenas, por simples falta de informação.

A desconfiança pode ser um obstáculo significativo para o processo de regularização fundiária, destacando a importância da comunicação eficaz e da construção de laços de confiança entre as autoridades e a comunidade.

Rua Vereador Arthur Manoel Mariano, n° 362, Forquilhinha, Cep.: 88106-500, São José/SC
WhatsApp: (48) 99845-6030 – E-mail: terrafirmeconsultoria@gmail.com

A relação dos atuais ocupantes do núcleo está disponível na planilha anexada a este subproduto. O documento contém informações detalhadas sobre cada ocupante, incluindo nome, número de identificação e, quando pertinente, informações relacionadas à situação da documentação apresentada. A disponibilização desses dados visa proporcionar uma visão clara e organizada da composição do núcleo facilitando, assim, futuras ações de regularização e gestão.

Em relação à documentação, a empresa está disponibilizando uma planilha online com links para pastas em um Google Drive compartilhado, onde os arquivos em formato PDF estão armazenados.

b) IDENTIFICAÇÃO DOS TITULARES DE DOMÍNIO.

Não foram identificadas referências a registros que podem integrar a poligonal do núcleo.

c) IDENTIFICAÇÃO DO PARCELADOR DA GLEBA OU RESPONSÁVEL PELA IMPLANTAÇÃO DO NÚCLEO E DE SUA TITULARIDADE, APRESENTANDO:

i) A FICHA DE MATRÍCULA DA(S) GLEBA(S) A SEREM ATINGIDAS PELA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA A PARTIR DE LEVANTAMENTO E CRUZAMENTO DE INFORMAÇÕES DA SITUAÇÃO FUNDIÁRIA OBTIDAS NO CARTÓRIO REGISTRO DE IMÓVEIS E EM OUTRAS FONTES;

Não foram identificadas referências a registros que podem integrar a poligonal do núcleo.

Rua Vereador Arthur Manoel Mariano, n° 362, Forquilhinha, Cep.: 88106-500, São José/SC
WhatsApp: (48) 99845-6030 – E-mail: terrafirmeconsultoria@gmail.com

123

ii) OUTROS DOCUMENTOS QUE IDENTIFIQUEM O(S) PARCELADOR(ES) DA GLEBA OU RESPONSÁVEL(IS) PELA IMPLANTAÇÃO QUANDO ESTE(S) NÃO PUDEREM SER IDENTIFICADOS POR MEIO DA FICHA DE MATRÍCULA DA(S) GLEBA(S).

Considerando a elevada informalidade na ocupação e consolidação do núcleo, não é possível atribuir a qualquer cidadão a qualificação de parcelador originário. No intuito de preencher essa lacuna, foram tomadas medidas para identificar os antigos possuidores da área.

Considerou-se antigo possuidor aqueles que exerceram a posse dos bens em regularização, antes dos atuais ocupantes e, por um período considerável de tempo, sem um título formal que comprove a propriedade. Essa posse foi caracterizada pela transmissão do bem, mesmo que não tenha sido formalmente registrada em cartório.

A figura do antigo possuidor desempenha um papel crucial nas questões relacionadas à regularização fundiária e à proteção dos direitos dos ocupantes em áreas informais. Por essa razão, foi anexada a este documento uma relação completa de todos os indivíduos identificados.

Rua Vereador Arthur Manoel Mariano, n° 362, Forquilhinha, Cep.: 88106-500, São José/SC
WhatsApp: (48) 99845-6030 – E-mail: terrafirmeconsultoria@gmail.com

Terra Firme
Consultoria e Assessoria

124

LISTA DOS ANTIGOS POSSUIDORES:

A seguir, apresentamos a relação dos antigos possuidores, ou seja, aqueles que venderam os imóveis, atualmente em processo de regularização, para os atuais ocupantes e que, eventualmente, **poderão** ser considerados como loteadores ou parceladores no futuro:

- ✓ AFFONSO CUNHA NETO, CPF:016.849.620-80
- ✓ ANDRÉ LUIZ NEYSSINGER, CPF:046.541.004-03
- ✓ ANTÔNIO BATISTA DE OLIVEIRA, CPF:681.269.569-68
- ✓ ANTONIO MAXWEL DE MELO DA SILVA, CPF:097.324.914-50
- ✓ BRUNO NAZÁRIO REZENDE, CPF:084.829.299-50
- ✓ BRUNO NAZARIO ROHDEN, CPF:084.829.299-50
- ✓ CLAUDETE DE OLIVEIRA, CPF:021.304.129-47
- ✓ CLAUDIO DIAS RODRIGUES, CPF:007.954.419-32
- ✓ CLEBER NEI SILVA DA ROSA, CPF:628.005.660-00
- ✓ DÉBORA DUARTE, CPF:060.886.799-12
- ✓ EDICELIA RUTE DA SILVA MANDELLI, CPF:040.513.539-40
- ✓ EDINARA DA SILVA BONAPACE, CPF:851.846.830-20
- ✓ ELIANE MOURA GONÇALVES, CPF:069.662.279-35
- ✓ ELIANE OLIVEIRA DA SILVA, CPF:063.747.989-02
- ✓ ELVINO RODRIGUES DA SILVA, CPF:621.137.479-87
- ✓ ERENI DE LOURDES RODRIGUES SILVEIRA, CPF:571.388.180-88
- ✓ ERINALDO PAIVA DA SILVA, CPF:767.795.132-53
- ✓ EROCI REZENDE RODRIGUES, CPF:580.323.209-20
- ✓ EVARISTO AMANCIO RIBEIRO, CPF:596.186.639-49
- ✓ FRANCISCO ADELINO DA CUNHA, CPF:342.627.179-68
- ✓ GILBERTO DE JESUS SANTOS, CPF:066.617.876-35
- ✓ JANAINA VICENTE DE JESUS, CPF:085.378.256-38
- ✓ JOSÉ PERCI MACHADO, CPF:637.574.199-87
- ✓ LEONEL VIDAL DE ASSIS, CPF:968.309.489-91
- ✓ LEOPOLDO CORREA KUSTER, CPF:304.954.409-06

Rua Vereador Arthur Manoel Mariano, n° 362, Forquilhinha, Cep.: 88106 -500, São José/SC
WhatsApp: (48) 99845 -6030 – E-mail: terrafirmeconsultoria@gmail.com

- ✓ MARCELO CAMARGO HOFFMANN, CPF:906.337.765-12
- ✓ MARCELO JOSÉ KRAEMER, CPF:041.744.730-59
- ✓ MARIA APARECIDA ROSA, CPF:052.047.159-83
- ✓ MARILENE FRANÇA PACIELO, CPF:715.073.966-00
- ✓ MAXIMILIANO DE ORLEANS GOMES, CPF:298.545.809-97
- ✓ NEIVA WEINGERTNER RIBEIRO, CPF:521.334.940-49
- ✓ NEURA ALVES, CPF:069.002.059-76
- ✓ OSNI DE ASSIS RIBEIRO, CPF:482.020.709-10
- ✓ OSNIR BERNARDI, CPF:574.965.529-68
- ✓ RENATO CESAR SILVA RODRIGUES, CPF:947.338.213-87
- ✓ ROBERTO JOSÉ FREITAS ROCHA, CPF:696.929.632-68
- ✓ ROSELI DE FÁTIMA RODRIGUES DA SILVA, CPF:027.516.029-75
- ✓ SEBASTIÃO RIBEIRO DE FRANÇA, CPF:422.203.359-68
- ✓ SOLANGE JUNGLES, CPF:034.303.739-48
- ✓ TAINÁ FRANÇA PACIELO, CPF:126.842.126-00
- ✓ TIAGO DA ROCHA, CPF:042.553.029-95
- ✓ VALDEMAR FERREIRA, CPF:477.205.069-87
- ✓ VANDERLEI DA SILVA, CPF:034.228.419-38
- ✓ VANESSA DIEHL BRIZOLA, CPF:045.796.260-79

Os dados desses cidadãos foram obtidos a partir dos documentos apresentados voluntariamente pelos atuais ocupantes no momento do cadastramento. Vale destacar que não existem mecanismos para garantir que todas as informações foram devidamente fornecidas ou que alguma tenha sido omitida.

Os elementos apresentados neste documento são transcrições das informações fornecidas pelos moradores. Não é viável descartar qualquer possibilidade do acometimento de erros de grafia e/ou de números dos CPF's fornecidos. Vale destacar que muitos dos documentos analisados são antigos e estão parcialmente ilegíveis. Assim, os dados devem ser interpretados considerando tais possibilidades e limitações.

Um grande número de ocupantes e poucos antigos proprietários identificados podem indicar que se trata de um núcleo recentemente ocupado e consolidado, ou que os atuais ocupantes estão hesitantes em fornecer tais

Rua Vereador Arthur Manoel Mariano, n° 362, Forquilhinha, Cep.: 88106 -500, São José/SC
WhatsApp: (48) 99845 -6030 – E-mail: terrafirmeconsultoria@gmail.com

126

informações. Também existe a possibilidade de se tratar de uma invasão, o que explicaria a ausência de transferência, ainda que informal, da posse.

Rua Vereador Arthur Manoel Mariano, n° 362, Forquilhinha, Cep.: 88106 -500, São José/SC
WhatsApp: (48) 99845 -6030 – E-mail: terrafirmeconsultoria@gmail.com

127

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	%
Nº Total Lotes	109	100,00
Identificados	58	53,21
Não Identificados	51	46,78

LEGENDA:

Clientes Identificados

Clientes não Identificados

Terra Firme
Consultoria e Assessoria

128

LISTA DOS ATUAIS OCUPANTES:

A seguir, apresentamos a relação dos atuais ocupantes, lembrando que, estão assim conceituados na Lei Federal n° 13.465/2017[1]: "*aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais*":

Beneficiário	CPF do Beneficiário	Cônjuge do Beneficiário	CPF do Cônjuge
ALAN SILVA PEREIRA	109.056.919-03	-	-
ALDO ANTONIO DOS SANTOS	338.478.781-15	Isaura Diem de Brito dos Santos	437.148.701-72
ALEÇANDRA NATALI DA SILVA	362.101.138-26	-	-
ALFEU DE MELO COELHO	501.839.749-72	-	-
ANA MARIA IZABEL DO PRADO	234.071.585-72	-	-
ARLETE RICARDO BRIDI	026.242.449-56	-	-
AURELIO ANTONIO DOS ANJOS	063.823.269-41	Andressa Kayser dos Anjos	067.094.389-45
BRUCE ALAN FIGUEIREDO	075.864.599-67	Carine Gosmann Campos	061.740.219-21
BRUNA RODRIGUES LIMA	035.756.560-17	-	-
CARINE ROSA BORGES	863.071.500-68	-	-
CELSON MOREIRA DAS NEVES	075.467.499-13	-	-
CLOVIS DANIEL	044.087.389-48	Bruna Rodrigues Lima	035.746.560-17
CREONES MIGUEL DANIEL	057.861.969-50	Cristiane Fátima Florianovitch	089.387.079-03
DÉBORA RUBIN DE OLIVEIRA	098.147.499-31	João Paulo Rubin de Deus Oliveira	127.306.959-58
DENILSO DA SILVA BISPO	094.673.495-07	Dheiciane de Lima Barbosa	865.288.955-46
EDENAR PILONETTO	032.838.009-10	-	-
EDICELIA RUTE DA SILVA MANDELLI	040.513.539-40	-	-
EDUARDO WILIAM DOS SANTOS	848.392.440-49	Edinara da Silva Bonapace	851.846.830-20
ELI NAIARA DA SILVA LUZ	085.162.179-14	-	-
ELI NAIARA DA SILVA LUZ	085.162.179-14	-	-
ELIANE SOMERA	009.799.699-80	Antonio Batista de Oliveira	681.269.569-68
ELISABETE ANTUNES BATISTA	892.710.769-15	-	-

[1] Inciso VIII, art. 11 da Lei Federal n° 13.465/2017.

Rua Vereador Arthur Manoel Mariano, n° 362, Forquilhinha, Cep.: 88106 -500, São José/SC
WhatsApp: (48) 99845 -6030 – E-mail: terrafirmeconsultoria@gmail.com

129

FLAVIO FERREIRA MARGALHO	887.574.202-20	Karina Silva dos Santos	554.702.892-49
GERSON CARLOS PALITI	039.941.619-67	Jucilene Santos da Silva	-
GILBERTO DE JESUS SANTOS	066.617.876-35	-	-
GILNEI DA SILVA DUARTE	-	-	-
GISIANE ANTUNES DE CORDUVA	069.448.889-55	Jamil Dias	041.946.389-56
IVONE BARBOSA DE SOUZA	283.876.378-40	-	-
JACIANE DE OLIVEIRA	088.983.659-00	Maike Alex Machado da Silva	119.077.519-04
JADNA ADELAIDE DA SILVA	912.274.709-59	-	-
JECIANE SANTOS DA SILVA	043.279.915-05	Vanderson Oliveira de Souza	018.479.335-13
JESSICA GUEDES KAYSER	091.347.389-83	-	-
JESSICA MARIA FERREIRA DE SOUZA	005.041.962-51	Aureliano Matias	014.204.302-89
JESUS JOSÉ DOS SANTOS MENDONÇA	297.342.310-49	-	-
JOÃO ALVES DE OLIVEIRA	437.617.989-20	-	-
JOEL DE OLIEVIRA	029.233.629-26	Michele da Rosa Rangel	012.811.500-96
JOSE REIS DE JESUS ROCHA	810.723.845-15	-	-
JUCIRENE DE JESUS RODRIGUES	041.194.513.05	Levir Diamantino Sá	257.254.403-20
KATIUSCA ROSA BORGES	023.542.600-83	-	-
LAYANA SCHWEITZER DO NASCIMENTO	091.212.579-90	Yure Messias Rodrigues do Nascimento	016.511.782-67
LEIDIANE DA COSTA JARDIM	864.660.542-68	Luiz Albero Borges de Oliveira	048.303.309-02
LEONARDO FERREIRA	033.598.039-22	Gilvani Aparecida da Cruz	739.361.469-34
LEONEL VIDAL DE ASSIS	968.309.489-91	Elsa Teresa Martinez Vera	013.458.309-47
LOIRI DE OLIVEIRA	932.611.019-20	-	-
LUIZ FERNADO DOS ANJOS	104.036.319-98	jocimara Pereira de Souza dos Anjos	099.750.329-74
LURDES GOSMANN CAMPOS	531.396.230-20	-	-
MAIANE SANTANA CAPISTRANO	047.351.155-01	-	-
MARCIO GERALDO BORGES DE MIRANDA	019.039.149-90	Geisiane Cordeiro Miranda	118.814.359-03
MARCOS ROBERTO ROSA DUARTE	017.992.000-60	Vanessa Duffl Bruzolla	045.796.260-79
MARIA CLAUDETE CIQUELERO	055.777.819-06	Valdemar Ferreira	477.205.069-87
MARIA DE LOURDES DA SILVA	654.122.144-87	Laurindo Ricardo Domingues Garcia	610.166.240-34
MARIA DO CARMO ALBURQUEQUE DA SILVA	047.987.589-90	-	-
MARIA SALETE NUNES DA ROSA	040.783.859-74	-	-

Rua Vereador Arthur Manoel Mariano, n° 362, Forquilhinha, Cep.: 88106 -500, São José/SC
WhatsApp: (48) 99845 -6030 – E-mail: terrafirmeconsultoria@gmail.com

MARILENE FRANÇA PACIELO	715.073.966-00	Vitória França Pacielo	134.134.366-94
NAIR GALVAGNI DANIEL	016.823.849-77	-	-
NAIR GONÇALVES	-	-	-
NATHALIA GOMES KRAEMER	156.999.909-09	-	-
NICOLLE GOMES KRAEMER DE OLIVEIRA	143.969.959-38	Anderson de Oliveira	087.960.899-46
NOELI DE FATIMA DE SOUZA	783.102.299-68	-	-
NOELI DE FATIMA DE SOUZA	783.102.299-68	-	-
ODIRLEI SANTOS SILVA OLIVEIRA	807.414.875-00	Eliane Rocha Oliveira Silva	859.899.005-11
ORLANDO SILVEIRA DOS SANTOS	427.975.439-91	Eva da Luz Santos	963.605.349-91
PAULO ROBERTO IWANZUK	810.811.030-00	-	-
PAULO ROBERTO VAZ DA SILVA	025.620.549-38	Joseneide de Lourdes Nunes de Chaves	040.754.919-60
PAULO SERGIO PACIELO JUNIOR	394.906.238-65	Caroline Garcia Fernandes	097.193.219-03
PEDRO ARNILDO DOS SANTOS	837.942.550.20	Samara Luciana Veiga Ligorio	847.808.270-00
RAIMUNDO MATIAS DE CARVALHO	634.854.435-49	-	-
ROBSON LOIZ ALVES	041.995.589-50	-	-
SAMARA LUCIANA VEIGA LIGÓRIO	-	-	-
SEZIVANHA CASSIMIRO DA SILVA	060.702.834-30	Marcelo José Kralmer	014.744.730-59
SUZANA ALVES	032.376.079-16	-	-
TAINARA REGINA DA ROCHA	064.532.219-93	-	-
TANIA TERESINHA ROSA BORGES	005.986.680-20	Oliomar Borges	453.527.710-91
TIAGO PEREIRA DA SILVA	034.317.485-54	-	-
VALMIR DA SILVA	525.624.250-49	Alexandra Dias de Abreu	649.728.010-34
WANDERLEI DA SILVA	034.228.419-38	-	-

Os dados desses cidadãos foram obtidos a partir dos documentos apresentados voluntariamente pelos atuais ocupantes no momento do cadastramento. Vale destacar que não existem mecanismos para garantir que todas as informações foram devidamente fornecidas ou que alguma tenha sido omitida.

Os elementos apresentados neste documento são transcrições das informações fornecidas pelos moradores. Não é viável descartar qualquer possibilidade do acometimento de erros de grafia e/ou de números dos CPF's fornecidos. Vale destacar que muitos dos documentos analisados são antigos e estão

Rua Vereador Arthur Manoel Mariano, n° 362, Forquilhinha, Cep.: 88106 -500, São José/SC
WhatsApp: (48) 99845 -6030 – E-mail: terrafirmeconsultoria@gmail.com

parcialmente ilegíveis. Assim, os dados devem ser interpretados considerando tais possibilidades e limitações.

Rua Vereador Arthur Manoel Mariano, n° 362, Forquilhinha, Cep.: 88106 -500, São José/SC
WhatsApp: (48) 99845 -6030 – E-mail: terrafirmeconsultoria@gmail.com

132

PRODUTO 1: Diagnóstico do núcleo urbano informal

SUBPRODUTO 1.7: Caracterização socioeconômica dos beneficiários

A CARACTERIZAÇÃO SOCIOECONÔMICA SERÁ REALIZADA A PARTIR DA ANÁLISE DO DIAGNÓSTICO OBTIDO ATRAVÉS DA APLICAÇÃO DO INSTRUMENTO DE COLETA DE DISPONIBILIZADO NO ANEXO III, O QUAL SERÁ APLICADO NA ÁREA DE CADA NUI, DE MANEIRA CENSITÁRIA.

Em relação ao item 4.1.7, é fundamental destacar o que está estabelecido no Termo de Referência, especialmente no que se refere ao seu conceito: “O cadastro abrangerá dados referentes à situação social, econômica, urbanística, habitacional, ambiental e fundiária, conforme metodologia a ser definida em conjunto com o Grupo de Gerenciamento”.

A situação urbanística e ambiental está contemplada no “Subproduto 1.3 – Caracterização” e no “Subproduto 1.4.1 - Condicionantes ambientais e urbanos” onde estão relatadas e descritas em textos expositivos e planilhas.

A questão fundiária e habitacional da ocupação está disposta no “Subproduto 1.1 - Localização e extensão”, “Subproduto 1.6 – Identificação” e no “Subproduto 1.2 – Histórico”.

Diante da constatação de que há unidades inseridas em ZEIS, a empresa TERRA FIRME solicitou por meio do OFÍCIO TERRA FIRME RF N° 2024.044 que houvesse a substituição do instrumento a ser aplicado nas comunidades para fins de averiguar a situação socioeconômica.

Tal solicitação culminou com a assinatura do PRIMEIRO TERMO ADITIVO – PMF X TERRA FIRME CONSULTORIA E ASSESSORIA LTDA ao CONTRATO Nº 188/SMPIU/2024. Desta forma, será aplicado o questionário do CadÚnico em todas as unidades fora de ZEIS, em substituição ao questionário do Anexo III, o qual será apresentado oportunamente, conforme o preenchimento dos referidos questionários sejam efetivados.

133

PLANTA DO ZONEAMENTO

DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	%
Nº Total Lotes	97	100,00
APL-E	97	100,00
ACI	0	0,00

LEGENDA:

- APL-E
- ACI

Terra Firme
Consultoria e Assessoria

134

PRODUTO 1: Diagnóstico do núcleo urbano informal

SUBPRODUTO 1.8: Pesquisa Cartorial

PESQUISA NOS CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA ÁREA ATINGIDA PELA OCUPAÇÃO, IDENTIFICANDO OS PROPRIETÁRIOS E POSSÍVEIS SOBREPOSIÇÕES DE MATRÍCULAS.

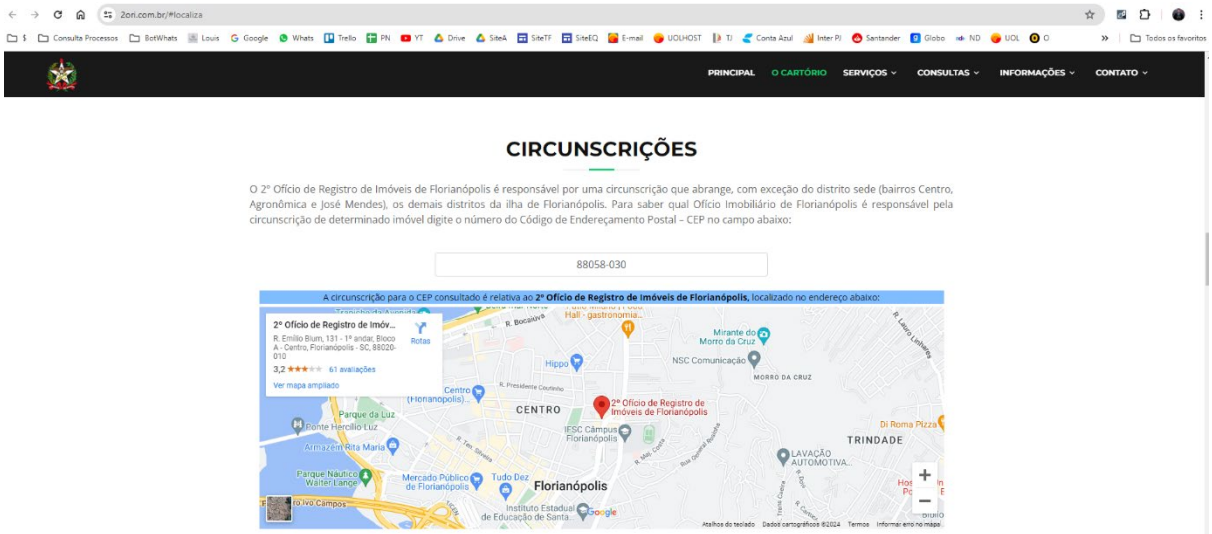
O primeiro passo para iniciar a pesquisa nos registros de imóveis, com o objetivo de confirmar a titularidade do núcleo em questão, foi identificar qual cartório possui a competência para tratar da área a ser regularizada. Essa etapa inicial é fundamental, pois garante que todas as informações pertinentes sejam obtidas de maneira correta e eficaz, evitando assim possíveis erros ou atrasos no processo.

Após a certificação do cartório responsável, foram realizadas consultas detalhadas nos registros disponíveis, abrangendo a verificação de matrículas, transcrições e demais documentos relevantes. Esse procedimento permite não apenas confirmar a titularidade, mas também compreender a situação jurídica da propriedade, incluindo eventuais pendências, restrições ou sobreposições que eventualmente possam existir.

A análise cuidadosa dos dados coletados é crucial para estabelecer uma base sólida sobre a qual as futuras ações de regularização poderão ser construídas, assegurando que todos os direitos dos ocupantes e proprietários sejam respeitados durante esse processo.

É importante ressaltar que, na data da elaboração deste estudo, o Município de Florianópolis conta com três Ofícios de Registros de Imóveis, sendo que o 2º Ofício apresenta-se como o responsável por certificar a titularidade mencionada:

Rua Vereador Arthur Manoel Mariano, n° 362, Forquilhinha, Cep.: 88106 -500, São José/SC
WhatsApp: (48) 99845 -6030 – E-mail: terrafirmeconsultoria@gmail.com



Endereço consultado: Cachoeira do Bom Jesus, Florianópolis - SC, 88058-030 (Servidão João Simplício da Costa - Cachoeira do Bom Jesus)

Para atender o disposto na etapa de trabalho n° 4.1.8. Pesquisa Cartorial do mencionado certame: “Pesquisa nos cartórios de registro de imóveis da área atingida pela ocupação, identificando os proprietários e possíveis sobreposições de matrículas”, realizou-se investigação junto ao 2° Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis/SC, utilizando o indicador real como parâmetro, no intuito de confirmar a titularidade do domínio do núcleo em questão.

A consulta foi realizada por meio de encaminhamento do Ofício da Empresa Terra Firme RF n° 2024.010 ao Município de Florianópolis que, por sua vez, se incumbiu de solicitar a emissão das certidões junto ao Registro de Imóveis.

O objetivo da consulta foi a emissão de Certidão de Inteiro Teor pelo indicador real para atender, além do apontado no 4.1.8 do Pregão 348/2023, o disposto no art. 31 da Lei Federal n° 13.465/2017: “Instaurada a Reurb, o Município deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado”.

Também foi realizada investigação junto ao 2° Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis/SC, utilizando o indicador pessoal como parâmetro, no intuito de confirmar a titularidade do domínio do núcleo em questão.

Requereu-se, igualmente, a pesquisa pelo indicador pessoal com a emissão de certidão de propriedade, dos atuais ocupantes e dos respectivos antigos possuidores, cujos dados foram colhidos na documentação apresentada pelos atuais ocupantes deste Núcleo Urbano Informal Consolidado.

Rua Vereador Arthur Manoel Mariano, n° 362, Forquilhinha, Cep.: 88106 -500, São José/SC
WhatsApp: (48) 99845 -6030 – E-mail: terrafirmeconsultoria@gmail.com

136

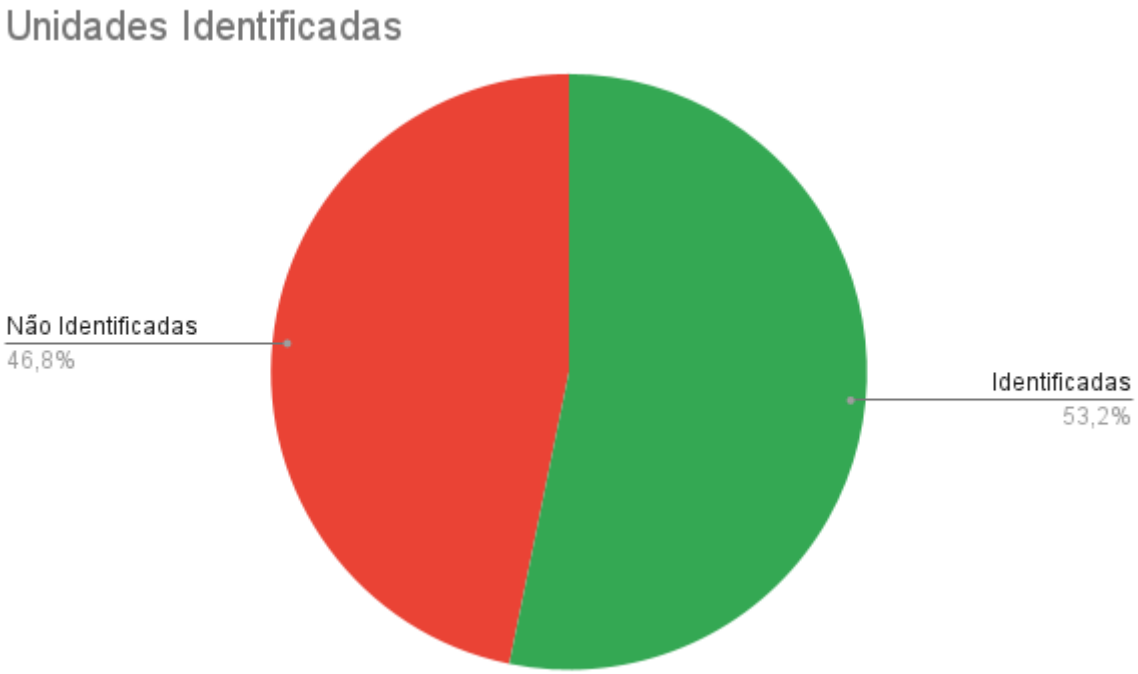
Registrou-se que os dados indicados na pesquisa são obtidos a partir da documentação dos beneficiários do programa. Dessa forma, os nomes, números de CPF e qualquer outra informação corresponderam ao que consta nos documentos apresentados por estes. Muitas vezes, o mesmo morador está registrado em documentos diferentes com nomes ou números de CPF distintos. Portanto, solicitou-se a pesquisa de todos os nomes e todos os números de CPF, mesmo que correspondam a uma única pessoa, a fim de confirmar a verdadeira identidade.

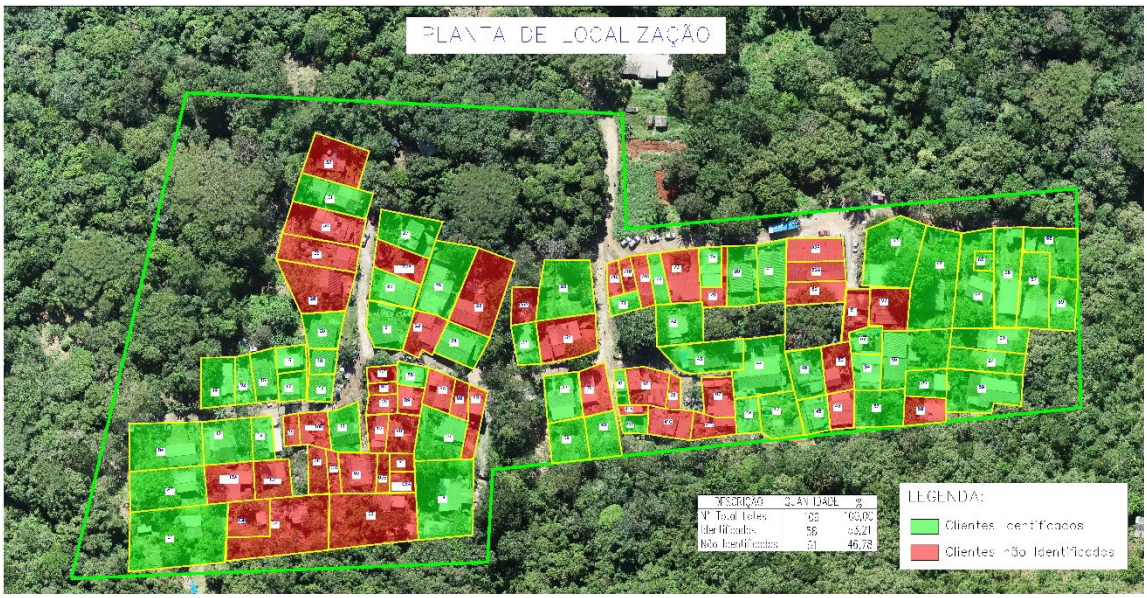
Foi solicitada, de igual modo, a cópia das certidões atualizadas de escrituras públicas de compra e venda, transcrições e matrículas imobiliárias, todos registros referidos na documentação apresentada pelos ocupantes identificados no núcleo.

Rua Vereador Arthur Manoel Mariano, n° 362, Forquilhinha, Cep.: 88106 -500, São José/SC
WhatsApp: (48) 99845 -6030 – E-mail: terrafirmeconsultoria@gmail.com

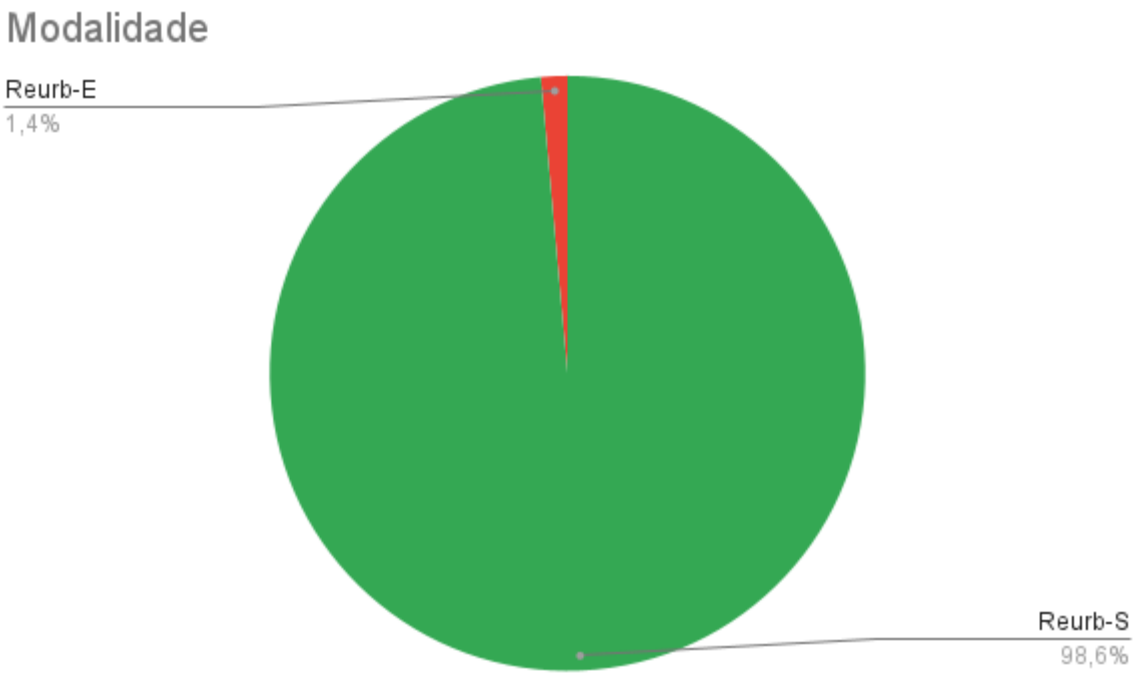
137

DIAGNÓSTICO DO NÚCLEO URBANO INFORMAL:

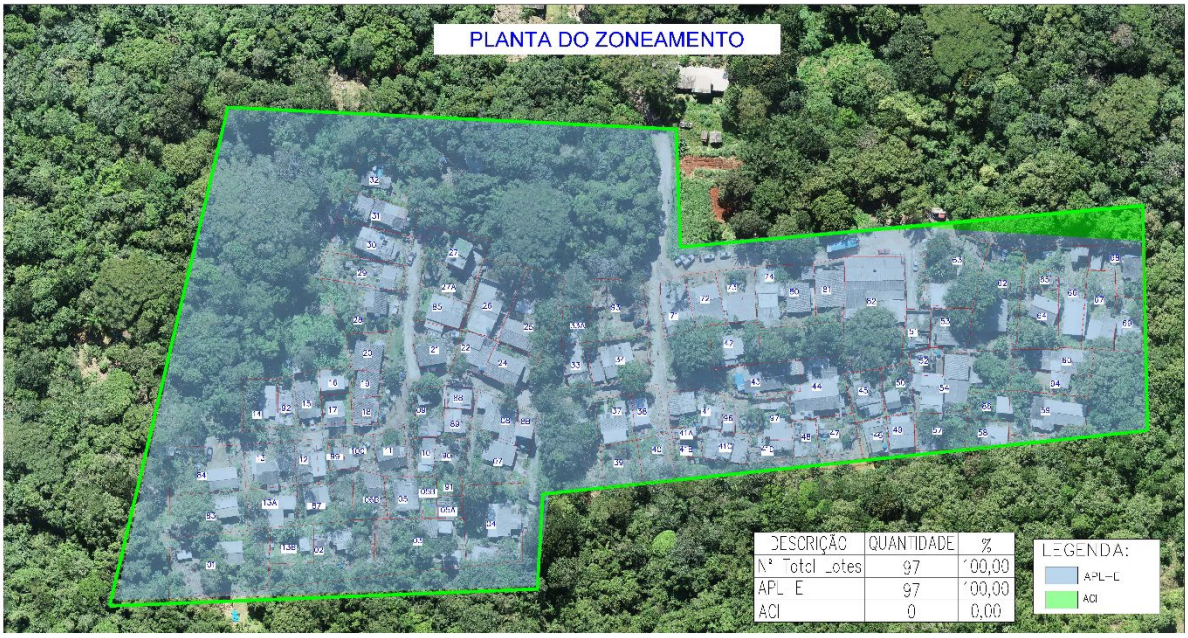


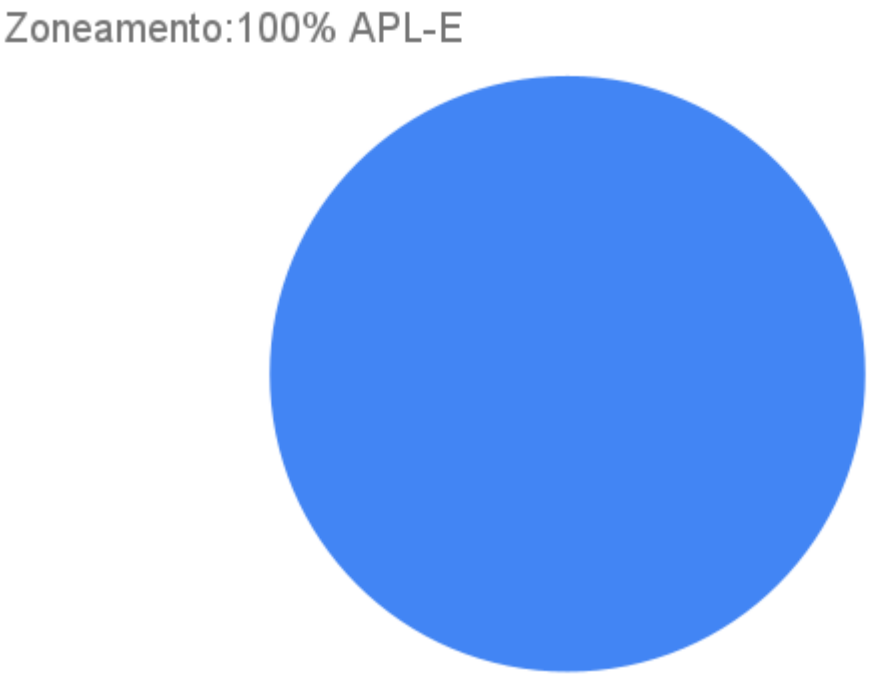


138

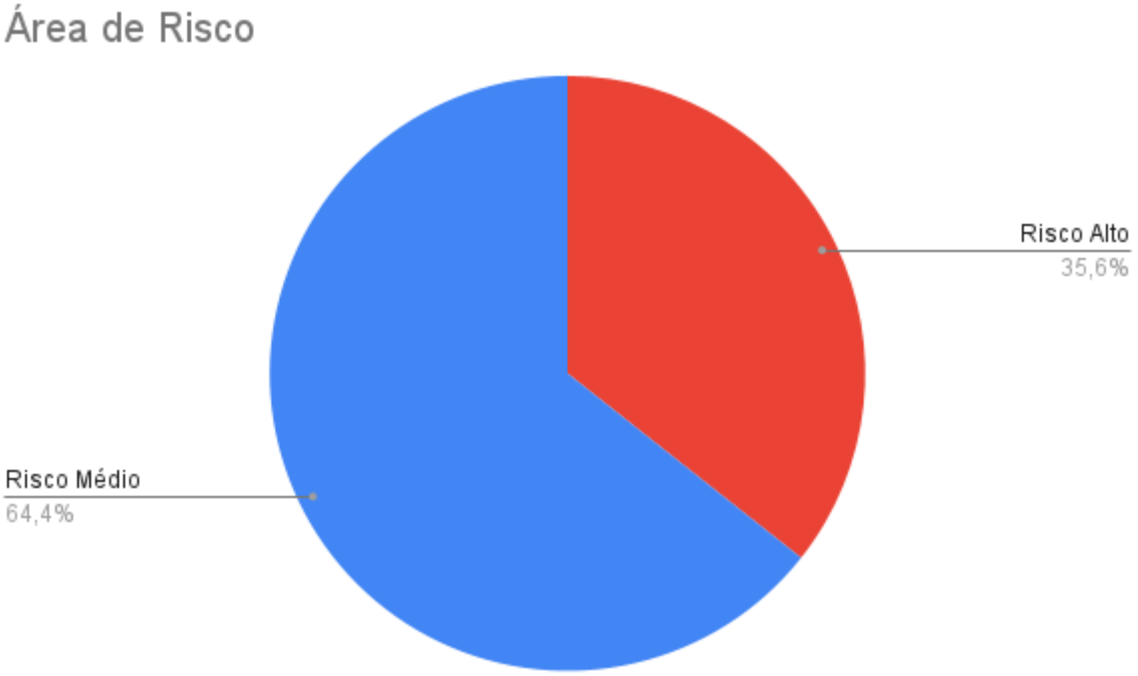


139


PLANTA DO ZONEAMENTO
DESCRIÇÃO
QUANTIDADE
%
Nº Total Lotes
97
100,00
APL E
97
100,00
ACI
0
0,00
LEGENDA:
APL-E
ACI


Zoneamento:100% APL-E

140


Área de Risco
Risco Alto
35,6%
Risco Médio
64,4%


753800
753900
754000
754100
754200
6960700
6960600
6960500
6960400
Delimitação de áreas de Risco
Núcleo Urbano Morro do Mosquito
LEGENDA:
Núcleo Urbano Morro do Mosquito
Curvas de Nível
Risco Alto
Risco Médio
Risco Baixo
SISTEMA DE COORDENADAS PROJETADA
ZONA UTM 22S
DATUM SIRGAS 2000
N
0
80
160 m
Florianópolis, Junho de 2024
PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS
Terra Firme
Consultoria e Assessoria

141

CONCLUSÃO:

Entre as diversas variáveis que podem influenciar a análise da viabilidade de regularização do núcleo em questão, destacam-se os seguintes pontos principais que devem ser considerados. Recomenda-se que o Grupo de Gerenciamento fique atento aos seguintes aspectos:

Das 110 unidades estimadas no núcleo, foram identificados 97,53% e localizados 53,2% dos atuais ocupantes.

As unidades identificadas estão distribuídas de maneira uniforme no núcleo, o que indica um sucesso no cadastramento, uma vez que todas as camadas de ocupação foram contempladas em uma análise espacial.

Entre os ocupantes identificados, 98,6% podem ser classificados na modalidade Reurb-S, com base na renda informada pelas famílias. Isso indica, com segurança, que o núcleo é predominantemente ocupado por famílias de baixa renda.

Todas as unidades do núcleo estão localizadas em Área de Preservação com Uso Limitado de Encosta (APL-E). Em relação a área de risco, 36 unidades (35,6%) estão localizadas em área de risco alto e 65 (64,4%) unidades estão localizadas em área de risco médio. Tais características tornam obrigatórios os estudos para área de risco e ambiental, sendo imprescindível a conclusão de eventuais obras de melhoria no local para que o processo seja concluído em âmbito municipal.

Há, porém, questões ambientais e de risco presentes na área e que somente serão avaliadas de forma aprofundada após a realização dos estudos específicos que considerarão, sobretudo, que uma porção considerável do núcleo está inserida em área de dunas.

O núcleo em questão não apresenta restrições evidentes que possam inviabilizar sua regularização, como a localização em unidades de conservação ou em áreas consideradas essenciais à segurança nacional ou de interesse estratégico para a defesa. Tal consideração é válida em âmbito de análise preliminar.

Ressalte-se que a conclusão preliminar favorável à regularização do núcleo não implica, necessariamente, que todas as famílias permanecerão dentro dos limites da poligonal delineada, uma vez que a possibilidade de realocação de ocupantes é uma medida prevista na Lei Federal n° 13.465/2017, a qual integra o processo de regularização e deve ser considerada como uma etapa incluída nele, e não como uma fase paralela ao procedimento regulatório.

Ao se proceder à análise dos requisitos que caracterizam núcleos urbanos, núcleos urbanos informais e núcleos urbanos informais consolidados, verifica-se que o local em questão possui as características que o qualificam como assentamento humano. Este assentamento é constituído por unidades imobiliárias cuja área é inferior à fração mínima de parcelamento estipulada pela Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, evidenciando uma ocupação irregular, cuja reversibilidade é complexa. Tal complexidade deve ser avaliada à luz dos critérios do tempo de ocupação, da natureza das edificações, da localização das vias de circulação e da presença, ainda que parcial, de equipamentos e serviços públicos.

142

Destaca-se que a possibilidade de manutenção da ocupação, ou sua eventual remoção, está condicionada à aprovação do Projeto de Regularização Fundiária, que abrange o projeto urbanístico, estudos ambientais e de avaliação de áreas de risco, entre outros componentes necessários. Portanto, a consolidação atual do núcleo sugere, preliminarmente, a viabilidade de sua regularização.