



CONTRATO Nº 188/SMPIU/2024

NÚCLEO: PC3

Índice.....n° da página

Subproduto 1.1.1 - Localização e extensão.....	004
Subproduto 1.1.2 - Anexo IV - Mapas da poligonal do núcleo (mapa da poligonal do núcleo inserido no edital do PREGÃO ELETRÔNICO n° 348/2023).....	011
Subproduto 1.1.2 - Anexo IV – Mapas (mapa da área de risco inserido no edital do PREGÃO ELETRÔNICO n° 348/2023).....	012
Subproduto 1.1.3 - Anexo IV - Mapas (POLIGONAL) (mapa da poligonal do núcleo inserido no edital do PREGÃO ELETRÔNICO n° 348/2023).....	013
Subproduto 1.2.1 – Histórico.....	014
Subproduto 1.2.2 - Levantamento Planialtimétrico Prefeitura - Julho de 2012.....	023
Subproduto 1.2.7 - Anexo IV - Poligonal (Ortofoto 1977).....	024
Subproduto 1.2.8 - Anexo IV - Poligonal (Ortofoto 1994).....	025
Subproduto 1.2.9 - Anexo IV - Poligonal (Ortofoto 2003)	026
Subproduto 1.2.9 - Anexo IV - Poligonal (Ortofoto 2009)	027
Subproduto 1.2.10 - Anexo IV - Poligonal (Ortofoto 2012)	028
Subproduto 1.2.11 - Anexo IV - Poligonal (Ortofoto 2016)	029
Subproduto 1.2.12 - Anexo IV - Poligonal (Ortofoto 2019)	030
Subproduto 1.2.13 - Anexo IV - Poligonal (Ortofoto 2024)	031
Subproduto 1.3.1 – Caracterização.....	032
Subproduto 1.3.2 - Relatório Identificação das características do núcleo.....	047
Subproduto 1.3.3 - Imagem ZONEAMENTO.....	054
Subproduto 1.3.4 - Planta das unidades.....	055
Subproduto 1.3.5 - Planta de Infraestrutura.....	056
Subproduto 1.3.6 - Planta Localização.....	057
Subproduto 1.3.7 - Planta Uso.....	058
Subproduto 1.3.8 - Planta Água-A2.....	059
Subproduto 1.3.9 - Planta Energia-A2.....	060
Subproduto 1.3.10 - Planta Assistência Social.....	061
Subproduto 1.3.11 - Planta Cultura.....	062
Subproduto 1.3.12 - Planta Esportivo.....	063
Subproduto 1.3.13 - Planta Saúde.....	064
Subproduto 1.3.14 - Planta Segurança.....	065
Subproduto 1.3.15 - Planta Serviços Funerários.....	066
Subproduto 1.4.1 - Condicionantes ambientais e urbanos.....	067
Subproduto 1.4.2 – Planta APP PC3.....	077
Subproduto 1.4.3 - Planta Áreas de Risco -	078
Subproduto 1.4.4 - Planta Área da Marinha -	079
Subproduto 1.4.5 - Planta de Declividade.....	080
Subproduto 1.4.6 - Planta Unidade de Conservação -	081

Subproduto 1.4.7 - Planta Zona Zoneamento -	082
Subproduto 1.5 - Licenciamentos anteriores.....	083
Subproduto 1.6.1 – Identificação.....	085
Subproduto 1.6.2 - Lista de Antigos possuidores	092
Subproduto 1.6.4 - Lista de Atuais Ocupantes	094
Subproduto 1.6.3 - Planta Localização.....	096
Subproduto 1.7.1 - Caracterização socioeconômica dos beneficiários.....	097
Subproduto 1.7.2 - Planta do Zoneamento.....	098
Subproduto 1.8 - Pesquisa Cartorial.....	099
Conclusão	102

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 Jardim Atlântico, no Município de Florianópolis e faz frente com a Avenida Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira, já que não há via inserida no núcleo. Suas coordenadas indicadas pelo sistema SIRGAS 2000 GD, são: -27.582953, -48.597051.

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 PC3 – Fonte: Banco de Dados da PMF

Fonte: Edital do PREGÃO ELETRÔNICO nº 348/2023

b) OS NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS DA REGIÃO:

Ao analisar a definição da poligonal do núcleo, verificou-se que não há outros núcleos que possam interferir nesse processo. A poligonal está espacialmente

bem definida e é, em grande parte, delimitada por vias urbanas, o que facilita sua identificação e demarcação.

Além disso, a clara delimitação espacial da poligonal é essencial para a elaboração de planos de intervenção urbana, permitindo tanto a gestão eficiente do espaço quanto a implementação de políticas públicas adequadas. A presença de vias urbanas ao redor também proporciona melhor acesso e conectividade, beneficiando os moradores do núcleo. Esta configuração facilita a aplicação de melhorias infraestruturais e serviços públicos, contribuindo para o desenvolvimento urbano ordenado e sustentável da área.

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.

Neste núcleo, destaca-se o fato de possuir poucas unidades em sua área poligonal. As unidades vizinhas têm delimitações físicas consolidadas e devidamente cadastradas no setor de tributos municipal, reduzindo de forma significativa a possibilidade de influência na poligonal do núcleo.

A maior linha da poligonal está voltada para uma grande avenida, enquanto há acessos adicionais pelo lado oposto do perímetro e vielas internas no núcleo. As unidades apresentam formas irregulares e tamanhos variados, indicando a ausência de qualquer planejamento no parcelamento informal da área.

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.

Ao discutir a regularização, é fundamental considerar a possibilidade de remoção. Caso a remoção não ocorra, é imperativo promover a continuidade da ocupação de maneira regular.

A 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.

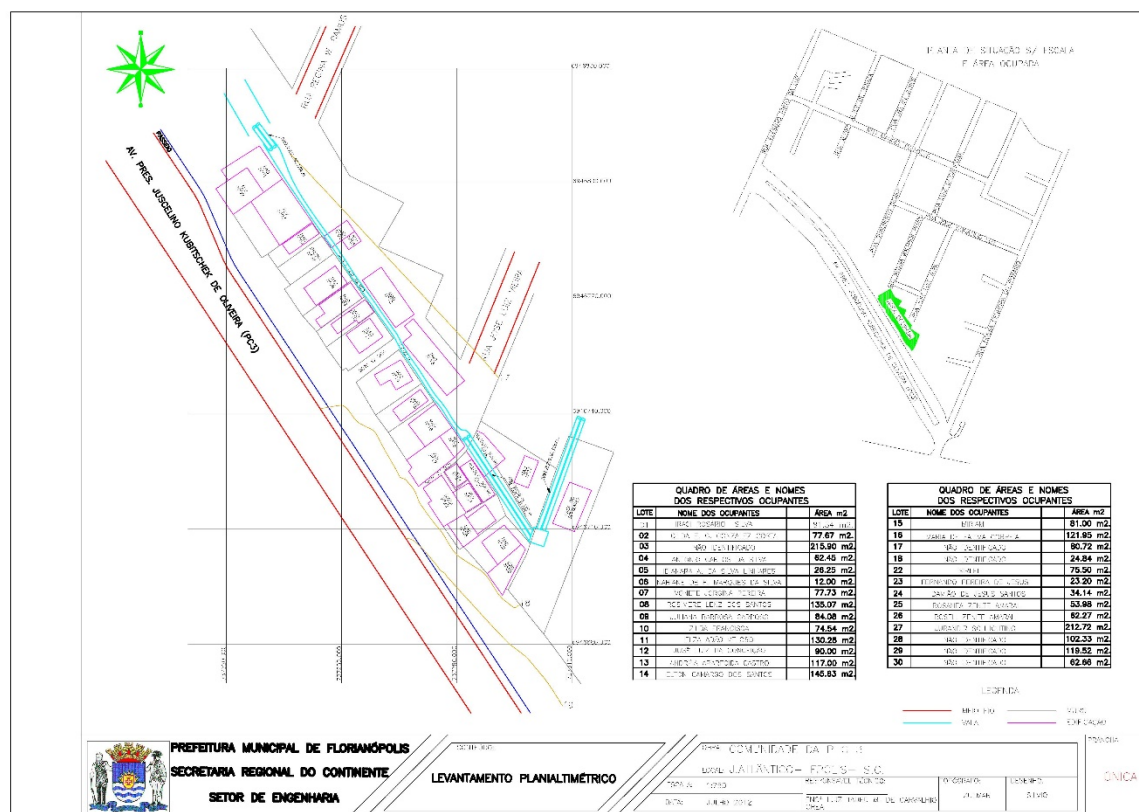
Além disso, a informalidade da ocupação impõe desafios significativos para o município no que diz respeito à regularização fundiária e à integração dessas áreas ao planejamento urbano formal. A regularização dessas posses é crucial para garantir direitos de propriedade e promover um desenvolvimento mais 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 1980.

Em conversas informais com os atuais ocupantes, soube-se que já houve várias tentativas de regularização. Atualmente, apenas quatro casas possuem fornecimento de água regularizado pela CASAN, enquanto as demais utilizam ligações clandestinas. Da mesma forma, algumas casas têm ligação de energia oficial pela CELESC, mas muitas dependem de ligações improvisadas. O esgoto é a céu aberto e os moradores não pagam IPTU.

Uma tentativa de regularização resultou na elaboração de um levantamento topográfico pelo Município no ano de 2012:



Fonte: Arquivo Município de Florianópolis

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 ocupação identificável na área em questão.

Por outro lado, a imagem de 1994 apresenta edificações já estabelecidas no perímetro do núcleo, coincidindo com a pavimentação da Avenida Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira evidenciando o início de um processo de ocupação e desenvolvimento urbano nessa localidade.

É possível concluir que a instalação de novas infraestruturas de uso coletivo, como avenidas, pode facilitar ocupações irregulares que se aproveitam das comodidades proporcionadas. Portanto, qualquer melhoria deve ser acompanhada de uma fiscalização rigorosa para evitar seu mau uso.

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.

1977:



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

1994:



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

Comunidade PC3

Comunidade	Área da poligonal
PC 3	6.275,00 m ²



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



Figura 02: Delimitação da poligonal PC3 – Fonte: Banco de Dados da PMF

Comunidade PC3

Setor de Risco	Tipo de risco
Setor 1	R1
Setor 2	R3 - In



Figura 03: Delimitação Área de Risco PMRR: PC3 – Fonte: PMRR



Figura 02: Delimitação da poligonal PC3 – Fonte: Banco de Dados da PMF

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:



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

Em 1994 verificou-se o início da consolidação do núcleo coincidindo com a abertura da Avenida Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira:



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

Em 2009 há sinais claros de consolidação de perímetro próximo do sugerido atualmente:



Fonte: o Autor a partir de imagem disponibilizada no site googlemaps.com

Em 2012:



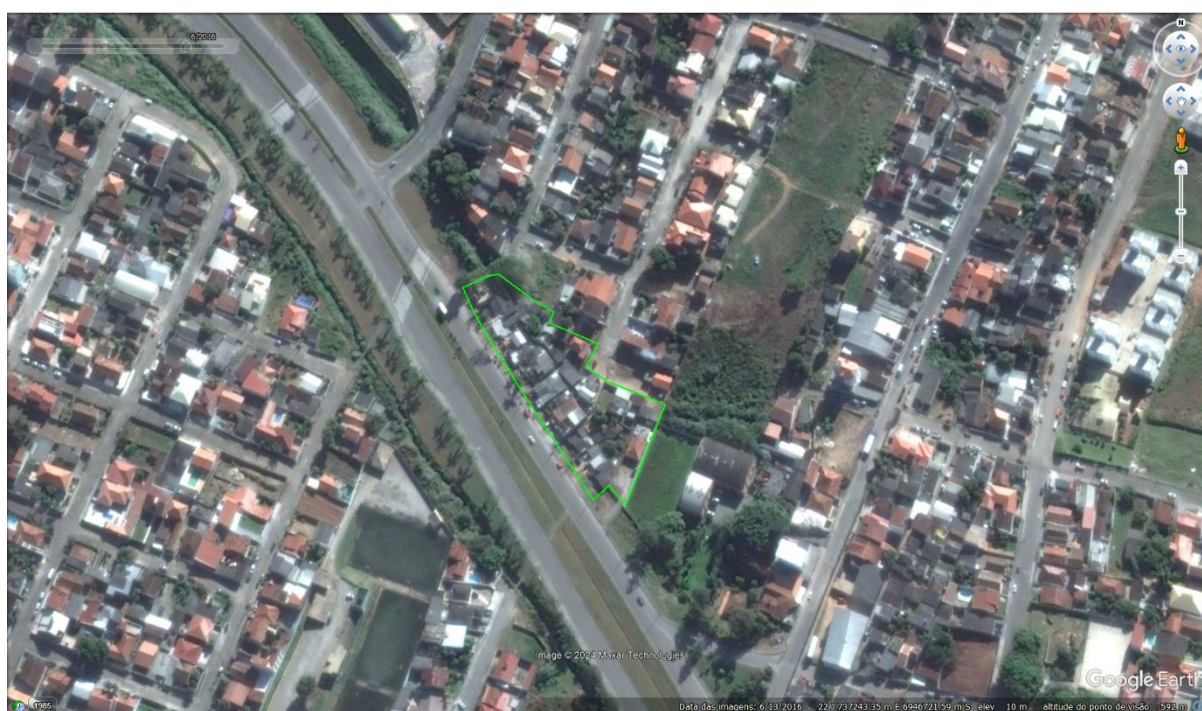
Fonte: o Autor a partir de imagem disponibilizada no site googlemaps.com

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, 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 não houve alteração significativa da ocupação em relação à imagem de 2009, porém, é importante destacar que 2016 é o ano estabelecido como marco temporal para a utilização do instrumento da Legitimação Fundiária. As imagens mostram claros sinais de consolidação:



Fonte: o Autor a partir de imagem disponibilizada no site [googlemaps.com](https://www.google.com/maps)

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 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: o Autor a partir de imagem disponibilizada no site [googlemaps.com](https://www.google.com/maps)

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.

Ocupação em 2019:



Fonte: o Autor a partir de imagem disponibilizada no site [googlemaps.com](https://www.google.com/maps)

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.

Ocupação em 2024:



Fonte: o Autor a partir de imagem disponibilizada no site [googlemaps.com](https://www.google.com/maps)

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.

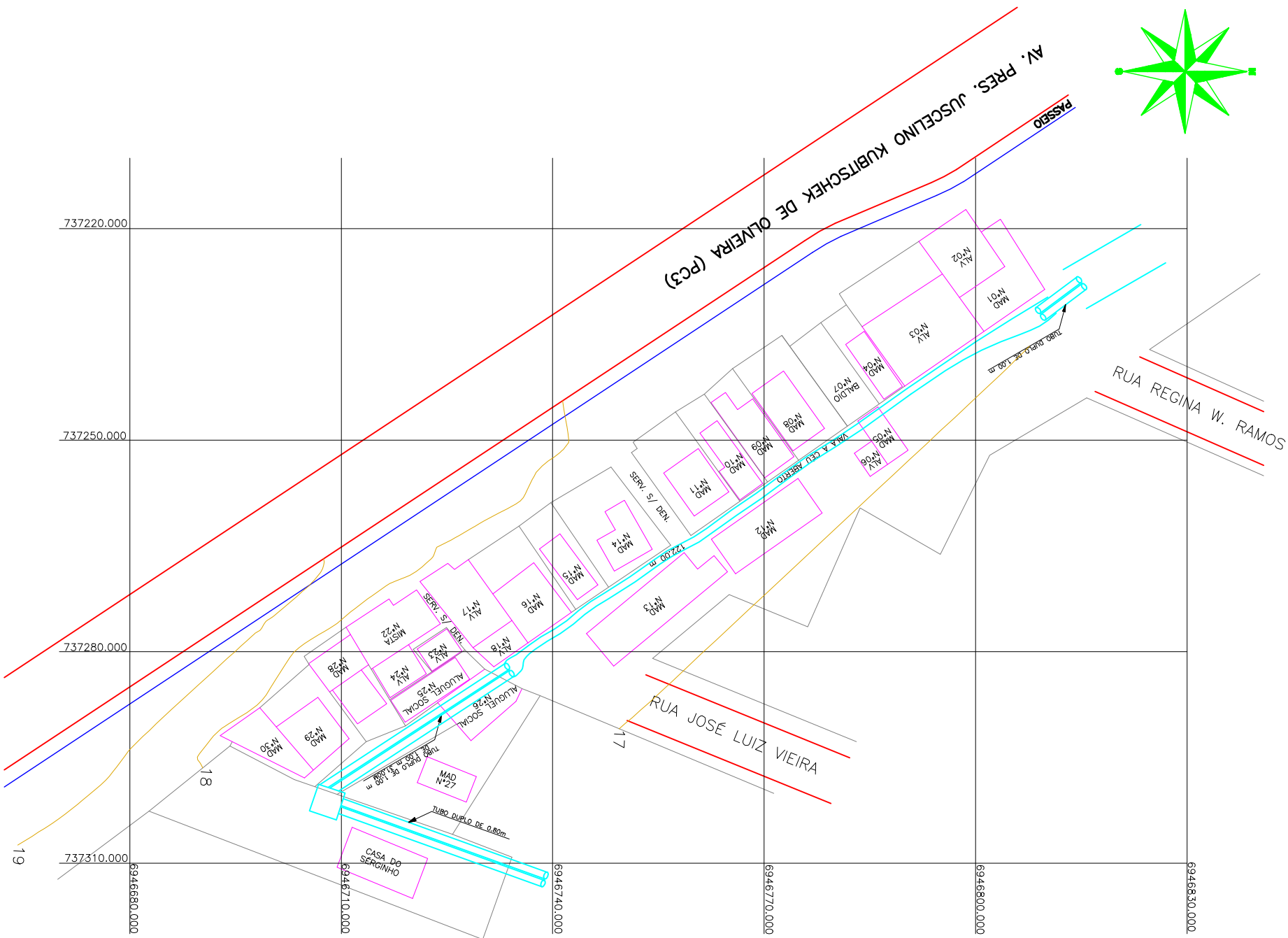
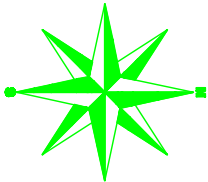
As imagens aéreas dos núcleos, arquivadas anualmente, evidenciam a rápida velocidade de ocupação do Município, indicando que a capacidade dos gestores públicos de manter uma fiscalização eficaz está seriamente comprometida.

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

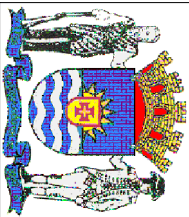
Além disso, é importante destacar que a inauguração de parcelamentos irregulares configura-se crime, portanto, educar a população a respeito das consequências legais e sociais desse tipo de ação consubstancia-se um dos caminhos para reduzir a ocorrência de tais práticas e, assim, contribuir para um crescimento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



QUADRO DE AREAS E NOMES DOS RESPECTIVOS OCUPANTES		
LOTE	NOME DOS OCUPANTES	AREA m2
01	IRACI ROSARIO SILVA	81,54 m2.
02	GILDA E. G. GONZALEZ COSTA	77,67 m2.
03	NÃO IDENTIFICADO	215,90 m2.
04	ANTONIO CARLOS DA SILVA	62,45 m2.
05	IDIANARA A. DA SILVA LINHARES	26,25 m2.
06	MARIANE DE F. MARQUES DA SILVA	12,00 m2.
07	IVONETE JORGINA PEREIRA	77,73 m2.
08	ROSIMERE LENZ DOS SANTOS	135,07 m2.
09	JULIANA BARBOSA CARDOSO	84,08 m2.
10	ZILDA FRANCISCA	74,54 m2.
11	ELIZA ADÃO VELOSO	130,28 m2.
12	JOSÉ LUIZ DA CONCEIÇÃO	90,00 m2.
13	ANDRÉIA APARECIDA CASTRO	117,00 m2.
14	ELTON CAMARGO DOS SANTOS	145,63 m2.

QUADRO DE AREAS E NOMES DOS RESPECTIVOS OCUPANTES		
LOTE	NOME DOS OCUPANTES	AREA m2
15	MIRIAM	81,00 m2.
16	MARIA DE FÁTIMA CORREIA	121,95 m2.
17	NÃO IDENTIFICADO	80,72 m2.
18	NÃO IDENTIFICADO	24,84 m2.
22	SIRLEI	75,50 m2.
23	FERNANDO PEREIRA DE JESUS	23,20 m2.
24	DAMIÃO DE JESUS SANTOS	34,14 m2.
25	ROSANEA ZENITE AMARAL	53,98 m2.
26	ROSELI ZENITE AMARAL	62,27 m2.
27	JURANDIR SCHLICHTING	212,72 m2.
28	NÃO IDENTIFICADO	102,33 m2.
29	NÃO IDENTIFICADO	119,52 m2.
30	NÃO IDENTIFICADO	62,66 m2.

LEGENDA



PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS
SECRETARIA REGIONAL DO CONTINENTE
SETOR DE ENGENHARIA

CONTEÚDO:
LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO

OBRA: COMUNIDADE DA P C 3		LOCAL: J. ATLÂNTICO – FPOlis – S.C.	
ESCALA: 1:750	RESPONSÁVEL TÉCNICO:	TOPOGRAFO:	DESENHO:
DATA: JULHO 2012	ENGº LUIZ TADEU M. DE CARVALHO	ZULMAR	SILVIO
CREA:			



0024

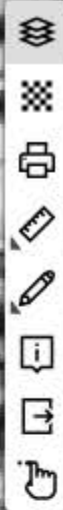
0024





0025

0025



0026

11/2003

0026



Image © 2024 Maxar Technologies

Google Earth

Data das imagens: 11/27/2003 22 J 737243.35 m E 6946721.59 m S elev 10 m altitude do ponto de visão 592 m

1985



0027

7/2009

0027

Image © 2024 Maxar Technologies

Google Earth

Data das imagens: 7/11/2009 22 J 737243.35 m E 6946721.59 m S elev 10 m altitude do ponto de visão 592 m

1985



6/2012

0028

0028



Image © 2024 Maxar Technologies

Google Earth

Data das imagens: 6/24/2012 22 J 737243.35 m E 6946721.59 m S elev 10 m altitude do ponto de visão 592 m

1985

0029

6/2016

0029

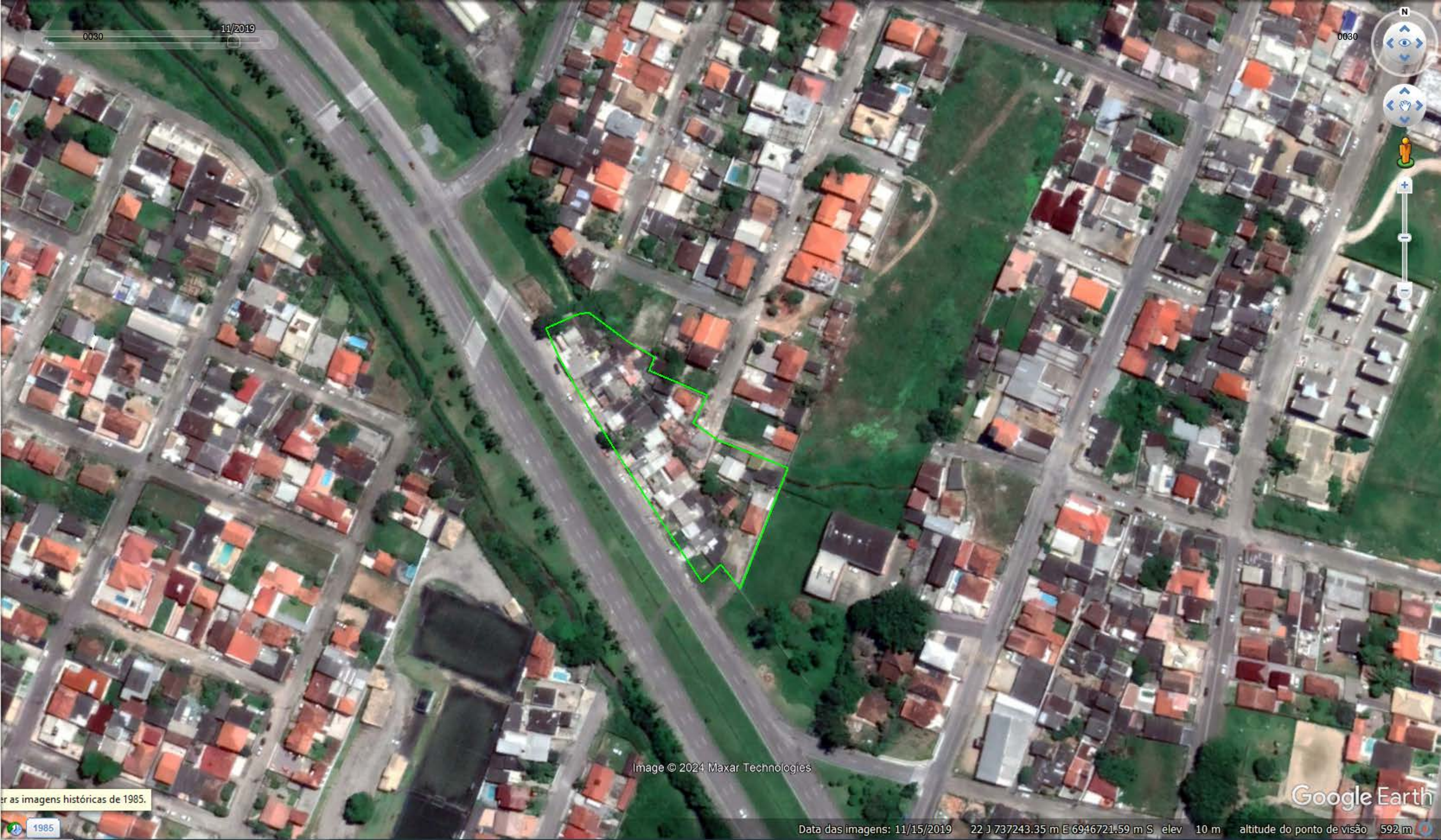


Image © 2024 Maxar Technologies

Google Earth

Data das imagens: 6/13/2016 22 J 737243.35 m E 6946721.59 m S elev 10 m altitude do ponto de visão 592 m

1985



0030

11/2019

0030

Image © 2024 Maxar Technologies

Google Earth

er as imagens históricas de 1985.

1985

Data das imagens: 11/15/2019 22 J 737243.35 m E 6946721.59 m S elev 10 m altitude do ponto de visão 592 m



0031

2/2024

0031

Image © 2024 Airbus

Google Earth

1985

Data das imagens: 2/11/2024 22 J 737243.35 m E 6946721.59 m S elev 10 m altitude do ponto de visão 592 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.



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

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.

Até o momento, as imagens foram capturadas por meio de vãos 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 a partir de imagem disponibilizada no site
<https://geoportal.pmf.sc.gov.br/map>

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, conseqüentemente, 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.

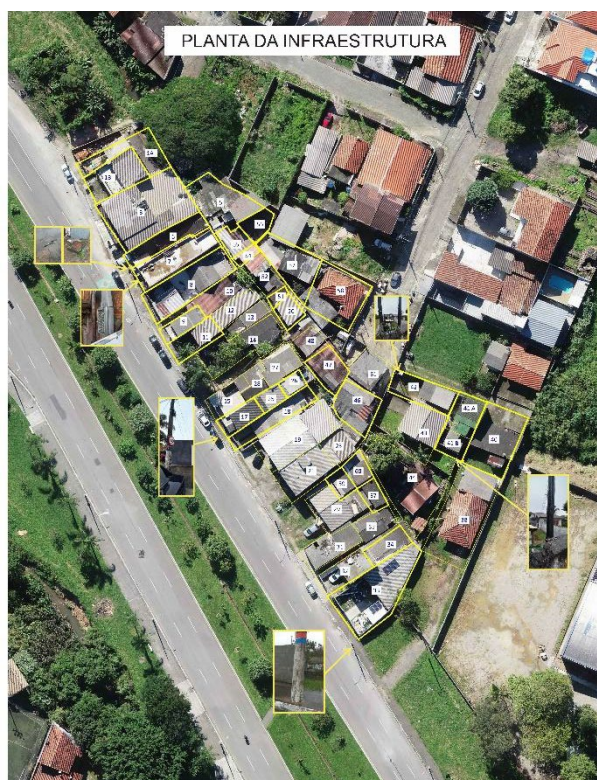
Ao analisar e registrar esses principais atributos das edificações existentes, é possível obter uma visão abrangente e detalhada do ambiente construído,

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 a partir de imagem disponibilizada no site
<https://geoportal.pmf.sc.gov.br/map>

e) QUANTO AO SISTEMA VIÁRIO, CONTENDO NO MÍNIMO:**i) EXTENSÃO E LARGURA DAS VIAS INSERIDAS NO PARCELAMENTO?**

No levantamento realizado, constatou-se que não há vias inseridas no perímetro do núcleo.

ii) LEI DE DENOMINAÇÃO DAS VIAS INSERIDAS NO PARCELAMENTO;

No levantamento realizado, constatou-se que não há vias inseridas no perímetro do núcleo.

iii) PAVIMENTAÇÃO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO DAS VIAS?

No levantamento realizado, constatou-se que não há vias inseridas no perímetro do núcleo.

e) QUANTO AO SISTEMA VIÁRIO, CONTENDO NO MÍNIMO:**iv) LARGURA E CARACTERIZAÇÃO DE CALÇADAS E DEMAIS PASSEIOS; e****v) LARGURA E CARACTERIZAÇÃO DE CICLOFAIXAS, CICLOVIAS E CICLORROTAS;**

Parte do núcleo dispõem de calçadas, entretanto existe a necessidade de adequações conforme as especificações e medidas admissíveis dispostas na 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.

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.
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 20 de maio de 2024, constatou-se que o núcleo urbano PC3 não conta com uma rede de água abastecida pela concessionária responsável pelo fornecimento em Florianópolis. Na maioria das unidades habitacionais, a água vem de ligações clandestinas à rede da Companhia Catarinense de Águas e Saneamento (CASAN). Nesse contexto, os moradores, utilizando sua experiência, estabelecem redes empíricas para distribuir água entre as unidades.



Fonte: o autor a partir de imagem disponibilizada no site

<https://geoportal.pmf.sc.gov.br/map>

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 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.

No núcleo urbano, não foram identificados sistemas de coleta ou tratamento de esgoto sanitário. A maior parte dos efluentes domésticos provenientes das unidades habitacionais é lançada diretamente no curso d'água, sem o devido tratamento. Idealmente, cada unidade habitacional deveria implementar um sistema de tratamento que atenda às normas NBR 17076.

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 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.

No núcleo urbano PC3, a energia elétrica provém da rede da CELESC (Centrais Elétricas de Santa Catarina). No entanto, durante a visita ao local, observou-

se que a maioria dos imóveis utiliza ligações clandestinas para energia elétrica. Na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira, no perímetro do núcleo habitacional, foram identificadas instalações de iluminação pública; por outro lado, os demais acessos carecem de iluminação.

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 a partir de imagem disponibilizada no site
<https://geoportal.pmf.sc.gov.br/map>

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. 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 observada a presença de uma rede de drenagem na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira. No entanto, constatou-se que não existem redes de drenagem urbanas instaladas nos demais acessos.

Outrossim, o núcleo PC3 está inserido em áreas sujeitas a inundação, considerando que sua ocupação ocorreu junto ao leito e planície de inundação de um rio. Segundo relatos dos moradores, durante a ocorrência de chuvas existem problemas relacionados a drenagem, considerando que existem alagamentos juntos as residências.

No quadro 3 estão sendo apresentados algumas fotos da ocupação junto ao rio.

Quadro 3 – Registro fotográfico

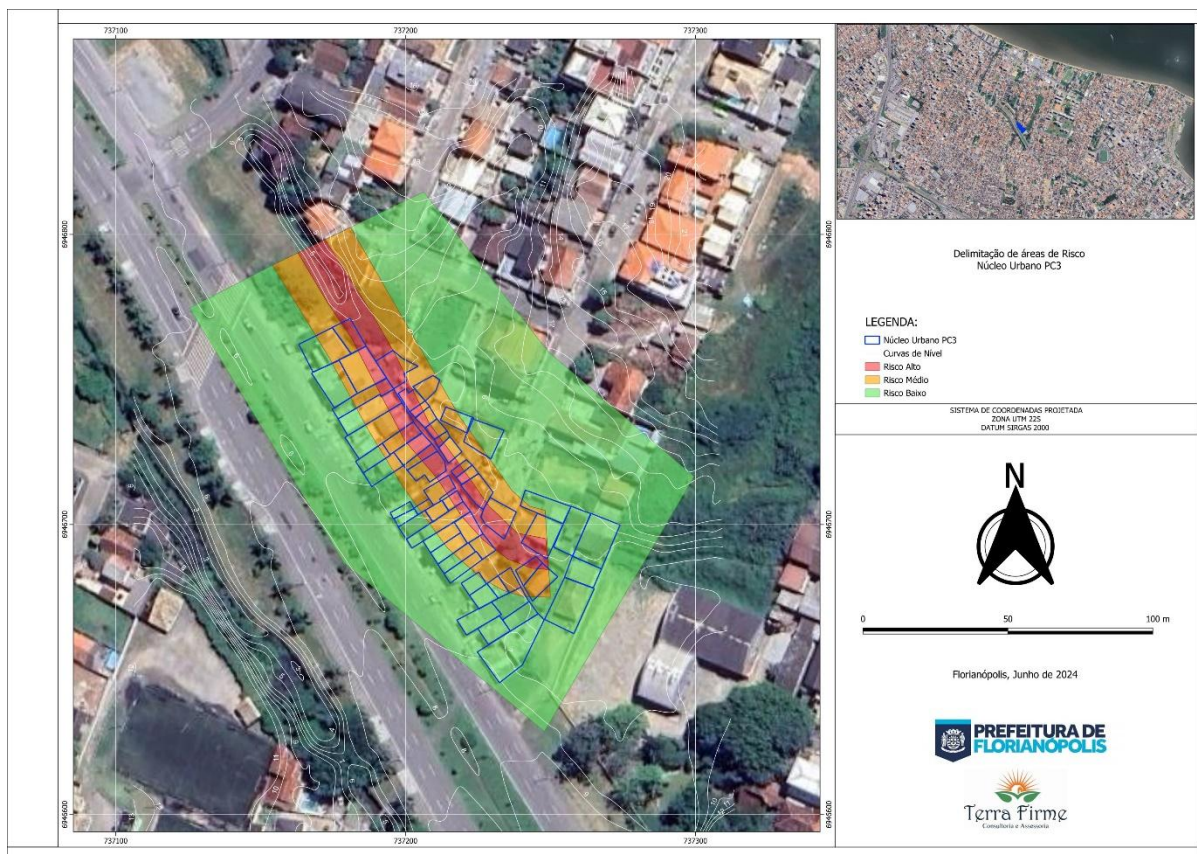


vi) CALÇADAS E VIAS DE CIRCULAÇÃO:

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 Urbano Comunidade PC3, não há estruturas para a redução de riscos geotécnicos, pois a topografia do terreno favorece a estabilidade do solo. Além disso, também não existem estruturas para conter os riscos de alagamento.



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

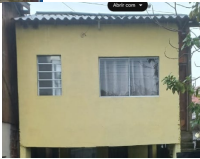
viii) IDENTIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS PÚBLICOS QUE SERVEM A ÁREA:

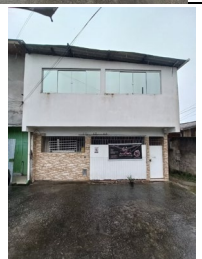
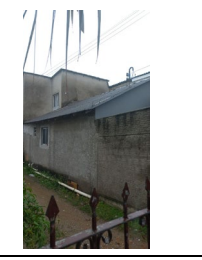
Serviços públicos são atividades ou funções prestadas pelo governo ou por entidades públicas para atender às necessidades da população e promover o bem-estar coletivo. Esses serviços abrangem áreas como saúde, educação, segurança pública, transporte, abastecimento de água, coleta de lixo, energia elétrica,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

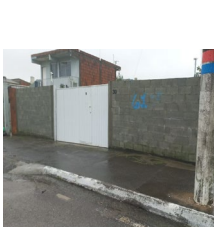
Eles são financiados, regulados e muitas vezes executados pelo poder público, visando garantir o acesso universal a esses benefícios essenciais e contribuir para o desenvolvimento e a qualidade de vida da sociedade como um todo.

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

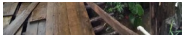
Número de Unidades	Nº da Unidade	Fachada principal	Tipologia	Materiais construtivos	
1	1 A		Residencial	Paredes externas	Alvenaria
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Tijolo aparente
				Esquadrias fachada principal	Mista
				Estado de conservação	Ruim
				Gabarito	1 pavimento
2	1 B		Comercial	Paredes externas	Alvenaria
				Cobertura	Laje
				Fachada principal	Cerâmica
				Esquadrias fachada principal	Vidro temperado
				Estado de conservação	Regular
				Gabarito	1 pavimento
3	3		Residencial/ comercial	Paredes externas	Alvenaria
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Pintura
				Esquadrias fachada principal	Alumínio
				Estado de conservação	Regular
				Gabarito	2 pavimentos
4	5		Residencial	Paredes externas	Madeira
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Pintura
				Esquadrias fachada principal	Madeira
				Estado de conservação	Ruim
				Gabarito	1 pavimento
5	6		Residencial	Paredes externas	Alvenaria
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Sem pintura
				Esquadrias fachada principal	Madeira
				Estado de conservação	Ruim
				Gabarito	1 pavimento
6	7		Residencial	Paredes externas	Alvenaria
				Cobertura	Laje
				Fachada principal	Tijolo aparente
				Esquadrias fachada principal	
				Estado de conservação	Regular
				Gabarito	2 pavimentos
7	8		Residencial	Paredes externas	Alvenaria
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Pintura
				Esquadrias fachada principal	Madeira
				Estado de conservação	Regular
				Gabarito	1 pavimento
8	9		Residencial	Paredes externas	Alvenaria
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Cerâmica
				Esquadrias fachada principal	Alumínio
				Estado de conservação	Regular

0048				0048 2 pavimentos
9	10		Residencial	Paredes externas Alvenaria Cobertura Telha Fachada principal Pintura Esquadrias fachada principal Mista Estado de conservação Ruim Gabarito 1 pavimento
10	11	 	Residencial	Paredes externas Alvenaria Cobertura Telha Fachada principal Pintura Esquadrias fachada principal Alumínio Estado de conservação Regular Gabarito 2 pavimentos
11	12	 	Residencial	Paredes externas Alvenaria Cobertura Laje Fachada principal Pintura Esquadrias fachada principal Alumínio Estado de conservação Regular Gabarito 2 pavimentos
12	13	COM RESTRIÇÃO DE ACESSO		Paredes externas Cobertura Fachada principal Esquadrias fachada principal Estado de conservação Gabarito
13	14		Residencial	Paredes externas Madeira Cobertura Telha Fachada principal Pintura Esquadrias fachada principal Madeira Estado de conservação Ruim Gabarito 1 pavimento
14	15		Residencial	Paredes externas Alvenaria Cobertura Telha Fachada principal Pintura Esquadrias fachada principal Mista Estado de conservação Regular Gabarito 1 pavimento
15	17		Residencial/ comercial	Paredes externas Alvenaria Cobertura Telha Fachada principal Sem pintura Esquadrias fachada principal Alumínio Estado de conservação Regular Gabarito 1 pavimento
16	18		Residencial	Paredes externas Alvenaria Cobertura Telha Fachada principal Pintura Esquadrias fachada principal Alumínio Estado de conservação Regular

0049				0049 1 pavimento
17	19		Residencial	Paredes externas Alvenaria Cobertura Telha Fachada principal Sem pintura Esquadrias fachada principal Alumínio Estado de conservação Regular Gabarito 2 pavimentos
18	21		Residencial	Paredes externas Alvenaria Cobertura Telha Fachada principal Mista Esquadrias fachada principal Vidro temperado Estado de conservação Regular Gabarito 2 pavimentos
19	23		Residencial	Paredes externas Alvenaria Cobertura Telha Fachada principal Tijolo aparente Esquadrias fachada principal Mista Estado de conservação Ruim Gabarito 2 pavimentos
20	25	COM RESTRIÇÃO DE ACESSO		Paredes externas Cobertura Fachada principal Esquadrias fachada principal Estado de conservação Gabarito
21	26	COM RESTRIÇÃO DE ACESSO		Paredes externas Cobertura Fachada principal Esquadrias fachada principal Estado de conservação Gabarito
22	27		Residencial	Paredes externas Alvenaria Cobertura Telha Fachada principal Pintura Esquadrias fachada principal Alumínio Estado de conservação Regular Gabarito 2 pavimentos
23	28		Residencial	Paredes externas Alvenaria Cobertura Telha Fachada principal Sem pintura Esquadrias fachada principal Alumínio Estado de conservação Regular Gabarito 1 pavimento
24	29		Residencial	Paredes externas Madeira Cobertura Telha Fachada principal Sem pintura Esquadrias fachada principal Mista Estado de conservação Regular

0050				<table><tr><td>Gabarito</td><td>0050 1 pavimento</td></tr></table>	Gabarito	0050 1 pavimento										
Gabarito	0050 1 pavimento															
25	31	 	Residencial/ comercial	<table><tr><td>Paredes externas</td><td>Mista</td></tr><tr><td>Cobertura</td><td>Laje</td></tr><tr><td>Fachada principal</td><td>Mista</td></tr><tr><td>Esquadrias fachada principal</td><td>Mista</td></tr><tr><td>Estado de conservação</td><td>Regular</td></tr><tr><td>Gabarito</td><td>1 pavimento</td></tr></table>	Paredes externas	Mista	Cobertura	Laje	Fachada principal	Mista	Esquadrias fachada principal	Mista	Estado de conservação	Regular	Gabarito	1 pavimento
Paredes externas	Mista															
Cobertura	Laje															
Fachada principal	Mista															
Esquadrias fachada principal	Mista															
Estado de conservação	Regular															
Gabarito	1 pavimento															
26	32	 	Residencial	<table><tr><td>Paredes externas</td><td>Alvenaria</td></tr><tr><td>Cobertura</td><td>Laje</td></tr><tr><td>Fachada principal</td><td>Pintura</td></tr><tr><td>Esquadrias fachada principal</td><td>Alumínio</td></tr><tr><td>Estado de conservação</td><td>Regular</td></tr><tr><td>Gabarito</td><td>2 pavimentos</td></tr></table>	Paredes externas	Alvenaria	Cobertura	Laje	Fachada principal	Pintura	Esquadrias fachada principal	Alumínio	Estado de conservação	Regular	Gabarito	2 pavimentos
Paredes externas	Alvenaria															
Cobertura	Laje															
Fachada principal	Pintura															
Esquadrias fachada principal	Alumínio															
Estado de conservação	Regular															
Gabarito	2 pavimentos															
27	33	 	Residencial	<table><tr><td>Paredes externas</td><td>Alvenaria</td></tr><tr><td>Cobertura</td><td>Telha</td></tr><tr><td>Fachada principal</td><td>Tijolo aparente</td></tr><tr><td>Esquadrias fachada principal</td><td>Alumínio</td></tr><tr><td>Estado de conservação</td><td>Regular</td></tr><tr><td>Gabarito</td><td>1 pavimento</td></tr></table>	Paredes externas	Alvenaria	Cobertura	Telha	Fachada principal	Tijolo aparente	Esquadrias fachada principal	Alumínio	Estado de conservação	Regular	Gabarito	1 pavimento
Paredes externas	Alvenaria															
Cobertura	Telha															
Fachada principal	Tijolo aparente															
Esquadrias fachada principal	Alumínio															
Estado de conservação	Regular															
Gabarito	1 pavimento															
28	34	 	Residencial	<table><tr><td>Paredes externas</td><td>Alvenaria</td></tr><tr><td>Cobertura</td><td>Laje</td></tr><tr><td>Fachada principal</td><td>Pintura</td></tr><tr><td>Esquadrias fachada principal</td><td>Mista</td></tr><tr><td>Estado de conservação</td><td>Regular</td></tr><tr><td>Gabarito</td><td>2 pavimentos</td></tr></table>	Paredes externas	Alvenaria	Cobertura	Laje	Fachada principal	Pintura	Esquadrias fachada principal	Mista	Estado de conservação	Regular	Gabarito	2 pavimentos
Paredes externas	Alvenaria															
Cobertura	Laje															
Fachada principal	Pintura															
Esquadrias fachada principal	Mista															
Estado de conservação	Regular															
Gabarito	2 pavimentos															
29	35		Residencial	<table><tr><td>Paredes externas</td><td>Madeira</td></tr><tr><td>Cobertura</td><td>Telha</td></tr><tr><td>Fachada principal</td><td>Pintura</td></tr><tr><td>Esquadrias fachada principal</td><td>Madeira</td></tr><tr><td>Estado de conservação</td><td>Ruim</td></tr><tr><td>Gabarito</td><td>1 pavimento</td></tr></table>	Paredes externas	Madeira	Cobertura	Telha	Fachada principal	Pintura	Esquadrias fachada principal	Madeira	Estado de conservação	Ruim	Gabarito	1 pavimento
Paredes externas	Madeira															
Cobertura	Telha															
Fachada principal	Pintura															
Esquadrias fachada principal	Madeira															
Estado de conservação	Ruim															
Gabarito	1 pavimento															
30	37	COM RESTRIÇÃO DE ACESSO		<table><tr><td>Paredes externas</td><td></td></tr><tr><td>Cobertura</td><td></td></tr><tr><td>Fachada principal</td><td></td></tr><tr><td>Esquadrias fachada principal</td><td></td></tr><tr><td>Estado de conservação</td><td></td></tr><tr><td>Gabarito</td><td></td></tr></table>	Paredes externas		Cobertura		Fachada principal		Esquadrias fachada principal		Estado de conservação		Gabarito	
Paredes externas																
Cobertura																
Fachada principal																
Esquadrias fachada principal																
Estado de conservação																
Gabarito																
31	38		Residencial	<table><tr><td>Paredes externas</td><td>Alvenaria</td></tr><tr><td>Cobertura</td><td>Telha</td></tr><tr><td>Fachada principal</td><td>Pintura</td></tr><tr><td>Esquadrias fachada principal</td><td>Alumínio</td></tr><tr><td>Estado de conservação</td><td>Regular</td></tr><tr><td>Gabarito</td><td>1 pavimento</td></tr></table>	Paredes externas	Alvenaria	Cobertura	Telha	Fachada principal	Pintura	Esquadrias fachada principal	Alumínio	Estado de conservação	Regular	Gabarito	1 pavimento
Paredes externas	Alvenaria															
Cobertura	Telha															
Fachada principal	Pintura															
Esquadrias fachada principal	Alumínio															
Estado de conservação	Regular															
Gabarito	1 pavimento															
32	40	COM RESTRIÇÃO DE ACESSO		<table><tr><td>Paredes externas</td><td></td></tr><tr><td>Cobertura</td><td></td></tr><tr><td>Fachada principal</td><td></td></tr><tr><td>Esquadrias fachada principal</td><td></td></tr><tr><td>Estado de conservação</td><td></td></tr></table>	Paredes externas		Cobertura		Fachada principal		Esquadrias fachada principal		Estado de conservação			
Paredes externas																
Cobertura																
Fachada principal																
Esquadrias fachada principal																
Estado de conservação																

0051				Gabarito	0051
33	41 A		Residencial	Paredes externas	Alvenaria
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Pintura
				Esquadrias fachada principal	Alumínio
				Estado de conservação	Regular
				Gabarito	2 pavimentos
34	41 B	COM RESTRIÇÃO DE ACESSO		Paredes externas	
				Cobertura	
				Fachada principal	
				Esquadrias fachada principal	
				Estado de conservação	
				Gabarito	
35	42		Residencial	Paredes externas	Alvenaria
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Pintura
				Esquadrias fachada principal	Alumínio
				Estado de conservação	Regular
				Gabarito	1 pavimento
36	43		Residencial	Paredes externas	Alvenaria
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Pintura
				Esquadrias fachada principal	Alumínio
				Estado de conservação	Regular
				Gabarito	1 pavimento
37	44		Residencial	Paredes externas	Alvenaria
				Cobertura	Laje
				Fachada principal	Tijolo aparente
				Esquadrias fachada principal	Mista
				Estado de conservação	Ruim
				Gabarito	1 pavimento
38	46		Residencial	Paredes externas	Alvenaria
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Tijolo aparente
				Esquadrias fachada principal	Mista
				Estado de conservação	Ruim
				Gabarito	1 pavimento
39	47		Residencial	Paredes externas	Madeira
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Pintura
				Esquadrias fachada principal	Mista
				Estado de conservação	Regular
				Gabarito	1 pavimento
40	48		Residencial	Paredes externas	Madeira
				Cobertura	Telha
				Fachada principal	Sem pintura
				Esquadrias fachada principal	Madeira
				Estado de conservação	Ruim

0052				0052 1 pavimento Gabarito
41	50		Residencial	Paredes externas Alvenaria Cobertura Telha Fachada principal Pintura Esquadrias fachada principal Alumínio Estado de conservação Ruim Gabarito 1 pavimento
42	51	 	Residencial	Paredes externas Madeira Cobertura Telha Fachada principal Sem pintura Esquadrias fachada principal Madeira Estado de conservação Ruim Gabarito 1 pavimento
43	52	 	Residencial	Paredes externas Mista Cobertura Telha Fachada principal Mista Esquadrias fachada principal Mista Estado de conservação Ruim Gabarito 1 pavimento
44	54		Residencial	Paredes externas Madeira Cobertura Telha Fachada principal Pintura Esquadrias fachada principal Madeira Estado de conservação Regular Gabarito 1 pavimento
45	55		Residencial	Paredes externas Alvenaria Cobertura Telha Fachada principal Tijolo aparente Esquadrias fachada principal Alumínio Estado de conservação Regular Gabarito 2 pavimentos
46	56	COM RESTRIÇÃO DE ACESSO		Paredes externas Cobertura Fachada principal Esquadrias fachada principal Estado de conservação Gabarito
47	57		Residencial	Paredes externas Alvenaria Cobertura Telha Fachada principal Tijolo aparente Esquadrias fachada principal Mista Estado de conservação Ruim Gabarito 2 pavimentos
48	58 A		Residencial	Paredes externas Alvenaria Cobertura Telha Fachada principal Cerâmica Esquadrias fachada principal Alumínio Estado de conservação Regular

0053				0053 1 pavimento
49	58 B		Residencial	Paredes externas Alvenaria Cobertura Laje Fachada principal Pintura Esquadrias fachada principal Mista Estado de conservação Regular Gabarito 1 pavimento
50	59		Residencial	Paredes externas Alvenaria Cobertura Telha Fachada principal Pintura Esquadrias fachada principal Alumínio Estado de conservação Regular Gabarito 1 pavimento
51	60		Residencial	Paredes externas Alvenaria Cobertura Telha Fachada principal Pintura Esquadrias fachada principal Madeira Estado de conservação Ruim Gabarito 1 pavimento
52	61		Residencial	Paredes externas Madeira Cobertura Telha Fachada principal Pintura Esquadrias fachada principal Madeira Estado de conservação Regular Gabarito 1 pavimento

PLANTA DO ZONEAMENTO



DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	%
Nº Total de Lotes	58	100,00
ARP-4.5	5	8,63
AVL	53	91,37

LEGENDA:

ARP-4.5

AVL

PLANTA DE LOTES

UNIDADE	ÁREA (m²)
UNIDADE 01A	122.76
UNIDADE 01B	113.70
UNIDADE 03	277.16
UNIDADE 05	146.89
UNIDADE 06	90.13
UNIDADE 07	138.35
UNIDADE 08	173.27
UNIDADE 09	46.32
UNIDADE 10	88.71
UNIDADE 11	71.90
UNIDADE 12	51.45
UNIDADE 13	45.19
UNIDADE 14	148.31
UNIDADE 15	58.63
UNIDADE 17	52.83
UNIDADE 18	92.16
UNIDADE 19	177.17
UNIDADE 21	118.24
UNIDADE 23	63.59
UNIDADE 25	30.66
UNIDADE 26	25.63
UNIDADE 27	58.54
UNIDADE 28	38.36
UNIDADE 29	144.76
UNIDADE 31	85.05
UNIDADE 32	74.68
UNIDADE 33	240.30
UNIDADE 34	55.69
UNIDADE 35	65.71
UNIDADE 37	144.76
UNIDADE 38	260.61
UNIDADE 40	175.47
UNIDADE 41A	70.70
UNIDADE 41B	42.42
UNIDADE 42	99.36
UNIDADE 43	195.70
UNIDADE 44	314.98
UNIDADE 46	97.13
UNIDADE 47	70.64
UNIDADE 48	60.90
UNIDADE 50	36.80
UNIDADE 51	15.97
UNIDADE 52	55.71
UNIDADE 54	16.61
UNIDADE 55	39.16
UNIDADE 56	42.14
UNIDADE 57	131.36
UNIDADE 58A	153.29
UNIDADE 58B	47.88
UNIDADE 59	32.65
UNIDADE 60	38.56
UNIDADE 61	89.76

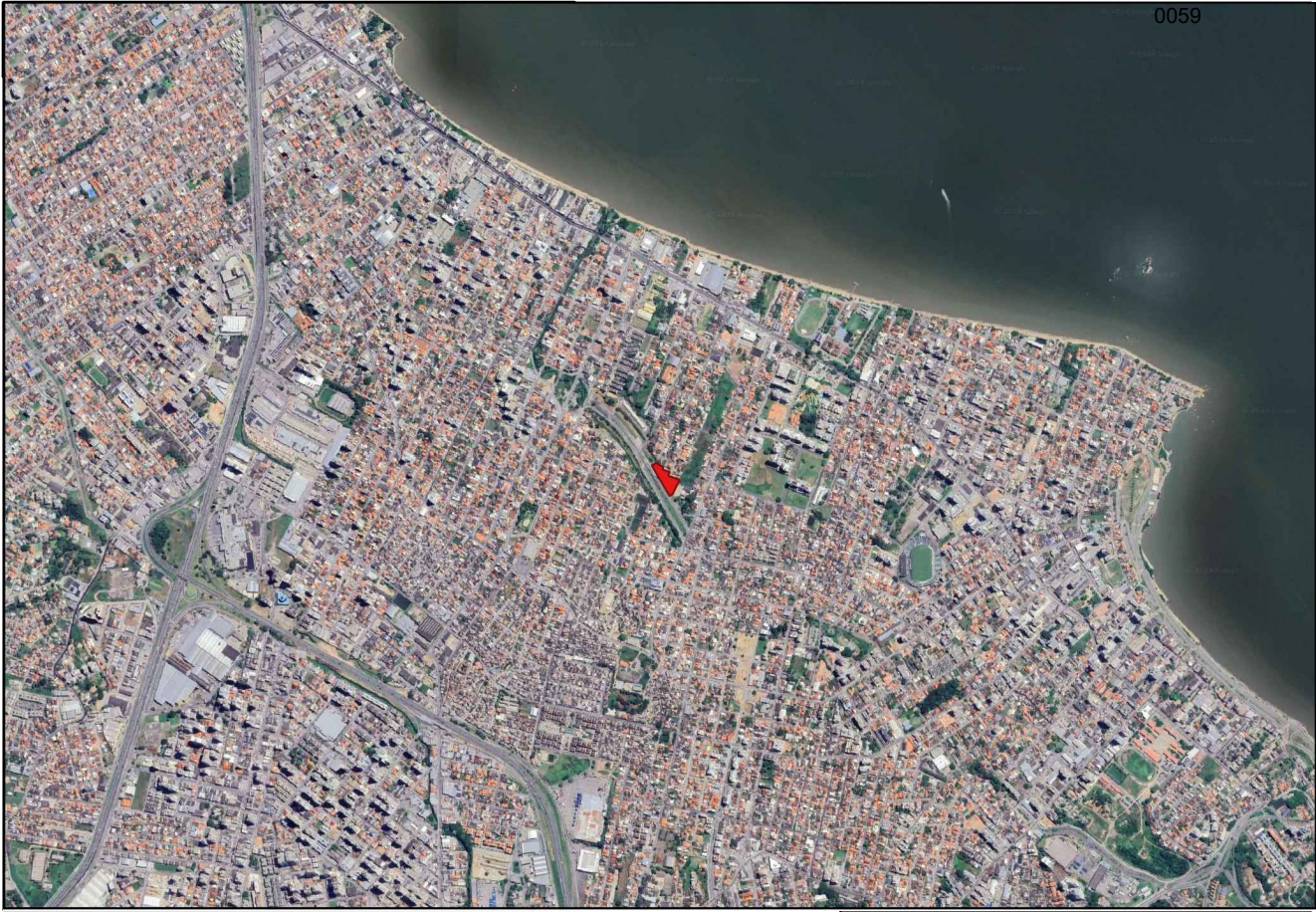


PLANTA DA INFRAESTRUTURA









Núcleo Urbano PC3

LEGENDA

- ÁGUA REGULARIZADA
- ÁGUA NÃO REGULARIZADA
- LIMITE UNIDADES HABITACIONAIS

OBSERVAÇÕES

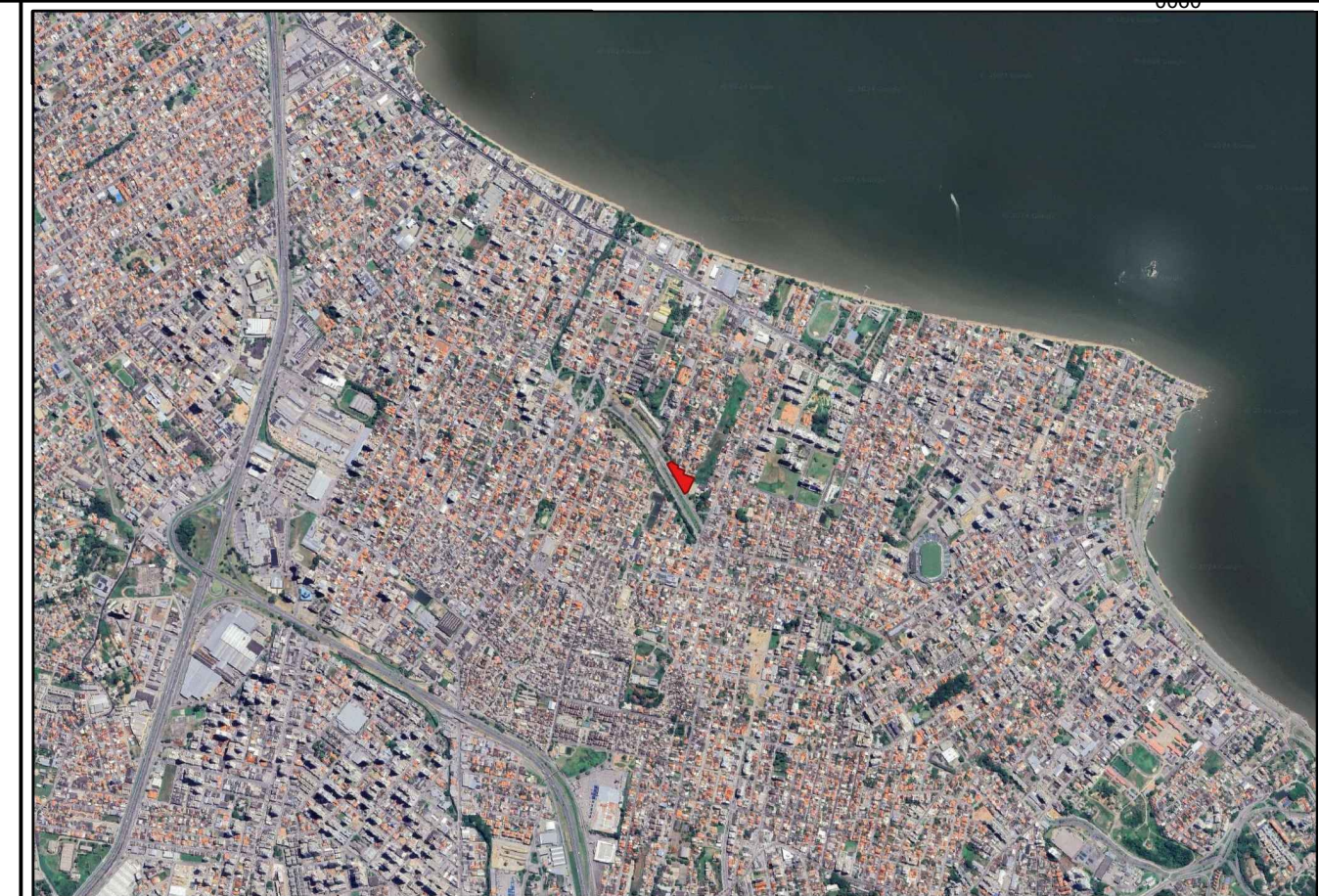
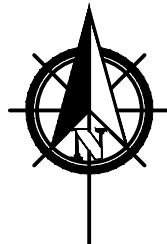
ESCALA: 1:1000

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





Núcleo Urbano PC3

LEGENDA

- ENERGIA 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 51° W ACRESCIDO DE 500.000 m





CCFV - Jardim Atlântico

Distância 600m

Legenda:

- Trajeto
- Perímetro
- Assistência Social

0 50 100 m



MAPA DE LOCALIZAÇÃO: CULTURA
0062 NÚCLEO PC3

0062



Centro Cultural Escrava Anastácia

Distância 1,6km

0 100 200 m

Legenda:

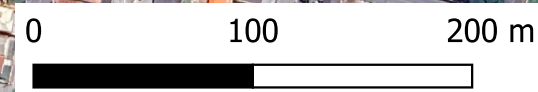
- Trajeto
- Perímetro
- Cultura

EEB Rosa Torres de Miranda

Distância 550m



- Legenda:
- Trajeto
 - Perímetro
 - Esportivo



MAPA DE LOCALIZAÇÃO: SAÚDE
NUCLEO PC3

0064

UPA Continente

Centro de Atenção Psicossocial para Álcool e drogas (CAPSad)

Distância 290m

0064

Legenda:

- Trajeto
- Perímetro
- Saúde

0 25 50 m



MAPA DE LOCALIZAÇÃO: SEGURANÇA
0065 NÚCLEO PC3

0065

DEIC - Diretoria Estadual de Investigações Criminais

Distância 1,6km

Legenda:

- Trajeto
- Perímetro
- Segurança

0 100 200 m

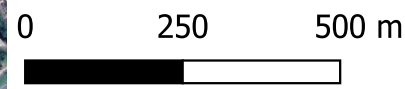


Distância 2,8km

Cemitério Municipal São Cristóvão

Legenda:

- Trajeto
- Perímetro
- Serviços Funerários



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 residencial predominante 4.5 e em uma área verde de lazer. Em anexo, encontra-se uma planta que ilustra o zoneamento de acordo com a Lei Complementar nº 482 de 2014, do município de Florianópolis, SC. Essa lei institui o Plano Diretor de Urbanismo do município, que trata da política de desenvolvimento urbano, do plano de uso e ocupação do solo, dos instrumentos urbanísticos e do sistema de gestão.



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

ii) PRINCIPAIS PARÂMETROS URBANÍSTICOS:

O Núcleo PC3 é composto por construções irregulares. A maioria das unidades habitacionais está em desconformidade com os parâmetros urbanísticos previstos em lei, que estabelecem limites para o potencial construtivo dos terrenos em cada área. Essa ocupação irregular não respeita critérios como testada do lote, tamanho mínimo, largura das ruas, áreas institucionais, quantidade de pavimentos, taxa de ocupação e aproveitamento, de acordo com o plano diretor vigente.

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, em maior parcela, situado em área classificada como AVL e menos em ARP-4.5.

A AVL está definida desta forma no Plano Diretor de Florianópolis vigente:

Área Verde de Lazer (AVL) - são os espaços urbanos ao ar livre de uso e domínio público que se destinam à prática de atividades de lazer e recreação, privilegiando quando seja possível a criação ou a preservação da cobertura vegetal.

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:

AVL:

Nº Máximo de Pavimentos (A)		Taxa de Ocupação Máxima (B) (C)	Taxa de Impermeabilizaçã o 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)					
	2	G3	G4	G5	G6
	co	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 Quartirão (ha)	Área máxima da gleba para condomínio (ha)	Relação testada/ comprimento do quartirão	Densidade líquida (hab/há - no lote)
A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	15

ARP 2.5

Áreas	Nº Máximo de Pavimentos (A)		Taxa de Ocupação Máxima (B) (C)	Taxa de Impermeabilizaçã o Máxima (D)	Altura Máxima da fachada (E)	Altura Máxima de cumeeira (em metros) (F)
	A1	A2				
	Padrão	Acréscimo por TDC				
ARP 2.5	2	0	50%	70%	10.5	13

Coeficiente de Aproveitamento (G)					
	G2	G3	G4	G5	G6
	Básico	Acréscimo por Outorga Onerosa do Direito de Construir	Acréscimo por Transferência do Direito de Construir	Adicional para Subsolos	Máximo Total
0,2	1	0,6	0	0,8	2,4

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)
200	10	1/3	2	3	1/3	110

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.

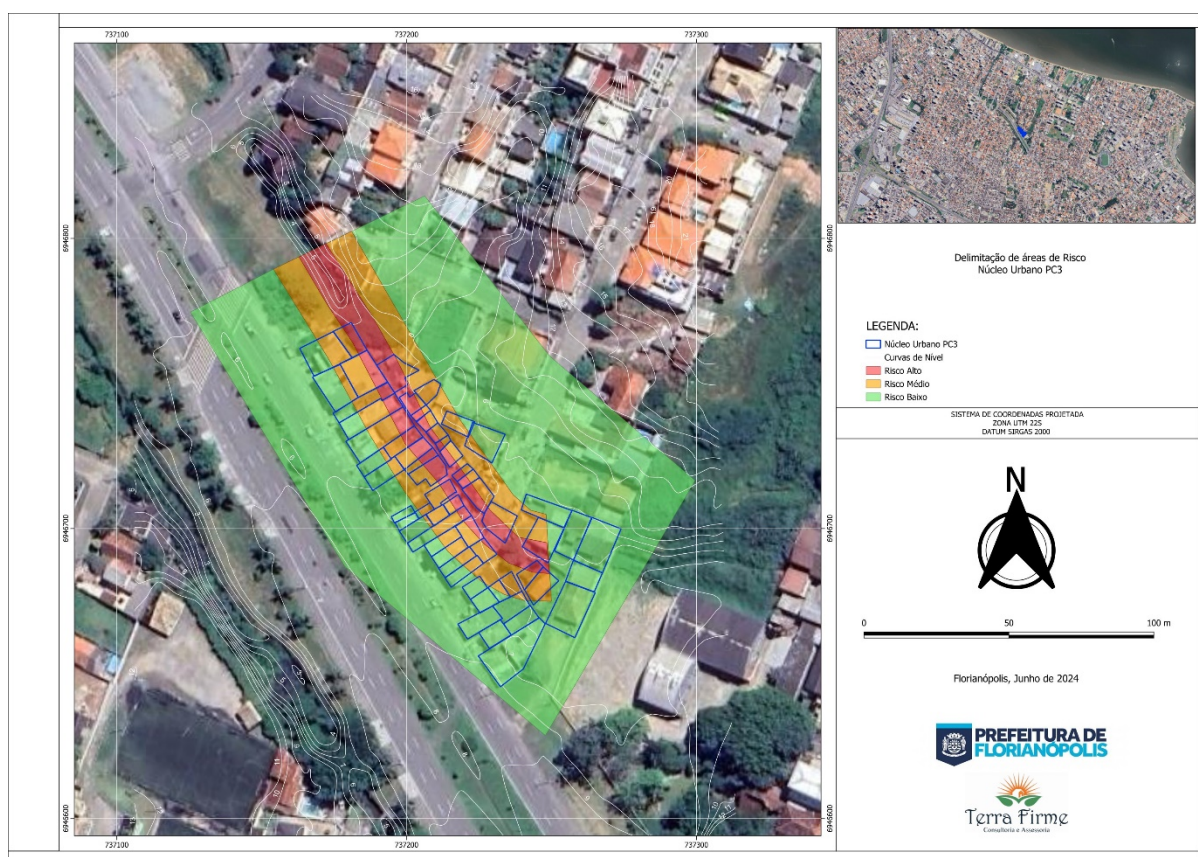
b) EXISTÊNCIA DE ÁREAS SUSCETÍVEIS E DE RISCO A DESASTRES NATURAIS COMO INUNDAÇÕES MOVIMENTOS GRAVITACIONAIS DE MASSA, ALAGAMENTOS, EROSÃO E SOTERRAMENTO, ENTRE OUTRAS, IDENTIFICANDO O GRAU INTRÍNSECO A ESTE RISCO:

Risco alto – O risco existente na área se deve pelo alagamento ocasionado pela elevação do nível das águas pelo aumento de escoamento das águas pluviais em certos períodos chuvosos do ano. As áreas com até 5 metros de distância do canal podem ser impactadas pela elevação do nível d'água em períodos de fortes chuvas.

Risco médio – As áreas com até 10 metros de distância possuem moderada chance de ser alagadas quando o canal transborda devido à topografia baixa da área.

Risco Baixo – As áreas com mais de 10 metros de distância praticamente não possuem risco de alagamento, por possuírem topografia favorável e não registram histórico de problemas do tipo.

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



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

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

No núcleo urbano PC3, ocorre fluxo hídrico que escoar ao centro do núcleo, em maior parte tubulado, com as casas tendo sido edificadas sobre o mesmo.

A APP do curso d'água possui alto grau de degradação, causado por forte ocupação antrópica da área. Também ocorre deságue de esgotamento urbano no curso d'água, despejo de lixo doméstico e sua vegetação encontra-se pouco preservada.

Não ocorrem morros com encostas no local com declividade superior à 45° compondo 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 com as encostas ou partes destas com declividade superior a 45°, equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive encontra-se em anexo.

Figura 1 – Curso d'água natural cercado por imóveis e com despejo de rede de esgoto.



Figura 2 – Casa de madeira edificada sobre o curso d'água.



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:

O Núcleo Urbano PC3 não se encontra inserido em unidades de conservação, ou de uso sustentável tão pouco de proteção de mananciais definidas pela União, Estado e Município de Florianópolis. O referido núcleo encontra-se distante a aproximadamente 5491,77 metros da RPPN RESERVA NATURAL MENINO DEUS, identificadas no documento cartográfico em 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 PC3 não se encontra inserido em terrenos da Marinha. O referido núcleo encontra-se distante aproximadamente 818,96 metros de terrenos da marinha, identificadas no documento cartográfico em anexo.



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

0077

737100

737200

737300

6946800

6946700

6946600

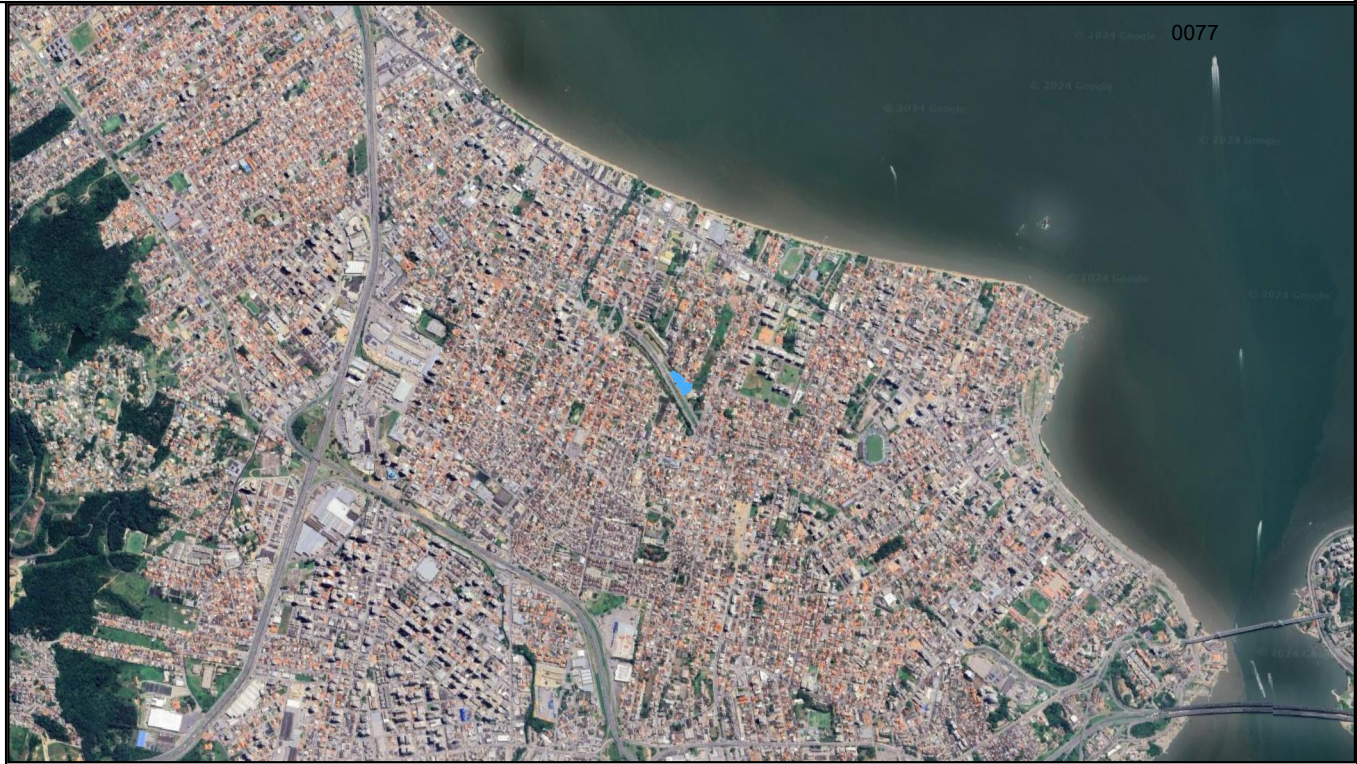


737100

737200

737300

0077

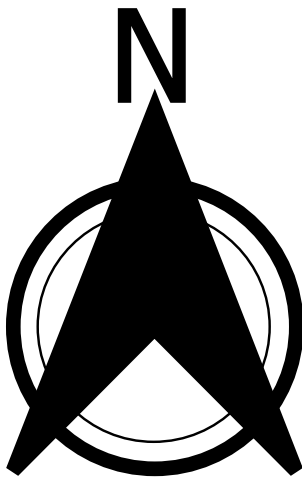


PLANTA DE DRENAGENS E ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE
NÚCLEO URBANO PC3

Legenda

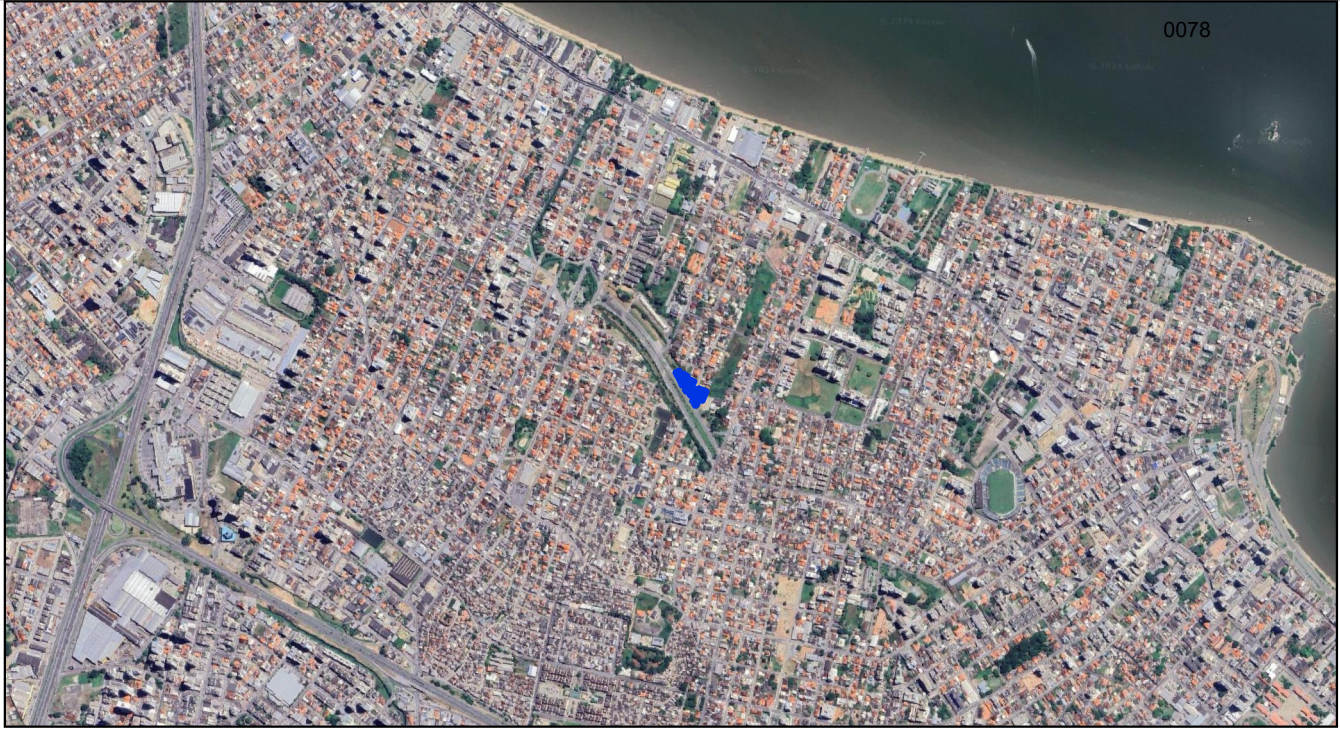
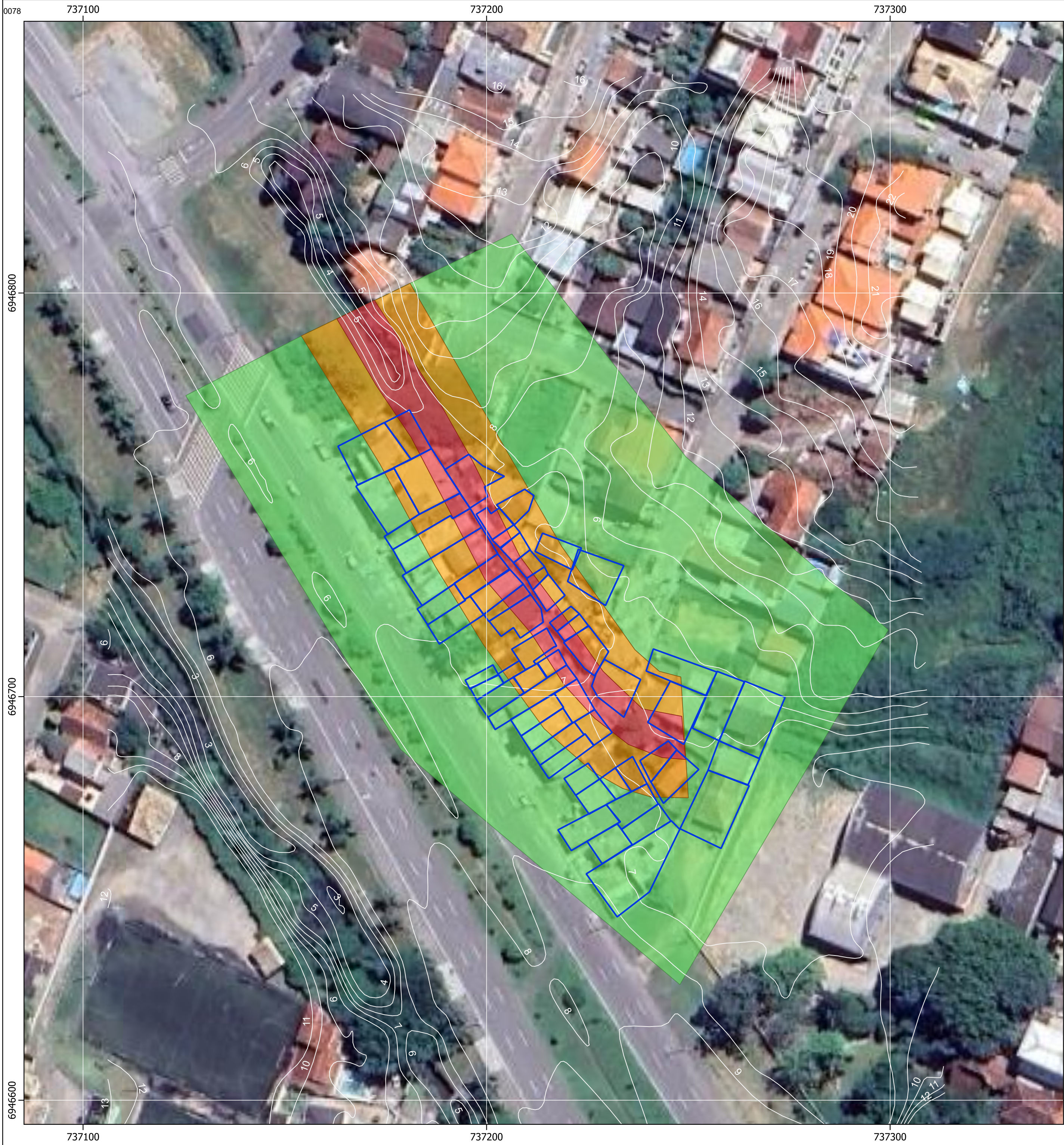
- Nascente
- Cursos d'água
- Área de preservação Permanente
- Núcleo Urbano PC3

SISTEMA DE COORDENADAS PROJETADA
ZONA UTM 22S
DATUM SIRGAS 2000



Florianópolis, Junho de 2024



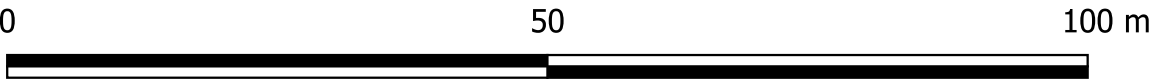
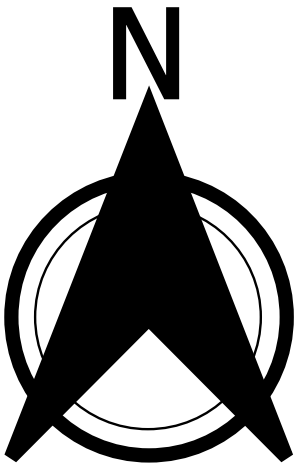


Delimitação de áreas de Risco
Núcleo Urbano PC3

LEGENDA:

- Núcleo Urbano PC3
- Curvas de Nível
- Risco Alto
- Risco Médio
- Risco Baixo

SISTEMA DE COORDENADAS PROJETADA
ZONA UTM 22S
DATUM SIRGAS 2000



Florianópolis, Junho de 2024

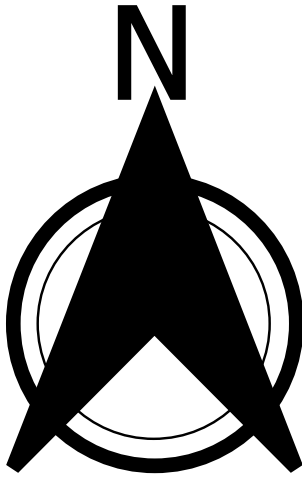




Identificação e Localização dos Terrenos da Marinha e do Núcleo PC3

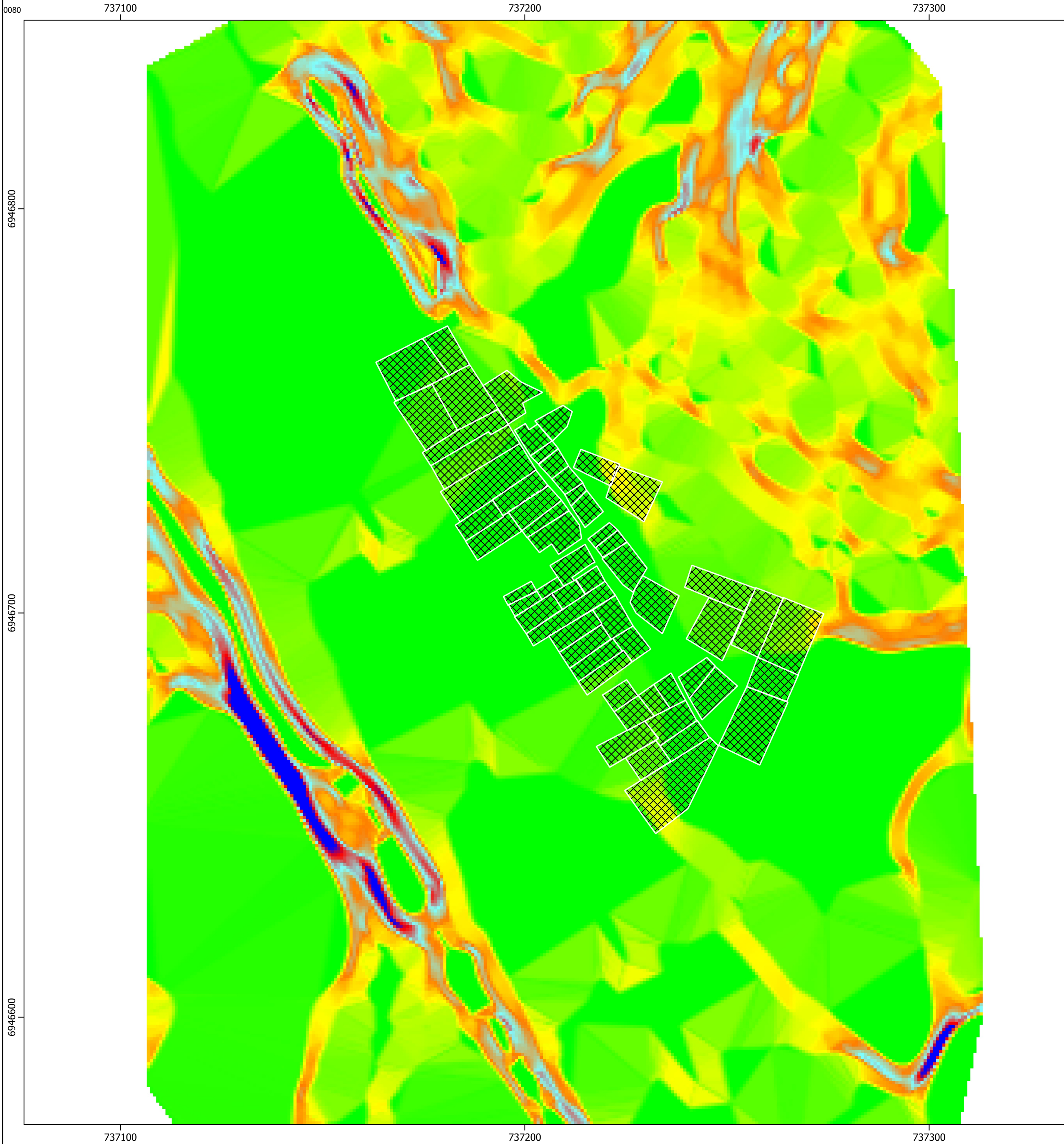
- LEGENDA:
- Núcleo Urbano Comunidade PC3
 - Terreno Marinha

SISTEMA DE COORDENADAS PROJETADA
ZONA UTM 22S
DATUM SIRGAS 2000



Florianópolis, Junho de 2024





PLANTA DE DECLIVIDADE
NÚCLEO URBANO PC3

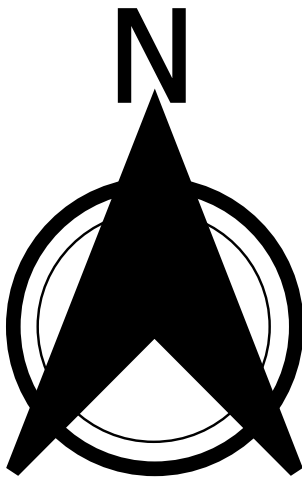
LEGENDA:

◇◇ Núcleo Urbano PC3

DECLIVIDADE

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

SISTEMA DE COORDENADAS PROJETADA
ZONA UTM 22S
DATUM SIRGAS 2000



Florianópolis, Junho de 2024



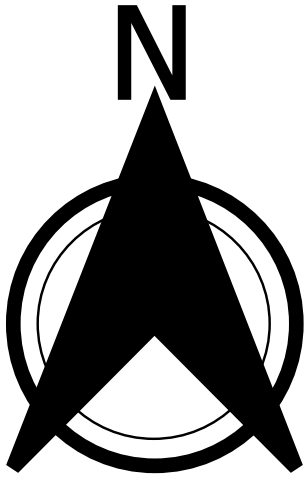


Identificação e Localização do Núcleo PC3 e as Unidades de Conservação

LEGENDA:

- UC - Unidades de Conservação
- Núcleo Urbano PC3

SISTEMA DE COORDENADAS PROJETADA
ZONA UTM 22S
DATUM SIRGAS 2000



Florianópolis, Junho de 2024



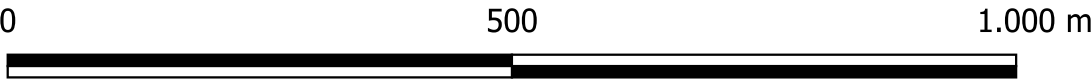
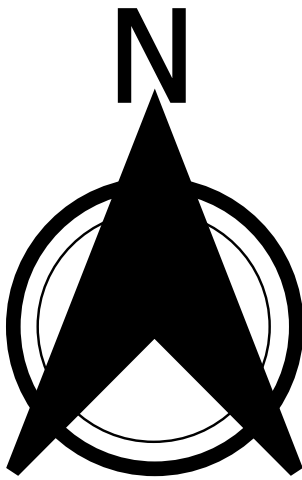


Identificação do Zoneamento Urbano de acordo com LEI
COMPLEMENTAR Nº 482, DE 17 DE JANEIRO DE 2014

LEGENDA:

- Núcleo Urbano Comunidade PC3
- Área Residencial Predominante 4.5
- Área Verde de Lazer

SISTEMA DE COORDENADAS PROJETADA
ZONA UTM 22S
DATUM SIRGAS 2000



Florianópolis, Junho de 2024



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

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.



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 HOVER:

PRELIMINARMENTE:

O PRIMEIRO CONTATO: O líder comunitário, designado pela equipe de gerenciamento do contrato, foi rapidamente contatado através do WhatsApp em 16 de abril de maio de 2024. Desde o início da comunicação, a liderança demonstrou uma postura acolhedora e receptiva ao diálogo, revelando seu interesse em estabelecer uma interação eficiente e colaborativa. Essa postura inicial promissora estabelece uma base sólida para uma parceria construtiva e bem-sucedida entre as partes envolvidas no projeto.

Essa interação inicial favorável com a líder comunitária ressalta a relevância da comunicação eficaz e do estabelecimento de um vínculo de confiança desde o princípio. O envolvimento inicial e a acolhida demonstrada pela liderança abrem caminho para uma parceria produtiva, onde é possível compartilhar ideias, abordar preocupações e desenvolver soluções de forma colaborativa. Essa proximidade e transparência na comunicação são fundamentais para assegurar a fluidez e o êxito do projeto em todas as suas etapas.

A REUNIÃO COMUNITÁRIA: O planejamento prévio da reunião, destinada a estabelecer o primeiro contato com a comunidade e apresentar a empresa juntamente com o projeto, inicialmente estava agendado para 09 de maio de 2024. Nesse estágio crucial, os convites foram meticulosamente preparados e entregues ao líder comunitário, preparando o terreno para a interação inicial. A pedido do Grupo de Gerenciamento, no entanto, a reunião foi adiada para garantir a coordenação de agendas com os agentes públicos municipais que participariam do



encontro, enfatizando a importância da participação e colaboração de todos os envolvidos.

Após o ajuste do cronograma e a divulgação revisada dos convites, a reunião foi remarcada para 13 de maio de 2024, no intuito de atender às necessidades de todos os envolvidos, garantindo uma presença abrangente e significativa. Durante o evento, as discussões fluíram de maneira construtiva, promovendo um diálogo positivo e uma atmosfera de colaboração. A presença foi devidamente registrada, reafirmando o compromisso com a transparência, solidificando a base para futuras interações com a comunidade.



Reunião comunitária ocorrida na Comunidade do PC3

A COLETA DE DOCUMENTOS: Após a fase inicial de apresentação do programa à Comunidade, a empresa em colaboração com o líder comunitário iniciou o planejamento das datas e definição do local para identificar os moradores e coletar os documentos necessários. Com os locais e datas definidos, deu-se início ao processo de mobilização, predominantemente conduzido online por intermédio dos grupos de moradores do *WhatsApp*, com a coordenação do líder comunitário.

Adicionalmente, realizaram-se visitas às residências para a distribuição dos convites impressos, ocorrida em 13 de maio de 2024, estabelecendo, assim, um contato direto com os membros da comunidade. A mobilização iniciou por volta das 11:30 horas, com a presença da líder comunitária, que acompanhou os colaboradores Bruno da Silva Rodrigues e Ana Lídia Dias durante o percurso. Os convites foram



distribuídos de porta em porta, e foi obtida a autorização dos moradores para fotografar durante a visita.



Registros da mobilização realizada para a identificação dos moradores e coleta de documentos.

A primeira fase de coleta de documentos teve início em 03 de junho de 2024, sendo conduzida pelos colaboradores acima referidos que chegaram ao local às 14:00 horas. Montada a estrutura necessária, o atendimento teve início às 15:00 horas, tendo sido encerrado às 21:00 horas.



Registro da identificação de moradores e coleta de documentos da Comunidade PC3.

IDENTIFICAÇÃO DAS HABITAÇÕES E INFRAESTRUTURA:

No dia 10 de julho de 2024, esteve presente no núcleo PC3 o colaborador Bruno da Silva Rodrigues. Em razão da chuva que caía no dia, houve certa dificuldade nas atividades, que duraram mais que o previsto. De todo modo, todas as residências foram registradas, bem como a infraestrutura que serve à Comunidade. Não houve participação de lideranças comunitárias na visita de campo para a identificação.

INCIDENTES SOCIAIS: Na coleta de documentos realizada na Comunidade PC3 os moradores Claudiomiro Camargo Pereira e Andreia Moreira da Silva Pereira, expressaram que sua vizinha, Iraci do Rosário Silva, que residia nos fundos (em uma área de vala), ao saber da regularização do terreno, começou a construir em um fim de semana em uma parte do terreno do casal, formando um L, sem obter autorização prévia. Apesar dos vizinhos tentarem esclarecer que a área pertence a eles, foram tratados com desrespeito e agressividade, e a construção está em andamento. O casal sentiu-se inseguro para tomar medidas legais e relatou o ocorrido aos colaboradores da empresa. Eles informaram que o Contrato de Compra e Venda que possuem descreve as medidas corretas do terreno.

Observou-se que a maioria dos moradores não possui documento de comprovação de residência, uma vez que os Contratos de Compra e Venda foram perdidos em um incêndio na comunidade, conforme relato de muitos deles. Já o morador Douglas Martins Souza se ofereceu para auxiliar no levantamento



topográfico, uma vez que a maioria dos terrenos, segundo ele, apresenta diferenças em relação ao desenho uma vez disponibilizado pelo Município de Florianópolis. Durante a coleta de documentos, a comunidade recebeu a equipe calorosamente, oferecendo chá, salgados e chimarrão como gesto de hospitalidade.

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.

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.

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.

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:

- ✓ DANIELA DA SILVA, CPF:392.485.980-34
- ✓ ELI LOPES DOS SANTOS, CPF:312.560.665-91
- ✓ FERNANDO BATISTA LINO, CPF:036.346.069-16
- ✓ FRANCIELLE CRISTINA ADÃO DE SOUZA, CPF:058.384.129-50
- ✓ GILDA ELIANA GARCIA GONZALEZ COSTA, CPF:009.262.689-02
- ✓ JOSÉ RAIMUNDO OLIVEIRA BARBOSA, CPF:017.581.715-45
- ✓ MARIA DAS BANDEIRAS DE JESUS SANTOS, CPF:510.514.945-91
- ✓ OSVALDINO ORLANDO BARBOSA, CPF:600.875.109-44
- ✓ PRISCILA DE FÁTIMA CAPISTRANO, CPF:055.495.839-25
- ✓ ROGÉRIO GABRIEL NUNES, CPF:910.145.149-91
- ✓ TAMIRES DA SILVA PEREIRA, CPF:074.378.149-00
- ✓ VILÓRIO CUSTÓDIO TEIXEIRA, CPF:619.755.189-53

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

LISTA DOS ATUAIS OCUPANTES:

A seguir, apresentamos a relação dos atuais ocupantes, lembrando que, estão assim conceituados na Lei Federal nº 13.465/2017¹: *“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
ADALTO ANUNCIÇÃO PEREIRA	024.686.955-00	Cristiana Figueredo Gramosa	054.856.955-07
ANANIAS MARCO DE OLIVEIRA FILHO	031.253.555-40	DENISE FABIANI SCHULTZE OLIVEIRA	062.903.359-52
ANGELICA DE SOUZA SANTOS DOS SANTOS	795.718.245-34	-	-
CARLOS EDUARDO BARBOSA DOS SANTOS	944.662.035-04	-	-
CLAUDIOMIRO CAMARGO PEREIRA	552.683.580-49	ANDREIA MOREIRA DA SILVA PEREIRA	006.052.370-00
DEBORA FRANCISCO CRUZ	103.367.019-77	JACKSON DE JESUS CRUZ	059.307.575-77
DEBORA ROSANE DE SOUZA	116.449.689-16	RANIERI MAYKON SOUZA DUTRA	080.604.029-78
DIRCEU CAETANO	016.860.649-69	ANA PAULA DA SILVA	005.671.649-42
DOUGLAS MARTINS SOUZA	042.836.779-81	FRANCIELLE CRISTINA ADÃO SOUZA	058.384.129-50
EDNALDO ALMEIDA SALDANHA	033.482.745-08	JANETE SANTANA SANTOS	033.699.405-23
ELISANDRO DE SOUZA MAZAREM	008.369.340-83	SIMONE SCHUTZ MAZAREM	790.087.809-25
ELSA ADÃO VELOSO	493.612.019-72	-	-
EVANILDA DE SOUZA SANTOS	001.691.925-47	-	-
FELIPE ALUISIO ADÃO	085.998.879-12	ANA LUIZA BARBOSA ADÃO	083.075.839-93
FERNANDO PEREIRA DE JESUS	030.245.225-73	ROSIANE SANTOS DE JESUS	058.269.735-28
FLAVIA ELEONORA ADÃO	035.963.439-76	-	-
INES DE OLIVEIRA DOS SANTOS	052.394.579-82	MICHEL LUIZ DE SOUZA	049.868.959-07
IRACI DO ROSARIO SILVA	343.832.479-20	-	-
JEAN CARLOS MARQUES DA SILVA	039.961.029-41	DANUBIA DA SILVA	932.485.980-34
JESSICA WELTER DIHL	073.976.889-18	-	-
JOSÉ ALVINO FERREIRA	899.959.614-15	-	-
JOSÉ FERNANDES DE ALMEIDA	083.827.169-38	-	-
LETICIA DE SOUZA DA CONCEIÇÃO	055.007.339-66	CLEVERSON ANTUNES	009.513.759-97

¹ Inciso VIII, art. 11 da Lei Federal nº 13.465/2017.

MATILDE SEGARINO DA SILVA	785.410.009-82	-	-
NELSON DE SOUZA FRANCO	785.053.569-34	ROSELI ZENITE AMARAL	797.012.139-04
NILZETE RUFINO DE SOUZA LIMA	965.775.337-68	JOSÉ LUIS DA CONCEIÇÃO	701.229.037-49
ROSA BECKER	624.988.869-15	-	-
ROSIMERE MACHADO	054.948.109-50	-	-

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 cometimento 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.



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 N° 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.

PLANTA DO ZONEAMENTO



DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	%
Nº Total de Lotes	58	100,00
ARP-4.5	5	8,63
AVL	53	91,37

LEGENDA:

ARP-4.5

AVL

PRODUTO 1: Diagnóstico do núcleo urbano informal

SUBPRODUTO 1.8: Pesquisa Cartorial

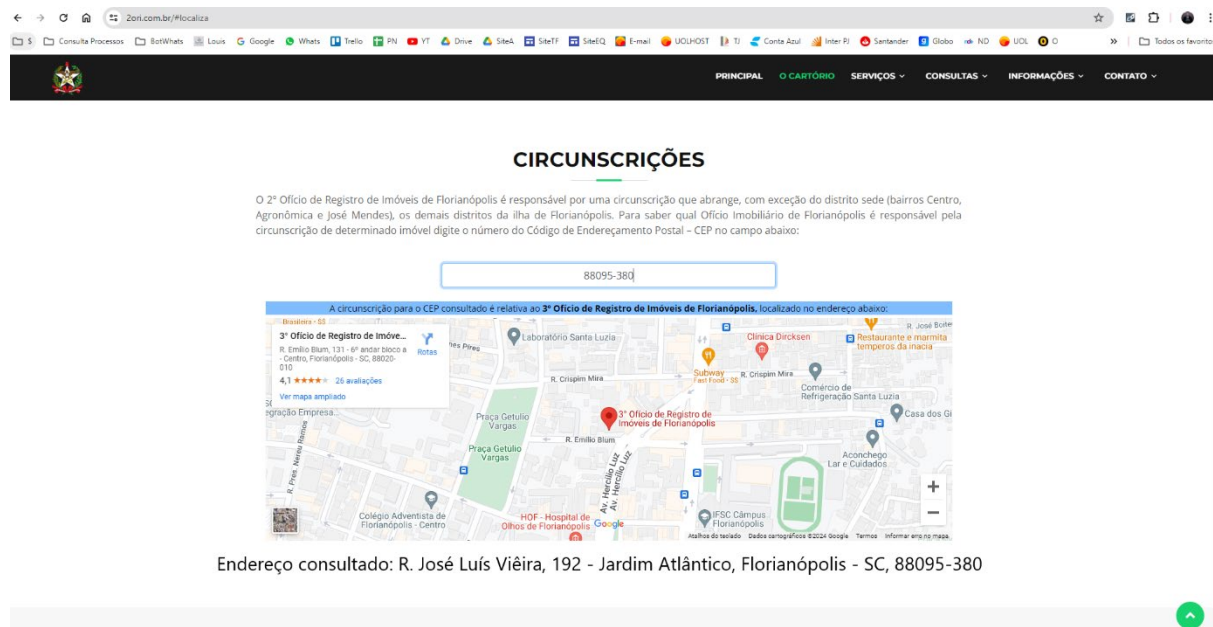
PESQUISA NOS CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA ÁREA ATINGIDA PELA OCUPAÇÃO, IDENTIFICANDO OS PROPRIETÁRIOS E POSSÍVEIS SOBREPOSIÇÕES DE MATRÍCULAS.

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:



CIRCUNSCRIÇÕES

O 2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis é responsável por uma circunscrição que abrange, com exceção do distrito sede (bairros Centro, Agronômica e José Mendes), os demais distritos da ilha de Florianópolis. Para saber qual Ofício Imobiliário de Florianópolis é responsável pela circunscrição de determinado imóvel digite o número do Código de Endereçamento Postal - CEP no campo abaixo:

88095-380

A circunscrição para o CEP consultado é relativa ao 3º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis, localizado no endereço abaixo:

3º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis
R. Emílio Blum, 131 - 6º andar bloco A
Centro, Florianópolis - SC, 88020-010
4,1 ★★★★★ 26 avaliações
Ver mapa ampliado

Endereço consultado: R. José Luís Viêira, 192 - Jardim Atlântico, Florianópolis - SC, 88095-380

Para atender o disposto na etapa de trabalho nº 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 2º 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 nº 2024.017 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 nº 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 2º 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.

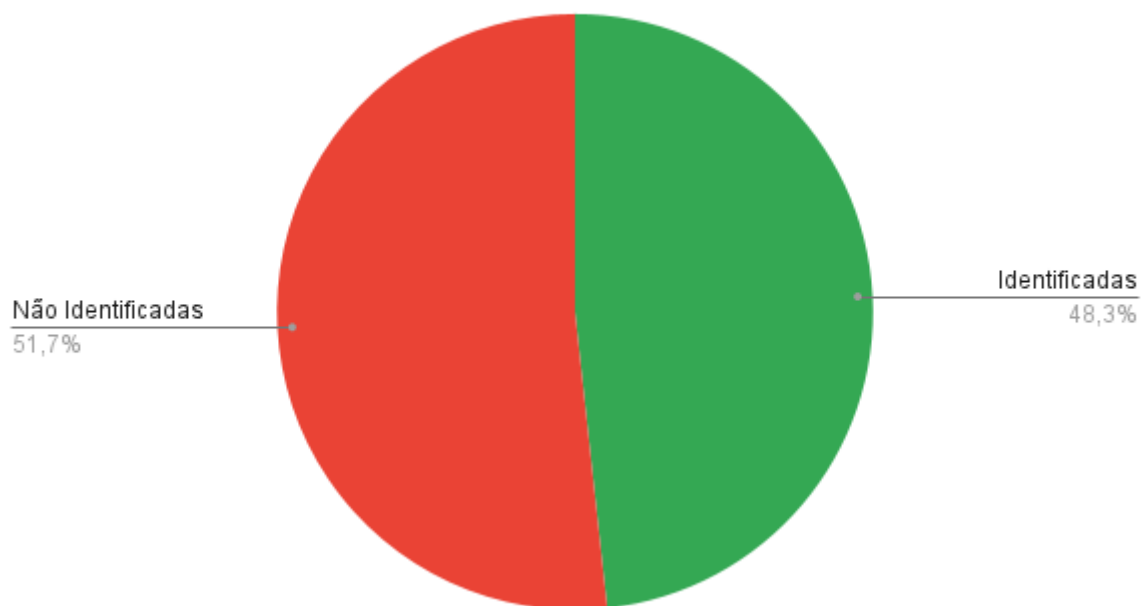
Requeru-se, igualmente, a pesquisa pelo indicador pessoal com a emissão de certidão de propriedade, dos atuais ocupantes e dos respectivos antigos possuidores, cujos dados foram colhidos na documentação apresentada pelos atuais ocupantes deste Núcleo Urbano Informal Consolidado.

Registrrou-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.

DIAGNÓSTICO DO NÚCLEO URBANO INFORMAL:

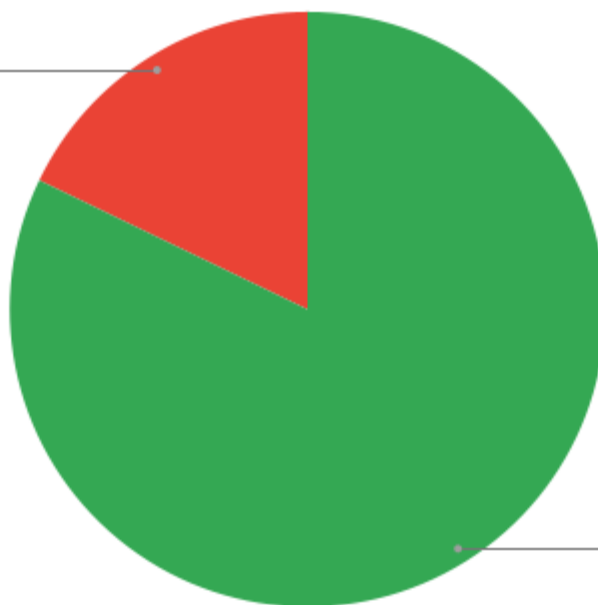
Unidades Identificadas



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

Modalidade

Reurb-E
17,9%

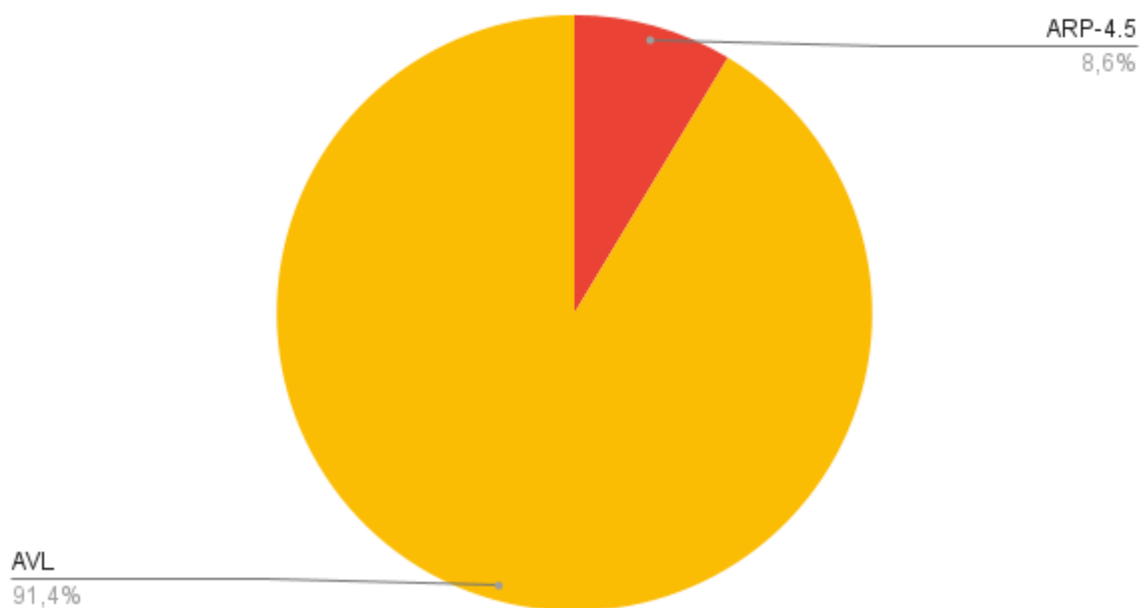


Reurb-S
82,1%



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

Zoneamento



Área de Risco

Risco Baixo

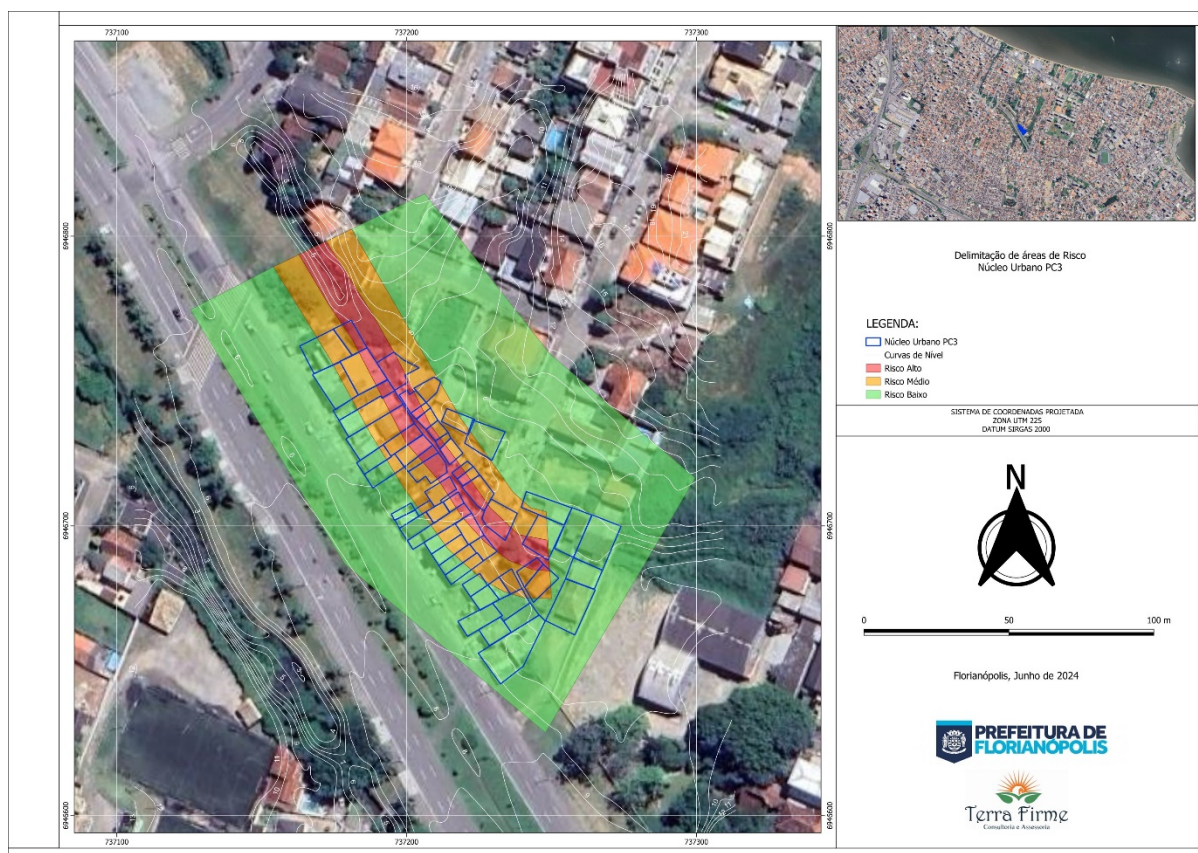
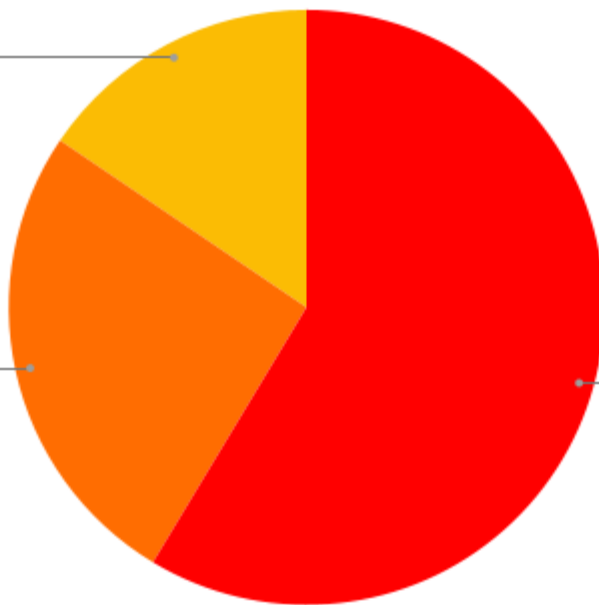
15,5%

Risco Médio

25,9%

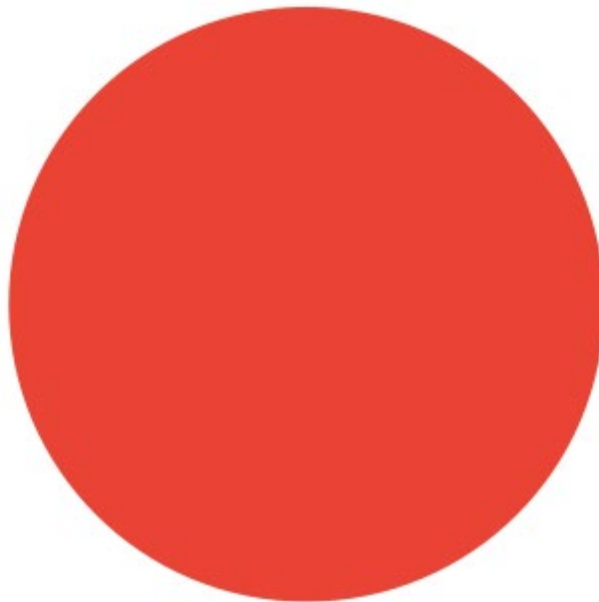
Risco Alto

58,6%



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

APP



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

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 58 unidades estimadas no núcleo, foram identificados 48,28% e localizados 48,3% dos atuais ocupantes. Em relação ao zoneamento, 91,4 % das unidades está localizada em AVL e 8,6% em ARP-4.5.

Entre os ocupantes identificados, 82,1% podem ser classificados na modalidade Reurb-S, com base na renda informada pelas famílias.

Todas as unidades do núcleo estão localizadas em Área de Preservação Permanente. Em relação a área de risco, 58,6% estão localizadas em área de risco alto, 25,9% estão localizadas em área de risco médio e 15,5% das unidades estão localizadas em área de risco baixo. 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 delimitada, uma vez que a possibilidade de realocação de ocupantes é uma medida prevista na Lei Federal nº 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.

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.