



**Regularização fundiária: estudo de caso na “Praia do Lixo” localizada no município de São Francisco do Sul/SC.**

*Regularization: case study on “Trash Beach” located in São Francisco do Sul / SC.*

*Regularización: estudio de caso sobre “Playa Basura” situado en São Francisco do Sul / SC.*

**Edina Fernanda Pagani**

Graduanda em Engenharia Civil, UFSC, Brasil  
edina.pagani@grad.ufsc.br

**Andréa Holz Pfitzenreüter**

Doutora em Arquitetura e Urbanismo, UFSC, Brasil.  
andrea.hp@ufsc.br

**RESUMO**

A ocupação informal em regiões que proporcionam risco à população, ou em áreas de proteção como: Área de Preservação Permanente (APP) e terrenos da marinha, demanda por Regularização Fundiária Urbana (Reurb). Este trabalho realiza o estudo de caso da "Praia do Lixo", assentamento irregular no município de São Francisco do Sul-SC. Desde 2013, são realizados trabalhos envolvendo a prefeitura municipal, a Secretaria de Patrimônio da União (SPU) e a Associação de Municípios do Nordeste de Santa Catarina na região. Essa parceria visa determinar os procedimentos necessários a Reurb local, levando em consideração o que descrevem as leis municipais, estaduais e federais. Realizou-se também, uma comparação entre as leis federais nº 11.977/2009 e nº 13.645/2017, que tratam do assunto. Segundo levantamentos de dados em campo e entrevistas com os ocupantes, verificou-se que ocorre expansão na região, onde o uso do solo é inadequado segundo o Plano Diretor municipal, tendo infraestrutura básica precária, e com maior parte dos ocupantes de baixa renda. Para a implantação de medidas e intervenções no local, já existe um projeto de revitalização, que visa criar um parque municipal e recuperar o meio ambiente, assim como, melhorar a estrutura urbanística. Por análises, o projeto é interessante, mas precisa de algumas readequações quanto: ao redimensionamento de ranchos de pesca, criação de local de suporte aos pescadores amadores e de subsistência, desenvolvendo uma estratégia quanto a área consolidada da poligonal, que apresenta uso do solo indevido. Os materiais desenvolvidos estarão disponíveis ao município para as intervenções futuras na região.

**PALAVRAS-CHAVE:** Ocupação informal. Reurb. Áreas de proteção.

**SUMMARY**

*Informal occupation in regions that pose a risk to the population, or in protected areas such as: Permanent Preservation Area (APP) and navy land, demand for Urban Land Regularization (Reurb). This paper presents the case study of "Praia do Lixo", an irregular settlement in the municipality of São Francisco do Sul-SC. Since 2013, works have been carried out involving the city hall, the Secretaria do Patrimônio da União (SPU) and the Association of Northeast Santa Catarina Municipalities in the region. This partnership aims to determine the procedures necessary for the local Reurb, taking into account what the local, state and federal laws describe. A comparison was also made between federal laws 11,977 / 2009 and 13,645 / 2017, which deal with the subject. According to field data surveys and interviews with the occupants, it was found that there is expansion in the region, where land use is inadequate according to the Municipal Master Plan, having poor basic infrastructure, and with most low-income occupants. For the implementation of measures and interventions on site, there is already a revitalization project that aims to create a municipal park and recover the environment, as well as improve the urban structure. For analysis, the project is interesting, but needs some readjustment as: the resizing of fishing ranches, creation of support for amateur and subsistence fishermen, developing a strategy for the consolidated area of the polygonal, which presents improper land use. The developed materials will be available to the municipality for future interventions in the region.*

**KEYWORDS:** Informal occupation. Reurb. Protection areas.

**RESUMEN**

*Ocupación informal en regiones que representan un riesgo para la población, o en áreas protegidas como: Área de Preservación Permanente (APP) y tierra de la marina, demanda de regularización de tierras urbanas (Reurb). Este artículo presenta el estudio de caso de "Praia do Lixo", un asentamiento irregular en el municipio de São Francisco do Sul-SC. Desde 2013, se han realizado trabajos que involucran al ayuntamiento, la Secretaría del Patrimonio de la Unión (SPU) y la Asociación de Municipios del Noreste de Santa Catarina en la región. Esta asociación tiene como objetivo determinar los procedimientos necesarios para la rehabilitación local, teniendo en cuenta lo que describen las leyes locales, estatales y federales. También se hizo una comparación entre las leyes federales 11.977 / 2009 y 13.645 / 2017, que tratan el tema. De acuerdo con encuestas de datos de campo y entrevistas con los ocupantes, se encontró que hay una expansión en la región, donde el uso de la tierra es inadecuado de acuerdo con el Plan Maestro Municipal, con una infraestructura básica deficiente y con la mayoría de los ocupantes de bajos ingresos. Para la implementación de medidas e intervenciones en el sitio, ya existe un proyecto de revitalización que tiene como objetivo crear un parque municipal y recuperar el medio ambiente, así como mejorar la estructura urbana. Para el análisis, el proyecto es interesante, pero necesita algunos reajustes como: el cambio de tamaño de los ranchos de pesca, la creación de apoyo para los pescadores aficionados y de subsistencia, el desarrollo de una estrategia para el área consolidada del poligonal, que presenta un uso inadecuado de la tierra. Los materiales desarrollados estarán disponibles para el municipio para futuras intervenciones en la región.*

**PALABRAS CLAVE:** Ocupación informal. Reurb. Zonas de protección.



## 1. INTRODUÇÃO

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

Nestas áreas, encontram-se ecossistemas de grande fragilidade e de suma importância para a manutenção da biodiversidade característica, assim como recursos hídricos, restingas e manguezais (PERSIKE; VIEIRA; FONTAN, 2014). Por esse motivo, são necessárias políticas de preservação e controle destas regiões.

O objetivo deste trabalho é realizar um estudo de caso, em uma área denominada Praia do lixo, localizada no município de São Francisco do Sul, em Santa Catarina. A região é acometida por várias particularidades, como locação em área de proteções ambientais e de marinha, cultura de pesca, ocupações irregulares com usos não permitidos pelo Plano Diretor municipal e falta de infraestrutura essencial, favorecendo a desigualdade social. Tendo o intuito, aplicar políticas de regularização fundiária no local e estudo de implementação de um parque municipal na área. A faixa litorânea em questão, encontra-se inclusive dentro dos terrenos de marinha. Essa constatação, se dá, a partir do Decreto da Lei nº 9.760/46, que conceitua esse território, como a “faixa de 33 metros, medidos horizontalmente, para a parte da terra, da posição da linha de preamar-médio de 1831.” Superficialmente, a linha preamar-médio de 1831, se configura, como sendo o limite máximo, que as influências da maré atingiram no ano de 1831. A partir de então, essa mensuração não foi mais realizada, por essa razão, ainda serve como base de especificação na atualidade.

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

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

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



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

### 3. METODOLOGIA

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

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

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

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

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

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



### 3.1. Comparação entre as Leis Federais

Com o intuito de melhor visualização da relação e alterações entre as Leis Federais nº 11.977/2009 e 13.465/2017, foram elaborados quadros com comparações acerca delas. A seguir é exposto um exemplo dos quadros elaborados.

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

**Quadro 1 – Exemplo dos quadros comparativos: Definições da Regularização Fundiária**

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

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



Outra mudança encontrada é quanto aos aspectos territoriais e urbanísticos em questão da sua descrição e a inserção de novas preposições, um exemplo é a Certidão de Regularização Fundiária (CRF), peça importante implementada pela Lei nº 13.465/2017.

Sobre a classificação quanto ao tipo de regularização fundiária:

- a Lei nº 11.977/2009, apresenta duas esferas: a Regularização Fundiária de Interesse Social; e a de Interesse Específico, conforme especificado no Art. 47º, itens XII e XIII (BRASIL, 2009).
- A Lei nº 13.465/2017, baseia-se em três gêneros: a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S), Específico (Reurb-E) e Inominada (Reurb-I), conforme Art. 13º, da seção I, item I e II. Os requisitos principais para casa tipo são: no social, renda mensal inferior a 5 salários mínimos, conforme Art. 92º, parágrafo 2, item I da Lei 13.465/2017; no específico, renda mensal maior a 5 salários mínimos e condicionado a 10, segundo Art. 84º, parágrafos 4º e 5º, da mesma Lei (BRASIL, 2017).

Ainda segundo o descrito em lei, o processo de regularização fundiária, é baseado em alguns princípios. Pelo, Art. 37º, da Lei nº 13.465/2017, o poder público tem o dever de dar infraestrutura essencial, equipamentos comunitários, direito e melhorias habitacionais. O Art. 55º, trata, que a comunidade menos favorecida, deve ser inserida na Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S) (BRASIL, 2017). Na Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (Reurb-E), é responsabilidade do poder público, conforme descreve o Art. 38º, da Lei nº 13.465/2017: a implementação do sistema viário; implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, e efetivação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso (BRASIL, 2017).

Quanto as exigências para a aprovação do projeto de regularização fundiária, ambas as leis têm especificações distintas a serem cumpridas sobre o assunto. Dentro das mesmas incorpora-se de forma geral: estudo preliminar da região e do lote, análise da infraestrutura local, descrição do terreno com coordenadas e especificações, estudo ambiental, entre outros. Com esses dados, o poder público municipal passa a ter maior conhecimento da área a ser regularizada, desta forma, consegue definir as medidas a serem tomadas para a melhora da região.

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

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

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

§ 1º O projeto de regularização fundiária de interesse social deverá incluir estudo técnico que demonstre a melhoria das condições



ambientais em relação à situação anterior com a adoção das medidas nele preconizadas.

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

I - Caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;

II - Especificação dos sistemas de saneamento básico;

III - proposição de intervenções para a prevenção e o controle de riscos geotécnicos e de inundações;

IV - Recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;

V - Comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos, a não ocupação das áreas de risco e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;

VI - Comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e

VII - garantia de acesso público às praias e aos corpos d'água.

**Art. 65.** Na Reurb-E dos núcleos urbanos informais que ocupam Áreas de Preservação Permanente não identificadas como áreas de risco, a regularização fundiária será admitida por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária, na forma da lei específica de regularização fundiária urbana. (BRASIL, 2012).

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

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

### 3.2. Disposição de outras legislações

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

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

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



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

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

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

Segundo a Lei Federal nº 12.651/2012, Área de Preservação Permanente (APP), é uma “área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade; facilitar o fluxo gênico de fauna e flora; proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.” (BRASIL, 2012).

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

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

### 3.3. Dados sobre a região

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

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

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

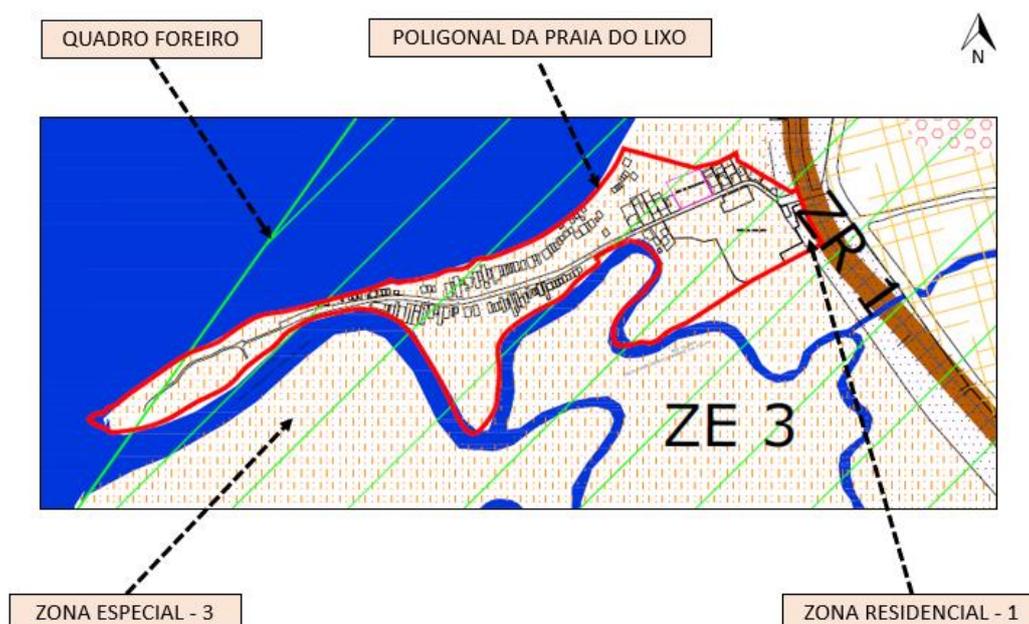
Desta forma, segundo o Diagnóstico Ambiental da Praia do Lixo (2015), a área total da poligonal desta região é de 75.454,00 m<sup>2</sup>, onde existe a presença de três ambientes distintos: “área antropizada de 35.526,00 m<sup>2</sup>, área de vegetação de manguezal 35.181,00 m<sup>2</sup> e faixa de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

A região da Praia do Lixo, está inserida no Quadro Foreiro do município de São Francisco do Sul, tendo o domínio útil deste “imóvel” com matrícula nº 7.066, o qual foi registrado, pelo Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Francisco do Sul, no Livro nº 2, ficha 1. Em domínio municipal, e com jurisdição da Secretaria de Patrimônio da União (SPU), devido as faixas litorâneas e os terrenos da marinha. Desta forma, a SPU deve conhecer, zelar e proteger essas áreas, sendo necessário à sua autorização para intervenções na área, assim como também da prefeitura municipal.

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

A partir do Plano Diretor Municipal na região, pode-se verificar que a região em estudo está inserida em grande parte da poligonal de intervenção na Zona Especial 3 (ZE 3), e em uma pequena proporção, na Zona Residencial 1 (ZR 1), como mostra a figura 1.

**Figura 1 - Representação do Zoneamento presente na Praia do Lixo**



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



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

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

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

#### **4. RESULTADOS**

Em relação a situação econômica da área, constata-se que a região é caracterizada majoritariamente pela atividade pesqueira, com a presença de ranchos de pesca na região.

Segundo o diagnóstico socioeconômico realizado no local pela equipe da Associação de Municípios do Nordeste de Santa Catarina (AMUNESC) em meados de 2015, baseado no Decreto nº 6040/2007, o domínio social da região, apresenta diferentes classes sociais, mas com evidência a renda mensal de até 5 salários mínimos, caracterizando uma população menos favorecida.

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

Em relação a questão ambiental, para representar o que é estipulado pela Lei Federal nº 12.651/2012, em relação as Áreas de Preservação Permanente (APP) e as faixas de proteção do manguezal. A faixa de proteção ambiental delimitada ao manguezal, a Baía da Babitonga e aos rios Olaria e Laranjeiras, constata-se que a região se encontra em ambiente particularmente frágil, onde a maioria das ocupações presentes na extensão da poligonal de intervenção, estão inseridas em áreas de mangue e/ou em APP de recursos hídricos.

A ocupação irregular e indevida na região é muito evidente. Na visita in loco, encontra-se a construção ranchos de pesca dentro dos recursos hídricos ou muito próximos. A expansão territorial também é evidente com degradação da biodiversidade e poluição. Um exemplo, é a falta de medidas de saneamento e descarte de lixo incorreto. Na área são encontrados aproximadamente 101 ranchos de pesca, que possuem área mínima de 9,00 m<sup>2</sup> e máxima de

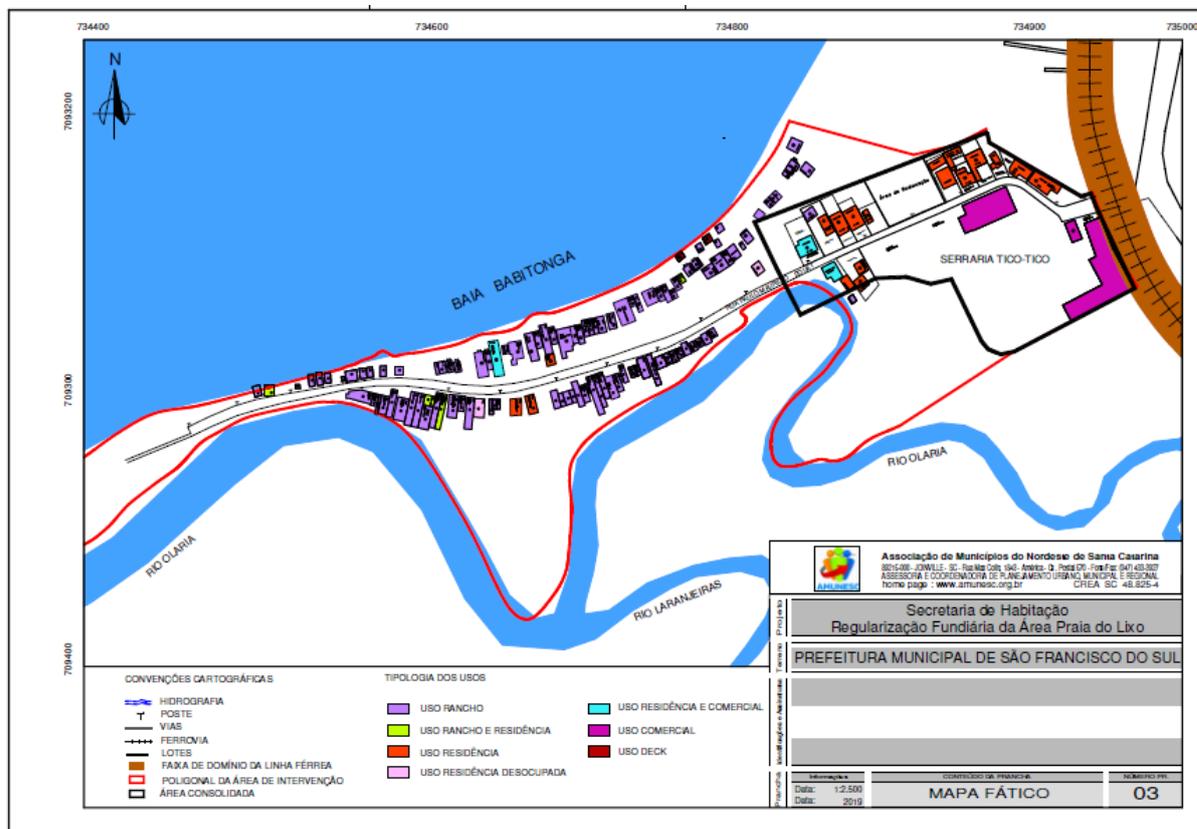
161,00 m<sup>2</sup>, que por serem uso equipamento, são admitidos na Zona Especial 3 (ZE 3) pelo Plano Diretor municipal. A figura 2 expõe a ocupação voltada aos recursos hídricos próximos e o Mapa 1 o Uso e Ocupação da Área.

**Figura 2 - a) e b) edificações voltadas a Baía da Babitonga. c) ocupações próximas ao Rio Olaria**



Fonte: Autora (2019).

**Mapa 1 - Parâmetros gerais da área**

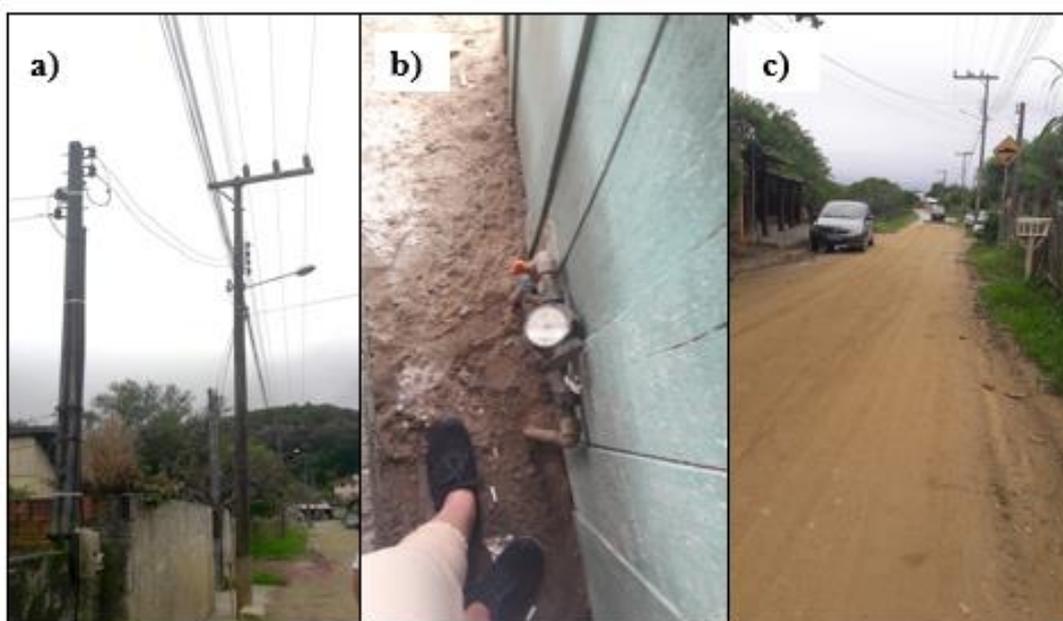


Fonte: AMUNESC (2015), atualizado pela autora (2019).

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

O município por sua vez oferece: a manutenção de uma rua para o acesso na região, denominada rua Paulo Mauricio Douat, que se interliga a avenida principal, Doutor Nereu Ramos; serviços de distribuição de energia e água, linha telefônica e internet; iluminação pública e coleta de lixo, a qual é realizada três vezes na semana pela empresa Ambiental. Para representar alguns destes itens, apresenta-se a figura 3.

**Figura 3 - a) energia elétrica, iluminação pública e fiações diversas. b) água potável. c) sinalização e conservação viária; e coleta de lixo.**



Fonte: Autora (2019).

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

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

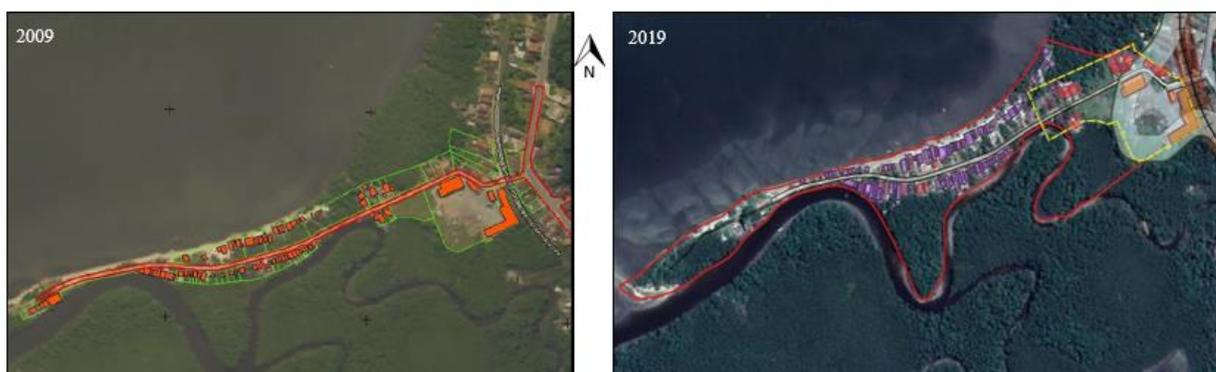
Ao analisar-se as condições apresentadas, é compreensível que se caracterize como imprópria grande parte da ocupação neste local, por vários motivos: presença de problemas com

saneamento básico, região suscetível as ações da maré e edificações com restrições construtivas. Esses aspectos, trazem riscos à saúde e vida da população envolvida.

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

Além disso, observa-se uma grande expansão no local, tenho como referência o ano de 2009 e imagens atuais do Google. A figura a seguir representa essa constatação.

**Figura 4 – Expansão populacional da “Praia do Lixo”**



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

#### **4.1. Regularização Fundiária Urbana (Reurb)**

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

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

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

Na praia do lixo, constata-se que, tanto a Reurb-S, Reurb-E e Reurb-I, podem ser executadas. Ao determinar-se a Reurb de interesse social (Reurb-S), vários direitos são assegurados aos ocupantes e mais gastos são proporcionados ao poder público. Se aplicado a Reurb de interesse específico (Reurb-E) a parcela correspondente, é obrigada a custear alguns dos gastos jurídicos.



Porém os benefícios quanto a infraestrutura essencial são os mesmos. Em relação a Reurb Inominada (Reurb-I), não se tem dados concretos para sua aplicação, neste caso, seria necessário o mapeamento das edificações instaladas antes de 1979 no local. Mas segundo a Associação de Municípios do Nordeste de Santa Catarina (AMUNESC) e o poder público local, pretende-se a aplicação da Reurb-S em toda a área.

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

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

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

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

## **5. CONCLUSÃO**

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

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

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

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



concessão de posse, e a tomada de ações cabíveis à implementação da Reurb, urbanização e recuperação da região.

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

## 6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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