

# **Regularização Fundiária do Município de Ilha Comprida**

## **Métodos Utilizados e Resultados**

**Pérsio Alves de Almeida**

**Engenheiro Agrimensor**

**Diretor da Divisão de Uso e Ocupação do Solo - PMIC**

# Localização Ilha Comprida



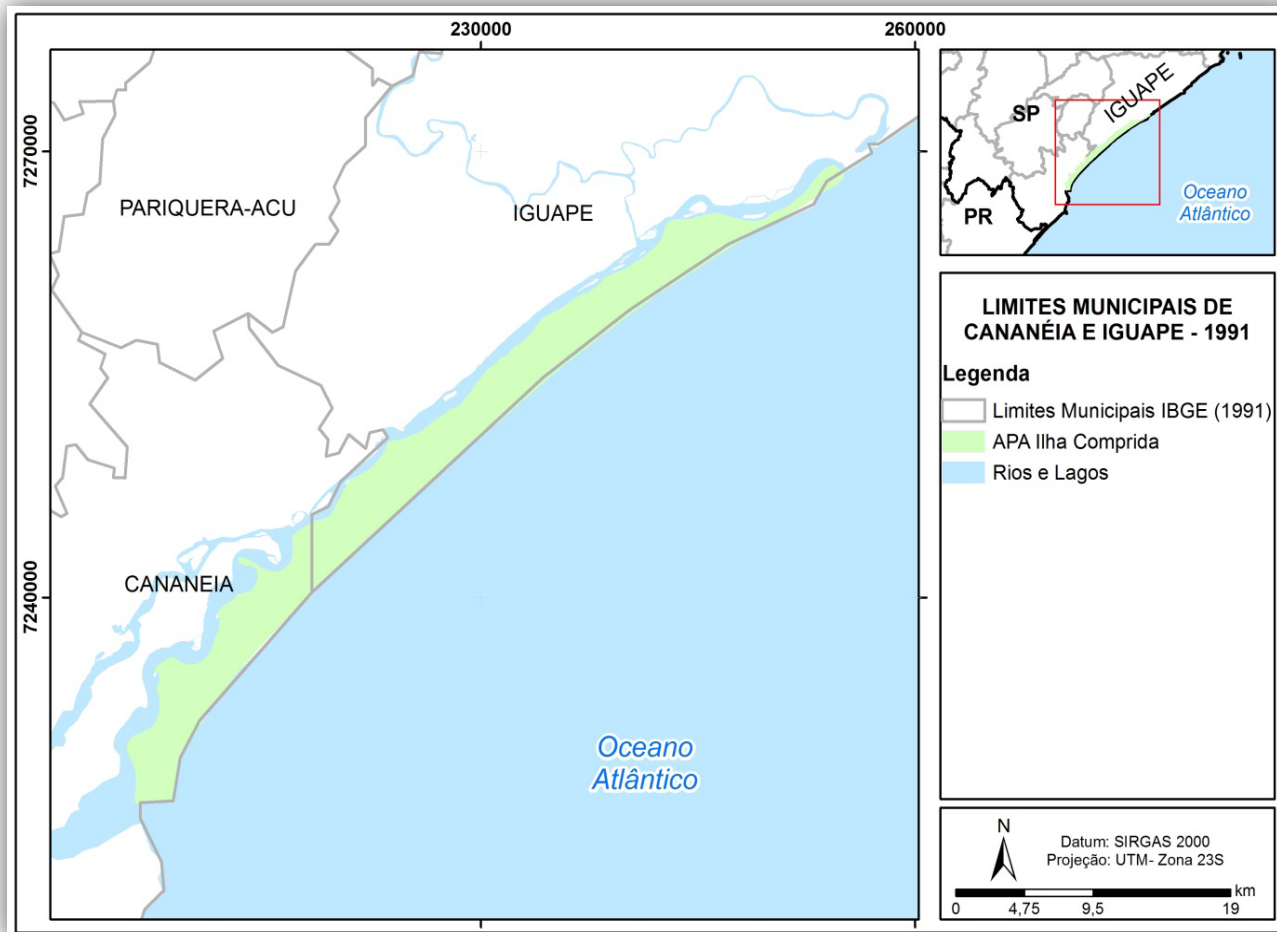
# Localização

## Ilha Comprida



# Histórico

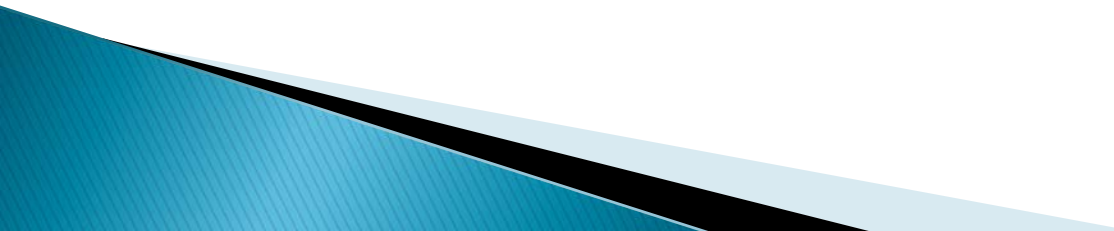
## Divisão do território



# **Histórico**

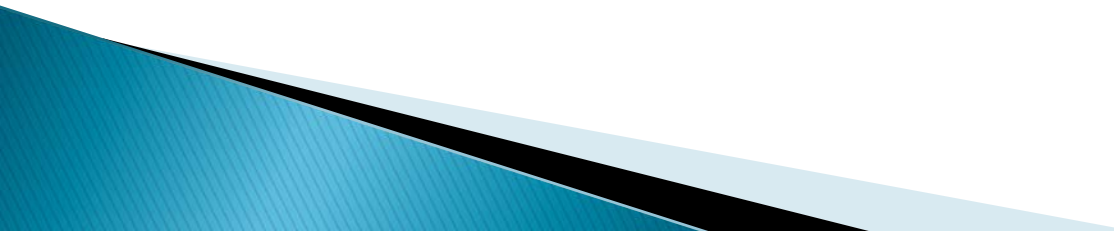
## **Início da Implantação dos Loteamentos**

### **▶ Década de 1960**

- Iniciam-se as primeiras demarcações de terras no município**
  - Falta planejamento do território**
  - Existência de ocupação prévia de moradores tradicionais – vilas**
- 

# **Histórico**

## **Expansão imobiliária, APA**

- ▶ **1962 a 1982: expansão imobiliária no território do município**
  - ▶ **1987: criação da Área Proteção Ambiental (APA) de Ilha Comprida (regulamentada em 1989 - Decreto 30.817/89): consequências**
- 

# Zoneamento do município



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHA COMPRIDA**  
**ESTÂNCIA BALNEÁRIA**

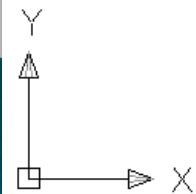
**ZONEAMENTO DA APA ILHA COMPRIDA**  
**CONFORME DECRETO 30817/89**



ILHA COMPRIDA - SP

## LEGENDA TEMÁTICA

- ZU1 - ZONA URBANIZADA 1
- ZU2 - ZONA URBANIZADA 2
- ZU3 - ZONA URBANIZADA 3
- ZU4 - ZONA URBANIZADA 4
- ZOC1 - ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA 1
- ZOC2 - ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA 2
- ZVS - ZONA DE VIDA SILVESTRE
- ZPE - ZONA DE PROTEÇÃO ESPECIAL



# **Criação da APA**

## **Consequências**

- ▶ **Criação da APA *versus* loteamentos já existentes:**
  - **Loteamentos regulares em Zona de Vida Silvestre (ZVS)**
  - **Loteamentos regulares em Zona de Proteção Especial (ZPE)**



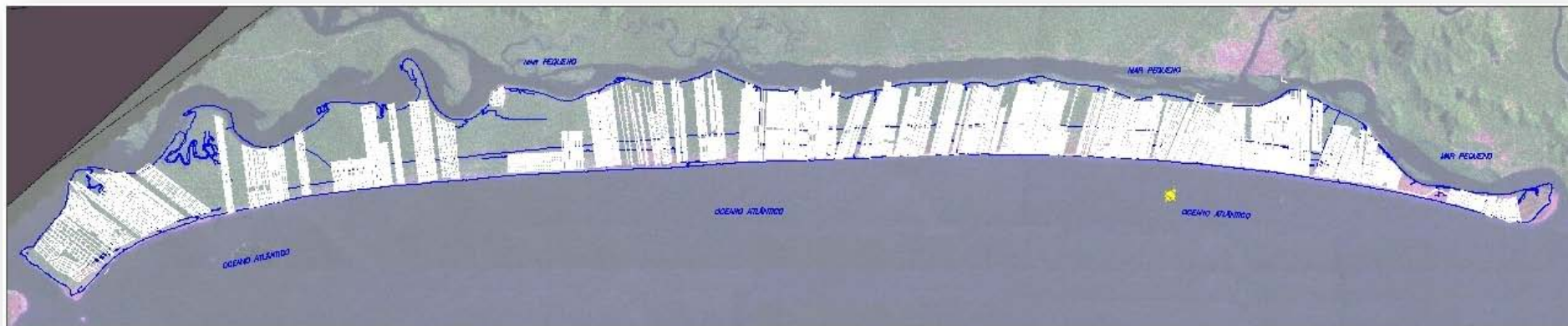
# **Histórico**

## **Emancipação**

- ▶ **1991: emancipação do Município (em 1992 Ilha Comprida passa a ser Município)**
- ▶ **Município passa a compreender o modelo de ocupação fundiária do momento**
- ▶ **Dificuldade:**
  - **1992: início do cancelamento e bloqueio dos balneários pelo juiz da comarca de Iguape**
  - **1994: restaram apenas 02 balneários regulares**

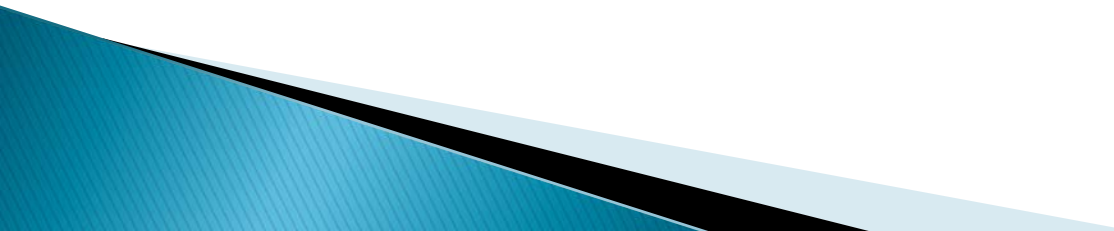
# Histórico

## Emancipação



MUNICÍPIO DE ILHA COMPRIDA - LOTEAMENTOS

# Situação Fundiária

- ▶ **176 loteamentos no território**
  - ▶ **03 vilas em áreas brutas**
  - ▶ **Município passa a buscar o passivo das ocupações para ajudar no planejamento da cidade**
- 

# Regularização Fundiária

## Métodos utilizados

### Levantamento de informações

- ▶ **Busca de acervos aerofotogramétricos:**
  - Antigos: imagem de 1962 ortorretificada
  - Intermediários: imagem de 1982 ortorretificada
  - Atuais: imagem de 2012 ortorretificada
- ▶ **Objetivo: identificar loteamentos, forma de implantação e organização**

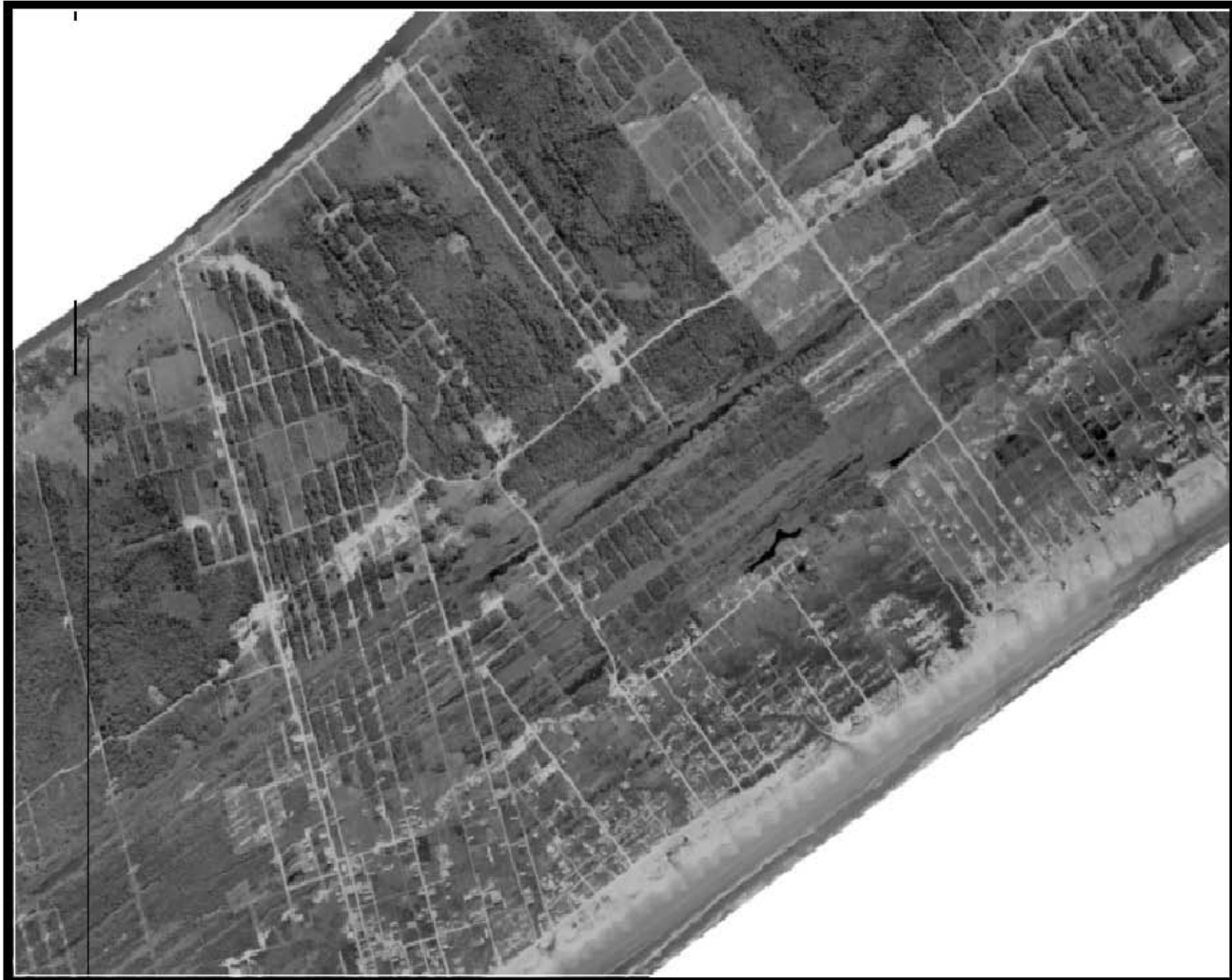
# Regularização Fundiária

Métodos utilizados: Ortofoto – 1962



# Regularização Fundiária

Métodos utilizados: Ortofoto – 1982



# Regularização Fundiária

Métodos utilizados: Ortofoto – 2012



# Regularização Fundiária

**Métodos utilizados: Ortofoto – 1962 a 2012**

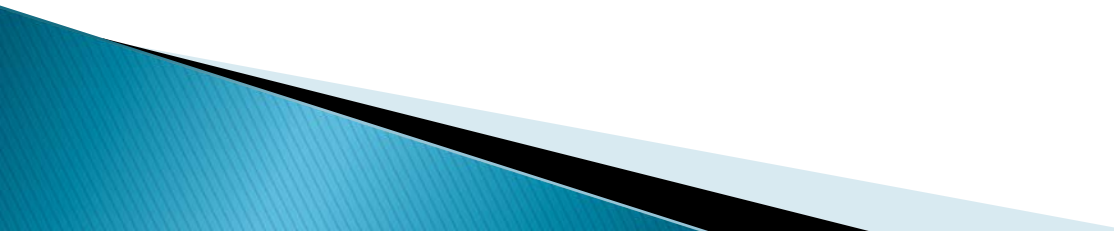
## ▶ Facilidades:

- Levantamento das plantas dos loteamentos e sua digitalização (vetorização)
- Criação da malha das plantas e sobreposição das imagens
- Detecção dos problemas existentes e planejamento de soluções
- Otimização do custo de levantamento para o planejamento da cidade



# **Regularização Fundiária**

**Métodos utilizados: Escala de imagens**

- ▶ **Ortofoto escala 1:1000 na parte central adensada.**
  - ▶ **Ortofoto escala 1:5000 em todo o território.**
  - ▶ **Sobreposição da malha dos loteamentos para entender melhor a ocupação**
- 

# Regularização Fundiária

## Métodos utilizados: Escala 1:1000



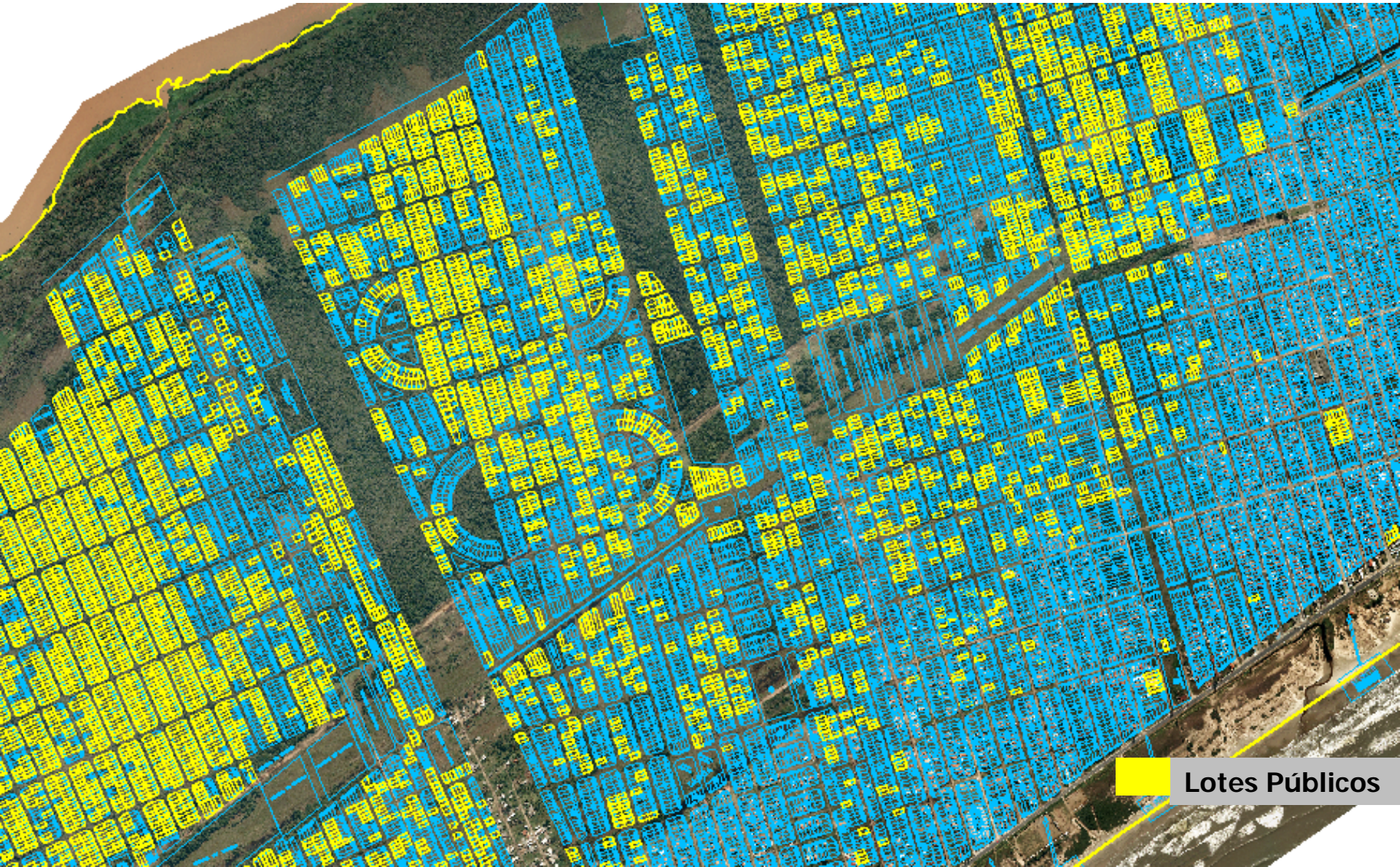
# Regularização Fundiária

Métodos utilizados: Escala 1:5000



# Resultado

## Identificação de lotes públicos - macro



# Resultado

## Identificação de lotes públicos - micro



# **Regularização Fundiária**

## **Métodos utilizados: outras fontes de apoio**

- ▶ **Utilização de lotes públicos obtidos por:**
  - **Dação em pagamento – IPTU**
  - **Adjudicação**
  - **Programa de Moradia Social (Lei Municipal nº1241)**
- ▶ **Regularização municipal dos loteamentos em conjunto com o Cartório de Registro de Imóveis**
- ▶ **Investidura – Art 17 – Lei 8666/93**
- ▶ **Convênio com o Programa Cidade Legal e Instituto de Terras do Estado de São Paulo (ITESP)**

# Regularização Fundiária

**Métodos utilizados: outras fontes de apoio**

- ▶ **Remoção da ocupação de áreas de risco**
  - Programa Litoral Sustentável (apoio CDHU) – preservação ambiental
- ▶ **Retificação de quadras nos loteamentos**
- ▶ **Banco de lotes públicos**
- ▶ **Permutas**

# Regularização Fundiária

## Métodos utilizados: investidura





# Regularização Fundiária

Métodos utilizados: identificação da área de risco



# Regularização Fundiária

## Métodos utilizados: área de risco



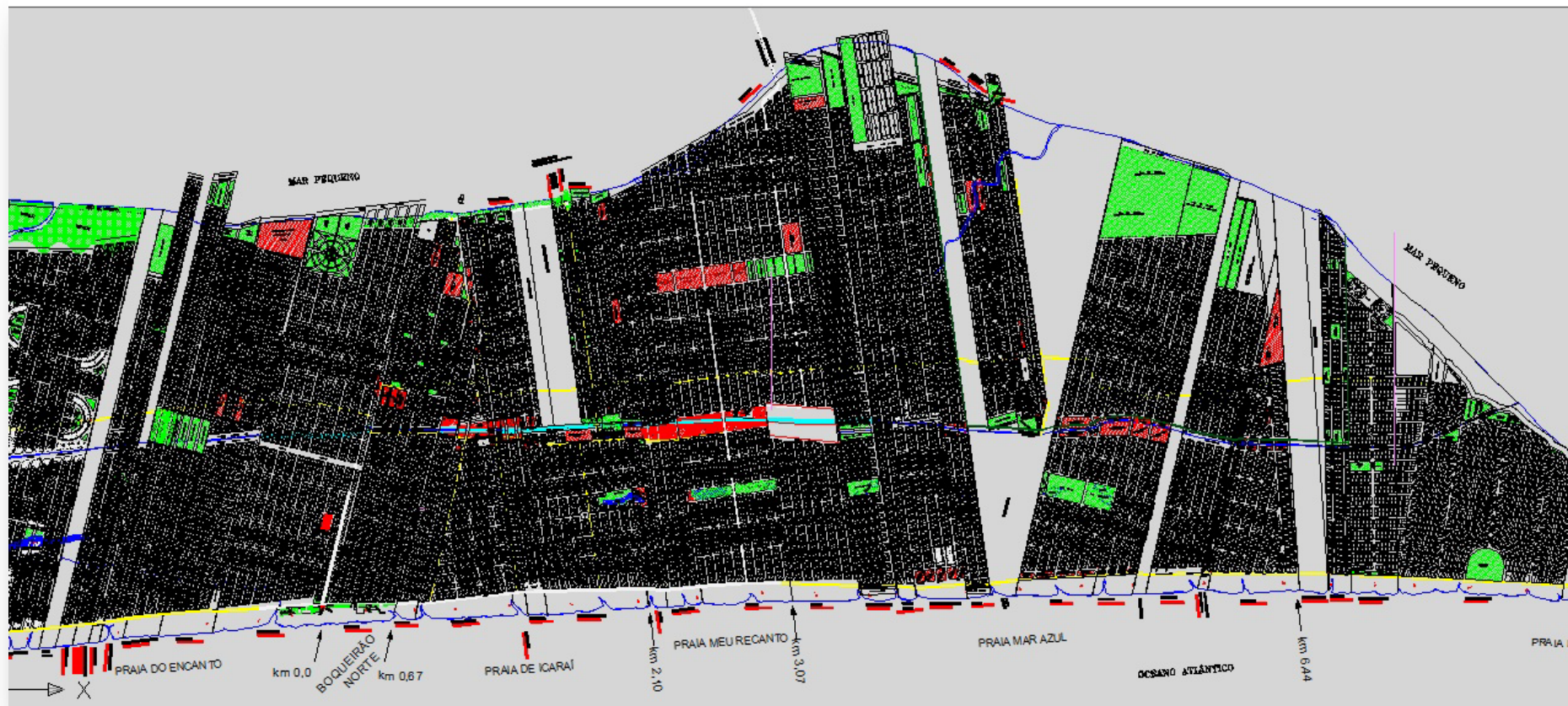
# Regularização Fundiária

Métodos utilizados: retificação de quadra



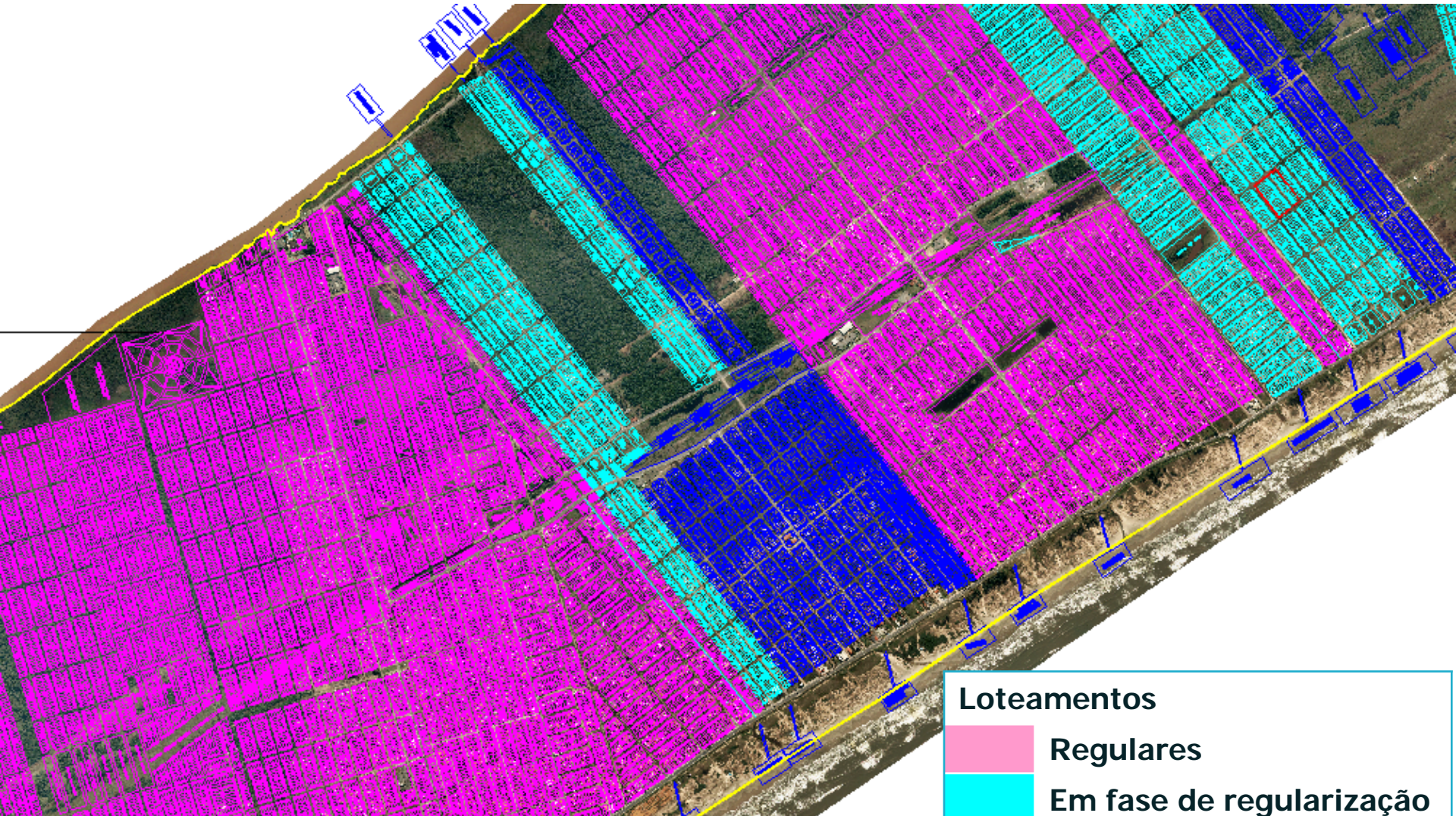
# Resultado

## Mosaico de loteamentos






# Resultado

## Parcelamentos sobrepostos à ortofoto 2012

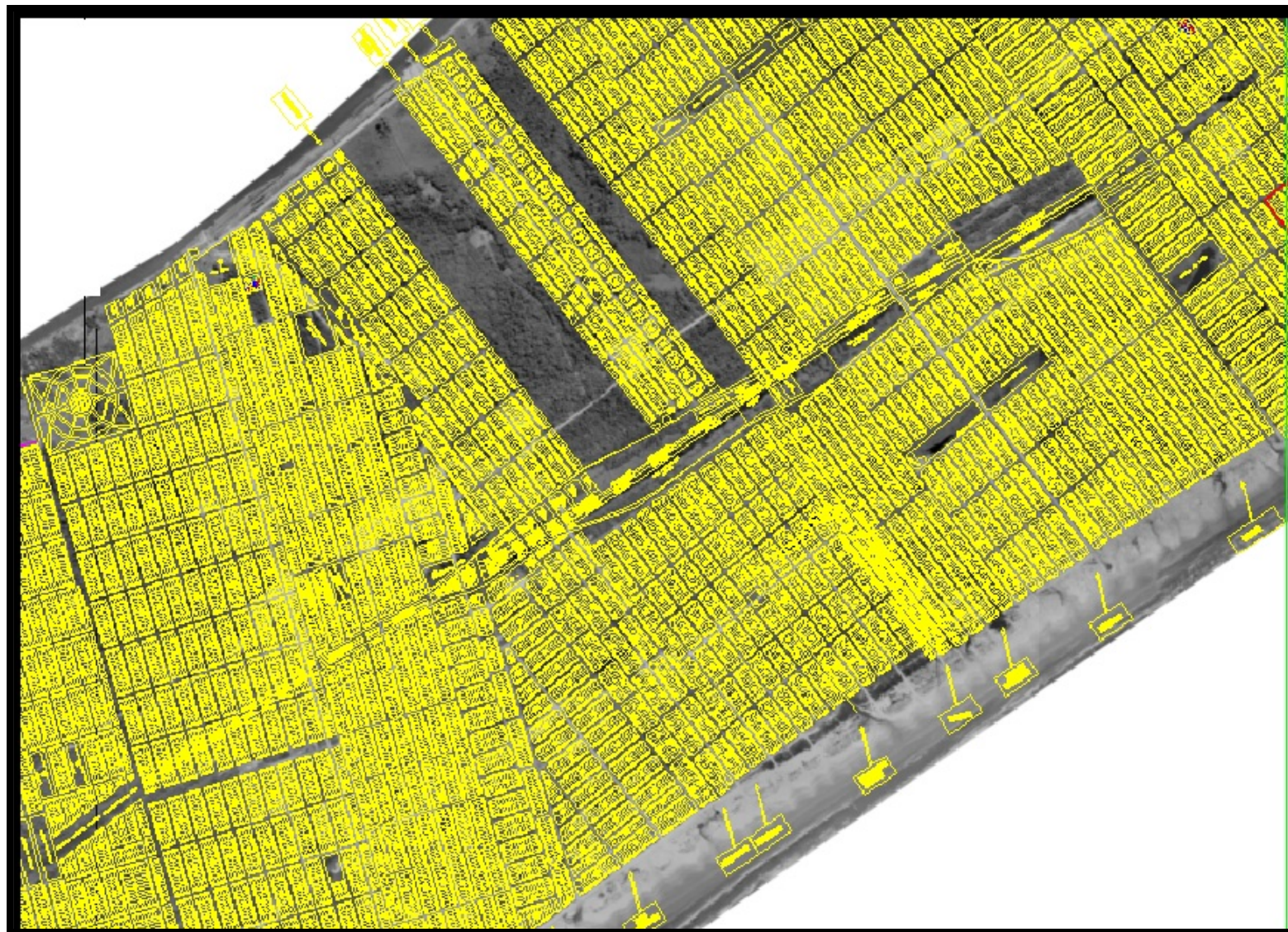


### Loteamentos

	Regulares
	Em fase de regularização
	Cancelados

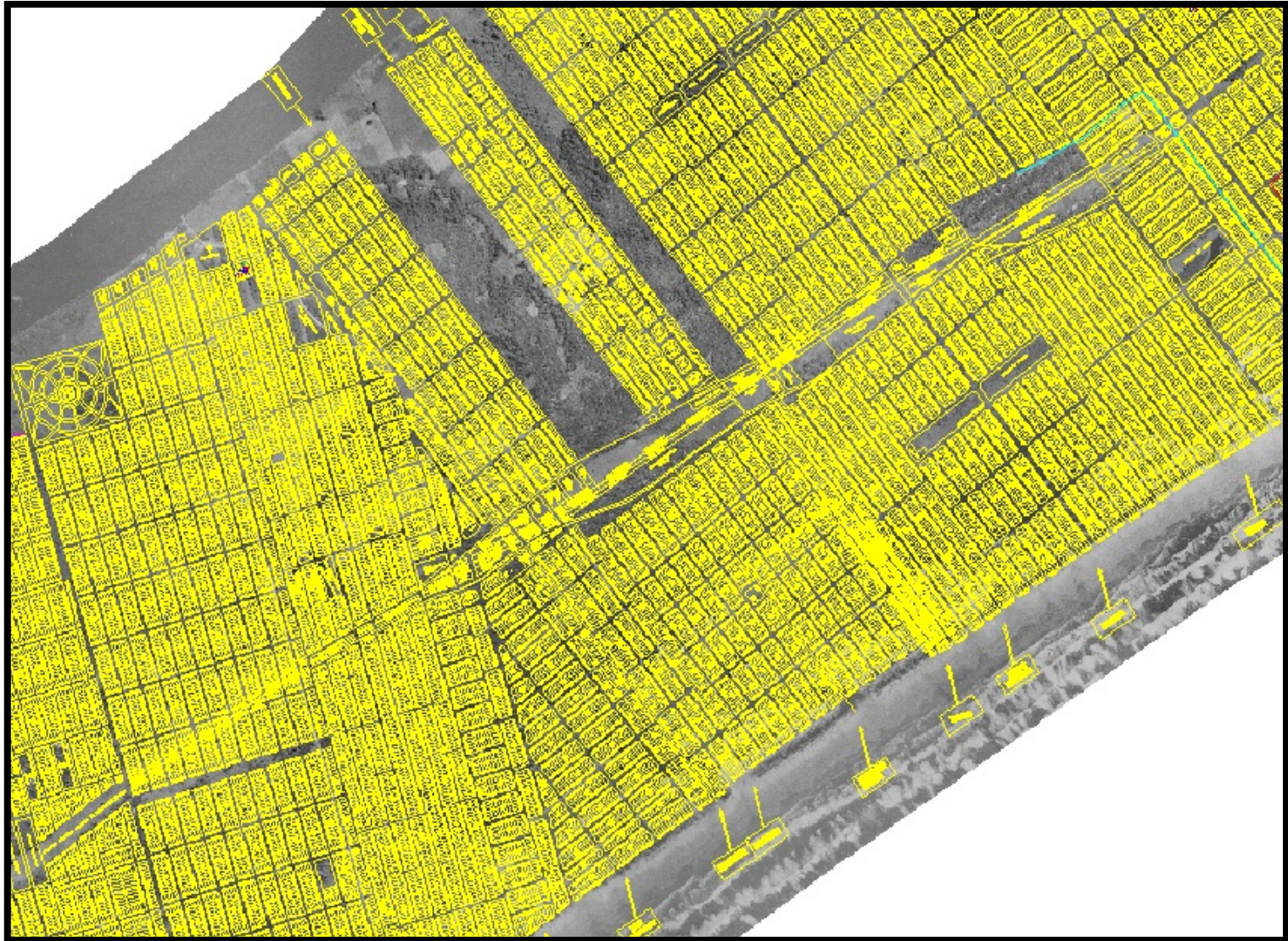
# Resultado

Parcelamentos sobrepostos à ortofoto 1982



# Resultado

## Parcelamentos sobrepostos à ortofoto 1962



# Resultado

## Situação após restabelecimento





# Resultado

## Situação em áreas brutas



# Resultados

## Apoio na Regularização Fundiária

- ▶ **Identificação das irregularidades na ocupação:**
  - Avanços em áreas públicas
  - Ocupações fora do parcelamento
  - Erro na implantação do loteamento e ocupação
- ▶ **Melhor custo/ benefício para o planejamento do território**

# Resultados

## Apoio na Regularização Fundiária



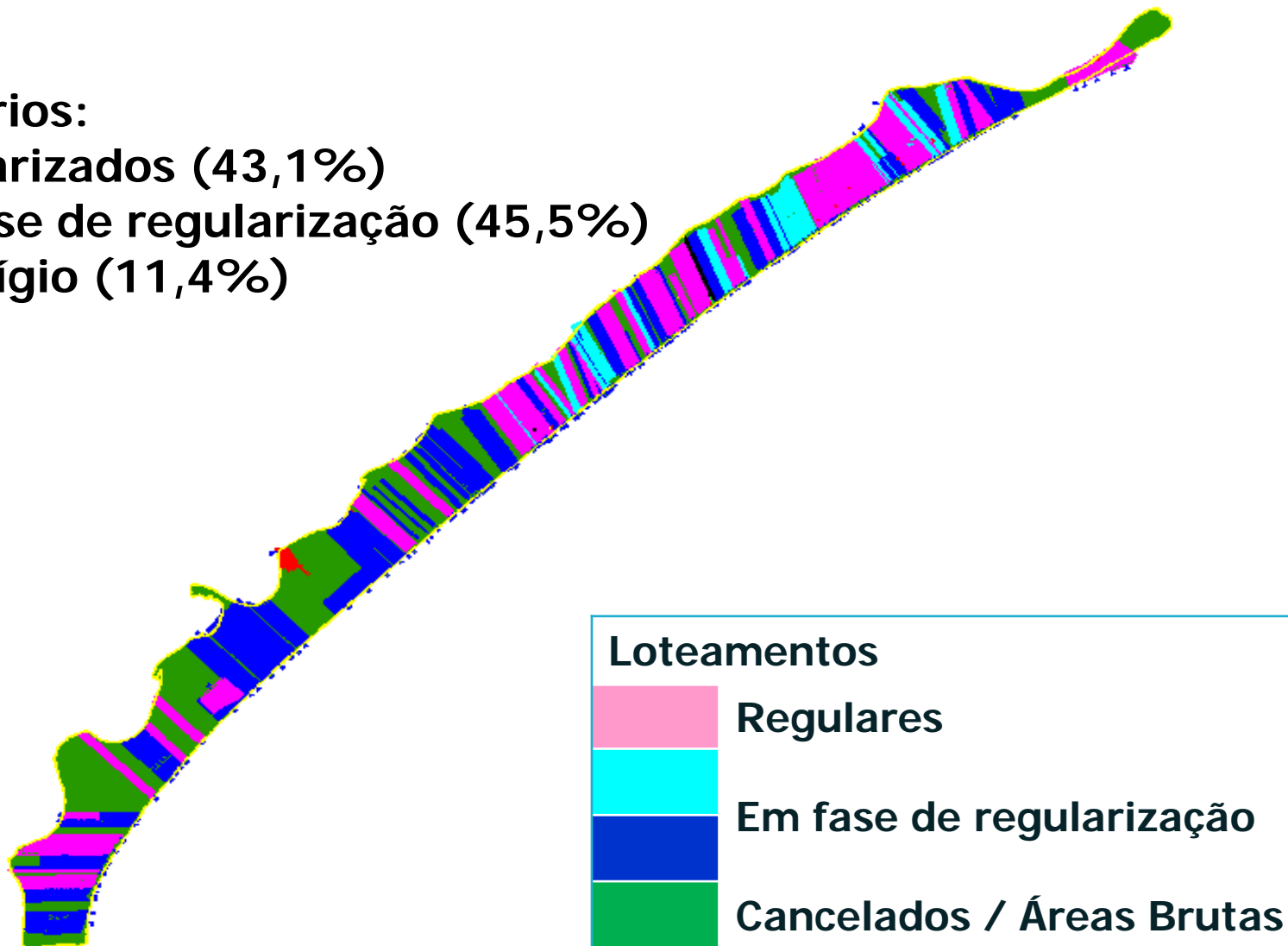
# Resultados

## Mapa da situação fundiária atual

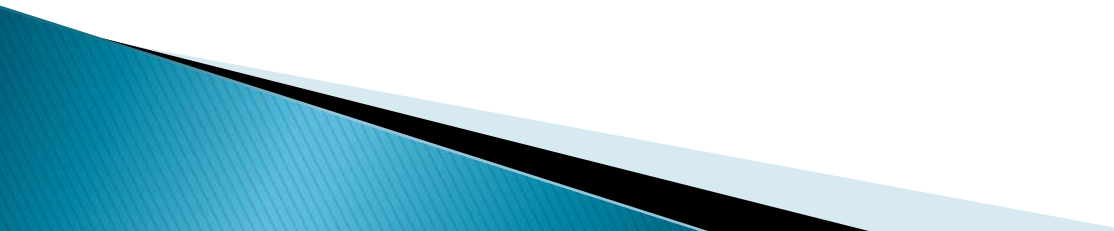
2016

176 Balneários:

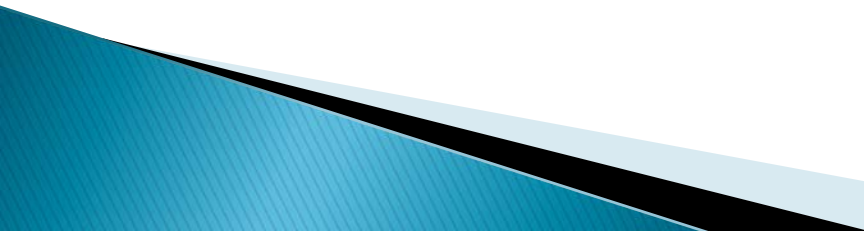
- 76 regularizados (43,1%)
- 80 em fase de regularização (45,5%)
- 20 em litígio (11,4%)



# Fiscalização

- ▶ **Permanente em todo o território**
  - ▶ **Equipamentos utilizados: GPS, Tablet com imagens e malha dos loteamentos**
  - ▶ **Propiciar para o município a formalidade na ocupação fundiária**
- 

# Para um território ordenado e protegido é necessário:

- ▶ **Diretrizes de Ocupação:**
    - Plano Diretor
    - Plano de Manejo – APA
  - ▶ **A regularidade do solo**
  - ▶ **A regularidade das edificações**
  - ▶ **A fiscalização constante e permanente**
- 

# Muito Obrigado!!!

[persioalmeida@gmail.com](mailto:persioalmeida@gmail.com)