



## **Processos geradores da ocupação informal: Estudo de caso no Município de Rio dos Cedros/SC**

***Processes generators of the informal occupation: Case study in the city of Rio dos Cedros/SC***

***Procesos que generan ocupación informal: Estudio de caso en el municipio de Rio dos Cedros/SC***

NICOLODELLI, Paula <sup>1</sup>

RIBEIRO, Rômulo José da Costa <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Prefeitura Municipal de Jaraguá do Sul, Secretaria de Planejamento e Urbanismo, Setor de Parcelamento de Solo.  
Jaraguá do Sul, SC, Brasil.  
paulanicolodelli@hotmail.com  
ORCID: 0000-0002-3103-3097

<sup>2</sup> Universidade de Brasília, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Brasília, DF, Brasil.  
rjcribeiro@unb.br  
ORCID: 0000-0002-2679-5812

Recebido em 09/09/2022 Aceito em 21/08/2023



## Resumo

O processo de urbanização brasileiro criou lacunas de segregação urbana, estimulando a ocupação das áreas periféricas, mesmo sem infraestrutura adequada. Essa herança urbanística cultural pode ser vista nas mais diversas regiões do país, que é o caso do presente estudo. Este visa compreender os processos geradores da informalidade em ocupações irregulares situadas no município de Rio dos Cedros, Santa Catarina. Para isso, a metodologia utilizada foi aplicada em cinco passos: definição dos núcleos, análise histórica, análise legal, elaboração de quadro resumo e linha do tempo, e assim os resultados finais. A partir disto, verificou-se como fatores determinantes a localização dos núcleos urbanos informais consolidados, os valores de venda praticados, a legislação municipal obsoleta e a falta de atuação do poder público. Por fim, o estudo aponta que, para prevenir futuras áreas ocupadas irregularmente, uma das ferramentas é a reestruturação dos órgãos públicos municipais. O Município é a peça-chave para fomentar a legalidade e atuar na sua fiscalização, buscando o ordenamento territorial e o desenvolvimento correto da cidade.

**Palavras-Chave:** regularização fundiária, urbanização, legislação urbana, espaço urbano.

## Abstract

*The brazilian urbanization process created gaps of urban segregation, stimulating the occupation of the peripheral areas, even without adequate infrastructure. This cultural urban planning heritage can be seen at the most different regions of the country, which is the case of the present study. This one aim to understand the process generators of the informality in irregular occupations situated in the city of Rio dos Cedros, Santa Catarina. For this, the methodology used was applied in five steps: definition of the core, historical analysis, legal analysis, elaboration of the summary table and timeline, and then the final results. From this, were verified as determining factors the location of the consolidated informal urbans centers, the sales values practiced, the obsolete municipal legislation and the lack of action of the public authorities. Finally, the study points out that, to prevent future illegally occupied areas, one of the tools is the restructuring of municipal public agencies. The city is the key piece to foster legality and act in its supervision, seeking territorial planning and the correct development of the city.*

**Key-Words:** land regularization, urbanization, urban legislation, urban space.

## Resumen

*El proceso de urbanización brasileño ha creado brechas en la segregación urbana, estimulando la ocupación de las zonas periféricas, incluso sin una infraestructura adecuada. Este patrimonio urbano cultural se puede ver en las más diversas regiones del país, que es el caso del presente estudio. Este trabajo tiene como objetivo comprender los procesos que generan informalidad en las ocupaciones irregulares ubicadas en el municipio de Rio dos Cedros, Santa Catarina. Para ello, se aplicó la metodología en cinco pasos: definición de los núcleos, análisis histórico, análisis jurídico, elaboración de tabla resumen y cronograma, y así los resultados finales. A partir de esto, observamos como factores determinantes la ubicación de centros urbanos informales consolidados, los valores de venta practicados, la antigua legislación municipal y la falta de acción del poder público. Por último, el estudio señala que, para evitar futuras zonas ocupadas de forma irregular, una de las herramientas es la reestructuración de los organismos públicos municipales. El municipio es la pieza clave para fomentar la legalidad y actuar en su supervisión, buscando la planificación territorial y el correcto desarrollo de la ciudad.*

**Palabras clave:** regularización del suelo, urbanización, legislación urbanística, espacio urbano.



## 1. Introdução

A ocupação irregular é um problema enfrentado pela grande maioria dos municípios brasileiros, e levam a problemas de ordem urbanística, ambiental e social. É nítida a preocupação dos gestores quanto a esta problemática, vide a recente aprovação da Lei Federal 13.465/2017, que dispõe sobre a regularização fundiária urbana e rural, criando mecanismos para regularizar núcleos urbanos informais consolidados. Mas, de que maneira essas ocupações foram criadas? Antes de regularizá-las, é preciso também as entender, pois estudar os processos que levaram ao crescimento da cidade informal podem ajudar a prevenir processos semelhantes futuramente. “É preciso compreender as ocorrências urbanas atuais e seu comportamento no território para combater e atuar nas causas emergenciais que acometem as cidades brasileiras” (GOMES, 2018, pg. 25).

Em reflexo a este processo de urbanização marcado pela desordem (sem instrumentos de planejamento e gestão do solo urbano) houve a ampliação das desigualdades socioespaciais nas cidades, independente do porte que estas possuam (PEQUENO, 2008). É nesse contexto que o Rio dos Cedros/SC se encaixa. Situado no Vale do Itajaí, com uma população estimada de cerca de 12 mil habitantes, é um município com vasta área para expansão urbana. No entanto, conforme informações fornecidas pela Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, um dos maiores problemas do município são as ocupações irregulares: nas áreas centrais, com loteamentos irregulares, e na região turística e áreas periféricas do centro da cidade, por meio dos loteamentos clandestinos. É esta última problemática que o artigo irá abordar: a análise de núcleos urbanos informais consolidados inseridos em áreas periféricas de Rio dos Cedros.

O objetivo do artigo é compreender os processos geradores da informalidade em ocupações irregulares da localidade Santo Antônio. Isto se dá a partir da análise do histórico da ocupação, com a verificação das imagens de satélite, análise documental, e pesquisa na Prefeitura local, e com a análise da legislação (municipal, estadual e federal) vigente em cada período. Com isso será possível fazer um cruzamento de dados que resultará nos apontamentos determinantes para a criação desses núcleos irregulares.

## 2. Histórico da ocupação urbana brasileira e a problemática da ocupação irregular

### 2.1 Breve histórico da ocupação urbana no Brasil

Para entender grande parte dos problemas urbanísticos das cidades brasileiras, é preciso conhecer o histórico de ocupação e refletir sobre suas consequências no momento atual. Para Maricato (2003) o universo urbano não superou algumas características dos períodos colonial e imperial, marcados pela concentração de terra, renda e poder, pelo exercício do coronelismo ou política do favor e pela aplicação arbitrária da lei.

Durante o século XX o Brasil vivenciou um processo de urbanização dos mais intensos, havendo grandes mudanças na distribuição demográfica em seu território, onde sua população passa a confluir para as cidades (PEQUENO, 2008), pois eram vistas como possibilidades de avanço e modernidade em relação ao campo que representava o Brasil arcaico (MARICATO, 2003). Este movimento migratório passou a alterar a morfologia das cidades, como pode ser visto por Santin e Comiran (2018), quando citam que o acelerado e descontrolado processo de urbanização no território brasileiro é uma das grandes causas de todo o entrave social, pois foi gerado sem que houvesse, por parte dos governos local, regional e também nacional, planejamento para enfrentar esta realidade.



No final do século XIX e início do século XX, os primeiros planos foram desenvolvidos nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro, onde eram assumidos pela classe dominante, e ficaram conhecidos como “embelezamento urbano” (VILLAÇA, 1999). A questão higienista também foi atrelada aos planos, tendo seu início em Paris, mas com reflexos no mundo todo. Destaca-se que a implantação da legislação, em nome da questão higiênica, não implicou necessariamente em melhores condições de habitabilidade, devido as suas normas seletivas, e contribuiu para a segregação da população e sua migração à periferia (ALVES; LOTOSKI, 2018).

De 1930 a até meados da década de 1950, grandes obras foram realizadas nas mais diversas cidades do país (destacando-se obras de saneamento e transportes), porém não havia novos planos após a execução destes, fazendo com que pouco ou nada fosse apresentado à cidade (VILLAÇA, 1999). Pequeno (2008) lembra que, durante este período, a decretação da lei do inquilinato, que congelou os aluguéis, trouxe consequências como loteamentos periféricos e sem infraestrutura onde havia o domínio da autoconstrução. Entre 1960 e 1971 surgiram os “superplanos”, englobando áreas como educação e saúde, porém, por serem mais abrangentes, maiores eram os problemas sociais nos quais se envolviam, afastando-se assim sua aplicação, pois não eram de interesse da classe dominante (VILLAÇA, 1999). Neste período, durante o regime militar, no âmbito federal, houve a criação do SFH (Sistema Financeiro de Habitação) e do BNH (Banco Nacional de Habitação), com o objetivo de estimular a aquisição e o financiamento da casa própria, voltados para população de menor renda. Para Pequeno (2008), a urbanização de conjuntos habitacionais, a demora no reconhecimento da favela como moradia (adotando-se muitas vezes a remoção das famílias ali residentes), entre outras, são características marcantes desse período para história da política habitacional.

Villaça (1999) cita que os anos 1970 são caracterizados como o início dos planos pautados apenas por princípios e diretrizes, mas que também há o começo de uma consciência popular urbana. “Entre as décadas de 1960 e 1980, a reforma urbana despontou como movimento social, que possibilitou a construção de uma consciência política a respeito da questão urbana” (GOMES, 2019, pg. 33). No final da década surge a Lei 6.766 de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento de solo urbano, como uma forma de barrar a formação de ocupações e loteamentos clandestinos, demonstrando conceitos e requisitos mínimos para elaboração, aprovação e registro dos parcelamentos.

A década de 1980, com a redemocratização do país pós-ditadura militar, teve seu destaque na proclamação da Constituição Federal. Com esta, foram incorporados aspectos democráticos significativos, como a definição da função social da propriedade urbana e das cidades, e o bem-estar dos habitantes e o direito à moradia, inscritos nos artigos 182 e 183 (GOMES, 2019). O artigo 182 define que o Poder Público municipal é o responsável pela política de desenvolvimento urbano, tendo o plano diretor seu principal instrumento. Fora das esperas legais, a segregação espacial ganha força pois, segundo Maricato (2003), a partir dessa década as periferias cresceram mais do que os núcleos centrais nas metrópoles, configurando imensas regiões nas quais a pobreza é disseminada, com a alta densidade de ocupação do solo e a exclusão social, sendo uma situação inédita.

“A década de 1990 foi selecionada como fim de um período na história do planejamento urbano brasileiro porque marca o início do seu processo de politização, fruto do avanço da consciência e organização populares” (VILLAÇA, 1999, pgs. 235 e 236).

No início do século XXI, a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, e estabelece diretrizes gerais da política urbana nacional. Segundo Gomes (pg. 101, 2019), esta lei “assumiu a importante função de apresentar suporte jurídico e ferramentas à consolidação da política urbana no país por meio da ação dos governos participativos e da sociedade organizada.” Para Santin e Comiran (2018), permite o racional aproveitamento do solo urbano, com planejamento e regularização do uso da terra, e dá aos espaços urbanos uma função socioambiental. A Criação do Ministério das Cidades, em 2003,



representa a materialização da consciência sociopolítica na construção participativa da política nacional de desenvolvimento urbano (GOMES, 2019).

Ainda na primeira década do século XXI, tem-se grande destaque a Lei 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. Mesmo o Estado promovendo parte das unidades habitacionais para a população de baixa renda, para Maricato e Colosso (2020, pg. 283), “o Estado assegura o direito à moradia (no caso do MCMV, essa moradia é altamente subsidiada para a população de baixa renda) mas, ao mesmo tempo, alimenta a segregação urbana.”

De 2010 até os dias atuais, tem-se a criação de diversas leis nacionais que tratam de temas ligados diretamente ao desenvolvimento urbano das cidades, entre elas: o Novo Código Florestal Brasileiro, Lei 12.651, de 25 de maio de 2012, que dispõe sobre a preservação da vegetação nativa; a Lei 13.465, de 11 de julho de 2017, que 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, entre outros; a Lei nº 13.089, de 12 de janeiro de 2015, que institui o Estatuto da Metrópole; e, mais recentemente, a Lei 14.118, de 12 de janeiro de 2021, que institui o Programa Casa Verde e Amarela, alterando diversas leis, entre elas, a 11.977, de 7 de julho de 2009.

As ações tomadas pelo poder público até pouco mais da metade do século XX impactaram a dinâmica e o desenho das cidades, contribuindo para o aumento da desigualdade social nos períodos posteriores. Entretanto, a partir da criação do Estatuto da Cidade, verificou-se o crescente aumento de legislações voltadas a temáticas urbanísticas, indicando o reconhecimento do poder público dos problemas existentes nas cidades brasileiras e a necessidade de resolvê-los.

## **2.2 A problemática da ocupação irregular**

Conforme abordado, o processo de urbanização brasileiro criou lacunas de segregação urbana, empurrando as populações menos favorecidas às áreas periféricas das cidades, isolando-as, sem criar condições dignas de moradia. Em suma, a população do campo migrou para a zona urbana em busca de melhores condições de vida, porém, sem emprego para todos, a demanda por moradia no espaço urbano resultou em ocupações irregulares e insalubres (ALVES; LOTOSKI, 2018). Gomes (2019, pg. 42) cita que “as construções irregulares e os núcleos informais surgem da necessidade de moradia, da resistência pela ocupação do solo, da especulação imobiliária sobre planos regulares e irregulares e da dinâmica comercial com a geração de postos de trabalho e serviços”. Em relação à especulação imobiliária, é evidente o alto valor da terra em áreas centrais ou urbanizadas com planejamento, e a dificuldade na aquisição deste bem pelos mais pobres, que acabam contribuindo para a expansão urbana desordenada (SANTOS, 2017).

Como consequência da falta de ordenamento territorial e ocupação informal acelerada das regiões periféricas das cidades, na maioria das vezes não há equipamentos públicos como escolas e postos de saúde, e a infraestrutura é escassa, com problemas de saneamento básico, por exemplo. Pensamento este reforçado por Maricato (2003), quando cita que a população que aí se instala não conta com qualquer serviço público ou infraestrutura urbana e, em muitos casos, os problemas de drenagem, desmoronamentos, obstáculos à instalação de rede de água e esgotos torna inviável ou extremamente cara a urbanização futura. Ou seja, é realizada a apropriação da terra, e depois, se viável, há investimento público. Porém, muitas ocupações são realizadas em áreas consideradas frágeis, como áreas de preservação permanente (APPs) de rios e/ou mananciais, com algum tipo de risco ambiental (inundações, desmoronamentos – resultados das ocupações nas encostas de morros), ou até mesmo áreas com a ação de agentes químicos, como os lixões. Essas ocupações podem prejudicar não só as pessoas ali residentes, como outras que se encontram, por exemplo, na jusante desses ribeirões. A partir disso, a ocupação irregular se torna um problema de caráter urbanístico, social e também ambiental.



Santos (2017, pg. 57) relata que:

Enquanto a cidade estruturada, legal, lhes é alijada, eles são destinados para áreas periféricas ou protegidas ambientalmente. Surge daí os dois problemas relevantes: a) a exposição ao risco, advindo de fenômenos naturais ou fabricados, por não lograrem da infraestrutura adequada nem do solo, nem da moradia; e, b) os indivíduos/grupos que habitam essas áreas acabam contribuindo para sua degradação ambiental, infringindo ao previsto no artigo 225 da Constituição Federal<sup>145</sup>, no que se refere ao dever compartilhado de proteção e preservação do ambiente, mas também se tornam vítimas dessa circunstância por serem compelidos a habitar áreas degradadas, propensas a riscos e desastres e, neste sentido, lhes é negado o direito ao uso do meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Segundo Maricato (2003), a população residente em áreas de proteção ambiental luta para permanecer no local, e em sua maioria acaba conseguindo, pois a com a consolidação dessas áreas é inviável o custo de sua remoção. Mas pouco adianta essa conquista de território sem o necessário para viver com condições dignas. O atendimento às necessidades básicas urbanas requer ordenamento territorial e estudo aprofundado das deficiências locais a fim de possibilitar a reversão de quadros de segregação e escassez (GOMES, 2019). Entendimento este compartilhado por Alves e Lotoski (2018), quando citam que a ordenação do espaço urbano representa um dos mecanismos essenciais à política do meio ambiente, demonstrando a importância da organização do espaço a ser habitado, obtendo o correto desenvolvimento das cidades, com o mínimo de impacto ambiental.

É nesse cenário de consolidação de áreas urbanas irregulares (que não são passíveis de reversão), que diversos mecanismos jurídicos podem ser utilizados para sua, enfim, regularização. Como lembra Alves e Lotoski (2018), legalmente os moradores destes loteamentos irregulares não são proprietários destes terrenos, sendo que para se regularizar urbanisticamente é a condição para o registro legal, individualizando todos os lotes, registrando os mesmos. Motta (2020) afirma que o reconhecimento do direito real à propriedade, por meio da regularização fundiária, objetiva a garantia do direito à moradia, assim como o investimento em infraestrutura e em políticas e serviços públicos capazes de garantir uma habitação com o mínimo de dignidade e qualidade de vida.

### **2.3 Instrumentos jurídicos para regularização fundiária: união, estado e município**

Com a criação do Estatuto da Cidade, alguns instrumentos de regularização fundiária foram explanados, como a utilização de ZEIS (Zona Especial de Interesse Social), da usucapião especial, e a concessão de uso especial para fins de moradia. Além disso, pode-se citar a criação da Lei 13.465/2017, que é voltada a regularização fundiária urbana (REURB). Para Santin e Comiran (2018), tratam-se de importantes instrumentos como forma de solucionar o problema das habitações informais e resgatar a todos os cidadãos o seu direito de moradia digna, em um contexto ambiental favorável e com segurança, respeitando os princípios garantidos pela Constituição Federal.

Na esfera estadual, no estado de Santa Catarina, pode-se citar o projeto intitulado “Lar Legal”, regulamentado a partir da Resolução nº 11/2008 do Conselho da Magistratura do Tribunal de Justiça, que objetiva a regularização do registro de imóveis urbanos e urbanizados loteados, desmembrados, fracionados ou não (CONSELHO DA MAGISTRATURA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SANTA CATARINA, 2008). Contando com alterações por resoluções entre 2014 a 2017 e, mais recentemente, em 2019, a qual adaptou-se a legislação federal da REURB, e foi elevado a programa permanente do Poder Judiciário catarinense. Motta (2020) cita que a resolução tratou de elencar todo o arcabouço legislativo necessário para fundamentar o procedimento e dar agilidade ao programa e, dessa forma, garantir celeridade, dignidade e acesso das pessoas de baixa renda ao Poder Judiciário, sem afrontar a legislação federal. Este programa foi implantado em diversos municípios do estado, inclusive no município de estudo, Rio dos Cedros.

Partindo para o âmbito municipal, Rio dos Cedros tem sua própria regulamentação da Lei 13.465/2017 (REURB), sob o Decreto nº 3.265 de 04 de outubro de 2021. Segundo a Secretaria de Planejamento e



Meio Ambiente, a legislação atual foi elaborada após quase dois anos de trabalhos com o decreto anterior, abordando pontos que não estavam contemplados na legislação anterior. Cerca de 300 lotes são alvos de processos de regularização fundiária pela REURB, abordando as duas modalidades (Específico e Social), e aproximadamente 200 lotes estão incluídos no Programa “Lar Legal”, sendo que três dos núcleos inseridos no programa são objetos da abordagem deste estudo.

### **3. Procedimentos Metodológicos**

A pesquisa qualitativa foi desenvolvida utilizando como metodologia o estudo de caso, utilizando dados como o histórico de ocupação dos núcleos e análise legal. Assim, foram desenvolvidos quadros resumos e linhas do tempo, com o objetivo de facilitar a análise final dos dados. O estudo foi realizado em 05 etapas, conforme descrição a seguir.

#### **3.1 Definição dos núcleos**

A definição das áreas a serem estudadas foi o ponto de partida do estudo. Os critérios utilizados para definição dos núcleos estudados dividem-se em três categorias: social, ambiental e urbanístico. No âmbito social, optou-se por estudar núcleos que estão em programas de regularização fundiária, onde são considerados de baixa renda. Na área ambiental, foram consideradas ocupações em APPs, com supressão de vegetação ou não. Para definição do critério urbanístico, foram escolhidos os núcleos onde os índices urbanísticos contidos no plano diretor municipal não são respeitados e onde houve abertura de vias.

#### **3.2 Análise Histórica**

A análise histórica dos núcleos foi realizada em três etapas: análise documental, análise de imagens de satélite, e pesquisa na Prefeitura local. A primeira análise é feita a partir dos documentos existentes nos processos de regularização fundiária dos núcleos. O histórico de compra e venda das áreas é importante pois, além de determinar a data aproximada de criação destes, é possível observar o valor de venda praticado, que é um grande motivador das ocupações. Num segundo momento, realizou-se a análise por imagens de satélites obtidas pelo Google Earth. Para a região em questão, só há imagens capturadas a partir de 2010, por isso não há como utilizá-las para definir a origem das ocupações, somente verificar o crescimento dessas áreas até o ano atual. Por fim, a pesquisa no setor de Planejamento e Meio Ambiente fez-se necessária para obter informações que não foram encontradas nas primeiras análises realizadas.

#### **3.3 Análise Legal**

Com o histórico dos núcleos, obtido na etapa anterior, iniciou-se a verificação da legislação. Foram consideradas as legislações constantes na Tabela 1, e escolhidas em virtude do grau de importância para o estudo, principalmente as relacionadas ao parcelamento de solo urbano e ao meio ambiente. Foram verificadas as legislações vigentes em cada período, desde que o núcleo foi criado, até hoje. A verificação na época de criação das ocupações é importante para apontar se, de alguma maneira, a legislação fomentou as irregularidades cometidas. Assim como a análise atual é necessária para apontar os caminhos que podem ser adotados para regularizar estas áreas e/ou impedir sua expansão.

**Tabela 1:** Legislação considerada a para análise legal



<b>Nacional</b>	
Lei 4771/1965	Institui o Código Florestal.
Lei 6766/1979	Dispõe sobre o parcelamento de solo e da outras providências.
Lei 7511/1986	Altera dispositivos da Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965. (atual: 12.651/2012)
Lei 10.257/2001	Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências – Estatuto da Cidade.
Lei 12.651/2012	Novo código florestal
Lei 13.465/2017	Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, e dá outras providências.
<b>Estadual</b>	
Lei 6.063/1982	Dispõe sobre o parcelamento de solo e da outras providências.
Resolução nº 11/2008 e suas alterações	Objetiva a regularização do registro de imóveis urbanos e urbanizados loteados, desmembrados, fracionados ou não - Projeto Lar Legal.
Lei 17.492/2018	Dispõe sobre a responsabilidade territorial urbana, o parcelamento do solo, e as novas modalidades urbanísticas, para fins urbanos e rurais, no Estado de Santa Catarina e adota outras providências.
<b>Municipal</b>	
Lei 234/1980	Define objetivos e fixa diretrizes para o desenvolvimento físico municipal, instituindo o plano físico-territorial urbano do município de Rio dos Cedros.
Lei 233/1980	Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano
Lei 231/1980	Institui o código de obras.
Lei 665/1993	Da nova redação ao artigo da Lei nº 234 de 16 de dezembro de 1980, que dispõe sobre o plano físico-territorial urbano e da outras providências
Lei 109/2006	Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Rio dos Cedros e dá outras providências.
Lei 268/2015	Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.
Lei 269/2015	Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos
Lei 271/2015	Dispõe sobre o código de edificações e dá outras providências.
Decreto 3.265/2021	Regulamenta a Lei Nacional nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Fonte: da Autora (2021)

### 3.4 Quadro Resumo + Linha do Tempo

Após as análises efetuadas nas etapas anteriores, foi produzido um quadro resumo para cada núcleo. Este tem a finalidade de reunir todas as informações relevantes para o estudo, assim como engloba uma linha do tempo, relacionando a legislação pertinente, com o histórico do núcleo. Desta maneira, as informações mais importantes podem ser encontradas num mesmo local, facilitando a elaboração dos resultados finais do estudo.

### 3.5 Resultados obtidos

A análise final buscou, a partir dos dados obtidos, averiguar de que maneira as ocupações foram realizadas e, principalmente, qual foi o papel do poder público na criação e crescimento dos núcleos estudados. Mais do que isso, os resultados poderão apontar caminhos para precaver futuros processos que mostrarem-se semelhantes.

## 4. Local do estudo

### 4.1 Município

Rio dos Cedros fica localizado na microrregião do Vale do Itajaí, Santa Catarina, sendo sua emancipação realizada em 19 de dezembro de 1961. Segundo dados do IBGE (2022), possui população de 10.879 mil habitantes, distribuídos em uma área de 555km<sup>2</sup>, com uma densidade habitacional de 18,56hab/km<sup>2</sup>. O clima é subtropical, com as estações do ano bem definidas e o relevo é acidentado na parte rural do município. As informações sobre o relevo do município,





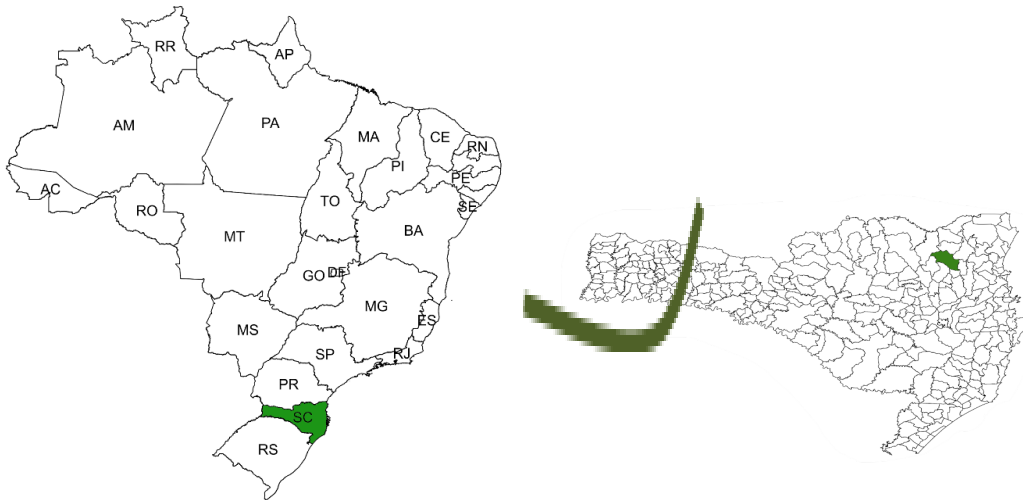
constantes no Plano Municipal da Mata Atlântica (TEIA, 2020), descrevem que a área central possui grandes áreas planas, várias dessas ocupadas para a rizicultura, enquanto enorme porção da área rural localiza-se há mais de 600 metros de altitude. Estes dados indicam que, mesmo tendo uma grande área rural (em sua maioria com vegetação), é um município com vasta área para expansão urbana, e que precisa ser feita de forma ordenada, para garantir o crescimento e desenvolvimento ordenado do território.

Historicamente formado pelos denominados “lotes coloniais”, onde as vias eram abertas ao longo do leito dos rios, a partir das quais se distribuem, no sentido perpendicular, de forma alongada - com testada pequena e grande profundidade (BRASIL, 2011), Rio dos Cedros ainda guarda muitos resquícios de sua colonização. Com grandes porções de terras, muitos proprietários desses lotes coloniais começaram a parcelar ilegalmente seus imóveis, comercializando-os a valores abaixo do mercado. Essas informações são da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, onde verificou-se que um dos maiores problemas do município são as ocupações irregulares. Podendo ser vistas em duas dimensões diferentes na cidade: a ocupação na área turística, cercada por represas para geração de energia elétrica, onde os lotes são super valorizados e os compradores possuem grande poder de aquisição utilizando estas áreas como casas de veraneio, ou seja, não residem nestes locais; e a segunda, nas áreas mais centrais do município, onde a maioria dos moradores são de classes mais baixas, e não possuem poder de compra para adquirir imóveis regularizados, onde muitas vezes não há infraestrutura básica.

Conforme pesquisa realizada na Prefeitura local, Rio dos Cedros teve suas primeiras legislações urbanísticas aprovadas em 1980, sendo o Plano Diretor aprovado pela Lei nº 234, de 16 de dezembro de 1980, o Código de Obras pela Lei nº 231, de 16 de dezembro de 1980, o Parcelamento de Solo pela Lei nº 233, de 16 de dezembro de 1980 e o Código de Posturas pela Lei nº 232, de 16 de dezembro de 1980. Com algumas pequenas e muito pontuais alterações na década de 1990, essas leis só passaram por atualizações completas em 2006, onde todos os planos aprovados em 1980 transformaram em uma única lei, a Lei Complementar nº 109, de 21 de novembro de 2006, que foi elaborado por técnicos da AMMVI (Associação de Municípios do Médio Vale do Itajaí). Passando por uma nova revisão total em 2015, e novamente criando legislações separadas para cada temática, também com o auxílio da AMMVI, são elas: Lei Complementar nº 268, de 26 de agosto de 2015, que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável; a Lei Complementar nº 266, de 26 de agosto de 2015, que dispõe sobre o parcelamento de solo; a Lei Complementar nº 271, de 26 de agosto de 2015, dispondo sobre o código de edificações; e a Lei Complementar nº 275, de 01 de dezembro de 2016, sobre o Código de Posturas. É perceptível o limbo na legislação urbanística do município desde a criação do plano diretor em 1980, até sua primeira atualização completa em 2006.

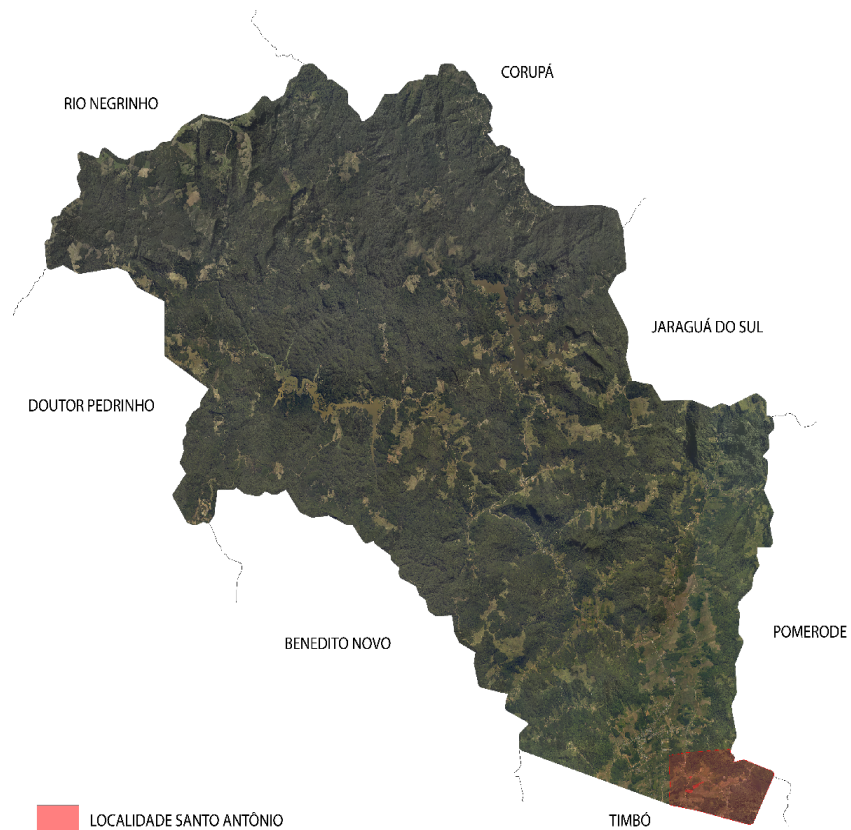


**Figura 1:** Localização de Rio dos Cedros/SC



Fonte: Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente; Edição: da autora (2021)

**Figura 2:** Município de Rio dos Cedros/SC



Fonte: Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente; Edição: da autora (2021)

## 4.2 Definição das áreas

O estudo de caso desse artigo foi realizado na localidade Santo Antônio, região mais ao sul do município (Figura 2, pg 10), que faz divisa com Pomerode e Timbó, municípios com facilidade de acesso e grande geração de empregos. Nesta área estão presentes alguns núcleos informais que são derivados de loteamentos clandestinos, onde a população é caracterizada de baixa renda, e estão incluídos no Programa Lar Legal. Boa parte das ocupações estão situadas em APP e/ou nas faixas de domínio da Rodovia Estadual AE110A. Estas ocupações iniciaram-se quando a área era considerada rural, mas continuaram a crescer antes mesmo da alteração que as inseriu no perímetro urbano.

Figura 3: Localização dos núcleos



Fonte: Google Earth; Edição: da autora (2021)

## 5. Análise Histórica e Legal dos Núcleos

### 5.1. Núcleo 01

O primeiro núcleo está localizado no lado ímpar da Rodovia Estadual AE 110A, esquina formada com o lado par da Rua Otto Uecker, e possui cerca de 15 lotes, com tamanhos variados (há imóveis com 164m<sup>2</sup> até 450m<sup>2</sup>). As faixas de domínio e *non aedificandi* para esta via estadual totalizam 20 metros a partir do centro da pista, o que faz com que algumas construções estejam dentro dessas faixas. Outro fator a ser observado, é o córrego que confronta com o núcleo, fazendo com que diversos lotes e edificações estejam em APPs.

**Figura 4:** Núcleo 01



Fonte: Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente de Rio dos Cedros; (2021)

### 5.1.1 Análise Histórica

Este núcleo entrou no Programa Lar Legal em 2017, obtendo os títulos de propriedade somente em 2023. A análise documental aponta que a comercialização dos lotes acontece desde, pelo menos, o início da década de 1980, e, com o passar dos anos, os imóveis comercializados apresentaram edificações residenciais construídas. Não consta na documentação a venda direta do proprietário da matrícula, somente a negociação entre terceiros. É interessante destacar que a via denominada atualmente de Rua Otto Uecker consta no mapa rodoviário municipal desde 1978, anteriormente denominada como Rodovia Municipal RCD 455, assim como a via estadual, que consta também desde 1978, como Rodovia Municipal RCD 110, transformando-se em estadual posteriormente. Ou seja, a ocupação teve seu início entre duas vias já reconhecidas pelo poder público, e mesmo assim uma terceira via foi criada pela população que ali residia. Assim, com a área já consolidada, a via interna tornou-se pública através da Lei Ordinária Municipal nº 1755/2012, denominada de Rua Aleandro Dalmônico.

**Figura 5:** Histórico do núcleo 01

Fonte: Google Earth; Edição: da autora (2021)

Pelas imagens obtidas por meio do Google Earth, é possível perceber que em 2010 o núcleo já estava consolidado, porém, com o passar dos anos, foram construídas mais edificações nos poucos lotes vazios que ainda havia ali. Também é de fácil percepção o alargamento da via interna de acesso a alguns lotes, em decorrência das novas construções.

### 5.1.2 Análise Legal e Quadro Resumo

A partir da análise da legislação, pode-se perceber que, no início da ocupação, o núcleo estava situado em área rural, e cerca de 10 após o início da venda de lotes, houve a alteração do perímetro para urbano. Porém, na época de implantação, não havia o cumprimento da lei estadual em relação ao lote mínimo que era de 360m<sup>2</sup>, somente da lei federal com 125m<sup>2</sup>. Com o passar dos anos, os lotes foram alterando seus tamanhos, mas também não conseguiram atingir a lei municipal de 2006, onde constava 600m<sup>2</sup> como o mínimo para o parcelamento de solo. Mesmo com a diminuição em 2015 para 450m<sup>2</sup>, nem todos os imóveis se encaixam nessa característica. Em relação a legislação ambiental, não houve comprovação da construção das edificações que estão em APP anteriormente a 1986, quando esta faixa era de 5 metros. Já na questão fundiária, é perceptível que, desde 2001, através da criação do Estatuto da Cidade, e como esta área estava situada no perímetro urbano, poderia haver a criação de uma ZEIS. No entanto, só em 2017, por meio do Programa Lar Legal, é que houve interesse público na sua regularização. Importante ressaltar, que, com a aprovação da Lei 13.465, este núcleo também é passível de regularização pela REURB.

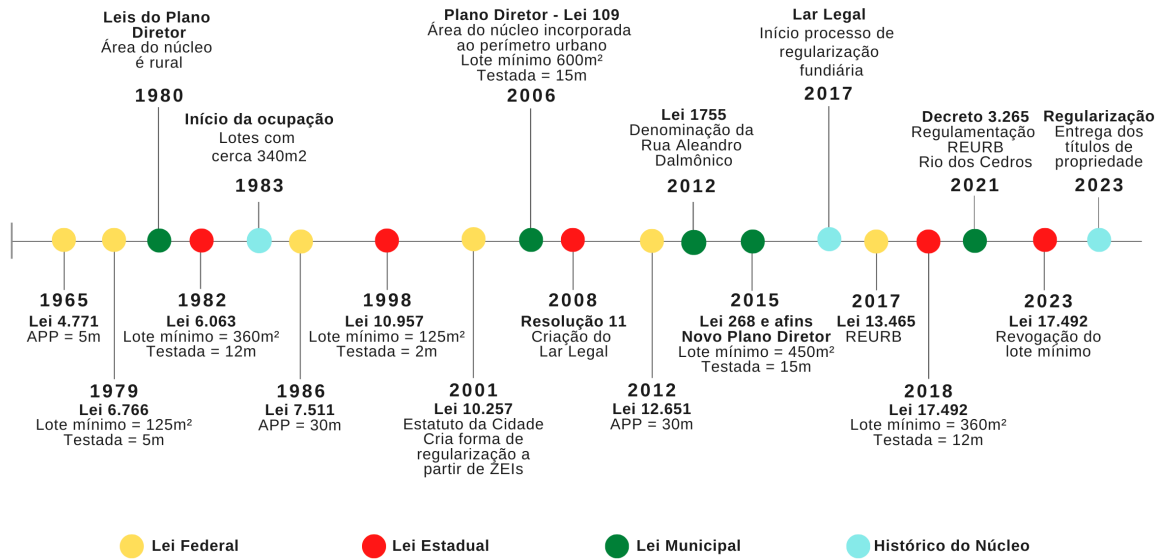
### Quadro 1: Quadro Resumo Núcleo 01

#### Núcleo 01



Fonte: Google Earth, Edição: da autora (2021)

Localização	Lado ímpar da Rodovia Estadual AE 110A, esquina formada com o lado par da Rua Otto Uecker, localidade Santo Antônio, Rio dos Cedros/SC
Lotes	15 lotes
Início da ocupação	Década de 1980
Vias internas	Rua Aleandro Dalmônico, Lei Ordinária Municipal nº 1755/2012
Infraestrutura	Via somente com iluminação pública.
APP	Sim, conforme Lei Federal 12.651/2012
Faixa de Domínio	Sim, 20 metros a partir do eixo da via, conforme Lei Complementar Municipal nº 330/2021
Processo de Regularização	Programa Lar Legal – Santa Catarina
Linha do Tempo	



Elaboração: da Autora (2023)

## 5.2. Núcleo 02

O segundo núcleo está localizado entre o lado ímpar da Rua Otto Uecker, e o lado par da Rua Giovani Carlini, possuindo 48 lotes. A questão ambiental observada no núcleo é a existência de um córrego que, com sua APP, acaba atingindo cerca de 02 lotes.

Figura 6: Núcleo 02



Fonte: Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente de Rio dos Cedros; (2021)

### 5.2.1. Análise Histórica

Em processo de regularização pelo programa Lar Legal desde o ano 2015, onde os títulos de propriedade foram entregues a seus moradores somente em 2023, o histórico da área aponta que a grande maioria da população se instalou ali no final da década de 1990 e início dos anos 2000, continuando com mais força até 2010, tendo suas últimas transações imobiliárias em nome do proprietário da matrícula para terceiros em 2015. Com a consolidação do núcleo, houve a nomeação das vias abertas pelo proprietário (ligando as ruas Rua Otto Uecker e Giovani Carlini), por meio da Lei Ordinária Municipal nº 1.907/2016, sendo elas: Rua Manacá, Rua Cerejeira e Rua Ipê Roxo.

**Figura 7:** Histórico do núcleo 02



Fonte: Google Earth; Edição: da autora (2021)

Com ajuda das imagens obtidas pelo Google Earth, é possível perceber poucas construções novas em lotes vazios do ano de 2010 até o ano de 2021, porém é notável a ampliação das edificações já existentes, assim como a construção de muros, ou seja, houve o melhoramento dos imóveis.

### 5.2.2. Análise Legal e Quadro Resumo

Pela análise legal é possível detectar que a implantação do loteamento clandestino se deu quando a área era considerada rural pelo Plano Diretor Municipal, e que a alteração do perímetro para urbano aconteceu no mínimo 8 anos depois. Com os lotes tendo um tamanho padrão de 450m<sup>2</sup>, cumprindo a lei federal e estadual, a lei municipal de 2006 exigia como mínimo 600m<sup>2</sup> para este zoneamento, o que acabou alterando-se somente em 2015, diminuindo para 450m<sup>2</sup>, fazendo com que a ocupação estivesse de acordo com exigido em lei. Na questão ambiental, é nítido que o início da ocupação foi realizado após a Lei 7511/1986, onde a faixa da APP a ser respeitada é de 30 metros. Como no Núcleo 01, poderia haver a criação de uma ZEIS, por meio do Estatuto da Cidade, porém iria ter um início mais tardio, já que a área foi incorporada ao perímetro urbano somente em 2006. Em 2015, o núcleo foi incluído no Programa Estadual Lar Legal, podendo também ser realizada sua regularização através da REURB.



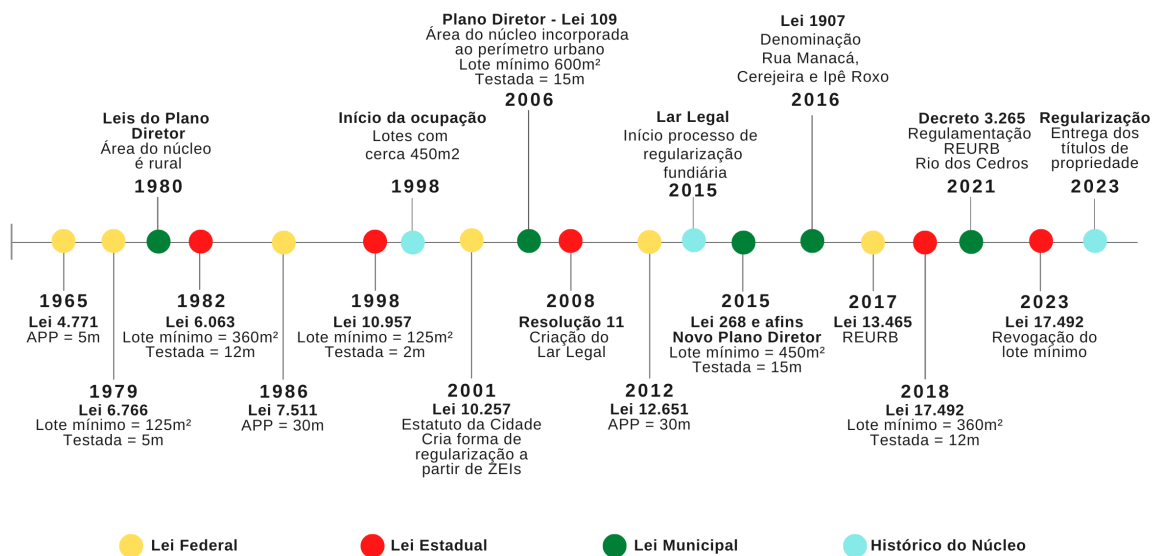
**Quadro 2:** Quadro Resumo Núcleo 02

Núcleo 02



Fonte: Google Earth, Edição: da autora (2021)

Localização	Lado ímpar da Rua Otto Uecker, localidade Santo Antônio, Rio dos Cedros/SC
Lotes	48 lotes
Início da ocupação	Final da década de 1990
Vias internas	Rua Manacá, Rua Cerejeira e Rua Ipê Roxo, Lei Ordinária Municipal nº 1907/2016
Infraestrutura	Via somente com iluminação pública.
APP	Sim, conforme Lei Federal 12.651/2012
Faixa de Domínio	Não
Processo de Regularização	Programa Lar Legal – Santa Catarina
Linha do Tempo	



Elaboração: da Autora (2023)

### 5.3. Núcleo 03

O terceiro e último núcleo estudado é cortado pela Rua Giovani Carlini, e possui cerca de 20 lotes. O agravante ambiental desta área são as edificações localizadas na margem direita de um ribeirão, onde sua maioria está totalmente dentro de APP. Conforme pode ser verificado na imagem abaixo:

**Figura 8:** Núcleo 03



Fonte: Google Earth (2021)

#### 5.3.1. Análise Histórica

Desde 2016 este núcleo está em processo de regularização por meio do programa Lar Legal, e obteve em 2023 os títulos de propriedade para seus moradores. A análise documental mostra que alguns dos lotes ocupados são dos herdeiros do proprietário original da matrícula, porém também houve a comercialização de lotes para terceiros, o que vem acontecendo desde pelo menos a década de 1990. O núcleo apresenta duas vias internas que não se tornaram públicas, porém foram denominadas pela comunidade que ali reside.

**Figura 9:** Histórico do núcleo 03



Fonte: Google Earth; Edição: da autora (2021)

É possível verificar, a partir das imagens do Google Earth que, com o passar dos anos, houve a formação de novos lotes na via interna do núcleo, porém, não foi localizada a documentação referente a novas negociações imobiliárias. Assim como é perceptível o aumento das construções localizadas na margem direita do córrego.

### **5.3.2. Análise Legal e Quadro Resumo**

A partir da análise da legislação, foi possível verificar que a incorporação do núcleo ao perímetro urbano do município de Rio dos Cedros ocorreu 15 anos após sua implantação, ou seja, na década de 1990, ainda era considerado rural. Assim como aconteceu com o Núcleo 02, a maioria dos lotes apresenta o tamanho padrão de 450m<sup>2</sup>, o que cumpria a legislação federal e estadual, mas descumpria o exigido após a sua inserção no perímetro urbano em 2006, que era de 600m<sup>2</sup> para aquele zoneamento. Com a alteração do plano diretor municipal em 2015, o tamanho mínimo passou a ser de 450m<sup>2</sup>, enquadrando-se na lei. Em relação a legislação ambiental, destaca-se as ocupações realizadas na margem do ribeirão após a Lei 7511/1986, onde a faixa de APP a ser respeitada é de 30 metros. Na mesma situação do Núcleo 02, o poder público poderia ter realizado a criação de uma ZEIS, por meio do Estatuto da Cidade, porém também só seria possível a partir de 2006, com a incorporação ao perímetro urbano. Em 2017, o núcleo foi incluído no Programa Estadual Lar Legal, cabendo aqui destacas que também pode ser realizada sua regularização através da REURB.

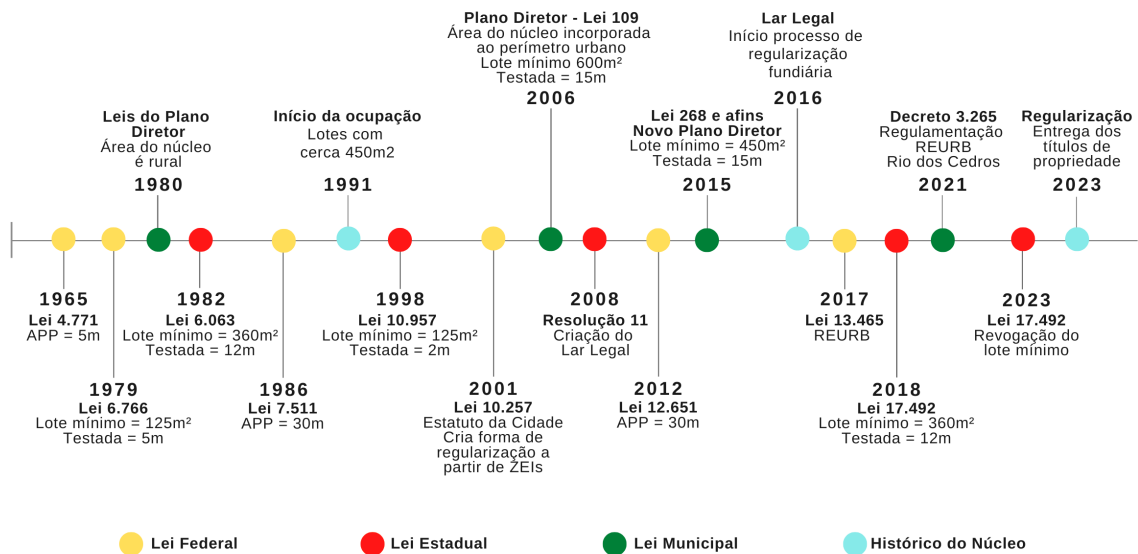
**Quadro 3: Quadro Resumo Núcleo 03**

Núcleo 03



Fonte: Google Earth, Edição: da autora (2021)

Localização	Lado par da Rua Giovani Carlini, localidade Santo Antônio, Rio dos Cedros/SC
Lotes	20 lotes
Início da ocupação	Década de 1990
Vias internas	Vias inominadas
Infraestrutura	Não há infraestrutura nas vias internas.
APP	Sim, conforme Lei Federal 12.651/2012
Faixa de Domínio	Não
Processo de Regularização	Programa Lar Legal – Santa Catarina
Linha do Tempo	



Elaboração: da Autora (2023)



## 6. Discussão

Por meio da análise realizada é possível perceber que os núcleos foram implantados quando a região em que se situam ainda pertencia ao perímetro rural do município de Rio dos Cedros, e não havia legislação municipal que deliberava sobre áreas rurais. Porém, mesmo após esses núcleos serem inseridos no perímetro urbano, o que, segundo a legislação vigente à época, facilitaria sua regularização, isto aconteceu somente após cerca de 20 anos de ocupação (com o Estatuto da Cidade, por exemplo, poderia haver a criação de ZEIS). O limbo na legislação municipal, com um plano diretor defasado (1980-2006), demonstra a falta de equipe técnica preparada para lidar com as questões voltadas ao planejamento da cidade, e até a dificuldade em cumprir nos anos 2000 uma legislação criada em 1980. Para Santin e Comiran (2018) é na criação de políticas públicas locais e no aperfeiçoamento da sua atuação legislativa é que os municípios conseguem concretizar a função organizatória das cidades.

Na tentativa de iniciar uma regularização, foram transformadas em públicas as vias internas dos núcleos (excluindo-se do Núcleo 03), porém, somente com a inserção no Programa Lar Legal é que houve, de fato, uma tentativa de regularização das áreas (mais de 20 anos após as ocupações iniciarem-se). Somente no ano de 2023 os moradores receberam seus títulos de propriedade, colocando fim a uma longa espera.

Além dos pontos levantados em relação a legislação e atuação do Município, devem ser considerados o valor dos imóveis e a sua localização, pois a falta de alternativas habitacionais, seja via mercado privado, seja via políticas públicas sociais é o motor que faz o pano de fundo dessa dinâmica de ocupação ilegal e predatória de terra urbana (MARICATO, 2003).

Assim, levando em consideração os tópicos abordados no estudo, são 04 os fatores determinantes para a criação e o aumento dos núcleos estudados: 1) Localização, pois são próximos à divisa com as cidades de Pomerode e Timbó; 2) Valores, pois os preços praticados são abaixo dos valores de mercado; 3) Legislação Municipal, a legislação defasada dificulta o desempenho do poder público; 4) Falta de atuação do Poder Público, pois mesmo a legislação municipal falha, não houve ação em conter a expansão dos núcleos para áreas ambientalmente protegidas (como APPs), que são regidas por lei federal.

## 7. Conclusão

O processo histórico de urbanização do Brasil aponta grandes falhas de caráter urbanístico, principalmente no que diz respeito à ocupação das áreas periféricas incentivadas, de certa maneira, pelo poder público. Mesmo em escalas diferentes, são processos que se assemelham no país todo. E que não seria diferente em Santa Catarina e na área de estudo, a cidade de Rio dos Cedros. As ocupações irregulares podem ser encontradas em diversas áreas do município, englobando desde locais periféricos com maior índice de carência econômica, até áreas turísticas, onde o poder aquisitivo de seus ocupantes é alto. Para um município relativamente novo (sua emancipação ocorreu em 1961), e com poucos habitantes (cerca de 12mil), é de suma importância compreender as causas que levaram a informalidade, pois seu poder de crescimento urbano é grande, visto que parte da área urbana é ocupada ainda pela agricultura.

O estudo, desenvolvido em três núcleos caracterizados como baixa renda pelo Programa Lar Legal, apontou que, apesar dos já conhecidos fatores de estímulo à ocupação irregular como seu valor e localização, há grande influência do Poder Público no crescimento dessas áreas. Mas, o histórico nos ensina que há como evitar estas situações futuras: 1) Revisão constante dos instrumentos jurídicos municipais (plano diretor, zoneamento, código de obras, lei de parcelamento de solo, plano de habitação), pois uma legislação obsoleta dificulta a ação dos órgãos planejadores; 2) Corpo técnico



qualificado, visto que profissionais competentes trabalham para o desenvolvimento da cidade, fazendo cumprir suas leis e atuando para melhorá-las; 3) Fiscalização constante, para evitar a criação de novas áreas; 4) Trabalho em conjunto de diversos órgãos, pois muitas vezes as ocupações irregulares não tratam-se somente de um problema urbanístico, mas também social e ambiental, fazendo com que os órgãos municipais trabalhem em conjunto com os estaduais e federais, auxiliando assim na elaboração de procedimentos cabíveis a situações como estas. Ou seja, as ferramentas para diminuição das ocupações irregulares passam pela reestruturação dos órgãos públicos, principalmente os municipais. Pois são estes órgãos que conhecem melhor do que ninguém a realidade de sua cidade, os seus desafios diários e direciona o seu crescimento. O desenvolvimento sustentável das cidades passa pela ordenação do espaço urbano que, aliado a políticas ambientais, garante melhores condições de qualidade de vida para seus habitantes.

## 8. Referências

ALVES, Kelly Cristine Zanardi; LOTOSKI, Marcos da Silva. **OCUPAÇÃO IRREGULAR DO SOLO: ESTUDO DE CASO NUMA ÁREA DO BAIRRO VILA NOVA MATINHOS – PR**. 2018. 91 f. TCC (Graduação) - Curso de Tecnólogo em Gestão Imobiliária, Universidade Federal do Paraná - Setor Litoral, Matinhos, 2018. Disponível em: <https://acervodigital.ufpr.br/handle/1884/68954>. Acesso em: 22 set. 2021.

BRASIL. IPHAN. . **Roteiros Nacionais de Imigração: Santa Catarina: o patrimônio do imigrante**. 2. ed. Florianópolis: Iphan, 2011. 342 p. Disponível em: [http://portal.iphan.gov.br/uploads/publicacao/PubDivImi\\_RoteirosNacionaisImigracao\\_SantaCatarina\\_v2\\_m.pdf](http://portal.iphan.gov.br/uploads/publicacao/PubDivImi_RoteirosNacionaisImigracao_SantaCatarina_v2_m.pdf). Acesso em: 13 out. 2021.

IBGE - INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. (org.). **Rio dos Cedros: panorama geral**. Panorama Geral. Brasil. 2021. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sc/rio-dos-cedros/panorama>. Acesso em: 25 out. 2021.

CONSELHO DA MAGISTRATURA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SANTA CATARINA. Resolução nº 11/08, de 11 de agosto de 2008. **Resolução N. 11/08–Cm**. Florianópolis, SC, 03 set. 2008. Disponível em: <http://busca.tjsc.jus.br/buscatextual/integra.do?cdSistema=1&cdDocumento=166457&cdCategoria=1&q=&frase=&excluir=&qualquer=&prox1=&prox2=&proxc=>. Acesso em: 04 out. 2021.

GOMES, Ramon Fortunato. **INFORMALIDADES PLANEJADAS: ANÁLISE EM CONJUNTOS URBANOS TOMBADOS NO LITORAL BRASILEIRO**. 2019. 365 f., il. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Universidade de Brasília, Brasília, 2019.

MARICATO, Ermínia. Metrópole, legislação e desigualdade. **Estudos Avançados**, São Paulo, v. 17, n. 17, p. 151-167, 01 ago. 2003. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/eav/article/view/9928>. Acesso em: 24 set. 2021

MARICATO, Ermínia; COLOSSO, Paolo. As cidades são centrais para o bem-estar social: especificidades da produção do espaço urbano no Brasil. In: CASTRO, Jorge Abrahão de; POCHMANN, Marcio (org.). **BRASIL: ESTADO SOCIAL CONTRA A BARBÁRIE**. São Paulo: Fundação Perseu Abramo, 2020. p. 277-300. Disponível em: <https://fpabramo.org.br/publicacoes/wp-content/uploads/sites/5/2020/07/Brasil-Estado-Social-contr-a-Barb%C3%A1rie-Capa.pdf>. Acesso em: 01 out. 2021.

MOTTA, Débora. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA: e a legalização dos loteamentos urbanos. **Revista da Esmesc**, [S.L.], v. 27, n. 33, p. 389-420, 11 nov. 2020. Lepidus Tecnologia. <http://dx.doi.org/10.14295/revistadaesmesec.v27i33.p389>. Disponível em:



<https://revista.esmesc.org.br/re/article/view/238>. Acesso em: 03 out. 2021.

PEQUENO, Renato. POLÍTICAS HABITACIONAIS, FAVELIZAÇÃO E DESIGUALDADES SÓCIO-ESPACIAIS NAS CIDADES BRASILEIRAS: TRANSFORMAÇÕES E TENDÊNCIAS. In: COLOQUIO INTERNACIONAL DE GEOCRÍTICA, 2008, Universidad de Barcelona. **Anais [...]**. Barcelona: X Coloquio Internacional de Geocrítica, 2008. Disponível em: [http://www.ub.edu/geocrit/-xcol/275.htm#\\_ftn1](http://www.ub.edu/geocrit/-xcol/275.htm#_ftn1). Acesso em: 21 set. 2021.

SANTIN, Janaína Rigo; COMIRAN, Rafaela. DIREITO URBANÍSTICO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA. **Revista de Direito da Cidade**, [S.L.], v. 10, n. 3, p. 1595-1621, 25 jul. 2018. Universidade de Estado do Rio de Janeiro. <http://dx.doi.org/10.12957/rdc.2018.32734>. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/32734>. Acesso em: 24 set. 2021.

SANTOS, Sandrine Araujo. **OCUPAÇÕES IRREGULARES NA FORMAÇÃO DO ESPAÇO URBANO BRASILEIRO: A DEMOCRACIA PARTICIPATIVA NA GESTÃO DO RISCO DE DESASTRES PARA GARANTIA DO DIREITO À MORADIA E À CIDADE**. 2017. 164 f. Tese (Doutorado) - Curso de Programa de Pós-Graduação em Direito, Centro de Ciências Jurídicas, Universidade de Caxias do Sul, Caxias do Sul, 2017. Disponível em: <https://repositorio.ucs.br/xmlui/handle/11338/3196>. Acesso em: 30 set. 2021

TEIA - BIODIVERSIDADE E NEGÓCIOS. **Plano Municipal da Mata Atlântica: rio dos cedros**. Rio dos Cedros: Teia - Biodiversidade e Negócios, 2020. 79 p. Disponível em: <https://teiabn.com.br/publicacoes/>. Acesso em: 15 out. 2021.

VILLAÇA, Flávio. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In: DEÁK, Csaba; SCHIFFER, Sueli Ramos (org.) **O processo de urbanização no Brasil**. São Paulo: EdUSP, 1999. p. 169 – 243.



## **Paula Nicolodelli**

Possui graduação em Arquitetura e Urbanismo pelo Centro Universitário Leonardo da Vinci - Timbó/SC (2018), e especialização em Reabilitação Ambiental Sustentável, Arquitetônica e Urbanística pela Universidade Federal de Brasília (2021). Atualmente é Arquiteta e Urbanista da Prefeitura Municipal de Jaraguá do Sul, vinculada a Secretaria de Planejamento e Urbanismo, atuando diretamente no Setor de Parcelamento de Solo. Tem experiência na área de Arquitetura e Urbanismo, com ênfase em Planejamento e Projeto do Espaço Urbano, atuando principalmente nos seguintes temas: regularização fundiária, legislação urbanística, parcelamento de solo e regularização de imóveis.

**Contribuição de coautoria:** Concepção, Análise, Coleta de dados, Metodologia. Redação – Rascunho Original.

## **Rômulo José da Costa Ribeiro**

Geólogo pela UNB (1999), Mestre e Doutor em Arquitetura e Urbanismo (2003 e 2008), pela UNB. Professor Associado II - DE da UNB. Coordenador do Núcleo Brasília do INCT do Observatório das Metrópoles/IPPUR/UFRJ, e do Grupo de Pesquisa Núcleo Brasília, onde são estudadas questões espaciais em apoio ao planejamento urbano e ambiental da Área Metropolitana de Brasília. Professor no curso de graduação em Gestão Ambiental no campus Faculdade UnB Planaltina (FUP); no programa de pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo (PPG-FAU/UnB), sendo orientador de mestrado e doutorado; no Mestrado Profissional em Rede Nacional em Gestão e Regulação de Recursos Hídricos (Unesp-UnB); e no Curso de Especialização Reabilitação Ambiental Sustentável Arquitetônica e Urbanística (PPG-FAU/UnB). Pesquisa e publica nas áreas de Planejamento Urbano, Ambiental e Regional, com ênfase em Técnicas de Análise e Avaliação Urbana e Regional, nos seguintes temas: geoprocessamento, planejamento urbano, meio ambiente, planejamento espacial e sensoriamento remoto.

**Contribuição de coautoria:** Supervisão; Redação - revisão e edição.

**Como citar:** NICOLODELLI, P., RIBEIRO, R. J. da C. Processos geradores da ocupação informal: Estudo de caso no Município de Rio dos Cedros/SC. Revista Paranoá, n.36, Edição Temática Reabilitação Ambiental Sustentável - 2023. DOI 10.18830/issn.1679-0944.n36.2023.09.

**Editor responsável:** Caio Silva (PPG-FAU/UnB) e Teresa Santos (Universidade Nova de Lisboa, Portugal).

**Assistente Editorial:** Lucídio Avelino.