



## **Regularização de construções e propriedades em áreas urbanas consolidadas por diagnóstico socioambiental em Brusque - SC**

*Regularization of buildings and properties in urban areas consolidated by socio-environmental diagnosis in Brusque - SC*

**Jaciara Galliani, Engenheira Civil, UNIFEBE**

aci-sjb@hotmail.com

**Tamily Roedel, Mestra em Ciência e Tecnologia Ambiental, UNIFEBE**

tamily.roedel@unifebe.edu.br

### **Resumo**

A migração rápida causada pelo crescente e acelerado processo de urbanização, não conseguiu ser acompanhada pelo poder público, trazendo consigo inúmeros problemas ambientais e sociais. Assim o poder público perdeu o controle sobre as propriedades regulares existentes em seu território. Neste sentido, este trabalho teve como objetivo geral descrever os procedimentos para regularizar as construções e propriedades localizadas em Áreas Urbanas Consolidadas por meio do diagnóstico socioambiental em Brusque - SC. A pesquisa teve uma abordagem quali-quantitativa, método exploratório e descritivo, tipo de pesquisa bibliográfica e de estudo de caso. Os resultados da pesquisa foram obtidos por meio de análises de diagnósticos socioambientais aprovados pela Fundação Municipal do Meio Ambiente de Brusque - FUNDEMA e entrevista com uma das engenheiras ambientais da instituição.

**Palavras-chave:** Área Urbana Consolidada; Diagnóstico Socioambiental; Áreas de Preservação Permanente.

### **Abstract**

*The rapid migration caused by the growing and accelerated urbanization process, has not been able to be followed by the government, bringing with it numerous environmental and social problems. Thus, the government lost control over the regular properties existing in its territory. In this sense, this work had as general objective to describe the procedures to regularize the constructions and properties located in Consolidated Urban Areas through the socio-environmental diagnosis in Brusque - SC. The research had a quali-quantitative approach, exploratory and descriptive method, type of bibliographic research and case study. The research results were obtained through analyzes of socio-environmental diagnoses approved by the Municipal Foundation for the Environment of Brusque - FUNDEMA and interview with one of the environmental engineers of the institution.*



**Keywords:** *Consolidated Urban Area; Socio-environmental diagnosis; Permanent Preservation Areas.*

## 1. Introdução

As cidades brasileiras vêm crescendo de maneira desordenada devido à grande migração da população rural para urbana, processo este que ocorre desde os anos 50, e que aumenta mais no decorrer dos anos. Segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (2017), de cada 10 (dez) pessoas, 8 (oito) residem em áreas urbanas. Este crescimento contribuiu muito para a expansão das cidades, trazendo consigo problemas graves de infraestrutura e gestão adequada para o montante da população, proporcionando uma má qualidade de vida e aumento na desigualdade social das cidades, entre outros fatores. Como consequência ocorre o aumento de assentamentos e ocupações inadequadas e ilegais, fruto da grande desigualdade social no país, que cresce junto ao processo de urbanização brasileira (MOTTA, 2002).

A degradação ambiental associada às estratégias de sobrevivência das populações de menores recursos das cidades tem origem nas condições socioeconômicas e na falta de opções a lugares acessíveis à moradia. Podendo ocorrer também uma ineficiência ou a inadequação dos instrumentos de planejamento e gestão urbana que contribui para o estabelecimento de padrões irregulares e informais de ocupação e urbanização, obrigando a população a migrar para lugares caracterizados como fundo do vale e áreas de preservação ambiental constituindo as ocupações irregulares (MOTTA, 2002).

Entre as áreas de proteção ambiental estão as chamadas Áreas de Preservação Permanente - APPs, uma das mais afetadas pelas ocupações irregulares. As APPs, segundo a Lei nº 12.651/2012 que institui o Código Florestal, são “[...] áreas protegidas, cobertas ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, [...] a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas”. Estas áreas são importantes porque devem ser reservadas para o escoamento natural das águas pluviais.

A Constituição Federal traz com o Estatuto da Cidade - Lei nº 10.257/2001 o Plano Diretor de cada município como um dos instrumentos básicos da política urbana, tendo como finalidade regular a ocupação e proporcionar sustentabilidade e melhores condições de vida para a população. O Plano Diretor deve propor diretrizes que norteiam os agentes públicos e privados sobre o que deve ou não ser feito no território do município. Nele são identificadas e delimitadas as áreas urbanas e rurais e traçadas as estratégias para o seu desenvolvimento.

Diante deste cenário, surge a Lei nº 11.977/2009 para o programa “Minha Casa, Minha Vida” com o intuito de que a população possa fazer a regularização fundiária de seus assentamentos urbanos. Esta foi alterada posteriormente para a Lei nº 13.465/2017, onde enquadra as áreas urbanas consolidadas de acordo com suas exigências específicas incluídas no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica.

A definição de Área Urbana Consolidada - AUC conforme a Lei nº 13.465/2017 é aquela que está:



- I - Incluída no perímetro urbano ou em zona urbana pelo plano diretor ou por lei municipal específica;
- II - Com sistema viário implantado e vias de circulação pavimentadas;
- III - Organizada em quadras e lotes predominantemente edificados;
- IV - De uso predominantemente urbano, caracterizado pela existência de edificações residenciais, comerciais, industriais, institucionais, mistas ou voltadas à prestação de serviços;
- V - Com a presença de, no mínimo, três dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:
  - a) drenagem de águas pluviais; b) esgotamento sanitário; c) abastecimento de água potável; d) distribuição de energia elétrica; e e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

A regularização destes assentamentos no município de Brusque é possível através do Diagnóstico Socioambiental, instruídos pela Instrução Normativa nº 18 da Fundação Municipal do Meio Ambiente – FUNDEMA, onde a mesma segue as diretrizes do Plano Diretor vigente do município.

Este trabalho teve como objetivo geral descrever os procedimentos para regularizar as construções e propriedades localizadas em Áreas Urbanas Consolidadas por meio do diagnóstico socioambiental em Brusque - SC. E como objetivos específicos (i) Caracterizar as áreas urbanas consolidadas e a legislação específica; (ii) Verificar junto à Fundação Municipal do Meio Ambiente - FUNDEMA, quais as etapas para regularizar as construções em APPs pelo diagnóstico socioambiental; (iii) Conhecer o número de processos de regularização de construções através do diagnóstico socioambiental, junto à FUNDEMA; e (iv) Caracterizar os tipos de construções que se submetem aos processos de regularização através do diagnóstico socioambiental.

## 2. Materiais e métodos

O presente trabalho teve uma abordagem qualitativa, método exploratório e descritivo, tipo de pesquisa bibliográfica e de estudo de caso.

A coleta dos dados foi feita através de uma entrevista semiestruturada com uma das engenheiras responsáveis pela análise de diagnósticos socioambientais do Município na Fundação Municipal do Meio Ambiente de Brusque - FUNDEMA, mediante a assinatura do Termo de Consentimento Livre e Esclarecido - TCLE.

O roteiro da entrevista estava estruturado com 18 questões, que tratavam sobre os requisitos exigidos no município de Brusque para a caracterização de AUC; as leis que regem as AUC no Município; as leis que regem as APPs no município; as etapas para a regularização de construções em AUC localizadas em APPs; a diferença entre regularizar uma edificação e/ou uma área em APP; as etapas, processos, documentações e taxas a serem pagas necessárias para a regularização de Edificações ou AUC em APPs; a quantidade de edificações que receberam a regularização somente das suas propriedades; as características necessárias para compor um diagnóstico socioambiental; a importância de um diagnóstico socioambiental no processo de regularização de áreas em APPs; as punições ou recomendações exigidas pela FUNDEMA para que a área utilizada em APP seja de alguma maneira recompensada; as dificuldades encontradas no processo que possam vir a impedir as regularizações; se a FUNDEMA é a única responsável pela



elaboração do certificado de regularização de Edificação e da Inserção de Imóvel em AUC localizada em APP; a existência ou não de algum problema com outros órgãos ambientais para essas liberações; a quantidade de processos por meio de diagnósticos socioambientais e através das regularizações apenas de edificações foram feitos desde que a lei passou a vigorar no município; os benefícios existentes para o proprietário com a regularização das edificações e/ou da área em questão; os tipos de construções que se submetem aos processos de regularizações por meio de diagnósticos socioambientais; os motivos que levam a procura pelas regularizações; o interesse da população brusquense nesta área ao longo dos últimos anos; se o órgão pretende adaptar ou melhorar alguma etapa, regularização ou fiscalização existente.

Além disso foram analisados 77 diagnósticos socioambientais, realizados no período de 2015 a 2017, para a obtenção de informações como índice de regularizações aprovados por bairros, tipo de construções que se submetem ao processo de regularização e as dificuldades encontradas para a regularização destas áreas.

### **3. Resultados e discussões**

#### **3.1 Regularização de construções em áreas urbanas consolidadas situadas em APPs no município de Brusque - SC**

De acordo com a FUNDEMA (2015) existem duas situações para regularizações de edificações e/ou em Áreas Urbanas Consolidadas localizadas em APPs no município de Brusque, sendo elas: as que foram construídas antes de 2012 quando a Lei nº 12.651 ainda não havia sido decretada, onde o proprietário recebe a Regularização da Edificação em Área Urbana Consolidada localizada em APP, e as que foram realizadas a partir de do decreto da Lei nº 12.651, onde o processo é realizado por meio de análise de Diagnóstico Socioambiental, recebendo a Declaração de Inserção do Imóvel (área) em Área Urbana Consolidada em que a edificação está ou será construída.

Cada situação possui uma forma diferenciada de regularização, possuindo documentações específicas e características únicas, sendo que cada caso é analisado minuciosamente e separadamente pelos técnicos da FUNDEMA, onde as situações podem ser as mais variadas possíveis, impossibilitando que haja um modelo padrão. A FUNDEMA segue a Lei Federal nº 12.651/2012, Lei Estadual nº 16.342/2014 e a Lei Complementar Municipal nº 236/2015 juntamente com o auxílio da Defesa Civil e do Ministério Público de Santa Catarina - MPSC quando necessário.

A Instrução Normativa nº 18/2015 é um exemplo de documentação criado pela FUNDEMA para auxiliar e tentar ao máximo padronizar a forma de regularizações de áreas localizadas em APPs inseridas em Área Urbana Consolidada.

Para um melhor entendimento das regularizações, deve-se ficar bem claro que quando trata-se de Isenções de Imóveis (área) em Áreas Urbanas, o município se depara com 2 situações de APPs, sendo elas: as que encontram-se localizadas em rios com até 10 m de largura, onde se estipula um afastamento de 30 (trinta) metros de APP, deixando uma faixa



não-edificável de 15 m entre as margens do curso de d'água e a construção de acordo com a flexibilização; e as que encontram-se localizadas entre rios de 10 a 50 m de largura, onde se estipula um afastamento de 50 m de APP, deixando uma faixa não-edificável de 30 m entre as margens do curso de d'água e a construção de acordo com a flexibilização (FUNDEMA, 2015).

A área não-edificável de 30 (metros) estipulada para rios com larguras maiores de 10 m foi definida em comum acordo entre a FUNDEMA e a Defesa Civil do município. Após análise das áreas existentes na região, das possíveis cheias, entre outros problemas que possam ocorrer no solo, deixa-se uma área maior protegida (FUNDEMA, 2015).

### **3.1.1 Construções realizadas até 2012**

Para edificações existentes situadas dentro de APPs construídas antes de 2012, em acordo com as leis vigentes na época, caso o requerente (proprietário) queira regularizar somente a edificação existente no imóvel, o processo de regularização é simples.

O requerente procura a FUNDEMA solicitando a Regularização da Edificação em Área Urbana Consolidada localizada em APP, com a Matrícula de Imóvel atualizada em mãos. A instituição gera então, um Protocolo Geral de abertura do processo gerando a taxa a ser paga, que atualmente é de R\$15,00. Após o pagamento, e a entrega do comprovante, inicia-se o processo, onde o requerente terá que comprovar por meio de imagens fotográficas ou documentações que a edificação foi construída no período anterior a 2012. Após análise das provas obtidas com o requerente e a aprovação do técnico florestal da FUNDEMA, a instituição irá gerar um Parecer Técnico de Regularização de Edificação em Área Urbana Consolidada

Deve-se ficar claro que nesta situação, o requerente irá ganhar somente a regularização da edificação em questão, não se tratando de regularização da área em torno existente, ou seja, não há autorização para construção futura na área em APP. Após a declaração obtida pela FUNDEMA, o proprietário encaminha ao IBPLAN a documentação adquirida e demais documentos exigidos pelo órgão e obtém a regularização da sua propriedade.

Para processos internos da FUNDEMA que possuam a necessidade de regularização da edificação, ou seja, quando existe um processo transitando na instituição e percebe-se que existe uma edificação a ser consolidada, o mesmo é realizado automaticamente, não sendo necessário o pagamento da taxa.

### **3.1.2 Construções realizadas a partir da Lei nº 12.651/2012**

O processo de liberação para construção no município de Brusque tem início no IBPLAN com a Consulta Prévia de Construção para a liberação do Alvará da Obra. Caso as documentações do imóvel (área) indiquem que a construção se encontra em áreas de APPs, o requerente é informado que será preciso a análise da FUNDEMA para a regularização da área para efeitos de preservação ambiental, ou seja, a liberação da



construção perante ao IBPLAN, acontecerá somente após a regularização do imóvel (área) pela FUNDEMA.

De acordo com a Instrução Normativa nº 18/2015 de Brusque, após a informação repassada ao requerente, o mesmo ou o seu representante legal, deverá solicitar junto a FUNDEMA a regularização do imóvel.

Para isto ele deverá levar na instituição uma série de documentos que serão descritos a seguir:

- Em caso de Pessoa Jurídica deverá ser entregue: Formulário de Caracterização do Empreendimento Integrado (FCEI), corretamente preenchido e sem rasuras; cópia do Alvará da Licença de Localização e Funcionamento, ou consulta de alvará de REGIN – Regime Integrado, ou ainda, consulta de viabilidade do REGIN; cópia do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ; cópia do Contrato Social em suas alterações contratuais registrada na Junta Comercial, quando se tratar de Sociedade Limitada, ou cópia de ata de eleição de última diretoria quando se tratar de Sociedade Anônima, quando se tratar de Associação o devido Estatuto registrado; e a consulta prévia de viabilidade emitida pelo IBPLAN, completa e dentro do prazo de validade.

- Em se tratando de Pessoa Física deverá ser entregue: Formulário de Caracterização do Empreendimento Integrado (FCEI), corretamente preenchido e sem rasuras; cópia do Cadastro de Pessoa Física – CPF; cópia do comprovante de residência; consulta prévia de viabilidade, emitida pelo IBPLAN, completa e dentro do prazo de validade.

Com as documentações exigidas, a FUNDEMA irá emitir o Protocolo Geral de abertura do processo gerando a taxa a ser paga referente a análise dos documentos de R\$189,69 atualmente. O protocolo irá ressaltar a necessidade de Análise do Diagnóstico Socioambiental e análise de mais alguns documentos enumerados na IN nº 18/2015.

Por se tratar de uma regularização que necessariamente precise do Diagnóstico Socioambiental, é importante que os técnicos sejam cientes de como ele deve ser elaborado, pois é ele que irá caracterizar ou não o imóvel em Área Urbana Consolidada e que dará todas as características do imóvel em estudo.

É importante lembrar que este documento deve ser elaborado por uma equipe multidisciplinar de no mínimo 3 (três) profissionais de diferentes áreas de formação, onde cada profissional assumirá sua parcela de responsabilidade sobre os estudos e as conclusões apresentadas da sua área de formação por meio das Anotações de Responsabilidade Técnica - ART (FUNDEMA, 2015).

A seguir são descritos todos os requisitos necessários que compõem um Diagnóstico Socioambiental, de acordo com a IN nº 18/2015 da FUNDEMA (2015): caracterização física, ambiental, social, cultural e econômica da área; identificação dos recursos ambientais, dos passivos, fragilidades, restrições e potencialidades da área; especificação e a avaliação dos sistemas de infraestrutura urbana e de saneamento básico implantados, outros serviços e equipamentos públicos; especificação da ocupação consolidada existente na área; identificação das áreas consideradas de risco de inundações e de movimentos de massa rochosa, tais como deslizamentos, queda e rolamento de blocos, corrida de lama e outras definidas como de risco geotécnico; indicação de faixas ou áreas em que devem ser resguardadas as características típicas da Área de Preservação Permanente com a devida



proposta de recuperação de áreas degradadas e daquelas são passíveis de regularização; e avaliação dos riscos ambientais.

Após a elaboração do Diagnóstico Socioambiental, o mesmo deverá ser entregue na FUNDEMA junto com os seguintes documentos: Protocolo de Abertura do Processo da FUNDEMA; Cópia do comprovante de quitação da Taxa emitida pela FUNDEMA, referente ao Diagnóstico Socioambiental; Cópia de Matrícula do Cartório de Registro de Imóveis atualizada (no máximo 30 dias); Documento que comprove a posse do imóvel; Requerimento de análise de Diagnóstico Socioambiental e confirmação de localização do empreendimento segundo suas coordenadas geográficas ou plana; Procuração para representação do interessado, com firma reconhecida; Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Anotação de Função Técnica (AFT) de todos os responsáveis pelo Diagnóstico Socioambiental, com validade de no mínimo 3 meses; Caso houver edificação no localizado em APP no imóvel, apresentar cópia de alvará de construção ou cópia de habite-se; Caso seja identificada a necessidade de recuperação da área em APP poderá ser exigido um PRAD para a referida faixa; O Diagnóstico Socioambiental deverá ser apresentado em uma via impressa e uma via digital em CD; Caso não seja possível a entrega de algum item destacado acima, será necessário o preenchimento do Modelo de Declaração de itens ausentes, onde serão descritos os itens ausentes e suas justificativas.

Deve-se ficar claro que os documentos deverão observar a concordância de informações, caso contrário o processo será indeferido temporariamente, até sua resolução. A partir de então, inicia-se o processo de investigação do imóvel que será regularizado, onde será realizada a vistoria no imóvel pelos técnicos da FUNDEMA (equipe também multidisciplinar) juntamente com o técnico responsável pelo projeto em análise.

Nesse primeiro contato os técnicos irão estudar juntos o imóvel e seus arredores. Pode ser solicitado uma adequação no imóvel, em caso de entulhos situados na área de APP por exemplo, ou outras alterações que sejam necessárias.

Após a análise de toda a documentação, os técnicos da FUNDEMA constatarem se alguma documentação precisa ser incluída ou alterada no processo. Caso falte algum documento, ou seja, necessária uma informação mais detalhada, a instituição gera um Parecer Técnico, onde é especificado o que precisa ser incluído ou alterado, para que o processo possa seguir de forma adequada.

Assim que for verificado que toda documentação está de acordo, e não haja mais dúvidas sobre o imóvel, poderá ser constatado no processo, 2 situações. Na primeira situação: a futura construção estará situada dentro das margens de APP, sendo estas com 30 ou 50 m. Neste caso, a FUNDEMA emitirá um Parecer Técnico de complementação do que deverá ser feito sobre a área a ser recuperada, podendo ser em forma de PRAD, Compensação Ambiental ou Regeneração Natural. Nesta situação se faz uso da flexibilização da Lei Complementar nº 236/2015. Na segunda situação: a futura construção não está situada entre as margens necessárias de afastamento das APP. Então a FUNDEMA gera diretamente a Declaração de Isenção de Imóvel em Área Urbana Consolidada, e não será solicitado nenhuma forma de recuperação da área, pois a mesma permanecerá intacta.

São inúmeras as situações que podem ocorrer no município quando se trata de construções realizadas em áreas de APPs, porém para um melhor entendimento sobre a questão de PRAD, Compensação Ambiental ou Regeneração Natural sobre a pesquisa em



questão, serão descritas as 2 situações mais frequentes que acontecem de regularizações no município, sendo elas: rios ou córregos unidos diretamente ao imóvel; e rio, rua e o imóvel ligados diretamente entre si.

No caso de rios ou córregos unidos diretamente ao imóvel, o PRAD é obrigatório. Ele pode ser feito com o plantio de mudas que melhor se adaptarem na metragem da flexibilização de área não-edificável. Após a análise e a aprovação do PRAD, a FUNDEMA irá gerar uma Autorização para Execução do mesmo, e esta deverá ser apresentada em até 90 dias após a autorização. Ao executar o PRAD, o requerente terá que comprovar por meio de fotografias a sua execução, para enfim conseguir a obtenção do certificado da Declaração de Isenção de Imóvel em Área Urbana Consolidada. Ele deve enviar relatórios semestrais de acompanhamento do plantio realizado durante 3 anos.

Nos casos de rio, rua e o imóvel ligados diretamente entre si, ocorre a Compensação Ambiental, que poderá ocorrer de 6 maneiras distintas, sendo elas: 1 - recuperação da área no local, 2 - recuperação da área dentro ou fora do imóvel, 3 - averbação da área verde dentro do imóvel, 4 - averbação da área verde fora do imóvel no município de Brusque, 5 - compensação pecuniária sob forma de doação de mudas ou 6 - compensação pecuniária para projetos ambientais da FUNDEMA. A forma de compensação irá depender de cada situação específica, dependendo também da metragem que cada imóvel terá disponível para realizar a compensação.

A Compensação Ambiental deverá ser realizada dentro de 30 dias após o Parecer Técnico indicando a forma de recuperação. Sua comprovação também deverá ser realizada perante a FUNDEMA por meio de documentos que certifiquem a forma realizada para a compensação ambiental, para enfim conseguir a obtenção do certificado da Declaração de Isenção de Imóvel em Área Urbana Consolidada.

A Regeneração Natural acontece em ambos os casos quando a metragem não-edificável possui uma área verde natural, ou seja, existe vegetação na faixa de APP, portanto o requerente somente terá que cercar a área e deixar a mesma intacta crescendo no local.

Após a Declaração de Isenção de Imóvel em Área Urbana Consolidada concedida, o requerente deverá retornar ao IBPLAN e dar continuidade ao seu processo de liberação de construção. A FUNDEMA apenas regulariza a propriedade existente ou o imóvel localizado em APP em Área Urbana Consolidada onde futuramente terá uma construção, a instituição não tem jurisdição para conceder um alvará de construção.

A FUNDEMA tem total liberdade e o dever de fiscalizar todas as áreas que já receberam a certificação de isenção de imóvel para realizar o acompanhamento de que tanto o PRAD quanto a Compensação Ambiental na área de flexibilização de APP estejam sendo respeitados. Caso seja identificado que, após a certificação, o requerente tenha utilizado ou construído na área destinada como não-edificável, a FUNDEMA irá notificar o proprietário por meio de multa e solicitar a retirada do material localizado na área. Em casos de construção, é solicitado perante ao Ministério Público, a demolição da construção que esteja situada em APP.

Portanto, a FUNDEMA deixa claro que todas as construções que serão realizadas em APPs precisam estar de acordo com as leis ambientais vigentes no município, principalmente as situadas em áreas urbanas, onde a Lei Municipal nº236/2015 juntamente com a IN nº 18/2015 da FUNDEMA, inserem o Imóvel em Área Urbana Consolidada.

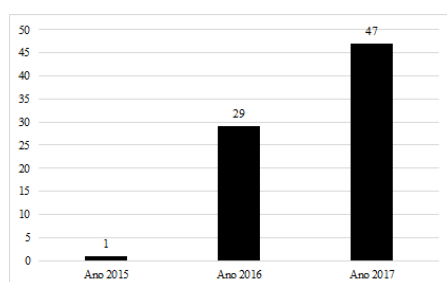




### 3.2 Índice de processos de regularizações existentes no município

Em análise aos Diagnósticos Socioambientais aprovados em Brusque entre julho de 2015 a partir da Lei Complementar nº 236 até novembro de 2017, foram constatados 77 processos aprovados pela FUNDEMA, ou seja, 77 proprietários ou empresas receberam a Declaração de Inserção de Imóvel em Área Urbana Consolidada.

No Gráfico 1 apresenta-se o número de processos de Diagnóstico socioambiental entre os anos de 2015 a 2017.

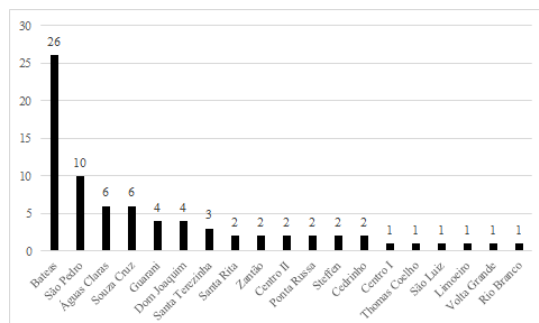


**Gráfico 1: Número de processos de Diagnóstico socioambiental da FUNDEMA entre os anos de 2015 a 2017. Fonte: Dados da pesquisa (2017).**

Em 2015, a FUNDEMA teve apenas 1 processo foi aprovado, no ano de 2016 foram aprovados 29 processos e até final de novembro de 2017 foram aprovados 47 processos (Gráfico 1).

Fica evidente que com o passar dos anos, os processos de regularizações vêm sofrendo um aumento significativo (Gráfico 1), sinal de que a população vem se inteirando da necessidade das regularizações para suas construções e de que a FUNDEMA vem fiscalizando e se aprimorando cada vez mais para que as leis sejam cumpridas.

Separou-se o número de processos por Diagnóstico socioambiental aprovados por Bairros, em Brusque - SC (Gráfico 2).



**Gráfico 2: Número de processos aprovados por bairros através do Diagnóstico socioambiental da FUNDEMA entre os anos de 2015 a 2017. Fonte: Dados da pesquisa (2017).**



Nota-se, portanto, que o bairro que teve um maior número de aprovações por meio do Diagnóstico socioambiental em Brusque - SC foi o Bateas, com 33,80% de regularizações aprovadas, seguido pelo bairro São Pedro (12,70%), Águas Claras (7,95%) e Souza Cruz (7,60%) (Gráfico 2).

Em relação a regularizações apenas de Consolidação de Edificação em Área Urbana Consolidada, foram identificadas no município aproximadamente 40 regularizações.

### **3.3 Construções que se submetem ao processo de regularização**

As construções que se submetem ao processo de regularizações são diversas e variadas, podendo ser edificações familiares ou multifamiliares, de caráter comercial ou industrial, para interesse atual ou futuro.

Já os motivos pelos quais os requerentes solicitam as regularizações são: quando precisam do Alvará de Construção ou da Regularização da Edificação existente perante ao IBPLAN, ou quando por meio de denúncia acabam sendo fiscalizados e notificados pelos fiscais da FUNDEMA.

### **3.4 Dificuldades encontradas para regularização destas áreas**

De acordo com a FUNDEMA as dificuldades encontradas nos processos obtidos até o momento para a liberação dessas áreas com a Inserção do Imóvel em Área Urbana Consolidada encontram-se na sua grande maioria nas documentações exigidas pela instituição, ou seja, os casos mais frequentes que causam indeferimento do processo são: matrículas dos terrenos irregulares, contrato de compra e venda do terreno com áreas menores do que informam a matrícula do mesmo, ou ainda construções recentes localizadas entre os 15 m que configuram-se totalmente dentro de APP. Não esquecendo que se a área em questão para análise estiver em área de risco, o processo é indeferido imediatamente de maneira definitiva, nos demais casos o indeferimento é temporário, cabendo ao proprietário da área a correção das documentações para que o processo seja revisto e possa receber sua regularização.

A instituição deixa claro que é o único órgão responsável no Município para realizar o Parecer Técnico da Consolidação da Edificação em Área Urbana Consolidada, portanto ainda não obteve nenhuma dificuldade com algum outro órgão ambiental, ou tenha enfrentado até o momento alguma contradição em relação a flexibilização das metragens de áreas em APPs impostas em conjunto com a Defesa Civil e o Plano Diretor do Município.

### **3.5 Benefícios existentes ou não com a regularização**



Para o requerente dos processos de regularizações, atualmente não existe nenhum benefício de caráter econômico que possa ser obtido com as declarações adquiridas, o único e importante benefício existente para o proprietário será ou a regularização da sua edificação ou no caso da Inserção de Imóvel (área). Com isso ocorrerá o aumento da área que ele poderá utilizar para futuras construções dentro da APP, ou seja, com a flexibilização das metragens impostas pela Lei Complementar Municipal nº 236 e pela FUNDEMA. O mesmo recebe o direito de usufruir de uma maior área em APP, sendo ela a redução de 15 ou 30 m dependendo da largura da margem do rio.

Para o Município, é importante, porque ele terá mais áreas regularizadas, onde o mesmo poderá contribuir cada vez mais para a proteção ao meio ambiente, pois estas impõem áreas de preservação ambiental, incentivando os cuidados com o ambiente.

### **3.6 Melhorias futuras que serão implantadas pela FUNDEMA para a fiscalização destas áreas**

Dentre algumas melhorias que a FUNDEMA está tentando aprimorar, destaca-se a fiscalização e o acompanhamento das áreas certificadas. Segundo a FUNDEMA, uma das maiores dificuldades da Instituição até o momento, é o acompanhamento das áreas que já foram regularizadas e que precisam ser fiscalizadas de forma regular. Pois se verificará a continuidade de tudo que foi apresentado no diagnóstico socioambiental e implantado nos casos de recuperação ambiental, ou seja, a comprovação do processo. Por mais que em alguns casos, o proprietário tem o dever de apresentar relatórios em até 3 anos sobre a área recuperada, o mesmo nem sempre o faz.

Outro quesito será a implementação das metragens de flexibilizações de construções em áreas de APPs impostas pela Lei Municipal com alterações realizadas pela FUNDEMA na IN nº 18, já que hoje não existe nenhuma lei específica que imponha e descreva as metragens que a Defesa Civil, a FUNDEMA e o Plano Diretor Municipal utilizam para a liberação dessas construções, de acordo com as suas características.

## **4. Considerações finais**

Este trabalho atingiu seu objetivo geral, que era descrever os procedimentos para regularizar as construções e/ou propriedades localizadas em Áreas Urbanas Consolidadas por meio do diagnóstico socioambiental em Brusque - SC.

O primeiro objetivo específico que era caracterizar as áreas urbanas consolidadas, este foi obtido com o decorrer da pesquisa. Com relação a legislação sobre o tema, pode-se verificar a existência da Lei Complementar Municipal nº 236/2015, a Lei Federal nº 11.977/2009, que dispõe sobre a regularização fundiária de assentamentos urbanos, e a Lei 12.727/2012, que dispõe sobre a proteção da vegetação nativa.



O segundo objetivo específico que era verificar junto à Fundação Municipal do Meio Ambiente - FUNDEMA, quais as etapas para regularizar as construções em APPs pelo diagnóstico socioambiental, foi concluído no item 3.1.2.

O terceiro objetivo que era conhecer o número de processos de regularização de construções através do diagnóstico socioambiental junto à FUNDEMA foi obtido através da análise de todos os diagnósticos aprovados pela mesma desde 2015. Contatou-se que existem 77 projetos aprovados.

O quarto objetivo específico era caracterizar os tipos de construções que se submetem aos processos de regularização através do diagnóstico socioambiental, onde por meio da análise de todos os diagnósticos socioambientais também foi possível identificar que não há um padrão de construção específico, podendo ser edificações familiares ou multifamiliares, de caráter comercial ou industrial.

Entre as dificuldades apresentadas na elaboração deste trabalho, destacam-se a complexidade sobre o tema exposto, já que não existe um certo padrão para que a regularização seja efetuada, existem linhas de raciocínio e documentos que ajudam neste processo, porém cada caso, cada projeto, cada imóvel é diferente. Isso pode causar divergências até mesmo entre os técnicos. Portanto é necessário que a análise destes processos ocorram da forma mais coerente possível.

## Referências

BRASIL. **Lei nº 10.257 - Estatuto das Cidades**, de 10 de julho de 2001. Disponível em: << [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/LEIS\\_2001/L10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm)>. Acesso em: 21 set. 2017.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 11.977 - Regularização fundiária urbana e rural**, de 7 de julho de 2009. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2009/lei/11977.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/11977.htm)>. Acesso em: 10 set. 2017.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 12.651 - Código Florestal**, de 25 de maio de 2012. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2012/lei/12651.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/12651.htm)>. Acesso em: 10 set. 2017.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 13.465 - Regularização fundiária urbana e rural**, de 11 de julho de 2017. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/13465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/13465.htm)>. Acesso em: 10 set. 2017.

BRUSQUE. **Lei Complementar nº 236 - Nova Redação ao Art. 136/08**, que trata do código de Zoneamento e Uso do Solo no Município de Brusque, e dá outras providências, de 02 de julho de 2015. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/sc/b/brusque/lei-complementar/2015/23/236/lei-complementar-n-236-2015-da-nova-redacao-ao-art-18-a-da-lei-complementar-n-136-08-que-trata-do-codigo-de-zoneamento-e-uso-do-solo-no-municipio-de-brusque-e-da-outras-providencias>>. Acesso em: 27 out. 2017.



FUNDEMA - Fundação Municipal do Meio Ambiente. **Instrução Normativa nº 18**, dispõe sobre a caracterização de imóvel inserido em Área Urbana Consolidada (Análise De Diagnóstico Socioambiental). Disponível em: <<http://www.brusque.sc.gov.br/web/fundacao.php?id=27fundema&pg=83instrucoes-normativas>>. Acesso em: 13 out 2017.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Brusque**. Disponível em: <<http://cidades.ibge.gov.br/xtras/perfil.php?lang=&comun=421630&search=||infogr%E1ficos:informa%E7%F5escompletas>>. Acesso em: 14 set. 2017.

MOTTA, D. M. **Gestão do Uso do Solo Disfunções do Crescimento Urbano**. 3. ed. Brasília: IPEA, 2002. 298 p.

SANTA CATARINA. **Lei nº 16.342** - Altera a Lei nº 14.675, de 2009, que institui o Código Estadual do meio Ambiente e estabelece outras providências, de 22 de janeiro de 2014. Disponível em: < <https://www.legisweb.com.br/legislacao/?id=264890>>. Acesso em: 10 nov. 2017.