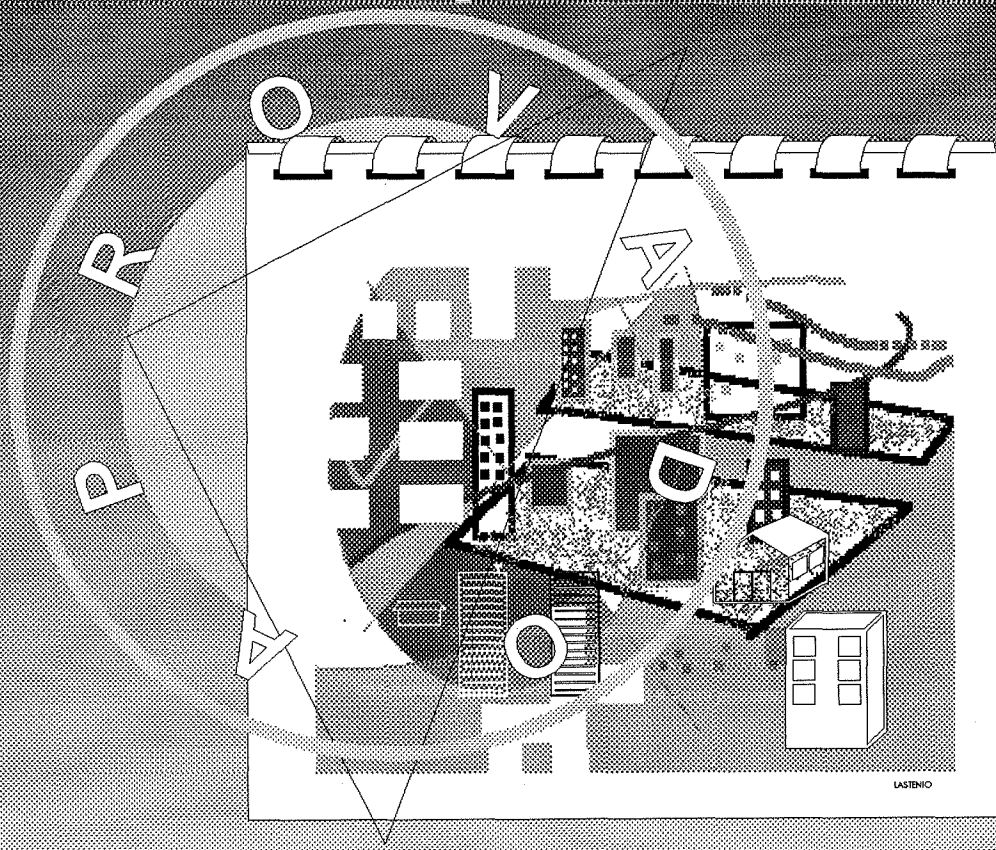


Regularização Fundiária do Município de Vitória



 **instituto
jones
dos
santos
neves**

**VITÓRIA**
PREFEITURA MUNICIPAL

Regularização Fundiária do Município de Vitória

SUMÁRIO

1 - INTRODUÇÃO	06
2 - HISTÓRICO DA OCUPAÇÃO DO MUNICÍPIO	07
3 - PROBLEMAS JURÍDICOS E SOCIAIS DECORRENTES DAS URBANIZAÇÕES ILEGAIS	09
4 - CONCEITUAÇÃO	10
5 - HISTÓRICO DA LEGISLAÇÃO DE PARCELAMENTO	12
5.1 - Federal	12
5.2 - Estadual	13
5.3 - Municipal	13
6 - FUNDAMENTO LEGAL	16
6.1 - Loteamentos Implantados Antes da Lei Federal nº 6766/79	16
6.2 - Loteamentos Implantados Após a Lei Federal nº 6766/79	17
7 - SITUAÇÃO FUNDIÁRIA ATUAL DO MUNICÍPIO	18
7.1 - Mapas	21
7.2 - Planilhas	24
8 - PROCEDIMENTOS PARA REGULARIZAÇÃO	35
8.1 - Instrumentalização	35
8.1.1 - Provimento	35
8.1.2 - Lei Municipal	36
8.2 - Levantamento de Dados	36
8.3 - Propriedade da Gleba	37
8.3.1 - Áreas de Domínio Particular	37
8.3.1.1 - Notificação	37
8.3.1.2 - Medidas Judiciais	38
8.3.2 - Áreas de Domínio Público	38
8.3.3 - Áreas de Domínio não conhecido	40
8.4 - Adequação da Área Registrada com a Área Loteada	41
8.5 - Cadastramento	41
8.6 - Regularização Urbanística	41
8.6.1 - Elaboração da Planta de Regularização	41
8.6.2 - Execução de Obras para Regularização	42

1.

INTRODUÇÃO

A ocupação desordenada do solo urbano, sem planejamento e sem critérios vem suscitando uma série de problemas de ordem social, urbanística, econômica e ambiental. Tal fenômeno decorrente de problemas estruturais do país se cristaliza muitas vezes com a anuência da Administração Pública, especialmente na questão de moradia envolvendo a população de baixa renda como por exemplo, os loteamentos ilegais e ocupações irregulares.

Quando se intenta regularizar a situação fundiária o objetivo é corrigir a omissão, fruto do descaso do poder público ocorrido ao longo dos tempos. Entretanto é importante ressaltar que para muitos dos problemas ocasionados as soluções são paleativas, não eliminando completamente os prejuízos já causados, quer às cidades quer às populações.

Sensível a problemática e consciente de que o município, como responsável pelo controle do uso do seu solo urbano, não pode mais ignorar a “cidade clandestina”, a Administração Municipal inicia então um trabalho voltado a regularização dessas urbanizações.

Este trabalho desenvolvido pelas Secretarias Municipal de Planejamento e Ação Social em parceria com o Instituto Jones dos Santos Neves pretende a partir de levantamentos realizados nos arquivos municipais, nos órgãos estaduais e nos cartórios de registros imobiliários, alcançar os seguintes objetivos:

- mostrar a realidade fundiária do Município de Vitória;
- classificar os tipos de parcelamentos, mostrando a sua situação de ilegalidade cartorial e urbanística;
- detalhar os procedimentos necessários a regularização destes loteamentos e ocupações;
- dar subsídios à Administração Municipal para estabelecer as prioridades;
- e subsidiar a elaboração do programa.

Na elaboração do programa é possível ter-se a visão da totalidade da situação fundiária do Município, para a partir de então, definir instrumentos que possibilitem beneficiar em muito a coletividade, assegurando aos adquirentes e aos posseiros o direito de legalizar sua situação perante a sociedade e o Poder Público.

do surgimento do bairro de Fátima, Jardim Camburi, Goiabeiras e começa a implantação do atual traçado de Jardim da Penha, porém sem ocupação residencial.

Nos anos 70 são concluídos os aterros que ocasionaram o desaparecimento das praias Comprida, Santa Helena, do Canto e Suá e incorporam as ilhas do Boi e do Frade ao tecido urbano da cidade. São também construídas a Rodoviária e a segunda ligação com o continente, iniciando-se ainda a ocupação ao longo da Av. Serafim Derenzi.

Na região norte, o fato importante é a implantação da Siderúrgica de Tubarão que, juntamente com as instalações portuárias da CVRD, contribuiu sobremaneira para o adensamento da ocupação do município, em especial na área do continente. É interessante observar ainda que a área ocupada pela CST e CVRD, corresponde a cerca de 1/3 da mancha urbana total do município.

A partir de 1980, merecem ser destacadas as ocupações ao longo da Rodovia Serafim Derenzi, com o aparecimento dos bairros Nova Palestina, Resistência, Redenção, Grande Vitória, Estrelinha, Inhanguetá e Nossa Senhora Aparecida, que completam a ocupação na parte insular do município, o que vai conferir à mancha urbana, um aspecto de anel em torno do Maciço Central.

No continente surge o bairro de Maria Ortiz e ampliam-se os de Jardim da Penha e Jardim Camburi.

A partir daí, verifica-se que à exceção das áreas de difícil acesso e hoje protegidas por legislação específica como: Maciço Central, os topos rochosos dos morros, dos mangues do Lameirão e da área do Aeroporto, a mancha urbana estende-se em todas as direções, atingindo todos os limites do município.

des da lei é necessário que urgentemente haja uma inversão no processo, e que o município não seja o estimulador das situações de irregularidades e sim o executor de uma política de mudança, aonde haja o controle eficaz e adequado da ocupação do solo urbano.

5. HISTÓRICO DA LEGISLAÇÃO DE PARCELAMENTO

5.1 - Federal

Até o advento da Lei Federal nº 6766/79, o entendimento tradicional era de que as restrições urbanísticas se incluíam no campo dos assuntos do “peculiar interesse” dos municípios, em relação aos quais sua competência era inquestionável.

Os instrumentos anteriores se limitavam a algumas regulamentações em relação aos loteadores e cartórios de Registro Imobiliários.

O Decreto-lei nº 58/37 estabelecia que os proprietários que pretendessem dividir as suas terras em terrenos urbanos e rurais, em lotes, e vendê-los por oferta pública, “mediante pagamento do preço a prazo, em prestações sucessivas e periódicas”, ficavam obrigados, antes de anunciar a venda, a depositar, no Cartório de Registro de Imóveis, memorial contendo uma série de informações sobre o imóvel, relação cronológica dos títulos de domínio, plano de loteamento, planta assinada por engenheiro, exemplar do contrato-tipo de compromisso de venda, certidões negativas de ônus e impostos reais. Além disso, previa-se que, no caso de imóvel urbano, o plano e a planta deveriam ser submetidos à prévia aprovação da prefeitura municipal e, se fosse o caso, também de autoridades sanitárias e militares (mais tarde, a Lei nº 4778/65 acrescentaria a necessidade de prévia anuência também das autoridades florestais, em se tratando de terreno florestado).

A medida que crescia a população urbana no Brasil, torna-se mais evidente a necessidade de se estabelecer um controle mais eficaz sobre os loteamentos tarefa que, decididamente, o Decreto-lei nº 58/37 não contemplava, e que os municípios, em sua imensa maioria, se mostravam incapazes de enfrentar.

A edição do Decreto-lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, iria também mostrar-se incapaz de dar um controle mais efetivo ao processo de ocupação do solo urbano.

O novo texto legal definiu **loteamento urbano, desmembramento e zona urbana** mandou aplicar aos loteamentos, no que coubesse, a lei de condomínios, equiparando expressamente, o loteador ao incorporador, os compradores de lotes aos condôminos, admitiu que os municípios desempenhassem um papel mais ativo no exame de projetos de loteamentos, permitindo-lhes que os subordinassem às necessidades locais e que, inclusive, recusassem-lhes aprovação, ainda que unicamente para evitar o excessivo fracionamento do solo urbano municipal. Determinava, também, que desde a data da inscrição do loteamento, as vias e as praças e as áreas destinadas a equipamento urbano passariam a pertencer ao poder público, mas ainda, criou o instituto da concessão de uso como direito real resolúvel.

nhamentos que deveriam ser respeitados a medida que as edificações fossem sendo construídas ou ampliadas. Também já havia um cuidado com a ocupação das encostas, definindo-se a cota 30,00m como limite da ocupação.

Quanto ao parcelamento do solo propriamente dito, a lei exigia a aprovação dos projetos de loteamento, sem o que não eram permitidas as edificações.

Apesar da obrigação básica do loteador ser apenas a doação ao município das áreas destinadas a logradouros públicos e serviços municipais, o projeto deveria ser submetido às exigências “**convenientes ao interesse público**”, obedecendo normas sobre largura das ruas e assentamento de meio-fio.

A lei nº 351/54 cria o termo de cessão e obrigação, onde o loteador compromete-se a executar à sua própria custa, as obras constantes do projeto aprovado e transferir os logradouros ao domínio público, mediante escritura pública, sem ônus para a Prefeitura. Do projeto deveria constar no mínimo a colocação de meio-fio, nivelamento e ensaibramento obedecendo ao grade aprovado e, no caso da via iniciar em outra já pavimentada, deveria prever ainda calçamento e canalização de água e esgoto.

O texto define também alguns parâmetros mínimos a serem seguidos em projeto, tais como largura e declividade máxima das vias e área e testada mínima dos lotes.

Embora defina obrigações a serem cumpridas pelo loteador, alguns de seus dispositivos ainda são vagos, deixando a análise a critério de interpretações variáveis.

A lei nº 2.174/72 cria dispositivos que induzem ao loteamento de áreas superiores a 6.000,00m², visando ordenar o parcelamento do solo em áreas urbanas. De acordo com a lei, o município ficava impedido de cadastrar lotes desmembrados ou edificações nessas áreas, caso não estivessem inseridas em loteamentos aprovados.

Outras medidas denotam uma preocupação em controlar a ocupação do solo urbano, numa tentativa de assegurar a qualidade de vida da população. O município passa a poder indicar na planta do projeto de loteamento as áreas destinadas a escolas e outros usos institucionais, bem como as áreas de recreação, na proporção de 40,00m²/lote, que serão consideradas de cessão gratuita aos fins a que se destinam. É definida ainda a curva de nível de 40,00m para limite dos loteamentos.

Na aprovação do loteamento, obedecendo ao traçado indicado em planta pela PMV, além do arruamento e divisão em lotes, são exigidos inúmeros projetos de infraestrutura, incluindo iluminação pública e arborização.

6.**FUNDAMENTO LEGAL**

Até o advento da Lei nº 6.766/79 não havia possibilidade de regularização de loteamentos ilegais pelo Município. A nova lei reconhece que cabe ao Poder Público Municipal o papel principal no parcelamento do solo urbano, e lhe dá condições de exercer amplamente essas atribuições, em todas as suas fases: desde a fixação de diretrizes de planejamento até a possibilidade de se substituir ao loteador na execução de obras que efetuar, reembolsando-se, posteriormente, das despesas em que incorrer.

Portanto, a definição que se estabelece expressamente no seu art. 40 é de que compete ao Município, uma vez desatendida a notificação pelo loteador, promover a regularização dos loteamentos ilegais “para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes”. Se em relação ao Município a lei atribui a faculdade de regularizar, ao loteador ela atribui a obrigação, pois o tornou responsável pelos custos da regularização.

Esta atuação regularizadora dos Municípios se aplica tanto aos loteamentos implantados anteriormente à vigência da Lei Federal nº 6.766/79 como àqueles executados posteriormente. Entretanto, existem alguns procedimentos especialmente com relação a implantação da infraestrutura urbana que diferem num e noutro caso, razão pela qual eles serão tratados separadamente neste texto.

6.1 - Loteamentos implantados antes da Lei Federal Nº 6.766/79.

Se o Município não dispunha de lei própria regulamentando o parcelamento do solo urbano na época da implantação do loteamento, a Prefeitura nada pode cobrar do loteador. Neste caso, resta a Prefeitura duas alternativas:

- a) não se executam obras, restringindo-se a regularização à adoção de medidas para consolidar juridicamente, o que existe de fato (regularização cartorária);
- b) além da regularização cartorária, a Prefeitura pode executar obras, arcando com as despesas ou utilizando programas comunitários (Prefeitura executa as obras e cobra dos adquirentes dos lotes).

Havendo lei municipal regulamentando o parcelamento do solo à época de implantação do loteamento, a Prefeitura poderá efetuar a notificação para que o loteador supra a falta, mencionando as obras que deveriam ter sido executadas, com base na referida lei municipal, e exigindo sua implantação.

7.

SITUAÇÃO FUNDIÁRIA ATUAL DO MUNICÍPIO

Uma das primeiras formas de organização do crescimento da ocupação urbana no município, deu-se através da criação dos “**Planos de Urbanização**”. Elaborados pela própria prefeitura, esses Planos definiam um novo traçado para o sistema viário básico do município e serviam como referência para os dispositivos legais que normatizaram o parcelamento do solo e as novas edificações.

Assim, os proprietários de glebas interessados em lotear sua área, deveriam obedecer às orientações do Plano, tais como a definição dos arruamentos, alinhamentos e nivelamentos dos terrenos.

Como exemplo desses Planos de Urbanização podemos citar o “**Novo Arrabalde**”, desenvolvido em 1896 pelo engenheiro Saturnino de Brito, que abrangia os bairros Praia do Canto, Santa Lúcia, Praia do Suá, Santa Helena e Bomba.

Outro grande Plano de Urbanização da cidade e que vigora até hoje, foi o “**Plano Agache**” elaborado pela ETUC - Empresa de Topografia Urbanismo e Construções Ltda, em 1946, e abrangia quase toda a área urbana do município.

Pelo mapas e planilhas a seguir apresentados (itens 7.1 e 7.2), podemos observar que as áreas correspondentes ao Centro, Praia do Canto, Bento Ferreira e Praia do Suá estão caracterizadas como sendo ocupadas segundo o Plano de Urbanização elaborados pela Prefeitura, não sendo possível porém localizar a documentação que comprove sua tramitação legal, ou seja, aprovação dos projetos de loteamento e seus respectivos registros em cartório, ficando comprovada entretanto, a existência de escrituras registradas individualmente para cada lote, ou pelo menos para grande parte deles. Essa situação acontece uma vez que a União (terrenos de marinha) e o Estado repassam a particulares, através de aforamento ou outros instrumentos, documentação que viabiliza seu registro em cartório, mesmo sem a aprovação municipal.

No Centro, área de ocupação mais antiga da cidade, essa situação se repete já que até 1937 não era obrigatório a apresentação do projeto de loteamento ao Cartório para que os lotes pudessem ser registrados e vendidos.

Essas situações foram aqui consideradas como “**legais**”, uma vez que os adquirentes possuem escrituras registradas em cartório, atendendo assim, o objetivo principal deste programa. O total destas áreas representam um percentual de 16,53% da área urbana do Município.

As outras áreas aqui consideradas como legais, dizem respeito aqueles lotamentos que foram aprovados na Prefeitura e devidamente registrados em cartório.

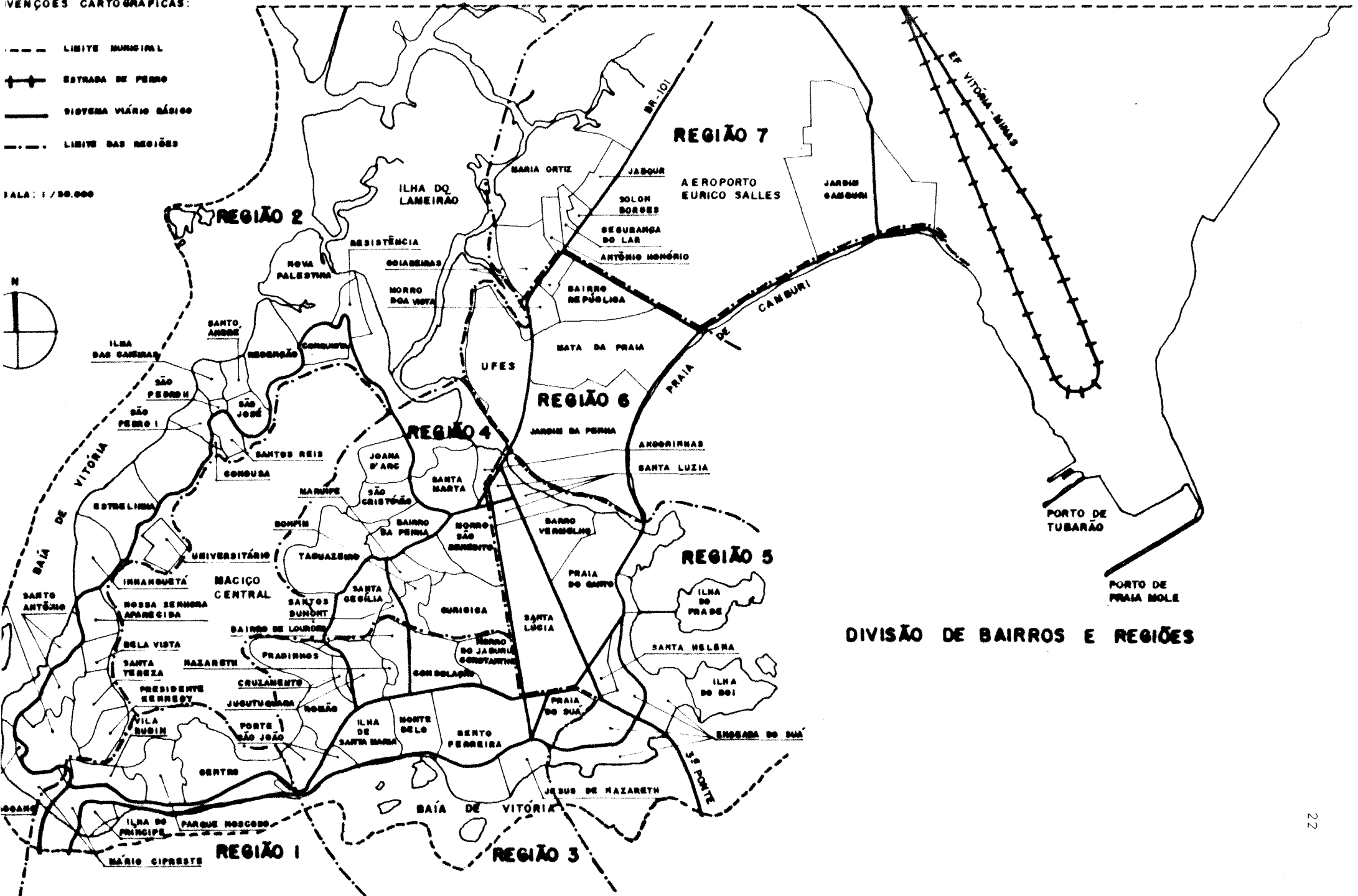
Podemos ainda dar destaque a grandes áreas pertencentes ao poder público que foram loteadas, vendidas ou aforadas a terceiros, tais como a Fazenda Maruípe, pertencente ao município. De propriedade inicialmente do Estado, foram feitas inúmeras doações ao município ao longo dos anos, totalizando uma área aproximada de 2.000.000,00m² que foram loteadas e vendidas pelo Poder Público sem o registro competente. A área margeia a Av. Maruípe até à Av. Leitão da Silva, incluindo o morro de Gurigica e São Benedito, Bairro da Penha e parte de Itararé, Bonfim e Santos Dumont.

O percentual de loteamentos ilegais em relação à área urbana total do Município é de 49,42%, o que representa um grande universo a ser trabalhado.

LEGENDE CARTOGRÁFICAS:

- - - LIMITE MUNICIPAL
- +— ESTRADA DE FERRO
- SISTEMA VIÁRIO BÁSICO
- - - LIMITE DAS REGIÕES

ESCALA: 1/50.000



DIVISÃO DE BAIROS E REGIÕES

7.2 PLANILHA DE LOTEAMENTOS

QUADRO 2 - Situação Fundiária Atual do Município

PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO URBANO	PLANILHA DE LOTEAMENTOS	REGIÃO 2	MES/ANO set/94
--	--------------------------------	-------------	-------------------

Nº DE ORDEM	DISCRIMINAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	PROPRIETÁRIO	SITUAÇÃO
1	Grande São Pedro	Margem da Rodovia Serafim Derenze	União	Illegal
2	Planta de Loteamento da Associação das Obras Pavonianas	Santo Antonio	Associação das Obras Pavonianas de Assistência	Legal
3	Projeto de Urbanização do Aterro entre Santo Antonio e Ponte do Principe	Santo Antonio	COMDUSA	Illegal
4	Plano de Urbanização Fazenda Santo Antonio	Santa Tereza	Manoel Rozindo/Manoel Moreira/Guilherme Meyer	Illegal
5	Planta de Santo Antonio e Alto Caratoira	Alto Caratoira	Afrodizio Ribeiro Coelho / Democrito Silva	Illegal
6	Loteamento Bairro Universitário	Margem da Rodovia Serafim Derenze	Imobiliária Canaã LTDA	Illegal
7	Loteamento Floresta da Ilha 1ª, 2ª e 3ª Etapas	Resistência Rod. Serafim Derenze	Central Empreend. Imob. LTDA	Illegal
8	Planta Arruamento e Divisão em Lotes Alto Caratoira	Alto Caratoira	Aloizio Ribeiro Coelho	Illegal
9	Lot. Estrada do Contorno Chácara do Cabral	Morro do Cabral (Santo Antonio)	Antonio Crespo Cruz	Legal
10	Planta de Terreno	Morro do Quadro	Maria Ortalán Furlani e Outro	Illegal
11	São Pedro I	Margem da Rodovia Serafim Derenze	P.M.V.	Illegal **

OBS : ** Em Processo de Regularização pela P.M.V.

Fonte: Arquivo da PMV e Cartórios de Registro de Imóveis

QUADRO 3 - Situação Fundiária Atual do Município

PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO URBANO		PLANILHA DE LOTEAMENTOS		REGIÃO 3	MES/ANO set/94
8	Pl. Arruamento e Loteamento no Arrabalde Jucutuquara	Jucutuquara	* Manoel de Freitas Calazans e Florenza Monjardim Calazans		Illegal
9	Pl. de Terrenos	Jucutuquara	* Adelpho Poli Monjardim		Legal
10	Pl. Arruamento para o antigo Horto Municipal	Horto	Manoel Corina Madeira (IAPI)		Illegal
11	Lot. e Urbanização Chácara do Romão	Morro do Romão	Fam. Borges de Aguiar		Legal
12	Pl. Urbanização Ilha de Monte Belo	Ilha de Monte Belo	Estado		Illegal **
13	Terreno de Alberto Lucarelli	Praia do Suá	Alberto Lucarelli		Illegal
14	Constantino	Bento Ferreira	P.M.V.		Illegal
15	Ilha de Santa Maria / Monte Belo - Programa Promorar	Ilha de Santa Maria	P.M.V.		Illegal **
16	Plano de Urbanização	Bento Ferreira	Estado		Legal ***

Obs: * Herdeiros do Barão de Monjardim, da Fazenda Jucutuquara, dividida em 1928.

** Em Processo de Regularização pela P.M.V.

*** Áreas Ocupadas Através de Planos de Urbanização

Fonte: Arquivo da PMV e Cartórios de Registros de Imóveis

QUADRO 4 - Situação Fundiária Atual do Município

PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO URBANO		PLANILHA DE LOTEAMENTOS		REGIÃO 4	MES/ANO set/94
9	Loteamento Situado em Vila Maria	Maruípe	Asdrubal Soares		Legal
10	Andorinhas - Programa Promorar	Bairro Andorinhas	P.M.V.		Ilegal **
11	Pl. Arruamento e Divisão em Lotes	Jucutuquara	* Aureo Poli Monjardim		Legal
12	Modificação do Plano de Urbanização do Bairro Itararé (Morro da Barrouca)	Itararé / Maruípe	Theophilo Atayde da Silveira e Lauro Pinheiro		Ilegal
13	Planta de Loteamento e Arruamento	Maruípe	PMV		Ilegal
14	CEMUR - Célula Modular Urbana (Conjunto Residencial)	Tabuazeiro	VINCAP - Val. Imob. Capixaba S/A		Ilegal
15	Itararé - Programa Promorar	Itararé / Maruípe	P.M.V.		Ilegal **
16	Lot. de Terreno em Jucutuquara	Jucutuquara	* Américo Poli Monjardim		Legal

Obs: * Herdeiros do Barão de Monjardim, da Fazenda Jucutuquara, dividida em 1928.

** Em Processo de Regularização pela P.M.V.

Fonte: Arquivo da PMV e Cartórios de Registro de Imóveis

QUADRO 5 - Situação Fundiária Atual do Município

PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO URBANO	PLANILHA DE LOTEAMENTOS	REGIÃO 5	MES/ANO set/94
--	--------------------------------	-------------	-------------------

Nº DE ORDEM	DISCRIMINAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	PROPRIETÁRIO	SITUAÇÃO
1	Planta Enseada do Suá	Enseada do Suá	COMDUSA	Legal
2	Plana de Urbanização da Ilha do Boi	Ilha do Boi	COMDUSA	Legal
3	Loteamento de Parte de Terreno de Manoel Francisco Gonçalves	Av. Leitão da Silva	Manoel Francisco Gonçalves	Legal ***
4	Loteamento de Herdeiros de Luiz Gonzaga Rebelo	Santa Lúcia	Herdeiros Luiz Gonzaga Rebelo	Illegal
5	Ilha do Frade	Ilha do Frade	José Moraes e Marilena Ighes Pretti Moraes	Legal
6	Planta de Terreno no Barro Vermelho	Barro Vermelho	José Francisco Lugon Júnior	Legal ***
7	Projeto de Reloteamento de Parte da Q.67 - Arrabalde da Praia Cumprida	Praia do Canto	Francisco Fundão	Legal ***
8	Projeto de Loteamento de Terreno	Praia do Canto	Paulo Vivacqua	Legal ***
9	Loteamento do Terreno do Sr. Nelson Calmon Tavares (Morro Guajuru e Barrinha)	Praia do Canto	Nelson Calmon Tavares	Legal
10	Planta de Loteamento dos Herdeiros de José Ribeiro Braga	Santa Lúcia	Herdeiros de José Ribeiro Braga	Legal ***
11	Projeto do Terreno na Quadra nº 100	Praia do Canto	Nelson Calmon Tavares	Legal ***

Obs: *** Áreas Ocupadas Através de Planos de Urbanização

Fonte: Arquivo da PMV e Cartórios de Registro de Imóveis

QUADRO 6 - Situação Fundiária Atual do Município

PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO URBANO		PLANILHA DE LOTEAMENTOS		REGIÃO 6	MES/ANO set/94
Nº DE ORDEM	DISCRIMINAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	PROPRIETÁRIO	SITUAÇÃO	
1	Loteamento Rômulo Castelo Conj. Habitacional Goiabeiras II	Bairro República	Cohab	Legal	
2	Conjunto Habitacional Goiabeiras III	Bairro República	Cohab	Legal	
3	Loteamento em Terreno de Propriedade do SR. Talma Rodrigues Ribeiro	Goiabeiras	Talma Rodrigues Ribeiro	Legal	
4	Morada de Camburi	Morada de Camburi	Camburi Empreendimentos LTDA	Legal	
5	Lot. Vila da Praia	Goiabeiras	Chrisogono Teixeira da Cruz Engenharia LTDA	Illegal	
6	Mata da Praia (Sítio Queiroz)	Mata da Praia	Maria Sylvia Klaczko / Marcel K. / Maria Aristolina da Silva / José Solano F. Bastos	Legal	
7	Jardim da Penha	Jardim da Penha	Maria Sylvia Klaczko / Marcel K. / Maria Aristolina da Silva / José Solano F. Bastos	Legal	
8	Pontal de Camburi	Pontal de Camburi	União	Illegal	

Fonte: Arquivo da PMV e Cartórios de Registros de Imóveis

8. PROCEDIMENTOS PARA REGULARIZAÇÃO

8.1 - Instrumentalização

Os instrumentos descritos a seguir possibilitam uma melhor orientação quanto aos procedimentos para legitimar a atuação municipal no processo de regularização de loteamentos ilegais.

8.1.1 - Provimento

É um instrumento jurídico do Ministério Público que visa orientar e sanar as dúvidas dos Cartórios de Registro de Imóveis quanto aos procedimentos necessários à regularização de loteamentos ilegais e unificando estes procedimentos, tanto do registro da gleba, quanto dos lotes. Tal instrumento poderá ser solicitado pela Prefeitura Municipal, através da Procuradoria Jurídica ou, em outra hipótese, pelos oficiais dos Cartórios de Registro de Imóveis.

O conteúdo desse provimento deve explicitar as exigências mínimas necessárias e a documentação exigida para que tanto a Prefeitura Municipal quanto os Cartórios tenham maior clareza para os procedimentos relativos a regularização dos loteamentos e ocupações.

A exemplo de São Paulo podemos listar algumas orientações que foram objeto de provimento.

- a) Documentos exigidos para registro da regularização do loteamento:
 - planta do loteamento ou desmembramento contendo as subdivisões das quadras, as dimensões e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica;
 - quadro indicativo das áreas ocupadas pelos lotes, logradouros e espaços livres e outras áreas com destinação específica;
 - certidão de propriedade com alienações e ônus nos casos em que o imóvel tenha passado para outra circunscrição imobiliária.
- b) Normatização das hipóteses de registro oriundo do art. 41 da Lei nº 6766/79 que se refere a defesa dos direitos dos compradores de lotes nos casos de cessão de compromisso, pré-contrato, reserva de lotes e aqueles em que os compromissários compradores apenas detêm, por motivos vários comprovantes de pagamento das prestações.

8.3 - Propriedade da Gleba

8.3.1 - Áreas de Domínio Particular.

- Áreas de Domínio Particular Ocupadas/Invasão.

Estando a ocupação em área de propriedade particular, é necessário, que o poder público a adquira. A forma mais recomendável de aquisição é através da negociação direta. Se essa forma não for viável, a aquisição deverá ser feita através da desapropriação judicial. Desapropriada a área proceder-se-á a transferência dos lotes.

Outra medida que poderá ser indicada é o pedido de usucapião por cada um dos ocupantes dos lotes.

- Áreas de Domínio Particular Loteadas.

Nesta hipótese vale o que foi descrito anteriormente no item “Fundamento legal”. Trata-se de loteamento ilegal, o loteador deverá ser notificado para a regularização da área, seja em relação ao registro – o loteador dispõe de título que, por qualquer forma, deve ser regularizado para ingressar no registro imobiliário (cessão de direitos hereditários, posse e usucapião) ou em relação a execução de obras de infra-estrutura faltantes.

Ressalta-se, entretanto, loteamentos executados criminosamente por pessoas que não têm e nunca tiveram quaisquer direitos sobre a gleba loteada. São verdadeiros estelionatários, que prometem vender ou vendem imóveis dos quais nunca foram proprietários e sobre os quais nenhum direito real possuem. Para estes loteamentos não há possibilidade de regularização.

8.3.1.1 - Notificação

Outro procedimento no processo de regularização de loteamentos ilegais, é o de notificação do parcelador urbano. Consiste em notificar o empresário parcelador irregular, para que proceda a regularização do parcelamento urbano, seja para o registro do empreendimento junto ao Cartório Imobiliário, quando este não se ache registrado, seja para o obedecimento das diretrizes e do cronograma traçados por ele próprio, em seu projeto de parcelamento apreciado pela Prefeitura Municipal, quando da não execução ou execução incorreta das obras de infra-estrutura.

desafetação, alterando-se a sua destinação. Neste caso pode o município através de lei local desafetá-los da primitiva condição de bens indisponíveis, passando-os à categoria de bens disponíveis, e, nessa qualidade, autorizar a sua alienação.

- Bens de Uso Especial.

Os bens de uso especial ou do patrimônio administrativo, são os que se destinam especialmente a execução dos serviços públicos e, por isso mesmo, são considerados instrumentos desses serviços. Tais bens, como tem uma finalidade pública permanente, são também chamados bens patrimoniais indisponíveis.

Em se tratando de terreno de uso especial ocupado, deverá o poder público providenciar por lei a desafetação da destinação originária e transformá-lo para a categoria de bem dominial, isto é, do patrimônio disponível da Administração.

- Bens Dominiais.

Bens dominiais, ou do patrimônio disponível, são aqueles que, embora integrando o domínio público como os demais, deles diferem pela possibilidade sempre presente de serem utilizados em qualquer fim, ou mesmo alienados pela administração se assim o desejar. Caso se trate de área classificada como bem dominial, cumpre o poder público apenas constatar do interesse ou não da legalização da ocupação.

- Terrenos de Marinha, seus Acrescidos e Terrenos de Mangue.

Muito embora as áreas de marinha sejam bens dominiais pertencentes à União, essas áreas merecem um destaque especial neste trabalho, pois grande é o número desses terrenos onde se acham instaladas ocupações irregulares que foram formadas, mediante aterros efetuados pelos próprios habitantes, ou pelo poder público.

Estando a área ocupada, sob o domínio da União, essa, por intermédio do Departamento do Patrimônio da União – DPU, mediante contrato transferi-la-á à Prefeitura, devendo ser publicada no Diário Oficial da União através de Portaria. É importante que conste na Portaria e no contrato a isenção do Foro e Laudêmio na transferência dos terrenos. Com a Portaria publicada deverá o DPU lavrar, em livro próprio, o contrato estipulado. Nessa fase é necessário ter sido o loteamento regularizado para efetivar o registro.

8.4 - Adequação da área registrada com área loteada

A área parcelada e o domínio que sobre ela é exercitado na maior parte das vezes coincidem. Ocorre apesar disso, ser a área urbanizada menor que a de propriedade do parcelador, neste caso, diz-se haver adequação e possível a regularização do plano. A área excedente à urbanização é do parcelador.

Não se pode é aceitar a descoincidência de áreas quando a urbanização é maior que a constante do título de propriedade. Essa desconformidade entre as áreas se não impede, dificulta, a regularização junto ao Cartório Imobiliário. A descoincidência pode decorrer de erro do título de propriedade (área menor que a efetivamente existente) ou de falta do domínio de parte da área urbanizada (o parcelamento alcançou área de outrém). Deve-se, portanto, antes do mais, providenciar a regularização da área. Essa é possível na primeira hipótese. Providencia-se a retificação da área, fundamentando o pedido no art. 860 Código Civil e no art. 213 da Lei dos Registros Públicos.

Na segunda hipótese em que o parcelador não tem a propriedade da parcela da área, divide-se o processo de regularização em duas partes. Legitima-se, assim, em primeiro lugar a parte provida de título dominial. Para a segunda, somente será possível a regularização se houver acordo com os proprietários envolvidos.

8.5 - Cadastramento

Para os casos, em que a Prefeitura for executar a regularização de urbanização ilegal, far-se-á necessário um levantamento, plani-altimétrico e cadastral da área e das unidades. Deverá ser identificada a infra-estrutura urbana implantada e que atende à área total ocupada; acrescida de um mapeamento dos equipamentos públicos existentes.

Esse cadastro deverá ser coordenado pelo grupo responsável pelo programa de regularização na Prefeitura e resultará em um conjunto de informações que possam subsidiar as demais etapas do processo, como elaboração da planta e definição dos critérios a serem estabelecidos na etapa de transferência das unidades.

8.6 - Regularização Urbanística

8.6.1 - Elaboração da Planta de Regularização

Com base nos documentos existentes e nos levantamentos técnicos realizados deverá ser elaborada a Planta de Regularização.

Em todo o caso, a obtenção do registro de propriedade do lote adquirido só se tornará possível após a regularização do loteamento.

Para se realizar a hipótese de compromissos de venda e compra e suas cessões valerem como títulos translativos da propriedade nos termos do art. 41 da lei Federal nº 6766/79, é necessário que estes estejam devidamente firmados, com a observância das formalidades essenciais a quaisquer contratos.

O contrato poderá apresentar-se por instrumento público ou particular. Deverá, no entanto, o compromisso conter o nome das partes, qualificados nos termos do item II, número 4, letras “a” e “b” da Lei de Registro Públicos, denominação do loteamento e sua situação, descrição do lote ou lotes, preço, prazo, forma e local de pagamento, bem como outras exigências, se couber, enunciadas no art. 26 da Lei nº 6766/79. A cessão, obrigatoriamente, quer lançada no verso das vias do instrumento de compromisso, quer lançada separadamente, deverá conter o valor de cessão e qualificação completa dos cessionários.

Verifica-se, ainda, a possibilidade de se apresentarem a Cartório, após regularizado o loteamento pela Prefeitura, compradores que dispõem apenas de contrato de reserva de lotes, compromissos de promessas de venda, promessas de cessão de compromissos, propostas de compra e reservas de lote, enfim, pretendentes à aquisição de lotes, munidos de simples documentos provisórios, embora comprovado o pagamento de todas as prestações exigidas para a perfeição do negócio, com indicação do lote e o modo do pagamento (art. 27 da Lei nº 6766/79). No próprio parágrafo primeiro do artigo citado essas modalidades equiparam-se ao denominado “pré-contrato”. O dispositivo tem por finalidade a proteção dos pretendentes à aquisição de lotes que tenham simplesmente documentos que não concretizem a promessa, mas apenas simples recibos de sinal, promessas unilaterais onde já se individuou o lote, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar. Os pré-contratos deverão ser escritos, presumindo-se a existência de uma proposta e a aceitação dessa proposta. Somente observados esses requisitos consubstancia-se o pré-contrato. De posse de tais documentos, os pretendentes aos lotes podem exigir a conclusão da promessa de venda ou cessão e, caso a outra parte, especificamente o loteador, se recuse a assinar o compromisso, esse documento provisório será levado a registro com idêntica eficácia de um contrato de compromisso de venda e compra ou cessão, nos termos do artigo 25 da lei.

Para tanto, se houver a recusa no cumprimento da obrigação, o credor – pretendente ao lote – deverá notificar o devedor para que ele outorgue o contrato ou ofereça impugnação, no prazo de quinze dias, sob pena de, apresentado aquele documento ao Cartório de Registro de Imóveis, proceda o Oficial ao seu registro. Requisito desse registro é a comprovação de haver a parte interessada cumprido a sua obrigação, provando o pagamento das prestações que lhes são devidas até a data da apresentação do título a Cartório.

- Concessão Real de Uso

É o contrato pelo qual a Administração transfere o uso remunerado ou gratuito de terreno público a particular como direito real resolúvel, para que deles se utilizem em fins específicos de urbanização. É o conceito que se extrai do art. 7º do Decreto-Lei Federal nº 271 de 28/02/1967 que criou o instituto.

A concessão de direito real de uso pode ser outorgada por escritura pública ou termo administrativo cujo instrumento ficará sujeito a inscrição em livro próprio do registro imobiliário competente. Desde a inscrição o concessionário fruirá plenamente o terreno para os fins estabelecidos no contrato e responderá por todos os encargos civis, administrativos e tributários.

A Lei Orgânica do Município de Vitória, em seu § 1º do art. 25 elege o instituto da concessão de uso preferencialmente a venda ou a doação de seus bens municipais. Entretanto este instrumento para a transferência de direito aos ocupantes dos lotes torna-se, no momento, inapropriado, face as interpretações dadas a nova lei de licitações e contratos (Lei nº 8666/93) que estabelece obrigatoriedade de licitação para a transferência de bens públicos.

- Doação

Doação é o contrato pelo qual uma pessoa (doador) por liberalidade, transfere um bem de seu patrimônio para o de outro (donatário) que o aceita (Cód. Civil, art. 1165). É contrato civil, e não administrativo, fundado na liberalidade do doador, embora possa ser com encargos para o donatário.

A Administração pode fazer doações de bens imóveis desafetados do uso público, e comumente o faz para incentivar construções e atividades particulares de interesse coletivo. Essas doações podem ser com ou sem encargo e em qualquer caso dependem de lei autorizadora.

Este instrumento tal qual a concessão real de uso torna-se no momento, inapropriado para a finalidade do programa de regularização, face as interpretações dadas a nova lei de licitações e contratos (Lei nº 8666/93) que estabelece obrigatoriedade de licitação para transferência de bens públicos.

- Aforamento

Aforamento é o instituto civil que permite ao proprietário atribuir a outrem o domínio útil do imóvel, pagando a pessoa que o adquira (enfiteuta) ao senhorio direto uma pensão ou foro, anual, certo e invariável (cód. civil art. 678). Consiste

9.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

No momento em que se inicia a implementação de um Programa de Regularização Fundiária é necessário que se tenha em vista que o órgão público responsável pela regularização se vê envolvido em dois caminhos. De um lado tem uma situação já consolidada, toda uma comunidade instalada; pessoas que adquiriram, com suas economias, pequenos lotes em que construíram suas casas ou ocuparam áreas por falta de uma eficiente política habitacional. De outro lado, tem sua legislação, da qual não pode abdicar, sob pena de admitir o crescimento desordenado da cidade, de tolerar sub-condições de vida dos cidadãos, de ter de investir em obras que, normalmente, deveriam ter sido previamente feitas pelo loteador.

A escolha de um dos caminhos implicará sacrifício do outro.

É bem verdade que, em alguns casos, o Poder Público pode exigir do loteador a recomposição do dano causado ao interesse público. Obrigar o proprietário a executar as obras é mais um tipo de solução possível.

Entretanto, se este já alienou todos os lotes e não foi possível a sua localização, não terá a Prefeitura meios para compeli-lo à regularização. A solução será então buscada pelo órgão público, mas não será alcançada sem que o Município renuncie às exigências urbanísticas.

Esta renúncia poderá ser onerosa à medida que se faz necessário a implantação de infra-estrutura mínima ou possíveis obras preventivas em locais suscetíveis de risco à população residente.

O Município há de ter disciplinado a forma e os requisitos com que será efetuada a regularização. A exemplo poderá ser estabelecida como parâmetros faixa de renda dos residentes, densidade populacional da área e o grau de dificuldade a ser encontrada pelo Município no processo de regularização.

Na fase inicial da implantação do programa devem ser concluídas as regularizações já iniciadas, que não apresentem grandes dificuldades para sua conclusão, como parte do bairro de Bento Ferreira, por exemplo, que depende apenas de registro no cartório competente.

Os trabalhos poderão priorizar também os loteamentos irregulares promovidos pela própria Prefeitura, ou poderão ainda ser aprofundados os levantamentos iniciais para que se possa averiguar o grau de degradação da área, caso ocorra, os custos envolvidos na sua recuperação e na implantação de infra-estrutura, caso necessário, bem como o número de lotes que serão atendidos pela regularização, compondo um quadro mais completo de cada área.

10.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- 1) COUTO, Sérgio A. Frazão. Manual teórico e prático do parcelamento urbano. Rio de Janeiro, Forense, 1981.
- 2) GASPARINI, Diógenes. Regularização de loteamento e desenvolvimento. São Paulo, CEPAM, 1994.
- 3) MEIRELLES, Hely Lopes. Direito Administrativo Brasileiro. 16. ed, São Paulo, Revista dos Tribunais, 1991.
- 4) PESSOA, Alvaro. Direito do Urbanismo. Rio de Janeiro, IBAM, 1981.

QUADRO 2 - Situação Fundiária Atual do Município

PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO URBANO	PLANILHA DE LOTEAMENTOS	REGIÃO : 2	MÊS / ANO set/94
--	--------------------------------	---------------	---------------------

Nº de Ordem	Discriminação	Localização	Proprietário	Área (m ²)	Nº do Processo / PMV	Data da Aprovação	Nº do Decreto de Aprovação	Nº de Quadras	Nº de Lotes	Áreas Públicas	Registro em Cartório	Memorial Descritivo
1	Planta de Terreno	Morro do Quadro	Maria Ortolân Furlani e outro			10/05/63		4	22			
2	Estrelinha	Margem da Rodovia Serafim Derenzi	União					10	228			
3	Planta de Modificação de 6 Quadras do Loteamento	Santo Antonio	Associação das Obras Pavonianas de Assistência		3.427/87 24.907/81			6	110		Sim	Sim
4	Partido Urbanístico do Aterro de Santo Antonio	Santo Antonio	CONDUSA	191.337,00	7.411/80 64.587/88 39.420/82	30/09/80 30/11/88		3	37	Sim		Sim
5	Plano de Urbanização Fazenda Santo Antonio	Santa Tereza	Manoel Rosindo / Manoel Moreira / Guilherme Meyer			17/07/64		20	476			
6	Planta de Santo Antonio e Alto Caratoira	Alto Caratoira	Afrodizio Ribeiro Coelho e Demócrito Silva							Sim		
7	Loteamento Bairro Universitário	Margem da Rodovia Serafim Derenzi	Imobiliária Canaã LTDA	250.000,00	62.621/77	16/10/80 Cancelada		23	379			
8	Loteamento Floresta da Ilha 1ª, 2ª, e 3ª Etapas	Resistência Rod. Serafim Derenzi	Central Empreendimentos Imobiliários LTDA		12.318/80 86.223/79 6.882/80	1ªe2ª etapa 22/12/80 3ª etapa 12/09/80		23	529	Sim	Não	Sim
9	Resistência	Margem da Rodovia Serafim Derenzi	União									
10	Planta Armamento e Divisão em Lotes Alto Caratoira	Alto Caratoira	Aloizio Ribeiro Coelho			30/04/30	397/30	4	64			
11	Loteamento Estrada do Contorno Chácara do Cabral	Morro do Cabral (Santo Antonio)	Antonio Crespo Cruz	3.642,50 4.595,50	27.935/69	10/07/70	4.919/70	1	9	Sim	Sim	
12	Nova Palestina - 1 e 2	Margem da Rodovia Serafim Derenzi	União									

Fonte: Arquivo da PMV e Cartórios de Registro de Imóveis

QUADRO 3 - Situação Fundiária Atual do Município

PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO URBANO	PLANILHA DE LOTEAMENTOS	REGIÃO : 3	MÊS / ANO set/94
--	--------------------------------	---------------	---------------------

Nº de Ordem	Discriminação	Localização	Proprietário	Área (m ²)	Nº do Processo / PMV	Data da Aprovação	Nº do Decreto de Aprovação	Nº de Quadras	Nº de Lotes	Áreas Públicas	Registro em Cartório	Memorial Descritivo
1	Fazenda Jucutuquara - Urbanização Parcial	Bairro de Lourdes	Yolanda Monjardim Faria Santos e Lauro Faria Santos	195.809,00	3.442/51	25/06/52	2.176/52	14	426			
2	Loteamento dos Fradinhos	Fradinhos	Edmo Daumas de Almeida	36.517,39	82.735/78	30/01/79				Sim		
3	Planta de Arruamento para o Antigo Horto Municipal	Horto	Manoel Corina Madeira (IAPI)			01/09/71		5	65			
4	Planta de Arruamento e Loteamento de Terrenos	Jucutuquara	Manoel Silvino Monjardim				357/29 897/41	14	221		Sim	
5	Loteamento e Urbanização Chácara do Romão	Morro do Romão	Familia Borges de Aguiar			04/08/30		13	169		Sim	
6	Plano Urbanização Ilha de Monte Belo	Ilha de Monte Belo	Estado		3.758/57	31/05/30 26/12/57	721/38	6	109			
7	Terreno de Alberto Lucarelli	Praia do Suá	Alberto Lucarelli			14/04/55 08/12/54		1	17			
8	Loteamento de Área Fradinhos	Fradinhos	Mercedes Parra Carneiro			22/07/53		3	20			
9	Loteamento de Terreno Jucutuquara	Jucutuquara	Américo Poli Monjardim e Manoel Silvino Monjardim	67.412,00		27/10/38	357/29		132	Sim	Sim	Sim
10	Constantino	Bento Ferreira	P.M.V.	73.850,00	110.654/92	02/06/92	8.807/92	7	85	Sim	Não	Sim

Fonte: Arquivo da PMV e Cartórios de Registro de Imóveis

Situação Fundiária Atual do Município

CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO URBANO

PLANILHA DE LOTEAMENTOS

REGIÃO :

4

MÊS / ANO

set/94

Discriminação	Localização	Proprietário	Área (m ²)	Nº do Processo / PMV	Data da Aprovação	Nº do Decreto de Aprovação	Nº de Quadras	Nº de Lotes	Áreas Públicas	Registro em Cartório	Memorial Descritivo
amento de Terreno em Jucutuquara	Jucutuquara	Américo Poli Monjardim	69.000,00			1.643/48		144		Sim	Sim
de Arruamento e Divisão em	Jucutuquara	Áureo Poli Monjardim	69.375,00		22/07/29	383/29	10	106	Não	Sim	
de Arruamento e Divisão em	Jucutuquara	Américo Poli Monjardim				383/29					
de Loteamento	Maruípe	Antonio Marques			29/09/61						
amento da Vila Maruípe com Vila	Maruípe	P.M.V. (Executado pela firma Santos Neves & Paiva)	9.053.700,00		02/04/30		37	569	Sim		
Urbanização do Bairro Nossa ra da Consolação	Consolação	P.M.V.		1.829/60	05/08/57	1153 OF 3340/64	23	470			
amento de Terreno	Maruípe	Américo Martins Figueiredo	53.980,00 48.833,00		09/02/50	1.951/50	7	47	Sim	Sim	Sim
de Loteamento	Maruípe	Antonio Marques	26.624,00	3.346/61	19/09/61		7	53			
amento Boa Vista	Maruípe	Espólio dos Herdeiros de Francisco da Costa Ligeiro (PMV)	69.183,27		em 1950				Sim		
amento Santa Cecília	Bairro Santa Cecília	Manoel Freitas Calazans, Aureo Poli Monjardim e Herdeiros Argeu Hortencio Monjardim	9.086/59	2.807/53 2.808/53	31/07/59		15	334			

da PMV e Cartórios de Registro de Imóveis

QUADRO 5 - Situação Fundiária Atual do Município

PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO URBANO		PLANILHA DE LOTEAMENTOS					REGIAO : 5		MÊS / ANO set/94			
Nº de Ordem	Discriminação	Localização	Proprietário	Área (m ²)	Nº do Processo / PMV	Data da Aprovação	Nº do Decreto de Aprovação	Nº de Quadras	Nº de Lotes	Áreas Públicas	Registro em Cartório	Memorial Descritivo
1	Planta da Enseada do Suá	Enseada do Suá	COMDUSA	1.100.000,00	24.400/73	18/08/63 27/02/75				Sim	Sim	Sim
2	Plano de Urbanização da Ilha do Boi	Ilha do Boi	COMDUSA	234.256,27	27.071/75	03/12/79 03/06/75	5466/74	30	292	Sim	Sim	Sim
3	Lot. de parte de Terreno de Manoel Francisco Gonçalves	Av. Leitão da Silva	Manoel Francisco Gonçalves	79.386,10	6.285/58 727/58 6.524/58	24/05/58	7179/58	6	133	Sim	Sim	Sim
4	Loteamento de Herdeiros de Luiz Gonzaga Rebelo	Santa Lúcia	Herdeiros de Luiz Gonzaga Rebelo	26.495,84				7	63	Não		
5	Ilha do Frade	Ilha do Frade	José Moraes e Marilena Ighes Pretti Moraes	380.260,00	3430/71	22/10/71	5.043/71	22	203	Sim	Sim	Sim
6	Planta de Terreno no Barro Vermelho	Barro Vermelho	José Francisco Lujon Junior				379/29	5	86			
7	Projeto de Reloteamento de parte da Q.67 - Arrabalde Praia Cumprida	Praia do Canto	Francisco Fundão			02/06/52 02/11/52		2	16			
8	Projeto de Loteamento de Terreno	Praia do Canto	Paulo Vivacqua		9856/63	16/08/63		2	9			
9	Lot. do Terreno do Sr. Nelson Calmon Tavares (morro Guajuru e Barrinha)	Praia do Canto	Nelson Calmon Tavares		8.379/59	28/02/58 06/03/59		4	78		Sim	
10	Plano de Urbanização de área Residencial Western Telegraphed LTDA	Praia de Santa Helena	SIMA - Sociedade Imobiliária Marilândia LTDA			03/01/72		19	2			
11	Planta de Loteamento de José Ribeiro Braga	Santa Lúcia	Herdeiros de José Ribeiro Braga	3.059.940,00 859.940,00				4	52			
12	Projeto de Terreno na Quadra nº 100	Praia do Canto	Nelson Calmon Tavares	7.034,10		23/06/65		1	10			
13	Loteamento Via Láctea Quadra nº 104	Praia do Canto	Norberto Madeira da Silva Beraldo Madeira da Silva	13.247,00	6.455/72		5.185/72	2	33			
14	Planta de Urbanização de Terreno Situado na Av. Nossa Senhora da Penha	Barro Vermelho		71.964,50				11	124			

Fonte: Arquivo da PMV e Cartórios de Registro de Imóveis

QUADRO 5 - Situação Fundiária Atual do Município

PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO URBANO		PLANILHA DE LOTEAMENTOS				REGIAO : 5		MÊS / ANO set/94				
15	Loteamento de um Terreno Situado na Chácara do Barro Vermelho	Barro Vermelho	Adnet Albuquerque	7.703,00		07/03/63				Sim	Sim	
16	Planta de Loteamento da Quadra nº 128	Bomba	Menahen Chulan e Ricardo Cohen	13.323,00		20/01/63 30/01/63		1	30			
17	Loteamento da Quadra nº 74, Arrabalde Praia Cumprida	Praia do Canto	Carlos Monteiro Lindemberg e Oswaldo Paiva de Almeida	9.990,00		14/01/52 17/01/52	2087/52	2	28			
18	Projeto de Loteamento de Terreno Situado no Barro Vermelho	Barro Vermelho	Pedro Vivacqua	9.384,50	13.389/64 22.303/67		4540/67	2	19	Não		
19	Projeto de Loteamento de Terreno Acrescido de Marinha	Santa Lúcia	Luiza Mansur	5.202,90	27.253/78 2787/68	21/02/68	4908/70	2	12	Não		
20	Projeto da Quadra nº 141 - Projeto	Bomba	UMICA - União Mercantil Industrial	10.918,30	19.696/66	09/05/67	4544/67	2	40	Sim	Sim	Não
21	Loteamento Situado na Avenida Nossa Senhora da Penha	Bomba	Antonio Carlos da Fonseca	67.394,25		19/10/55	2705/55	11	124		Sim	Sim
22	Projeto de Desmembramento da Super Quadra	Enseada do Suá	COMDUSA	148.141,65	57.364/88 21.296/89 64.481/89	04/06/90	8.283/90	3				
23	Ilha Bela Alteração do Plano de Urbanização	Ilha do Boi	COMDUSA		6924/84		7.009/85					
24	Loteamento Conjunto Residencial	Praia do Canto				29/01/52						
25	Loteamento Parcial da Quadra nº 54 - Projeto Saturnino de Brito	Santa Lúcia	Antonio Batalha Castello			09/06/52					Sim	
26	Planta com Divisão em Lotes dos Terrenos Quadra nº 91-Av. Saturnino de Brito	Praia Cumprida	Banestes				444/31			Sim		
27	Planta de Loteamento situado a rua Almirante Suido 280	Praia do Suá	Sociedade Imobiliária Marilândia LTDA	15.600,00	2807/71	03/01/72	4988/71	1	19	Sim		
28	Terreno em Santa Lúcia	Santa Lúcia	Izaltina Ribeiro Braga									

Fonte: Arquivo da PMV e Cartórios de Registro de Imóveis

JADRO 7 - Situação Fundiária Atual do Município

PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO URBANO	PLANILHA DE LOTEAMENTOS	REGIÃO : 7	MÊS / ANO set/94
--	--------------------------------	---------------	---------------------

de dem	Discriminação	Localização	Proprietário	Área (m ²)	Nº do Processo / PMV	Data da Aprovação	Nº do Decreto de Aprovação	Nº de Quadras	Nº de Lotes	Áreas Públicas	Registro em Cartório	Memorial Descritivo
1	Núcleo Antonio Honório	Goiabeiras	Instituto de Previdência e Assistência Jerônimo Monteiro (IPAJM)	95.000,00	Petição nº 90	09/04/69		14	307	Sim	Sim	Sim
2	Solon Borges (Goiabeiras I)	Goiabeiras	COHAB			10/7/77		17	284	Sim		
3	Segurança do Lar	Goiabeiras	COHAB					7	111	Sim		
4	Loteamento Balneário de Camburi	Praia de Camburi Jardim Camburi	Imobiliária Camburi LTDA	172.655,76 46.364,00	72.850/78	07/04/78	2.278/53 5.470/74	178	3340	Sim	Sim	
5	Bairro Jabour	Jabour	Vivacqua Irmãos S/A	73.462,00	10.625/85	28/03/77 02/05/62 cancelado		14	282	Sim		
6	Bairro Jabour	Jabour	Imobiliária Quintaes LTDA	100.000,00		09/11/55	2717/55	11	141		Sim	
7	Loteamento de Terreno Situado em Jardim Camburi	Jardim Camburi	Lourival Pacífico Nunes do Amaral	1.250.000,00		30/07/58		50	727	Sim	Sim	Sim
8	Aeroporto	Aeroporto de Goiabeiras	Infraero									
9	Planta de Loteamento Situado na Praia de Camburi	Praia de Camburi	Herdeiros de Manoel Nunes do Amaral Pereira	159.607,00			2280/53					
10	Projeto de Remanejamento do Loteamento Bairro Jabour	Jabour	Vivacqua Irmãos S/A	708.741,00	10.625/85		7.307/86					
11	Loteamento Goiabeiras	Goiabeiras	José Depiante			18/08/63		8	70			
12	Maria Ortiz - Programa Promorar	Maria Ortiz	P.M.V.									

Fonte: Arquivo da PMV e Cartórios de Registro de Imóveis

1. RECURSOS HUMANOS E MATERIAIS

1.1 - RECURSOS HUMANOS

QUADRO DE PESSOAL/EQUIPE PERMANENTE

DISCRIMINAÇÃO	NÚMERO
Motorista	01
Advogado	01
Arquiteto	02
Assistente Social	01
Auxiliar Administrativo	01
Estagiário de Direito	02
Estagiário de Serviço Social	02
TOTAL	10

Deverá ser criado um grupo de trabalho com participantes das Secretarias diretamente envolvidas; Planejamento, Ação Social, Projur, Administração e Companhia de Desenvolvimento de Vitória.

A equipe será composta priorizando os funcionários disponíveis em cada Secretaria, só então será preenchida através de contratação.

1.2 - MATERIAIS E EQUIPAMENTOS

MATERIAL DE CONSUMO

DISCRIMINAÇÃO	QUANTIDADE
Sala para trabalho	01
Mesas	04
Cadeiras	12
Mesa redonda para reuniões	01
Arquivo	02
Armário de aço	02
Carro	01
Telefone	01
Micro-computador	01