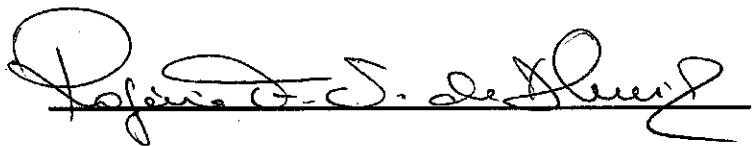


**REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA DOS PARCELAMENTOS IRREGULARES,  
NA CIDADE DE NOVA IGUAÇU, PASSANDO PELO TEMA REGULARIZAÇÃO  
FUNDIÁRIA**

por

**Rogéria Feitoza Varella de Almeida**



**Monografia apresentada ao  
Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano  
Universidade Federal do Rio de Janeiro  
Como Requisito para o Título do Curso de Especialização em Planejamento e  
Uso do Solo**

**Janeiro, 2001**

“ Se a força das coisas diferencia a habitação rica da habitação modesta, não se tem o direito de transgredir regras que deveriam ser sagradas, reservando-se só aos favorecidos pela fortuna o benefício das condições necessárias a uma vida sã e ordenada. É preciso possibilitar, por uma legislação implacável, uma certa qualidade de bem-estar a cada um, independentemente da questão de dinheiro. É preciso interditar para sempre, por uma estrita regulamentação urbana, que famílias sejam privadas de luz, de ar e de espaço.”

Le Corbusier

ÍNDICE

Capítulo	Página
Índice .....	02
I. Apresentação .....	03
Introdução	
Histórico	
II. Pré Diagnóstico da Situação Habitacional .....	06
Perfil da Cidade	
Os Loteamentos	
Favelas ou Assentamentos Irregulares	
Reassentamentos	
Dados gerais	
III. Atuação .....	12
Fase I	
Fase II	
IV. Conclusão .....	16
Tabelas .....	17
Tab. 01 – Instrumentos Legais	
Tab. 02 – Regularização Fundiária em 2000	
Tab.03 – Comunidades que entrarão em regularização	
Tab. 04 – Caracterização de Subnormalidade Habitacional	
Tab. 05 – Indicadores para uma política de Regularização	
Tab. 06 – Parcelamentos aprovados irregularmente em 90	
Tab. 07 – Parcelamentos Irregulares/ Regularização em 2000	
Fotos de Algumas Comunidades .....	27
Referências Bibliográficas .....	36
Mapas da Cidade .....	37

## **CAPÍTULO I**

### **INTRODUÇÃO**

O objetivo deste trabalho é sintetizar o conceito de Legalização Urbanística dos Parcelamentos Irregulares, passando pelo tema da Regularização Fundiária no contexto da Cidade de Nova Iguaçu, apresentando experiências e ações do atual governo na tentativa de resgatar a cidadania da população de menor renda, garantindo-lhes melhor qualidade de vida.

Devido à identificação da existência de inúmeras ocupações irregulares no território da Cidade, se torna necessária a implementação de uma política pública que enfrente o problema e possa apresentar soluções adequadas.

A contribuição que se pretende dar com o trabalho é apontar o melhor caminho para a Legalização Urbanística e Fundiária, com base na experiência dos últimos quatro anos, da Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente da Cidade de Nova Iguaçu.

## HISTÓRICO

Numa breve análise sobre o processo de estruturação da Cidade de Nova Iguaçu, observamos que o padrão seguiu o modelo centro - periferia, produtor de desigualdades sobre a malha urbana da cidade, mantidas as peculiaridades de uma região que chegou a ser a maior produtora de laranja do país, sustentada numa estrutura fundiária (rural) que respondia ao modelo econômico vigente na ocasião.

Como em todo processo de urbanização, Nova Iguaçu teve suas grandes áreas produtivas substituídas pelo parcelamento progressivo, diversificando sua economia e adequando seu território às necessidades de habitação e moradia dos contingentes populacionais que a ele recorriam. A intensa ocupação em toda a região da Baixada deveu-se tanto ao baixos custos da terra sem infra-estrutura quanto a uma maior permissividade legal e fiscal.

O papel de cidade periférica, extremamente vinculado aos interesses e necessidades da metrópole, revela-se nos baixos padrões de renda e escolaridade dos habitantes da Cidade de Nova Iguaçu.

Face o desenvolvimento desordenado e o baixo poder aquisitivo da população é grande o número de ocupações irregulares surgidas, principalmente, nas últimas três décadas na Cidade. Este fato traz a tona a necessidade de implantação de uma política pública de regularização fundiária.

A partir da análise da situação atual e das ações governamentais, adotou-se o conceito de regularização fundiária proposto por Betânia de Moraes Alfonsin, no livro *Direito à Moradia: Instrumentos e Experiências de Regularização*

*Fundiária nas Cidades Brasileiras*, aplicando não só para os assentamentos mas também para os parcelamentos existentes, passíveis de regularização:

“Regularização fundiária é o processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídico, físico e social, que objetiva legalizar a permanência de populações moradoras de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei para fins de habitação, implicando melhorias no ambiente urbano do assentamento, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária.”

## **CAPÍTULO II**

### **PRÉ DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO HABITACIONAL**

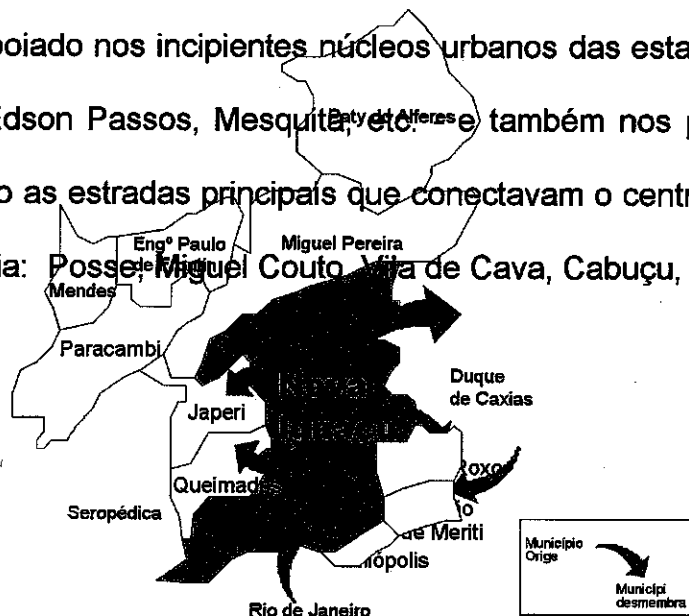
#### **PERFIL DA CIDADE**

A cidade de Nova Iguaçu, integrada à Região Metropolitana do Rio de Janeiro, ocupa, na atualidade, o território central da denominada Baixada Fluminense.

É interessante destacar que a grande maioria dos municípios da Baixada Fluminense teve sua origem através do desmembramento, em diversas épocas, do território iguaçuano como Duque de Caxias, São João de Meriti, Nilópolis, mais recentemente Belford Roxo, Queimados Japeri, e por último, Mesquita (que consta deste trabalho).

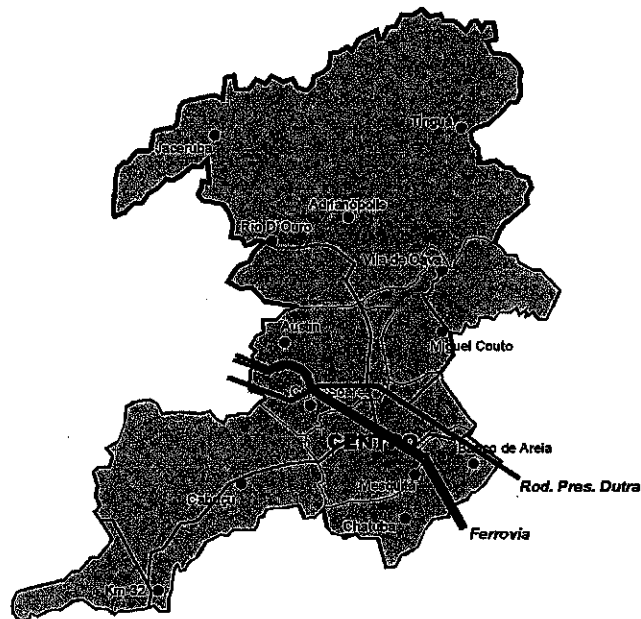
## BAIXADA I

Historicamente, o processo de expansão urbana teve seu início a partir dos anos 40-50, apoiado nos incipientes núcleos urbanos das estações ferroviárias - Nova Iguaçu, Edson Passos, Mesquita, etc. e também nos pequenos núcleos localizados junto as estradas principais que conectavam o centro de Nova Iguaçu com sua periferia: Posse, Miguel Couto, Vila de Cava, Cabuçu, Km 32.



No final dos anos 50, esse processo de expansão acelera-se e consolida-se com a construção, da Rodovia Presidente Dutra, que, definitivamente, incorporaria ao tecido metropolitano o território da cidade de Nova Iguaçu.

No entanto, a visível centralidade "diferente" de Nova Iguaçu, de caráter metropolitano, tem sua origem no fato em que ela era uma cidade do interior com vida própria forte, econômica e cultural, que com a expansão periférica da metrópole do Rio, foi conurbada compulsoriamente, transferindo e transformando várias de suas funções de cidade independente, a um sub-centro metropolitano de prestação de serviços mais especializados



Com uma legislação urbanística bem mais permissiva que a da cidade do Rio de Janeiro, com o processo de desfavelização ocorrido naquela cidade nos anos 60, e com a quase inexistência de controle das ocupações em seu território, Nova Iguaçu terminou incorporando um grande contingente de população de baixa renda naquela época.

Em relação à composição social da população, grande parte dela tem níveis baixos de renda: perto de 60% da população efetivamente ocupada com uma renda média de, aproximadamente, 3 salários mínimos.

O território de Nova Iguaçu, por seu processo histórico de urbanização, apresenta uma ocupação desordenada e contrastante, como já foi dito anteriormente: de um lado, o centro e os sub-centros de comércio e serviços com equipamentos e bons níveis de urbanização; e de outro, uma periferia com a presença de loteamentos precários, implantados de forma fragmentada, onde o



padrão das moradias é de unidades unifamiliares, construída, geralmente através da auto construção, e situadas, em boa parte, em lotes desprovidos de equipamentos e infra-estrutura básica.

## **OS LOTEAMENTOS**

A malha urbana da cidade de Nova Iguaçu, foi formada por uma sobreposição não sistemática e não contínua, de planos de loteamentos.

A situação é clássica e comum a um grande número de cidades de porte médio e das metrópoles.

Em Nova Iguaçu, em especial, a expansão suburbana com o advento do trem de passageiros suburbanos e a Via Dutra, coincidindo com a queda do ciclo econômico da laranja, criou uma especulação própria.

Inúmeros loteamentos, com milhares de lotes, boa parte vendidos mas não ocupados foram sendo lançados com desenho prévio e aprovação das autoridades. Seja por má fé de alguns loteadores, seja por vários empreendimentos destes fracassarem, o fato é que a infra-estrutura necessária a dar habitabilidade não se executou e a conta ficou com o Poder Público.

Outro fator gerador de parcelamentos irregulares, é de que alguns órgãos isentos de determinadas taxas/impostos junto à Prefeitura, acharem que não precisam emitir qualquer documento, mesmo que só para fins de informação e controle pela Prefeitura, quando retalham suas terras. Um exemplo disso é a Santa Casa de Misericórdia que é detentora de grande parcela de terra na cidade, das quais a maioria já foi vendida ou invadida, sem o conhecimento do poder Público.

Assim como a Santa Casa, no passado era costume não se emitir qualquer documento formal quando da venda de um "pedaço de terra", com isso as antigas fazendas da região foram loteadas, desmembradas, retalhadas e a cidade não tem nenhum registro disso, isso é, quando muito um desenho de um parcelamento em grandes áreas, de 5000,00m<sup>2</sup> no mínimo. É o caso da Fazenda da Posse, Fazendas Reunidas Normandia, Fazenda Cabuçu, Fazenda São Bernardino, e outras

Mais recentemente, com a legislação deixando de ser permissiva, os loteamentos sem um desenho prévio aprovado aumentam de número, e os já aprovados e não vistoriados continuam sem seu "Habite-se".

Assim, a cidade herda, uma habitabilidade de favela, num assentamento reticulado e não orgânico como da favela tradicional, e com situação fundiária que não é de invasão, o proprietário retalha sua terra e a vende ao arrepio da Lei, e da boa norma de habitabilidade.

Este assentamento sub-normal, é difícil até de detectar, pois que até na fotografia aérea, se confunde com o desenho reticulado da cidade formal e legal, e as próprias casas diferem em grau de completude, mais pela idade.

Os setores próprios da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente estimam em cerca de 150 os loteamentos irregulares do município, por observação, e por registro de denúncias de moradores-vítimas, nos últimos quatro anos.

## **FAVELAS OU ASSENTAMENTOS IRREGULARES**

Não há, em quantidade significativa, e nem tipologicamente característica, o que se pode chamar de favela, em Nova Iguaçu. Não temos Mangueira, ou Rocinha, ou Vigário Geral. Ainda.

Os assentamentos irregulares, fundiariamente caracterizáveis como favelas, existem nos morros do centro da cidade, com estimativa de 200 famílias, nas margens do Rio das Botas com cerca de 300 famílias vivendo em situação de risco que não vale urbanizar no local, no leito do extinto ramal ferroviário Austin - Santa Cruz, aí sim aproximadamente 1.500 famílias por regularizar, talvez no local.

Estima-se em cerca de 40 assentamentos, sendo 25 em áreas públicas e 15 em áreas particulares, e a Prefeitura já está em processo de regularização de 22, sem obras ainda, e 04 já estão recebendo obras, a beneficiar 350 famílias.

Há ainda, no Km 32, no loteamento Parque São Francisco, áreas de risco por inundação, devido ao nível baixo do terreno.

## **REASSENTAMENTOS**

Os reassentamentos sempre foram uma variável não controlada, que dificultaram e ainda dificultam qualquer planejamento e a respectiva provisão de recursos públicos.

Por outro lado, os financiamentos eram apenas para lotes urbanizados, unidades sanitárias ou paredes hidráulicas.

Quem escolheria largar sua casa, mesmo que simples, irregular, muitas vezes em áreas de risco, para morar em uma parede hidráulica? Os que

vislumbravam a possibilidade de melhorias, entravam em financiamentos que hoje podemos ver que não conseguiriam pagar.

Outra ação perversa, era a insistência do Estado em construir conjuntos habitacionais distantes dos locais de origem da população alvo e de seus locais de trabalho, tendo como explicação a terra mais barata e disponível.

### **DADOS GERAIS**

Localização: Região Metropolitana do Rio de Janeiro

População: 768.524

Taxa de urbanização: 99,6%

Total de domicílios: 187.144

### **CAPÍTULO III**

#### **ATUAÇÃO**

##### **Fase I:**

A partir da promulgação da Constituição de 1988, que determinava aos municípios a criação das Leis Orgânicas (artigo 29), a Cidade de Nova Iguaçu vai de encontro à reformulação urbana quando dita a Política Urbana e de Uso do Solo com os artigos 246, 248 e 253 parágrafo 1º em sua Lei Orgânica de 1990.

Entendemos que a Cidade de Nova Iguaçu já deu início ao processo de formulação de uma política efetiva de Legalização Urbanística e Regularização

Fundiária quando passou à criação de um conjunto de leis (vide quadro A) e da implantação de dois departamentos: um para tratar especificamente de habitação e assuntos fundiários e outro de planejamento urbano para tratar do parcelamento do solo, com o objetivo principal de regularização dos já existentes, sejam eles aprovados ou não.

De acordo com os dados extraídos da Lei Orgânica Municipal, pudemos constatar que no período 1990/1996, Nova Iguaçu não possuía nenhum tipo de fundo habitacional, nem recursos de orçamento para tal fim.

Em dezembro de 1997, com a promulgação do Plano Diretor, são criadas as Áreas Especiais de Interesse Social (AE3) destinadas, basicamente, a programas de habitação de baixa renda, possibilitando também a implantação de lotes urbanizados.

A primeira experiência de reassentamento na Cidade ocorreu em Edson Passos e foi promovida pelo Estado. Em 1999 firmou-se uma parceria Estado-Município para construção de 1300 unidades habitacionais em terras municipais, para assentamento (Lagoinha - Dom Bosco).

A Cidade conta hoje com grande número de ocupações irregulares, nas mais diversas formas: loteamentos, condomínios, grupamentos, vilas; todos alvo de invasão ou compra sem nenhum tipo de documento legal.

O mecanismo utilizado hoje na identificação e resgate de uma melhoria na qualidade de vida da população em questão tem sido a vistoria das ocupações, comunicado ao possível loteador ou incorporador e formulação de exigências através de processo. As exigências contemplam a execução de toda infraestrutura (água, luz, esgoto), remarcação do lote, quando necessário, e arborização.

Tenta-se chegar a um acordo entre o loteador e o poder público, estipulando prazos para o cumprimento das exigências pelo loteador.

Hoje, a maioria das ocupações irregulares são identificadas quando um morador tenta o cadastro do imóvel para fins de pagamento de IPTU. Nestes casos, o cadastro não é feito até que se chegue a um acordo quanto a regularização da ocupação.

Em alguns casos, a própria comunidade procura o poder público buscando uma solução tanto para a melhoria da qualidade de vida local, como para a regularização da titularidade da terra.

Nestes casos, além da vistoria, é feito um levantamento minucioso tanto da área quanto da população local. Elabora-se um projeto que é levado a apreciação da comunidade e cadastra-se as famílias. Após o levantamento da propriedade da terra, que pode ser desapropriada, decreta-se a área como AE3 (Área de Especial Interesse Social) e faz-se a titulação.

Ainda é um processo demorado, face a burocracia e a falta de estrutura do poder público, mas é o primeiro passo para a efetivação de uma política de Regularização Fundiária e Legalização Urbanística

Os órgãos próprios da Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente SEMUAM estão colocando em prática, uma ação conjunta sobre um universo de cerca de 40 loteamentos irregulares, principalmente a partir de denúncias e consultas de moradores/compradores de lotes, e intimando estes loteadores a regularizar a situação de seus empreendimentos. Este trabalho, que é lento, embora comece a dar resultados concretos, carece de mais meios técnicos e financeiros para tornar seu trabalho mais sistemático e eficaz.

Outro problema na cidade é que durante muitos anos os Cartórios não exigiam a documentação da Prefeitura quando do registro dos parcelamentos, isto é, o registro era feito com uma simples certidão negativa de débitos do IPTU, não sendo solicitado o projeto aprovado pela prefeitura. Outro tipo de registro era o de fração ideal de terra, com prédio a ser construído, neste caso o próprio cartório estaria legislando sobre o parcelamento do solo.

#### **Fase II:**

Há uma grande necessidade de recursos para registrar, cadastrar e monitorar os loteamentos existentes, utilizando modernos meios de fotografia aéreas e/ou de satélite que possam guiar e balizar a ação no campo e o real exercício da política urbanística.

Há necessidade também, de completar a cartografia de base topográfica do município, para que possa instruir os projetos urbanísticos e de engenharia da infra-estrutura necessária.

No caso dos loteamentos irregulares e clandestinos, também há a necessidade de conhecimento sistemático e cadastral, para que se possa chamar os loteadores à responsabilidade, de modo irrefutável, e ainda na intenção de conhecer e cadastrar a terra vazia porventura existente para arrecadá-la em paga da infra-estrutura não posta pelo loteador.

Os lotes porventura arrecadados, mesmo que em quantidade menor que a esperada, sempre serão úteis para programas de reassentamento, ou mesmo para comercialização a quem queira construir sua casa, de modo a otimizar a infra-estrutura pelo adensamento, melhorando as relações custo-benefício dos investimentos em infra-estrutura.

Nos assentamentos, reassentamento e loteamentos, haverá a necessidade de eleger e projetar as obras mais urgentes a executar e em que prioridade, analisando carência versus disponibilidade de recursos, precisamos também desenvolver um trabalho de investigação e de desenho urbano, que possa fazer com que a cidade não ocupe os morros predatoriamente conciliando adequação ambiental com qualidade urbana e não risco, aos assentamentos de todas as classes que possam desenhar o limite inexpansível da cidade com as áreas de preservação ambiental, urbanas.

A intenção é reduzir ao mínimo riscos, sejam individuais ou coletivos e ainda melhorar a condição ambiental e até climática da cidade.

As necessidades de reassentamento em outro sítio, como o caso do Rio das Botas, tem que contemplar soluções alternativas de construção em alguns casos, tecnicamente assistidas e organizadas e em outros, construção convencional por empreiteiras.



## **CAPÍTULO IV**

### **CONCLUSÃO**

Sob a ótica do urbanismo, a forma como a política de regularização tem sido administrada na Cidade de Nova Iguaçu, ainda não atende às reais necessidades da população atingida, por se restringir à titulação (regularização jurídica) sem atingir à recuperação urbana e a regularização urbanística dos assentamentos, ou seja, uma intervenção mais objetiva que venha a abranger, além do trabalho jurídico, a preocupação urbanística, física e social, contemplando todos os objetivos do processo.

Como foi explanado a Regularização Urbanística destes parcelamentos, caminha a passos lentos. É preciso uma ação mais dura, mais efetiva, necessitando de uma estrutura técnica e jurídica para a resolução de toda a problemática que irá surgir quando dessas intervenções.

Se faz necessária uma ação conjunta da Prefeitura, Comunidade, Cartórios e Loteadores.

**TABELAS**

## INSTRUMENTOS LEGAIS

Tabela 01- Instrumentos Legais

<b>INSTRUMENTO UTILIZADO</b>	<b>OBJETO</b>	<b>CONCEITO</b>
Lei Federal nº 6766/79  Lei Federal nº 9785/99 (reformulação)	Loteamentos irregulares  ou clandestinos	Regularização do loteamento e posterior titulação dos lotes, assumidos pelo Município, sem prejuízo da ação repressiva contra o loteador.
Lei Municipal nº 006/97 (complementar)	Plano Diretor de Desenv.  Sustentável	Cria as Áreas Especiais e os Planos de Estruturação Urbana.
Lei Municipal nº 2882/97	Lei de Uso e Ocupação do Solo	Define as Áreas Especiais, incluindo a AE3 9de interesse social ou urbanístico).
Lei Municipal nº 2961/98	Lei de Parcelamento do Solo	Define todas as obrigações e deveres do loteador, e regulamenta parâmetros urbanísticos.

**Tabela 02- Regularizações Fundiárias executadas em 2000**

COMUNIDADE	Nº DE FAMILIAS	SITUAÇÃO
Rua D	53	Titulada
Papelândia	167	Titulada
Chatuba	23	Titulada
Zumbi dos Palmares	217	Titulada
Barão das Cobras	60	Em preparação
Rua E	317	Em preparação
Gama I e II	64	Em preparação
Geneciano Luz	153	Em preparação
Gerard Danon	83	Em preparação

**Tabela 03- Comunidades que entrarão no processo de Regularização Fundiária.**

COMUNIDADES	Nº ESTIMADO DE FAMILIAS
Beco do Fragoso	100
Bela Vista II	17
Bela Vista I	30
BR-III	60
Campo do Star	20
Gama IV	48
Gerard Danon	80
Jardim Pernambuco	80
Jardim Tropical	30
Mato Grosso	15
Milton Campos	25
Mutirão CTI	80

Parado do Ambaí	25
Rua F	20
Santa Clara	30
São Francisco de Assis	127
São Miguel	30
Val Paraíso	20

**Tabela 04- Caracterização de subnormalidade habitacional**

Subnormalidade	Quant. Assentamentos subnormais	Nº de domicílios	População	% em relação ao estoque de domicílios
Favelas	0	0	0	0
Loteam. Irregulares	110	11.000	60.000	48,47%
Lot. Clandestinos	50	5.000	35.000	22,03%
Total	160	16.000	95.000	70,50%

**Tabela 05- Indicadores para uma Política de Regularização Fundiária**

EIXOS TEMÁTICOS	INDICADORES
Poder local, Participação política e Políticas públicas	- partidos e eleições - alianças políticas c/ outros movimentos

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- relação governo/assentamento</li> <li>- relac. assentamento/órgãos responsáveis</li> </ul>
Organização e integração social	<ul style="list-style-type: none"> <li>- padrões e níveis de organização social</li> <li>- meios de comunicação e integração social</li> </ul>
Organização produtiva	<ul style="list-style-type: none"> <li>- produção</li> <li>- tecnologia empregada</li> <li>- comercialização</li> <li>- mercado de trabalho</li> <li>- mercado consumidor</li> <li>- capacidade inovativa</li> </ul>
Meio Ambiente	<ul style="list-style-type: none"> <li>- apropriação e utilização dos recursos naturais</li> <li>- projetos de cunho ambiental desenvolvidos nos assentamentos</li> <li>- relação com entidades e organismos ligados à questão ambiental</li> </ul>
Organização do território	<ul style="list-style-type: none"> <li>- relação dos assentamentos com organização territorial e administrativa</li> <li>- padrões de organização espacial</li> <li>- impacto na estrutura fundiária municipal/regional</li> </ul>
Aspectos demográficos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- origem da população assentada</li> <li>- volume da população assentada</li> <li>- composição etária e sexual das famílias em relação ao município/região</li> </ul>

	- desistências
Condições materiais de vida	- nível, composição e distribuição da renda - condições de moradias - acesso à infra-estrutura - condições sanitárias e de saúde - acesso a bens de consumo - acesso a políticas sociais compensatórias ou distributivas
Percepção dos impactos	- percepção das lideranças e dos representantes de entidades ligadas à questão fundiária - percepção dos assentados

**Parcelamentos detectados pela Secretaria de Urbanismo**

**Tabela 06 - Parcelamentos aprovados de forma irregular – como desmembramento – na década de 90**

<b>ENDEREÇO</b>	<b>BAIRRO</b>	<b>UNIDADES</b>	<b>SITUAÇÃO</b>
Estrada da Lagoinha (I)	Lagoinha	372	Irregular
Estrada da Lagoinha (II)	Lagoinha	673	Irregular
Estrada José Luiz da Silva	Austim	80	Irregular
Estrada de Madureira com Rua Caminho Particular	Cabuçu	389	Irregular
Estrada da Ligação	Austim	85	Irregular
Estrada dos Lavradores	Palmares	278	Em regularização
Travessa dos Lavradores	Mangueira	196	Em Regularização
Estrada de Cabuçu	Cabuçu	314	Irregular

Rua Maria Albina e Av. Antônio Cunha	Caioaba	191	Irregular
Estrada da Serra	Faz. Ipiranga	380	Irregular
Avenida Abílio Augusto Távora	Jd. Iarangeiras	647	Em Regularização
Estrada do Riachão com Estrada Austim Madureira	Austim	257	Em Regularização
TOTAL		3.882	

**Tabela 07 - Parcelamentos irregulares e/ou em regularização – autuados no ano 2000**

ENDEREÇO	BAIRRO	UNIDADES	SITUAÇÃO
Rua Ramal de Austim	Austim	A ser levantado	Irregular
Rua Caminho Existente	Silveira	A ser levantado	Irregular
Rua de Servidão	Mesquita	22	Irregular
Estrada Bento Barbosa (Ant. Estr. de Minas)	Vila de Cava	(área c/145.200,0m <sup>2</sup> )	Irregular
Estrada Manoel Ferreira Campar	Posse	A ser levantado	Irregular
Estrada Luiz Soares	Morro Agudo	A ser levantado	Irregular
Rua Magno de Carvalho	Mesquita	11	Em Regularização
Rua João Camilla	Austim	2	Irregular
Rua Ministro Lafaiete de Andrade – (Santa Casa)	Jd. Itamarti – Comendador Soares	A ser levantado	Irregular
Rua do Encanamento	Centro	A ser levantado	Irregular
Rua Ministro Lafaiete de Andrade – (Santa Casa)	Jd. Alvorada	A ser levantado	Irregular
Rua Caieiras	Miguel Couto	A ser levantado	Irregular
Estrada João Venâncio Figueiredo	Fazenda da Posse	A ser levantado	Irregular
Estrada Adrianópolis	Santa Rita	(área c/12.864,0m <sup>2</sup> )	Irregular
Estrada do Carro Quebrado	Vila de Cava	A ser levantado	Irregular



Rua Campo Largo	Jd. Petronília	A ser levantado	Irrregular
Rua 15 e Alameda dos Eucalíptos	Parque das Palmeiras	A ser levantado	Irregular
Rua Vital Brasil	Austim	17	Em regularização
Rua Euzelina José da Silva	Vila Zenith	A ser levantado	Irregular
Rua Sucuri	Bairro Maria da Luz	A ser levantado	Irregular
Rua Tibiriçá	Comendador Soares	A ser levantado	Irregular
Estrada F	Santa Virgínia	A ser levantado	Irregular
Rua Leonel Gouveia	Cerâmica	A ser levantado	Irregular
Av. Maurícia Borges	Mesquita	A ser levantado	Irregular
Rua Dr. Celso Peçanha – (Santa Casa)	Comendador Soares	A ser levantado	Irregular
Rua Tufão – (Santa Casa)	Vila Guimarães	A ser levantado	Irregular
Rua Francisco Camelo esq. Rua da Travessa	São Francisco	A ser levantado	Irregular
Rua da Represa c/ Estr. Rio D'Ouro	Jaceruba	A ser levantado	Irregular
Rua Costa Rita	Parque Estoril	A ser levantado	Irregular
Rua José Carlos – (Santa Casa)	Cacuaia	A ser levantado	Irregular
Rua da Cascatinha	Ponto Chic	A ser levantado	Irregular
Rua do Grotão	Centro	A ser levantado	Irregular
Rua E – (Santa Casa)	Cacuaia	A ser levantado	Irregular
Rua Alegre	Austim	A ser levantado	Irregular
Estrada Prados Verdes	Jesuitas	A ser levantado	Irregular
Rua das Begônias e Rua das Rosas	Jd. Marapicu	A ser levantado	Irregular
Rua Tibúrcio de Mendonça	Figueira	A ser levantado	Irregular
Rua Santa Terezinha	Austim	A ser levantado	Irregular
Rua Leonídia – (Santa Casa)	Comendador Soares	A ser levantado	Irregular

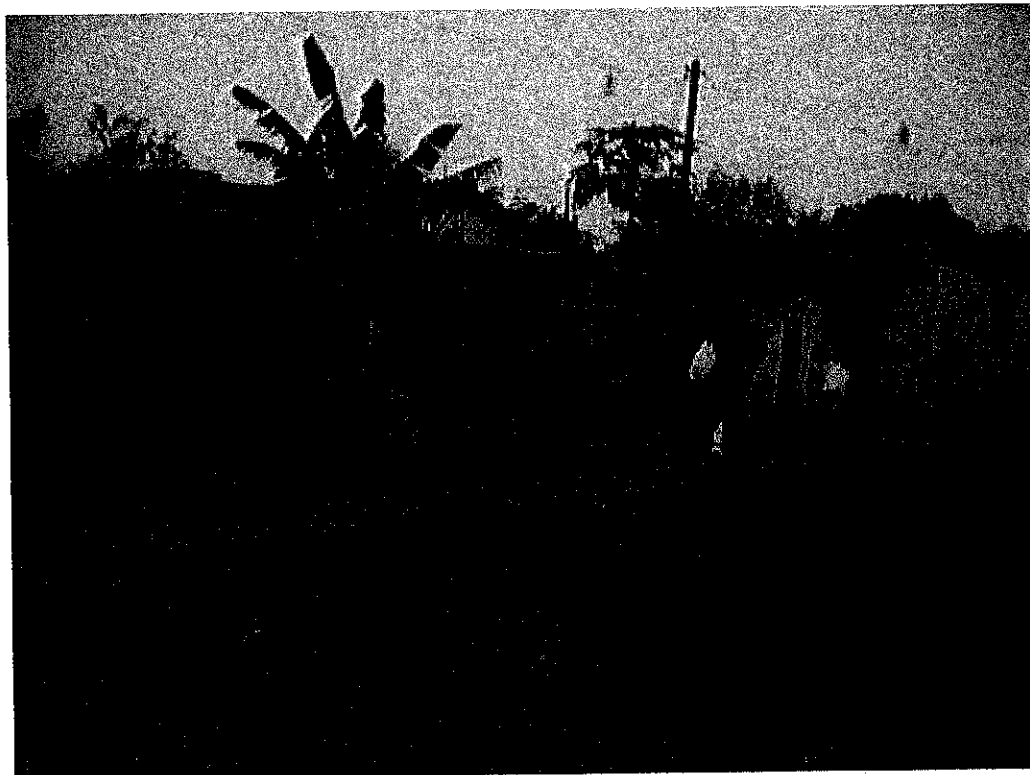
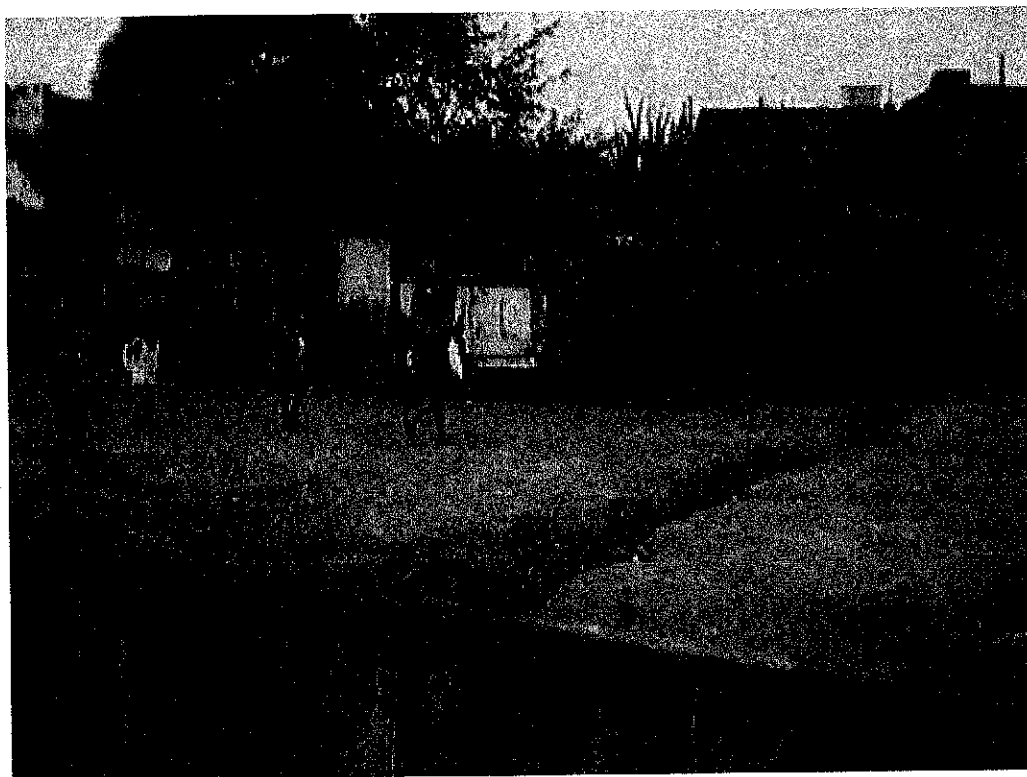
Rua das Acácias	Jd. Marapicu – setor 2	A ser levantado	Irregular
Estrada da Gama	Fazenda da Posse	A ser levantado	Irregular
Rua Minas Gerais c/ Rua Maranhão	Fazenda da Posse	A ser levantado	Irregular
Rua Antônio Barcelos Silva	Posse	A ser levantado	Irregular
Rua Dona Orminda c/Rua das Armadas	Andrade Araújo	17	Regularizado
Loteamento Vilage da Granja	Palhada	A ser levantado	Irregular
Prolongamento da R Mário Kilson	Mariléia	A ser levantado	Irregular
Rua Zulmira	Vila de Cava	A ser levantado	Irregular
Estrada da Grauna	Barão de Guandu	A ser levantado	Irregular
Rua Vanda Pereira	Austim	A ser levantado	Irregular
Rua Antônio Gaspar	Parque Estrela Branca	A ser levantado	Irregular
Rua São José – (Santa Casa)	Austim	A ser levantado	Irregular
Alameda do Mirante	Genenciano	A ser levantado	Irregular
Rua Capitão Edmundo Soares	Centro – K11	07	Regularizado
Rua Farias	Bairro das Paineiras	A ser levantado	Irregular
Rua Guaycurus da Silva	Parque Reluz	A ser levantado	Irregular
Av. Ferreira Dias	Austim	A ser levantado	Irregular
Rua José Camilo Martins	Austim	A ser levantado	Irregular
Rua José Paulino	Parque Faria III	A ser levantado	Irregular
Rua Marly atual Iza Cristina	Figueira	A ser levantado	Irregular
Rua Tibiriçá – (Santa Casa)	Comendador Soares	A ser levantado	Irregular

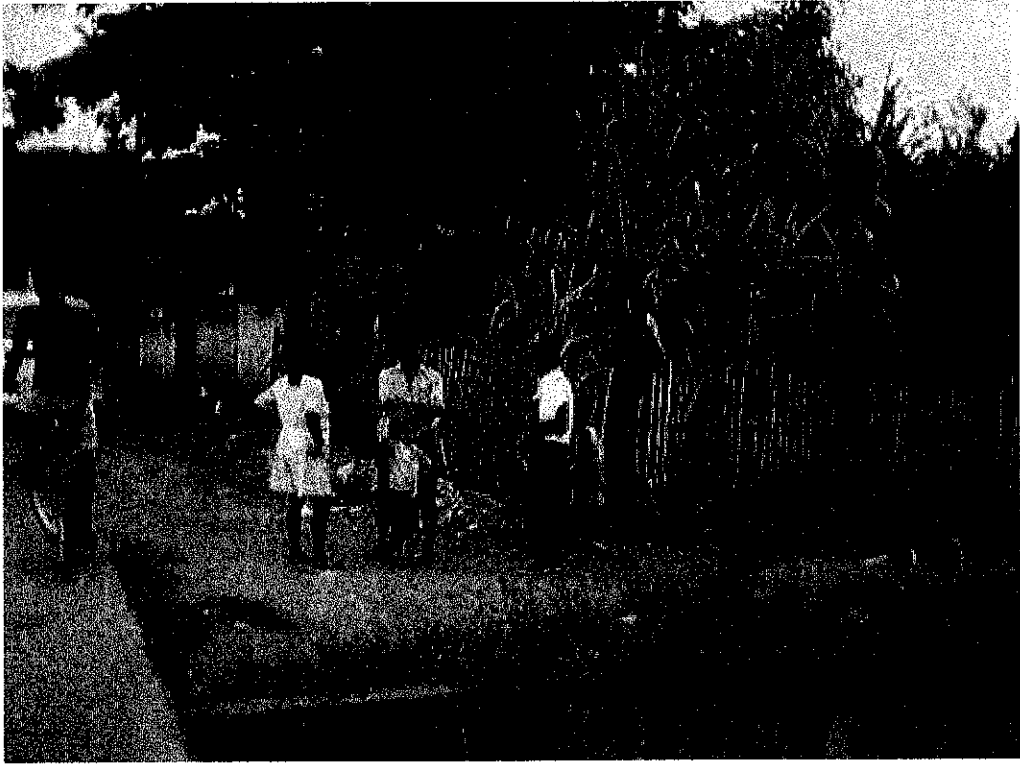
**OBS:**

- Os parcelamento considerados "irregular", são oriundos em sua maioria de solicitação de Cadastro para IPTU, porém não tendo sido encontrado registro do loteamento no setor de Arquivo de Plantas;
- Os lotes localizados na Fazenda da Posse deverão ser levantados de acordo com o loteamento primitivo, que constitui-se de grandes lotes, em torno de 5.000,00m<sup>2</sup>, que foram reloteados;
- Os lotes pertencentes à Santa Casa de Misericórdia deverão ser alvo de consulta junto a mesma, visto que o Arquivo de Plantas só possui as plantas gerais, que são constituídas por grandes áreas;

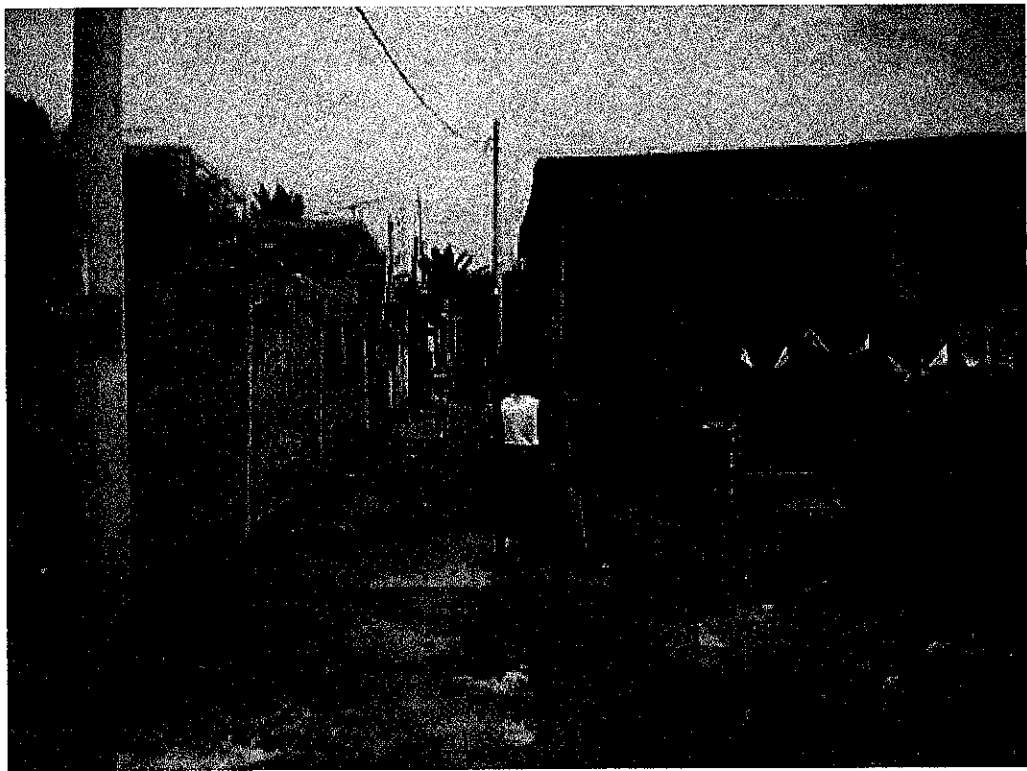
**FOTOS DE ALGUMAS COMUNIDADES**

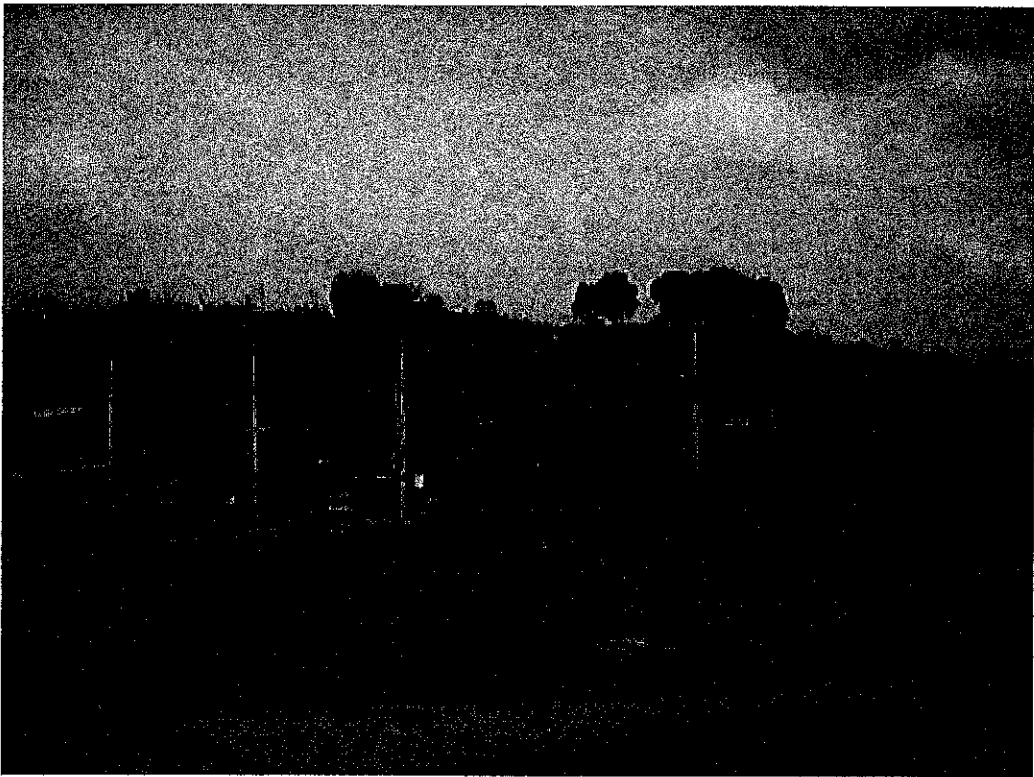
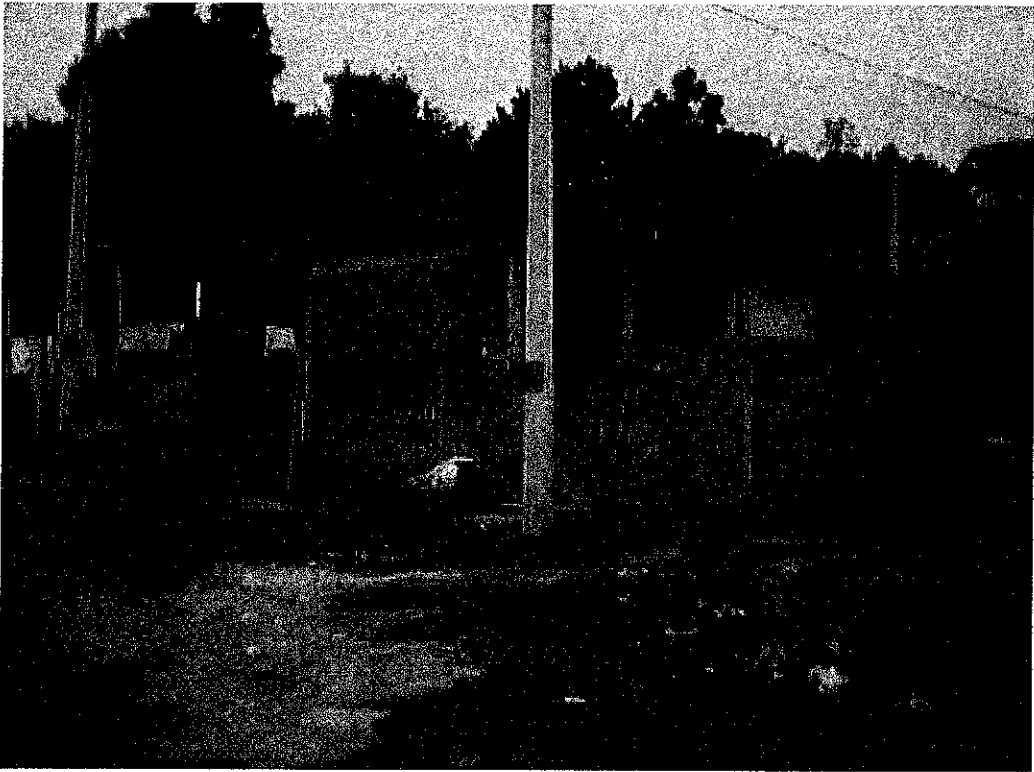
MILTON CAMPOS





**GENECIANO LUZ**





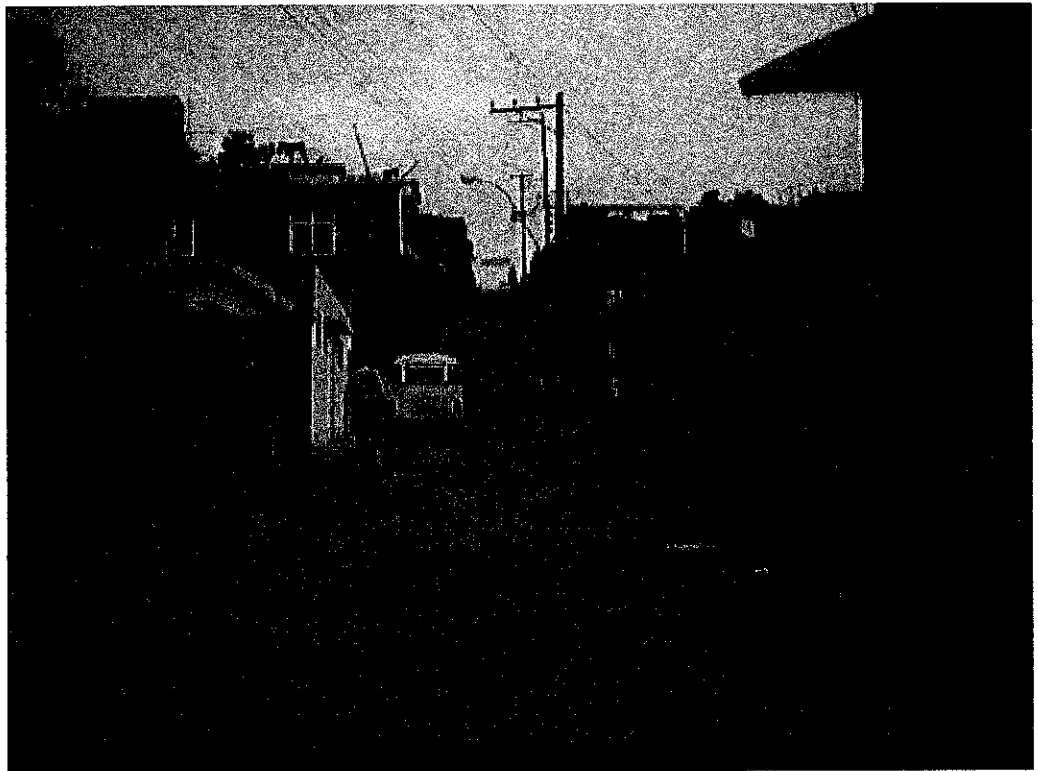
VILA SÃO MIGUEL



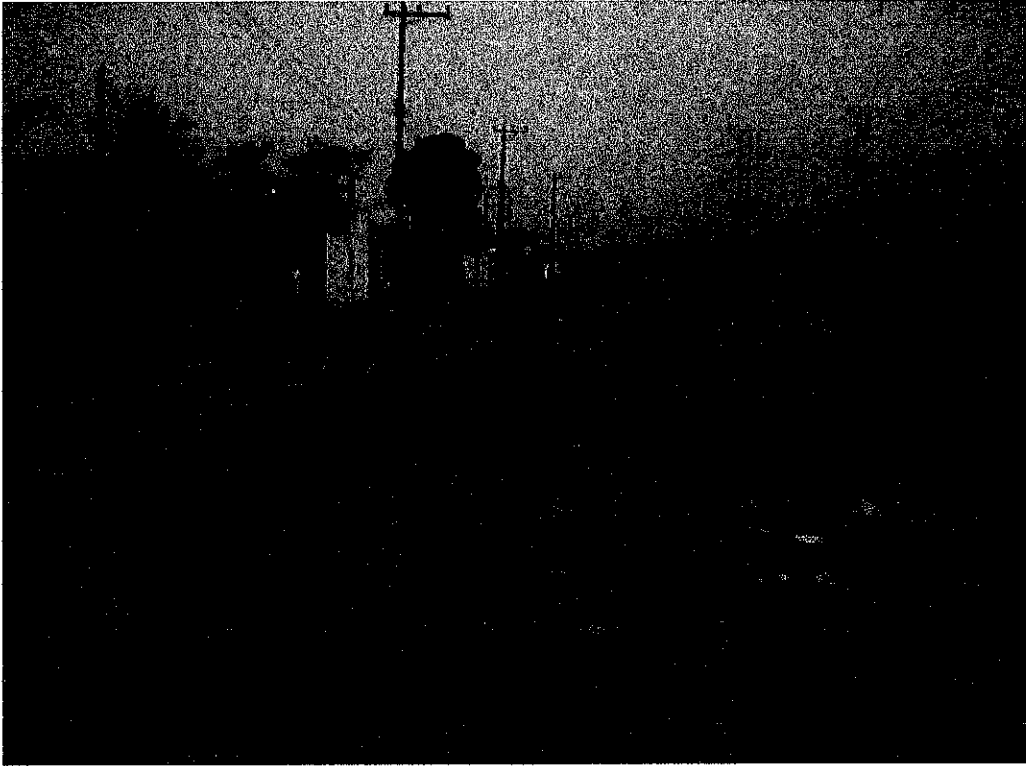


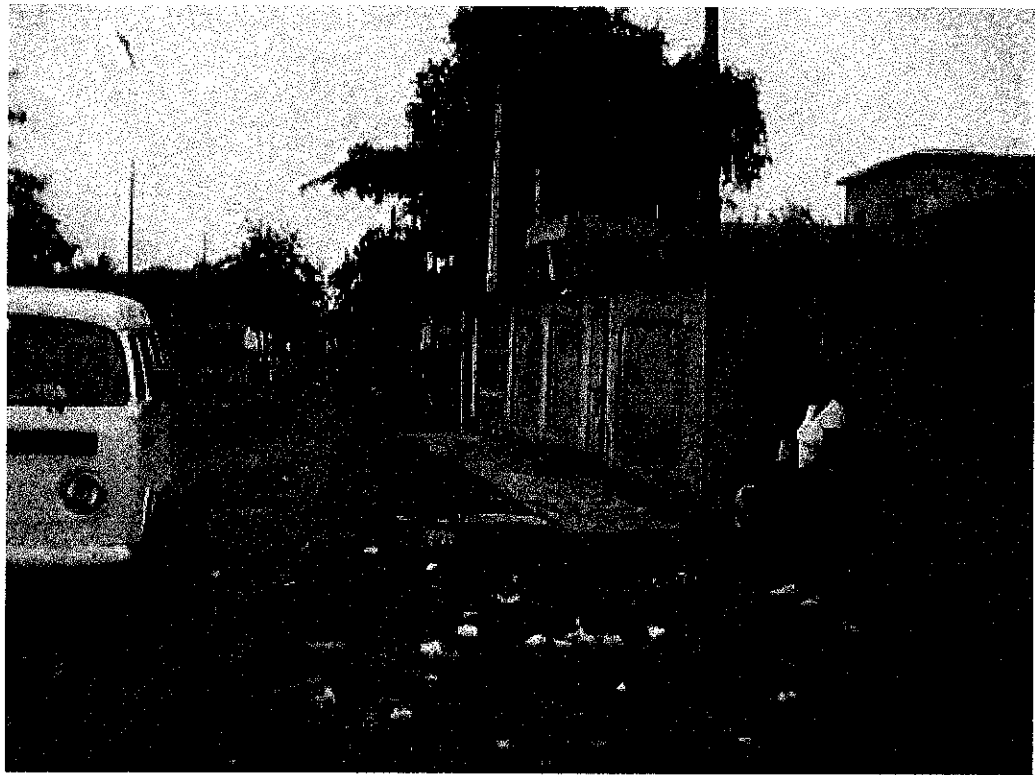


**MUTIRÃO DA POSSE ( CTI )**



## JARDIM PERNAMBUCO

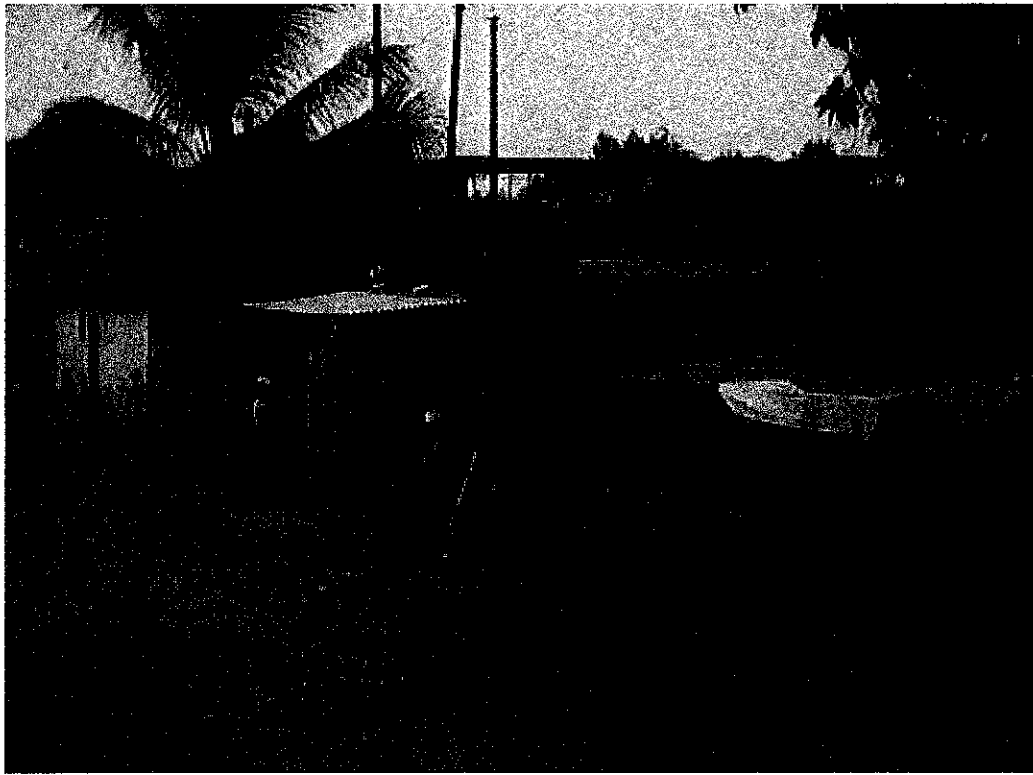




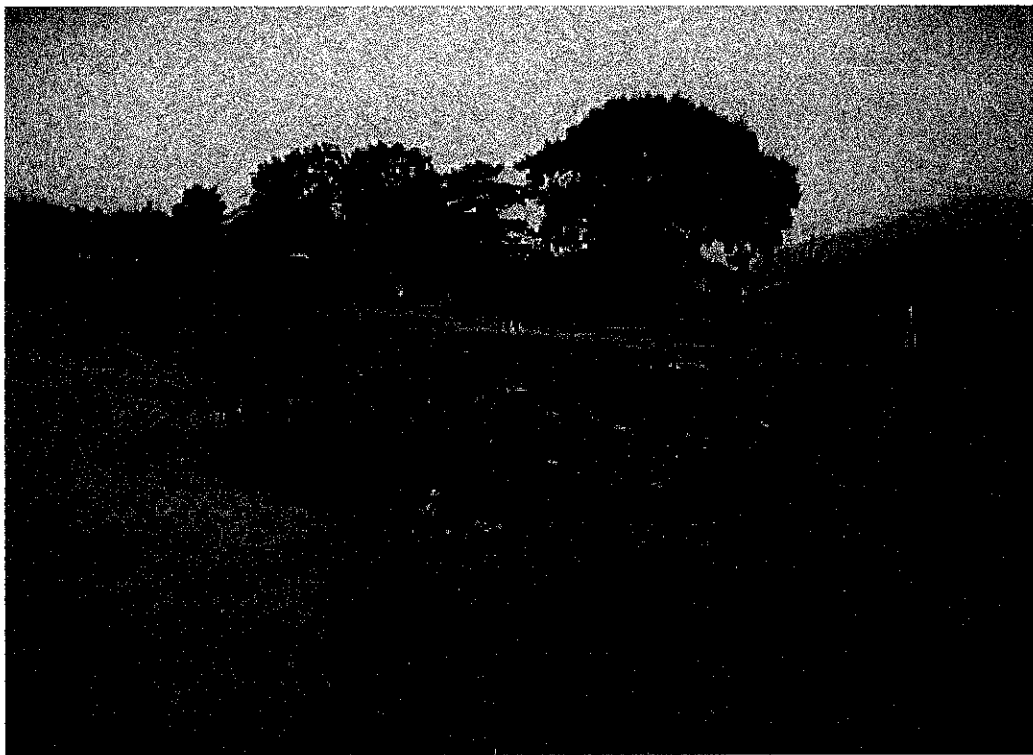
**JARDIM TROPICAL**



**RUA F**



**MATO GROSSO**



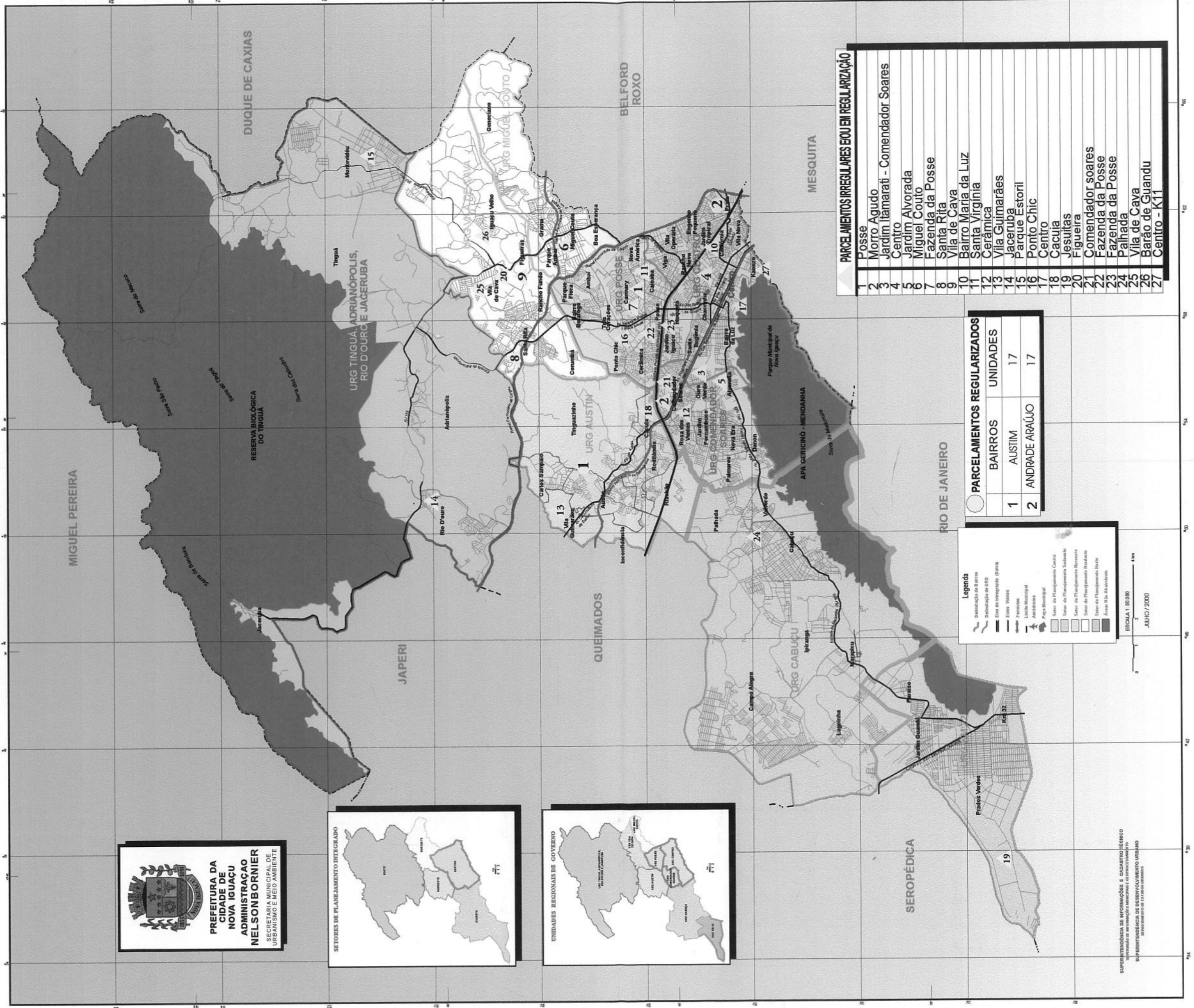
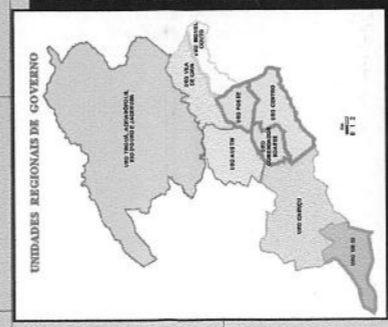
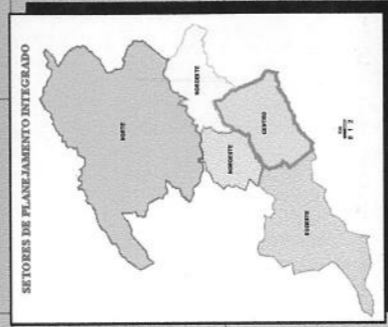
## **REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

1. ALFONSIN, Betânia de Moraes (1997). **DIREITO À MORADIA**: instrumentos e experiências de regularização fundiária nas cidades brasileiras. Rio de Janeiro: Observatório de Políticas Urbanas: IPPUR: FASE.
2. ALMEIDA, Rogéria F. Varella (2000). Regularização Fundiária na Cidade de Nova Iguaçu. Monografia não publicada. FASE.
3. Pré Diagnóstico Habitacional da Cidade de Nova Iguaçu (2000), Habitar Brasil. Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu.
4. Nova Iguaçu, Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente (1997 a 2000). Legislação Urbanística e Edilícia.

**MAPAS DA CIDADE**

# MAPA DA CIDADE DE NOVA IGUAÇU

## SETORES DE PLANEJAMENTO - UNIDADES REGIONAIS DE GOVERNO - BAIROS



**Legenda**

- Demarcação de Bairro
- Demarcação de URG
- Limite de Integração (Distrito)
- Limite Municipal
- Av. Expressa
- Ponto Rodoviário
- Setor de Planejamento Central
- Setor de Planejamento Suburbano
- Setor de Planejamento Urbano
- Setor de Planejamento Residencial
- Setor de Planejamento Não Residencial
- Áreas Não Urbanizadas

**PARCELAMENTOS REGULARIZADOS**

BAIROS	UNIDADES
1 AUSTIM	17
2 ANDRADE ARAÚJO	17

**PARCELAMENTOS IRREGULARES E/OU EM REGULARIZAÇÃO**

1 Posse
2 Morro Agudo
3 Jardim Itamarati - Comendador Soares
4 Centro
5 Jardim Alvorada
6 Miguel Couto
7 Fazenda da Posse
8 Santa Rita
9 Vila de Cava
10 Bairro Maria da Luz
11 Santa Virgínia
12 Cerâmica
13 Vila Guimarães
14 Jaceruba
15 Parque Estoril
16 Ponto Chic
17 Centro
18 Cacujá
19 Jesuítas
20 Figueira
21 Comendador Soares
22 Fazenda da Posse
23 Fazenda da Posse
24 Palhada
25 Vila de Cava
26 Barão de Guandu
27 Centro - K11

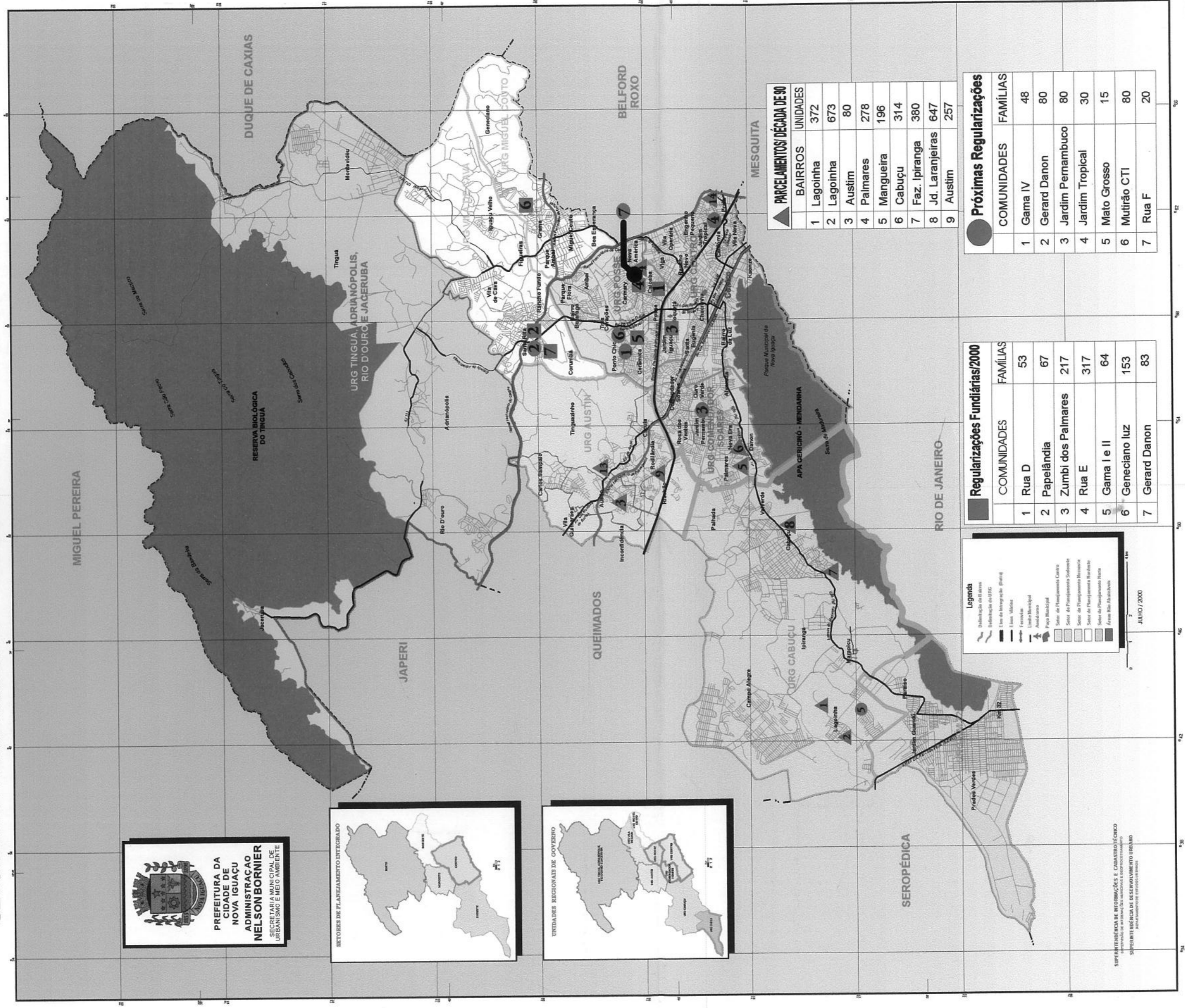
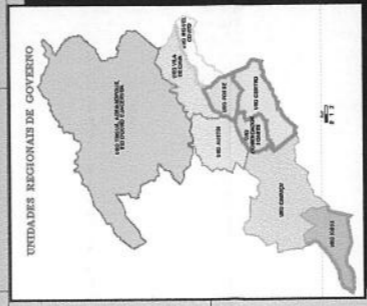
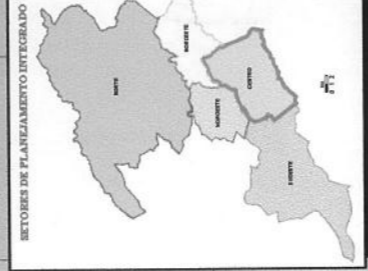
SUPERINTENDÊNCIA DE INFORMAÇÕES E CADASTRO TÉCNICO  
 SUPERINTENDÊNCIA DE SERVIÇOS TÉCNICOS E CADASTRO URBANO  
 SUPERINTENDÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO  
 DEPARTAMENTO DE ESTUDOS URBANOS

ESCALA 1: 50.000  
 JUNHO/2000



# MAPA DA CIDADE DE NOVA IGUAÇU

## SETORES DE PLANEJAMENTO - UNIDADES REGIONAIS DE GOVERNO - BAIROS



▲ PARCELAMENTOS DÉCADA DE 90

BAIROS	UNIDADES
1 Lagoinha	372
2 Lagoinha	673
3 Austim	80
4 Palmares	278
5 Mangueira	196
6 Cabuçu	314
7 Faz. Ipiranga	380
8 Jd. Laranjeiras	647
9 Austim	257

■ Regularizações Fundiárias/2000

COMUNIDADES	FAMÍLIAS
1 Rua D	53
2 Papelândia	67
3 Zumbi dos Palmares	217
4 Rua E	317
5 Gama I e II	64
6 Geneciano Iuz	153
7 Gerard Danon	83

● Próximas Regularizações

COMUNIDADES	FAMÍLIAS
1 Gama IV	48
2 Gerard Danon	80
3 Jardim Pernambuco	80
4 Jardim Tropical	30
5 Mato Grosso	15
6 Mutirão CTI	80
7 Rua F	20

**Legenda**

- Distribuição de Bairros
- Distribuição de URG
- Limite de Integração (Zona)
- Limite Urbano
- Limite Municipal
- Arterialidade
- Parque Municipal
- Sector de Planejamento Central
- Sector de Planejamento Suldeste
- Sector de Planejamento Nordeste
- Sector de Planejamento Norte
- Sector de Planejamento Oeste
- Área Não Urbanizável

JUNHO / 2000

SUPERINTENDÊNCIA DE REGULAÇÕES E CONCESSÃO DE LICENÇAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE  
DEPARTAMENTO DE DESENVOLVIMENTO URBANO  
DEPARTAMENTO DE ESTATÍSTICA E MENSURA