



REVISÃO DO
**PLANO
DIRETOR**
PALMAS - TOCANTINS

**LEITURA TÉCNICA
DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS ÁREAS
IRREGULARES EM PALMAS**

ANEXO 021

EIXO - DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL

Instituto Municipal de
Planejamento Urbano
de Palmas



DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS ÁREAS IRREGULARES EM PALMAS

ITEM/SUB-ITEM: REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	
TÍTULO DO DADO: Descrição das principais áreas irregulares em Palmas	
TÉCNICO/TÉCNICOS: Lúcio M. Cavalcante Pinto	EIXO TEMÁTICO: Desenvolvimento Territorial

INTRODUÇÃO DO DADO:

O texto apresentado a seguir se trata de um relatório elaborado pela equipe técnica da Superintendência de Regularização Fundiária, da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, Regularização Fundiária e Serviços Regionais – SEDURF, para acompanhamento das ações.

Traz uma caracterização geral das principais áreas irregulares que o poder público volta esforços para tratativas de regularização fundiária, com uma descrição geral dessas áreas e as ações e estratégias que estão sendo tomadas.

DADOS:

Texto 1: Descrição das principais áreas irregulares em Palmas

“Os principais conflitos tratados no período:

1. JARDIM TAQUARI;
2. IRMÃ DULCE;
3. UNIÃO SUL;
4. TAQUARUSSU 2ª ETAPA;
5. LAGO NORTE – REGIÃO NORTE;
6. LOTEAMENTO CANAÃ;

7. SETOR VISTA ALEGRE E NOVO HORIZONTE;
8. SANTO AMARO;
9. SANTA BARBARA;
10. CÓRREGO MACHADO.

1. JARDIM TAQUARI

O loteamento JARDIM TAQUARI é composto de 12 (doze) quadras: T-10/T-11, T-13/T-23, T-14, T-12/T-22, T-20/T-21, T-24, T-30, T-31/T-41, T-32/T-42, T-33/T-43, T-34/T-44 e T-35, registradas em 16 de maio de 2002. Porém, com a decisão do Conselho Nacional de Justiça (Ministro Gilson Dipp), as terras correspondentes às quadras acima foram reestabelecidas para os proprietários originais, sendo:

Restabelecida a matrícula nº 20.295, com área de 428,600 hectares e/ou 4.286.000,00 m², da Fazenda Diamantina Lote 04, de propriedade da senhora Wanilce Ferreira de Lima, ou seja, sobrepondo parte das quadras T-10/T-11, T-12, T-13 e T-14;

Restabelecida a matrícula nº 20.290, com área de 483,9860 hectares e/ou 4.839.860,00 m², da Fazenda Diamantina Lote 03, de propriedade do senhor José Wanderley Ferreira de Lima, ou seja, sobrepondo parte das quadras T-10/T-11, T-12, T-13, T-20, T-24 e T-30 e T-34/T-44 e as quadras T-21, T-22, T-23, T-31/T-41, T-32/T-42 e T-33/T-43;

Restabelecida a matrícula nº 2.705, com área de 1.126,5777 hectares e/ou 11.265.777,00 m², da Fazenda Santa Barbara de propriedade do senhor Horácio Agostinho Carreira, ou seja, sobrepondo parte das quadras T-10, T-20 e T-30 e Avenida Teotônio Segurado;

Restabelecida a matrícula nº 17.748, com área de 1.366.7841 hectares e/ou 13.667.841,00 m², da Fazenda Janaína, de propriedade do senhor Reinaldo Pires Querido, ou seja, sobrepondo parte da quadra T-10.

Os atos realizados pelo Governo do Estado deixaram de ter validade, incluindo aí a aprovação e registro dos parcelamentos (divisão em quadras e lotes) e o repasse dos terrenos às famílias (muitos imóveis já com construção de moradias ou projetos de habitação de interesse social), entidades ou outros entes públicos (áreas repassadas a igrejas, escolas, unidades de saúde, etc.).

O **Decreto nº 951/2015** do município de Palmas declara de utilidade pública, diversas áreas do Jardim Taquari, para fins de regularização fundiária:

Matrícula 20.290 (397,9172 ha); Matrícula 20.280 (292,4806 ha); e Matrícula 2.705 (54,522 ha).

Foi firmado acordo com o senhor José Wanderley Ferreira de Lima, conforme Escritura Pública de Dação em Pagamento e Outras Avenças, lavrada no Cartório de Tabelionato de Notas e Registro Civil de Pessoas Naturais de Taquaruçu, na data de 03 de dezembro de 2010, onde ficaram para o Estado do Tocantins as quadras T-22 e T-23 com área bruta de 86,0688 hectares e foi dado ao senhor José Wanderley Ferreira de Lima em contrapartida um total de 35 (trinta e cinco) lotes comerciais e residenciais no Plano Diretor de Palmas, ou seja, as quadras denominadas de JARDIM TAQUARI, QD T-22 e T-23, passaram a pertencer ao Governo do Estado do Tocantins. Dos 5.385 (cinco mil trezentos e oitenta e cinco) lotes que se encontram dentro de quadras aprovadas e registradas, ficaram assim definidos:

3.755 (três mil setecentos e cinquenta e cinco) lotes dentro de terras do senhor José Wanderley Ferreira de Lima;

274 (duzentos e setenta e quatro) lotes dentro de terras do senhor Horácio Agostinho Ferreira;

1.356 (um mil trezentos e cinquenta e seis) lotes de propriedade do Estado do Tocantins – Quadras T-22 e T-23.

AÇÕES REALIZADAS:

Negociação judicial com o Proprietário, Município e Estado;

AÇÕES EM ANDAMENTO:

Aguardando Averbação do Acordo no Cartório de Registro de Imóveis – CRI para entrega dos Títulos.

2. IRMÃ DULCE

O Loteamento de Chácaras denominada **IRMÃ DULCE 1ª ETAPA**, contendo **66 (sessenta e seis) chácaras** delimitadas e expedidas "**Licença de Ocupação – LO e Título de Definitivo – TD**" pelo **Instituto de Terras do Estado do Tocantins – ITERTINS**, entre os anos de 1990 a 1995; a saber: 19 (dezenove) chácaras com LO e 47 (quarenta e sete) chácaras com TD e registradas no Cartório de

Registro de Imóveis de Palmas, juntas correspondem a uma área total de 763.274,35 m².

Com a conclusão do processo da “Ação da Discriminatória”, com sentença transitada em julgado em 22 de fevereiro de 1999, foram cancelados os registros das matrículas nº 24.090, 20.334, 21.324, 24.259, 21.537, 23.619, 24.027, 21.330, 21.311, 22.160 e 21.876, conforme as devidas averbações no Cartório de Registro de Imóveis de Palmas, ou seja, as áreas retornaram ao domínio do Estado do Tocantins;

No ano de 1999 iniciou-se por parte dos detentores das LO e TD, o desmembramento irregular das chácaras em lotes urbanos, com a venda e ocupação dos mesmos, estando hoje ocupada por aproximadamente 800 (oitocentas) famílias – este dado necessita ser atualizado.

Após a definição do novo projeto de micro parcelamento que foi devidamente demarcado topograficamente (piquetes de madeira), ficou da seguinte forma: **Lotes Unifamiliares e misto = 1.421 lotes, 01 lote PAC** e as áreas públicas somam **7,90%** da área total do loteamento.

Através do OFICIO/GAB/DIPRES/DTO/Nº 021/2013 de 22 de abril de 2013, foi encaminhada a documentação referente ao loteamento Irmã Dulce 1ª Etapa, solicitando da Secretaria Municipal de Habitação uma análise pelos técnicos da pasta, objetivando a regularização fundiária constante dos processos nº 22936/2006 e 24452/2006 (aguardando definição).

IRMA DULCE 2ª ETAPA (Vila Piauí)

Loteamento de Chácaras denominada **IRMÃ DULCE 2ª ETAPA**, contendo **32 (trinta e duas) chácaras** delimitadas e expedidas “**Licença de Ocupação – LO e Título de Definitivo – TD**” pelo **Instituto de Terras do Estado do Tocantins – ITERTINS**, entre os anos de 1990 a 1995; a saber: 24 (vinte e quatro) chácaras com LO e 08 (oito) chácaras com TD e registradas no Cartório de Registro de Imóveis de Palmas, juntas correspondem a uma área total de 486.725,65 m².

No ano de 2001 iniciou-se por parte dos detentores das LO e TD, o desmembramento das chácaras em lotes urbanos e conseqüentemente a venda e ocupação das mesmas, ou seja, estando hoje ocupada com aproximadamente 130 (cento e trinta) famílias.

O Estado do Tocantins através da então Secretaria de Estado da Habitação concluiu os serviços de levantamento topográfico e cadastral georreferenciado do futuro loteamento Irmã Dulce 2ª Etapa em setembro de 2012.

Através do OFICIO/GAB/DIPRES/DTO/Nº 002/2013 de 02 de abril de 2013, foi encaminhada documentação referente ao loteamento Irmã Dulce 2ª Etapa, solicitando da Secretaria Municipal de Habitação uma análise pelos técnicos da pasta, objetivando a regularização fundiária do futuro loteamento Irmã Dulce 2ª Etapa e/ou Vila Piauí (aguardando definição).

AÇÕES EM ANDAMENTO:

Iniciadas tratativas para contratação de uma consultoria jurídica especializada.

3. UNIÃO SUL

Loteamento Taquari ou Tatá, "**FAZENDA JANAINA**", matrícula no Cartório de Registro de Imóveis de Palmas sob o nº 17.748, feita em 05 de novembro de 1991, com área total de 1.464,3088 hectares, e transferida na mesma data através de Escritura Pública de Dação em Pagamento (R01-17.748 – 05/11/91) para o senhor **REINALDO PIRES QUERIDO**.

Loteamento de Chácaras denominada **UNIÃO SUL 2ª ETAPA**, contendo 20 (vinte) chácaras delimitadas e expedidas "**Licença de Ocupação – LO e Título de Definitivo – TD**" pelo **Instituto de Terras do Estado do Tocantins – ITERTINS**, entre os anos de 1990 a 1995, e que somente a junção das **Chácaras nº 18, 19 e 20**, Loteamento **União Sul 2ª Etapa**, foi registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Palmas sob o nº 24.554, feita em 16 de outubro de 1996 com área total de 4,9279 hectares em nome dos senhores João Gomes de Souza (chácara nº 18 com 1,5073 ha), Luiz Gonzaga Monteiro da Silva (chácara nº 19 com 1,7765 ha) e José Aires de Toledo (chácara nº 20 com 1,6442 ha).

No ano de 2001 iniciou-se por parte dos detentores das LO, o desmembramento das chácaras em lotes urbanos e conseqüentemente a venda e ocupação das mesmas, ou seja, estando hoje ocupada com aproximadamente 400 (quatrocentos) famílias – este dado necessita ser atualizado.

A Prefeitura Municipal de Palmas, através da Lei Complementar nº 155/07 de 28 de dezembro de 2007, aprovou o novo "**Macrozoneamento Urbano de Palmas**", ficando caracterizado o Loteamento UNIÃO SUL como ZEIS, conforme reza no Capítulo IV, das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, Artigo 25, Item III.

Conforme consta das 20 (vinte) chácaras, 17 (dezessete) somente com LO e 03 (três) TD e registradas no CRI de Palmas, sendo essas três se encontra da seguinte situação: **Chácara nº 18** – totalmente ocupada por terceiros diversos (regularizar a famílias/ocupantes); **Chácara nº 19** – foi feito acordo com o proprietário senhor Luiz Gonzaga Monteiro da Silva, ou seja, o mesmo ficou com todos os lotes definidos dentro do projeto urbanístico do Loteamento União Sul (constante da chácara nº 19), que culminou em 25 lotes e/ou 8.880,33 m² (49,99% da área total da chácara), e a **Chácara nº 20** – de propriedade do senhor José Aires de Toledo, sendo que essa chácara foi prejudicada pelo projeto de regularização fundiária, pois, sobre a mesma passa a Avenida D e Avenida União e uma rotatória no cruzamento das duas avenidas, ou seja, suprimiu praticamente toda a área da chácara (a negociar com o chacareiro).

Com a decisão do Ministro Gilson Dipp – **Corregedor Nacional de Justiça** em 18 de janeiro de 2010, foi restabelecida a matrícula primitiva, que seja, **Matrícula nº 17.748**, com área de **1.464,3088 hectares** de propriedade do senhor **Reinaldo Pires Querido**, sendo que essa sobrepõe às matrículas nº 24.554 (chácaras nº 18, 19 e 20) e nº 92.147 (Loteamento União Sul), ou seja, tornando essas duas matrículas sem efeito registral.

Em 2013, encabeçada pelo Movimento dos Trabalhadores Sem Teto – MTST, iniciou-se a ocupação das chácaras 09,11 e 12, que estão definidas dentro do projeto de regularização fundiária do futuro Loteamento União Sul, como Áreas Públicas Municipal e Estadual (Escola de 1º e 2º Grau).

A área terá interferência do trajeto do **Projeto BRT** da Prefeitura de Palmas.

AÇÕES REALIZADAS:

Assinatura do acordo com o proprietário para a regularização da área;

Levantamento Socioeconômico (selagem);

Levantamento Planialtimétrico e Cadastral.

AÇÕES EM ANDAMENTO:

Aguardando resolução da demanda judicial com a INFRAERO – interferência com a área do aeroporto.

4. LOTEAMENTO TAQUARUSSÚ 2ª ETAPA

Loteamento de Chácaras denominada **TAQUARUSSÚ 2ª ETAPA**, contendo **34 (trinta e quatro) chácaras** delimitadas e expedidas "**Licença de Ocupação – LO e Título Definitivo – TD**" pelo **Instituto de Terras do Estado do Tocantins – ITERTINS**, entre os anos de 1990 a 1994; a saber: 12 (doze) chácaras com LO e 22 (vinte e duas) chácaras com TD e registradas no Cartório de Registro de Imóveis de Palmas, juntas correspondem a uma área total de 930.654,00 m².

Com a conclusão do processo da "Ação da Discriminatória", com sentença transitada em julgado em 22 de fevereiro de 1999, foram cancelados os registros das matrículas nº 21.399, 17.252, 17.253, 17.169, 17.190, 2.774, 17.243, 2.910, 20.309, 2.909, 2.772, 2.782, 17.168, 17.171, 2.922, 17.244, 17.437, 17.170 e 17.205, conforme as devidas averbações no Cartório de Registro de Imóveis de Palmas, ou seja, as áreas retornaram ao domínio do Estado do Tocantins.

No ano de 2002 iniciou-se por parte dos detentores das LO e TD, o desmembramento das chácaras em lotes urbanos e conseqüentemente a venda e ocupação das mesmas, ou seja, estando hoje ocupada com aproximadamente 300 (trezentas) famílias – este dado necessita ser atualizado. O Estado do Tocantins através da então Secretaria de Estado da Habitação e Desenvolvimento Urbano concluiu os serviços de levantamento topográfico e cadastral georreferenciado do futuro loteamento Taquarussu 2ª Etapa desde maio de 2008, bem como, fora feito também um relatório da situação ambiental pela SANEATINS em outubro de 2007;

Uma dificuldade para a regularização fundiária do local é que a mesma está definida no Plano Diretor como **Área de Serviço Regional**, conforme art. 23, inciso 9, alínea A, da lei nº 155 de 27 de dezembro de 2007, não sendo indicada para uso de moradia. Chácaras que não sofreram parcelamento irregular podem, seguindo as regras atuais, ser loteadas para uso comercial / industrial.

5. LAGO NORTE

O setor denominado Lago Norte é uma ocupação irregular, não havendo um projeto de micro parcelamento (loteamento) aprovado pelo município, não tendo autorização e sendo iniciado através da subdivisão irregular das chácaras pelos chacareiros com a venda ilegal destes lotes. Na legislação brasileira (Lei nº 6.766/1979) e na lei de Parcelamento do Solo do município de Palmas, a infraestrutura de um loteamento urbano, ou seja, asfalto, luz, água e áreas públicas para equipamentos, é de responsabilidade do loteador.

Outro ponto importante a se observar é que, apesar da proximidade às áreas urbanas vizinhas, o setor Lago Norte não está inserido no Perímetro Urbano de Palmas, estando inteiramente na Zona Rural do município, não sendo permitido ali, pelo regramento atual, parcelamentos com características urbanas.

O processo de regularização da área é complexo pois:

- Existem diversos problemas fundiários na área;
- Necessidade de elaboração de estudos ambientais;
- Necessidade de elaboração de diretrizes urbanísticas considerando o prolongamento das Avenidas NS-2, Teotônio Segurado, NS-8 e NS-10;
- Necessidade de inserir a área no perímetro urbano (alteração do Plano Diretor).

A área de 88,1263 hectares está inserida dentro da matrícula nº 2.756 do loteamento rural denominado Água Fria de propriedade do Estado do Tocantins.

No período compreendido de 2009 a 2010 o Instituto de Terras do Estado do Tocantins – ITERTINS, fez um levantamento ocupacional de toda a área e expediram-se Títulos de Propriedade aos ocupantes, ou seja, formou um título para os ocupantes dentro de um módulo mínimo de 4,00 hectares, depois desse ato os ocupantes começaram a parcelar toda a área e comercializaram os lotes.

No período de 2011 a 2012, a Defensoria Pública entrou no processo cobrando o atendimento à população ali residente. O Instituto de Terras do Estado do Tocantins – ITERTINS, fez um levantamento cadastral e ocupacional (contendo 412 famílias) concluído na data de 13 de outubro de 2012, que foi entregue na

Defensoria Pública do Estado do Tocantins e na então Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação e na Defensoria Pública do Estado do Tocantins, para análise e parecer. Apesar da orientação técnica para serem tomadas medidas para a fiscalização mais efetiva e controle do parcelamento da área, foram autorizados serviços que incentivam ainda mais a ocupação: coleta de lixo; transporte urbano e autorização à SANEATINS para a instalação de rede de água e ligações domiciliares.

AÇÕES EM ANDAMENTO:

Em discussão no processo de revisão do Plano Diretor, para inserção do mesmo no perímetro urbano.

6. JARDIM CANAÃ

O loteamento irregular Jardim Canaã localiza-se na região sul da capital, e de acordo com o Plano Diretor Participativo, Lei Complementar 155, de 28 de dezembro de 2007, encontra-se dentro do perímetro urbano do município. Trata de loteamento irregular com parcelamento em lotes residenciais. A área já vem a algum tempo sendo alvo da tentativa de regularização uma vez que o loteamento já está parcialmente implantado e ocupado. O acesso principal se dá pela Avenida Raimundo Galvão. No local há aproximadamente 130 famílias – este dado necessita ser atualizado.

A ocupação das Chácaras 98, 98A, 100 e 103 teve início há mais de oito anos, sendo parceladas irregularmente pelos proprietários das chácaras e comercializadas.

Os proprietários das chácaras agiram em desconformidade com a legislação negociando ilegalmente o parcelamento de terrenos sem aprovação do poder público, sem registro apropriado que garanta a posse aos compradores e sem responsabilizar-se pela implantação da infraestrutura exigida.

A área não apresenta valor ambiental relevante, não possuindo em seu perímetro matas e nem corpos hídricos (grotas, nascentes, etc) – com exceção da Chácara 98A que possui uma área expressiva de vegetação preservada, área que poderá ser utilizada para preservação e implantação de equipamentos públicos que beneficiem não só a população da área apontada, mas do seu entorno também.

Possui ruas abertas não pavimentadas, rede de energia e uma pequena parte conta com iluminação pública; não possui rede de abastecimento de água e nem esgoto; a população que ali reside sofre com o excesso de poeira nos períodos de seca e de muito vento, e lama na época das chuvas. O local tem proximidade com a região central de Taquaralto, onde está localizado o comércio e o setor de serviços da região sul de Palmas, o que atrai os moradores para aquela área.

As Chácaras 98, 98A, 100 e 103, são áreas privadas, com registro em Cartório de Imóveis, localizadas dentro do perímetro urbano da cidade. Alguns dos proprietários já buscaram o poder público no intuito de legalizar os parcelamentos e assegurar a titulação aos seus moradores, porém não possuem condições financeiras de arcar com as responsabilidades do loteador. A prefeitura deverá intervir formalizando uma parceria com os proprietários e ajustando as possibilidades e condições da regularização fundiária, observando o perfil dos moradores e tentando garantir áreas públicas adequadas à instalação de equipamentos e de infraestrutura.

Não há ações judiciais incidentes nestas áreas.

Proprietários: Sr. Manoel Henrique de Almeida e outros.

Matrícula do terreno: 21.328 e outras.

Área abrangida: aproximadamente 20,41 ha

AÇÕES REALIZADAS:

Aprovação da LEI COMPLEMENTAR Nº 344, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2015. Dispõe sobre a criação e regulamentação da Zona Especial de Interesse Social Jardim Canaã, para fins de regularização fundiária;

AÇÕES EM ANDAMENTO:

LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO DA ZEIS JARDIM CANAÃ, para fins de elaboração do Projeto Urbanístico do mesmo.

7. VISTA ALEGRE E BELO HORIZONTE

O loteamento irregular Condomínios Sítios Ecológicos Vista Alegre e Belo Horizonte localiza-se no extremo da região sul da capital, e de acordo com o Plano Diretor Participativo, Lei Complementar 155, de 28 de dezembro de 2007,

encontra-se dentro do perímetro urbano do município. Trata de loteamento irregular com parcelamento irregular inicial do Lote 04 do Loteamento Santa Fé em chácaras menores, repassadas a terceiros sem registro em Cartório de Registro de Imóveis. Posteriormente houve novos parcelamentos das chácaras menores em lotes residenciais, comercializados e parcialmente ocupados.

Até hoje uma boa parte dos terrenos ainda não foram ocupados, devido à questão da insegurança jurídica da propriedade, as famílias ficam com receio de investir suas poucas economias na construção da casa própria, e pela falta da infraestrutura. O acesso principal se dá pela Avenida Ipanema.

Os proprietários das chácaras agiram em desconformidade com a legislação negociando ilegalmente o parcelamento de terrenos sem aprovação do poder público, sem registro apropriado que garanta a posse aos compradores e sem responsabilizar-se pela implantação da infraestrutura exigida.

A comunidade vem tentando se organizar em uma associação de moradores (Associação de Moradores dos Sítios Ecológicos Vista Alegre e Belo Horizonte).

A área não apresenta valor ambiental relevante, não possuindo em seu perímetro matas e nem corpos hídricos (grotas, nascentes, etc).

Possui ruas abertas não pavimentadas, rede de energia e uma pequena parte conta com iluminação pública; não possui rede de abastecimento de água e nem esgoto; a população que ali reside sofre com o excesso de poeira nos períodos de seca e de muito vento, e lama na época das chuvas. O acesso é prejudicado uma vez que não está interligado aos bairros vizinhos.

As áreas lindeiras ao Lote 04 do Loteamento Santa Fé são áreas onde estão sendo executados diversos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida, o que possibilita o melhor acesso desta população aos serviços urbanos como educação, saúde, transporte e segurança. Para tanto se faz necessário o processo de regularização fundiária e a definição de um plano de instalação de equipamentos públicos e infraestrutura para efetivar a ocupação urbana do local, em moldes sustentáveis e obedecendo uma racionalidade urbana e jurídica.

O Lote 04 do Loteamento Santa Fé, é uma área privada, com registro em Cartório de Imóveis, localizado dentro do perímetro urbano da cidade. Alguns dos moradores já buscaram o poder público no intuito de legalizar os parcelamentos e assegurar a titulação, porém não possuem condições

financeiras de arcar com as responsabilidades do loteador. A prefeitura deverá intervir formalizando uma parceria com os proprietários e ajustando as possibilidades e condições da regularização fundiária, observando o perfil dos moradores e tentando garantir áreas públicas adequadas à instalação de equipamentos e de infraestrutura.

Não há ações judiciais incidentes nestas áreas.

Proprietários: Marizeth Ferreira Leite e Pedro Leite da Silva.

A área de intervenção consiste nas subdivisões do Lote 04: Lote 04/04, Lote 04/08 e Lote 04/09.

Matrícula do terreno: 22.184.

Área abrangida: aproximadamente 48,80 ha

8. ZEIS SANTO AMARO

A área onde encontra-se a ZEIS Santo Amaro era de posse do Governo do Estado, ou seja, tratava-se de terras públicas estaduais, estavam divididas em chácaras e registradas no Cartório de Registros Imobiliários com emissão das certidões devidas. A área foi definida no Plano Diretor Participativo (2007) como ZEIS Tipo 3 – Loteamentos irregulares para fins de regularização, necessitando passar ainda pela adequada regulamentação, definindo os padrões mínimos de uso e ocupação do solo. A demarcação como ZEIS fez-se necessária pois como se trata de um processo de regularização o que está erigido na realidade não se reflete nos instrumentos jurídico/urbanísticos aplicados ao conjunto da cidade.

A área considerada para execução da regularização e do projeto passou pela unificação dos lotes 20, 22, 23, 24, 25 e 28 do Loteamento Água Fria 3ª Etapa, consolidando a Matrícula nº 105.202.

A intenção inicial é que as unidades habitacionais sejam repassadas aos beneficiários através de “Concessão do Direito Real de Uso”, de acordo com o Estatuto das Cidades (Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001), impedindo que a função social do empreendimento seja descumprida – poderão ser utilizados outros instrumentos, conforme a complexidade dos casos encontrados.

A regularização fundiária e urbanização da ZEIS SANTO AMARO, conta com recursos do PAC - Contrato Nº 0352.753-44/2011, com as seguintes metas:

URBANIZAÇÃO INTEGRADA

- META 01 – Regularização fundiária
- META 02 – Trabalho social
- META 03 – Recuperação de área degradada (em especial as áreas que passarão por relocação das famílias – ocupações irregulares dentro do perímetro da ZEIS)
- META 04 – Drenagem pluvial e Pavimentação
- META 05 – Equipamento Comunitário – Centro comunitário
- META 06 – Equipamento Comunitário – Praça com quadra poliesportiva

MCMV

- META 07 – Habitação – Casas
- META 08 – Habitação – Apartamentos

AÇÕES JÁ REALIZADAS

- Aprovação das leis específicas:
 - LEI COMPLEMENTAR Nº 276, DE 5 DE ABRIL DE 2013. Altera o inciso I do art. 16 da Lei Complementar nº 155, de 28 de dezembro de 2007, que dispõe sobre a política urbana do Município de Palmas, incluindo a Zeis Santo Amaro no perímetro urbano;
 - LEI COMPLEMENTAR Nº 282, DE 18 DE JULHO DE 2013. Dispõe sobre a regulamentação da Zona Especial de Interesse Social Santo Amaro (ZEIS Santo Amaro) para fins de regularização fundiária;
 - LEI COMPLEMENTAR Nº 294, DE 12 DE MAIO DE 2014. Aprova o micro parcelamento do Loteamento denominado Santo Amaro;
 - LEI COMPLEMENTAR Nº 328, DE 9 DE DEZEMBRO DE 2015. Autoriza o Poder Executivo Municipal a regularizar as áreas municipais situadas na Zona Especial de Interesse Social Santo Amaro, em Palmas.
- Coleta de documentos com aplicação de questionário socioeconômico de todos os moradores do SETOR SANTO AMARO;
- Emissão de 88 Títulos e dentre esses 69 foram registrados e entregues.

AÇÕES EM ANDAMENTO PARA ENTREGA DOS 284 TÍTULOS RESTANTES:

- Análise prévia social e jurídica;
- Parecer Social (serviço social);
- Parecer Jurídico;
- Registro de Títulos (Cartório);

9. JARDIM SANTA BÁRBARA

O Setor “Jardim Santa Bárbara”, encontra-se na região sul do perímetro urbano do município de Palmas – TO. Inicialmente a sua ocupação deu-se de maneira espontânea com a existência de uma quantidade significativa de habitação subnormais. Diante da problemática social causada por esse tipo de ocupação houve então, a intervenção do poder público para promover a legalização fundiária do processo de loteamento – Projeto Fazendo Acontecer o Santa Bárbara.

A intervenção foi possível através do programa federal Habitar Brasil – BID, que destinou recursos para o fortalecimento institucional do município e para a execução de obras e serviços de infraestrutura urbana e de ações de intervenção social e ambiental, por meio, respectivamente, do Subprograma de Desenvolvimento Institucional (DI) e do Subprograma de Urbanização de Assentamentos Subnormais (UAS). Suas ações baseavam-se em:

1. Melhorias habitacionais através de construções e reformas de unidades habitacionais;
2. Trabalho de mobilização e participação comunitária junto às lideranças e segmentos da comunidade atendida;
3. Educação sanitária e ambiental para comunidade;
4. Projetos para geração de ocupação e renda da comunidade.

Peculiaridades do Projeto:

Local: Jardim Santa Bárbara.

Objeto: Construção de 911 Unidades Habitacionais horizontais; Regularização Fundiária; Trabalho Técnico Social; 05 Praças; 01 Centro Comunitário; 01 Centro de Armazenamento e Prensagem; 01 Posto Policial; 01 Unidade de Saúde Básica; 01 Centro de Educação Infantil, e; Pavimentação e Drenagem

Número de famílias beneficiadas: 911 famílias.

Valor do investimento: R\$ 13.130.575,62.

Fonte de Recurso: Banco Interamericano de Desenvolvimento.

Situação atual do Projeto: Finalizado.

AÇÕES REALIZADAS:

Entrega de Títulos de Propriedade para finalização do contrato

10. CÓRREGO MACHADO

A região do Córrego Machado está situada na parte sul da capital Palmas, abrangendo diferentes bairros – União Sul, Irmã Dulce, Aurenny I, II, III e IV, Santa Barbara. A ocupação das margens do córrego foi se dando ao longo dos anos, produzindo passivos ambientais, de regularização fundiária e de infraestrutura.

Apenas em 2007, com a instituição do Plano Diretor Participativo (Lei Complementar nº 155), deu-se atenção especial às questões ambientais com a criação de 12 (doze) Unidades de Conservação, em atenção a sua relevância natural e paisagística, em consonância com os termos do Sistema Nacional de Unidades de Conservação - SNUC e com o Sistema Estadual de Unidades de Conservação – SEUC. Contudo as unidades de conservação não foram enquadradas e destas apenas 6 (seis) apresentavam delimitação definida, as outras ficaram a cargo de posteriores estudos que as delimitasse e enquadrasse. Dentre estas se destaca a Unidade de Conservação do Machado, ainda não efetivamente consolidada. Nesta área estão contidos vários cursos d'água (perenes, intermitentes e efêmeros) sofrendo fortes pressões para a ocupação das terras do seu entorno.

Tendo em vista a existência de dois contratos junto ao Ministério das Cidades que propõem intervenções em áreas próximas e que, por vez, se interpolam – CT nº 0352.699-76 (Jardim Janaína/Lago Sul), do Programa PAC-II e CT nº 0216.695-60 (Manejo de Águas Pluviais do Jardim Aurenny III) do Programa Saneamento para Todos, faz-se necessária uma integração de propostas e ações, já que ambos os contratos estão vinculados ao atendimento às famílias residentes nas proximidades da região sul do Córrego Machado, de forma irregular e/ou em situação de risco.

Os projetos têm como eixos estruturantes de ações:

- Requalificação Ambiental;
- Regularização Fundiária e Remanejamento Habitacional;
- Desenvolvimento Socioeconômico;
- Manejo de Águas Pluviais;
- Infraestrutura Urbana;
- Equipamentos Públicos.

Tais ações propostas só serão possíveis com um Diagnóstico Fundiário Socioeconômico, Ambiental e de Infraestrutura, onde se pretende obter todas as informações sobre a área em questão para que possa haver um planejamento eficaz pelo poder público e, também, para justificar as possíveis intervenções junto aos moradores do local.

AÇÕES REALIZADAS:

Foi contratada empresa técnica para realizar os levantamentos técnicos necessários e os projetos executivos de infraestrutura. "

Fonte: Relatório das ações de Regularização Fundiária 2013 | 2016. Prefeitura de Palmas, 2016.

CONTRIBUIÇÕES TÉCNICAS:

01	As ações para a regularização fundiária das diversas áreas são complexas e morosas, devendo ser traçados plano específicos de regularização para cada área, tratando das diferentes dimensões envolvidas (urbana, social, jurídica e ambiental).
Referências Bibliográficas:	

Palmas, 10 de maio de 2017.

Lúcio Milhomem Cavalcante Pinto
Arquiteto e Urbanista / Matrícula 31.797