



III SEMINÁRIO NACIONAL SOBRE URBANIZAÇÃO DE FAVELAS - URBFAVELAS
Salvador - BA - Brasil

PARQUE ROYAL: DESAFIOS DA REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA E FUNDIÁRIA
PÓS-URBANIZAÇÃO

Marcelo Silva da Fonseca (Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro) - msfonseca.smu@gmail.com
Arquiteto e Urbanista (FAU-UFRJ- 1989), Mestre em Planejamento Urbano e Regional (IPPUR-UFRJ- 1996)

PARQUE ROYAL: DESAFIOS DA REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA E FUNDIÁRIA PÓS-URBANIZAÇÃO

RESUMO:

Trata-se de uma breve análise e síntese preliminar de alguns dos indicadores urbanísticos e fundiários verificados a partir de levantamento realizado na localidade Parque Royal, bairro da Portuguesa, Rio de Janeiro, no ano de 2017. Os indicadores urbanísticos encontrados apontaram para os atuais desafios da execução do projeto de regularização urbanística e fundiária de forma plena na localidade, pós-urbanização, considerando a dinâmica imobiliária encontrada, as novas tipologias e os arranjos formais das edificações, o alto grau de adensamento, as mudanças de titulares e as relações sociais e econômicas encontradas. Os dados são fontes de informações para consulta e monitoramento do Projeto de Regularização Fundiária do Parque Royal, atualmente em execução pela Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, tendo início com a então Secretaria de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação, através da Coordenadoria de Regularização Urbanística e Fundiária, pela Gerência de Regularização Fundiária. A produção de indicadores e parâmetros foi uma das ferramentas utilizadas para fins de definição da metodologia a ser aplicada no processo de regularização fundiária, ação realizada após a urbanização no âmbito do Programa Favela Bairro, ano de 1995. Foram sistematizados os dados, contendo o número de pavimentos das edificações, número de unidades, situação dos lotes e os conflitos da ocupação.

Palavras-chave:

Regularização Fundiária. Pós-urbanização. Assentamentos Informais.

ST – ST-2: A Dimensão Ambiental da Urbanização de Favelas, Bairros e Assentamentos

1- INTRODUÇÃO

O presente trabalho é uma breve análise do processo de regularização fundiária e urbanística na Comunidade do Parque Royal, localizada no bairro da Portuguesa, XX RA- Ilha do Governador, Cidade do Rio de Janeiro. O Programa de Regularização Urbanística e Fundiária encontra-se em andamento, tendo sido reiniciado após aproximadamente 23 anos da execução do projeto de urbanização realizado no âmbito do Programa Favela Bairro na localidade. De acordo com o diagnóstico urbanístico realizado a partir de uma amostra de dados selecionados, onde são identificados alguns indicadores relativos à ocupação do solo e à configuração espacial, são reconhecidos os conflitos para a efetivação de uma regularização de forma plena. Os dados encontrados subsidiam a elaboração da proposta da metodologia a ser aplicada na definição das ações relativas à implementação da regularização fundiária e urbanística. A nova configuração do lugar, as tipologias habitacionais, a infraestrutura urbana existente, e as relações sociais e econômicas, indicaram a necessidade da redefinição do modelo e dos métodos de intervenção a serem adotados, tendo em vista a meta de atendimento para emissão dos títulos de propriedade.

A Comunidade denominada Parque Royal foi uma das primeiras localidades a receberem obras e investimentos no âmbito do Programa Favela Bairro, a partir do ano de 1993. Com o tempo, após os investimentos públicos e privados realizados, tornou-se uma opção de moradia para a população de menor poder aquisitivo, tendo atraído novos habitantes com o aumento da oferta de unidades habitacionais e comerciais para locação e venda. Houve também o crescimento do número de estabelecimentos comerciais próprios, como pequenos mercados, cabeleireiros, armarinhos, bares e restaurantes. A violência e a insegurança são uns dos mais graves problemas encontrados, podendo ser atualmente consideradas inibidoras para uma maior demanda por moradias. A insuficiente infraestrutura, saturada pelas expansões das construções e pelo maior adensamento, é um dos agravantes para a manutenção de condições satisfatórias de moradia e para a sustentabilidade dos investimentos nos serviços públicos ofertados.

A atualização da Base de Dados iniciada no ano de 2017, com a confirmação do cadastramento de moradores e dos titulares responsáveis pelas unidades, revelou o dinamismo imobiliário e as novas tipologias construtivas encontradas. Há uma concentração de unidades habitacionais, tendo como titular um único responsável, aumento dos apartamentos tipo quitinete, de imóveis alugados e diversos fracionamentos internos, tanto nas unidades como nos lotes anteriormente existentes. Verificamos remembramentos de lotes, o compartilhamento de acessos, a projeção e as

sobreposições das construções. A venda de lajes é uma prática também observada. Vimos que a construção de escadas externas possibilitou o acesso individualizado e independente a outros pavimentos nas edificações habitacionais.

2- O PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO PARQUE ROYAL

Pode-se considerar que a localidade do Parque Royal se constituiu num projeto piloto para as negociações com o Governo Federal, que culminaram com a cessão gratuita de terrenos da Marinha, formalizada pelo Ministério das Cidades, no ano de 2003, dando o início a um grande programa de Regularização Urbanística e Fundiária. No final do primeiro semestre de 2003, a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro solicitou que a União transferisse ao município os 7,1 hectares de área onde foram erguidas as casas do Parque Royal¹. No ano de 2017, a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro reiniciou os trabalhos referentes à regularização fundiária e urbanística na localidade. Podemos compreender melhor todo o processo, através de um breve histórico da ocupação da área, apresentado a seguir.

O Parque Royal está situado numa área plana, tendo como limites frontal a Estrada Governador Chagas Freitas (antiga Tubiacanga- Canárias), principal via de acesso; a oeste, o terreno da INFRAERO (atualmente pertencente ao Posto de Atendimento do DETRAN); a leste, o Centro Esportivo Municipal Parque Royal, construído pelo Programa Favela Bairro; e ao fundo a Baía de Guanabara. A localização é estratégica, próxima a um dos mais dinâmicos centros de atividades e negócios da Ilha do Governador, havendo uma grande demanda de serviços e ofertas de empregos na região. No conjunto das 22 favelas existentes na Ilha do Governador, é considerada de médio porte, correspondendo a 30% da população favelada existente no bairro.

¹O contrato celebrado foi de Cessão sob Regime de Aforamento Gratuito. As terras foram, portanto, aforadas ao Município para que procedesse à regularização urbanística e fundiária. Em 2017, foi apresentada a Carta de Anuência da SPU para o recadastramento socioeconômico dos moradores. Em 2018, foi celebrado um Termo Aditivo àquele contrato, alongando o prazo de titulação para mais 20 (vinte) anos. Sem o Termo Aditivo ao Contrato não poderia haver a titulação. Não houve, a princípio, a transferência de titularidade do imóvel ao Município. Há um pedido formulado à SPU com base na nova regulamentação da Lei Federal nº 13.465/2017 que permite que a União delegue poderes aos Municípios para titularem terras federais, hipótese em que se poderá usar a legitimação fundiária, o que facilitaria bastante as transferências futuras. CORREIA, Arícia F., Rio de Janeiro, 2018.

Foto 1: Imagem Aérea da Ilha do Governador e favelas existentes. Parque Royal no alto, ao centro.



Fonte: Google Earth / CRUF- 2017

Mapa 1- Localização Parque Royal.



Fonte: IPP/SABREN/2008.

A área ocupada do Parque Royal é de cerca de 85.549m², considerada a 6a. maior em área na XX RA- Ilha do Governador, sendo que a maior é a da Vila Joaniza com 277.712m² (PCRJ/IPP/SABREN, 2000).

Segundo dados do SABREN- Sistema de Informações dos Assentamentos de Baixa Renda (PCRJ/IPP), quanto aos aspectos populacionais, físico e demográficos, a Comunidade Parque Royal possuía no

ano 2010, 1.956 domicílios e uma população estimada de 6.345 moradores, equivalente a cerca de 3,24 moradores/domicílio. Ocupava a 41ª posição entre as maiores em população da Cidade. A maior, a Rocinha, possuía 69.356 habitantes (CENSO, IBGE 2010).

Foto 2: Imagem Aérea da do Parque Royal.



Fonte : GOOGLE EARTH / CRUF, 2017.

Segundo relatos dos próprios moradores, a favela teria surgido nos anos 70. Primeiro, como um assentamento de pescadores e depois, com a chegada de migrantes sobretudo nordestinos, atraídos pelos postos de trabalho na construção civil, em grandes obras de estruturas, como a Ponte Rio-Niterói, inaugurada no ano de 1974. As diversas ampliações e as obras de melhorias realizadas ao longo das últimas décadas no Aeroporto Internacional do Galeão, inaugurado no ano de 1952, foram importantes receptoras da mão-de-obra local, atraindo também os trabalhadores para as atividades aeroviárias. Um dos primeiros registros encontrados da ocupação, datam do ano de 1973, quando possuía outras denominações como Favela da Portuguesa ou Favela do Maruim (mosquito) e ou Favela Maria Sem Calça.

O crescimento físico horizontal da área do Parque Royal se deu com o avanço sobre a Baía de Guanabara, em aterros improvisados a partir do despejo de lixo, resíduos e entulhos de obras. Inicialmente, mais de 150 famílias haviam se instalado em precárias palafitas, sem as mínimas condições de higiene e salubridade. A ocupação se deu em diversos momentos, primeiramente sobre o mangue existente com o aterro progressivo, e depois, num segundo momento, através de um

grande aterro formado com os restos do material usado na terraplanagem da segunda pista do aeroporto internacional do Galeão. No terceiro momento, a ocupação se deu com a construção em palafitas sobre as águas da Baía de Guanabara².

No ano de 1980, segundo CENSO IBGE, o primeiro a utilizar a denominação de Favela Parque Royal, haviam 262 moradores em 60 domicílios, equivalente a aproximadamente 4,36 moradores / domicílio. O maior crescimento populacional e de domicílios se deu a partir dessa década, fenômeno também verificado em outras favelas localizadas nas grandes cidades das regiões metropolitanas, justificado em parte pelos efeitos provocados pela conjuntura econômica, o aumento crescente de desempregados e da informalidade, com reflexo no número de moradores nas áreas favelizadas. Por outro lado, é nesse momento que ressurgem, com grande visibilidade, os grandes movimentos de luta pela posse da terra, pelo direito a moradia e pela reforma urbana, que culminaram com a inclusão das reivindicações populares como direitos constitucionais no ano de 1988, sendo inseridas nas Leis Orgânicas dos Estados e Municípios, e nos Planos Diretores aprovados posteriormente.

Em 1991, já haviam 2.851 pessoas em 696 domicílios no Parque Royal, cerca de 4,09 moradores / domicílio, havendo um crescimento de cerca de 10 vezes em relação aos números anteriores (CENSO, 1991). Em 1996, havia uma estimativa populacional de mais de 4.000 pessoas, que ocupariam os cerca de 1.000 barracos e precárias casas de alvenaria encontradas. No ano 2000 foi registrada a contagem de 5.722 pessoas em 1.586 domicílios, o que equivaleria a 3,60 moradores por domicílio, segundo CENSO IBGE.

Comparativamente ao próprio bairro da Portuguesa e as demais favelas localizadas na XX RA- Ilha do Governador, o crescimento do Parque Royal foi considerado bastante expressivo no período de 1991/2000. O Bairro da Portuguesa teve um crescimento de cerca de 10%, passando de 22.526 a 24.733 habitantes. Por outro lado, todas as favelas do bairro, incluindo o Parque Royal, tiveram um crescimento de 20%, passando de 48.371 para 57.312 pessoas. O número de moradores em favelas na Cidade também teve um acréscimo de 20% no período, passando de 882.483 para 1.092.476

²Denominam-se genericamente como palafitas os sistemas construtivos usados em edificações localizadas em regiões alagadiças, evitando que as casas sejam arrastadas pela correnteza dos rios e mares. As palafitas são comuns em todos os continentes, como o africano e o asiático, sendo que em número maior nas áreas tropicais e equatoriais de alto índice pluviométrico. São construções sobre estacas de madeira muito utilizadas nas margens dos rios no Brasil, na bacia amazônica e no Pantanal, no nordeste, como em Recife e em bairros como o de alagados (Bahia), e no sudeste, como em São Vicente, São Paulo, nas imediações da ponte do mar pequeno. No Rio de Janeiro são também encontradas construções precárias em outras áreas na Baixada Fluminense, no perímetro da baía de Guanabara.

habitantes. Em 2010, a população do Parque Royal seria de 6.345 habitantes, residentes em 1.956 domicílios, o equivalente a 3,24 moradores / domicílio (CENSO IBGE, 2010).

Foto 3: Imagem aérea da Favela Parque Royal, do crescimento nos anos de 1975 e 1984.



Fonte: IPP/SABREN, 2017.

Foto 4: Imagem aérea da Favela Parque Royal e da ocupação sobre palafitas na Baía de Guanabara.



Fonte: INTERNET, 2017.

O Parque Royal foi umas primeiras áreas a serem beneficiadas pelo Programa Favela Bairro, no âmbito do PROAP- Programa de Urbanização de Assentamentos Populares- Fase 1, sendo incluído no Grupo 3- Áreas planas sujeitas a inundações, dotadas de infraestrutura e altamente densificadas, tendo como principais prioridades as soluções de macrodrenagem, intervenções no entorno e reassentamento³. Com a implantação do projeto Favela Bairro, a comunidade do Parque Royal

³Em 1992, é aprovado o Plano Diretor Decenal da Cidade do Rio de Janeiro, que incluiu como uma das principais diretrizes da política habitacional, o reconhecimento e a não remoção compulsória de parte das ocupações das favelas, a partir da definição das Áreas de Especial Interesse Social- AEIS, tendo como propósito a urbanização e regularização urbanística e fundiária. Em 1993, foi criado na Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, o GEAP- Grupo Executivo de Assentamentos Populares, sendo incorporado à Secretaria Extraordinária de Habitação que, em 1994, com o início do Programa Favela-Bairro, é transformada em Secretaria Municipal de Habitação, sendo a responsável e executora dos projetos e das obras nas localidades selecionadas. Com o convênio assinado, em dezembro de 1995, entre a Prefeitura do Rio de Janeiro e o Banco Interamericano de Desenvolvimento- BID, o Programa de Urbanização e Assentamentos

ganhou uma nova estrutura urbanística. As obras foram iniciadas em 1995 e finalizadas em 1997. Durante esse período, foram feitos o remanejamento das famílias que moravam em áreas de risco e a retirada das palafitas às margens da Baía de Guanabara. Com o objetivo de facilitar o acesso à favela, todo o sistema viário foi interligado, houve implantação de redes de água, esgoto e drenagem; criação de serviços de limpeza urbana e de recolhimento de lixo; implantação de iluminação pública e reflorestamento⁴.

Com os investimentos foram instaladas as redes de distribuição de água, com estação elevatória, e de fornecimento de energia elétrica, além de iluminação pública e rede de coleta de esgotos. Foram construídos também o Posto de Saúde, a Creche Municipal, o Centro de Assistência Social-CEMASI, três quadras poliesportivas e uma praça. Até então, a favela tinha como local de moradias de maior padrão, as áreas próximas à avenida de acesso, enquanto as casas mais rústicas eram as palafitas ao longo da baía.

Segundo a descrição do Projeto executado pelo Escritório de Arquitetura ARCH5, foram estabelecidos dois eixos para o planejamento urbano: um ao longo da avenida de acesso e o outro no sentido perpendicular, integrando a avenida com a costa da baía, valorizando paisagisticamente a orla com a eliminação das palafitas e a construção de uma ciclovia para o passeio dos moradores. Isso estabeleceu um limite definitivo para o avanço sobre a baía, e preservou também a natureza do manguezal, em processo de recomposição. Várias intervenções na favela são identificadas a partir da entrada da avenida principal de acesso, através das diversas edificações do projeto: o prédio do Centro Polivalente e Profissionalizante, onde também existe um campo de futebol, um edifício residencial com lojas no térreo, destinado ao reassentamento dos moradores das palafitas, a Creche

Populares– PROAP, foram destinados inicialmente 300 milhões de dólares, dos quais 40% eram provenientes dos recursos da Prefeitura, como contrapartida, e o restante do BID. O PROAP continha três componentes: a regularização de loteamentos; a educação sanitária e ambiental e a urbanização de favelas, onde se inseriu o Programa Favela-Bairro, com a maior parte dos recursos: US\$ 192 milhões. Em maio de 1994, teve início o processo de seleção de equipes para a elaboração dos projetos para a realização do Programa Favela-Bairro. O concurso público foi aberto à participação de escritórios de arquitetos e urbanistas, tendo como desafio a transformação das favelas em bairros populares. O escritório contratado para elaboração dos projetos em Parque Royal foi o ARCH 5. O Parque Royal foi umas primeiras áreas a serem beneficiadas. O Programa Favela Bairro foi reconhecido como um dos mais conceituados programas sociais de urbanização em áreas carentes da Cidade, sendo referência nacional e internacional, reproduzido em várias experiências em outras cidades brasileiras e latinoamericanas. A segunda fase do Projeto- PROAP 2, teve início em 2002, com recursos destinados de cerca de US\$ 300 milhões, nas mesmas condições. O Programa foi retomado pela então Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação, com investimento na ordem de R\$ 300 milhões até 2019, beneficiando 16 comunidades e cerca de 40 mil famílias. A retomada das obras busca gerar aproximadamente três mil empregos diretos e indiretos, sendo considerada como a Fase 3 do PROAP.

⁴⁰ Programa Favela Bairro promoveu uma revolução urbanística na localidade, praticamente uma reconstrução. Além da retirada dos moradores em áreas de risco e da construção de novas moradias, houve a urbanização das vias, com a abertura e a pavimentação de ruas. Foram mais de 22.000m² de vias pavimentadas.

e um Centro Esportivo.

No eixo interno, estabelecido pela rua principal que liga a avenida à baía, localizam-se o Centro Comunitário e o Centro de Saúde, em frente a novas praças, definindo espaços para uso da comunidade e atividades de lazer, esporte e lojas para o comércio local.

Foram criados, a época, programas educativos, esportivos, recreativos, de educação sanitária e de geração de renda, como a Cooperativa de Costureiras Royal Flash, o Centro Profissionalizante e a ATA- Agência do Trabalhador Autônomo. Foi também implantado o POUISO- Posto de Orientação Urbanística e Social, em loja comercial localizada no térreo de um dos blocos residenciais, situado a então Rua Alaíde Pires.

Com o Projeto, houve uma delimitação do crescimento da favela em direção à Baía de Guanabara, a partir da construção da via litorânea e da ciclovia. Verificou-se, porém, ao longo do tempo, a ocupação em direção a INFRAERO, na área de proteção considerada *non aedificandis* junto ao muro ao longo do canal, parte da atual Rua Boa Esperança.

Foto 5: Imagem aérea da Favela Parque Royal após as obras de urbanização.



Fonte : INTERNET, 2017.

A finalização do processo de regularização fundiária e urbanística no Parque Royal foi considerada, de acordo com resultado de pesquisa realizada no local, uma das maiores reivindicações dos moradores, conjuntamente com a melhoria da infraestrutura de saneamento e drenagem, dos serviços sociais, segurança e lazer, dentre outras.

O Projeto de Regularização Urbanística e Fundiária, reiniciado no ano de 2017, prevê a titulação definitiva dos atuais moradores, através do instrumento de emissão e entrega de títulos- *Termo de Doação Gratuita de Domínio Útil com Encargos, de terreno acrescido de marinha da União Federal referente à comunidade denominada Parque Royal*⁵. Atualmente, a base de dados para fins de titulação dos moradores está sendo atualizada, com a entrevista e a apresentação da documentação dos titulares, e realização dos levantamentos físicos necessários para identificação dos domicílios, da localização dos imóveis e dos fracionamentos existentes.

Em 2018, foi aprovada pelo poder executivo, sendo publicada no Diário Oficial do Município, a edição do Decreto de Uso e Ocupação do Solo do Parque Royal- Decreto nº 44.357 de 22 de março de 2018. Foram definidos os limites da Comunidade, o alinhamento dos logradouros, sendo as edificações existentes identificadas no mapa anexo, reconhecidas para fins de legalização, com os seus respectivos pavimentos existentes, conforme publicado no referido Decreto. Foi fixado o gabarito máximo de 3 pavimentos para as edificações, a construir ou ampliar⁶.

Os primeiros Termos de Termo de Doação Gratuita de Domínio Útil com Encargos, de terreno acrescido de marinha da União Federal referente à comunidade denominada Parque Royal, foram emitidos aos seus respectivos titulares, sendo entregues em solenidade realizada no Palácio da Cidade, no mês de março de 2018.

⁵O Contrato de Cessão sob regime de Aforamento Gratuito foi celebrado em 13 de junho de 2003 entre a União e o Município do Rio de Janeiro, de acordo com o Processo de nº 05018.008367/2003-57, com vistas à realização de obras de urbanização e promoção de processo de regularização urbanística e fundiária, em terreno acrescido de marinha referente à área denominada Parque Royal. A Superintendência de Patrimônio da União, por sua Seção do Rio de Janeiro, expediu Carta de Anuência, em 31 de maio de 2017, para a realização das ações necessárias para a implementação do projeto de regularização fundiária da comunidade ali existente, ultimação das medidas iniciadas há mais de quatorze anos. O Programa de Regularização Urbanística e Fundiária, Plena e Sustentável, foi desenvolvido pela então Coordenadoria de Regularização Urbanística e Fundiária da Subsecretaria de Habitação, prevista em sua estrutura através do Decreto Municipal RIO nº 42.850/2017, bem como a criação de força-tarefa exclusivamente para esta finalidade, formada através da Resolução SMUIH nº 33/2017. (Fonte: PCRJ/SMUIH/SUBH/CRUF).

⁶Foram aprovadas anteriormente as seguintes legislações municipais para a localidade: Lei nº 2.499 de 26 de novembro de 1996- Declaração da AEIS Parque Royal; Decreto nº 18.198- de 08 de dezembro de 1999- Reconhecimento de Logradouros (revogado); Decreto n.º 18.712- de 27 de junho de 2000- Inclusão da Localidade na Manutenção de Serviços no Bairro da Ilha de Governador; Decreto n.º 19.350 de 27 de dezembro de 2000- Uso e Ocupação do Solo (substituído); Decreto n.º 26.228, de 17 de fevereiro de 2006- Revogou o Decreto nº 18.198 (também revogado); Decreto n.º 26.229, de 17 de fevereiro de 2006- Denominação de Logradouros.

Foto 6- Vista da Favela Parque Royal pela Baía da Guanabara.



Fonte: INTERNET, 2017.

3- OS PARÂMETROS FUNDIÁRIOS E URBANÍSTICOS

Através da coleta de dados primários da amostra, no levantamento físico realizado, foi possível a proposição de alguns indicadores preliminares para a orientação das ações de regularização fundiária no Parque Royal. Os dados e informações preliminares deverão ter os ajustes necessários, conforme o desenvolvimento dos trabalhos realizados em campo. Foram sistematizados os dados sobre o número de pavimentos das edificações, o número de unidades, as entradas principais dos imóveis, a situação dos lotes e os conflitos verificados, segundo os PAAs/PALs- Projetos Aprovados de Alinhamento e Projetos Aprovados do Loteamento, ano 2009. As informações foram sistematizadas comparativamente com o Banco de Dados existente da Comunidade Parque Royal, realizado pela AGRAR, no ano de 2006⁷.

Em 2006, a Empresa de Consultoria AGRAR, contratada para realização do cadastramento físico e socioeconômico, incluído no Projeto de Regularização Urbanística e Fundiária no Parque Royal, havia identificado 2.267 unidades, o que equivaleria à época, considerando o mesmo indicador de número de moradores/domicílio- 3,24 moradores/domicílio, a cerca de 7.345 moradores. Para o ano

⁷As informações foram coletadas no levantamento de campo realizado pela Equipe de Técnicos da então SMUIH/SUBH/CRUF/GRF nos dias 12/07, 13/07, 17/07 e 20/07/2017, especificamente os dados relativos às Quadras de n°s 1, 6, 10, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25 e 26. Os técnicos responsáveis pelo levantamento nas quadras selecionadas foram a Advogada Carolina Pereira Bickel e o Arquiteto Marcelo Silva da Fonseca. As demais quadras foram levantadas pelos demais técnicos da então SUBH/CRUF/GRF. A Coordenação dos trabalhos de titulação, iniciado em 2017, coube a Procuradora do Município Arícia Fernandes Correia.

de 2017, tendo como base os dados da Empresa AGRAR, poderíamos fazer uma projeção da existência atualmente de um número próximo a 2.700 domicílios, equivalente a cerca de 8.700 moradores no Parque Royal, de acordo com uma projeção estimada, considerando o aumento verificado de cerca de 18,5% no total das unidades residenciais, mantendo-se a média de 3,24 moradores/domicílio.

3.1- NÚMERO DE QUADRAS, LOTES E UNIDADES

De acordo com os PAAs / PALs, o Parque Royal foi dividido em 41 Quadras e 939 lotes. No Levantamento de Campo realizado nas Quadras Seleccionadas foi verificado externamente o número de unidades de um total de 209 lotes, correspondente a cerca de 22% do total dos lotes existentes⁸.

Tabela 1- Número de Quadras e Lotes de acordo com os PAAs / PALs.

| LEVANTAMENTO PARQUE ROYAL | | | | | |
|---------------------------|------------|---------------|------------------|---------------|-------------------------|
| QUADRAS | Nº LOTES | | Nº UNIDADES-2006 | | DENSIDADE MÉDIA-UN/LOTE |
| | ABS. (UN.) | REL.(%) | ABS. (UN.) | REL.(%) | |
| 1 | 39 | 4,15 | 113 | 4,98 | 2,90 |
| 2 | 31 | 3,3 | 82 | 3,62 | 2,65 |
| 3 | 23 | 2,45 | 55 | 2,43 | 2,39 |
| 4 | 7 | 0,75 | 10 | 0,44 | 1,43 |
| 5 | 13 | 1,38 | 31 | 1,37 | 2,38 |
| 6 | 19 | 2,02 | 32 | 1,41 | 1,68 |
| 7 | 24 | 2,56 | 67 | 2,96 | 2,79 |
| 8 | 59 | 6,28 | 129 | 5,69 | 2,19 |
| 9 | 18 | 1,92 | 57 | 2,51 | 3,17 |
| 10 | 6 | 0,64 | 16 | 0,71 | 2,67 |
| 11 | 9 | 0,96 | 27 | 1,19 | 3,00 |
| 12 | 9 | 0,96 | 18 | 0,79 | 2,00 |
| 13 | 10 | 1,06 | 16 | 0,71 | 1,60 |
| 14 | 58 | 6,18 | 168 | 7,41 | 2,90 |
| 15 | 24 | 2,56 | 53 | 2,34 | 2,21 |
| 16 | 11 | 1,17 | 22 | 0,97 | 2,00 |
| 17 | 18 | 1,92 | 74 | 3,26 | 4,11 |
| 18 | 7 | 0,75 | 14 | 0,62 | 2,00 |
| 19 | 11 | 1,17 | 52 | 2,29 | 4,73 |
| 20 | 25 | 2,66 | 86 | 3,79 | 3,44 |
| 21 | 33 | 3,51 | 81 | 3,57 | 2,45 |
| 22 | 1 | 0,11 | 25 | 1,10 | 25,00 |
| 23 | 2 | 0,21 | 3 | 0,13 | 1,50 |
| 24 | 5 | 0,53 | 12 | 0,53 | 2,40 |
| 25 | 9 | 0,96 | 36 | 1,59 | 4,00 |
| 26 | 17 | 1,81 | 45 | 1,99 | 2,65 |
| 27 | 175 | 18,64 | 433 | 19,10 | 2,47 |
| 28 | 100 | 10,65 | 172 | 7,59 | 1,72 |
| 29 | 21 | 2,24 | 28 | 1,24 | 1,33 |
| 30 | 13 | 1,38 | 16 | 0,71 | 1,23 |
| 31 | 7 | 0,75 | 10 | 0,44 | 1,43 |
| 32 | 16 | 1,7 | 23 | 1,01 | 1,44 |
| 33 | 36 | 3,83 | 54 | 2,38 | 1,50 |
| 34 | 55 | 5,86 | 141 | 6,22 | 2,56 |
| 35 | 18 | 1,92 | 28 | 1,24 | 1,56 |
| 36 | 5 | 0,53 | 17 | 0,75 | 3,40 |
| 37 | 1 | 0,11 | 14 | 0,62 | 14,00 |
| 38 | 1 | 0,11 | 1 | 0,04 | 1,00 |
| 39 | 1 | 0,11 | 2 | 0,09 | 2,00 |
| 40 | 1 | 0,11 | 3 | 0,13 | 3,00 |
| 41 | 1 | 0,11 | 1 | 0,04 | 1,00 |
| TOTAL | 939 | 100,00 | 2.267 | 100,00 | 2,41 |

Fonte: SUBH/CRUF- 2017

⁸Na amostra, há também o Conjunto Habitacional para reassentamento, localizado na Quadra 37, com um total de 14 unidades habitacionais, não sendo incluídas na tabela.

Tabela 2- Número de Quadras e Lotes Selecionados, de acordo com os PAAs / PALs

| LEVANTAMENTO PARQUE ROYAL | | |
|---------------------------|------------|---------------|
| QUADRAS | Nº LOTES | |
| | ABS. (UN.) | REL.(%) |
| 1 | 39 | 18,66 |
| 6 | 19 | 9,09 |
| 9 | 18 | 8,61 |
| 10 | 6 | 2,87 |
| 17 | 18 | 8,61 |
| 18 | 7 | 3,35 |
| 19 | 11 | 5,26 |
| 20 | 25 | 11,96 |
| 21 | 33 | 15,79 |
| 23 | 2 | 0,96 |
| 24 | 5 | 2,39 |
| 25 | 9 | 4,31 |
| 26 | 17 | 8,13 |
| TOTAL | 209 | 22,26 |
| TOTAL GERAL | 939 | 100,00 |

Fonte: SUBH/CRUF- 2017

3.3- NÚMEROS DE LOTES E UNIDADES - DENSIDADE HABITACIONAL

De acordo com o cadastro do Banco de Dados fornecido pela AGRAR, em 2006, eram 2.267 unidades localizadas nas respectivas Quadras. Verificamos o número total de lotes e unidades habitacionais cadastradas pela AGRAR, em 2006, e calculamos a densidade habitacional domiciliar encontrada- N° de Unidades / Lote.

Vimos que em média, no ano de 2006, a densidade domiciliar encontrada, era de 2,41 unidades por lote. As maiores densidades nos lotes foram verificadas onde haviam os empreendimentos habitacionais construídos pelo Favela Bairro- edifícios e grupamentos, e especificamente nas quadras com número reduzido de lotes, como na Quadras 19 com 11 lotes- média de 4,73 unidades/lote, e na 25 com 9 lotes- média de 4,00 unidades/lote. A menor média foi encontrada na Quadra 30 com 13 lotes, com 1,23 unidades/lote.

Considerando somente as quadras e seus respectivos lotes selecionados pelos técnicos, temos a seguinte situação, verificada externamente, sendo passível de ajustes ao longo do trabalho.

Verificamos que segundo os dados levantados, houve um acréscimo de 115 unidades no total ao longo de 11 anos- 2006 a 2017 nas quadras selecionadas. A densidade média aumentou de 2,97 para 3,52 unidades / lote, o que corresponde ao crescimento de cerca de 18,5% no número de moradias e da densidade habitacional nas quadras selecionadas.

Tabela 3- Densidade Habitacional nas Quadras Seleccionadas- ano 2006 e 2017

| QUADRAS | LEVANTAMENTO PARQUE ROYAL | | | | | | | | | | RESPONSÁVEL TÉCNICOS |
|--------------------|---------------------------|---------------|------------------|---------------|-------------------|---------------|----------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------------|
| | N° LOTES | | N° UNIDADES-2006 | | N° UNIDADES- 2017 | | DENSIDADE-2006 | DENSIDADE-2006 | GABARITO-2006 | GABARITO-2017 | |
| | ABS. (UN.) | REL.(%) | ABS.(UN.) | REL.(%) | ABS.(UN.) | REL.(%) | MÉDIA- UN/LOTE | MÉDIA- UN/LOTE | MÉDIA- PVTOS/LOTE | MÉDIA- PVTOS/LOTE | |
| 1 | 39 | 18,66 | 113 | 18,2 | 130 | 17,66 | 2,90 | 3,33 | 2,77 | 3,10 | Carol e Marcelo |
| 6 | 19 | 9,09 | 32 | 5,15 | 38 | 5,16 | 1,68 | 2,00 | 1,95 | 2,32 | Carol e Marcelo |
| 9 | 18 | 8,61 | 57 | 9,18 | 62 | 8,42 | 3,17 | 3,44 | 2,61 | 2,89 | Carol e Marcelo |
| 10 | 6 | 2,87 | 16 | 2,58 | 17 | 2,31 | 2,67 | 2,83 | 2,83 | 3,00 | Carol e Marcelo |
| 17 | 18 | 8,61 | 74 | 11,92 | 90 | 12,23 | 4,11 | 5,00 | 2,78 | 2,89 | Carol e Marcelo |
| 18 | 7 | 3,35 | 14 | 2,25 | 18 | 2,45 | 2,00 | 2,57 | 2,14 | 2,29 | Carol e Marcelo |
| 19 | 11 | 5,26 | 52 | 8,37 | 57 | 7,74 | 4,73 | 5,18 | 2,73 | 2,91 | Carol e Marcelo |
| 20 | 25 | 11,96 | 86 | 13,85 | 114 | 15,49 | 3,44 | 4,56 | 2,60 | 2,72 | Carol e Marcelo |
| 21 | 33 | 15,79 | 81 | 13,04 | 93 | 12,64 | 2,45 | 2,82 | 2,39 | 2,52 | Carol e Marcelo |
| 23 | 2 | 0,96 | 3 | 0,48 | 7 | 0,95 | 1,50 | 3,50 | 2,00 | 2,50 | Carol e Marcelo |
| 24 | 5 | 2,39 | 12 | 1,93 | 14 | 1,9 | 2,40 | 2,80 | 2,40 | 2,80 | Carol e Marcelo |
| 25 | 9 | 4,31 | 36 | 5,8 | 45 | 6,11 | 4,00 | 5,00 | 3,00 | 3,44 | Carol e Marcelo |
| 26 | 17 | 8,13 | 45 | 7,25 | 51 | 6,93 | 2,65 | 3,00 | 2,18 | 2,47 | Carol e Marcelo |
| TOTAL | 209 | 22,26 | 621 | 27,39 | 736 | 27,39 | 2,97 | 3,52 | 2,49 | 2,76 | Carol e Marcelo |
| TOTAL GERAL | 939 | 100,00 | 2.267 | 100,00 | 2.687 | 100,00 | 1,19 | | 1,11 | | |

Fonte: SUBH/CRUF- 2017

3.4- NÚMERO DE PAVIMENTOS DAS EDIFICAÇÕES

Verificamos no levantamento nas quadras seleccionadas na Comunidade Parque Royal, o número de pavimento das edificações nos lotes, relativos aos anos de 2006 (AGRAR) e 2017 (CRUF/GRF), nas quadras seleccionadas, segundo a seguinte tabela:

Tabela 4- Número de Pavimentos das Edificações.

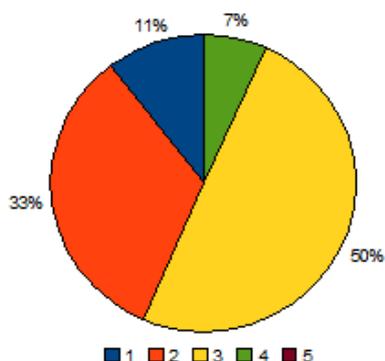
| PARQUE ROYAL- LEVANTAMENTO DOS GABARITOS DAS EDIFICAÇÕES NAS QUADRAS SELECIONADAS- 2006 E 2017 | | | | | | | | | | | | |
|--|------------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|------------|-------------|------------|---------------|
| QUADRAS | ANO 2006 | | | | | | | | | | | |
| | 1 | | 2 | | 3 | | 4 | | 5 | | TOTAL | |
| | ABS. (UN.) | REL. (%) | ABS. (UN.) | REL. (%) | ABS. (UN.) | REL. (%) |
| 1 | 1 | 4,55 | 12 | 17,39 | 21 | 20,19 | 5 | 35,71 | 0 | 0,00 | 39 | 18,66 |
| 6 | 6 | 27,27 | 8 | 11,59 | 5 | 4,81 | 0 | 0,00 | 0 | 1,00 | 19 | 9,09 |
| 9 | 1 | 4,55 | 6 | 8,70 | 10 | 9,62 | 1 | 7,14 | 0 | 2,00 | 18 | 8,61 |
| 10 | 0 | 0,00 | 1 | 1,45 | 5 | 4,81 | 0 | 0,00 | 0 | 3,00 | 6 | 2,87 |
| 17 | 2 | 9,09 | 2 | 2,90 | 12 | 11,54 | 2 | 14,29 | 0 | 4,00 | 18 | 8,61 |
| 18 | 0 | 0,00 | 6 | 8,70 | 1 | 0,96 | 0 | 0,00 | 0 | 5,00 | 7 | 3,35 |
| 19 | 0 | 0,00 | 3 | 4,35 | 8 | 7,69 | 0 | 0,00 | 0 | 6,00 | 11 | 5,26 |
| 20 | 4 | 18,18 | 6 | 8,70 | 11 | 10,58 | 4 | 28,57 | 0 | 7,00 | 25 | 11,96 |
| 21 | 3 | 13,64 | 14 | 20,29 | 16 | 15,38 | 0 | 0,00 | 0 | 8,00 | 33 | 15,79 |
| 23 | 0 | 0,00 | 2 | 2,90 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 9,00 | 2 | 0,96 |
| 24 | 1 | 4,55 | 1 | 1,45 | 3 | 2,88 | 0 | 0,00 | 0 | 10,00 | 5 | 2,39 |
| 25 | 0 | 0,00 | 1 | 1,45 | 7 | 6,73 | 1 | 7,14 | 0 | 11,00 | 9 | 4,31 |
| 26 | 4 | 18,18 | 7 | 10,14 | 5 | 4,81 | 1 | 7,14 | 0 | 12,00 | 17 | 8,13 |
| TOTAL | 22 | 10,53 | 69 | 33,01 | 104 | 49,76 | 14 | 6,70 | 0 | 0,00 | 209 | 100,00 |
| QUADRAS | ANO 2017 | | | | | | | | | | | |
| | 1 | | 2 | | 3 | | 4 | | 5 | | TOTAL | |
| | ABS. (UN.) | REL. (%) | ABS. (UN.) | REL. (%) | ABS. (UN.) | REL. (%) |
| 1 | 0 | 0,00 | 8 | 13,56 | 14 | 13,59 | 13 | 40,63 | 4 | 80,00 | 39 | 18,66 |
| 6 | 4 | 40,00 | 4 | 6,78 | 11 | 10,68 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 19 | 9,09 |
| 9 | 0 | 0,00 | 4 | 6,78 | 12 | 11,65 | 2 | 6,25 | 0 | 0,00 | 18 | 8,61 |
| 10 | 0 | 0,00 | 1 | 1,69 | 2 | 1,94 | 3 | 9,38 | 0 | 0,00 | 6 | 2,87 |
| 17 | 0 | 0,00 | 5 | 8,47 | 11 | 10,68 | 1 | 3,13 | 1 | 20,00 | 18 | 8,61 |
| 18 | 0 | 0,00 | 4 | 6,78 | 3 | 2,91 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 7 | 3,35 |
| 19 | 0 | 0,00 | 3 | 5,08 | 6 | 5,83 | 2 | 6,25 | 0 | 0,00 | 11 | 5,26 |
| 20 | 3 | 30,00 | 7 | 11,86 | 7 | 6,80 | 8 | 25,00 | 0 | 0,00 | 25 | 11,96 |
| 21 | 1 | 10,00 | 13 | 22,03 | 19 | 18,45 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 33 | 15,79 |
| 23 | 1 | 10,00 | 0 | 0,00 | 1 | 0,97 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 2 | 0,96 |
| 24 | 0 | 0,00 | 1 | 1,69 | 4 | 3,88 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 5 | 2,39 |
| 25 | 0 | 0,00 | 1 | 1,69 | 6 | 5,83 | 2 | 6,25 | 0 | 0,00 | 9 | 4,31 |
| 26 | 1 | 10,00 | 8 | 13,56 | 7 | 6,80 | 1 | 3,13 | 0 | 0,00 | 17 | 8,13 |
| TOTAL | 10 | 4,78 | 59 | 28,23 | 103 | 49,28 | 32 | 15,31 | 5 | 2,39 | 209 | 100,00 |

Fonte: SUBH/CRUF- 2017

No ano de 2006, de acordo com o levantamento AGRAR, vimos que a maior parte dos lotes possuíam edificações com 3 pavimentos, correspondendo a cerca de 50% do total, seguidos daqueles com edificações com 2 pavimentos, cerca de 33% do total. Com 4 pavimentos, eram cerca de 7% do total. Não foram verificadas edificações com 5 pavimentos nas quadras selecionadas. As edificações com 1 pavimento correspondiam a cerca de 11% do total. No levantamento realizado pela AGRAR foram considerados os terraços cobertos e não cobertos como pavimento existente.

Gráfico 1- Número de Pavimentos das Edificações nas Quadras Selecionadas, no ano de 2006.

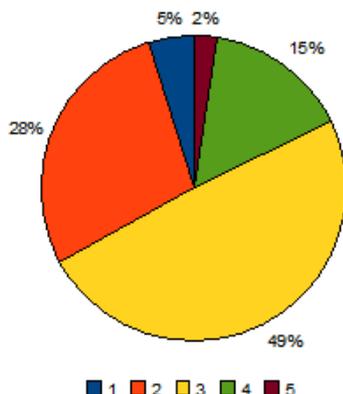
PARQUE ROYAL- PERCENTUAL DO GABARITO DAS EDIFICAÇÕES
DE ACORDO COM AS QUADRAS SELECIONADAS- ANO 2006



No ano de 2017, de acordo com o levantamento CRUF/GRE, vimos que a maior parte dos lotes possuíam edificações com 3 pavimentos, correspondendo a cerca de 49% do total, seguidos daqueles com edificações com 2 pavimentos, cerca de 28% do total. Com 4 pavimentos, eram cerca de 15% do total. Foram verificadas 5 edificações com 5 pavimentos, correspondendo a cerca de 2% do total das edificações nos lotes das quadras selecionadas. As edificações com 1 pavimento corresponderam a cerca de 5% do total. Nesse levantamento não foram considerados como pavimentos os terraços cobertos ou não cobertos, com ou sem o aproveitamento da cobertura.

Gráfico 2- Número de Pavimentos das Edificações nas Quadras Selecionadas, no ano de 2017.

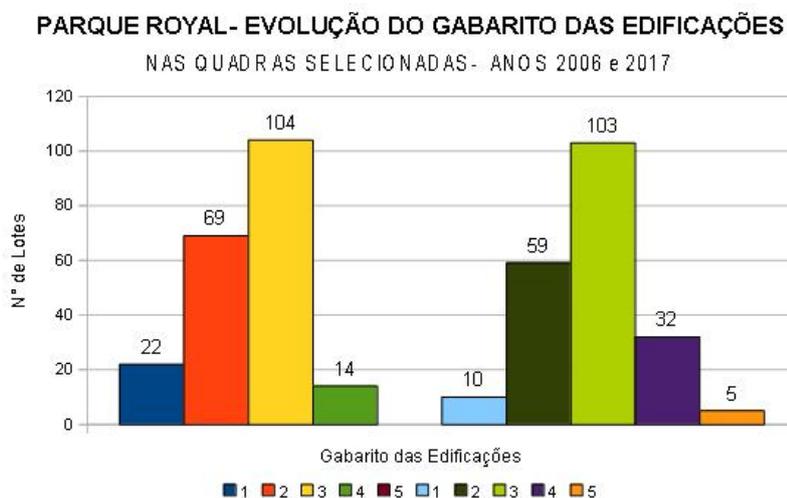
PARQUE ROYAL- PERCENTUAL DO GABARITO DAS EDIFICAÇÕES
DE ACORDO COM AS QUADRAS SELECIONADAS- ANO 2017



Comparativamente, vimos que houve um maior aumento do número de edificações que passaram a ter 4 pavimentos no período 2006 a 2017. Houve uma diminuição do número de edificações com apenas 1 pavimento e o surgimento de edificações com 5 pavimentos, nas quadras selecionadas.

Considerando o gabarito proposto de até 3 pavimentos, com ou sem o aproveitamento da cobertura, vimos que em 2006, havia a possibilidade de se incluir no processo de regularização das edificações, segundo a legislação vigente à época, cerca de 93% do total das edificações em seus respectivos lotes. Já em 2017, o número de edificações legalizáveis com até 3 pavimentos seria equivalente a cerca de 82% do total nos respectivos lotes.

Gráfico 3- Número de Pavimentos das Edificações nas Quadras Selecionadas.



3.5- SITUAÇÕES E CONFLITOS ENCONTRADOS

Fazendo a sistematização das informações coletadas em campo, nas quadras selecionadas, vimos as situações de conflitos encontradas, a serem consideradas no processo de regularização urbanística e fundiária- adensamento, gabarito, investidura, remembramento, áreas impróprias, fracionamento das edificações e ausência de condições de habitabilidade, agrupados segundo planilha.

Segundo a seleção proposta, observamos que a maior dificuldade foi a verificação externa do número de unidades existentes no lote, devido aos fracionamentos encontrados- cerca de 48% do total dos conflitos encontrados. O segundo, que grande parte está relacionado também ao primeiro, é o número de pavimentos acima de 3, com possibilidade de usos da cobertura- gabarito, limite estabelecido pela legislação urbanística, aparecendo com cerca de 25% do total. Em terceiro lugar,

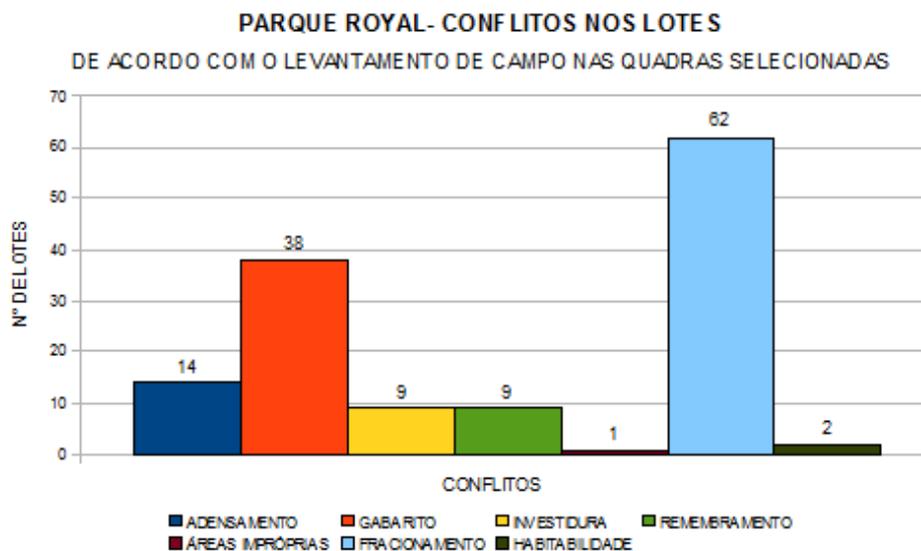
há um número de lotes com mais de 4 unidades, adensamento superior a média, correspondendo a cerca de 9% do total. Seguidamente aparecem os acréscimos sobre a área pública- investidas, e sobre lotes contíguos- remembramentos, com cerca de 7% do total cada. Em menor número encontramos construções com precárias condições externas de habitabilidade- cerca de 2% do total e construções totais na F.N.A.- *Faixa Non Aedificandis*, com cerca de 1% do total, nas quadras selecionadas⁹.

Tabela 5- Total das Situações e Conflitos por Quadras Seleccionadas.

| LEVANTAMENTO DE CAMPO- PARQUE ROYAL | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|-----------|--------------|----------|-------------|-----------|--------------|----------|-------------|----------|-------------|----------|-------------|----------|-------------|-----------|--------------|-----------|--------------|----------|-------------|----------|-------------|----------|-------------|----------|-------------|-----------|---------------|
| SITUAÇÕES ESPECIAIS ENCONTRADAS NOS LOTES | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| QUADRAS | 1 | | 6 | | 9 | | 10 | | 17 | | 18 | | 19 | | 20 | | 21 | | 23 | | 24 | | 25 | | 26 | | TOTAL | |
| SITUAÇÕES VERIFICADAS | ABS.(UN) | REL.(%) | ABS.(UN) | REL.(%) | ABS.(UN) | REL.(%) | ABS.(UN) | REL.(%) | ABS.(UN) | REL.(%) | ABS.(UN) | REL.(%) | ABS.(UN) | REL.(%) | ABS.(UN) | REL.(%) | ABS.(UN) | REL.(%) | ABS.(UN) | REL.(%) | ABS.(UN) | REL.(%) | ABS.(UN) | REL.(%) | ABS.(UN) | REL.(%) | ABS.(UN) | REL.(%) |
| Nº DE UNIDADES ACIMA + DE 4- ADENSAMENTO | 4 | 18,18 | 0 | 0,00 | 1 | 8,33 | 0 | 0,00 | 1 | 12,50 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 1 | 7,69 | 0 | 0,00 | 1 | 100,00 | 0 | 0,00 | 1 | 20,00 | 0 | 0,00 | 9 | 9,09 |
| Nº DE PAVIMENTO ACIMA DE 3+ COBERTURA- GABARITO | 11 | 50,00 | 0 | 0,00 | 2 | 16,67 | 1 | 100,00 | 2 | 25,00 | 0 | 0,00 | 2 | 28,57 | 5 | 38,46 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 2 | 40,00 | 0 | 0,00 | 25 | 25,25 |
| ACRÉSCIMO SOBRE ÁREA PÚBLICA- INVESTIDURA | 0 | 0,00 | 1 | 11,11 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 5 | 35,71 | 0 | 0,00 | 1 | 50,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 7 | 7,07 |
| ACRÉSCIMO SOBRE LOTE CONTÍGUO- REMEMBRAMENTO | 1 | 4,55 | 1 | 11,11 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 1 | 12,50 | 0 | 0,00 | 1 | 14,29 | 3 | 23,08 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 7 | 7,07 |
| ACRÉSCIMO SOBRE F.N.A.- ÁREAS IMPROPRIAS | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 1 | 8,33 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 1 | 1,01 |
| DIFICULDADE DE IDENTIFICAÇÃO DO Nº DE UNIDADES- FRAÇONAMEN | 5 | 22,73 | 7 | 77,78 | 8 | 66,67 | 0 | 0,00 | 4 | 50,00 | 1 | 100,00 | 3 | 42,86 | 4 | 30,77 | 9 | 64,29 | 0 | 0,00 | 1 | 50,00 | 2 | 40,00 | 4 | 100,00 | 48 | 48,48 |
| EDIFICAÇÃO PRECÁRIA- HABITABILIDADE | 1 | 4,55 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 1 | 14,29 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 2 | 2,02 |
| TOTAL | 22 | 22,22 | 9 | 9,09 | 12 | 12,12 | 1 | 1,01 | 8 | 8,08 | 1 | 1,01 | 7 | 7,07 | 13 | 13,13 | 14 | 14,14 | 1 | 1,01 | 2 | 2,02 | 5 | 5,05 | 4 | 4,04 | 99 | 100,00 |

Fonte: SUBH/CRUF- 2017

Gráfico 4- Número Absoluto- Conflitos nos Lotes, nas Quadras Seleccionadas, 2017

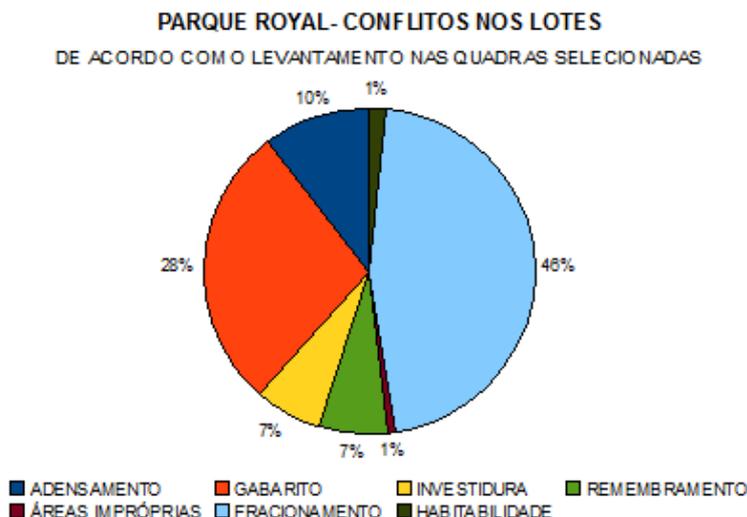


Verificando as situações encontradas em cada lote, agrupados por relevância, considerando que alguns os conflitos aparecem concomitantemente com outros, foi observado que o fracionamento é

⁹Há FNAs- Faixas *Non Aedificandis* em diversos lotes nos PALs, como servidão de passagem de serviços de rede de esgotamento e/ou drenagem. Foi considerado como principal conflito nesse levantamento apenas aquelas construções que, numa visão externa, encontravam-se totalmente sobre ou em maior parte da área da FNA. O número de construções parcialmente sobre as faixas é bem superior, de acordo com o verificado em campo, em todas as quadras.

o conflito que aparece em maior número percentual- cerca de 46% do total, seguido do gabarito- cerca de 28% do total, do adensamento- cerca de 10% do total. Remembramentos / Desmembramentos- cerca de 7% do total, investidura- cerca de 7% do total aparecem em menor número.

Gráfico 5- Número Relativo, Conflitos nos Lotes, nas Quadras Seleccionadas, 2017



4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

De acordo com as informações coletadas em campo, nas quadras seleccionadas, podemos fazer algumas considerações. Primeiramente, verificamos uma grande compatibilidade entre os PAAs / PALs existentes e a atual configuração de ocupação nos lotes, o que garante que a base do levantamento topográfico incluída nos projetos de legalização do loteamento, realizados há cerca de 9 anos, não foi, em sua maior parte, modificada. Houve, porém, relativamente, uma pequena semelhança entre o cadastro social e físico das edificações, realizado pela AGRAR em 2006, e o verificado no local. Em consideração às tipologias, aos usos e números de unidades nas edificações, há parcialmente um maior crescimento do adensamento do número de unidades, o mesmo verificado em relação ao gabarito das edificações, em cada lote. Há também novas construções e acréscimos nas edificações em andamento no local.

A densidade habitacional aumentou, passou de uma média de 2,97, em 2006, para cerca de 3,52 unidades por lote, em 2017, o que aparentemente pode ser facilmente observado. Consideramos na

média, o número de unidades habitacionais incluídas nos empreendimentos de reassentamentos, e naqueles lotes únicos, onde há equipamentos urbanos.

Quanto ao gabarito, vimos que houve um processo de verticalização ao longo do tempo, comparativamente com o que foi levantado no cadastramento realizado pela AGRAR em 2006, e o que verificamos atualmente em campo. A maior parte das edificações atenderia ao atual gabarito geral proposto de 3 pavimentos, com possibilidade de uso da cobertura, em cerca de 82% do total. As demais que possuem 4 e 5 pavimentos, corresponderiam a cerca de 18% do total, segundo as quadras selecionadas.

O processo de adensamento e verticalização encontrado é semelhante ao verificado em outras comunidades, objetos de projetos de urbanização na Cidade. No caso específico do Parque Royal, as limitações regionais de gabarito, a proximidade com a área do aeroporto e a sua legislação restritiva em altura devido ao Cone de Aproximação, bem como o trabalho realizado ao longo dos anos pelo POUSO, contiveram em parte, o acréscimo vertical e horizontal das construções. O crescimento da ocupação pela expansão horizontal foi controlado também devido aos limites e obstáculos físicos encontrados e a via litorânea implantada, excetuando a área de invasão das margens do canal existente, na Rua Boa Esperança. O local inicialmente foi previsto como área de estacionamento e garagens, e posteriormente ocupado progressivamente através das construções realizadas ao longo do tempo, sendo atualmente local de edificações de uso misto- residencial e comercial, com 2 a 4 pavimentos.

De acordo com os índices aplicados, quanto a densidade de moradores / domicílios, considerando o banco de dados e o levantamento da amostra estimada, vimos que houve um decréscimo do número de moradores por domicílios, ao longo das últimas décadas. O fenômeno é observado também nas demais comunidades da cidade, como reflexo dos novos arranjos familiares, da diminuição da natalidade, do perfil socioeconômico das famílias, e do crescimento vegetativo encontrado. No Parque Royal, observamos que houve um acréscimo do número de moradias, paralelamente ao aumento populacional, devido em parte a produção de novas unidades habitacionais, com áreas construídas cada vez mais reduzidas, num processo conhecido como "*quitinetização*". A diminuição das áreas construídas das unidades habitacionais é observado também na produção imobiliária do mercado formal, porém nas áreas informais, o decréscimo da área utilizável dos imóveis para a moradia é acompanhado pelo aumento das condições insatisfatórias de habitabilidade. São encontrados na localidade muitos exemplos de moradias com graves problemas

de acessibilidade, iluminação natural e ventilação deficientes, o que ocasiona o consumo maior de energia pelo uso intensivo de equipamentos voltados à amenização térmica nos compartimentos de uso permanente, como os aparelhos de ar-condicionado. Há necessidade constante do uso da luz artificial, devido ao estreitamento, a proximidade e a verticalização das edificações, e consequente diminuição de acesso direto aos recursos e fontes naturais, necessários ao conforto ambiental das moradias. Com o maior acesso aos bens e equipamento de consumo eletrônicos, há o aumento da necessidade do fornecimento e um maior gasto da energia elétrica pelas famílias.

O abastecimento de água e o sistema de esgotamento e drenagem são deficientes. A definição das *Faixas Non Aedificandis*- FNAs não foi respeitada. Verificamos a ocupação total dessas áreas, o que agravou os problemas de infraestrutura do local e drenagem natural. Os indicadores de saúde são afetados, há incidência de doenças que tem como foco e vetor a insalubridade do local.

Podemos concluir que são ainda necessárias a redefinição e a aplicação de novos instrumentos, bem como maiores investimentos para a viabilização de uma regularização urbanística e fundiária de forma plena no Parque Royal. Podemos considerar a possibilidade de utilização, através de regulamentação municipal, da modalidade de regularização urbanística definida como REURBE-S, incluída na Lei Federal de nº13.465, de 11 de julho de 2017. São passíveis as possibilidades da formação de Condomínios Simples e da aplicação do Direito de Laje, incorporando as tipologias construtivas encontradas. Vimos como avanços considerados positivos, o reconhecimento e a transmissão da propriedade para os ocupantes de terras da União, em áreas acrescidas de Marinha, como no caso do Parque Royal.

Considerando as informações preliminares relativas às quadras selecionadas, que poderão ainda sofrer ajustes de acordo com a aproximação da coleta e das vistorias realizadas ao longo do trabalho, podemos sintetizar que para o processo de regularização fundiária e urbanística em curso, deverão ser incorporados alguns procedimentos, instrumentos e metodologias inovadoras, de modo a atingir um melhor desempenho e a maior inclusão de beneficiários. A Regularização Fundiária e Urbanística Plena é o objetivo principal a alcançar, sendo considerado o grande desafio atualmente na Comunidade do Parque Royal.

5. REFERÊNCIAS

- CORREIA, Arícia Fernandes (org.). **“Moradia e exclusão social na metrópole”**. Editora Ágora 21, Rio de Janeiro, 2017;
- MAGALHÃES, Alex Ferreira. **“O Direito da Favela no contexto pós - Programa Favela Bairro: uma recolocação do debate a respeito do “Direito de Pasárgada”**”. Universidade Federal do Rio de Janeiro, Instituto de Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional- IPPUR/UFRJ. Tese de Doutorado. Rio de Janeiro, 2010;
- PEREIRA, Luiz Antonio de Souza. **“O programa Favela Bairro- dois estudos de caso”**. Universidade Federal Fluminense- UFF, Dissertação de Mestrado. Niterói, 2008;
- PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO / INSTITUTO PEREIRA PASSOS. **“Favelas Na Cidade do Rio de Janeiro- O quadro populacional com Base no Censo 2010”**. Coleção estudos Cariocas, Rio de Janeiro, maio de 2012;
- PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO / SECRETARIA DE HABITAÇÃO. **“Síntese da Avaliação do Programa Favela-Bairro: Primeira Fase - 1995-2000”**. Instituto Pereira Passos / Armazéns de Dados , Rio de Janeiro, 2006;
- PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO. **“Favela Bairro- monitoramento e avaliação”**. Cadernos Favela Bairro, Volume IV, Rio de Janeiro, 2005;
- PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO. **“Favela Bairro- 10 anos integrando a cidade”**. Rio de Janeiro, 2004;
- PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO. **“Das Remoções à Célula Urbana- Evolução Urbano-social das favelas do Rio de Janeiro”**. Cadernos Favela Bairro, Volume IV, Rio de Janeiro, 2003;
- PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO. **“Favela Bairro”**. Rio de Janeiro, 1997;
- PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO / SMUIH / SUBH / COORDENADORIA DE REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA E FUNDIÁRIA / GERÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA. **“Levantamento de Campo- Perfil Urbanístico de Parque Royal”**, Rio de Janeiro, 2017.
- UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO / PROGRAMA DE PÓS GRADUAÇÃO EM URBANISMO- PROURB. **“História das Comunidades”**, Rio de Janeiro, 2005.