



# ESTUDO TÉCNICO E MINUTA DE PROJETO DE LEI

Regularização Edilícia em núcleos de REURB-S

## Resumo

*Estudo Técnico e proposta de Minuta de Projeto de Lei para o estabelecimento de parâmetros de uso e ocupação do solo para os núcleos urbanos informais consolidados com processos administrativos instaurados como Regularização Fundiária de Interesse Social no Município de Louveira e dá outras providências.*

José Eduardo Dallacqua Santiago

Engenheiro FUMHAB  
Novembro de 2021

# Equipe Técnica

Coordenador Geral

**Eng° José Eduardo Dallacqua Santiago**

CREA: 5069741530-SP

Estagiária de Arquitetura

**Débora Aparecida de Souza**

Estagiária de Arquitetura

**Aline Gonçalves Franco Magalhães**

# Sumário

Equipe .....	1
Sumário .....	2
Lista de Figuras.....	3
Breve Histórico e Previsão Legal .....	5
Critérios Adotados .....	8
Núcleos Urbanos Estudados e Análise de Dados .....	10
Conclusões .....	20
Anexo A – Croqui Núcleo Wanderlei Muniz.....	30
Anexo B – Planilhas de Dados Núcleo Wanderlei Muniz.....	31
Anexo C – Croqui Núcleo Vila da Conquista I .....	32
Anexo D – Planilhas de Dados Núcleo Vila da Conquista I .....	33
Anexo E – Croqui Núcleo Pau a Pique I .....	36
Anexo F – Planilhas de Dados Núcleo Pau a Pique I.....	37
Anexo G – Croqui Núcleo Pau a Pique II.....	42
Anexo H – Planilhas de Dados Núcleo Pau a Pique II .....	43
Anexo I – Minuta de Lei .....	44

# Lista de Figuras

Figura 1 Formulário das Desconformidades .....	9
Figura 2 Uso do Solo - Wanderlei Muniz.....	10
Figura 3 Número de Unidades - Wanderlei Muniz.....	10
Figura 4 Quantidade de Pavimentos - Wanderlei Muniz .....	10
Figura 5 Número de Unidades por Pavimento – Wanderlei .....	11
Figura 6 Vagas de Estacionamento - Wanderlei Muniz.....	11
Figura 7 Aspecto Visual - Wanderlei Muniz .....	12
Figura 8 Uso do Solo - Vila da Conquista I.....	12
Figura 9 Número de Unidade - Vila da Conquista I .....	13
Figura 10 Quantidade de Pavimentos - Núcleo Vila da Conquista I.....	13
Figura 11 Número de Unidades por Pavimento - Núcleo Vila da Conquista I.....	13
Figura 12 Vagas de Estacionamento - Vila da Conquista I .....	14
Figura 13 Aspecto Visual - Vila da Conquista I .....	14
Figura 14 Uso do Solo - Pau a Pique I.....	15
Figura 15 Número de Unidades - Pau a Pique I.....	15
Figura 16 Quantidade de Pavimentos - Pau a Pique I .....	15
Figura 17 Número de Unidades - Pau a Pique I.....	16
Figura 18 Vagas de Estacionamento - Pau a Pique I .....	16
Figura 19 Aspecto Visual - Pau a Pique I .....	17
Figura 20 Uso do Solo - Pau a Pique II.....	17
Figura 21 Quantidade de Pavimentos - Pau a Pique II .....	18
Figura 22 Número de Unidades - Pau a Pique II.....	18
Figura 23 Número de Unidades por Pavimento.....	18
Figura 24 Vagas de Estacionamento - Núcleo Pau a Pique II .....	19
Figura 25 Aspecto Visual - Pau a Pique II .....	19
Figura 26 Núcleos Regularizados .....	21
Figura 27 Estimativa de Lotes a Regularizar.....	21
Figura 28 Lotes Vazios - Análise .....	22
Figura 29 Uso do Solo - Valor Médio.....	23

Figura 30 Número de Pavimentos – Valor Médio .....	23
Figura 31 Número de Unidade(s) por Pavimento - Valor Médio .....	23
Figura 32 Número de Unidades - Valor Médio .....	24
Figura 33 Recuo Frontal – Análise.....	25
Figura 34 Recuo Lateral – Análise .....	25
Figura 35 Recuo de Fundos - Análise (Parte 1) .....	26
Figura 36 Recuo de Fundos - Análise (Parte 2) .....	26
Figura 37 Vagas de Estacionamento – Análise (Parte 1) .....	26
Figura 38 Vagas de Estacionamento - Análise (Parte 2).....	27
Figura 39 Área Permeável – Análise.....	27
Figura 40 Aspecto Visual - Análise .....	28
Figura 41 Pé-direito Médio .....	28
Figura 42 Croqui Núcleo Wanderlei Muniz .....	30
Figura 43 Tabela Núcleo Wanderlei Muniz .....	31
Figura 44 Croqui Núcleo Vila da Conquista I .....	32
Figura 45 Tabela Núcleo Vila da Conquista I (Parte 01/03).....	33
Figura 46 Tabela Núcleo Vila da Conquista I (Parte 02/03).....	34
Figura 47 Tabela Núcleo Vila da Conquista I (Parte 03/03).....	35
Figura 48 Croqui Núcleo Pau a Pique I .....	36
Figura 49 Tabela Núcleo Pau a Pique I (Parte 01/05).....	37
Figura 50 Tabela Núcleo Pau a Pique I (Parte 02/05).....	38
Figura 51 Tabela Núcleo Pau a Pique I (Parte 03/05).....	39
Figura 52 Tabela Núcleo Pau a Pique I (Parte 04/05).....	40
Figura 53 Tabela Núcleo Pau a Pique I (Parte 05/05).....	41
Figura 54 Croqui Núcleo Pau a Pique II .....	42
Figura 55 Tabela Núcleo Pau a Pique II .....	43

# Breve Histórico e Previsão Legal

O município de Louveira atualmente com população de aproximadamente 51.007 habitantes<sup>1</sup> sofreu nos últimos 30 anos um crescimento urbano desgovernado, saindo de 16.737 habitantes no ano de 1.992<sup>2</sup> para quase triplicar o seu valor nos dias atuais, provocado principalmente pela migração de pessoas em busca de melhores condições financeiras, de emprego e de qualidade de vida proporcionada pela cidade e região. O município não estando preparado e adaptado para receber o elevado fluxo humano, e os novos habitantes não possuindo um local adequado para moradia, muitas vezes residiam em “micros apartamentos” alugados ou compravam lotes dividindo-os entre vários proprietários, sendo muitas vezes desdobrados, construindo num único terreno um conjunto de unidades habitacionais sem consideração do mínimo de salubridade e habitabilidade que as normas sanitárias exigem, muito menos atendendo aos parâmetros urbanísticos e edílios da legislação municipal. Os migrantes que não possuíam condições de alugar um imóvel ou comprar um terreno regular, acabavam adquirindo terras advindas de parcelamentos clandestinos do solo, onde além da existência da situação sanitária precária das construções, muitas vezes, tais parcelamentos não possuíam infraestrutura pública mínima para um assentamento humano, a citar a rede de abastecimento de água, rede de esgoto e rede de energia elétrica, precarizando ainda mais as condições de vida dos que ali residiam.

Nos últimos anos, a fim de regularizar a questão urbanística e fundiária, o município disponibilizou duas leis de regularização de construção e de desdobro de lote<sup>3</sup>, onde nos chamados loteamentos regulares os proprietários tiveram a oportunidade de regularizar o seu terreno e regularizar suas construções. Com o advento das leis federais nº 11.977/2009 e nº 13.465/2017, em conjunto com o Plano Diretor municipal, os parcelamentos do solo implantados como irregulares e clandestinos tiveram condições e oportunidade de regularização, com critérios e parâmetros mais flexíveis em relação a lei federal nº 6.766/1979. No município de Louveira alguns parcelamentos clandestinos tiveram sua regularização realizada, no que tangem aos terrenos, porém, ainda, sem se atentar para as construções.

O presente estudo e consequente proposta de minuta de lei tem por objetivo oportunizar aos cidadãos louveirenses moradores dos núcleos urbanos originários de parcelamento irregular ou clandestino do solo, caracterizados como de interesse social, a regularização de suas construções, definindo para tanto parâmetros específicos de uso

---

<sup>1</sup> <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/sp/louveira.html>

<sup>2</sup> [https://ftp.ibge.gov.br/Estimativas\\_de\\_Populacao/Estimativas\\_1992/estimativa\\_populacao\\_1992.pdf](https://ftp.ibge.gov.br/Estimativas_de_Populacao/Estimativas_1992/estimativa_populacao_1992.pdf)

<sup>3</sup> Lei Complementar nº 2.504/2016 e Lei Complementar nº 2.636/2019

e ocupação do solo, possibilitando também que construções e ampliações futuras possuam o seu licenciamento com características similares ao seu estorno, diminuindo assim a irregularidade edilícia urbana.

Neste sentido, a lei federal nº 13.465/2017, logo no início do Título II, seção I, que trata da Regularização Fundiária Urbana, dispôs que os poderes públicos formularão e desenvolverão no espaço urbano as políticas de suas competências de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional<sup>4</sup>. A lei também trata como objetivo da REURB a concretização do princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo<sup>5</sup>. Diz também que é permitido dispensar os parâmetros urbanísticos e edifícios previsto na legislação para fins de REURB<sup>6</sup>. E para finalizar, sobre os aspectos de uso e ocupação do solo, ela diz que o município poderá instituir Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) destinadas preponderantemente à população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo<sup>7</sup>.

A lei nº 2.331/2013 que dispõe sobre o Plano Diretor no município de Louveira apronta em seu Art. 25, incisos IV e VI, que a Política Municipal de Habitação observará como diretriz o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação para os assentamentos de interesse social, regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de menor renda, como também a promoção de melhores condições de habitação em áreas precárias existentes, tais como a salubridade e a segurança<sup>8</sup>.

---

<sup>4</sup> Art. 9º, §1º, lei federal 13.465/17: Os poderes públicos formularão e desenvolverão no espaço urbano as políticas de suas competências de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional.

<sup>5</sup> Art. 10, lei federal 13.465/17: Constituem objetivos da Reurb, a serem observados pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios:

IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

<sup>6</sup> Art. 11, §1º, lei federal 13.465/17: Para fins da Reurb, os Municípios poderão dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edifícios.

<sup>7</sup> Art. 18, lei federal nº 13.465/17: O Município e o Distrito Federal poderão instituir como instrumento de planejamento urbano Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), no âmbito da política municipal de ordenamento de seu território.

§ 1º Para efeitos desta Lei, considera-se ZEIS a parcela de área urbana instituída pelo plano diretor ou definida por outra lei municipal, destinada preponderantemente à população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

<sup>8</sup> Art. 25, lei 2.331/13: A Política Municipal de Habitação, desenvolvida com o objetivo de orientar as ações do Poder Público e da iniciativa privada para propiciar o acesso à moradia às famílias de menor renda, observará as seguintes diretrizes:

IV - estabelecer normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação para assentamentos de interesse social, regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de menor renda, considerando a situação socioeconômica da população;

Já a lei nº 2.332/2013 que dispõe sobre o Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo no município define em seu Art. 18 que as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS-1) são áreas públicas ou privadas ocupadas por parcelamentos informais ou irregulares, caracterizados como de interesse social, com clara predominância de população de baixa renda, para fins de intervenção urbanística, bem como, para a promoção de regularização fundiária com parâmetros específicos de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais<sup>9</sup>. Com o objetivo de viabilizar a urbanização e a regularização fundiária das áreas ocupadas por núcleos de submoradias, no §1º do mesmo artigo, prevê que os parâmetros de uso e ocupação do solo serão objeto de normas técnicas especiais e apropriadas à condição de cada local, fixadas por ato do Poder Executivo Municipal<sup>10</sup>.

Diante dos fatos e da legislação existente, basta a esta fundação, como promotora da regularização fundiária no município<sup>11</sup> e articuladora das questões da habitação com as políticas de uso do solo<sup>12</sup>, conferidas através da lei municipal nº 2.054/2009 que a criou, propor parâmetros específicos de urbanização para os núcleos urbanos informais consolidados devido a sua atuação intrínseca nos mesmos.

---

VI - promover melhores condições de habitação em áreas precárias existentes, tais como salubridade, segurança, provisão de infraestrutura e acesso aos serviços e equipamentos urbanos;

<sup>9</sup> Art. 18, lei 2.332/13: As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS-1) são áreas urbanas públicas ou privadas ocupadas por parcelamentos informais ou irregulares, caracterizados como de interesse social, com clara predominância de população de baixa renda, delimitadas, conforme Mapa Anexo III, para fins de intervenção urbanística, bem como, para a promoção de regularização fundiária com parâmetros específicos de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais.

<sup>10</sup> Art. 18, §1º, lei 2.332/13: Com o objetivo de viabilizar a urbanização e a regularização fundiária das áreas ocupadas por núcleos de submoradias, os parâmetros de uso e ocupação do solo serão objeto de normas técnicas especiais e apropriadas à condição de cada local, fixadas por ato do Poder Executivo Municipal.

<sup>11</sup> Art. 5º, lei 2.054/09: Compete, especificamente, à Fundação Municipal de Habitação de Louveira – FUMHAB:

XI – promover regularização fundiária;

<sup>12</sup> Art. 4º, lei 2.054/09: A Fundação tem por finalidade:

I – articular as questões afetadas a habitação com as políticas de uso do solo, saúde, saneamento básico, desenvolvimento industrial e agrícola, transportes, proteção do meio ambiente e do patrimônio cultural, no âmbito de sua atuação;



## Critérios Adotados

Para o desenvolvimento deste trabalho e a escolha dos dados a serem coletados utilizou-se como critério o que consta no item 2.2.4 da Normativa Interna de Regularização Fundiária (RV00) desenvolvida pela FUMHAB visando atender ao Art. 35, inciso III, da lei federal nº 13.465/2017<sup>13</sup>, que exige que no Projeto de Regularização Fundiária conste o Estudo Preliminar das Desconformidades.

*Item 2.2.4 Normativa REURB (RV00): Para o estudo preliminar das desconformidades deverão ser indicados, por unidade imobiliária, se os usos (atividade residencial, comercial e industrial) e assentamentos (dimensões do lote, recuos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, taxa de permeabilidade e altura da edificação) estão conformes ou desconformes com o prescrito na lei de uso, ocupação e parcelamento do solo para o zoneamento em que a ZEIS está inserida; também deverão dispor sobre a desconformidade das construções, por unidade imobiliária, em relação à segurança, habitabilidade e salubridade.*

Foi desenvolvido assim o Formulário das Desconformidades (Figura 1) utilizado em campo e que serviu de instrumento para a compilação de dados e análise da situação edilícia e urbanística de cada lote em cada núcleo.

---

<sup>13</sup> Art. 35, lei 13.465/2017: O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:  
III - estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

# FORMULÁRIO DAS DESCONFORMIDADES

## Núcleo XXXXXXXXXXXX



### Informações da Unidade:

Proprietário: \_\_\_\_\_

Rua: \_\_\_\_\_ N°: \_\_\_\_\_ Bairro \_\_\_\_\_ Cidade \_\_\_\_\_ Estado: \_\_\_\_\_

Lote: \_\_\_\_\_ Quadra: \_\_\_\_\_

### Informações do Servidor:

Nome: \_\_\_\_\_

Cargo: \_\_\_\_\_

### Escopo do Formulário:

O presente formulário destina-se a subsidiar o Estudo Preliminar das Desconformidades (item 2.2.4 da Normativa Interna de Regularização Fundiária RV00) tendo em vista ao exigido no art. 35, inc. III, da lei n° 13.465/2017 e art. 30, inciso III, do decreto n° 9.310/2018.

*Item 2.2.4 Normativa RV00: Para o estudo preliminar das desconformidades deverão ser indicadas, por unidade imobiliária, se os usos (atividade residencial, comercial e industrial) e assentamentos (dimensões do lote, recuos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, taxa de permeabilidade e altura da edificação) estão conformes ou desconformes com o prescrito na lei de uso, ocupação e parcelamento do solo para o zoneamento em que o ZEIS está inserida; também deverão dispor sobre a desconformidade das construções, por unidade imobiliária, em relação à segurança, habitabilidade e salubridade.*

### Questionário:

Uso:  Residencial  Comercial  Misto N° de Unidades: \_\_\_\_\_

Recuo Frontal:  Não há  Medida (m): \_\_\_\_\_

Recuo Lateral:  Não há  Medida (m): \_\_\_\_\_

Recuo de Fundos:  Não há  Medida (m): \_\_\_\_\_

Quantidade de Pavimentos: \_\_\_\_\_ Pé-Direito (m): \_\_\_\_\_ N° de Unidades/Pavimento: \_\_\_\_\_

Área Permeável:  Não há  Medidas Aproximadas (m): \_\_\_\_\_

Vagas de Estacionamento:  Não há  Quantidade: \_\_\_\_\_

Aspecto Visual (Segurança/Habitabilidade/Salubridade):  Bom  Razoável  Ruim

Observações: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

### Assinaturas:

\_\_\_\_\_

Proprietário

\_\_\_\_\_

Servidor

Figura 1 Formulário das Desconformidades

# Núcleos Urbanos Estudados e Análise de Dados

Para realização deste Estudo foram considerados a coleta e análise de dados de quatro núcleos urbanos informais consolidados no município a saber: Wanderlei Muniz, Vila da Conquista I, Pau a Pique I e Pau a Pique II.

## Núcleo Wanderlei Muniz

O núcleo Wanderlei Muniz está localizado em uma travessa da Rua Pedro Bassi e conta com aproximadamente 30 lotes sendo 28 lotes construídos e 02 lotes vazios.

Foram vistoriados os 28 lotes construídos no núcleo podendo assim afirmar que o uso do solo no local é o de exclusivamente residencial (Figura 2).

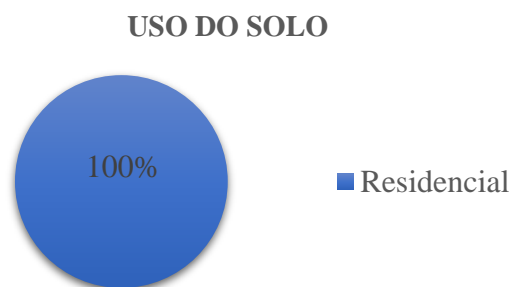


Figura 2 Uso do Solo - Wanderlei Muniz

O núcleo é composto de lotes com edificação variando de 1 a 3 pavimentos, sendo preponderantemente (78%) de 2 pavimentos (Figura 4), contendo de 1 a 5 unidades habitacionais por edificação, com 66% dos lotes possuindo 2 ou 4 unidades (Figura 3), chegando numa taxa média de 1,93% de unidades por área de lote. O número

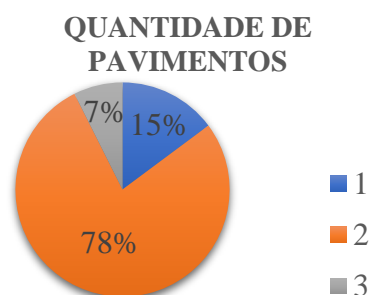


Figura 4 Quantidade de Pavimentos - Wanderlei Muniz

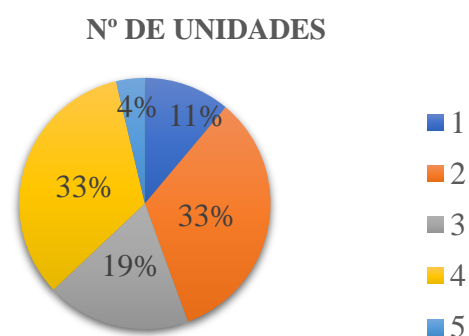


Figura 3 Número de Unidades - Wanderlei Muniz

de unidades por pavimento mais comum é o de 2 representando 65% dos casos (Figura 5).

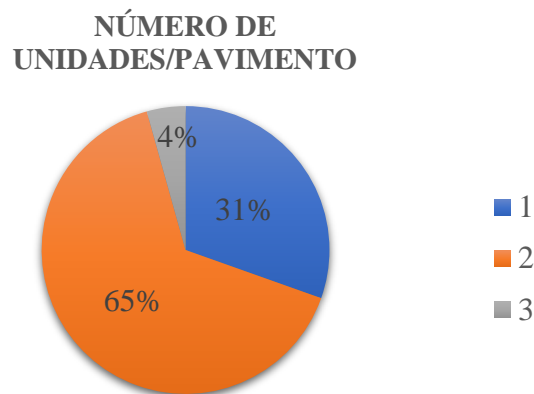


Figura 5 Número de Unidades por Pavimento – Wanderlei

Quanto aos recuos das construções em relação aos limites do terreno apenas duas possuem recuo frontal, com valor de 1,58m e 5,40m, recuo lateral médio de 1,30m<sup>14</sup> e recuo de fundos médio de 1,20m, sendo que 21 lotes não apresentam recuo de fundo.

Com exceção do lote 1 da quadra A, que se trata de uma chácara com 18 vagas de estacionamento, o número de vagas varia de 1 a 7 por lote, sendo que todos os lotes possuem pelo menos uma vaga de estacionamento (Figura 6).

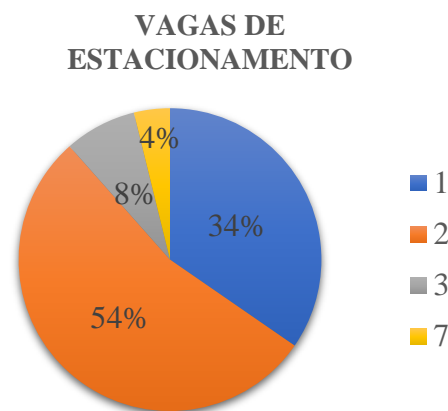


Figura 6 Vagas de Estacionamento - Wanderlei Muniz

Os valores encontrados para o pé-direito variam de 2,47m a 3,07m chegando a um valor médio de 2,80m, sendo um valor aceitável tomando como base o Código Sanitário Estadual que define um pé direito mínimo de 2,40m para as construções de interesse social<sup>15</sup>.

<sup>14</sup> Valor referente a distância entre as janelas e a divisa lateral. Algumas construções possuem varandas cobertas no recuo lateral que não foram consideradas para o computo dos valores encontrados.

<sup>15</sup> Art. 97, Decreto Estadual nº 12.342/78: No projeto e construção da casa de interesse social serão admitidos os seguintes mínimos:  
I - pé direito de 2,40 m em todas as peças;

Em relação a taxa de permeabilidade apenas 3 lotes possuem área permeável, sendo os valores de 3,40%, 0,11% e 1,02%, todos abaixo de 10%, o menor valor encontrado na lei de uso, ocupação e parcelamento do solo do município.

Sobre o aspecto visual (Figura 7) as construções foram consideradas na sua maioria como Bom (63%) sendo 33% classificadas como Razoável e 4% como Ruim.

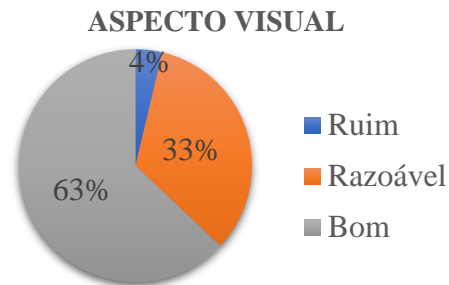


Figura 7 Aspecto Visual - Wanderlei Muniz

O Croqui e Planilha de Dados do núcleo constam no Anexo A e B.

## Núcleo Vila da Conquista I

O núcleo Vila da Conquista I está localizado no bairro Santo Antônio possuindo acesso através da Rua Maria Joana da Cruz, que encontra na Estrada Pau a Pique, e conta com aproximadamente 161 lotes sendo 135 lotes construídos, 11 lotes em construção e 07 lotes vazios.

Foram vistoriados 129 lotes no núcleo onde se conclui que seu uso do solo é preponderantemente residencial (Figura 8), possuindo 1% de lotes comerciais e 12% de lotes mistos.

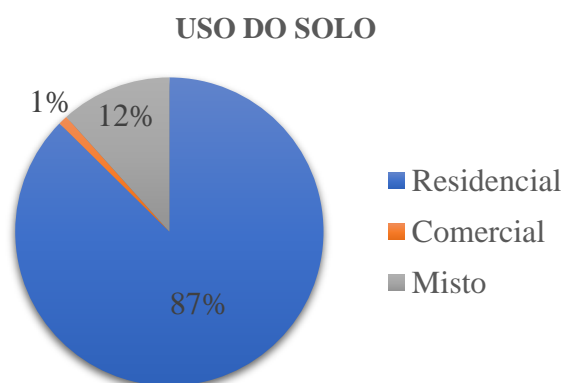


Figura 8 Uso do Solo - Vila da Conquista I

O núcleo é composto de lotes com edificação variando de 1 a 3 pavimentos, sendo preponderantemente (55%) de 2 pavimentos (Figura 10), contendo de 1 a 8 unidades por edificação (Figura 9), com 29% dos lotes possuindo uma unidade, 29% com

duas unidades, 42% com 3 a 8 unidades, chegando numa taxa média de 1,98% de unidades por área de lote. O número de unidades por pavimento mais comum é o de 1 representando 72% dos casos (Figura 11).

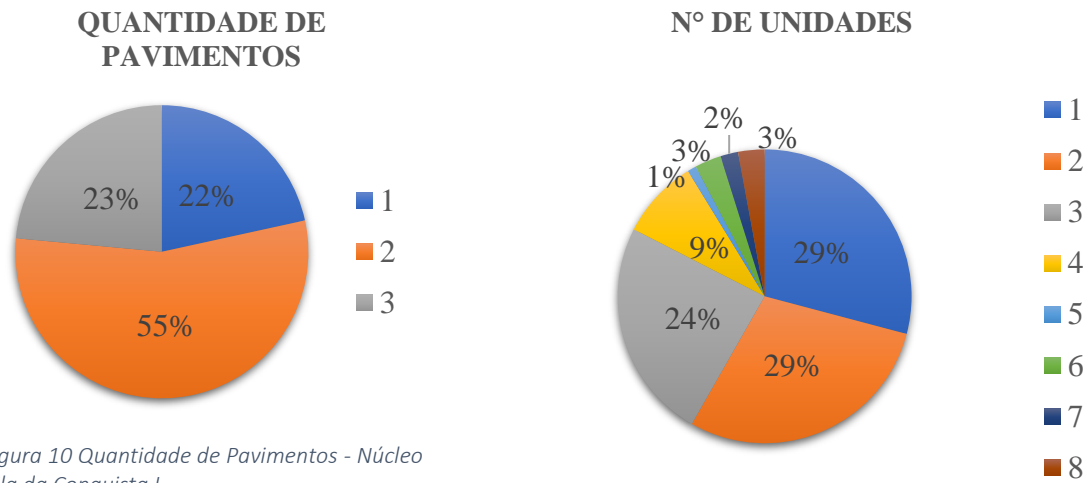


Figura 10 Quantidade de Pavimentos - Núcleo Vila da Conquista I

Figura 9 Número de Unidade - Vila da Conquista I

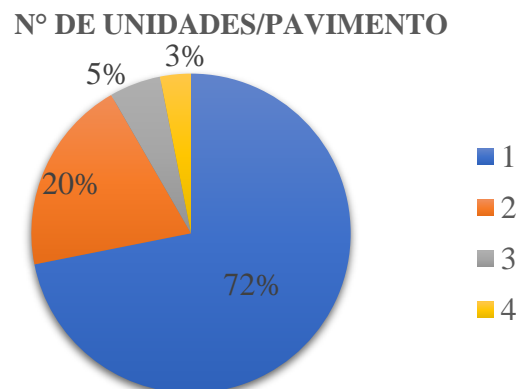


Figura 11 Número de Unidades por Pavimento - Núcleo Vila da Conquista I

Quanto aos recuos das construções em relação aos limites do terreno apenas 9 lotes possuem recuo frontal, com valor de 1,14m a 19,4m, recuo lateral médio de 0,9m<sup>16</sup> e recuo de fundos médio de 0,9m, sendo que 82 lotes não apresentam recuo de fundo.

O número de lotes com vagas de estacionamento varia de 1 a 5 por lote (Figura 12), 51% com uma vaga e 49% com duas ou mais vagas, sendo 13 lotes sem vagas.

<sup>16</sup> Valor referente a distância entre as janelas e a divisa lateral. Algumas construções possuem varandas cobertas no recuo lateral que não foram consideradas para o computo dos valores encontrados.

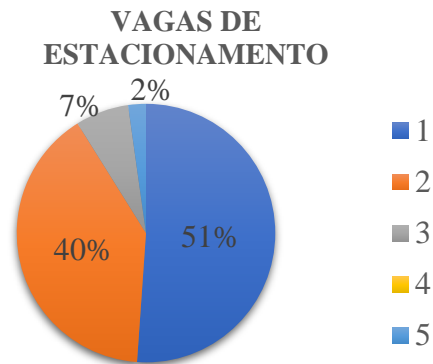


Figura 12 Vagas de Estacionamento - Vila da Conquista I

Os valores encontrados para o pé-direito variam de 2,59m a 3,39m chegando a um valor médio de 2,80m, sendo um valor aceitável tomando como base o Código Sanitário Estadual que define um pé direito mínimo de 2,40m para as construções de interesse social<sup>17</sup>.

Em relação a taxa de permeabilidade apenas 21 lotes possuem área permeável, sendo os valores variando de 1% a 55%.

Sobre o aspecto visual (Figura 13) as construções foram consideradas na sua maioria como Razoável (51%) sendo 44% classificadas como Bom e 5% como Ruim.

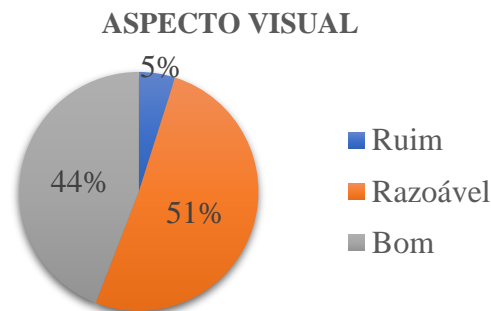


Figura 13 Aspecto Visual - Vila da Conquista I

O Croqui e Planilha de Dados do núcleo constam no Anexo C e D.

## Núcleo Pau a Pique I

O núcleo Pau a Pique I está localizado no bairro Santo Antônio possuindo acesso através da Estrada Pau a Pique e Rua José de Jesus, tendo sua localização na face oeste do município e divisa com o município de Vinhedo e conta com aproximadamente 138 lotes sendo 100 lotes construídos, 16 lotes em construção e 22 lotes vazios.

<sup>17</sup> Art. 97, Decreto Estadual nº 12.342/78: No projeto e construção da casa de interesse social serão admitidos os seguintes mínimos:  
I - pé direito de 2,40 m em todas as peças;

Foram vistoriados 102 lotes no núcleo onde se conclui que seu uso do solo é preponderantemente residencial (Figura 14), possuindo 2% de lotes comerciais e 5% de lotes mistos.

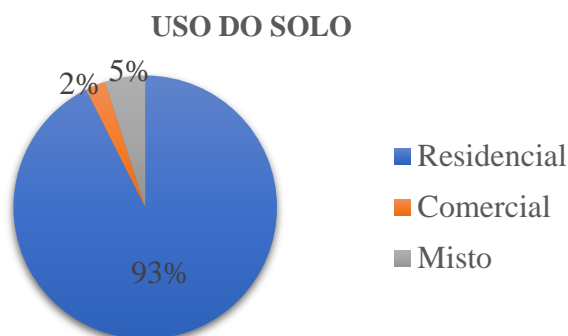


Figura 14 Uso do Solo - Pau a Pique I

O núcleo é composto de lotes com edificação variando de 1 a 4 pavimentos, sendo o número mais encontrado (42%) de 1 pavimento (Figura 16), porém 58% dos lotes possuem entre 2 a 4 pavimentos, contendo de 1 a 7 unidades por edificação (Figura 15), com 40% dos lotes possuindo uma unidade, 40% com duas unidades e 20% com 3 a 7 unidades, chegando numa taxa média de 1,63% de unidades por área de lote. O número de unidades por pavimento mais comum é o de 1 representando 84% dos casos (Figura 17).

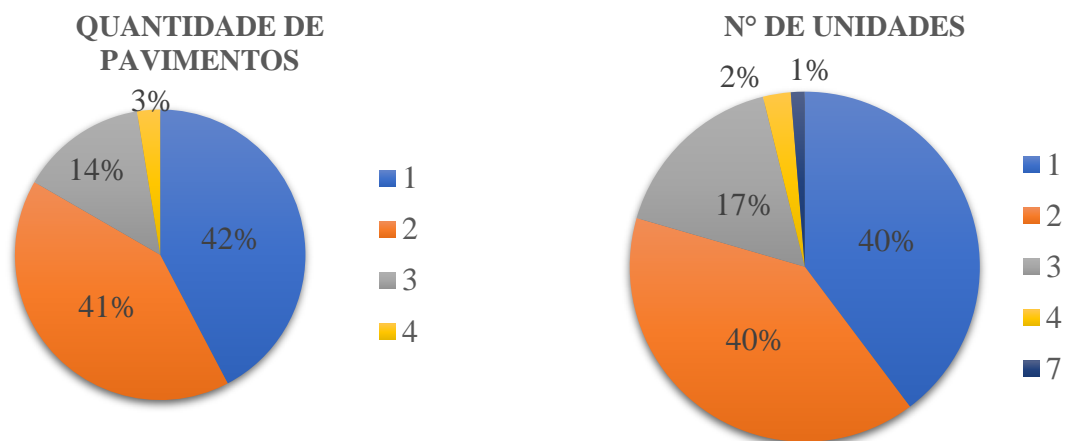


Figura 16 Quantidade de Pavimentos - Pau a Pique I

Figura 15 Número de Unidades - Pau a Pique I



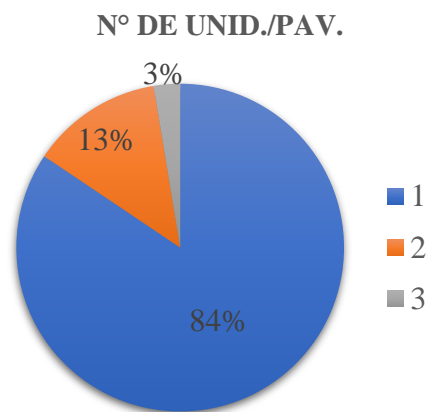


Figura 17 Número de Unidades - Pau a Pique I

Quanto aos recuos das construções em relação aos limites do terreno apenas 12 lotes possuem recuo frontal, com valor de 1,39m a 14,34m, recuo lateral médio de 1,2m<sup>18</sup> e recuo de fundos médio de 0,1m, sendo que apenas 4 lotes possuem recuo de fundo.

O número de lotes com vagas de estacionamento varia de 1 a 6 por lote (Figura 18), 49% com uma vaga, 42% com duas vagas e 8% com 3 a 6 vagas, sendo 2 lotes sem vagas.

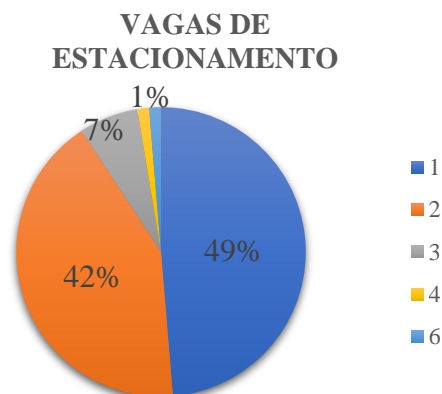


Figura 18 Vagas de Estacionamento - Pau a Pique I

Os valores encontrados para o pé-direito variam de 2,57m a 4,32m chegando a um valor médio de 2,90m, sendo um valor aceitável tomando como base o Código Sanitário Estadual que define um pé direito mínimo de 2,40m para as construções de interesse social<sup>19</sup>.

<sup>18</sup> Valor referente a distância entre as janelas e a divisa lateral. Algumas construções possuem varandas cobertas no recuo lateral que não foram consideradas para o computo dos valores encontrados.

<sup>19</sup> Art. 97, Decreto Estadual nº 12.342/78: No projeto e construção da casa de interesse social serão admitidos os seguintes mínimos:

Em relação a taxa de permeabilidade apenas 6 lotes possuem área permeável, sendo os valores variando de 8% a 57,65%.

Sobre o aspecto visual (Figura 19) as construções foram consideradas na sua maioria como Razoável (55%) sendo 44% classificadas como Bom e 1% como Ruim.

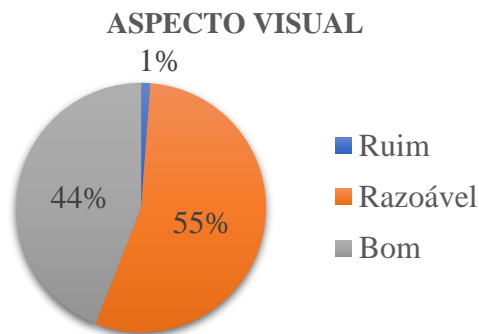


Figura 19 Aspecto Visual - Pau a Pique I

O Croqui e Planilha de Dados do núcleo constam no Anexo E e F.

## Núcleo Pau a Pique II

O núcleo Pau a Pique II está localizado no bairro Santo Antônio possuindo acesso através da Estrada Pau a Pique, ao lado esquerdo desta no sentido bairro Santo Antônio ao núcleo, tendo sua localização na face oeste do município contando com aproximadamente 37 lotes sendo 30 lotes construídos, 4 lotes em construção e 3 lotes vazios.

Foram vistoriados 26 lotes no núcleo onde se conclui que seu uso do solo é preponderantemente residencial (Figura 20), possuindo 9% de lotes comerciais e 4% de lotes mistos.

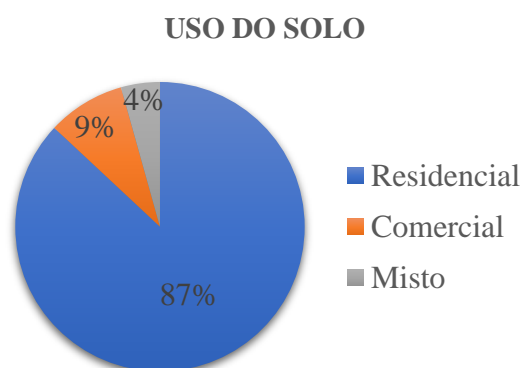


Figura 20 Uso do Solo - Pau a Pique II

O núcleo é composto de lotes com edificação variando de 1 a 3 pavimentos, sendo o número mais encontrado (61%) de 1 pavimento (Figura 21), porém 39% dos lotes possuem entre 2 a 3 pavimentos, contendo de 1 a 4 unidades por edificação (Figura 22), com 57% dos lotes possuindo uma unidade e 43% com 2 a 4 unidades, chegando numa taxa média de 1,06% de unidades por área de lote. O número de unidades por pavimento mais comum é o de 1 representando 85% dos casos (Figura 23).

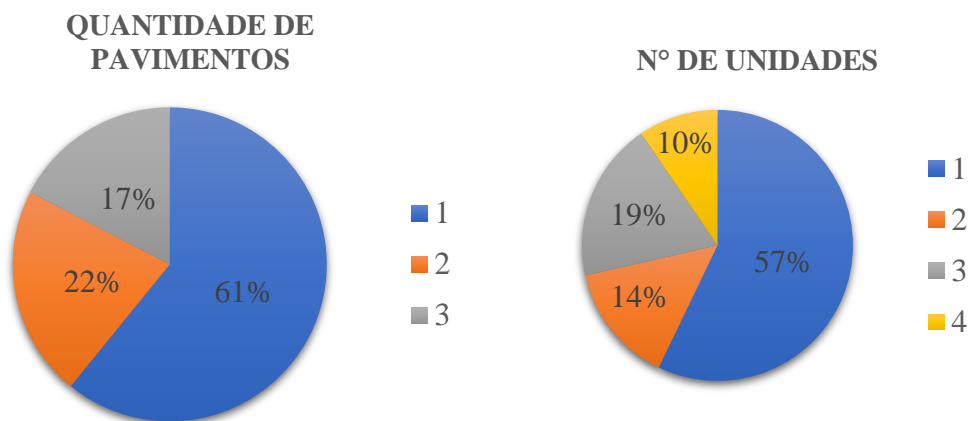


Figura 22 Número de Unidades - Pau a Pique II

Figura 21 Quantidade de Pavimentos - Pau a Pique II

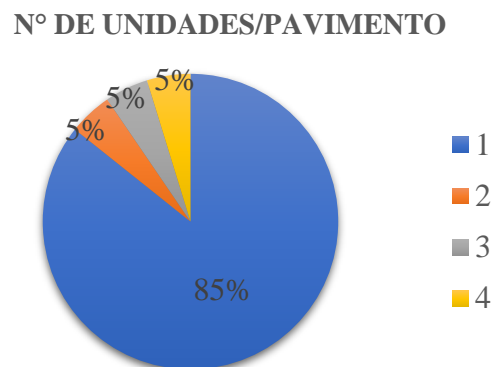


Figura 23 Número de Unidades por Pavimento

Quanto aos recuos das construções em relação aos limites do terreno apenas 7 lotes possuem recuo frontal, com valor de 1,75m a 15,27m, recuo lateral médio de 1,3m<sup>20</sup> e recuo de fundos médio de 0,7m, sendo que apenas 3 lotes possuem recuo de fundo.

O número de lotes com vagas de estacionamento varia de 1 a 5 por lote (Figura 24), 44% com uma vaga, 44% com duas vagas e 12% com 3 e 5 vagas, sendo 6 lotes sem vagas.

<sup>20</sup> Valor referente a distância entre as janelas e a divisa lateral. Algumas construções possuem varandas cobertas no recuo lateral que não foram consideradas para o computo dos valores encontrados.

### VAGAS DE ESTACIONAMENTO

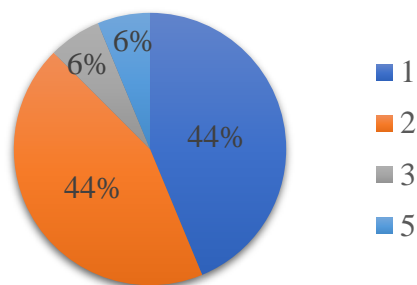


Figura 24 Vagas de Estacionamento - Núcleo Pau a Pique II

Os valores encontrados para o pé-direito variam de 2,15m a 4,06m chegando a um valor médio de 2,80m, sendo um valor aceitável tomando como base o Código Sanitário Estadual que define um pé direito mínimo de 2,40m para as construções de interesse social<sup>21</sup>.

Em relação a taxa de permeabilidade apenas 3 lotes possuem área permeável, sendo os valores de 7%, 15% e 17%.

Sobre o aspecto visual (Figura 25) as construções foram consideradas na sua maioria como Razoável (75%) sendo 19% classificadas como Bom e 6% como Ruim.

### ASPECTO VISUAL

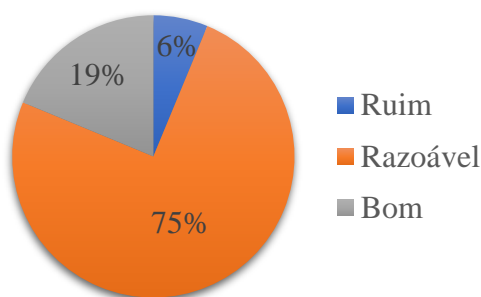


Figura 25 Aspecto Visual - Pau a Pique II

O Croqui e Planilha de Dados do núcleo constam no Anexo G e H.

<sup>21</sup> Art. 97, Decreto Estadual nº 12.342/78: No projeto e construção da casa de interesse social serão admitidos os seguintes mínimos:  
I - pé direito de 2,40 m em todas as peças;

## Conclusões

Diante da Análise de Dados é possível realizar considerações para definição dos parâmetros de uso e ocupação do solo, a serem percorridos a seguir, e idealizados na forma de proposta de minuta de projeto de lei constante no Anexo I.

### Quanto aos Núcleos com processo de REURB-S instaurados

Um núcleo urbano informal para ser regularizado, preliminarmente deve ser caracterizado como consolidado, delimitado o seu limite (selagem) e realizado o cadastrado físico-social, para aferir se o enquadramento será na modalidade de Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S) ou de Regularização Fundiária de Interesse Específico (REURB-E).

Caso o núcleo urbano for enquadrado como REURB-S, a lei 13.465/2017 exige que o poder executivo municipal o declare através de ato<sup>22</sup> (não citado o seu tipo), sendo que no município de Louveira vem sendo realizado através de Decreto do Chefe do Poder Executivo, estando assim instaurado a REURB-S.

Acontece que no lapso temporal da Instauração da REURB até a sua conclusão muitas construções em execução inseridas nos núcleos urbanos carecem de acompanhamento técnico, tanto na fase de projeto quanto na fase de execução, sujeitando-as a maior probabilidade de deficiência quanto a habitabilidade, salubridade e estabilidade. Estas construções, por estarem inseridas em loteamentos clandestinos, não possuem a oportunidade de terem os seus projetos aprovados pelo município. Neste sentido e buscando a qualidade do bem estar aos moradores proporcionada pela construção através do acompanhamento técnico, a proposta de minuta de projeto de lei contemplou – com critérios e procedimentos específicos – a regularização e a edificação de novas construções não apenas aos núcleos urbanos regularizados e sim também aos que estão em processo de regularização e instaurados como de REURB-S.

A FUMHAB, em conjunto com a Prefeitura Municipal de Louveira, regularizou no município por volta de 500 (quinhentos) lotes localizados em 11 (onze) núcleos classificados como de interesse social (Figura 26).

---

<sup>22</sup> Art. 13, inciso I, lei 13.465/2017: Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal;

ITEM	NÚCLEO	TOTAL DE LOTES REGULARIZADOS
1	Primo Jubair	8
2	Faixa Azul	62
3	Mário Betti I	31
4	Jardim Vista Alegre	39
5	Jardim Belo Horizonte	76
6	Colinas da Bela Vista	60
7	Travessa João Verardo	28
8	Isidoro Dinofre	16
9	Vila da Conquista I	135
10	Pedro Yoshiraru Tsukamoto	20
11	Osmar Câmera Cruz	11
<b>TOTAL</b>		<b>486</b>

Figura 26 Núcleos Regularizados

Existe o planejamento e a expectativa de regularização, para os próximos 4 (quatro) anos, de aproximadamente 700 (setecentos) lotes localizados em 15 (quinze) núcleos, identificados pela FUMHAB com características físicas de potencial de classificação como REURB-S (Figura 27).

ITEM	NÚCLEO	TOTAL DE LOTES A REGULARIZAR (ESTIMADO)
1	R. Bento Pereira Dutra	11
2	Jd Vista Alegre - II	16
3	Jd Vista Alegre - III	25
4	Mário Betti - II	70
5	Vila da Conquista - II	49
6	Jd Esmeralda	153
7	Tito Lívio Meireles	65
8	Desm. Zanella	25
9	Av. José Laércio Beviláqua	25
10	Jd. Diamante	19
11	R. Francisco Pereira Dutra	9
12	Jd. Nova América - II	31
13	Núcleo Pau a Pique - I	125
14	Núcleo Pau a Pique - II	40
15	Wanderlei Muniz	28
<b>TOTAL</b>		<b>691</b>

Figura 27 Estimativa de Lotes a Regularizar

Conforme experiência vivenciada nestes núcleos através da regularização e das vistorias e observações realizadas *in loco*, nota-se que eles possuem características e configuração muito semelhantes quanto ao parcelamento, uso e ocupação do solo. Desta forma, é aceitável que a minuta de lei abranja a todos os núcleos instaurados como de REURB-S.

## Quanto aos Lotes Vazios

Nos núcleos urbanos analisados foram observados a existência de alguns lotes vazios, sendo o núcleo Pau a Pique I com a maior quantidade (16% dos lotes de seu

núcleo), e o total de lotes vazios correspondente a fração de 9% (Figura 28). Estes lotes se encontram encravados ao núcleo urbano consolidado ou a margem dele, estando dentro da REURB, necessitando assim de definição de parâmetros específicos para o uso e ocupação do solo compatíveis com o seu entorno.

NÚCLEO	LOTES VAZIOS		
	Nº de Lotes	Nº de Lotes Vazios	Relação dos Lotes Vazios
Wanderlei Muniz	30	2	7%
Vila da Conquista I	161	7	4%
Pau a Pique I	138	22	16%
Pau a Pique II	37	3	8%
<b>Total</b>	<b>366</b>	<b>34</b>	<b>9%</b>

Figura 28 Lotes Vazios - Análise

É importante ressaltar que a lei nº 13.465/2017 e o decreto nº 9.310/2018 não cria óbice quanto a regularização de lotes vazios (ou unidades não edificadas) principalmente quando diz que as unidades não edificadas, alcançadas pela REURB, que tenham sido comercializadas a qualquer título tenham suas matrículas abertas<sup>23 24</sup>. No mesmo artigo do Decreto nº 9.310/2018, mas em outro parágrafo, dispõe que as unidades imobiliárias na forma de lotes não edificadas ou desocupadas e já comercializadas poderão ser provenientes de núcleos urbanos informais na forma de parcelamento do solo ou de condomínio de lotes<sup>25</sup>. Todos os núcleos urbanos instaurados para REURB-S ou REURB-E no município até o momento trata-se de parcelamento do solo clandestino ou irregular.

Em relação ao projeto de regularização fundiária tanto a lei 13.465/2017 quanto o decreto nº 9.310/2018 dispõe que o projeto urbanístico deverá indicar as unidades imobiliárias projetadas além das existentes<sup>26 27</sup>.

<sup>23</sup>Art. 54, Parag. Único, lei federal nº 13.465/2017: As unidades não edificadas que tenham sido comercializadas a qualquer título terão suas matrículas abertas em nome do adquirente, conforme procedimento previsto nos arts. 84 e 98 desta Lei.

<sup>24</sup> Art. 52, §1º, decreto federal nº 9.310/2018: As unidades não edificadas que tenham sido comercializadas a qualquer título terão as suas matrículas abertas em nome do adquirente, nos termos estabelecidos no parágrafo único do art. 50.

<sup>25</sup> Art. 52, §2º, decreto federal nº 9.310/2018: As unidades imobiliárias na forma de lotes não edificadas ou desocupadas e já comercializadas poderão ser provenientes de núcleos urbanos informais na forma de parcelamento do solo ou de condomínio de lotes

<sup>26</sup> Art. 36, lei federal nº 13.465/2017: O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação:

I - das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;

<sup>27</sup> Art. 31, decreto federal nº 9.310/2018: O projeto urbanístico de regularização fundiária indicará, no mínimo:

I - as áreas ocupadas, o sistema viário e as unidades imobiliárias existentes e projetados;

Os artigos supracitados combinados deixam claro a intenção do legislador da possibilidade de regularizar lotes comercializados e não edificados (vazios) devendo os mesmos estarem indicados no projeto urbanístico de regularização fundiária.

## Quanto ao Uso do Solo

Conforme análise dos dados, quanto ao Uso do Solo, é possível afirmar que na média (Figura 29) os lotes possuem 92% das construções com o uso Residencial, 5% com o uso misto Residencial e Comercial e 3% com o uso Comercial.

NÚCLEO	USO DO SOLO		
	RESIDENCIAL	MISTO	COMERCIAL
Wanderlei Muniz	100%	0%	0%
Vila da Conquista I	87%	12%	1%
Pau a Pique I	93%	5%	2%
Pau a Pique II	87%	4%	9%
<b>MÉDIA</b>	<b>92%</b>	<b>5%</b>	<b>3%</b>

Figura 29 Uso do Solo - Valor Médio

Quanto ao Número de Pavimentos observa-se que na média (Figura 30) 35% dos lotes possuem um pavimento, 49% possuem dois pavimentos, 15% possuem três pavimentos e 1% possuem 4 pavimentos.

NÚCLEO	Nº DE PAVIMENTOS			
	1	2	3	4
Wanderlei Muniz	15%	78%	7%	0%
Vila da Conquista I	22%	55%	23%	0%
Pau a Pique I	42%	41%	14%	3%
Pau a Pique II	61%	22%	17%	0%
<b>MÉDIA</b>	<b>35%</b>	<b>49%</b>	<b>15%</b>	<b>1%</b>

Figura 30 Número de Pavimentos – Valor Médio

Para o número de unidades por pavimento chegou-se a um valor médio (Figura 31) de 68% dos lotes possuindo uma unidade, 26% com duas unidades, 4% com três unidades e 2% com quatro unidades.

NÚCLEO	Nº DE UNIDADE(S) POR PAVIMENTO			
	1	2	3	4
Wanderlei Muniz	31%	65%	4%	0%
Vila da Conquista I	72%	20%	5%	3%
Pau a Pique I	84%	13%	3%	0%
Pau a Pique II	85%	5%	5%	5%
<b>MÉDIA</b>	<b>68%</b>	<b>26%</b>	<b>4%</b>	<b>2%</b>

Figura 31 Número de Unidade(s) por Pavimento - Valor Médio



E para o número de unidades por lote temos o valor médio (Figura 32) de 34% para uma unidade, 29% para duas unidades, 20% para três unidades, 14% para quatro unidades e 1% para cinco, seis, sete e oito unidades respectivamente.

NÚCLEO	N° DE UNIDADES							
	1	2	3	4	5	6	7	8
Wanderlei Muniz	11%	33%	19%	33%	4%	0%	0%	0%
Vila da Conquista I	29%	29%	24%	9%	1%	3%	2%	3%
Pau a Pique I	40%	40%	17%	2%	0%	0%	1%	0%
Pau a Pique II	57%	14%	19%	10%	0%	0%	0%	0%
<b>MÉDIA</b>	<b>34%</b>	<b>29%</b>	<b>20%</b>	<b>14%</b>	<b>1%</b>	<b>1%</b>	<b>1%</b>	<b>1%</b>

Figura 32 Número de Unidades - Valor Médio

Para obtenção de um índice de cálculo (em porcentagem) de unidades por lote foi realizado, para todos os lotes construídos, a divisão do número de unidades existentes pela área do terreno. Sendo assim, para o núcleo Wanderlei Muniz temos um índice de 1,93%, para o núcleo Vila da Conquista I 1,98%, núcleo Pau a Pique I 1,63% e núcleo Pau a Pique II 1,06%, chegando a um índice médio entre os núcleos de 1,65%.

A análise dos núcleos demonstra que 92% dos lotes são de uso exclusivamente residencial, 34% dos lotes possuem apenas uma unidade e 66% dos lotes possuem mais de uma unidade em seu lote. Fica claro assim que a lei deverá considerar não apenas o uso residencial unifamiliar, mas também o uso multifamiliar, na proporção máxima de unidades obtida pelo índice médio de unidades por área de terreno. O número de unidades por pavimento mais comum é o de 1 (um) com 68%, tendo uma boa fração (26%) com 2 (duas) unidades e variando o restante com três a quatro unidades por pavimento. Como forma de flexibilizar a configuração dos empreendimentos multifamiliares e considerando a diversificação existente nos núcleos, a proposta é que se permita a variação do número de unidades por lote, desde que fiquem limitadas às posturas urbanísticas e edílicas prevista na proposta de lei ou na legislação existente, conforme o caso. Foi indicado que se o número de unidades imobiliárias ultrapassarem a 8 (oito), número máximo de unidades encontrado em um lote (Figura 32), deverá ser realizado o EIV (Estudo Técnico de Vizinhança), com o objetivo de realizar um estudo específico da capacidade dos núcleos em absorver empreendimentos maiores do que os existentes.

É oportuno dizer que a lei federal nº 13.465/2017 dispõe que os municípios poderão admitir na REURB o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado<sup>28</sup>. Com a análise dos núcleos é demonstrado que 8% dos lotes possuem uso Misto ou Comercial, e considerando a necessidade de promover integração social e

<sup>28</sup> Art. 13, §4º, lei 13.465/17: Na Reurb, os Municípios e o Distrito Federal poderão admitir o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

renda, conforme previsão legal, é razoável admitir haver na lei a permissão de atividades comerciais de subsistência dos moradores e de atividades comerciais de impacto baixo que não afete a qualidade de vida dos residentes e desconforto nas vizinhanças ao núcleo.

Para a altura da edificação 84% dos lotes (Figura 30) possuem de 1 (um) a 2 (dois) pavimentos. A proposta é que as edificações se limitem a 2 (dois) pavimentos mantendo a configuração existente nos núcleos.

## Quanto a Ocupação do Solo

Quanto ao recuo frontal somente 9% dos lotes construídos ou em construção possuem alguma medida de recuo frontal (Figura 33). O núcleo com mais construções com recuo frontal é o Pau a Pique II com 21%, correspondendo a aproximadamente 1/5 (um quinto) do núcleo, um valor considerado baixo. Os outros 3 (três) núcleos possuem relação abaixo de 10% dos seus lotes com algum recuo frontal.

NÚCLEO	RECUO FRONTAL		
	Nº de Lotes Vistoriados	Nº de Lotes com Recuo Frontal	Relação dos Lotes com Recuo Frontal
Wanderlei Muniz	28	2	7%
Vila da Conquista I	146	9	6%
Pau a Pique I	116	12	10%
Pau a Pique II	34	7	21%
<b>Total</b>	<b>324</b>	<b>30</b>	<b>9%</b>

Figura 33 Recuo Frontal – Análise

Para o recuo lateral observou-se que a sua existência se limita para que exista um espaço livre para ventilação e iluminação dos ambientes pelas janelas, que muitas delas estão voltadas para as divisas laterais. As construções, a rigor, não possuem recuo lateral pois o ocupam com varandas nos corredores, com o uso comum de área de serviço ou de algum depósito. Diante destas considerações observa-se que o recuo lateral médio (Figura 34) nos núcleos é o de 1,18m (um metro e dezoito centímetros) estando abaixo do valor comum de 1,5m (um metro e cinquenta centímetros).

NÚCLEO	RECUO LATERAL MÉDIO (m)
Wanderlei Muniz	1,30
Vila da Conquista I	0,90
Pau a Pique I	1,20
Pau a Pique II	1,30
<b>Total</b>	<b>1,18</b>

Figura 34 Recuo Lateral – Análise

E por fim, para o término da análise dos recuos, temos que o recuo de fundo é praticamente inexistente para os lotes dos núcleos Pau a Pique I e II, correspondendo a valores abaixo de 10%. Todos os núcleos apresentam de forma preponderante (abaixo de 50%) ausência de recuo de fundo, chegando a um valor médio de 24% dos lotes com algum recuo (Figura 35). Os valores médios variam de 0,10m (dez centímetros) a 1,20m (um metro e vinte centímetros) chegando a um valor médio para todos os lotes (Figura 36) de 0,73m (setenta e três centímetros).

NÚCLEO	RECUO DE FUNDO		
	Nº de Lotes Vistoriados	Nº de Lotes com Recuo de Fundo	Relação dos Lotes com Recuo de Fundo
Wanderlei Muniz	28	7	25%
Vila da Conquista I	146	64	44%
Pau a Pique I	116	4	3%
Pau a Pique II	34	3	9%
<b>Total</b>	<b>324</b>	<b>78</b>	<b>24%</b>

Figura 35 Recuo de Fundos - Análise (Parte 1)

NÚCLEO	RECUO DE FUNDO MÉDIO (m)
Wanderlei Muniz	1,20
Vila da Conquista I	0,90
Pau a Pique I	0,10
Pau a Pique II	0,70
<b>Total</b>	<b>0,73</b>

Figura 36 Recuo de Fundos - Análise (Parte 2)

Sobre o número de vagas de estacionamento, dos lotes que as possuem, 45% contém pelo menos uma vaga (Figura 37) e igual porcentagem de lotes possuem duas vagas, ou seja, 90% dos lotes possuem de uma a duas vagas. Apenas 6% dos lotes construídos não possuem nenhuma vaga de estacionamento (Figura 38). Devido as condições viárias existente nos núcleos e as características dos lotes com rebaixamento integral da guia (predominantemente) inexistente ou em pequenas quantidades vagas de estacionamento públicas. Assim é razoável admitir que para os lotes vazios seja exigido pelo menos uma vaga de estacionamento por unidade autônoma.

NÚCLEO	Nº DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO						
	1	2	3	4	5	6	7
Wanderlei Muniz	34%	54%	8%	0%	0%	0%	4%
Vila da Conquista I	51%	40%	7%	0%	2%	0%	0%
Pau a Pique I	49%	42%	7%	1%	0%	1%	0%
Pau a Pique II	44%	44%	6%	0%	6%	0%	0%
<b>Total</b>	<b>45%</b>	<b>45%</b>	<b>7%</b>	<b>0%</b>	<b>2%</b>	<b>0%</b>	<b>1%</b>

Figura 37 Vagas de Estacionamento – Análise (Parte 1)

NÚCLEO	VAGAS DE ESTACIONAMENTO		
	Nº de Lotes Existentes	Nº de Lotes sem Vagas	Proporção dos Lotes sem Vagas
Wanderlei Muniz	28	0	0%
Vila da Conquista I	146	13	9%
Pau a Pique I	116	2	2%
Pau a Pique II	34	6	18%
<b>Total</b>	<b>324</b>	<b>21</b>	<b>6%</b>

Figura 38 Vagas de Estacionamento - Análise (Parte 2)

Em relação a área permeável é notório observar que apenas 10% (Figura 39) dos lotes a possuem. Este pequeno índice de aceitação é o reflexo da dificuldade dos moradores em manter uma parcela de seu terreno permeável, provavelmente devido à falta de conscientização e a necessidade de aproveitar o seu terreno com construção, fato este mais observado em terrenos pequenos. Devido a sua importância para o manancial e a redução do volume de drenagem na rede pública, é de se esperar que haja uma política de incentivo em se deixar um mínimo de taxa de permeabilidade nos terrenos, tanto para os lotes a regularizar quanto para os lotes vazios. Na proposta de projeto de lei foi previsto uma taxa de permeabilidade menor para lotes menores e uma taxa maior de forma progressiva para lotes maiores.

NÚCLEO	ÁREA PERMEÁVEL (A.P.)		
	Nº de Lotes Existentes	Nº de Lotes com A.P.	Proporção dos Lotes com A.P.
Wanderlei Muniz	28	3	11%
Vila da Conquista I	146	21	14%
Pau a Pique I	116	6	5%
Pau a Pique II	34	3	9%
<b>Total</b>	<b>324</b>	<b>33</b>	<b>10%</b>

Figura 39 Área Permeável – Análise

## Quanto as Condições Edilícias

Foram avaliadas como Condições Edilícias o aspecto visual das construções quanto a Segurança, Habitabilidade e Salubridade sendo elas classificadas como Bom, Razoável e Ruim. Os imóveis foram classificados em sua maioria como Razoável na proporção de 54% (Figura 40), grande parte como Bom (43%) e apenas 4% como Ruim.

NÚCLEO	ASPECTO VISUAL		
	Bom	Razoável	Ruim
Wanderlei Muniz	63%	33%	4%
Vila da Conquista I	44%	51%	5%
Pau a Pique I	44%	55%	1%
Pau a Pique II	19%	75%	6%
<b>MÉDIA</b>	<b>43%</b>	<b>54%</b>	<b>4%</b>

Figura 40 Aspecto Visual - Análise

Em relação ao pé-direito, na média, todos os núcleos possuem medida acima de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros), sendo um valor aceitável tomando como base o Código Sanitário Estadual para as construções de interesse social<sup>29</sup>. O valor de pé-direito médio (Figura 41) dos núcleos foi o de 2,83m (dois metros e oitenta e três centímetros).

NÚCLEO	PÉ-DIREITO MÉDIO (m)
Wanderlei Muniz	2,80
Vila da Conquista I	2,80
Pau a Pique I	2,90
Pau a Pique II	2,80
<b>Total</b>	<b>2,83</b>

Figura 41 Pé-direito Médio

Destaque-se que apenas 4% das edificações foram classificadas no aspecto visual como Ruim o que sugere que a grande maioria delas tenham possibilidades fáticas de regularização. Para dar celeridade a regularização foi incluído na proposta de projeto de lei que as construções existentes tenham a sua aprovação através de projeto simplificado e certificado por um profissional qualificado quanto ao aspecto de salubridade, habitabilidade e estabilidade das edificações. Caso na análise específica da edificação o técnico constatar que a construção não atenda aos aspectos citados ele poderá requerer obras de adequação. Também o poder executivo poderá requerer essas obras no momento da vistoria de Habite-se caso constatar irregularidades nos aspectos citados.

Para as edificações em construção e a construir foi previsto que deverão seguir as normas sanitárias vigentes, sejam elas municipais ou estaduais, e apresentar condições de habitabilidade, salubridade e estabilidade, sendo o processo administrativo o mesmo aplicado para os demais imóveis do município.

<sup>29</sup> Art. 97, Decreto Estadual nº 12.342/78: No projeto e construção da casa de interesse social serão admitidos os seguintes mínimos:  
I - pé direito de 2,40 m em todas as peças;

## Considerações Finais

Este trabalho foi realizado por um técnico ocupado pelo cargo de Engenheiro da Fundação Municipal de Habitação de Louveira (FUMHAB) onde consta em suas atribuições o exame e elaboração de normas para a Administração, a realização de estudos urbanísticos e formulação de recomendações objetivando orientar o desenvolvimento do município. Como forma de obter segurança jurídica e técnica do trabalho, é imprescindível que seja realizada análise da proposta de minuta de lei pelo setor jurídico da FUMHAB e da Prefeitura, análise das secretárias com atuação no objeto, em especial a Secretaria de Desenvolvimento Urbano.

# Anexo A – Croqui Núcleo Wanderlei Muniz

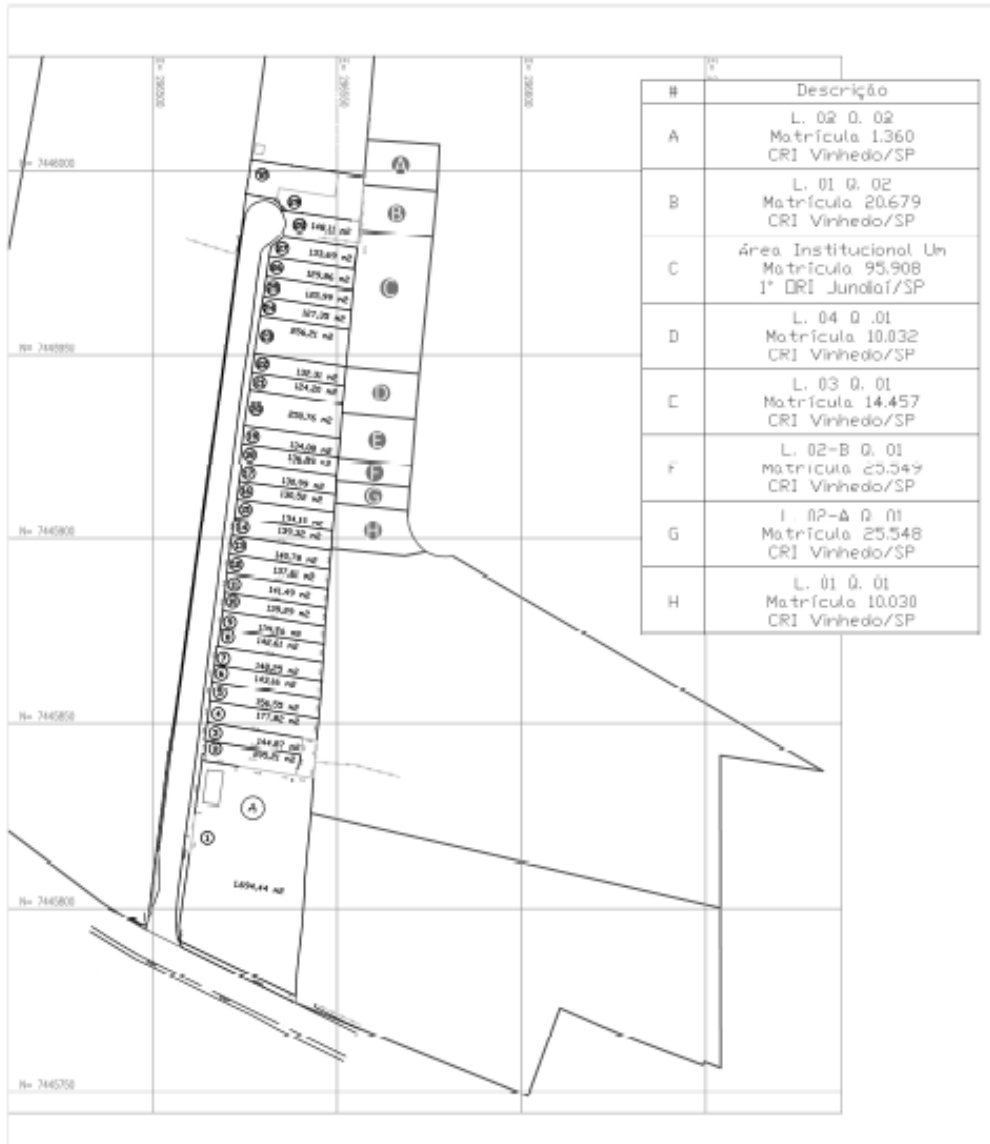


Figura 42 Croqui Núcleo Wanderlei Muniz

# Anexo B – Planilhas de Dados Núcleo Wanderlei Muniz

CADASTRO DAS DESCONFORMIDADES NÚCLEO WANDERLEI MUNIZ																	
QUADRA	LOTE	RUA	Nº	USO	Nº DE UNID. DE PAV	Nº UNIDADES/PAV	RECUIO FRONTEI.	RECUIO LAT.	RECUIO FUND.	PÉDR. (m)	ÁREA PERM. (m²)	Nº DE VAGAS ESTAC.	ASPECTO VISUAL	ÁREA DO LOTE (m²)	TAXA (Nº UNIDADE/LOTE)	TAXA DE PERMEABILIDADE	OBS.
A	1	Travessa Pedro Basso	500	Residencial	1	1	1,58	0	15,02	2,91	57,6	18	Bom	1694,44	0,06%	3,40%	
A	2	Travessa Pedro Basso	76	Residencial	3	1	0	0	0	3	0	1	Razoável	205,21	1,46%	0,00%	Chacara
A	3	Travessa Pedro Basso	78	Residencial	4	2	0	0	0	2,47	0	1	Ruim	144,87	2,76%	0,00%	Avançou recuo da calçada; problema no tamanho do lote; Unidade: mofc;
A	4	Travessa Pedro Basso	80	Residencial	4	2	0	1,49	0	2,78	0	3	Bom	177,82	2,25%	0,00%	
A	5	Travessa Pedro Basso	86	Residencial	2	1	0	1,53	0	2,84	0	2	Bom	156,55	1,28%	0,00%	
A	6	Travessa Pedro Basso	88	Residencial	4	2	0	1,42	0	2,94	0	1	Razoável	143,16	2,79%	0,00%	
A	7	Travessa Pedro Basso	92	Residencial	3	2	0	1,32	0	2,92	0	2	Razoável	148,25	2,02%	0,00%	Tem planta aprovada
A	8	Travessa Pedro Basso	90	Residencial	2	1	0	1,5	0	2,84	0	1	Bom	142,61	1,40%	0,00%	Tem planta aprovada
A	9	Travessa Pedro Basso	86	Residencial	2	1	0	1,35	6	2,79	0	2	Razoável	139,56	1,43%	0,00%	
A	10	Travessa Pedro Basso	100	Residencial	2	1	0	1,53	5,33	2,79	0,15	2	Bom	139,29	1,44%	0,11%	
A	11	Travessa Pedro Basso	106	Residencial	3	2	0	1,41	0	2,78	0	1	Bom	141,49	2,12%	0,00%	Tem primeiro pav. Aprovado
A	12	Travessa Pedro Basso	110	Residencial	2	1	0	1,49	0	2,83	0	1	Razoável	137,61	1,45%	0,00%	
A	13	Travessa Pedro Basso	115	Residencial	4	2	0	1,55	0	2,77	0	2	Bom	140,76	2,84%	0,00%	
A	14	Travessa Pedro Basso	125	Residencial	4	2	0	1,55	0	2,92	0	1	Bom	139,32	2,87%	0,00%	Não tem projeto aprovado
A	15	Travessa Pedro Basso	140	Residencial	5	3	0	1,59	0	2,9	0	1	Bom	134,19	3,73%	0,00%	
A	16	Travessa Pedro Basso	185	Residencial	2	1	0	0,87	2,38	2,66	0	2	Bom	130,52	1,53%	0,00%	
A	17	Travessa Pedro Basso	190	Residencial	1	2	0	2,87	2,63	2,87	0	2	Bom	130,99	0,76%	0,00%	
A	18	Travessa Pedro Basso	195	Residencial	3	2	0	1,57	0	*	0	2	Bom	136,89	2,19%	0,00%	
A	19	Travessa Pedro Basso	200	Residencial	2	2	0	1,58	0	2,85	1,37	2	Razoável	134,08	1,49%	1,02%	
A	20	Travessa Pedro Basso	210	Residencial	4	2	0	1,22	0	3,07	0	1	Bom	250,76	3,22%	0,00%	Lote vazio
A	21	Travessa Pedro Basso	212	Residencial	4	2	5,4	1,49	0	2,85	0	2	Razoável	134,2	3,02%	0,00%	
A	22	Travessa Pedro Basso	216	Residencial	4	2	0	1,1	0	*	0	7	Razoável	132,31	1,56%	0,00%	
A	23	Travessa Pedro Basso	220	Residencial	2	1	0	1,42	0	2,89	0	2	Bom	127,95	1,57%	0,00%	
A	24	Travessa Pedro Basso	240	Residencial	4	2	0	1,45	0	3	0	2	Bom	125,99	3,17%	0,00%	
A	25	Travessa Pedro Basso	254	Residencial	1	1	0	1,45	0	2,89	0	2	Bom	125,86	0,77%	0,00%	
A	26	Travessa Pedro Basso	260	Residencial	3	2	0	0,6	0	2,84	0	2	Bom	133,69	2,24%	0,00%	
A	27	Travessa Pedro Basso	260	Residencial	3	2	0	0,6	0	2,84	0	2	Bom	133,69	2,24%	0,00%	
A	28	Travessa Pedro Basso	280	Residencial	2	2	0	2	1,49	2,75	0	3	Razoável	148,11	0,54%	0,00%	Lote vazio Dusec case
A	29 e 30	Travessa Pedro Basso	380	Residencial	2	2	0,3	1,3	1,2	2,8	2,2	2,5	-	-	1,93%	0,16%	
MÉDIA																	

Figura 43 Tabela Núcleo Wanderlei Muniz



# Anexo C – Croqui Núcleo Vila da Conquista I

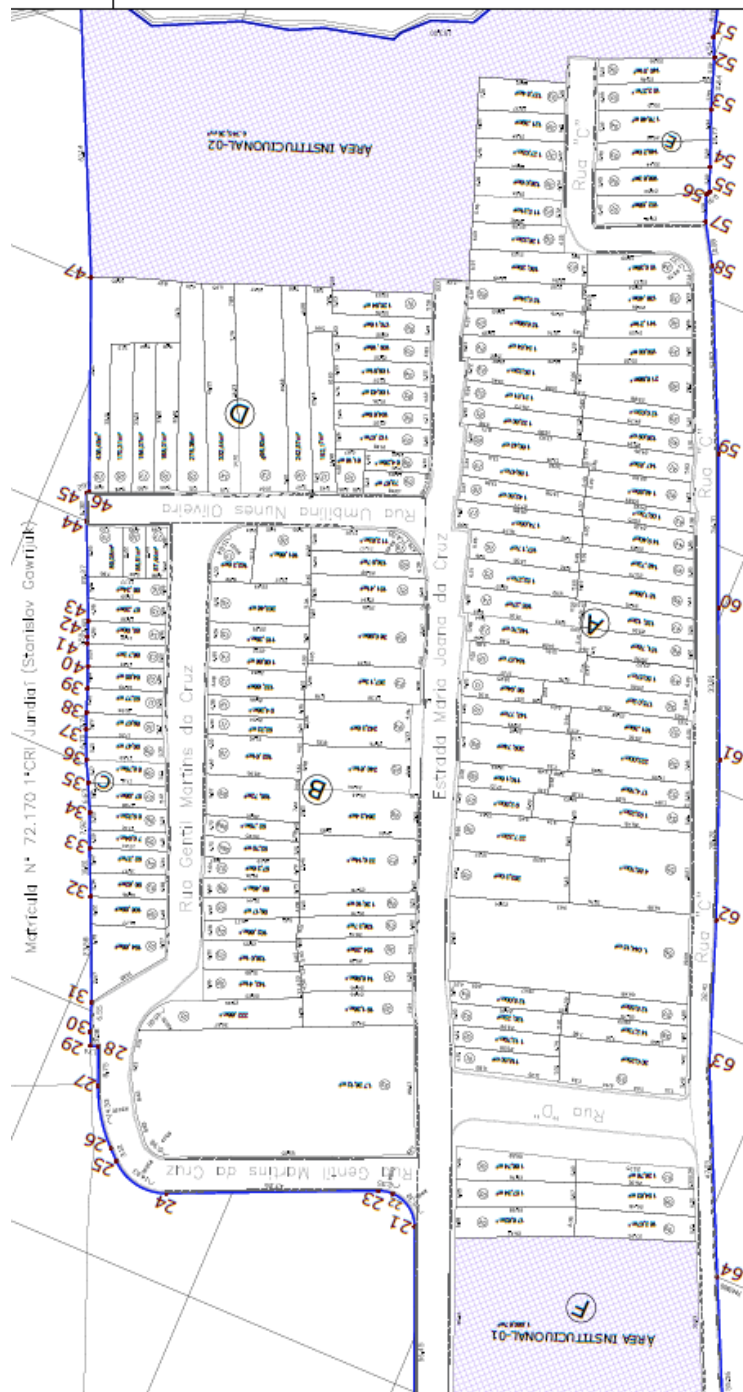


Figura 44 Croqui Núcleo Vila da Conquista I

# Anexo D – Planilhas de Dados Núcleo Vila da Conquista I

CADASTRO DAS DESCONFORMIDADES NÚCLEO VILA DA CONQUISTA																		
QUADRA	LOTE	RUA	Nº	USO	Nº DE UNID.	QUANT. DE PAV	Nº UNIDADES/PAV	RECJO FRONT. (m)	RECJO LAT. (m)	RECJO FUND. (m)	PÉ DIR. (m)	ÁREA PERM. (m²)	Nº DE VAGAS ESTAC.	ASPECTO VISUAL	ÁREA DO LOTE (m²)	TAXA (Nº UNIDADE/LOTE) (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	OBS.
A	1	Maria Joana de Cruz	602	Misto	1	2	2	0	0	0	2,85	8,78	0	Bom	118,05	0,85	7%	Sem rede de esgoto
A	2	Maria Joana de Cruz	608	Misto	3	2	1º pav.-1 2º pav.-2	0	0	2,1	2,77	1	0	Razoável	113,79	2,64	1%	Sem rede de esgoto
A	3	Maria Joana de Cruz	614	Residencial	2	1	1	5,23	0	0	3,59	0	3	Razoável	130,22	1,66	0%	Sem ligação de esgoto. Proprietário não localizado
A	4	Maria Joana de Cruz	620												128			Sem ligação de esgoto. Matricula não esta no nome do proprietário
A	5	Maria Joana de Cruz	638	Residencial	1	2	0	0	3,58	0	2,9	0	2	Bom	263,3	0,38	0%	Lotavazio
A	6	Maria Joana de Cruz	646												327,32			Lotavazio
A	7	Maria Joana de Cruz	652	Residencial	2	3	1	0	0,46	0	2,83	0	2	Bom	91,5	2,16	0%	
A	8	Maria Joana de Cruz	658	Misto	3	3	1	0	0	0	2,97	0	0	Bom	130,16	2,72	0%	
A	9	Maria Joana de Cruz	664												209,74			Lotavazio
A	10	Maria Joana de Cruz	670	Residencial	2	1	1	0	1,4	0	2,66	21,525	2	Bom	143,77	1,59	15%	
A	11	Maria Joana de Cruz	676	Residencial	2	2	1	0	0,34	0	2,83	0	2	Bom	96,94	2,06	0%	
A	12	Maria Joana de Cruz	682												184,57			Proprietário não localizado
A	13	Maria Joana de Cruz	688	Residencial	2	2	1	0	1,61	0	2,88	0	2	Bom	145,7	1,37	0%	
A	14	Maria Joana de Cruz	694												165,27			Proprietário não localizado
A	15	Maria Joana de Cruz	700	Residencial	1	2		1,14	0	6,4	2,6	35,648	2	Razoável	151,27	0,66	13%	Sem ligação de esgoto. Usa do vizinho
A	16	Maria Joana de Cruz	706	Misto	4	2	1º pav.-1 2º pav.-3	0	0,39	0	2,7	0	0	Razoável	157,17	2,55	0%	Val abrir um mercado. Já existe abaixo
A	17	Maria Joana de Cruz	712	Residencial	3	2	1º pav.-1 2º pav.-2	0	0,82	3,7	2,76	22,792	2	Ruim	174,05	1,72	13%	Umidade. Falta ventilação
A	18	Maria Joana de Cruz	718	Residencial	2	2	1	0	0,96	0	0	0	1	Razoável	142,5	1,40	0%	
A	19	Maria Joana de Cruz	724	Residencial	3	2	1º pav.-1 2º pav.-2	0	0,61	0	2,82	5,049	2	Bom	159,47	1,88	3%	
A	20	Maria Joana de Cruz	730	Residencial	3	3	1	0	0	10,61	2,81	85,4	1	Razoável	160,43	1,87	41%	
A	21	Maria Joana de Cruz	736	Residencial	3	2	1º pav.-2 2º pav.-1	0	0,8	0	2,87	0	1	Ruim	133,8	2,24	0%	Não tem ligação de esgoto. Falta ventilação
A	22	Maria Joana de Cruz	742	Residencial	2	2	1	0	0,3	0	2,85	0	0	Ruim	131,51	1,52	0%	Não tem ligação de esgoto. Falta ventilação. Umidade
A	23	Maria Joana de Cruz	748	Residencial	3	3	1	0	0,65	1,12	2,73	13,72	1	Razoável	150,32	2,00	9%	Não tem ligação de esgoto. Não tem ligação de esgoto. corredor no terreno vai até o mur
A	24	Maria Joana de Cruz	754	Residencial	2	3	1	0	1,07	10,19	2,79	5,4	0	Razoável	134,54	1,49	4%	Ambo os pavimentos abaixo do nível de rua. Umidade. Infiltração. Não tem ligação de esgoto
A	25	Maria Joana de Cruz	760	Residencial	2	2	1	0	0,7	0	2,92	0	1	Ruim	156,96	1,27	0%	
A	26	Maria Joana de Cruz	766	Residencial	1	2		0	1,79	0	2,78	0	1	Razoável	152,24	0,64	0%	
A	27	Ans Cipriana Lira Santos Silva	769	Residencial	6	3	2	0	1,6	0	2,69	0	3	Razoável	180,29	3,33	0%	
A	28	Ans Cipriana Lira Santos Silva	795	Misto	2	3	1	0	0,57	0	2,74	0	0	Razoável	136,32	1,58	0%	Não tem ligação de esgoto/ oficina na garagem
A	29	Ans Cipriana Lira Santos Silva	801	Residencial	2	2	1	0	1,45	0	3	0	2	Razoável	116,31	1,73	0%	
A	30	Ans Cipriana Lira Santos Silva	809												126,06			Proprietário não localizado
A	31	Ans Cipriana Lira Santos Silva	815	Residencial	3	3	1	0	0	0	2,99	0	2	Razoável	127,03	2,36	0%	
A	32	Ans Cipriana Lira Santos Silva	821												121,39			Proprietário não localizado
A	33	Ans Cipriana Lira Santos Silva	827												137,84			Proprietário não localizado
A	34	Ans Cipriana Lira Santos Silva	777	Misto	1	1	1	0	0	0	2,77	0	2	Bom	150,39	0,66	0%	Sem ligação de esgoto. sem esgoto. Galeria flutuante
A	35	Ans Cipriana Lira Santos Silva	771	Residencial	2	2	1	0	1,26	0	2,69	0	2	Razoável	138,4	1,45	0%	Sem ligação de esgoto
A	36	Ans Cipriana Lira Santos Silva	765												141,21			Proprietário não localizado
A	37	Ans Cipriana Lira Santos Silva	759												150			Lotavazio

Figura 45 Tabela Núcleo Vila da Conquista I (Parte 01/03)

CADASTRO DAS DISCREPÂNCIAS NÚCLEO VILA DA CONQUISTA																		
QUADRA	LOTE	RUA	Nº	USO	Nº DE UNID.	QUANT. DE PAV	Nº UNIDADES/PAV	RECUO FRONT. (m)	RECUO LAT. (m)	RECUO FUND. (m)	FE DIR. (m)	ÁREA PERM. (m²)	Nº DE VAGAS ESTAC.	ASPECTO VISUAL	ÁREA DO LOTE (m²)	TAXA (Nº UNID./Á. LOTE) (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	OBS.
A	38	Ana Cristina Lira Santos Silve	753												216,98			Proprietário não localizado
A	39	Ana Cristina Lira Santos Silve	747	Residencial	4	2	2	0	1,25	0	2,95	0	1	Razoável	120,02	3,33	0%	Uma casa em construção (terreço)
A	40	Ana Cristina Lira Santos Silve	741	Residencial	1	1	1	0	1	0	2,74	0	1	Razoável	126,09	0,79	0%	Sem esgoto
A	41	Ana Cristina Lira Santos Silve	735												147,83			Proprietário não localizado
A	42	Ana Cristina Lira Santos Silve	729	Residencial	8	3	18 pav-3 28 pav-2 38 pav-3	0	1,25	0	2,85	0	1	Razoável	148,85	5,37	0%	Sem esgoto; subsolo; alagado
A	43	Ana Cristina Lira Santos Silve	723	Residencial	2	2	1	0	0,67	11,41	2,82	30,0594	1	Razoável	108,73	1,82	27%	
A	44	Ana Cristina Lira Santos Silve	717	Misto	6	2	3	0	1,15	0	2,67	0	0	Ruim	149,4	4,02	0%	Subsolo; sem ventilação; Unidade; Beiral ste o muro;
A	45	Ana Cristina Lira Santos Silve	711												148,72			Proprietário não localizado
A	46	Ana Cristina Lira Santos Silve	705	Residencial	3	2	18 pav-2 28 pav-1	5,88	1,11	0	2,6	32,7516	2	Bom	181,89	1,65	18%	Alagado
A	47	Ana Cristina Lira Santos Silve	691	Residencial	1	1	1	0	1,33	0	2,99	0	1	Bom	135,12	0,66	0%	Proprietário não localizado
A	48	Ana Cristina Lira Santos Silve	683	Residencial	3	2	18 pav-2 28 pav-1	0	2,3	0	2,96	0	2	Bom	150,57	1,99	0%	
A	49	Ana Cristina Lira Santos Silve	677	Residencial	3	3	1	0	1,34	0	2,82	0	2	Razoável	175,02	1,71	0%	
A	51	Ana Cristina Lira Santos Silve	671	Residencial	3	2	18 pav-2 28 pav-1	0	0,64	0	2,89	0	1	Bom	161,39	1,86	0%	Uma casa em construção no pavimento superior (3 pav)
A	52	Ana Cristina Lira Santos Silve	665	Residencial	1	1	1	13,87	1,03	0	3	0	3	Bom	223	0,43	0%	
A	53	Ana Cristina Lira Santos Silve	659												174,76			Proprietário não localizado
A	54	Ana Cristina Lira Santos Silve	653	Residencial	3	2	18 pav-2 28 pav-1	0	1,39	0	2,78	0	2	Bom	193,25	1,55	0%	Proprietário não localizado
A	55	Ana Cristina Lira Santos Silve	647												485,7			Proprietário não localizado
A	56	Ana Cristina Lira Santos Silve	635												1044,15			Proprietário não localizado
A	57	Ana Cristina Lira Santos Silve	621	Residencial	3	2	18 pav-2 28 pav-1	0	1,12	0	2,96	0	2	Razoável	128,55	2,33	0%	Sem esgoto; alagado
A	58	Ana Cristina Lira Santos Silve	613												142,73		0%	Sem ligação de esgoto
A	59 A	Ana Cristina Lira Santos Silve	609-1	Misto	2	2	1	0	1,39	0	3,11	0	0	Razoável				
A	59 B	Rua D	615															
A	59 C	Rua D	609-2	Residencial	1	1	1	0	0	0	2,75	0	1	Bom	300,15	2,00	0%	Sem esgoto
A	59 D	Rua D	605	Residencial	1	1	1	0	0	1,1	2,79	0	1	Bom				Sem ligação de esgoto
A	59 E	Rua D	368	Misto	2	2	1	0	0	0	3,18	0	0	Bom				Sem ligação de esgoto
B	1	Gentil Martins da Cruz	115	Misto	2	2	1	0	1,21	0	2,68	0	2	Bom	222,66	0,90	0%	Sem esgoto
B	2	Gentil Martins da Cruz													142,41			Lote vazio
B	3	Gentil Martins da Cruz	107	Residencial	2	2	1	0	1,54	0	2,86	0	2	Bom	138,01	1,43	0%	Sem ligação de esgoto
B	4	Gentil Martins da Cruz													102,66			Proprietário não localizado
B	5	Gentil Martins da Cruz													99,17			Proprietário não localizado
B	6	Gentil Martins da Cruz													89,49			Lote vazio
B	7	Gentil Martins da Cruz	79	Residencial	5	3	18 pav-1 28 pav-2 38 pav-2	0	0	0	2,75	0	1	Razoável	97,36	5,14	0%	Sem esgoto
B	8	Gentil Martins da Cruz													82,79			Lote vazio
B	9	Gentil Martins da Cruz	65	Residencial	7	3	18 pav-2 28 pav-3 38 pav-2	0	0,5	0	2,74	0	3	Razoável	195,72	3,58	0%	Sem esgoto
B	10 A	Gentil Martins da Cruz	61	Residencial	1	1	1	0	1,2	0	3,13	0	1	Bom				Sem esgoto
B	10 B	Gentil Martins da Cruz	57	Residencial	2	2	1	0	1,01	0	3,06	0	1	Bom	192,01	1,56	0%	Sem esgoto
B	11	Gentil Martins da Cruz	51	Residencial	1	1	1	0	1,13	0	2,87	0	1	Razoável	92,33	1,08	0%	Sem esgoto

Figura 46 Tabela Núcleo Vila da Conquista I (Parte 02/03)

CADASTRO DAS DESCONFORMIDADES NÚCLEO VILA DA CONQUISTA																															
QUADRA	LOTE	RUA	Nº	USO	Nº DE UNID.	QUANT. DE PAV	Nº DE UNIDADES/PAV	RECUO FRONT. (m)	RECUO LAT. (m)	RECUO FUND. (m)	PE DIR. (m)	ÁREA PERIM. (m²)	Nº DE VAGAS ESTAC.	ASPECTO VISUAL	ÁREA DO LOTE (m²)	TAXA (Nº UNID./Á. LOTE) (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	OBS.													
C	17	Genil Martins da Cruz	61	Residencial	3	3	1	0	0	0	2,75	0	1	Bom	57,44	5,22	0%														
C	18	Umbilina Nunes Oliveira	67	Residencial	2	2	1	0	0	0	3	0	1	Razoável	56,51	3,54	0%														
C	19	Umbilina Nunes Oliveira	73	Residencial	4	3	15 pav.-1 25 pav.-2 35 pav.-1	0	0	0	2,8	0	1	Bom	89,08	4,49	0%														
D	1	Maria Joana da Cruz	763	Residencial	1	1	1	0	0	1,18	2,93	0	2	Bom	120,94	0,83	0%	Sem ligação de esgoto (ta liberado); Sem ligação de água (na rua tem)													
D	2	Maria Joana da Cruz	737	Residencial	2	1	2	0	1,21	0	2,82	0	2	Razoável	170,16	1,18	0%														
D	3	Maria Joana da Cruz	751	Residencial	1	2	1	0	0,64	0	2,83	0	2	Razoável	109,18	0,92	0%														
D	4	Maria Joana da Cruz	745	Residencial	1	1	1	6,32	1,17	0,62	2,69	13,243	0	Razoável	109,91	0,91	12%														
D	5	Maria Joana da Cruz													100,43			Proprietário não localizado													
D	6	Maria Joana da Cruz	727	Residencial	2	2	1	0	0,49	0	2,84	0	2	Razoável	112,07	1,78	0%	Proprietário não localizado													
D	7	Maria Joana da Cruz													64,26			Proprietário não localizado													
D	8	Maria Joana da Cruz	715	Residencial	1	2	1	0	0	0	2,92	17,8642	3	Razoável	73,67	1,36	24%	Garagem													
D	9	Maria Joana da Cruz													61,18	4,90	0%														
D	10	Umbilina Nunes Oliveira	22	Residencial	3	2	15 pav.-2 25 pav.-1	0	0	0	2,86	0	2	Bom	192,17			Proprietário não localizado													
D	11	Umbilina Nunes Oliveira	34	Misto	4	2	1	0	0,28	0	2,71	0	1	Razoável	242,57	1,65	0%														
D	12	Umbilina Nunes Oliveira	42	Residencial	8	2	4	0	2,48	0	2,77	0	2	Razoável	496,83	1,61	0%	Varias casas no mesmo lote													
D	13	Umbilina Nunes Oliveira	48	Residencial	4	2	2	0	2,25	0		0	1	Razoável	332,44	1,20	0%	Casas no fundo sem ventilação adequada													
D	14	Umbilina Nunes Oliveira	54	Residencial	3	3	1	19,4	1,1	0		128,04	5	Bom	276,38	1,09	46%														
D	15	Umbilina Nunes Oliveira	60	Residencial	6	3	15 pav.-3 25 pav.-2 35 pav.-1	0	0,7	0	2,93	0	1	Razoável	168,01	3,57	0%														
D	16	Umbilina Nunes Oliveira	66	Residencial	7	3	15 pav.-3 25 pav.-3 35 pav.-1	0	0,45	0	3,12	0	1	Razoável	164,07	4,27	0%														
D	17	Umbilina Nunes Oliveira	72	Residencial	8	3	15 pav.-4 25 pav.-3 35 pav.-1	0	0	0	3,08	0	2	Razoável	170,31	4,70	0%	Uma casa em construção; beiral vai até o muro; abertura na lateral para ventilação													
D	18	Umbilina Nunes Oliveira	78												435,45			Proprietário não localizado													
E	1	Ana Cristina Lima Santos Silva	808	Residencial	2	2	1	0	1,5	0	2,7	0	1	Bom	152,58	1,20	0%	Proprietário não localizado													
E	2	Ana Cristina Lima Santos Silva													166,63																
E	3	Ana Cristina Lima Santos Silva	820	Residencial	2	2	1	0	2,5	0	2,86	0	2	Razoável	149,2	1,13	0%	Proprietário não localizado													
E	4	Ana Cristina Lima Santos Silva	828	Residencial	1	1	1	0	1,49	0	2,79	0	2	Bom	152,37	0,66	0%	Sem esgoto													
E	5	Ana Cristina Lima Santos Silva													140,51			Proprietário não localizado													
E	6	Ana Cristina Lima Santos Silva													-	1,98	5%														
MÉDIA																															

Figura 47 Tabela Núcleo Vila da Conquista I (Parte 03/03)

# Anexo E – Croqui Núcleo Pau a Pique I

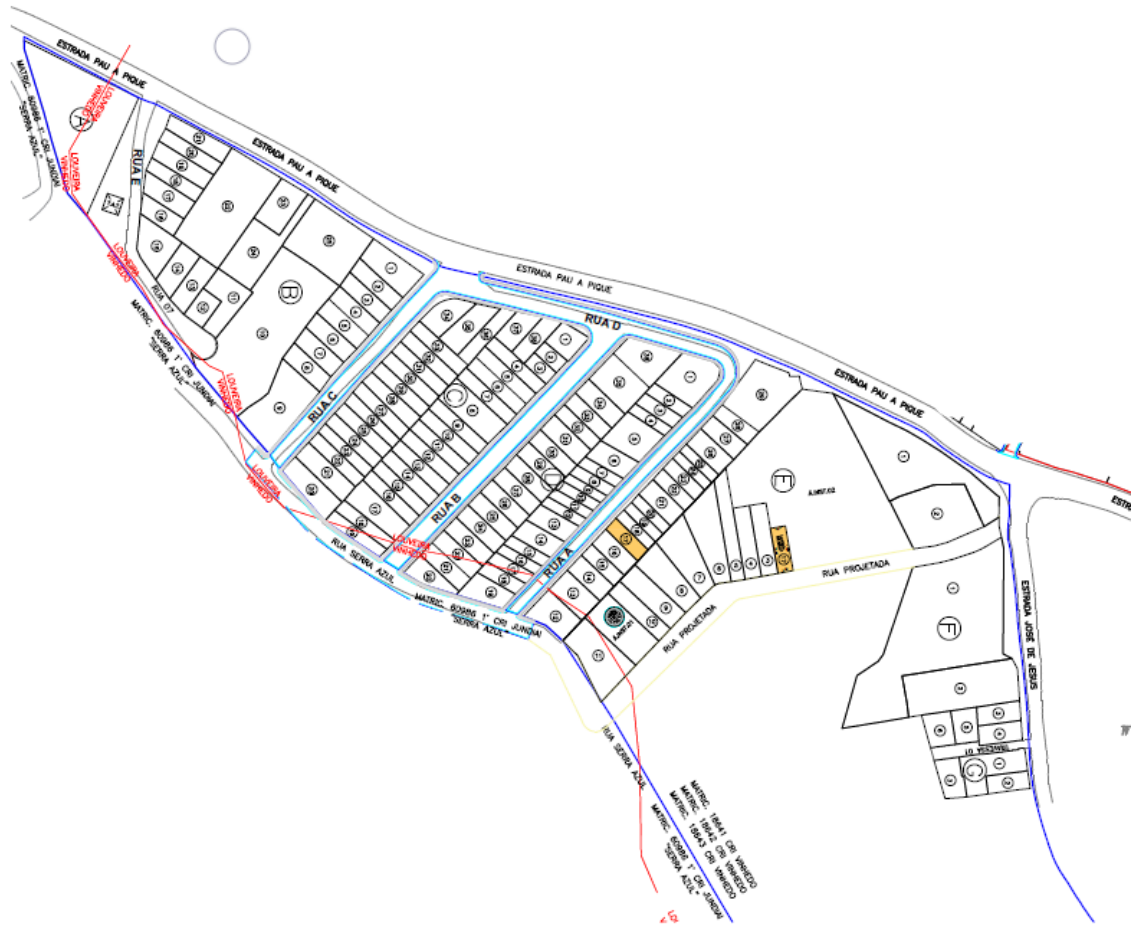


Figura 48 Croqui Núcleo Pau a Pique I

# Anexo F – Planilhas de Dados

## Núcleo Pau a Pique I

CADASTRO DAS DESCONFORMIDADES NÚCLEO PAU A PIQUE I																		
QUADRA	LOTE	RUA	N°	USO	N° DE UNID.	QUANT. DE PAV	N° UNIDADES /PAV	RECUO FRONT. (m)	RECUO LAT. (m)	RECUO FUND. (m)	PÉ DIR. (m)	ÁREA PERM. (m²)	N° DE VAGAS ESTAC.	ASPECTO VISUAL	ÁREA DO LOTE (m²)	TAXA (N° UNID./ÁREA LOTE) (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE	OBS.
A	1A	E	1755	Misto	1	1	1	4,39	0	0	4,32	0	6	Razoável	1201,186	0,083	0%	Comércio + casas
B	1	C		Misto	2	1	1	0	0	0	3,41	78,4237	1	Bom	214,458	0,933	37%	pavimento superior em construção/ Viela divisa com B25
B	2	C		Residencial	1	1	1	0	1,85	0	3,01	0	2	Bom	124,348	0,804	0%	
B	3	C		Residencial	1	1	1	0	1,25	0	2,88	0	2	Bom	1238,858	0,081	0%	
B	4														119,059			Proprietário não localizado
B	5	C		Residencial	2	2	1	0	1,57	0	2,9	0	2	Bom	124,372	1,608	0%	Comprou parte do sócio/superior em construção
B	6														126,268			Proprietário não localizado
B	7	C		Residencial	2	2	1	0	2,17	0	2,96	0	2	Razoável	125,500	1,594	0%	Proprietário não localizado
B	8														122,702			Lote vazio
B	9	C		Residencial	1	1	1	1,39	3,47		2,8	38,553	1	Bom	437,147	0,229	9%	Lote sem divisa para o B10
B	10	E		Misto	1	1	1	0	0				1	Bom	1360,217	0,074	0%	Chacara, tem recuos; não foi possível medir
B	11	E		Residencial	1	1	1	9,23	1,22	2,15	2,74	0	2	Bom	211,895	0,472	0%	
B	12	E		Comercial	1	1	1	0	0	0	3,66	0	0	Razoável	95,863	1,043	0%	Barracão
B	13														145,841			Proprietário não localizado
B	14	E													144,681			Lote Vazio
B	15	E	1751	Residencial	1	1	1	0	1,15	0	2,78	0	3	Bom	200,801	0,498	0%	Fossa (sem rede de esgoto)
B	16	E		Residencial	1	2	1	0	2,31	0	3,03	0	2	Razoável	111,599	0,896	0%	
B	17	E		Residencial	7	3	18 pav-3 28 pav-2 39 pav-2	0	0	0	3,2	0	1	Razoável	140,350	4,988	0%	
B	18	E		Residencial	2	3	1	0	0	0	2,8	0	3	Razoável	110,898	1,809	0%	Fossa (sem rede de esgoto); Energia compartilhada
B	19														143,976			Lote Vazio
B	20	E	1697	Residencial	1	1	1	14,34	1	0	2,79	10,648	4	Razoável	119,342	0,838	9%	
B	21	E	1695	Residencial	2	1	1	0	1,2	0	3,1	0	2	Bom	143,205	1,397	0%	Ligação luz
B	22														790,091			Lote Vazio
B	23														194,057			Lote Vazio
B	24														364,328			Em construção
B	25	Trada Pau a pique		Residencial	1	2	1	2,24	14,8	0	2,99	299,108	2	Bom	518,828	0,193	58%	
C	1														115,805			Em construção
C	2														59,684			Proprietário não localizado
C	3	B		Residencial	2	3	1	0	1,51	0	2,81	0	2	Bom	59,616	3,355	0%	
C	4														122,373			
C	5														127,077			Lote vazio
C	6														125,593			Lote vazio
C	7	B		Residencial	4	3	15 pav-3 28 pav-0 39 pav-1	0	1,25	0	2,92	0	1	Bom	123,497	3,239	0%	
C	8	B		Residencial	2	3	1	2,15	1,36	0	3,02	0	0	Razoável	241,899	0,827	0%	Casas no subsolo

Figura 49 Tabela Núcleo Pau a Pique I (Parte 01/05)

CADASTRO DAS DESCONFORMIDADES NÚCLEO PAU A PIQUE I																		
QUADRA	LOTE	RUA	Nº	USO	Nº DE UNID.	QUANT. DE PAV	Nº UNIDADES /PAV	RECUO FRONT. (m)	RECUO LAT. (m)	RECUO FUND. (m)	PÉ DIR. (m)	ÁREA PERM. (m²)	Nº DE VAGAS ESTAC.	ASPECTO VISUAL	ÁREA DO LOTE (m²)	TAXA (Nº UNID./A.LOTE) (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE	OBS.
C	9	B		Residencial	3	4	1	0	1,51	0	2,83	0	1	Razoável	119,638	2,508	0%	2 casas subolo/ 1º subo 3/ acabamento
C	10	B		Residencial	3	3	1	0	1,03	0	2,99	0	2	Razoável	123,290	2,433	0%	Proprietário não localizado
C	11																	
C	12	B		Residencial	1	1	1	0	1,7	0	3,1	0	1	Razoável	119,392	0,825	0%	Lote vazio
C	13																	
C	14																	
C	15																	
C	15	B	34	Residencial	1	2	1	0	1,38	0	2,87	0	1	Razoável	116,973	0,868	0%	Proprietário não localizado
C	17																	
C	18																	
C	19	B		Residencial	1	1	1	0	0	0	2,98	0	1	Razoável	105,852	0,936	0%	Em construção
C	20																	
C	21	C	25	Residencial	2	2	1	0	1,64	0	2,82	0	2	Razoável	165,912	1,205	0%	Fossa(sem rede de esgoto); Energia compartilhada
C	22	C	34	Residencial	2	1	2	0	1,42	0	2,83	0	1	Razoável	113,930	1,755	0%	Fossa(sem rede de esgoto); Energia compartilhada; 1 casa em construção
C	23																	
C	24	C	19	Residencial	2	1	19 pav - 2 2º pav - 1	0	1,42	0	2,88	0	1	Bom	116,972	1,710	0%	Fossa(sem rede de esgoto); Energia compartilhada; 1 casa em construção
C	25	C	31	Residencial	2	1	2	0	1,33	0	2,9	0	1	Razoável	119,432	1,675	0%	Fossa(sem rede de esgoto); Energia compartilhada; 1 casa em construção
C	26																	
C	27																	
C	28	C	11	Residencial	1	1	1	0	1,36	0	2,95	0	2	Razoável	128,482	0,778	0%	Fossa(sem rede de esgoto); Energia Compartilhada
C	29																	
C	30	C	15	Residencial	3	2	19 pav - 2 2º pav - 1	0	1,42	0	3	0	1	Razoável	119,905	2,523	0%	Fossa(sem rede de esgoto); Energia Compartilhada
C	31																	
C	32	C	5	Residencial	2	2	2	0	1,34	0	2,79	0	1	Razoável	119,372	1,675	0%	Fossa(sem rede de esgoto); Energia compartilhada; 1 casa em construção
C	33	C	3	Residencial	2	2	1	0	0,43	0	2,75	0	1	Razoável	119,002	1,681	0%	Fossa(sem rede de esgoto); Energia Compartilhada
C	34																	
C	35	D	2	Residencial	1	1	1	0	1,28	0	2,83	0	2	Bom	169,940	0,588	0%	Fossa(sem rede de esgoto); Energia comp.
C	36																	
C	37	D	6	Residencial	2	2	1	3,46	0	0	2,85	0	1	Bom	119,997	1,667	0%	Fossa(sem rede de esgoto); Energia comp.

Figura 50 Tabela Núcleo Pau a Pique I (Parte 02/05)

CADASTRO DAS DESCONFORMIDADES NÚCLEO PAU A PIQUE I																		
QUADRA	LOTE	RUA	Nº	USO	Nº DE UNID.	QUANT. DE PAV	Nº UNIDADES /PAV	RECUO FRONT. (m)	RECUO LAT. (m)	RECUO FUND. (m)	PÉ DIR. (m)	ÁREA PERM. (m²)	Nº DE VAGAS ESTAC.	ASPECTO VISUAL	ÁREA DO LOTE (m²)	TAXA (Nº UNID/A.LOTE) (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE	OBS.
C	38														116,765			
D	1														271,832			
D	2	A	17	Residencial	2	2	1	0	1,3	0	2,98	0	2	Bom	76,491	2,615	0%	Proprietário não localizado
D	3														81,874			Proprietário não localizado
D	4														61,825			Proprietário não localizado
D	5	A		Misto	3	2	1º pav.-1 2º pav.-2	0	1,14	1,14	3,02	0	1	Razoável	212,918	1,409	0%	Pavimento superior em construção
D	6	A		Residencial	2	2	1	0	3,65	0	2,79	0	2	Bom	123,449	1,620	0%	
D	7	A		Residencial	1	2	1	0	0	0	2,82	0	1	Bom	63,785	1,568	0%	
D	8	A		Residencial	1	2	1	0	0	0	2,97	0	1	Razoável	65,621	1,524	0%	
D	9														53,205			Proprietário não localizado
D	10	A		Residencial	2	2	1	0	0	0	2,8	0	1	Bom	59,962	3,335	0%	
D	11	A		Residencial	2	3	1	0	0	0	2,86	0	1	Bom	58,858	3,398	0%	
D	12	A		Residencial	2	2	1	0	0	0	2,78	0	1	Razoável	59,768	3,346	0%	
D	13														118,838			Lote vazio (caixa d'água)
D	14	A		Residencial	2	2	1	0	1,47	0	2,8	0	2	Bom	119,429	1,675	0%	Fossa(sem rede de esgoto); Energia Comp.
D	15														67,779			Proprietário não localizado
D	16	A		Residencial	1	1	1	0	0	0	2,82	0	1	Razoável	60,693	1,648	0%	
D	17	A		Residencial	1	1	1	0	1,07	0	2,94	0	1	Bom	73,442	1,362	0%	
D	18	A	36	Residencial	3	3	1	0	0	0	2,92	0	1	Razoável	81,725	3,671	0%	
D	19	A		Residencial	2	2	1	0	2,22	0	2,66	0	2	Razoável	140,122	1,427	0%	
D	20	B													112,987			
D	21	B	29	Residencial	2	3	1	0	0,58	0	2,83	0	1	Bom	115,832	1,727	0%	1 casa em construção
D	22	B		Residencial	3	3	1	0	0,5	0	2,9	0	2	Razoável	116,212	2,581	0%	Fossa(sem rede de esgoto); Energia Comp.
D	23	B	25	Residencial	2	2	1	0	1,47	0	3,02	0	2	Razoável	118,616	1,686	0%	Fossa(sem rede de esgoto); Energia Comp.
D	24														116,667			
D	25	B	21	Residencial	1	1	1	0	1	0	2,89	0	1	Bom	118,122	0,847	0%	Fossa(sem rede de esgoto); Energia Comp.
D	26	B	19	Residencial	2	2	1	0	0,59	0	2,97	0	2	Razoável	116,635	1,715	0%	Fossa(sem rede de esgoto); Energia Comp.
D	27														115,425			
D	28	B	15	Residencial	1	1	1	0	0,62	0	2,89	0	2	Razoável	115,208	0,868	0%	1 Casa em construção; Fossa (sem rede de esgoto); Energia Comp.
D	29														115,159			Lote Vazio
D	30	B	11	Residencial	1	1	1	0	1,45	0	2,92	0	1	Bom	110,556	0,905	0%	1 Casa em construção; Fossa (sem rede de esgoto); Energia Comp.
D	31	B	9	Residencial	2	1	2	0	0	0	2,78	0	2	Razoável	135,064	1,481	0%	1 Casa em construção; Fossa (sem ligação de esgoto); Energia Comp.

Figura 51 Tabela Núcleo Pau a Pique I (Parte 03/05)



CADASTRO DAS DESCONFORMIDADES NÚCLEO PAU A PIQUE I																		
QUADRA	LOTE	RUA	Nº	USO	Nº DE UNID.	QUANT. DE PAV	Nº UNIDADES /PAV	RECUO FRONT. (m)	RECUO LAT. (m)	RECUO FUND. (m)	PÉ DIR. (m)	ÁREA PERM. (m²)	Nº DE VAGAS ESTAC.	ASPECTO VISUAL	ÁREA DO LOTE (m²)	TAXA (Nº UNID./Á. LOTE) (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE	OBS.
D	32	B		Residencial	2	2	1	0	0,95	0	2,78	0	1	Razoável	93,990	2,128	0%	Fossa(sem rede de esgoto); Energia Comp.
D	33	B	54	Residencial	2	2	1	0	1,41	0	2,95	0	1	Razoável	102,782	1,946	0%	Fossa(sem rede de esgoto); Energia Comp.
D	34	B		Residencial	1	1	1	0	2,34	0	2,81	0	2	Bom	136,566	0,790	0%	Fossa(sem rede de esgoto); Energia Comp.
D	35	B	9	Residencial	1	1	1	3,06	2,49	5,46	2,88	18,032	2	Bom	231,589	0,432	8%	Fossa(sem rede de esgoto); Energia Comp.
D	36	B/D	10	Residencial	3	2	1º pav - 2 2º pav - 1	3,36	8,71	0	2,85	0	3	Bom	294,809	1,278	0%	
E	1													Razoável	860,378			Fossa(sem rede de esgoto); Energia Comp.
E	2	Rua projetada	621	Residencial	1	1	1	5	2,90;8,52	0	2,57	0	2	Bom	538,421	0,189	0%	Fossa(sem rede de esgoto); Energia Comp.
E	3														473,142			Lote Vazio
E	4														154,629			Lote Vazio
E	5														193,427			Lote Vazio
E	6														320,128			Lote Vazio
E	7														270,992			Lote Vazio
E	8																	Lote Vazio
E	9														201,175			Lote Vazio
E	10														150,746			Lote Vazio
E	11														349,938			Lote Vazio
E	12	A		Residencial	1	1	1	0	1	0	2,79	0	1	Bom	175,582	0,570	0%	Fossa(sem rede de esgoto); Energia Comp.; Duas casas separadas no mesmo lote
E	13	A	33	Residencial	2	1	2	0	1,27	0	3,26	0	2	Bom	154,621	1,293	0%	Fossa(se ligação de esgoto); Energia Comp.; Duas casas separadas no mesmo lote
E	14	A		Residencial	1	1	1	0	1,44	0	2,95	0	2	Bom	118,710	0,842	0%	Fossa(sem rede de esgoto); Energia Comp.
E	15	A	4	Residencial	3	2	1º pav - 1 2º pav - 2	0	0,67	0	2,76	0	1	Bom	87,462	3,430	0%	Fossa(sem rede de esgoto); Energia Comp.; Duas casas separadas no mesmo lote (mesmos recuos); Divisão do lote
E	16	A	4	Residencial	4	2	2	0	0	0	2,74	0	2	Bom	116,939	3,421	0%	Fossa (sem rede de esgoto); Energia compartilhada
E	17			Residencial											88,491			Lote Vazio
E	18														63,495			
E	20	A	17	Residencial	1	1	1	0	0	0	2,81	0	1	Razoável	62,951	1,589	0%	Fossa (sem rede de esgoto); Energia compartilhada
E	21			Residencial											119,384		0%	Lote Vazio
E	22	A	13	Residencial	3	2	1º pav - 1 2º pav - 2	0	0,87	0	2,83	0	1	Razoável	83,993	3,572	0%	Fossa (sem rede de esgoto); Energia compartilhada

Figura 52 Tabela Núcleo Pau a Pique I (Parte 04/05)

CADASTRO DAS DESCONFORMIDADES NÚCLEO PAU A PIQUE I																			
QUADRA	LOTE	RUA	Nº	USO	Nº DE UNID. DE PAV	QUANT. DE PAV	Nº UNIDADES /PAV	RECUO FRONT. (m)	RECUO LAT. (m)	RECUO FUND. (m)	PÉ DIR. (m)	ÁREA PERM. (m²)	Nº DE VAGAS ESTAC.	ASPECTO VISUAL	ÁREA DO LOTE (m²)	TAXA (Nº UNID./ALOTE) (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE	OBS.	
E	23	A	6	Residencial	2	3	1	0	0	0	2,86	0	1	Bom	83,992	2,381	0%	Fossa (sem rede de esgoto); Energia compartilhada; tem espaço aberto no meio da casa para ventilação.	
E	24	A	9	Residencial	1	1	1	0	0	0	2,9	0	1	Razoável	58,833	1,700	0%	1 Casa em construção; Fossa (sem rede de esgoto); Energia Comp.	
E	25														58,377				
E	26														122,465				
E	27														110,242				
E	28														92,258				
E	29	Estrada Pau a pique	2000	Residencial	1	2	1	10,2	0	0	2,72	59,9616	3	Razoável	403,248	0,248	15%	Fossa (sem rede de esgoto)	
F	1	Estrada José de Jesus		Comercial							2,98			Razoável	1908,359		0%	Quadra/ poço próx. Entrada 65m - abastece lavoura e terrenos do irmão / tem quadra e recuos, além de área permeável	
F	2														613,881				
F	3	Estrada José de Jesus		Residencial	2	2	1	0	0	0,85	2,83	0	2	Razoável	107,630	1,858	0%	Fossa (sem rede de esgoto)	
F	4	Estrada José de Jesus		Residencial	3	2	1º pav - 1 2º pav - 2	0	0	0	2,75	0	1	Razoável	109,733	2,734	0%	Fossa (sem rede de esgoto)	
F	5	Travessa 1		Residencial	3	2	1º pav - 1 2º pav - 2	0	3,46	0	2,81	0	2	Ruim	107,332	2,795	0%	1 casa em construção pav. Superior	
F	6	Travessa 1		Residencial	2	1	2	3,41	0	0	2,88	0	2	Razoável	119,235	1,677	0%		
G	1A	Estrada José de Jesus		Residencial	3	2	1º pav - 1 2º pav - 2	0	0	0	2,81	0	2	Bom					
G	1B	Travessa 1		Residencial	3	4	1º Pav - 0 2º Pav - 1 3º pav - 2 4º Pav - 1	0	0	0	2,7	0	3	Razoável	237,365	2,528	0%		
G	2														96,663				
G	3														119,505			Lote vazio	
					1,9	1,8	-	0,8	1,2	0,1	2,9	6,6	1,6	-	-	1,631	1,68%		
					MÉDIA														

Figura 53 Tabela Núcleo Pau a Pique I (Parte 05/05)

# Anexo G – Croqui Núcleo Pau a Pique II



Figura 54 Croqui Núcleo Pau a Pique II

# Anexo H – Planilhas de Dados

## Núcleo Pau a Pique II

QUADRA	LOTE	RUA	Nº	USO	Nº DE UNID. PAV	Nº UNID/PAV	RECUBO FRONTAL (m)	RECUBO LATERAL (m)	RECUBO FUNDO (m)	PÉ DIREITO (m)	ÁREA PERMEÁVEL (m²)	VAGAS ESTAC.	ASPECTO VISUAL	ÁREA DO LOTE (m²)	TAXA Nº UNID./Á LOTE (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE E (%)	OBS.					
A	1	Sem nome		Residencial	2							2	Bom	609.435		0%	Proprietário não localizado					
A	2	Sem nome		Residencial	2							2	Bom	495.509		0%	Proprietário não localizado					
A	3	Sem nome		Residencial	3	1	0	2,71	0	2,75	0	2	Bom	252.665	0,792	0%						
A	4	Sem nome		Residencial	3	1	0	2,22	9,03	2,89	56.527,8	2	Bom	330.699	0,907	17%						
A	5	Sem nome		Residencial	2	1	0				211.049	1										
A	6	Sem nome		Residencial	2	1	0	0	0	2,82	0	1	Razoável	78.198	2,858	0%						
B	1	Sem nome	2	Residencial	4	1	2,37	1,81	0	3,03	0	0	Razoável	878.695	0,455	0%	Uma casa em construção					
B	2	Sem nome		Residencial	1	1	1,98	3,75	0	0	0	2	Bom	332.779	0,306	0%	Proprietário não localizado					
B	3	Sem nome	1556	Residencial	1	1	3,48	1,2	0	2,37	0	0	Razoável	180.959	0,524	0%						
B	4	Entrada Pau a Pique	1539	Residencial	2		0	0	0	0	0	1	Bom	80.028		0%	Obs externa, 2/morador					
B	5	Entrada Pau a Pique		Misto	3	1	3	0	0	4,06	0	0	Razoável	205.693	2,633	0%						
B	6	Entrada Pau a Pique		Misto	3	1	3	0	0	4,06	0	0	Razoável	113.934	2,633	0%	Galpão					
B	7	Entrada Pau a Pique		Misto	3	1	3	0	0	4,06	0	0	Razoável	408.093		7%						
B	8	Entrada Pau a Pique		Residencial	1	1	0	3,08	0	2,15	12.317,2	0	Ruim	178.909	0,839	0%						
B	9	Entrada Pau a Pique		Comercial	1	1	0	0	1	2,39	0	0	Razoável	120.048	0,833	0%						
B	10	Entrada Pau a Pique		Residencial	2	2	1	0	0	2,9	0	1	Razoável	336.238	1,744	0%	Lote vazio					
B	11	Entrada Pau a Pique		Residencial	2	2	1	0	0	2,9	0	1	Razoável	114.651		0%						
B	12	Entrada Pau a Pique		Residencial	2	2	1	0	0	2,9	0	1	Razoável	155.045		0%						
B	13	Entrada Pau a Pique		Residencial	1	1	8	1,8	3,66	2,83	0	1	Razoável	118.955	0,869	0%	Proprietário não localizado					
B	14	Entrada Pau a Pique		Residencial	1	1	8	1,8	3,66	2,83	0	1	Razoável	118.955	0,869	0%						
B	15	Entrada Pau a Pique		Comercial	1	1	0	0	0	3,11	0	0	Bom	421.911	0,237	0%						
B	16	G		Residencial	1	1	0	1	0	0	0	0	Bom	957.080	0,209	0%	Obs externa, 2/morador; tem recuo no fundo; tem área permeável					
B	17A	G		Residencial	1	1	0	1	0	0	0	1	Bom	957.080	0,209	0%	Fossa (sem rede de esgoto)					
B	17B	G		Residencial	1	1	3,44	3,94	0	2,82	3,83	5	Bom	477.710	0,209	0%						
B	18	G		Residencial	1	1	1,75	1,75	0	2,8	0	2	Bom	162.207	0,616	0%	Uma casa em construção; Fossa; Energia compartilhada					
B	19	G		Residencial	1	1	0	0	0	2,81	0	2	Razoável	162.207	0,616	0%						
B	20	G		Residencial	1	1	0	0	0	2,81	0	2	Razoável	119.745		0%						
B	21	G		Residencial	3	2	19 pav - 1 28 pav - 2	0	0	2,85	0	1	Razoável	118.872	2,524	0%	Uma casa em construção; fossa (sem rede de esgoto); energia compartilhada					
B	22	G		Residencial	1	1	1	0	1,97	2,88	0	1	Razoável	113.300	0,867	0%	Fossa (sem rede de esgoto); Energia comp.					
B	23	G		Residencial	4	3	28 pav - 1 38 pav - 1	0	0,49	2,8	0	2	Razoável	136.856	2,923	0%	Fossa (sem rede de esgoto); energia comp.					
B	24	G		Residencial	1	1	15,27							116.623			Lote vazio					
B	25	G		Residencial	1	1	15,27							134.643			Lote vazio					
B	26	G		Residencial	1	1	15,27							134.643			Lote vazio					
C	1													243.349	0,411	15%	Obs externa, 2/morador					
C	2													137.712			Lote vazio					
C	3													104.477			Lote vazio					
C	4	Entrada Pau a Pique		Residencial	3	3	1	0	0,5	2,94	0	0	Razoável	159.931	1,888	0%	Sem revestimento; Uma casa em construção					
												1,8	1,6	1,3	0,7	2,8	5,2	1,3	1,06	2%		
MÉDIA																						

Figura 55 Tabela Núcleo Pau a Pique II

# Anexo I – Minuta de Lei

PROJETO DE LEI Nº 0000/2021

*Estabelece parâmetros de uso e ocupação do solo para os núcleos urbanos informais consolidados com processos administrativos instaurados como Regularização Fundiária de Interesse Social no Município de Louveira e dá outras providências.*

## CAPÍTULO I

### DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Ficam instituídos no Município de Louveira parâmetros de uso e ocupação do solo para os Núcleos Urbanos Informais Consolidados com processos administrativos instaurados como Regularização Fundiária de Interesse Social e dá outras providências.

§1º Os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos por esta Lei se aplicam para as edificações existentes, em construção e a construir.

§2º Considera-se edificações existentes as consolidadas até a data de publicação desta Lei.

§3º O Poder Executivo deverá notificar os responsáveis das obras embargadas nos NUIC com processos administrativos instaurados como REURB-S no prazo de 180 (cento e oitenta) dias da publicação desta lei para que os interessados procedam com a regularização.

§4º Todo Núcleo Urbano Informal Consolidado caracterizado como de Regularização Fundiária de Interesse Social será automaticamente classificado como Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS-1).

Art. 2º Para os efeitos desta Lei serão adotadas as seguintes definições:

I – REURB-S: Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social;

III – NUIC: Núcleos Urbanos Informais Consolidados;

V – FUMHAB: Fundação Municipal de Habitação de Louveira;

VI – SDU: Secretaria de Desenvolvimento Urbano;

VII – CRF: Certidão de Regularização Fundiária.

## CAPÍTULO II

### DOS PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

#### Seção I

#### DO USO DO SOLO

Art. 3º Fica autorizado a SDU emitir Certidão de Uso do Solo para o uso Habitacional e o uso Comercial de Pequeno Porte para os NUIC com processos administrativos instaurados como REURB-S.

Art. 4º Os usos do tipo habitacional deverão ser classificados nas seguintes categorias:

I – HRS1: Residência Unifamiliar, com ou sem edícula;

III – HRS2: Edifício Residencial com até 2 (dois) pavimentos e número de unidades imobiliárias autônomas limitadas a 1,65% da área do terreno, podendo elas estarem agrupadas horizontalmente e de forma superposta, admitindo-se qualquer configuração de agrupamento.

Art. 5º Os usos do tipo comercial de pequeno porte deverão ser classificados nas seguintes categorias:

I – CRS1: Atividades de comércio e/ou serviço que não causem nenhum tipo de incômodo a vizinhança e possam ser desenvolvidas na edificação de uso habitacional pelo próprio morador;

II – CRS2: Estabelecimentos diversificados de comércio e/ou serviço, de caráter local, que não causem incômodo a vizinhança, instalados em edificações com no máximo 2 (dois) pavimentos e número de unidades imobiliárias autônomas limitadas a 1,65% da área do terreno.

Art. 6º Os usos dos tipos Habitacional e Comercial de Pequeno Porte poderão ser conjugados em um mesmo terreno desde que a edificação fique limitada a 2 (dois) pavimentos e o número de unidades imobiliárias autônomas limitada a 1,65% da área do terreno.

Art. 7º O número de unidades imobiliárias autônomas permitidas será arredondado para o valor imediatamente acima independente da fração decimal encontrada.

Parágrafo Único. Deverá ser apresentado EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança) quando o número de unidades imobiliárias autônomas for superior ou igual a 9 (nove).

Art. 8º Não será necessário a emissão de Certidão de Uso do Solo para os imóveis:

I – com edificações existentes para o Uso Habitacional;

II – de categoria HRS1.

Art. 9º Para usos distintos do previsto nesta seção o pedido poderá ser analisado e deliberado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial ouvido a FUMHAB.

Art. 10. O disposto nesta Seção não se aplica para os NUIC localizados em área de manancial do município assim definida pela legislação municipal, a qual deverá ser objeto de normas específicas, com exceção ao uso de categoria HRS1 e CRS1.

## Seção II

### DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 11. Poderão ser dispensados os índices de utilização de terrenos

previsto na lei de uso, ocupação e parcelamento do solo para edificações existentes em NUIC para regularização edilícia.

Parágrafo único. Para efeito desta lei considera-se como índices de utilização de terrenos os recuos, a taxa de ocupação, o índice de aproveitamento, a taxa de permeabilidade e as vagas para veículos.

Art. 12. Para as edificações em construção e a construir os índices urbanísticos deverão se atentar:

I – para terrenos com área menor ou igual a 140,00 m<sup>2</sup>:

- a) Recuos: não se aplica;
- b) Índice de Aproveitamento: máximo de 2,0;
- c) Taxa de Ocupação: máximo de 80%;
- d) Taxa de Permeabilidade: mínimo de 3%;
- e) Vagas para Veículos: mínimo de 01 (uma) vaga por unidade imobiliária autônoma para o uso residencial e 01 (uma) vaga por unidade imobiliária autônoma para o uso comercial.

II – para terrenos com área superior a 140,00 m<sup>2</sup> e menor ou igual a 250,00 m<sup>2</sup>:

- a) Recuos: mínimo de 2,0 m (dois metros) para o recuo frontal, mínimo de 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros) de recuo lateral para um dos lados e mínimo de 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros) para o recuo de fundos;
- b) Índice de Aproveitamento: máximo de 1,6;
- c) Taxa de Ocupação: máximo de 75%;
- d) Taxa de Permeabilidade: mínimo de 7%;
- e) Vagas para Veículos: mínimo de 01 (uma) vaga por unidade imobiliária autônoma para o uso residencial e 01 (uma) vaga por unidade imobiliária autônoma para o uso comercial.

III – para terrenos com área superior a 250,00 m<sup>2</sup>: deverão ser seguidas, conforme o índice, as especificações estabelecidas pela lei de uso, ocupação e



parcelamento do solo e as especificações para o zoneamento em que a ZEIS-1 está inserida.

§1º Para efeitos desta Lei considera-se edificação em construção aquela que ainda não foi implantada a cobertura.

§2º Nos edifícios de múltiplos pavimentos deverá ser considerado como existente os pavimentos que já possuem laje e em construção os que iniciaram o fechamento e estão sem cobertura.

### CAPÍTULO III

#### DAS CONDIÇÕES EDILÍCIAS

##### Seção I

#### DAS EDIFICAÇÕES EXISTENTES

Art. 13. As edificações existentes deverão apresentar condições de habitabilidade, salubridade e estabilidade a serem atestadas por profissional habilitado contratado pelo interessado.

§1º Poderá o profissional habilitado exigir obras de adequação para garantir as condições previstas no *caput*.

§2º Para a execução das obras referidas no parágrafo anterior será concedido prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da autorização, prorrogáveis por igual período.

Art. 14. As edificações existentes serão regularizadas mediante projeto aprovado, alvará e habite-se.

§1º A SDU poderá no momento da vistoria de habite-se questionar as condições de habitabilidade, salubridade e estabilidade da edificação, exigindo do profissional responsável Estudo Técnico que fundamentou o seu Atestado.

§2º Diante do Estudo Técnico apresentado poderá a SDU exigir mediante

fundamento que seja realizada obras de adequação a serem propostas pelo profissional responsável.

## Seção II

### DAS EDIFICAÇÕES EM CONSTRUÇÃO E A CONSTRUIR

Art. 15. As edificações em construção e a construir deverão apresentar condições de habitabilidade, salubridade e estabilidade a serem atestadas por profissional habilitado contratado pelo interessado.

§1º As condições de habitabilidade e salubridade deverão estar em conformidade com as normas sanitárias municipais e estaduais.

Art. 16. As edificações em construção e a construir serão licenciadas mediante projeto aprovado e alvará de construção.

Art. 17. Após o término da construção, o proprietário junto com o profissional habilitado, deverá requerer o habite-se a SDU.

## CAPÍTULO IV

### DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 18. Nos NUIC com processos administrativos instaurados para REURB-S o interessado em regularizar sua construção ou em construir em seu terreno deverá solicitar a SDU o licenciamento de seu requerimento sendo o procedimento administrativo o mesmo dos aplicados nos demais imóveis do município.

Parágrafo único. Poderá a SDU requerer a FUMHAB parecer da existência de processo administrativo instaurado como REURB-S para o núcleo urbano informal consolidado.

Art. 19. No caso das construções já existentes não será necessário a apresentação do projeto arquitetônico, sendo os documentos apresentados

complementados:

I - pelo Atestado do responsável técnico referente a habilitabilidade, estabilidade e salubridade das edificações;

II - pelo Projeto Simplificado.

Parágrafo Único. A SDU por meio de Resolução definirá o modelo do Atestado e do Projeto Simplificado a ser apresentado pelo profissional habilitado.

Art. 20. Poderá ser utilizado para a regularização das construções existentes o instrumento Do Condomínio Urbano Simples nos NUIC com processos administrativos instaurados como REURB-S e com CRF registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

§1º Os parâmetros urbanísticos locais serão os estabelecidos por esta lei.

§2º A aprovação da regularização deverá ser realizada de forma conjunta entre a SDU e a FUMHAB.

Art. 21. Nos NUIC com processos administrativos instaurados para REURB-S e com a CRF não registrada no Cartório de Registro de Imóveis não será necessário a apresentação da matrícula do imóvel.

§1º A SDU deverá solicitar parecer da FUMHAB quanto a regularidade das medidas perimétricas do imóvel e se o interessado está apto para requerer a regularização ou construção no terreno.

§2º A FUMHAB tomará todas as medidas necessárias para garantir a segurança jurídica e técnica do pleito do interessado devendo providenciar no mínimo:

I – anuência de todos os confrontantes e terceiros interessados do terreno o qual será edificado ou a construção regularizada;

II – que a descrição perimétrica esteja baseada em levantamento planialtimétrico georreferenciado.

Art. 22. As construções já licenciadas poderão ter seus projetos substituídos para se adequar aos parâmetros desta Lei.

Art. 23. Todos os trabalhos desenvolvidos devido a aplicação desta Lei deverão ser precedidos de documento de Responsabilidade Técnica do autor e

responsável técnico pelo projeto e execução.

## CAPÍTULO V

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 24. Não serão regularizadas as construções que incidam sobre área objeto de demanda judicial que verse sobre direitos reais de garantia ou constrições judiciais, bloqueios e indisponibilidades, até o trânsito em julgado da decisão, ressalvadas as hipóteses de o objeto da demanda não impedir a análise da regularização ou edificação da construção pelo Poder Executivo ou de prévio acordo entre as partes.

Art. 25. Não poderão ser licenciadas a regularização e a construção nos lotes situados em áreas definidas como de risco e de proteção ambiental com processos administrativos instaurados para REURB-S e ainda não registrados no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 26. Para obter os benefícios desta Lei poderá os interessados solicitar a contratação de profissional técnico especializado cadastrado em Programa de Assessoria Técnica de Interesse Social desde que comprovada o critério de baixa renda.

Art. 27. Haverá isenção de todas as taxas e emolumentos referentes à primeira licença urbanística e ao primeiro Habite-se das edificações que se enquadrem nos critérios de interesse social e que estejam localizadas em áreas que tenham sido objeto de REURB-S.

Art. 28. Deverão ser aplicados a legislação urbanística e edilícia municipal para os casos omissos desta Lei.

Art. 29. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogada as demais disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Louveira, \_\_\_ de Novembro de 2021.