

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL - UFRGS**  
**ESCOLA DE ADMINISTRAÇÃO**  
**PROGRAMA NACIONAL DE FORMAÇÃO EM ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA**  
**CURSO DE ESPECIALIZAÇÃO EM GESTÃO PÚBLICA**

**JULIANA MICHELE SILVANO CABRERA**

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA:**  
**A APLICAÇÃO DO ESTATUTO DA CIDADE NO MUNICÍPIO DE SAPIRANGA**

**SAPIRANGA-RS**

**2015**

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL - UFRGS**  
**ESCOLA DE ADMINISTRAÇÃO**  
**PROGRAMA NACIONAL DE FORMAÇÃO EM ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA**  
**CURSO DE ESPECIALIZAÇÃO EM GESTÃO PÚBLICA**

**JULIANA MICHELE SILVANO CABRERA**

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA:**  
**A APLICAÇÃO DO ESTATUTO DA CIDADE NO MUNICÍPIO DE SAPIRANGA**

Trabalho de Conclusão de Curso, apresentada ao Curso de Especialização em Gestão Pública Municipal - modalidade a distância - da Universidade Federal do Rio Grande do Sul como requisito para a obtenção do título de especialista em Gestão Pública.

Orientador: Prof. Dr. Eber Pires Marzulo

SAPIRANGA-RS

2015

## **FOLHA DE APROVAÇÃO**

**Juliana Michele Silvano Cabrera**

### **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: A APLICAÇÃO DO ESTATUTO DA CIDADE NO MUNICÍPIO DE SAPIRANGA**

Aprovado em \_\_\_\_\_ de maio de 2015.

BANCA EXAMINADORA:

---

Professor Orientador Dr. Eber Pires Marzulo

---

Professora Dra. Cristina Amélia Carvalho

---

Professor Dr. Ivan Antônio Pinheiro

***Dedico aos servidores públicos.***

## **AGRADECIMENTOS**

*Agradeço a todos que me ajudaram a tornar possível este trabalho.*

*Ao Governo Federal, através do Ministério da Educação e Cultura, da Universidade Aberta do Brasil e da Universidade Federal do Rio Grande do Sul pela oportunidade.*

*Ao município de Sapiranga, meu local de trabalho.*

*A minha família, pela compreensão e pelo apoio fornecido para a realização de meu sonho.*

*Aos meus colegas de trabalho, por me ajudarem a aprimorar este trabalho, em especial, às que me acompanharam durante todo o curso.*

*Aos colegas da Especialização em Gestão Pública Municipal – EAD, da UFRGS, pela troca de experiências e novas amizades.*

*Aos tutores que, mesmo à distância, foram muito eficientes em transmitir seus conhecimentos.*

*À tutora Michelle Nascimento da Silva e ao orientador Prof. Eber Pires Marzulo, pela empenho e orientação neste trabalho.*

***De nada valerá a força que tenhas se  
nunca te aventureares a testá-la.***

*J. J. Camargo*

## RESUMO

Considerando a questão habitacional brasileira, e de que a moradia é um direito do cidadão e é dever da Administração Pública proporcionar o bem estar da população. Tem-se a regularização fundiária como forma de minimizar o contexto atual, proporcionando o direito à terra urbanizada. Assim, estudou-se os loteamentos consolidados no município de Sapiroanga, em conjunto com a aplicação da legislação disponível, em especial ao Estatuto da Cidade. A coleta de dados foi realizada a partir da observação e análise de documentos disponíveis na Prefeitura, com o objetivo de identificar e classificar as irregularidades. Os resultados obtidos são de que a legislação está aplicada em alguns casos e que os poderes executivo, legislativo e judiciário necessitam de entendimento em conjunto e que a partir dos dados levantados é possível projetar ações futuras para viabilizar a solução do problema. Sugere-se a continuidade de estudo dessa natureza para aprofundar o assunto e explorar os demais instrumentos previstos no Estatuto da Cidade.

**Palavras-chave:** Regularização fundiária. Estatuto da Cidade. Legislação.

## RESUMEN

Teniendo en cuenta el problema de viviendas en el Brasil, y que la vivienda es un derecho civil y es el deber de la Administración Pública para proporcionar el bienestar de la población. Se tiene a la regularización de tierras con el fin de minimizar el contexto actual, dando el derecho a tierras urbanizadas. Por lo tanto, se estudió el loteo consolidado en la ciudad de Sapiroanga, conjuntamente con la aplicación de la legislación actual, en particular con el Estatuto da Cidade. La recolección de datos se realizó a través de la observación y el análisis de los documentos disponibles de la Municipalidad con el fin de identificar y clasificar las irregularidades. Los resultados fueron, que la legislación se aplica en algunos casos y que los poderes Ejecutivo, Legislativo y Judicial, requieren comprensión juntos y que a partir de los datos recogidos es posible diseñar acciones futuras para facilitar la solución del problema. Es recomendable la continuidad del estudio de este tema, para profundizar el asunto y explorar los otros instrumentos previstos en el Estatuto da Cidade.

**Palabras claves:** Regularización territorial. Estatuto da Cidade. Legislación.



## LISTA DE GRÁFICOS

<b>Gráfico 1:</b> Situação dos Loteamentos em Sapiranga .....	23
<b>Gráfico 2:</b> Origem do Loteamento .....	24

## LISTA DE TABELAS

<b>Tabela 1:</b> Loteamentos Gravados como ZEIS .....	25
<b>Tabela 2:</b> Loteamentos aprovados no Município, sem Registro Imobiliário .....	25
<b>Tabela 3:</b> Loteamentos com tramitação na esfera judicial .....	26
<b>Tabela 4:</b> Loteamentos sem aplicação de regularização .....	28

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO .....</b>	<b>11</b>
<b>2 SISTEMA HABITACIONAL .....</b>	<b>14</b>
2.1 A HABITAÇÃO NO BRASIL .....	14
2.2 ESTATUTO DA CIDADE – LEI FEDERAL N.º 10.257/2001 .....	18
2.3 O PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE SAPIRANGA .....	19
<b>3 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS .....</b>	<b>21</b>
<b>4 O MUNICÍPIO DE SAPIRANGA .....</b>	<b>23</b>
4.1 A SITUAÇÃO DOS LOTEAMENTOS NO MUNICÍPIO DE SAPIRANGA .....	23
4.2 ANÁLISE DOS RESULTADOS DA PESQUISA .....	27
<b>CONCLUSÕES .....</b>	<b>30</b>
<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>32</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>34</b>
<b>ANEXO A – LEI MUNICIPAL N.º 4627/2010 .....</b>	<b>35</b>
<b>ANEXO B – LEI MUNICIPAL N.º 4627/2010 .....</b>	<b>38</b>
<b>APÊNDICES .....</b>	<b>42</b>
<b>APÊNDICE A – LOTEAMENTOS SAPIRANGA .....</b>	<b>43</b>

## 1 INTRODUÇÃO

O foco deste estudo reside na problemática da regularização fundiária e a aplicação do Estatuto da Cidade no Município de Sapiranga - RS. Entende-se por regularização fundiária o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, que podem ser promovidas pelo poder público por razões de interesse social, com o propósito de adequar os assentamentos informais consolidados, para garantir o direito à moradia e de propriedade.

O crescimento urbano no Brasil gerou desigualdades e privou a população de menor renda de condições básicas para inserção na cidade. Os municípios cresceram potencialmente e o território urbano não acompanhou, faltam planejamento e gerência quanto a terra urbanizada. O acesso à moradia está fora do alcance da população de baixa renda, a qual está inserida em parcelamentos irregulares e/ou clandestinos, muitas vezes sem documentação ou infraestrutura urbana.

Sapiranga, município do Estado do Rio Grande do Sul (RS), situado na Região Metropolitana de Porto Alegre, emancipado em 1954, possui uma população de 74.985 habitantes, Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) de 0,806 e PIB per capita de R\$ 12,8 mil, segundo Censo de 2010 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). A indústria calçadista é a principal atividade da região e do município, destacando-se no mercado interno e externo.

Considerando o cenário acima exposto, surge o Estatuto da Cidade, Lei n.º 10.257/2001, que redefiniu a função do Plano Diretor municipal e trouxe sua obrigatoriedade para as cidades com mais de 20 mil habitantes e regiões metropolitanas. Logo, é o instrumento básico para a política urbana, responsável pelos critérios para o cumprimento da função social da propriedade. O Município de Sapiranga revisou seu Plano Diretor em 2011, incluindo todos os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade.

Em que pese o Estatuto da Cidade, a falta de título de propriedade continuou sendo um dos maiores entraves aos moradores de loteamento irregular, uma vez que ficam excluídos dos benefícios sociais, assim como sofrem com a falta de serviços adequados de abastecimento de água, energia elétrica e esgotamento sanitário. A regularização fundiária busca resolver problemas habitacionais, proporcionando segurança jurídica de posse e propriedade.

De acordo com a Secretaria de Planejamento Urbano, o município de Sapiranga carece de informações para efetivar a regularização fundiária. Neste âmbito, busca-se recolher e ordenar dados dos parcelamentos consolidados no município para uma leitura da situação atual.

No contexto apresentado buscou-se responder a seguinte questão de pesquisa: a adoção dos instrumentos jurídicos previstos no Estatuto da Cidade viabiliza o registro imobiliário dos parcelamentos irregulares no Município de Sapiranga?

Para responder a essa questão, o estudo adotou:

Como objetivo geral: (a) analisar a aplicabilidade do Estatuto da Cidade, em especial a instituição de Zona Especial de Interesse Social - ZEIS no que diz respeito à regularização dos parcelamentos irregulares;

Como objetivos específicos: (a) recolher e ordenar os dados dos parcelamentos no município de Sapiranga; (b) descrever a situação dos parcelamentos irregulares no Município de Sapiranga. (c) identificar quais parcelamentos iniciaram o processo utilizando o Estatuto da Cidade.

Para alcançar os objetivos apresentados, foram realizados levantamentos nos arquivos da Prefeitura, em livros de textos, buscas referentes ao assunto na internet, na Legislação Federal, Estadual e Municipal, para assim abordar o tema de forma ampla. Acrescido ainda, de leitura exploratória e seletiva de documentos para embasamento de reflexões e comparações dos mesmos.

O trabalho foi organizado em duas partes: No primeiro capítulo abordou-se a origem da irregularidade dos parcelamentos com um breve histórico das políticas públicas habitacionais, com vistas a dar embasamento teórico ao estudo proposto, bem como a apresentação do Estatuto da Cidade. No segundo capítulo, descreveu-se a metodologia utilizada para o desenvolvimento desta pesquisa, o estudo de caso com foco na identificação dos parcelamentos irregulares no município de Sapiranga.

Ainda, expõe-se como se deu a coleta de dados, com base na pesquisa em arquivos do Município, com levantamento dos dados quanto à quantidade e localização dos parcelamentos irregulares, assim como as irregularidades existentes que não permitiram o registro imobiliário. E a partir deste ponto, apresentou-se a análise dos dados coletados, ordenando cada parcelamento de acordo com a identificação de intenção de regularização já iniciada.

Por fim, foram abordadas as conclusões da pesquisa, analisando a aplicabilidade do Estatuto da Cidade com foco no instrumento de Zona Especial de Interesse Social – ZEIS. Das considerações quanto a sugestões de melhorias e reflexão quanto aos dados obtidos na pesquisa.

## 2 SISTEMA HABITACIONAL

Neste capítulo, apresenta-se um breve histórico da habitação no Brasil, a descrição de itens relevantes para esse assunto, previstos no Estatuto da Cidade, ambos com vistas a dar embasamento teórico ao estudo. Na continuidade, a previsão e a inclusão do Estatuto no município de Sapiranga.

### 2.1 A HABITAÇÃO NO BRASIL

O sistema habitacional brasileiro tem sido destaque entre as políticas urbanas, com grande incentivo por parte do Governo Federal, através de financiamentos, promovendo ampla discussão nas esferas municipal e estadual. A questão habitacional, além de ser a falta de moradia, reflete também na função registral, que é a declaração do direito real, essa que por sua vez é de difícil acesso à população.

A cidade, enquanto local permanente de moradia e trabalho, se implanta quando a produção gera um excedente, uma quantidade de produtos para além das necessidades de consumo imediato.

O excedente é, ao mesmo tempo, a possibilidade de existência da cidade – na medida em que seus moradores são consumidores e não produtores agrícolas – e seu resultado – na medida em que é a partir da cidade que a produção agrícola é impulsionada. Ali são concebidas e administradas as grandes obras de drenagem e irrigação que incrementam a produtividade da terra; ali se produzem as novas tecnologias do trabalho e da guerra. Enfim, é na cidade, e através da escrita, que se registra a acumulação de riquezas, de conhecimento (ROLNICK, 1988, p. 16).

O ato de morar faz parte da própria história do desenvolvimento da vida humana. Isso significa dizer que não podemos viver sem ocupar lugar no espaço. Entretanto as características desse ato mudam de acordo com cada contexto sociopolítico e econômico. Podemos dizer, então, que o ato de morar tem um conteúdo político, social, econômico e, principalmente, espacial. No contexto dessa espacialidade, podemos observar características diversas da habitação e, por conseguinte, formas espaciais diferentes, concretizando uma produção diferenciada da cidade (GOMES; SILVA; SILVA, 2003).

Foi a partir dos anos 1960 que o Brasil incentivou o sistema habitacional, através do Banco Nacional de Habitação (BNH), e do Sistema Federal de Habitação (Sefhau), visando não somente à habitação, mas também ao desenvolvimento econômico do país.

A ação do BNH não se limitou apenas à habitação; atuou, também, no setor de desenvolvimento urbano, sendo considerado como um dos mais expressivos agentes financeiros do processo de desenvolvimento urbano. Esse banco financiou obras de infraestrutura urbana: melhorou o sistema viário e pavimento das cidades; bem como aperfeiçoou a rede de energia elétrica, de transportes e de comunicação, incentivou a educação e a cultura, melhorou os serviços públicos dentre outros. Podemos, então, afirmar que o BNH foi um dos importantes promotores das transformações urbanas no Brasil.

O Sistema Financeiro de Habitação - SFH -, gerenciado pelo BNH, foi de fato um instrumento oficial através do qual se estabeleceram as condições para a capitalização das empresas ligadas à construção civil, além de permitir a estruturação de uma rede de agentes financeiros privados, realizando, assim, o financiamento da produção (GOMES; SILVA; SILVA, 2003).

O BNH foi extinto em 1986, mas a crise habitacional vinha desde 1980, em substituição, a Caixa Econômico Federal responsabilizou-se pelo sistema habitacional, tentando administrar um mercado em crise. Percebe-se nesse momento que os investimentos realizados pelo Banco, ficaram suspensos e projetos abandonados, estagnando o crescimento urbano.

Em 1988 com a elaboração da Constituição Federal, a política urbana foi contemplada nos artigos 182 e 183:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º - O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana

§ 2º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º - As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º - É facultado ao poder público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem



oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º - O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º - Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º - Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Já nos anos 1990, o sistema de habitação continuou paralisado devido à política do governo de Collor de Melo, que confiscou as Cadernetas de Poupança, gerando estagnação dos investimentos (GOMES; SILVA; SILVA, 2003).

Assim, entre 1986 (extinção do BNH) e 2003, quando foi criado o Ministério das Cidades, a política habitacional, de responsabilidade do Governo Federal, foi praticamente nula, devido à falta de estratégias e programas sociais. Mesmo tendo a Constituição de 1988, os investimentos e incentivos em moradia e infraestrutura foram precários, não acompanharam o crescimento populacional (BONDUKI, 2008).

Em 2003, com a criação do Ministério das Cidades, que contemplava as áreas de habitação, saneamento, transportes urbanos e planejamento territorial, deu-se início a uma nova fase.

A estrutura do Ministério das Cidades constitui hoje um paradigma, não só em território brasileiro, mas como em toda a América Latina. O movimento social formado por profissionais, lideranças sindicais e sociais, ONGs, intelectuais, pesquisadores e professores universitários foi fundamental para a criação do Ministério das Cidades. Esse movimento alcançou várias conquistas nos últimos 15 anos tais como a inserção inédita da questão urbana na Constituição federal de 1988, a lei federal Estatuto da Cidade, de 2001, e a Medida Provisória 2220, também de 2001.

Outro aspecto fundamental de sua criação está na busca da definição de uma política nacional de desenvolvimento urbano em consonância com os demais entes federativos (município e estado), demais poderes do Estado (legislativo e judiciário) além da participação da sociedade visando a coordenação e a integração dos investimentos e ações nas cidades do Brasil dirigidos à diminuição da desigualdade social e à sustentabilidade ambiental (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2013).

A partir de 2005, o financiamento imobiliário direcionou-se à população de baixa renda, com oferecimento de subsídios para a faixa etária menos favorecida. Através de medidas, o governo estimulou o mercado imobiliário. Podemos citar o Programa Minha Casa Minha Vida, direcionada à construção de moradias e o PAC Programa de Aceleração do Crescimento destinado a investimentos na área de energia, rodovias, portos, saneamento e habitação (BONDUKI, 2008).

Considerando a falta de investimentos no setor imobiliário e urbano e o incentivo às indústrias, aumentando o êxodo rural; reflete-se diretamente no processo de formação de loteamentos e moradias irregulares. Devido à falta de opções, de acordo com a renda familiar, a moradia disponível para as famílias de baixa renda, restringiu-se na habitação informal.

Segundo Maricato (2003) o loteamento ilegal e a favela constituem-se como as alternativas mais comuns de moradia da maior parte da população residente na zona urbana de renda baixa e média baixa. Foi a solução que o desenvolvimento urbano, no Brasil, proporcionou à grande parte dos moradores das grandes cidades. Tratando-se de irregularidade urbana, Pinheiro (2010, p.32) divide as cidades em:

Nossas cidades, de forma geral, estão divididas social e espacialmente em duas:

- Cidade formal, rica, regularizada, com infraestrutura completa, usufruindo do melhor que a comunidade pode ter em comércio, serviços, cultura e lazer. É a parte da cidade que concentra a população com maior renda, maior escolaridade, mais branca.
- Cidade informal, ilegal, precária, eternamente inacabada, é a cidade dos mais pobres, com menos estudo, mais negra e com maior índice de mortalidade.

Enfatizando o quadro social brasileiro, Maricato (2003), afirma que: “a essência das ocupações ilegais e da produção dessa cidade informal está na ausência de uma política pública que abranja a ampliação do mercado legal privado (em outras palavras, é preciso baratear o produto), prevendo a participação de agentes lucrativos e não lucrativos e a promoção pública subsidiada para as famílias cujas rendas estejam abaixo dos cinco salários mínimos. Em outras palavras, as favelas e os loteamentos ilegais continuarão a se reproduzir enquanto o mercado privado e os governos não apresentarem alternativas habitacionais.”

A regularização fundiária encontra embasamento legal na Constituição Federal, ao prever como direito e garantia fundamental a função social da propriedade urbana e direito à moradia, o capítulo da Política Urbana e a previsão da usucapião especial urbano e concessão de uso (artigo 183). Bem como, na legislação infraconstitucional, através do Estatuto da Cidade, Lei Nacional de Regularização Fundiária de Assentamentos Urbanos (Lei n.º 11.977/2009) e Lei n.º 12.424/2011.

Neste contexto, percebe-se a responsabilidade dos governantes para com a política social do país, é necessária a aplicação de políticas públicas direcionadas

para a população de baixa renda. Disponibilizar de alternativas para essas famílias terem acesso à urbanização planejada.

## 2.2 ESTATUTO DA CIDADE – LEI FEDERAL N.º 10.257/2001

Com a aprovação da Lei Federal n.º 10.257/2001 que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece-se diretrizes gerais da política urbana brasileira. Denominada Estatuto da Cidade, tramitou por mais de dez anos no Congresso Nacional até ser aprovada, através dela criou-se novos instrumentos para viabilizar a regularização fundiária. São eles: (a) usucapião especial de imóvel urbano; (b) concessão de uso especial para fins de moradia; (c) concessão de direito real de uso; (d) zonas especiais de interesse social; (e) demarcação urbanística para fins de regularização fundiária (f) legitimação de posse; (g) direito de superfície; (h) transferência do direito de construir e (i) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos. Esses instrumentos necessitam estar previstos no Plano Diretor de cada município, este elaborado e aprovado pela Câmara de Vereadores após ser discutido em Audiência Pública, pois eles também podem alterar significativamente a propriedade urbana.

O Estatuto estabelece objetivos para o uso da propriedade urbana, da segurança e do bem estar dos cidadãos, é dividido em cinco capítulos, são eles: Diretrizes Gerais, Dos Instrumentos da Política Urbana, Do Plano Diretor, Da Gestão Democrática da Cidade e Disposições Gerais. Também vislumbra a cidade sustentável, legislando sobre a preservação ambiental.

No inciso XIV do artigo 2º do Estatuto da Cidade, tem-se:

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais; (BRASIL, 2001)

No que tange a regularização fundiária, nota-se a preocupação em promover a ordenação dos parcelamentos irregulares, em especial, as áreas ocupadas por população de baixa renda, considerando a legislação ambiental.

Considerando a Constituição Federal e o Estatuto da Cidade, cabe ao município a competência de organizar o desenvolvimento da cidade e da propriedade, através do Plano Diretor, que é o instrumento básico do desenvolvimento urbano.

O Estatuto prevê mudanças significativas na administração municipal, a principal é a elaboração ou reformulação do Plano Diretor de acordo com as diretrizes contidas no Estatuto da Cidade, em especial ao processo participativo. Se o município possui o Plano Diretor Participativo, tem essa etapa concluída, caso contrário, iniciará a elaboração do Plano com base nas diretrizes do Estatuto.

Tratando de regularização fundiária, a alínea “f”, do inciso V do artigo 4º do Estatuto da Cidade é de fundamental importância: “Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos: [...] V – institutos jurídicos e políticos: [...] f) instituição de zonas especiais de interesse social” (BRASIL, 2004).

É o instrumento que define Zonas Especial de Interesse Social (ZEIS), que reconhece e insere o assentamento no mapa. Cria-se a zona delimitando-a, e especifica-se o zoneamento para a realidade do local, considerando o perfil econômico, permitindo exceções de zoneamento ou de medidas para viabilizar a regularização. É a excepcionalidade em relação aos índices de aproveitamento e taxas de ocupação, ou até dimensões do imóvel, com o propósito de evitar intervenções na ocupação já existente. Para a implementação das ZEIS, é necessário legislação municipal, podendo ser inserida no Plano Diretor ou por Lei específica, sendo definida e gravada nos termos do Estatuto da Cidade.

### 2.3 O PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE SAPIRANGA

A existência do Plano Diretor do município é a primeira exigência do Estatuto da Cidade. O município de Sapiranga possui Plano Diretor desde 1976, reformulado em 1986, novamente em 1999 e a última versão é de 30 de agosto de 2011. Como possui mais de 20.000 habitantes e integra a região metropolitana de Porto Alegre, teve a obrigação de reformular o Plano de 1999.

O Estatuto oferece diversos instrumentos urbanísticos a serem utilizados pelos municípios, cada um considerando suas características. Esses instrumentos precisam ser analisados e adaptados para a realidade de cada situação, sendo necessário amplo estudo e critérios para definição da utilização de cada um.

O Estatuto relaciona mais de 30 instrumentos classificando-os em: instrumentos de planejamento, institutos tributários e financeiros e institutos jurídicos e políticos. Muitos já existiam antes do estatuto. O Estatuto induz a articulação entre a política tributária e a política urbana. Destacamos aqui alguns desses instrumentos pelo seu caráter inovador ou potencial de promover o desenvolvimento urbano e os agrupamos, tendo como subsídios documentos do Ministério das Cidades da Campanha Nacional Plano Diretor Participativo: Cidade de todos (PINHEIRO, 2010, p. 64).

Considerando que o Estatuto prevê além dos instrumentos urbanísticos, a participação popular, exercida através de audiências ou consultas públicas e de representação de segmentos da comunidade, tem-se a necessidade de grande volume de trabalho e preparo de material para apresentar a todos.

Art. 43. Para garantir a gestão democrática da cidade, deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

I – órgãos colegiados de política urbana, nos níveis nacional, estadual e municipal;

II – debates, audiências e consultas públicas;

III – conferências sobre assuntos de interesse urbano, nos níveis nacional, estadual e municipal;

IV – iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

V – (VETADO) (BRASIL, 2001)

Na reformulação do Plano Diretor do município de Sapiranga, realizada no decorrer do ano de 2011, foi observado o Estatuto da Cidade e seus instrumentos. As principais alterações, em relação ao plano anterior, foram a inclusão da área rural no mapa do município, a regulamentação dos instrumentos previstos e a tentativa de participação popular. Entre os instrumentos inseridos, têm-se, notadamente, as ZEIS (Zona Especial de Interesse Social), a qual flexibiliza os critérios urbanísticos nos parcelamentos consolidados, viabilizando, assim, a regularização destes. A instituição destas zonas especiais se deu através da publicação das Leis Municipais n.º 4.727/2010 e 5.027/2012.

### 3 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

Para a efetivação do presente estudo de caso utilizou-se como referência, a definição de YIN (2004).

Em geral, os estudos de caso representam a estratégia preferida quando se colocam questões do tipo “como” e “por que”, quando o pesquisador tem pouco controle sobre os eventos e quando o foco se encontra em fenômenos contemporâneos inseridos em algum contexto da vida real.

Justifica-se a opção pelo estudo de caso pela estratégia de examinar um acontecimento contemporâneo inserido na vida real, sem poder manipulá-lo. Acrescido da observação direta do pesquisador, pois a mesma foi realizada no ambiente de trabalho.

Para a visualização do quadro situacional dos loteamentos no município, a autora deste trabalho, funcionária da Secretaria de Planejamento Urbano, no Departamento de Licenciamento de Loteamentos, com o objetivo de levantar o problema e a situação de cada parcelamento iniciou este trabalho. Para esse estudo, as fontes de evidência utilizadas na coleta de dados foram: pesquisa documental junto a registros em arquivos e observação. Utilizou-se essa duas fontes de evidências com a finalidade de ambas complementarem-se.

A pesquisa se deu diretamente junto ao Departamento de Licenciamento da Secretaria de Planejamento Urbano de Sapiranga, visto que, até a presente data, não existiam relatórios sobre a quantidade e a situação de cada loteamento no município. Utilizou-se dos arquivos físicos de loteamentos do Departamento de Licenciamento, onde para cada loteamento existe uma pasta física com o histórico de cada um. Assim, a autora pesquisou em mapas, planilhas, memoriais e registros dos parcelamentos, realizando uma revisão dos documentos disponíveis.

A observação, é resultado da vivência da autora, que trabalha no setor de regularização há aproximadamente um ano e mais oito anos no licenciamento de loteamentos. A vivência no licenciamento permite a visão geral de todo o processo de licenciar o parcelamento e conhecimento de legislação. Essa observação contribuiu para corroborar as demais fontes de evidência ao estudo quando relacionada com as demais evidências.

Assim, durante a pesquisa, realizou-se uma busca nos arquivos municipais com a finalidade de identificar os loteamentos irregulares existentes. Ainda, realizou-se busca em arquivos físicos, documentos e projetos de loteamentos encaminhados nos anos 90, junto ao Departamento de Licenciamento de Saporanga. Registre-se que nesta época todos os processos eram físicos, não existindo arquivos digitais, assim como no sistema digital não encontram-se registros destes parcelamentos, uma vez que somente após o ano de 2000, iniciou-se o processo digital na Secretaria, ainda que precário.

Esse estudo de caso caracterizou-se pelo confronto da análise da legislação pesquisada sobre regularização fundiária com as observações do quadro pesquisado no município de Saporanga. O maior obstáculo foi a carência de informações sistematizadas sobre os loteamentos.

## 4 O MUNICÍPIO DE SAPIRANGA

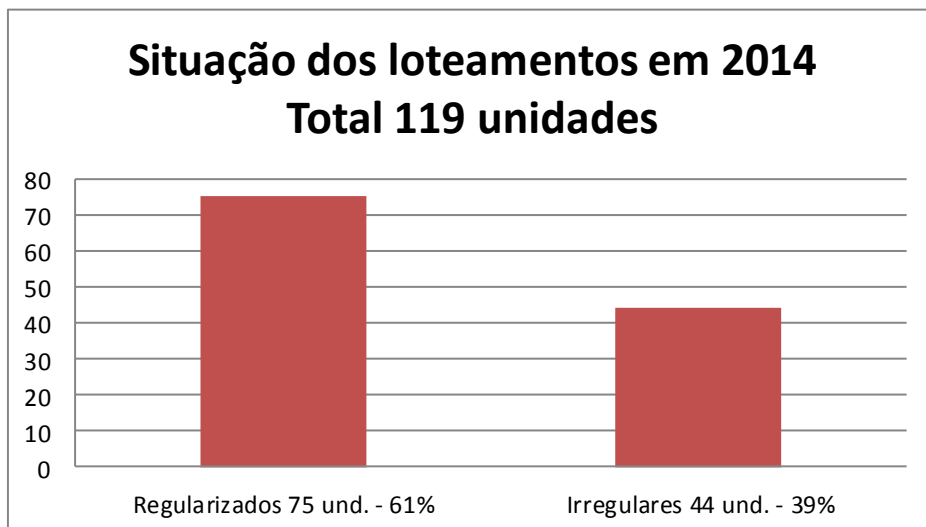
Neste capítulo, é descrito o desenvolvimento da pesquisa realizada na Secretaria de Planejamento Urbano do município de Saporanga, especificamente o levantamento documental da situação de cada loteamento do município. Ademais, será analisada a instituição de ZEIS, previstas como instrumentos do Estatuto da Cidade, nos loteamentos considerados irregulares no município.

### 4.1 A SITUAÇÃO DOS LOTEAMENTOS NO MUNICÍPIO DE SAPIRANGA

Historicamente, no município de Saporanga, precisamente durante os anos 80 e 90, ocorreu um crescimento urbano acelerado que aqueceu o mercado imobiliário, ou seja, aumentou o custo da moradia própria. Esse cenário resultou no crescimento da moradia informal, sendo essa a única opção para a classe trabalhadora. Referida informalidade se caracterizou, sobretudo, na consolidação dos loteamentos irregulares. Desde então, no município de Saporanga, a gestão municipal depara-se com problemas de moradia informal.

Neste estudo foram relacionados cento e dezenove loteamentos implantados no município, desde a Lei Federal n.º 6.766/79 até a presente data, todos apresentados no Apêndice A. Desta relação elaborou-se o seguinte quadro:

**Gráfico 1:** Situação dos Loteamentos em Saporanga



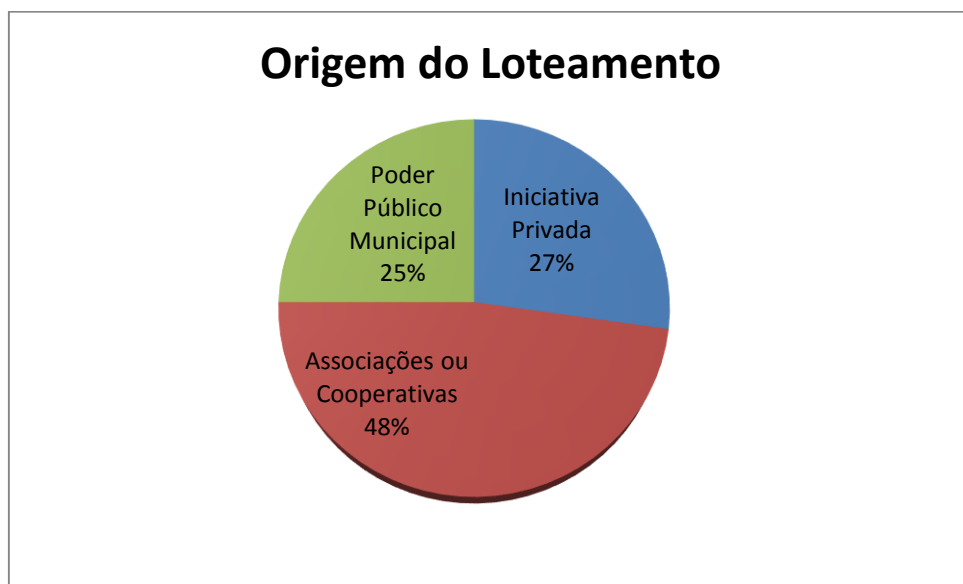
Fonte: elaborado pela autora.



Para fins de conceito, consideram-se regularizados os parcelamentos aprovados pela municipalidade, registrados perante o Ofício de Registro de Imóveis da Comarca com base na Lei Federal n.º 6.766/79 e totalmente implantados no local. Os irregulares, por sua vez, são os que estão implantados, com infraestrutura parcial ou total, sem possuir, contudo, o registro imobiliário. Das quarenta e quatro unidades classificadas como irregulares estima-se mais de 6.000 lotes irregulares.

Entre os quarenta e quatro irregulares pesquisou-se como o loteamento teve início, ou seja, qual a entidade provedora do parcelamento. A pesquisa resultou em três entidades distintas, quais sejam: o Poder Público Municipal, Iniciativa Privada e Associações ou Cooperativas. Para este cenário, elaborou-se um gráfico com o percentual de cada entidade, apresentado a seguir:

**Gráfico 2: Origem do Loteamento**



Fonte: elaborado pela autora.

Nota-se que entre a Iniciativa privada, Poder Público Municipal e Associações e/ou Cooperativas, a última detém o maior número de unidades implantadas consideradas irregulares.

Entre as unidades irregulares, vinte e uma delas estão instituídas e gravadas como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), nos termos das Leis Municipais n.º 4.727/2010 e 5.27/2012, as quais são o Anexo A e B. E, entre estes, três unidades foram promovidas pelo Poder Público Municipal. Ainda, no que diz respeito às ZEIS, registre-se que, na pesquisa, encontraram-se dois parcelamentos instituídos como

ZEIS, em legislação municipal, registrados no Registro de Imóveis. Um deles promovido pela iniciativa privada e o outro por Cooperativa.

**Tabela 1:** Loteamentos Gravados como ZEIS

Loteamentos Gravados como ZEIS	
Iniciativa privada/Ass./Coop.	Poder Público Municipal
Adão Koetz	Povo Feliz
Campo Verde	Sol Nascente
Colina Verde	Vila São Paulo 1
Cooperhlar	
Do Maninho	
Itu	
João Goulart	
Mundo Novo	
Ocupação de Remi Schumacher	
Operária	
Pinheirinhos 1 e 2	
Porto Palmeira (parte I e II)	
São Vicente	
Travessa Majé	
Vila Alemanha	
Vila Corsan	
Vila Da Paz	
Vila Prof Langendok	

Fonte: elaborado pela autora.

Ainda no universo dos classificados como irregulares têm-se a situação dos loteamentos que foram aprovados pelo Município, através de Legislação Municipal, com amparo na Legislação Federal, mas não possuem Registro Imobiliário. Nesta situação encontraram-se oito parcelamentos, sendo dois deles de iniciativa do Poder Público Municipal:

**Tabela 2:** Loteamentos aprovados no Município, sem Registro Imobiliário

Aprovados no Município, sem Registro Imobiliário	
Iniciativa privada/Ass./Coop.	Poder Público Municipal
Adão Koetz	Alvorada
Holdefer	Colina
Itu	
Primeiro de Dezembro -	
Remi Schumacker	
Vitória Lagos Park	

Fonte: elaborado pela autora

Têm-se, ainda, no quadro dos loteamentos irregulares, a situação de quatro parcelamentos que foram contemplados com recursos para a regularização fundiária pelo Programa Papel Passado, do Ministério das Cidades, do Governo Federal. Os loteamentos contemplados são: Pôr do Sol, Sol Nascente, São Jacó Residencial e Cohab. O Contrato firmado pelo Município e o Agente Financeiro do Programa, Caixa Econômica Federal, prevê recursos para contratação de equipe técnica para realização de levantamento topográfico e trabalho técnico social, bem como, recursos para as custas e emolumentos decorrentes do Registro Imobiliário.

Na última situação pesquisada, têm-se os loteamentos que possuem processo em trâmite na esfera judicial. Para tanto, realizou-se busca nos arquivos do Departamento Jurídico do Município de modo a identificar as ações judiciais que envolvem os parcelamentos.

**Tabela 3:** Loteamentos com tramitação na esfera judicial

Loteamentos com tramitação na esfera judicial	
Adão Koetz	Ação Civil Pública: Município x loteador
Adão Koetz Lima Barreto	Ação Civil Pública: Ministério Público x Município e loteador
COHAB - Setor 13 Cooperhab	Ação Civil Pública: Ministério Público x Município e Cooperativa
Colina Verde	Ação Civil Pública: Ministério Público x Município e loteador
Geraldo Hoffmeister	Ação Civil Pública: Ministério Público x Município e loteador
Harmonia	Ação Civil Pública: Ministério Público x Município e loteador
Irena Gomes	Ação Civil Pública: Município x loteador
João Goulart	Ação Civil Pública: Ministério Público x Município
Morada Presidente	Ação Civil Pública: Ministério Público x Município CONDENAÇÃO
Operária	Ação Civil Pública: Ministério Público x Município
Pinheirinho	Ação Civil Pública: Ministério Público x Município e Associação
Povo Feliz	Ação Civil Pública: Ministério Público x Município
Primeiro de Dezembro	Ação Civil Pública: Ministério Público x Município e loteador CONDENAÇÃO
São Vicente	Ação Civil Pública: Ministério Público x Município e loteador
Sol Nascente	Ação Civil Pública: Ministério Público x Município

Fonte: elaborado pela autora.

Deste último grupo pesquisado, constam dois exemplos nos quais já houve sentença de condenação do Município na obrigação de promover a regularização fundiária dos loteamentos envolvidos. No primeiro caso, envolvendo o Loteamento Morada Presidente, a Ação Civil Pública foi ajuizada tão somente contra o Município,

não envolvendo o loteador. E, no segundo caso, do Loteamento Primeiro de Dezembro, apesar de tratar-se de um parcelamento promovido pela iniciativa privada, a Ação Civil Pública foi ajuizada contra o loteador e o Município, responsabilizado por não exercer seu papel fiscalizador.

## 4.2 ANÁLISE DOS RESULTADOS DA PESQUISA

A regularização fundiária é, inegavelmente, um problema social evidenciado ao longo da gestão pública. Os governantes, por sua vez, a utilizam como um dos principais instrumentos da administração, com a finalidade de oferecer moradia digna às pessoas. Porém, nem sempre o objetivo esperado é atingido e, assim, a regulamentação ou a criação de legislação direcionada ao sistema habitacional proporciona uma alternativa de solução.

A regularização fundiária é um complemento natural da urbanização. Não se trata de um mero apego à norma legal. Apenas com a regularização jurídica podemos reconhecer como cidadãos os moradores dessas áreas. O endereço oficial é um elemento fundamental para a qualidade de vida e para a satisfação pessoal. Ele confere dignidade aos moradores, além de facilitar a recepção de correspondência, a busca de trabalho ou até mesmo a entrega de bens adquiridos no comércio.

Um documento de posse ou propriedade também dá ao seu possuidor mais segurança e tranquilidade. Apenas quem viveu uma situação instável em relação à moradia pode aquilatar sua real dimensão. Esse sentimento é mais agudo quando a previdência social não assegura um futuro sereno para a maior parte da população, como acontece no Brasil (MARICATO 2003).

Com o levantamento dos dados sobre os loteamentos e a observação direta da autora, foi possível obter informações quantitativas, ao passo que, junto aos documentos, as informações qualitativas foram analisadas. As fontes de evidências (registros em arquivos, documentos e observação participante) foram analisadas conjuntamente, de forma que os resultados basearam-se na convergência das informações. Com o estudo se pode identificar que dentro do universo tratado como irregulares, existem quatro níveis de processo iniciado: (a) Instituído como ZEIS; (b) Aprovado pelo Município sem Registro Imobiliário; (c) Cadastrado em Programa do Governo Federal; (d) Com Ação Judicial em tramitação. Desse quadro, restam, ainda, aqueles que apesar de também consolidados não se enquadram em nenhuma das

hipóteses acima elencadas, estando, portanto, até o momento, sem intenção efetiva de regularização, quais sejam:

**Tabela 4:** Loteamentos sem aplicação de regularização

<b>Loteamentos sem aplicação de regularização</b>
Cooperhab Amaral Ribeiro
Cooperhab São Luiz
Cooperhab São Luiz II
Esperança
Ferrabraz
Fonte Nova
Mário Edi Tavares
Musa
São Jacó I

Fonte: elaborado pela autora.

Observo que na classificação de processo iniciado, tem-se a instituição de ZEIS, objeto principal da pesquisa, momento no qual, confirma-se a aplicação do Estatuto da Cidade no município.

Apesar do Estatuto da Cidade ter sido instituído na legislação municipal, nota-se que grande parte dos loteamentos analisados não atingiram o Registro Imobiliário, ou seja, não possui o documento de posse ou propriedade, que segundo Maricato (2003), fornece ao seu possuidor segurança e tranquilidade. Assim, esses casos, merecem uma análise individual para identificar o entrave impossibilitante da regularização plena. No município estudado, identificou-se duas situações nas quais houve a instituição de ZEIS e o Registro Imobiliário, demonstrando a eficácia do instrumento previsto no Estatuto.

Conforme percepção da autora, na classificação de origem dos loteamentos, tem-se a Iniciativa privada, Poder Público Municipal e Associações e/ou Cooperativas, sendo a última com o maior número de unidades implantadas consideradas irregulares. Assim, confirma-se o fato da moradia informal, ser a única solução disponível para as famílias de baixa renda, uma vez que as Cooperativas e/ou Associações promovem loteamentos ao alcance desta população.

Verifica-se no estudo a existência de loteamentos aprovados pelo Município, mas sem Registro Imobiliário, ou seja, são considerados irregulares por não atenderem aos preceitos legais. Neste ponto, considerando a amplitude da lei referida, sugere-se um estudo de caso para identificar o motivo do descumprimento e, assim,

proporcionar legalidade aos parcelamentos.

Cumpra referir que existem Programas Federais com o objetivo de viabilizar a regularização fundiária, neste quadro, o município de Sapiiranga possui quatro parcelamentos contemplados com recursos federais. Para a seleção, é necessário a inscrição e contemplação no programa. Neste sentido, trata-se de uma forma viável de proporcionar a regularização, tendo em vista que a questão financeira deixa de ser entrave e a maior preocupação se torna a burocracia dos agentes financeiros envolvidos. Na última classificação, encontra-se a questão jurídica, são os loteamentos que possuem processo em trâmite na esfera judicial. O município de Sapiiranga tem dois loteamentos nos quais já houve sentença de condenação, ou seja, já existe a obrigação de promover a regularização fundiária nos dois casos.

Tem-se que parte dos assentamentos pesquisados, ainda, necessita de discussão e iniciativas efetivas para buscar o Registro Imobiliário. Por outro lado, apesar do número significativo de loteamentos com tramitação visando a regularização a minoria alcança o objetivo de regularização.

A proposta que se faz para melhoria, é a continuidade de estudo nesta área, para que se obtenha uma base de dados minuciosa da situação atual de cada parcelamento. Podendo ser acrescido a situação fática, ou seja, além da documental, apresentar também itens de infraestrutura existente e/ou faltante em cada caso.

## CONCLUSÕES

Ao final desta pesquisa foi possível obter o relatório identificando os loteamentos em situação regular e irregular; da situação atual dos irregulares, as ações que existem para viabilizar a regularização fundiária e a aplicação do Estatuto da Cidade.

Com a análise dos resultados da pesquisa dos loteamentos, constatou-se que o Estatuto da Cidade auxilia na regularização fundiária, uma vez que com a aplicação dos instrumentos previstos em legislação, inicia-se o processo de regularização.

Durante o trabalho, através de leituras, viu-se que o problema habitacional não é exclusividade do município de Sapiranga, mas, sim, de dimensão Federal. E, ainda, que é um problema enfrentado há anos e de difícil solução. Cabendo, portanto, muito estudo para entendê-lo.

Para a aplicação da legislação, é necessário entendimento entre os poderes Executivo, Legislativo e Judiciário. E, apesar dos entraves, essa ação é indiscutivelmente positiva, considerando que a moradia digna é direito fundamental do cidadão.

Com o estudo realizado e considerando os resultados obtidos, nota-se a relevância da aplicação da legislação que regulamenta a matéria. Ademais, o conhecimento da situação pelo Poder Público, proporciona a melhor forma de minimizar o problema. Neste quesito, observa-se a participação dos gestores públicos, a fim de viabilizar a capacitação dos servidores, para melhor atender às necessidades da população.

Com a análise teórica dos resultados da pesquisa, detectou-se que a instituição de Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, foi inserida no município, confirmando a aplicação do Estatuto da Cidade, objeto da pesquisa. E em dois casos com a instituição de ZEIS, o Registro Imobiliário foi efetivado, demonstrando a eficácia do instrumento.

Assim, saliento que é de fundamental relevância o município prever a aplicação do Estatuto da Cidade, através de instituição de ZEIS, para os demais casos, pois conforme estudado, a ZEIS proporciona a regularização fundiária. Constando-se que a falta do uso do instrumento de ZEIS dificulta o processo de regularização fundiária.

Na realização desta pesquisa, ocorreu limitação quanto a classificação dos parcelamentos em irregulares, onde poderia incluir-se a situação dos assentamentos

clandestinos, esses que ocorrem quando determinada área é simplesmente invadida. Cabendo, neste caso, um estudo sobre as condições de moradia e de infraestrutura disponível.

Por fim, sugere-se a continuidade de estudo dessa natureza para aprofundar o assunto e explorar os demais instrumentos previstos no Estatuto da Cidade. Para, então, encontrar outras alternativas que possam minimizar as irregularidades existentes no município de Sapiroanga. Assegurando, assim, posse, garantia e tranquilidade aos cidadãos, nos termos em que constitucionalmente previsto.



## REFERÊNCIAS

- ALFONSIN, Betânia de Moraes. **Direito à Moradia**: Instrumentos e experiências de regularização fundiária nas cidades brasileiras. Rio de Janeiro: Observatório de Políticas Públicas: IPPUR:FASE, 1997.
- BONDUKI, N. Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula. **Revista eletrônica de Arquitetura e Urbanismo**, São Paulo, n.1, p. 70-104, set. 2008. Disponível em: <[http://www.usjt.br/arq.urb/numero\\_01/artigo\\_05\\_180908.pdf](http://www.usjt.br/arq.urb/numero_01/artigo_05_180908.pdf)>. Acesso em 30 mar. 2015.
- BRASIL. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Habitação. Ministério das Cidades. Brasília: nov. 2004. Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br/>> Acesso em 07 abr. 2015.
- DALLARI, Adilson Abreu; FERRAZ, Sérgio (coord.). **Estatuto da Cidade – Comentários à Lei Federal 10.257/01**. Malheiros Editores Ltda, 2002.
- GOMES, R.; SILVA, A.; SILVA, V. Scripta Nova. **Revista eletrônica geografia y ciências sociais**. 2003. Disponível em: <<http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146%28083%29.htm>> Acesso em 12 mar. 2015.
- IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Disponível em: <[www.ibge.gov.br](http://www.ibge.gov.br)>.
- MARICATO, Ermínia. Conhecer para resolver a cidade ilegal. In: CASTRIOTA, Leonardo Basci (org.). **Urbanização Brasileira – Redescobertas**. Belo Horizonte: Ed. C/Arte, 2003, p. 78-96.
- MINISTÉRIO DAS CIDADES. 5ª Conferência Municipal das Cidades. Prefeitura Municipal de Feira de Santana, 2013.
- OSÓRIO, Leticia M. **Estatuto da Cidade e reforma urbana**: novas perspectivas para as cidades brasileiras. Porto Alegre: Sergio Fabris Editor, 2002.
- PINHEIRO, Otilie Macedo. **Plano Diretor e gestão urbana**. Florianópolis: Departamento de Ciências da Administração/UFSC; [Brasília]: Capes: UAB, 2010.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPIRANGA. **Parcelamento do Solo**. Sapiiranga, 1982.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPIRANGA. **Plano Diretor de Desenvolvimento Humano**. Sapiiranga, 2010.
- ROLNIK, Raquel. **O que é Cidade?** Brasília: Brasiliense, 1988.
- RUA, Maria das Graças. **Políticas públicas**. [Brasília]: UAB, 2009.

SOUZA, Sérgio Iglesias Nunes de. **Direito à Moradia e de Habitação**. 2.ed. São Paulo.

YIN, Robert K. **Estudo de Caso**: planejamento e métodos. Traduzido por Daniel Grassi. 2.ed. Porto Alegre: Bookman, 2001.

## ANEXOS

**ANEXO A - LEI MUNICIPAL N.º 4627/2010****LEI MUNICIPAL N.º 4627/2010**

***“Institui e Grava como Zona Especial de interesse social Loteamentos do Município, nos termos da lei Federal nº6766/79 e da Lei Federal 10.257/01 e dá outras providências”***

**NELSON SPOLAOR**, Prefeito Municipal de Sapiranga, Estado do Rio Grande do Sul, no uso de suas atribuições legais, faço saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte,

**LEI**

**Art. 1.º-** Fica instituído e gravado como zona de especial interesse social, nos termos da Lei Federal 6766/79 e da Lei Federal 10.257/2001, o Loteamento popular denominado “Vila São Paulo 1” cuja área tem as seguintes características:

*“A área com número de transcrição 1.073-3c fls. 15 n. 4.700 Reg. Imov. São Leopoldo, foi desapropriada pelo Município em 1960. Na mesma escritura foi averbada a Rua Frederico, em 2004, na ocasião da ampliação do Posto de Saúde. A área se localiza no bairro São Jacó, possui 45.670 m<sup>2</sup>, com 200,00 m de testada para a Rua São Jacó à leste, 235,00m para o Travessão Ferrabraz, ao norte, 193,00m divide com propriedade de João Wolff, ao oeste e 230,00m divide com terras de Paquetá, ao sul.”*

**Art. 2.º-** Fica instituído e gravado como zona especial de interesse social, nos termos da Lei federal 6766/79 e da Lei Federal 10.257/2001, o loteamento popular denominado “Vila São Paulo 2” cuja área tem as seguintes características:

*“Parte da área de matrícula n. 9.895 liv. 2 do Registro de Imóveis de Sapiranga, de propriedade de Gibron Brasil Imóveis e Empreendimentos Ltda., com área de 23.624,51 m<sup>2</sup>, se localiza à oeste da área descrita no art.1.º, com as seguintes medidas e confrontações: ao norte, em linha curva onde mede 92,71m, entesta com área remanescente 02 da matrícula n. 9895, ao sul mede 90,05m, entesta com área remanescente 01 da matrícula n. 9895, ao leste mede 270,72m e divide com terras de Paquetá Calçados Ltda. e Município de Sapiranga, ao oeste mede 251,36m entesta com propriedade de Arthur Schmidt, fechando a figura geométrica do imóvel.”*

**Art. 3.º-** Fica instituído e gravado como zona de especial interesse social, nos termos da Lei Federal 6766/79 e da Lei Federal 10.257/2001, o Loteamento popular denominado “Colina Verde” cuja área tem as seguintes características:

*“Área de 68.374,00 m<sup>2</sup>, localizada no Bairro Amaral Ribeiro, Setor 02; com as seguintes medidas e confrontações: ao norte mede 79,21m e 105,07m e limita com terras de Ida Lehn Bayer; ao oeste mede 451,51m e limita com terras de Loreci Alves da Luz; ao sul mede 129,84m e confronta com o Travessão Ferrabraz e a leste mede 581,04m e confronta com terras Simone Gabriela Schneider, fechando o polígono. “*

**Art. 4.º-** Fica instituído e gravado como zona de especial interesse social, nos termos da Lei Federal 6766/79 e da Lei Federal 10.257/2001, o Loteamento popular denominado “Vila Operária” cuja área tem as seguintes características:

*“Descrição da área: Uma área de terras com as seguintes medidas e confrontações: Ao norte, onde mede em linha curva 224,00 metros, entesta com a Av. 20 de Setembro; Ao sul, onde mede 215,60 metros, divide com propriedade de Aracy Molther Konrath; Ao leste, medindo 817, 00 metros, com propriedade de Lotario Scherer e outros; e ao oeste, medindo 794,30 metros, com propriedade de Musa Calçados Ltda., fechando a figura geométrica do imóvel.”*

**Art. 5.º-** Fica instituído e gravado como zona de especial interesse social, nos termos da Lei Federal 6766/79 e da Lei Federal 10.257/2001, o Loteamento popular denominado “Pinheirinhos 1” cuja área tem as seguintes características:

*“Uma área de 130.036,25 m<sup>2</sup>, situada no bairro Amaral Ribeiro, zona urbana do Município de Sapiranga, com as seguintes medidas e confrontações: ao SUL, a partir do oeste, mede 80,00m de largura e confronta com a estrada SPG 004, formando ângulo no sentido sul/norte, com 390,50m de extensão, formando ângulo no sentido oeste/leste com 189,00m de extensão, confrontando com propriedade de Antônio Amaral, formando ângulo na direção nordeste com 41,00m, confrontando com a estrada SPG 004, pelo leste mede 353,20 em linha reta e confronta com propriedade de Alfredo Rech, ao norte mede 279,00 e confronta com terras de Anselmo Luiz Setti, pelo oeste mede 791,35 em linha reta e confronta com propriedade de Ivo Konrath.”*

**Art. 6.º-** Fica instituído e gravado como zona de especial interesse social, nos termos da Lei Federal 6766/79 e da Lei Federal 10.257/2001, o Loteamento popular denominado “Pinheirinhos 2” cuja área tem as seguintes características:

*“Uma área de 88.036,25 m<sup>2</sup>, situada no bairro Amaral Ribeiro, zona urbana do Município de Sapiranga, com as seguintes medidas e confrontações: Ao norte, onde mede 234,50 m, com o alinhamento do antigo leito da Viação Férrea, hoje Avenida 20 de Setembro neste ponto forma ângulo no sentido norte/sul com a extensão de 75,00m, formando outro ângulo oeste/leste com 92,50m, confortando com musa Calçados Ltda., ao sul mede 279,00 m, confrontando com terras de Eduardo Henrique Lauffer e sua Mulher; Ao leste, onde mede 291,80m e confronta com propriedade de Alfredo Rech; Pelo oeste, mede 249,15 m e confronta com propriedade de Ivo Konrath.”*

**Art. 7.º-** Fica instituído e gravado como zona de especial interesse social, nos termos da Lei Federal 6766/79 e da Lei Federal 10.257/2001, o Loteamento popular denominado “Sol Nascente” cuja área tem as seguintes características:

*“Uma área de 98.326,37 m<sup>2</sup>, situada no bairro Amaral Ribeiro, zona urbana do Município de Sapiranga, com as seguintes medidas e confrontações: ao NORDESTE, com o alinhamento do Travessão Ferrabrás, onde mede 215,00 m; à SUDESTE, com terras de Pedro Carlos Waschburger (Musa Calçados), onde mede 420,00 m; ao SUL, no alinhamento da Estrada da Pedreira de Amaral Ribeiro (atual Avenida 20 de Setembro), onde mede 232,50; à NOROESTE, no alinhamento da Rua Rubem Danilo Gerhardt, onde mede 470,50 m, fechando a poligonal.”*

**Art. 8.º-** Fica instituído e gravado como zona de especial interesse social, nos termos da Lei Federal 6766/79 e da Lei Federal 10.257/2001, o Loteamento popular denominado “São Vicente” cuja área tem as seguintes características:

*“Uma área de 76.200,00 m<sup>2</sup>, matrícula 10.147 do Reg. Imóveis, situada no bairro São Jacó, zona urbana do Município de Sapiranga, com as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, com área de Anselmo Luiz Setti, em 120,00m; ao SUL, com Travessão Nova Palmeira, em 120 m; ao LESTE em 635,00m com terras de Onório Bitencourt; a OESTE, em 635,00m com Irineu Ernesto Klein, fechando a poligonal.”*

**Art. 9.º-** Fica instituído e gravado como zona de especial interesse social, nos termos da Lei Federal 6766/79 e da Lei Federal 10.257/2001, o Loteamento popular denominado “Cooperhlar” cuja área tem as seguintes características:

*“Área de 79.182,00m2, localizada no Bairro São Jacó, Setor 2, com as seguintes medidas e confrontações: ao Noroeste 137,10m confrontando com propriedade de Leopoldo Otto Harff, ao sul medindo 117,03m confrontando com Travessão Ferrabraz, ao leste medindo 638,54m confrontando com propriedade de Leopoldo Otto Harff e a oeste medindo 715,00m confrontando com terras de Waldemar Weber.”*

**Art. 10-** Fica instituído e gravado como zona de especial interesse social, nos termos da Lei Federal 6766/79 e da Lei Federal 10.257/2001, o Loteamento popular denominado “Adão Koetz” cuja área tem as seguintes características:

*“Área de 66.206,70 m2, localizada no Bairro Amaral Ribeiro, Setor 02; com as seguintes medidas e confrontações: ao norte mede 113,00m e limita com terras de Jenifer Sinara Wolff; ao leste mede 583,80m e limita com terras de João Schumacher; ao sul mede 113,10m e confronta com o Travessão Ferrabraz e a oeste mede 588,00m e confronta com terras Waldemar Thomas, fechando o polígono.”*

**Art. 11-** Fica instituído e gravado como zona de especial interesse social, nos termos da Lei Federal 6766/79 e da Lei Federal 10.257/2001, o Loteamento popular denominado “Vida Nova 2” cuja área tem as seguintes características:

*“Área de 37.945,00 m2, localizada no Bairro Amaral Ribeiro, Setor 02; com as seguintes medidas e confrontações: ao norte mede 215,60m e limita com o Loteamento Vila Operária; ao oeste mede 176,00m e limita com terras de Gibron Brasil Imóveis e Empreendimentos Ltda.; ao sul mede 215,60m e confronta com a Rua Major Bento Alves e a leste mede 176,00m e confronta com a Rua Prefeito Edwin Kuwer, antes de Eduardo Henrique Lauffer, fechando o polígono.”*

**Art. 12-** Revogadas as disposições em contrário.

**Art. 13-** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

**Gabinete do Prefeito Municipal de Sapiranga, 17 de Agosto de 2010.**

**NELSON SPOLAOR**  
Prefeito Municipal

**Registre-se e Publique-se:**

**JOÃO DANIEL TASSO CARAFFINI**  
Secretário da Administração

## ANEXO B - LEI MUNICIPAL Nº 5027/2012

### LEI MUNICIPAL Nº 5027/2012

*“Institui e grava como Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, áreas do Município, nos termos da Lei Federal nº6766/79, da Lei Federal 10.257/2001 e da Lei Municipal nº 4.805/2011, e dá outras providências.”*

**NELSON SPOLAOR**, Prefeito Municipal de Sapiranga, Estado do Rio Grande do Sul, no uso de suas atribuições legais, faço saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte:

#### LEI

**Art. 1º** - Fica instituída e gravada como Zona Especial de Interesse Social, nos termos da Lei Federal 6.766/79, da Lei Federal 10.257/2001 e da Lei Municipal nº 4.805/2011, parte da quadra 206 e 207 do Setor 14 – Bairro Oeste, que possui as seguintes características:

**Área verde ocupada do loteamento de Remi Schumacher, Matrícula da gleba. nº. 4.796 do Registro de Imóveis de Sapiranga, com área de 4.812,93 m<sup>2</sup>, com as seguintes medidas e confrontações: ao sul mede 127,00 metros e divide com os lotes 09 e 10 da quadra 206, o leito da Rua Cristo Rei e os lotes 09 e 10 da quadra 207; ao leste mede 3,15 metros e entesta com a Rua Miramar, ao nordeste mede 117,18 metro e divide com terras de Lauro Schumacher e a norte mede 29,08 metros e entesta com Av. 20 de Setembro, a oeste mede 68,02 metros e entesta com a Rua Criciúma, fechando o polígono.**

**Área de Lauro Schumacher, Matrícula nº.18.302 do Registro de Imóveis de Sapiranga, com área de 3.246,22m<sup>2</sup>, com as seguintes medidas e confrontações: ao sudoeste mede 117,18 metros(109,00m) e divide com Remi Schumacher; ao norte mede 98,30 metros e entesta com a Av. 20 de Setembro; a leste mede 55,00 metros e entesta com a Rua Miramar, fechando o polígono.**

**Art. 2º** - Fica instituída e gravada como Zona Especial de Interesse Social, nos termos da Lei Federal 6.766/79, da Lei Federal 10.257/2001 e da Lei Municipal nº 4.805/2011, a **área ocupada de praça e via de pedestres do Loteamento Santa Cruz (VILA TRAVESSA MAJÉ)**, que possui as seguintes características:

**Área incluída na Matrícula das áreas públicas do Loteamento Santa Cruz, de propriedade do Município de Sapiranga, com área de 4.342,82 m<sup>2</sup>, se localiza no Bairro Santa Fé, com as seguintes medidas e confrontações: ao norte, em linha reta onde mede 64,75 m, entesta com a Travessa Majé; ao sul mede 64,69 m, entesta com a Travessa Leme; ao leste mede 67,41 m e entesta com a Rua Alberto Bins; ao oeste mede 68,43 m entesta com o lote 5 e 6 da quadra 363, fechando a figura geométrica do imóvel.**

**Art. 3º** - Fica instituída e gravada como Zona Especial de Interesse Social, nos termos da Lei Federal 6.766/79, da Lei Federal 10.257/2001 e da Lei Municipal nº 4.805/2011, a **área ocupada de praça do Loteamento de Willi Alberto Jung (VILA ALEMANHA)**, que possui as seguintes características:

**Área incluída na Matrícula das áreas públicas do Loteamento de Willi Alberto Jung, de propriedade do Município de Sapiranga, com área de 9.031,00 m<sup>2</sup> de forma triangular, localizado no Bairro Amaral Ribeiro, com as seguintes medidas e confrontações: ao leste, em linha reta onde mede 161,00 metros e entesta com a Rua**



Dois Irmãos; ao noroeste mede 158,50 metros e entesta com a Rua Alemanha; ao sudoeste mede 122,50 metros e entesta com a Estrada Estadual RS 239, fechando a figura geométrica do imóvel.

**Art. 4º** - Fica instituída e gravada como Zona Especial de Interesse Social, nos termos da Lei Federal 6.766/79, da Lei Federal 10.257/2001 e da Lei Municipal nº 4.805/2011, a **área ocupada de praça do Plano de Arruamento de Carlos A. Berlitz, Reinaldo Sparrenberger e Adolfo kautzmann (VILA DA PAZ)**, que possui as seguintes características:

**Área incluída na Matrícula das áreas públicas do Loteamento de Carlos A. Berlitz, Reinaldo Sparrenberger e Adolfo Kautzmann**, de propriedade do Município de Sapiranga, com área de 3.920,00 m<sup>2</sup>, de forma retangular, se localiza no Bairro Sete de Setembro, com as seguintes medidas e confrontações: ao norte, mede 56,00 metros e entesta com a Rua Santa Cecília; ao leste mede 70,00 metros, entesta com a Rua Mal. Arthur da Costa e Silva; ao sul mede 56,00 metros e entesta com a Rua Ursa Maior e a oeste mede 70,00 metros e entesta com a Rua Adolfo Kautzmann, fechando a figura geométrica do imóvel.

**Art. 5º** - Fica instituída e gravada como Zona Especial de Interesse Social, nos termos da Lei Federal 6.766/79, da Lei Federal 10.257/2001 e da Lei Municipal nº 4.805/2011, a **área denominada Vila CORSAN**, que possui as seguintes características:

**Área com transcrição nº. 6.372 (3-D, fl. 70, nº. 2.776) do Registro de Imóveis de Sapiranga**, de propriedade da CORSAN, localizada no Bairro São Luiz, com área de 7.977,00 m<sup>2</sup>, de forma trapezoidal, com as seguintes medidas e confrontações: entesta com o leito da Rua Buarque de Holanda; ao leste em um segmento de 30,61 metros em linha reta; ao nordeste em 21,00 metros em curva; a noroeste em 78,00 metros em linha reta, ao norte em 21,00 metros em curva, ao noroeste em 60,00 metros em linha reta; ao sul no alinhamento da Av. Archymedes Fortini em 153,00 metros em linha reta, deste alinhamento deflete; ao norte e em linha reta, a sudeste mede 23,23 metros confrontando com área da CORSAN e ao sul mede 17,91 metros confrontando também com área da CORSAN, fechando a figura geométrica do imóvel.

**Art. 6º** - Fica instituída e gravada como Zona Especial de Interesse Social, nos termos da Lei Federal 6.766/79, da Lei Federal 10.257/2001 e da Lei Municipal nº 4.805/2011, a **área denominada Vila Prof. Langendok**, do Loteamento de Adolpho Lindenmeyer e Rubem Blos, que possui as seguintes características:

**Área de 4.238,00 m<sup>2</sup>**, de forma trapezoidal, com as seguintes medidas e confrontações: ao noroeste, mede 128,01 metros e entesta com a Rua Voo Livre (antes Ferrabraz), ao leste mede 136,00 metros, entesta com a Rua Professor Langendok, ao sul mede 54,70 metros e entesta com a Rua Bragança e a oeste mede 19,00 metros e entesta com a Rua Rocha Pombo, fechando a figura geométrica do imóvel.

**Área de 5.912,50 m<sup>2</sup>**, de forma trapezoidal, com as seguintes medidas e confrontações: ao noroeste, mede 80,00 metros e entesta com a Rua Voo Livre (antes Ferrabraz); ao leste mede 252,00 metros, entesta com o Loteamento Jardim Montecarlo; ao sul mede 27,50 metros e entesta com a Rua Bragança e a oeste mede 178,00 metros e entesta com a Rua Professor Langendok, fechando a figura geométrica do imóvel.

**Art. 7º** - Fica instituída e gravada como Zona Especial de Interesse Social, nos termos da Lei Federal 6.766/79, da Lei Federal 10.257/2001 e da Lei Municipal nº 4.805/2011, a **área denominada "LOTEAMENTO PORTO PALMEIRA"**, que possui as seguintes características:

### **Quadra 3**

**Área situada na zona urbana desta cidade, Setor 22 do Plano Diretor**, com a área superficial de 6.148,85 m<sup>2</sup>, com as seguintes medidas e confrontações: ao sul, mede 51,16 metros, onde faz frente para a Rua 12; pelo norte, mede 49,90 metros e entesta com terras do Município de Sapiranga (área pública do Loteamento Porto Palmeira); ao



oeste, mede 166,31 metros e entesta com Rua Margarida Goulart; ao leste, mede 151,18 metros e entesta com Rua Almiro Kickow.

#### **Quadra 4**

Área situada na zona urbana desta cidade, Setor 22 do Plano Diretor, com a área superficial de 6.700,55 m<sup>2</sup>, com as seguintes medidas e confrontações: ao sul, mede 50,33 metros, onde faz frente para a Rua 12; pelo norte, mede 51,45 metros e entesta com terras do Município de Saporanga (área pública do Loteamento Porto Palmeira); ao oeste, mede 155,45 metros e entesta com Rua Almiro Kickow; ao leste, mede 155,15 metros e entesta com Rua Jader Moreci Teixeira.

**Art. 7º-A** - Fica instituída e gravada como Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, nos termos da Lei Federal nº 6.766/79, da Lei Federal nº 10.257/2001 e da Lei Municipal nº 4.805/2011, o loteamento popular denominado de Loteamento **DO MANINHO** que tem as seguintes características:

Uma área de terras situada na zona urbana desta cidade, com área superficial de 36.830,07m<sup>2</sup>, apresentando as seguintes medidas e confrontações: ao norte mede 676,92 (Seiscentos e Setenta e Seis Metros e Noventa e Dois Centímetros); ao sul mede 695,80m (Seiscentos e Noventa e Cinco Metros e Oitenta Centímetros); ao Leste mede 52m (Cinquenta e Dois Metros); ao Oeste mede 55,32m (Cinquenta e Cinco Metros e Trinta e Dois Centímetros); e confronta com a Avenida Presidente Kennedy fechando assim a figura geométrica a ser transformada em ZEIS.

**Art. 7º-B** - Fica instituída e gravada como Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, nos termos da Lei Federal nº 6.766/79, da Lei Federal nº 10.257/2001 e da Lei Municipal nº 4.805/2011, o loteamento popular denominado de Loteamento **ITU** que tem as seguintes características:

Uma área de terras situada na zona urbana desta cidade, com área superficial de 72.647,36m<sup>2</sup>, apresentando as seguintes medidas e confrontações: ao sul mede 182,50m (Cento e Oitenta e Dois Metros e Cinquenta Centímetros) fazendo frente para a RS 239; ao norte mede 176,39m (Cento e Setenta e Seis Metros e Trinta e Nove Centímetros) e confronta com a Rua Major Bento Alves, ao leste mede 384,00m (Trezentos e Oitenta e Quatro Metros), e confronta com os imóveis de João Arnildo Klippel e Sibyla Klippel, sucessores de Wally Bertholdo Klippel; ao oeste mede 443,00m (Quatrocentos e Quarenta e Três Metros) e confronta com a propriedade de Rino Daniel Lazareti e de Pedro Guilherme Fett, fechando assim a figura geométrica a ser transformada em ZEIS.

**Art. 7º-C** - Fica instituída e gravada como Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, nos termos da Lei Federal nº 6.766/79, da Lei Federal nº 10.257/2001 e da Lei Municipal nº 4.805/2011, o loteamento popular denominado de Loteamento **MUNDO NOVO** que tem as seguintes características:

Uma área de terras situado na zona urbana desta cidade, com área superficial de 162.535,35m<sup>2</sup> de propriedade da Cooperativa Habitacional dos Inquilinos de Saporanga LTDA, apresentando as seguintes medidas e confrontações: ao norte mede 501 (Quinhentos e Um metros) onde confronta com a Rua Padre Antônio Vieira; ao sul mede 350,50m (Trezentos e Cinquenta Metros e Cinquenta Centímetros) e confronta com a Rua Jacarandá; ao leste mede 514,37m (Quinhentos e Catorze Metros e Trinta e Sete Centímetros) e confronta com a Rua Alagoas, parte existente e parte projetada; ao oeste mede 304,18 (Trezentos e Quatro Metros e Dezoito Centímetros) e confronta com a Rua Carlos Rodrigues Dorneles, fechando assim a figura geométrica a ser transformada em ZEIS.

**Art. 7º-D** - Fica instituída e gravada como Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, nos termos da Lei Federal nº 6.766/79, da Lei Federal nº 10.257/2001 e da Lei Municipal nº 4.805/2011, o loteamento popular denominado de Loteamento Porto Palmeiras, que tem as seguintes características:

Uma área de terras situada na zona urbana desta cidade, com área superficial de 47.917,49m<sup>2</sup>, apresentando as seguintes medidas e características: Ao Sudeste, onde mede 352,79 (Trezentos e Cinquenta e Dois Metros e Setenta e Nove Centímetros), e entesta com a antiga Estrada Porto Palmeira; deste ponto segue em direção a noroeste, por 119,38 (Cento e Dezenove Metros e Trinta e Oito Centímetros); deste ponto segue em direção a sudoeste por mais 300,29 (Trezentos Metros e Vinte e Nove Centímetros); deste ponto segue em direção ao norte por mais 93,74 (Noventa e Três Metros e Setenta e Quatro Centímetros); deste ponto segue em direção oeste por mais 112,41 (Cento e Doze Metros e Quarenta e Um Centímetros); deste ponto segue em direção ao sul por mais 106,59 (Cento e Seis Metros e Cinquenta e Nove Centímetros); deste ponto segue em direção ao leste por mais 103,64 (Cento e Três Metros e Sessenta e Quatro Centímetros); e deste ponto segue em direção ao sul por mais 107,85 (Cento e Sete Metros e Oitenta e Cinco Centímetros) fechando assim a figura geométrica a ser transformada em ZEIS.

**Art. 8º** - Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Gabinete do Prefeito Municipal de Sapiranga, 13 de dezembro de 2012.**

**NELSON SPOLAOR**  
Prefeito Municipal

**Registre-se e Publique-se:**

**JOÃO DANIEL TASSO CARAFFINI**  
Secretário da Administração

## APÉNDICES

## APÊNDICE A – LOTEAMENTOS SAPIRANGA

LOTEAMENTOS SAPIRANGA		
1	Acácias	Cooperativa
2	Adão Koetz	Iniciativa privada
3	Adão Koetz Lima Barreto	Iniciativa privada
4	Albano Haag	Iniciativa privada
5	Albino W. Klein	Iniciativa privada
6	Aliança	Cooperativa
7	Alvorada	PMS
8	Arthur Schmidt	Iniciativa privada
9	Associação dos Policiais Militares Ferrabraz	Associação
10	Aurora	Iniciativa privada
11	Bela Vista 2	Iniciativa privada
12	Bosque dos Ipês	Iniciativa privada
13	Bosque dos Ipês II	Iniciativa privada
14	Campo Verde	Cooperativa
15	Carolina Klein	Iniciativa privada
16	Cohab	Estado
17	COHAB - Setor 13 Cooperhab	Estado
18	Colina Verde	Iniciativa privada
19	Colina	PMS
20	Colina Verde	Associação
21	Conquista	Cooperativa
22	Construções Centro	Iniciativa privada
23	Cooperhab Amaral Ribeiro	Cooperativa
24	Cooperhab São Luiz	Cooperativa
25	Cooperhab São Luiz II	Cooperativa
26	Cooperhab São Jacó	Cooperativa
27	Cooperhabitar	Cooperativa
28	Cooperjuntos I (antigo Marua)	Cooperativa
29	Cooperjuntos II (antigo Marua)	Cooperativa
30	Cooperhlar	Cooperativa
31	Cruzeiro do Sul	Iniciativa privada
32	Da Figueira	Cooperativa
33	Delmar Egon Geweh	Iniciativa privada
34	Delta	Iniciativa privada
35	Do Maninho	Associação
36	Dom Élvio	Iniciativa privada
37	Dos Eucaliptos	Cooperativa
38	Dos Eucaliptos II	Cooperativa
39	Esperança	PMS
40	Ferrabraz	PMS
41	Floresta	Cooperativa
42	Fonte Nova	Associação
43	Geraldo Hoffmeister	Iniciativa privada
44	Harmonia	Associação

45	Hélio Nélio Martins	Iniciativa privada
46	Helmuth Rudy Brusius	Iniciativa privada
47	Hilda Petry	Iniciativa privada
48	Holdefer	Iniciativa privada
49	Horizonte	Iniciativa privada
50	Irena Gomes	Iniciativa privada
51	Irmãos Rønnau	Iniciativa privada
52	Itapema	Iniciativa privada
53	Itapuí	Iniciativa privada
54	Itu	Iniciativa privada
55	Jandir Schuler	Iniciativa privada
56	Jardim Bela Vista	Iniciativa privada
57	Jardim das Palmeiras	Iniciativa privada
58	Jardim Montecarlo	Iniciativa privada
59	Jardim Primavera	Iniciativa privada
60	João Armando Steyer	Iniciativa privada
61	João Goulart	PMS
62	Joewa	Iniciativa privada
63	Klein Imóveis	Iniciativa privada
64	Lauffer Neg Imob	Iniciativa privada
65	Lauro Fleck	Iniciativa privada
66	Lauro Schumacher	Iniciativa privada
67	Mário Edi Tavares	Iniciativa privada
68	Mauá	Iniciativa privada
69	Meltzer	Iniciativa privada
70	Morada do Bosque	Iniciativa privada
71	Morada Presidente	Associação
72	Munari (Rosa dos Ventos)	Iniciativa privada
73	Mundo Novo	Cooperativa
74	Musa	Iniciativa privada
75	Nelson Berg	Iniciativa privada
76	Novo Centenário	Iniciativa privada
77	Novo Horizonte	Iniciativa privada
78	Ocupação de Remi Schumacher	Associação
79	Operária	Associação
80	Pinheirinhos 1 e 2	Associação
81	Por do Sol	PMS
82	Porto Palmeira (parte I e II)	Cooperativa
83	Porto Seguro	Iniciativa privada
84	Povo Feliz	PMS
85	Primeiro de Dezembro -	Iniciativa privada
86	Quatro Colônias	Iniciativa privada
87	Querência	Iniciativa privada
88	Recanto do Bosque	Iniciativa privada
89	Remi Schumacher	Iniciativa privada
90	Rocha Schumacher	Iniciativa privada
91	Residencial 20 de Setembro	Iniciativa privada

92	Residencial São Jacó	PMS
93	Rudy Brusius	Iniciativa privada
94	São Jacó Industrial	PMS
95	São Jacó Residencial	PMS
96	São Luiz	Iniciativa privada
97	São Vicente	Associação
98	Sapiranguense - Herdeiros klein	Iniciativa privada
99	Silbio Reichert	Iniciativa privada
100	Sol Nascente	PMS
101	Sulina	Iniciativa privada
102	Theno Strassburger	Iniciativa privada
103	Travessa Majé	Associação
104	Urbanizadora Sapiranga	Iniciativa privada
105	Vida Nova – Oeste	PMS
106	Vila Alemanha	Associação
107	Vila Corsan	Associação
108	Vila Da Paz	Associação
109	Vila Irma	Iniciativa privada
110	Vila Prof Langendok	Associação
111	Vila Ries	Iniciativa privada
112	Vila Rönnau	Iniciativa privada
113	Vila Santa Helena	Iniciativa privada
114	Vila São Paulo 1	PMS
115	Vila São Paulo 2	PMS
116	Vitória	Cooperativa
117	Vitória Lagos Park	Iniciativa privada
118	Waldir Zwetsch	Iniciativa privada
119	Willi Jung	Iniciativa privada

## LEGENDA:

Regulares
Consolidados irregulares