



UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO
CENTRO DE ARTES E COMUNICAÇÃO
ARQUITETURA E URBANISMO

THIAGO SILVA BARBOSA

**REURB-S E DIREITO À CIDADE: Proposta de Plano Urbanístico-Ambiental para a
Vila Sul, Afogados, Recife**

RECIFE

2025

UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO

CENTRO DE ARTES E COMUNICAÇÃO

ARQUITETURA E URBANISMO

THIAGO SILVA BARBOSA

**REURB-S E DIREITO À CIDADE: Proposta de Plano Urbanístico-Ambiental para a
Vila Sul, Afogados, Recife**

TCC apresentado ao Curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Pernambuco, Centro de Artes e Comunicação, como requisito para a obtenção do título de Bacharel em Arquitetura e Urbanismo

.

Orientador(a): Fabiano Rocha Diniz

RECIFE

2025

Ficha de identificação da obra elaborada pelo autor,
através do programa de geração automática do SIB/UFPE

SILVA BARBOSA, THIAGO.

REURB-S E DIREITO À CIDADE: Proposta de Plano Urbanístico-Ambiental para a Vila Sul, Afogados, Recife / THIAGO SILVA BARBOSA. - Recife, 2025.

118 : il., tab.

Orientador(a): FABIANO ROCHA DINIZ

Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) - Universidade Federal de Pernambuco, Centro de Artes e Comunicação, Arquitetura e Urbanismo - Bacharelado, 2025.

10.

Inclui referências, apêndices.

1. plano urbanístico-ambiental. 2. direito à cidade. 3. produção do espaço urbano desigual. 4. regularização fundiária urbana. 5. Vila Sul. I. ROCHA DINIZ, FABIANO. (Orientação). II. Título.

720 CDD (22.ed.)

THIAGO SILVA BARBOSA

**REURB-S E DIREITO À CIDADE: Proposta de Plano Urbanístico-Ambiental para a
Vila Sul, Afogados, Recife**

TCC apresentado ao Curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Pernambuco, Centro de Artes e Comunicação, como requisito para a obtenção do título de Bacharel em Arquitetura e Urbanismo

Aprovado em: 16/08/2025.

BANCA EXAMINADORA

Prof^o. Dr. Fabiano Rocha Diniz (Orientador)
Universidade Federal de Pernambuco

Prof^o. Dr. Fábio Ferreira Lins Mosaner (Examinador Interno)
Universidade Federal de Pernambuco

Arquiteta e Urbanista Yara Mabell Gomes Patriota (Examinador Externo)
Universidade Federal de Campina Grande

Dedico esse trabalho à todos os interioranos que, por falta de oportunidades e apoio, não puderam realizar o sonho de cursar aquilo que sempre desejaram. Que esta caminhada represente, também, a luta e a conquista de tantos que seguem resistindo diante das desigualdades.

AGRADECIMENTOS

Agradeço, em primeiro lugar, a Deus e à minha família. Ao meu pai, à minha mãe, à minha avó e ao meu irmão, por serem minha base, por estarem sempre presentes, por acreditarem em mim e me apoiarem desde o início, mesmo nos momentos mais difíceis.

Expresso minha profunda gratidão a Carlinhos, Dani, Vitória, Eduarda, Laiz Helena, Fabrício e Mathias, que estiveram ao meu lado desde antes até os primeiros passos na graduação, oferecendo apoio, amizade e incentivo contínuo, mas especialmente a Helena, que me acolheu para a matrícula e me mostrou tudo que sabia, foi minha guia desde o início.

Agradeço a Laís, Flávia e Bia, por terem me acolhido em Recife, me recebido no Grupo de Estudos e, principalmente, por não permitirem que eu desistisse. Vocês foram minha fortaleza em momentos de solidão, incertezas e sobrecargas, e meu coração se enche de gratidão por tudo que vivemos juntos e levarei vocês para sempre.

Sou grato à Kariolayne, por ter me indicado ao Laboratório de Assuntos Fundiários (LAAF), um espaço que foi decisivo na construção do meu conhecimento e da minha autonomia técnica para desenvolver este Trabalho de Conclusão de Curso. Agradeço também a Emanuelle, Andrielly, Crislayne e Tainara, pela cumplicidade e pelo apoio constante que me motivou a seguir.

Agradeço imensamente a meu orientador, Fabiano, pelo acompanhamento, pelas orientações e pela confiança no meu trabalho. A ele, todo o meu respeito e reconhecimento. Estendo também meu agradecimento a todos os professores e professoras do curso de graduação, cujos ensinamentos e debates moldaram minha formação crítica e técnica ao longo desses anos.

A Yara e a todo o pessoal do LAAF, deixo meu agradecimento pelo acolhimento, pelo ambiente colaborativo e pelas experiências partilhadas, que foram fundamentais para o amadurecimento deste trabalho.

A todos os colegas e amigos que partilharam esse percurso comigo, minha sincera gratidão. E, em especial, agradeço a Igor Henrique, que me acompanha desde o início do TCC. Mesmo distante fisicamente, esteve presente todos os dias com palavras de força, incentivo e afeto. A sua presença foi, e continua sendo, uma das maiores fontes de confiança de que tudo vai dar certo.

A todos vocês, o meu mais sincero obrigado.

“A cidade não para
A cidade só cresce
O de cima sobe
E o de baixo desce”

— *Chico Science, em “A Cidade” (1994)*

RESUMO

Este trabalho tem como objetivo a elaboração de um plano urbanístico-ambiental para a Vila Sul, núcleo urbano informal situado no bairro de Afogados, no Recife-PE, fundamentado nos princípios do direito à cidade e nos instrumentos da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S) trazidos na Lei 13.465/2017. Parte-se do reconhecimento de que a produção do espaço urbano na capital pernambucana tem sido historicamente excludente, tolhendo o exercício do direito à cidade, resultando em profunda desigualdade socioespacial e na negação do acesso à infraestrutura urbana, aos serviços públicos essenciais e à segurança jurídica da moradia para parcelas significativas da população. A Vila Sul configura um exemplo emblemático desse processo, apresentando desconformidades urbanísticas, ambientais e fundiárias que dificultam sua plena integração ao tecido urbano formal. A partir de um diagnóstico detalhado da área, este estudo propõe diretrizes e intervenções voltadas à qualificação do espaço urbano, à sustentabilidade ambiental e à permanência digna e segura da população local. A metodologia adotada articula pesquisa bibliográfica e documental, análise da legislação urbanística, visitas técnicas, levantamento de campo e proposição projetual. O plano resultante apresenta soluções integradas para os desafios físicos, legais e sociais da Vila Sul, com foco na reestruturação da infraestrutura, requalificação ambiental e valorização da identidade comunitária. A proposta se insere na construção de uma cidade mais justa, acessível e ambientalmente responsável, contribuindo para o enfrentamento das desigualdades urbanas e para a efetivação concreta do direito à cidade nos territórios populares. O trabalho busca ainda oferecer subsídios teóricos e técnicos para o poder público e para os movimentos sociais engajados na luta pela permanência qualificada de populações de baixa renda em áreas historicamente marginalizadas.

Palavras-chave: plano urbanístico-ambiental; direito à cidade; produção do espaço urbano desigual; regularização fundiária urbana; Vila Sul.

ABSTRACT

This study aims to develop an urban-environmental plan for Vila Sul, an informal urban settlement located in the Afogados neighborhood, in Recife–PE, grounded in the principles of the right to the city and the instruments of the Social Interest Urban Land Regularization (REURB-S) set forth in Federal Law 13,465. It is based on the recognition that the production of urban space in the capital of Pernambuco has historically been exclusionary, usurping the right to the city, and resulting in deep socio-spatial inequality and the denial of access to urban infrastructure, essential public services, and legal housing security for significant segments of the population. Vila Sul represents an emblematic example of this process, presenting urban, environmental, and land tenure irregularities that hinder its full integration into the formal urban fabric. Based on a detailed diagnosis of the area, this study proposes guidelines and interventions aimed at the qualification of urban space, environmental sustainability, and the dignified and secure permanence of the local population. The methodology combines bibliographic and documentary research, analysis of urban legislation, technical visits, field surveys, and design proposals. The resulting plan offers integrated solutions to Vila Sul's physical, legal, and social challenges, focusing on infrastructure restructuring, environmental requalification, and the enhancement of community identity. The proposal aligns with the construction of a fairer, more accessible, and environmentally responsible city, contributing to the fight against urban inequalities and to the concrete realization of the right to the city in marginalized territories. The work also seeks to provide theoretical and technical support to public authorities and social movements engaged in the struggle for the qualified permanence of low-income populations in historically excluded areas.

Keywords: urban-environmental plan; right to the city; unequal urban space production; urban land regularization; Vila Sul.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	10
1. O DIREITO À CIDADE E O ESPAÇO URBANO DESIGUAL.....	13
1.1. Direito à Cidade.....	13
1.2. Produção do espaço urbano excludente, assimétrico e desigual.....	15
2. REURB-S E PLANO URBANÍSTICO-AMBIENTAL.....	21
2.1. REURB-S – Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social.....	21
2.2. O Plano Urbanístico como Estratégia de Superação das Desconformidades.....	28
3. CARACTERIZAÇÃO DO NUIC E DESCONFORMIDADES.....	32
3.1. Caracterização do NUIC Vila Sul.....	32
3.1.1. Inserção Territorial e Histórico de Ocupação.....	33
3.1.2. Perfil Urbano e Ambiental.....	36
3.1.3. Padrão de ocupação.....	40
3.2. Estudo das desconformidades.....	55
3.2.1. Situações de Risco.....	56
3.2.2. Precariedade das unidades residenciais.....	62
3.3. Estudo de infraestruturas essenciais.....	67
3.3.1. Saneamento básico.....	67
3.3.2. Energia elétrica e iluminação pública.....	74
3.4. Síntese das Desconformidades.....	75
4. PROGNÓSTICO.....	80
4.1. Estudo de "Respiros" da Vila Sul.....	80
4.2. Soluções para Infraestruturas Essenciais.....	82
4.3. Proposição de Parâmetros Urbanísticos.....	87
4.4. Planta Síntese do Plano Urbanístico-Ambiental.....	104
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	107
REFERÊNCIAS.....	109

INTRODUÇÃO

A urbanização das cidades brasileiras tem se desenvolvido sob a égide de um modelo excludente, historicamente pautado por profundas desigualdades na produção e apropriação do espaço urbano. Tal lógica se traduz na marginalização de parcelas significativas da população, especialmente as de baixa renda, que são sistematicamente excluídas dos benefícios da urbanização formal como infraestrutura adequada, acesso pleno a serviços públicos, segurança jurídica da posse e condições ambientais saudáveis. Em Recife, essa dinâmica é particularmente evidente, refletindo-se na fragmentação do território, na segregação socioespacial e na consolidação de núcleos urbanos informais em áreas periféricas ou ambientalmente frágeis. Um desses territórios é a Vila Sul, localizada no bairro de Afogados, cuja realidade ilustra os efeitos de uma urbanização seletiva, marcada pela ausência do Estado e pela precariedade estrutural.

Nesse contexto, este trabalho parte da seguinte problemática: como efetivar o direito à cidade em contextos caracterizados pela produção do espaço urbano excludente, assimétrico e desigual? A reflexão proposta encontra respaldo na Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S), instituída pela Lei Federal nº 13.465/2017, enquanto instrumento jurídico-urbanístico capaz de promover a inclusão de assentamentos informais no ordenamento urbano oficial. A REURB-S oferece não apenas a titulação da terra, mas também a oportunidade de reconfiguração do espaço a partir de diretrizes integradas jurídicas, ambientais, sociais e urbanísticas voltadas à justiça territorial e à reparação histórica da exclusão urbana.

A Vila Sul, objeto deste estudo, constitui um caso emblemático da informalidade urbana recifense. Trata-se de um núcleo consolidado, com significativa densidade habitacional e inserção territorial urbana, mas que permanece à margem do planejamento formal. A ausência de infraestrutura básica, a insegurança da posse e os riscos ambientais a que seus moradores estão expostos configuram um cenário de vulnerabilidade múltipla, que requer intervenção técnica e política articulada. A relevância social deste trabalho reside na possibilidade de contribuir para a efetivação do direito à cidade por meio da elaboração de um plano urbanístico-ambiental voltado à população da Vila Sul, núcleo informal consolidado que historicamente esteve à margem das políticas públicas de planejamento urbano e habitação. A pesquisa propõe intervenções baseadas na REURB-S, instrumento que visa à inclusão fundiária e urbanística de comunidades vulnerabilizadas, buscando corrigir

desigualdades territoriais e promover justiça socioespacial. Do ponto de vista acadêmico, o estudo se insere no campo das discussões críticas sobre a produção desigual do espaço urbano e a função social da cidade, dialogando com os marcos teóricos do urbanismo insurgente, da reforma urbana e da sustentabilidade socioambiental. Ao integrar diagnóstico empírico, fundamentos legais e proposições técnicas, o trabalho contribui para o avanço das investigações sobre regularização fundiária e planejamento urbano em contextos periféricos, oferecendo subsídios tanto para a atuação do poder público quanto para o fortalecimento da produção científica comprometida com a transformação social.

A justificativa deste trabalho reside na necessidade urgente de enfrentamento das desigualdades socioespaciais que historicamente moldaram o tecido urbano de Recife e de tantas outras cidades brasileiras. A consolidação de núcleos urbanos informais, evidencia os efeitos de uma urbanização excludente, que marginaliza populações de baixa renda ao negar-lhes o acesso a direitos básicos. A persistência dessas condições revela falhas estruturais na política urbana brasileira e exige a adoção de instrumentos capazes de promover a inclusão socioespacial de maneira efetiva e sustentável. A escolha da Vila Sul como objeto de estudo se justifica pela urgência de intervenção neste território consolidado, cujas demandas por reconhecimento e requalificação permanecem invisibilizadas pelas instâncias formais de planejamento. Ao propor um plano urbanístico-ambiental fundamentado na REURB-S, esta pesquisa busca contribuir não apenas para o ordenamento do espaço urbano, mas também para o fortalecimento do direito à cidade, entendido como acesso equitativo aos bens e serviços urbanos, à cidadania plena e à dignidade da vida cotidiana.

O objetivo geral da pesquisa é elaborar um plano urbanístico-ambiental para a Vila Sul, fundamentado no diagnóstico das desconformidades existentes e na aplicação dos instrumentos previstos pela REURB-S. Como objetivos específicos, propõe-se:

- 1) Realizar a caracterização física, social e territorial da área, identificando as desconformidades urbanísticas, ambientais e fundiárias que configuram a realidade socioespacial da Vila Sul;

- 2) Desenvolver um prognóstico, na forma de um Plano Urbanístico-Ambiental preliminar, com diretrizes técnico-projetuais para a requalificação da ocupação, sua integração ao tecido urbano formal e as condições essenciais para sua consolidação e futuro registro da propriedade das terras ocupadas pelos beneficiários de uma REURB-S.

- 3) Demonstrar como o direito à cidade é comprometido pela produção do espaço urbano desigual, excludente e assimétrico;

4) Mostrar fundamentos legais da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S), estabelecidos pela Lei nº 13.465/2017, com destaque à função dos planos urbanísticos e ambientais.

A metodologia adotada contempla duas etapas básicas. A primeira abrange atividades de fundamentação teórico-metodológica para REURB-S, envolvendo a pesquisa bibliográfica e documental, a análise da legislação urbanística vigente, o estudo de experiências correlatas, as visitas técnicas à área de estudo, o levantamento de dados primários e secundários, com a produção de mapas temáticos e registros fotográficos que resumem as características ou padrões de ocupação da área alvo. A segunda etapa volta-se à construção de propostas projetuais preliminares, fundamentadas na caracterização realizada e em princípios de sustentabilidade e inclusão socioespacial que orientem a REURB-S, com foco numa abordagem urbanística-ambiental.

A estrutura do trabalho está organizada em seis partes. A primeira corresponde a esta Introdução. A segunda aborda a problematização, sob o título “O direito à cidade e o espaço urbano desigual”, discutindo criticamente os fundamentos teóricos da desigualdade urbana e as razões das intervenções de regularização fundiária e urbanística. A terceira parte trata da base legal e dos instrumentos urbanísticos trazidos pela Lei Federal de Regularização Fundiária (Lei 13.465/2017 e instrumentos posteriores), sob o título “REURB-S e plano urbanístico”. A quarta parte é dedicada à caracterização do Núcleo Urbano Informal Consolidado (NUIC) Vila Sul, abordando suas desconformidades e infraestrutura essencial, sob o título “Caracterização do NUIC e desconformidades”. A quinta parte apresenta o “Prognóstico”, que constitui um estudo preliminar para o Plano Urbanístico-Ambiental proposto. Por fim, a sexta parte apresenta as Considerações Finais. Ao final, apresentam-se as referências bibliográficas usadas.

1. O DIREITO À CIDADE E O ESPAÇO URBANO DESIGUAL

Neste capítulo, discute-se, inicialmente, o direito à cidade, a partir de seus fundamentos teóricos e de sua apropriação como instrumento de luta social e política, principalmente para os moradores de áreas populares e ocupações informais. A cidade, entendida não apenas como espaço físico, mas como produto das relações sociais, passa a ser reivindicada como um direito coletivo à moradia, à mobilidade, ao saneamento, à cultura e à participação ativa nos rumos do planejamento urbano.

Na sequência, o capítulo examina a produção do espaço urbano excludente, assimétrico e desigual, com ênfase no caso do Recife. A capital pernambucana, assim como outras metrópoles brasileiras, revela um território fragmentado, onde o planejamento urbano se dá de forma seletiva, favorecendo setores privilegiados e relegando as camadas populares a contextos de informalidade, precariedade habitacional e risco socioambiental. A desigualdade socioespacial, a ausência de políticas integradas e a atuação limitada do poder público contribuem para consolidar padrões urbanos que negam o direito à cidade às populações periféricas.

1.1. Direito à Cidade

Direito à Cidade foi um conceito inicialmente formulado por Henri Lefebvre em sua obra seminal “Le Droit à la Ville” (1968), onde ele propõe que a cidade deve ser compreendida não apenas como um espaço físico, mas como um espaço social produzido coletivamente. Lefebvre defende que todos os habitantes urbanos têm o direito de usufruir, ocupar, transformar e participar da produção da cidade, rompendo com a lógica da mercantilização do espaço urbano que prioriza o lucro em detrimento da justiça social. Para ele, o Direito à Cidade é um direito coletivo que vai além do direito individual de propriedade ou residência, englobando o direito à participação, à apropriação dos espaços públicos e à gestão democrática da vida urbana (Lefebvre, 1968; Harvey, 2008).

David Harvey (2008) retoma a discussão e amplia ao definir o Direito à Cidade como um direito político fundamental, relacionado à transformação radical das relações sociais e espaciais na cidade, em especial contra as forças do capital que promovem a segregação e a exclusão. Harvey destaca que a luta pelo Direito à Cidade deve ser entendida como uma luta pelo direito à urbanização inclusiva, justa e sustentável, implicando a participação direta dos cidadãos nos processos de planejamento e decisão sobre o espaço urbano. Para ele, o espaço

urbano é um campo de batalha onde se expressam conflitos de classe e disputas pelo controle do território.

Autores brasileiros, como Raquel Rolnik (2015), reforçam a importância do Direito à Cidade frente às desigualdades históricas que marcam as cidades brasileiras. Rolnik destaca que o direito à moradia adequada e à regularização fundiária são pilares fundamentais para a concretização desse direito, especialmente em contextos de exclusão social como os encontrados nas periferias urbanas. Ela evidencia que a exclusão do acesso à terra e à infraestrutura urbana perpetua a segregação e a vulnerabilidade socioambiental, problemas muito presentes em cidades brasileiras como o Recife.

No Recife, a violação do Direito à Cidade manifesta-se pela desigualdade no acesso à infraestrutura urbana, à moradia digna e à participação nos processos de planejamento. Estudos apontam que diversas áreas sofrem com a precariedade dos serviços públicos, ausência de saneamento básico adequado, insegurança fundiária e riscos ambientais decorrentes da ocupação irregular (Silva, 2019; Cavalcanti, 2020). Essa realidade reflete a concentração de recursos e investimentos nas áreas centrais e de maior valorização imobiliária, enquanto a periferia permanece marginalizada e vulnerável como pode-se notar no exemplo a seguir..

Figura 1 - Córrego e esgoto a céu aberto no Recife



Fonte: Direitos Urbanos Conteúdo, 2013¹

¹ Disponível em: https://direitosurbanos.wordpress.com/wp-content/uploads/2013/05/imagem_juridico.jpg

Além disso, a falta de participação efetiva da população local em decisões urbanísticas reforça a violação do Direito à Cidade. O processo de planejamento urbano no Recife, muitas vezes, negligencia as demandas sociais das comunidades periféricas, priorizando interesses privados e iniciativas excludentes (Santos, 2018). A regularização fundiária, através da REURB-S, surge como um instrumento fundamental para promover o direito à moradia e a cidadania urbana, possibilitando a inclusão social e o acesso aos direitos socioambientais nas áreas informais.

O entendimento do Direito à Cidade como um direito multidimensional, que abrange aspectos sociais, econômicos, culturais e ambientais, é essencial para orientar políticas públicas e instrumentos como a REURB-S, capazes de promover a inclusão social e a sustentabilidade nas áreas periféricas. No caso dos NUICs, essa perspectiva reforça a importância de garantir o protagonismo dos moradores na construção coletiva do espaço urbano, assegurando o acesso à moradia digna, infraestrutura adequada e à participação democrática nos processos de planejamento.

Entretanto, para compreender a complexidade da exclusão e das desigualdades urbanas vivenciadas em territórios informais consolidados, é fundamental analisar como se dá a produção do espaço urbano excludente. Essa produção não ocorre de forma aleatória, mas é resultante de dinâmicas econômicas, políticas e sociais que organizam e segregam a cidade, configurando um cenário de disputas pelo uso, controle e apropriação do território. No próximo tópico, será aprofundado o conceito da produção do espaço urbano excludente, destacando suas causas, características e implicações para o Direito à Cidade, especialmente no contexto das periferias do Recife.

1.2. Produção do espaço urbano excludente, assimétrico e desigual

A urbanização brasileira se desenvolveu sob a lógica de uma modernização excludente, marcada pela incorporação desigual de territórios e populações ao processo de constituição das cidades. Longe de representar um fenômeno homogêneo ou progressivamente integrador, o crescimento urbano no Brasil tem reproduzido, ao longo das décadas, intensas desigualdades socioespaciais, segmentação territorial e múltiplas formas de precarização da vida urbana. Essa lógica perversa reflete uma configuração estrutural do modelo de desenvolvimento capitalista dependente, em que a urbanização se tornou uma

mercadoria subordinada aos imperativos do mercado, em especial ao setor imobiliário e à especulação fundiária.

Nas principais metrópoles brasileiras, essa realidade assume contornos dramáticos, mas é particularmente evidente no Recife. A capital pernambucana consolidou-se como uma cidade profundamente desigual, com uma estrutura urbana altamente fragmentada, em que os espaços formalizados, dotados de infraestrutura e serviços urbanos de qualidade, convivem com extensas áreas marcadas pela informalidade, pela ausência do poder público e por múltiplas vulnerabilidades socioambientais. A cidade, historicamente moldada pela lógica do enclave da cidade legal versus a cidade informal, evidencia um padrão de crescimento que reflete a omissão estatal em territórios de ocupação popular e a concentração dos investimentos públicos em zonas centrais e valorizadas.

A produção do espaço urbano, como argumentam autores como Henri Lefebvre (2001), David Harvey (2014) e Ermínia Maricato (2011), não se dá de maneira neutra, espontânea ou meramente técnica. Ela é, antes, produto de decisões políticas e econômicas que operam a partir de uma racionalidade seletiva, excludente e orientada pela lógica da acumulação. O espaço urbano torna-se, assim, um meio de reprodução das desigualdades sociais, ao invés de um vetor de justiça e inclusão. A cidade passa a ser organizada para atender aos interesses do capital, especialmente do capital imobiliário-financeiro, em detrimento dos direitos fundamentais de amplas parcelas da população, sobretudo daquelas que habitam periferias urbanas, favelas e assentamentos precários.

Em Recife, essa lógica se expressa com força nos inúmeros núcleos informais que se multiplicaram à margem do planejamento urbano oficial, em áreas ambientalmente frágeis, de difícil acesso ou consideradas "indesejadas" pelo mercado. A ausência sistemática de investimentos em infraestrutura, saneamento, mobilidade, educação e saúde em tais territórios evidencia um projeto de cidade que nega, na prática, o direito à cidade aos seus moradores. Esse processo de exclusão é reforçado por práticas institucionais que criminalizam a informalidade e reforçam o estigma sobre os territórios populares, ao invés de reconhecer suas formas legítimas de produção e apropriação do espaço.

A cidade, nesse contexto, não apenas expressa desigualdades preexistentes, mas atua como produtora ativa de assimetrias sociais, territoriais e ambientais. As políticas urbanas muitas vezes operam seletivamente, promovendo requalificação e revitalização em áreas centrais e, ao mesmo tempo, negligenciando ou mesmo removendo comunidades inteiras situadas em áreas periféricas, sob a justificativa da "ordem urbana" ou do "desenvolvimento".

Assim, o modelo de urbanização vigente agrava a fragmentação espacial, alimenta dinâmicas de segregação e intensifica os processos de injustiça territorial que historicamente marginalizam os mais pobres.

Como será aprofundado nas próximas seções, essa produção do espaço urbano assimétrico e desigual tem implicações diretas sobre o acesso à infraestrutura urbana, à moradia adequada e à segurança jurídica da posse, sobretudo nos contextos de informalidade. A compreensão crítica dessa lógica é essencial para refletir sobre alternativas políticas e jurídicas capazes de romper com esse ciclo histórico de exclusão, como REURB-S, que será discutida no capítulo seguinte.

Recife é uma das capitais mais desiguais do Brasil. Conforme dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2022), aproximadamente um terço da população da cidade vive em assentamentos precários, como palafitas, favelas e loteamentos irregulares, frequentemente localizados em áreas ambientalmente frágeis e carentes de infraestrutura urbana. Essa realidade reflete o que Milton Santos (2005) define como a coexistência de "meios técnicos desiguais", onde a cidade moderna convive com áreas marcadas pela escassez de bens coletivos, como saneamento básico, pavimentação, drenagem, iluminação e transporte público.

A desigualdade socioespacial, nesse sentido, não se limita à distribuição de renda ou à ocupação da terra, mas se expressa também na ausência de direitos urbanos básicos. O conceito de justiça espacial, tal como formulado por Soja (2010), exige a análise da distribuição desigual dos recursos urbanos, dos serviços públicos e das oportunidades de desenvolvimento, elementos que, no caso recifense, foram sistematicamente negados à população periférica.

A própria formação urbana da cidade revela um padrão de exclusão. Desde o século XX, a ocupação do território foi marcada por um crescimento desordenado e por políticas urbanas que reforçaram a segregação, como a remoção de comunidades em áreas centrais e sua transferência para zonas distantes, sem estrutura adequada (Rolnik, 1997). O bairro de Afogados, onde se localiza a Vila Sul, é exemplo disso: mesmo situado próximo a áreas centrais, sofreu com a desvalorização do espaço urbano e a omissão histórica do poder público.

A exclusão urbana assume formas graves quando se associa à vulnerabilidade ambiental e ao risco associado às condições do solo. As áreas ocupadas de maneira informal, em encostas, margens de rios ou zonas de preservação, não apenas são desprovidas de

infraestrutura básica como também expõem seus moradores a riscos cotidianos de desastres. A tragédia das chuvas de maio de 2022 em Recife, que resultou na morte de mais de 120 pessoas, evidenciou esse problema. Segundo o CPRM (2022), mais de 100 mil pessoas vivem em áreas de risco alto ou muito alto na cidade, sem qualquer assistência técnica ou programa sistemático de prevenção.

Esses assentamentos também enfrentam a falta de acessibilidade física e estrutural. Ruas estreitas, ausência de calçadas, escadarias improvisadas e terrenos íngremes dificultam a circulação e impedem o acesso de serviços públicos essenciais (Figura 2). Pessoas com deficiência, idosos e mães com crianças pequenas são especialmente afetadas. A mobilidade urbana, nesse contexto, torna-se um marcador de desigualdade e um obstáculo à cidadania plena (Villaça, 2011).

Figura 2 - Assentamentos informais em encosta no bairro do Ibura



Fonte: Revista Marco Zero, 2022²

Como observa Lefebvre (2001), a cidade é produzida socialmente, mas também seletivamente: "o espaço urbano é uma obra coletiva, mas o direito de participar dessa obra é restrito a poucos". A produção desconforme do espaço urbano, portanto, não é acidental, mas

² Disponível em:

<https://marcozero.org/governo-bolsonaro-bloqueou-r-102-milhoes-para-areas-de-risco-nos-morros-do-recife/>

decorre da ausência deliberada de políticas redistributivas, da ausência de planejamento participativo e da criminalização dos modos populares de morar.

A precariedade habitacional nas periferias urbanas brasileiras está diretamente relacionada à informalidade fundiária e à ausência de políticas públicas de habitação social efetiva. As moradias em áreas como informais são frequentemente autoconstruídas, com materiais inadequados e sem assistência técnica, expondo os moradores a insalubridade, instabilidade estrutural e vulnerabilidade às intempéries.

Além disso, a ausência de sistemas de esgotamento sanitário e de coleta de resíduos sólidos resulta em impactos ambientais significativos, como a contaminação de corpos d'água, o aumento das enchentes e a degradação dos ecossistemas urbanos. Tais efeitos não são apenas ambientais, mas também sociais: atingem desproporcionalmente as populações já excluídas, reproduzindo o ciclo da injustiça socioambiental (Acselrad, 2004).

A articulação entre precariedade habitacional e impacto ambiental é visível em diversos territórios de Recife. A Bacia do Rio Tejipió, que corta bairros como Afogados, Areias e San Martin, sofre com assoreamento, esgoto a céu aberto e ocupações irregulares em suas margens (figura 3). A falta de planejamento integrado contribui para o colapso dos sistemas urbanos e para a naturalização da catástrofe como parte do cotidiano das comunidades marginalizadas.

Figura 3 - Margens do Rio Tejipió



Fonte: Folha de Pernambuco, 2017³

³ Disponível em: <https://www.folhape.com.br/noticias/tejipio-o-rio-dos-excluidos/33722/>

A cidade, enquanto construção social e política, é também espaço de disputa. A seletividade na produção urbana evidencia o que David Harvey (2014) denomina "acumulação por espoliação": a expropriação de direitos, territórios e modos de vida em benefício da valorização do solo urbano para poucos. A ausência de políticas públicas de infraestrutura, mobilidade, habitação e saneamento não é apenas uma falha de gestão, mas uma escolha política que fortalece a lógica da mercantilização da cidade.

É nesse cenário que a REURB-S desponta como instrumento de potencial reparação territorial. Mais do que legalizar a posse da terra, trata-se de integrar socialmente os territórios marginalizados, promovendo sua qualificação urbanística e ambiental. A seguir, o próximo capítulo examinará a REURB-S como política pública estruturante, explorando suas bases legais, diretrizes, modalidades e potencial transformador em contextos de áreas urbanas informais e/ou de risco.

2. REURB-S E PLANO URBANÍSTICO-AMBIENTAL

Este capítulo aborda a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S) como instrumento jurídico, urbanístico e social voltado à inclusão dos núcleos urbanos informais no ordenamento territorial formal das cidades. Discutem-se os fundamentos legais da REURB-S, suas etapas e modalidades, com ênfase no seu papel como política pública de reparação socioespacial.

Além disso, o capítulo trata do plano urbanístico como ferramenta central na superação das desconformidades urbanas, ambientais e fundiárias, apontando a importância de propostas integradas que promovam a requalificação do território, assegurem o direito à cidade e articulem sustentabilidade, justiça social e permanência qualificada da população.

2.1. REURB-S – Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social

A regularização fundiária no Brasil passou, historicamente, por abordagens fragmentadas, pontuais e predominantemente voltadas à legalização documental da posse. Foi apenas com o advento da Lei nº 13.465/2017, que instituiu o novo marco legal da Regularização Fundiária Urbana (REURB), que o país passou a dispor de um instrumento jurídico mais abrangente, com potencial de integrar dimensões fundiárias, urbanísticas, sociais e ambientais em um mesmo processo. No âmbito desta lei, destaca-se a REURB-S modalidade voltada especificamente aos núcleos urbanos informais ocupados por população de baixa renda, como uma ferramenta estruturante para a promoção do direito à cidade, da justiça socioespacial e da inclusão urbana.

A trajetória normativa da regularização fundiária no Brasil revela uma evolução significativa entre a Lei nº 11.977/2009 e a Lei nº 13.465/2017, ambas voltadas à incorporação de núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial. No entanto, as duas legislações divergem em escopo, estrutura, instrumentos e, sobretudo, no grau de institucionalização da regularização como política pública.

A Lei nº 11.977/2009, promulgada no contexto do Programa Minha Casa, Minha Vida, introduziu um marco relevante ao tratar da regularização fundiária urbana em seu Capítulo III. Seu enfoque, contudo, estava voltado principalmente à propriedade individual por meio do registro do lote e da concessão de títulos de moradia, com ênfase no parcelamento do solo e nos aspectos jurídicos da posse. Embora inovadora à época, a norma era limitada em termos

operacionais e não contemplava, de maneira ampla, os aspectos urbanísticos, ambientais e sociais do território irregular. Além disso, a lei não previa mecanismos robustos para a atuação do poder público sobre áreas ocupadas em terrenos privados, tampouco detalhava procedimentos administrativos claros para a regularização.

Já a Lei nº 13.465/2017 representa uma inflexão importante ao instituir a REURB de forma estruturada, abrangente e com força normativa mais incisiva. Essa abordagem integrada reforça o caráter multidimensional da regularização e institucionaliza a obrigatoriedade de planos urbanísticos como parte do processo. Outro avanço significativo é a definição de prazos, responsabilidades e procedimentos administrativos detalhados, que dão maior clareza e agilidade à atuação dos municípios.

Destacam-se ainda as inovações relativas às desconformidades urbanísticas e ambientais. Enquanto a legislação anterior não tratava dessas questões de forma sistemática, a Lei nº 13.465/2017 permite a regularização de edificações em desacordo com o zoneamento ou com parâmetros urbanísticos vigentes, desde que atendidos os critérios mínimos de habitabilidade e segurança (**art. 4º, §1º**). Além disso, a nova legislação autoriza a utilização de terrenos públicos e privados, prevê isenção de taxas para famílias de baixa renda (**arts. 16 e 28**), e possibilita o uso de tecnologias modernas, como georreferenciamento e certificação digital, agilizando o processo e promovendo maior segurança jurídica.

A lei de 2017 consolida o papel do município como protagonista da política de regularização fundiária, estabelecendo instrumentos técnicos, jurídicos e administrativos mais consistentes. Embora tenha sido alvo de críticas por facilitar a titulação em larga escala e por potencialmente favorecer a regularização de interesses privados, a Lei nº 13.465/2017 representa, do ponto de vista da regularização de assentamentos precários, um avanço notável na direção da reparação socioespacial e da promoção do direito à cidade.

A REURB foi instituída pela Lei nº 13.465/2017, representando um marco na política fundiária brasileira ao estabelecer um novo regime jurídico para tratar dos assentamentos urbanos informais. Essa legislação foi fruto de uma demanda histórica por instrumentos mais eficazes e abrangentes que enfrentam as múltiplas dimensões da informalidade urbana, especialmente em contextos de exclusão socioespacial persistente. Conforme o **art. 9º** da Lei nº 13.465/2017, a regularização fundiária consiste no “conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes” (Brasil, 2017).

A legislação estabelece duas modalidades: REURB de Interesse Social (REURB-S) e REURB de Interesse Específico (REURB-E). A REURB-S destina-se aos núcleos urbanos ocupados predominantemente por população de baixa renda, definidos conforme critérios do poder público municipal, enquanto a REURB-E se aplica a áreas ocupadas por populações com perfil socioeconômico mais elevado. A distinção entre ambas não é meramente conceitual, mas envolve implicações práticas em termos de isenção de taxas cartorárias, uso de terrenos públicos, responsabilidades institucionais e garantias de permanência.

A REURB-S configura-se como um instrumento de justiça social, uma vez que reconhece a legitimidade social da ocupação informal, rompendo com a tradição de criminalização da posse irregular. A ocupação irregular, muitas vezes forçada pela ausência de políticas públicas habitacionais e pela precariedade no acesso à terra urbanizada, passa a ser compreendida à luz de princípios constitucionais como o direito à moradia, a função social da propriedade e da cidade, a dignidade da pessoa humana e a sustentabilidade ambiental (Brasil, 1988; Rolnik, 2015). Dessa forma, a REURB-S integra o campo do direito urbanístico transformador, voltado à correção das assimetrias geradas pela estrutura socioeconômica urbana excludente (Fernandes, 2011).

Além da titulação individual ou coletiva, a REURB deve promover a regularização plena do assentamento, conceito que extrapola a legalização fundiária *stricto sensu* e envolve ações integradas nas esferas jurídica, urbanística, ambiental e social. A regularização plena é aquela que não se limita ao registro do imóvel, mas proporciona também a qualificação da infraestrutura, a requalificação ambiental, a garantia da segurança da posse e a integração efetiva do núcleo informal ao tecido urbano (Mendonça; Silva, 2021). Isso significa que a regularização fundiária deve ser acompanhada de intervenções físicas e institucionais, como implantação de equipamentos públicos, redes de saneamento, mobilidade, áreas de lazer e proteção ambiental.

Do ponto de vista legal, os principais dispositivos da Lei nº 13.465/2017 que sustentam essa abordagem abrangente incluem:

- **Art. 10:** trata das modalidades da REURB e dos requisitos para sua instauração.
- **Art. 13:** define os sujeitos legitimados a requerer a regularização.
- **Art. 17:** autoriza o uso de imóveis públicos e privados na REURB-S.
- **Art. 23 ao 25:** tratam do projeto de regularização fundiária (PRF), que deve conter, obrigatoriamente, os estudos técnicos urbanísticos, ambientais e jurídicos necessários para assegurar a viabilidade da regularização plena.

- **Art. 40:** prevê o registro do núcleo e a individualização das unidades imobiliárias.

O projeto de regularização fundiária (PRF) é o instrumento central do processo e deve incluir a caracterização da ocupação, as soluções projetuais de adequação urbanística, as medidas de mitigação de impactos ambientais e o plano de reassentamento (quando necessário). A integração entre o PRF e os planos urbanísticos-ambientais é essencial para garantir que o processo de regularização seja efetivo, sustentável e promotor de equidade territorial. Isso requer uma atuação intersetorial do poder público, com articulação entre as secretarias de habitação, meio ambiente, planejamento urbano e serviços públicos.

Assim, a REURB-S representa mais do que uma ferramenta de regularização cartorial: trata-se de uma estratégia de transformação urbana e reparação histórica, voltada à inclusão de comunidades vulneráveis no direito pleno à cidade. Para isso, a regularização fundiária precisa estar inserida em planos urbanísticos que considerem as especificidades locais, promovam a justiça socioambiental e fortaleçam o protagonismo comunitário.

O processo de REURB, especialmente na modalidade social, envolve diversas etapas. A primeira é o requerimento de instauração, que pode ser feito por moradores, associação, defensorias públicas ou pelo próprio poder público. Após isso, são elaborados estudos técnicos multidimensionais, incluindo:

- levantamento topográfico,
- análise ambiental,
- diagnóstico jurídico-registral,
- caracterização social da comunidade.

Com base nesses insumos, é elaborado o Plano de Regularização Fundiária, o qual deve conter o projeto urbanístico (com desenho do parcelamento, sistema viário e áreas públicas), diretrizes de infraestrutura, estratégias de requalificação ambiental e proposta de titulação.

Os **artigos 13 a 19** da Lei nº 13.465/2017 tratam das diretrizes técnicas da REURB-S, incluindo a dispensa de obras prévias à regularização, a possibilidade de flexibilização de normas urbanísticas e a previsão de usucapião coletiva como instrumento complementar. Também se destaca o **artigo 21**, que permite a legitimação fundiária como forma de titulação, reconhecendo a posse como fato gerador de direito, desde que cumprida a função social.

A REURB-S, portanto, não deve se limitar à legalização da posse ou à entrega de títulos. Ao contrário, seu potencial transformador reside na sua capacidade de induzir políticas integradas de urbanização, que envolvam a qualificação do espaço construído, o acesso

universal aos serviços públicos e a preservação ambiental. Quando bem aplicada, a REURB-S pode promover não apenas segurança jurídica da moradia, mas também reconhecimento simbólico, pertencimento e justiça territorial.

Autores como Fernandes (2011) e Fix (2021) sustentam que a regularização fundiária deve ser entendida como um direito coletivo à cidade e não apenas como solução individualizada para litígios fundiários. A REURB-S se configura, nesse sentido, como mecanismo de reparação histórica de uma urbanização desigual, marcada pela marginalização sistemática de populações pobres em áreas periféricas, ambientalmente sensíveis ou socialmente vulneráveis.

No caso de Recife, a aplicação da REURB-S enfrenta desafios estruturais: falta de política fundiária ativa, carência de projetos técnicos, morosidade burocrática e ausência de integração intersetorial. Mesmo assim, existem experiências relevantes, onde o poder público buscou articular ações de titulação, requalificação urbanística e proteção ambiental. Tais experiências demonstram que é possível avançar na direção de uma urbanização mais equitativa, desde que haja vontade política e mobilização social.

Entretanto, a efetividade da REURB-S depende de uma atuação técnico-política comprometida com a transformação das condições de vida das populações vulneráveis. Isso inclui enfrentar as desconformidades urbanísticas e ambientais dos assentamentos irregulares como ruas estreitas, ausência de equipamentos públicos e construções em áreas de risco, que exigem não apenas a legalização da situação fundiária, mas também a formulação de Planos Urbanísticos e Ambientais capazes de reconfigurar o espaço e garantir a permanência qualificada das comunidades.

Essa articulação entre regularização e planejamento urbano é central para os casos como o da Vila Sul. O próximo tópico abordará, portanto, o papel dos Planos Urbanísticos e Ambientais em Núcleos Informais, discutindo seus objetivos, diretrizes técnicas e experiências já implementadas no Brasil.

A REURB-S propõe-se como um instrumento de enfrentamento às desigualdades socioespaciais históricas no Brasil. Para isso, precisa operar em territórios marcados por desconformidades urbanísticas, ambientais, fundiárias e edilícias, ou seja, por ocupações que se consolidaram sem observar as normas legais de parcelamento do solo, uso e ocupação, edificação e proteção ambiental.

A Lei nº 13.465/2017, ciente da complexidade das realidades dos assentamentos informais, introduz um conjunto de dispositivos que reconhecem juridicamente essas

desconformidades e viabilizam sua superação por meio de soluções técnicas proporcionais à realidade do território. O **art. 4º** da Lei, já citado, é um marco nesse sentido:

A regularização fundiária poderá ser aplicada aos núcleos urbanos informais ocupados até 22 de dezembro de 2016, ainda que situados em desconformidade com a legislação urbanística ou ambiental vigente à época da edição da presente Lei. (BRASIL, 2017, art. 4º).

Esse dispositivo rompe com o paradigma repressivo anterior, que previa a remoção sistemática dos assentamentos em desconformidade. A partir dele, passa-se a adotar uma abordagem inclusiva e transformadora, que busca integrar os territórios populares ao tecido urbano formal, sem desconsiderar sua complexidade histórica.

Além desse, outros artigos fundamentais fortalecem essa perspectiva:

a) Artigo 7º, §1º – Parâmetros Urbanísticos Específicos

O §1º do artigo 7º autoriza a adoção de parâmetros urbanísticos específicos para as áreas objeto de regularização, desde que tecnicamente justificados e aprovados pelo município:

Admitir-se-á a fixação de parâmetros urbanísticos específicos para a regularização fundiária, distintos daqueles previstos na legislação urbanística local. (BRASIL, 2017, art. 7).

Essa prerrogativa é crucial para lidar com loteamentos onde a malha viária não segue padrões atuais, os lotes são irregulares e a infraestrutura é deficiente. Permite que a lei se adapte à realidade territorial, e não o inverso.

b) Artigo 16 – Plano Urbanístico

Esse artigo estabelece a obrigatoriedade do plano urbanístico como parte essencial do Projeto de Regularização Fundiária (PRF). O plano deve conter:

- Delimitação da área;
- Lotes;
- Sistema viário;
- Áreas públicas e de uso comum;
- Parâmetros urbanísticos (gabaritos, recuos, taxa de ocupação etc.).

O projeto de regularização fundiária conterá o plano de regularização urbanística da área, com a delimitação da poligonal, identificação das vias de circulação, lotes, áreas públicas e privadas, e os parâmetros urbanísticos a serem aplicados. (BRASIL, 2017, art. 16).

c) Artigo 18, §1º – Área Mínima das Edificações (18 m²)

Um ponto muitas vezes negligenciado, mas de extrema relevância técnica, é o **§1º do art. 18**, que determina a área mínima de 18m² por unidade habitacional nas edificações regularizadas:

§ 1º Para fins de regularização fundiária de interesse social, será admitida a regularização de edificações com área inferior à estabelecida na legislação edilícia local, desde que não inferior a 18m² (dezoito metros quadrados), e asseguradas condições mínimas de habitabilidade.” (BRASIL, 2017, art. 18).

Este dispositivo permite a regularização de pequenas moradias autoconstruídas, comuns em áreas periféricas, sem exigir demolições ou realocações, desde que respeitada essa metragem mínima e garantidas condições sanitárias, ventilação, iluminação e segurança.

d) Artigo 18, §2º – Edificações com Materiais Precários

O §2º do mesmo artigo complementa ao admitir a regularização de edificações construídas com materiais não convencionais ou precários, desde que seja comprovada sua estabilidade:

§ 2º Será admitida a regularização de edificações com materiais não convencionais ou reciclados, desde que atendidas condições mínimas de segurança, salubridade e estabilidade estrutural. (BRASIL, 2017, art. 18).

Isso inclui edificações erguidas com madeira reaproveitada, chapas metálicas, restos de obras, ou mesmo materiais fúnebres, situação presente em ocupações de extrema precariedade. O dispositivo garante que essas moradias não sejam descartadas automaticamente por sua aparência ou materiais, mas analisadas sob critérios técnicos de salubridade e estabilidade.

e) Artigo 53 – Regularização em Áreas de Risco

O artigo 53 trata da possibilidade de regularização em áreas com risco geológico, ambiental ou estrutural, desde que acompanhada de intervenções de controle ou eliminação do risco:

A regularização fundiária poderá abranger núcleos urbanos informais situados em áreas de risco, desde que previamente adotadas medidas de eliminação ou controle do risco. (BRASIL, 2017, art. 53).

Esse artigo é fundamental em contextos, onde a precariedade da infraestrutura e da drenagem pode tornar áreas sujeitas a deslizamentos ou alagamentos. O plano urbanístico, nesses casos, deve prever soluções técnicas para mitigação, como contenções, sistemas de drenagem, ou realocação pontual.

f) Artigo 64 – Atuação da Administração Pública em Áreas Informais

O artigo 64 oferece segurança jurídica para a atuação administrativa em núcleos urbanos informais consolidados, autorizando o poder público a intervir mesmo antes da conclusão da regularização fundiária:

A existência de núcleo urbano informal, ainda que não regularizado, não impede a atuação do Poder Público na prestação de serviços públicos essenciais, na implementação de políticas públicas e na realização de obras de infraestrutura básica, inclusive com recursos do orçamento público. (BRASIL, 2017, art. 64).

Esse dispositivo reforça o papel da REURB como política pública ativa, que não se limita à titulação fundiária, mas inclui também intervenções prévias de urbanização e inclusão social, como saneamento, iluminação, pavimentação e coleta de resíduos.

2.2. O Plano Urbanístico como Estratégia de Superação das Desconformidades

O plano urbanístico previsto no **artigo 16** torna-se, portanto, a principal ferramenta técnica para enfrentar e superar as desconformidades identificadas. Ele deve atuar como um instrumento integrador, que transforma a ocupação irregular em território urbano reconhecido, qualificado e integrado, por meio de diretrizes que respeitem:

As características físicas do território;

- A ocupação consolidada;
- As necessidades e demandas da comunidade;
- A função social da propriedade;
- A justiça socioambiental.

Esse plano não se limita a um mapa técnico, mas traduz-se em estratégia de reparação histórica um caminho para o enfrentamento da exclusão territorial, com melhorias concretas em infraestrutura, mobilidade, saneamento e qualidade de vida.

Dessa forma, a legislação não apenas tolera as desconformidades, mas oferece instrumentos eficazes para sua superação responsável e justa, sem criminalizar a pobreza nem promover remoções desnecessárias. Ao invés de “corrigir” o território, a REURB-S, por meio do plano urbanístico, propõe reescrevê-lo com justiça, sustentabilidade e dignidade.

O plano urbanístico e ambiental é um instrumento técnico-normativo que estabelece diretrizes para o reordenamento territorial e para a qualificação ambiental de áreas urbanas informais. Seu conteúdo deve abranger: a delimitação da poligonal da área a ser regularizada; a demarcação do sistema viário; a identificação dos lotes; as áreas destinadas a uso público e os parâmetros urbanísticos específicos a serem aplicados.

Na prática, ele é o eixo estruturador da REURB, pois orienta as ações do poder público e da comunidade na transformação de áreas precárias em bairros plenamente integrados à cidade.

Entre os principais objetivos desses planos, estão:

- Reorganizar o espaço urbano de forma a garantir acessibilidade, conectividade e funcionalidade ao território;

- Estimular a preservação ambiental, com estratégias para recuperação de áreas de risco, APPs ocupadas, drenagem urbana e saneamento;
- Planejar a infraestrutura essencial (abastecimento de água, energia elétrica, esgotamento sanitário, coleta de resíduos, iluminação pública e pavimentação);
- Integrar os territórios ao sistema viário e de transporte coletivo da cidade;
- Propor o redesenho de lotes e quadras, respeitando as ocupações consolidadas sempre que possível;
- Prever a implantação ou ampliação de equipamentos públicos (escolas, creches, postos de saúde, áreas de lazer);
- Promover segurança jurídica, melhoria da qualidade de vida e valorização do território.

Segundo o **art. 16** da Lei nº 13.465/2017, o plano urbanístico é obrigatório em processos de REURB-S e deve ser elaborado de forma a compatibilizar a situação existente com as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano. No entanto, a legislação também reconhece a necessidade de flexibilização de parâmetros urbanísticos, considerando a realidade consolidada dos assentamentos.

Além disso, a Resolução nº 166/2019 do Conselho das Cidades orienta que os planos devem respeitar os princípios da função social da propriedade, da gestão democrática da cidade, da sustentabilidade ambiental e da justiça social, priorizando sempre a participação comunitária em todas as etapas.

Um ponto essencial é que o plano urbanístico e ambiental não pode ser uma mera adaptação dos instrumentos tradicionais de planejamento urbano. Ao contrário, ele deve ser sensível às lógicas de produção informal do espaço, buscando não impor um modelo externo, mas dialogar com a morfologia, as dinâmicas sociais e as práticas espaciais já existentes.

A aplicação da REURB-S como instrumento de transformação socioespacial em assentamentos informais já foi objeto de diversas experiências no território brasileiro. Entre os casos mais relevantes, destacam-se iniciativas que associam a regularização fundiária à produção de planos urbanísticos participativos e estratégias de conservação urbana voltadas à permanência qualificada da população em áreas consolidadas.

Um exemplo emblemático encontra-se no município de Jaboatão dos Guararapes-PE, em um núcleo inserido na área do Parque Histórico Nacional dos Guararapes. Trata-se do Plano Urbanístico e de Gestão Comunitária do Córrego do Balaio, desenvolvido por uma

equipe técnica da Universidade Federal de Pernambuco (UFPE), em parceria com a Secretaria do Patrimônio da União (SPU).

Nesse caso, o assentamento apresentava múltiplas desconformidades urbanísticas e ambientais, com ocupação consolidada, ausência de infraestrutura essencial, sobreposição com área tombada e riscos associados à drenagem e à ocupação de encostas. A proposta elaborada buscou compatibilizar a permanência dos moradores com a preservação do território, por meio da reorganização dos lotes, redefinição da malha viária, ampliação de áreas públicas e delimitação de zonas de transição e preservação ambiental.

Figura 4 - Córrego do Balaio: plano urbanístico



Fonte: UFPE; SPU, 2013.

O plano também incorporou o conceito de conservação urbana aplicada a territórios populares, reconhecendo o valor cultural, histórico e simbólico dos assentamentos informais.

Ao invés de propor a remoção da população, a proposta defendeu a requalificação do espaço construído, a melhoria das condições habitacionais e a ampliação do acesso à infraestrutura, respeitando a memória coletiva e os modos de vida locais.

A experiência serve como referência relevante para a proposta do plano urbanístico-ambiental da Vila Sul, na medida em que demonstra a viabilidade de integrar os instrumentos da REURB-S a um planejamento sensível ao território, com foco na justiça social e na sustentabilidade.

A elaboração de planos urbanísticos específicos para núcleos urbanos informais representa uma etapa crucial na construção de uma cidade mais justa, inclusiva e ambientalmente equilibrada. Esses territórios, em geral, se formam à margem do planejamento oficial e, por isso, acumulam uma série de desconformidades físicas, legais e ambientais que comprometem a qualidade de vida de seus habitantes. Nessas áreas, a ausência do Estado no processo de urbanização resulta em infraestrutura deficiente, moradias precárias, vulnerabilidade socioambiental e insegurança jurídica quanto à posse da terra.

Diante desse cenário, os planos urbanísticos tornam-se instrumentos fundamentais para orientar a reestruturação desses espaços de maneira integrada, participativa e sensível à realidade local. Eles possibilitam o enfrentamento das desigualdades espaciais por meio da proposição de soluções que articulem mobilidade, habitação, saneamento, espaços públicos e regularização fundiária, com base em parâmetros técnicos e legais adequados às especificidades do território. Mais do que uma ferramenta técnica, o plano urbanístico é, nesses casos, uma expressão do compromisso com a efetivação do direito à cidade e com a função social da propriedade.

A importância desses planos também reside em sua capacidade de reconhecer os saberes, práticas e formas de apropriação do espaço desenvolvidas pelas próprias comunidades ao longo do tempo. Assim, sua elaboração deve ir além da simples aplicação de normas urbanísticas genéricas, exigindo uma escuta qualificada dos sujeitos que habitam esses territórios. Em síntese, o planejamento urbanístico voltado para núcleos informais é uma ação estruturante que visa corrigir processos históricos de exclusão, promovendo a integração urbana, a dignidade habitacional e a sustentabilidade socioambiental.

3. CARACTERIZAÇÃO DO NUIC E DESCONFORMIDADES

Este capítulo tem como objetivo apresentar a caracterização detalhada do NUIC Vila Sul, localizado no bairro de Afogados, Recife–PE. A partir de uma leitura técnico-territorial da área, são analisadas suas condições urbanas, ambientais, habitacionais e fundiárias, a fim de compreender os desafios enfrentados pela comunidade em termos de integração plena ao tecido urbano formal.

Inicialmente, o capítulo traça o perfil físico e socioespacial da Vila Sul, abordando aspectos como padrão de ocupação, relevo, clima, hidrografia, cobertura vegetal e organização da malha urbana. Em seguida, aprofunda-se o estudo das desconformidades, com base nos critérios estabelecidos pela Lei nº 13.465/2017, identificando situações de risco, ocupações em Áreas de Preservação Permanente (APP), precariedade habitacional e outras inadequações.

Por fim, analisa-se o estado das infraestruturas urbanas essenciais abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem, pavimentação, coleta de resíduos sólidos e fornecimento de energia elétrica, compondo um diagnóstico completo que orientará as proposições projetuais do capítulo seguinte. A partir dessa caracterização, busca-se subsidiar a elaboração de um plano urbanístico-ambiental capaz de transformar o território e garantir o efetivo exercício do direito à cidade pela população da Vila Sul.

3.1. Caracterização do NUIC Vila Sul

A caracterização do NUIC Vila Sul constitui uma etapa fundamental para compreender as especificidades físicas, ambientais, urbanísticas e sociais do território. A partir dessa análise, é possível identificar as potencialidades e fragilidades da área, fornecendo subsídios técnicos para a formulação de diretrizes de intervenção que respeitem a realidade local e promovam sua integração efetiva à cidade formal.

A leitura do território considera diferentes dimensões, incluindo sua inserção territorial no contexto do Recife e da Região Metropolitana, o histórico de ocupação, os aspectos físicos do meio natural (relevo, clima, hidrografia e cobertura vegetal) e os padrões de uso e ocupação do solo urbano, como malha viária, quadras, lotes, edificações e usos predominantes. Esses elementos são analisados com base em mapas temáticos, perfis

topográficos, visitas técnicas, registros fotográficos e informações obtidas junto aos moradores.

3.1.1. Inserção Territorial e Histórico de Ocupação

A Vila Sul está localizada no estado de Pernambuco, que é dividido em cinco mesorregiões: Metropolitana, Zona da Mata, Agreste, Sertão e São Francisco Pernambucano. A área de estudo insere-se na Região Metropolitana de Recife, concentrando o maior nível de urbanização e densidade populacional do estado.

Figura 5 - Mapa de Pernambuco dividido nas mesorregiões



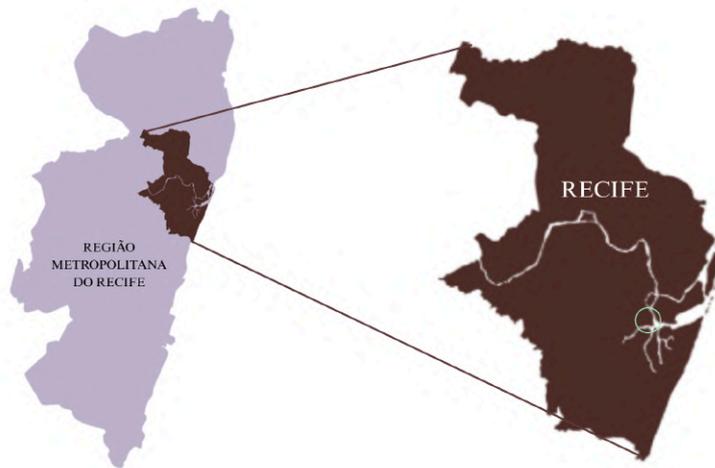
Fonte: Baixar Mapas, 2025.⁴ Adaptado por Thiago Silva, 2025

O Recife, capital de Pernambuco, é o núcleo central da Região Metropolitana do Recife (RMR), formada por 15 municípios e mais de 4 milhões de habitantes. A região concentra atividades econômicas, culturais e políticas, sendo um importante polo do Nordeste brasileiro, mas enfrenta forte desigualdade socioespacial e expansão urbana desordenada, especialmente nas periferias.

Esse crescimento irregular resulta em um espaço urbano fragmentado, com grandes contrastes entre áreas formalizadas e ocupações informais, o que dificulta a integração social e urbana. Esses desafios evidenciam a necessidade de políticas públicas que promovam o desenvolvimento sustentável e garantam acesso à moradia, saneamento e mobilidade para toda a população.

⁴ Disponível em: <https://www.baixarmapas.com.br/mapa-de-pernambuco-mesorregioes/>

Figura 6 - Mapa da região metropolitana do Recife e Mapa do Recife com marcação (círculo verde) no Pontal de Afogados



Fonte: DREAMSTIME, 2019⁵ e Vecteezy, 2021⁶. Adaptado por Thiago Silva, 2025

Mais especificamente, a Vila Sul está situada no Pontal de Afogados, território caracterizado pela intensa fragmentação urbana e pela presença de assentamentos precários formados à margem de políticas públicas efetivas. O bairro apresenta relevante densidade habitacional e é cortado por importantes eixos viários e pelo corredor de transporte da BR-101, além de estar próximo a áreas de risco ambiental.

Figura 7 - Localização da Vila Sul no Pontal de Afogados



Fonte: Google Maps, 2025⁷. Adaptado por Thiago Silva, 2025

⁵ Disponível em:

<https://pt.dreamstime.com/mapa-da-regi%C3%A3o-metropolitana-do-recife-isolado-em-fundo-branco-pernambuco-estado-brasileiro-image203790861>

⁶ Disponível em: <https://pt.vecteezy.com/arte-vetorial/3165131-mapa-silhueta-da-cidade-de-recife-no-brasil>

⁷ Disponível em: <https://www.google.com/maps>

Na figura 8, pode-se observar a localização da Vila em relação a pontos importantes da cidade, como a linha sul do metrô e o projeto Novo Recife, essa localização estratégica, ao mesmo tempo central e periférica reforça o caráter paradoxal da exclusão territorial que incide sobre a Vila Sul, inserida na malha urbana formal, mas historicamente negligenciada pelas políticas urbanas, como apontam os estudos de Ribeiro (2020) e Luiza (2023).

Figura 8- Localização da Vila Sul, com marcação da antiga ocupação, da Linha Sul do Metrô e do Projeto Novo Recife



Fonte: CIAPA, 2024. Adaptado por Thiago Silva, 2025

A ocupação da Vila Sul teve início entre os anos de 2014 e 2015, em um contexto marcado por fortes dinâmicas de exclusão socioespacial e escassez de políticas habitacionais voltadas para a população de baixa renda no Recife. O surgimento do NUIC ocorreu sobre terrenos pertencentes à União e possui uma área territorial estimada em aproximadamente 18.300 metros quadrados (m²), com um perímetro de cerca de 730 metros. Segundo Ribeiro (2020), a ocupação se deu de forma progressiva, por famílias oriundas de diversas localidades da Região Metropolitana do Recife, motivadas pela ausência de alternativas habitacionais e pelo agravamento da crise urbana. O território da Vila Sul passou, então, a ser construído por

meio do esforço coletivo dos próprios moradores, que ergueram suas moradias em condições de infraestrutura extremamente limitadas. Esse processo de auto-organização, ainda que à margem da legalidade formal, expressa a luta cotidiana pelo direito à cidade e pela permanência digna no espaço urbano. Ainda que a memória oral dos moradores mencione especificamente a participação de grupos como o Movimento de Luta nos Bairros, Vilas e Favelas (MLB), a documentação mostra que a articulação foi plural, envolvendo redes locais de ativismo urbano e direitos humanos.

A consolidação do assentamento intensificou-se nos anos seguintes, com o aumento da densidade populacional e a ampliação do número de edificações, o que gerou uma série de desconformidades fundiárias e ambientais. As dificuldades enfrentadas pelos moradores incluem ausência de regularidade jurídica da posse, risco de remoção, deficiências nos serviços básicos (saneamento, coleta de lixo, iluminação pública) e vulnerabilidades ligadas à localização geográfica do assentamento, que sofre com alagamentos e limitações de acesso.

Documentos técnicos de Luiza (2023) indicam que a Vila Sul hoje se constitui como um território popular consolidado, cujos habitantes reivindicam a regularização fundiária e a integração ao tecido urbano formal. A trajetória da ocupação evidencia tanto a omissão histórica do Estado em prover moradia digna quanto a capacidade de resistência e articulação das comunidades urbanas periféricas.

A comunidade é composta majoritariamente por famílias de baixa renda, chefiadas em grande parte por mulheres, o que reflete um padrão recorrente nas ocupações urbanas do Recife. Os dados levantados por Luiza (2023) indicam que a maior parte dos moradores possui renda familiar mensal de até um salário mínimo, com inserção precária no mercado de trabalho e forte dependência de atividades informais. Quanto à escolaridade, observa-se que a maioria dos adultos não completou o ensino médio, embora haja um número significativo de crianças e adolescentes em idade escolar frequentando a rede pública de ensino. Essa realidade evidencia a vulnerabilidade social do grupo, reforçando a importância de políticas de regularização fundiária e urbanização que garantam condições mínimas de dignidade e acesso a direitos básicos.

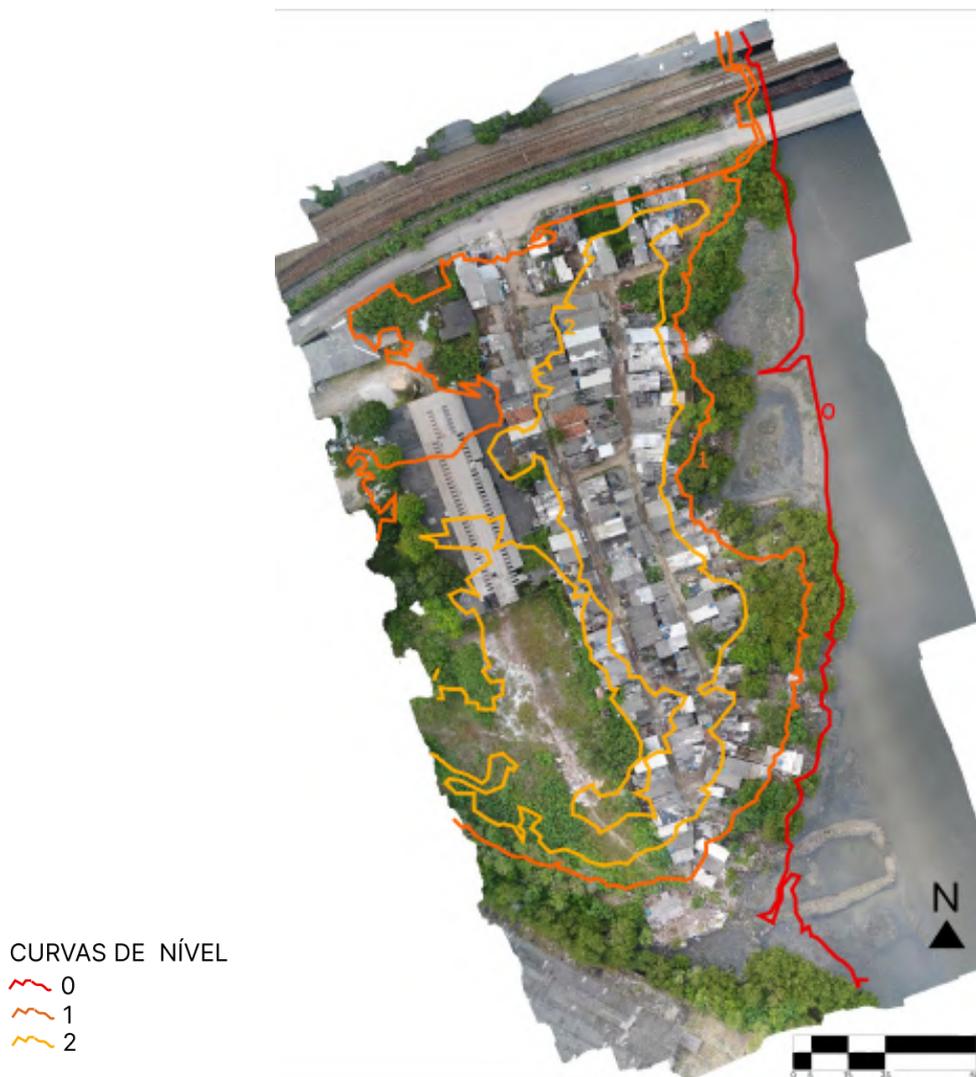
Nesse cenário, compreender o histórico da Vila Sul é fundamental para orientar propostas de intervenção que respeitem a trajetória da população residente e promovam soluções urbanísticas, jurídicas e ambientais que rompam com a lógica de exclusão. A seguir, será analisado o perfil socioeconômico da comunidade, como etapa essencial para fundamentar o plano urbanístico-ambiental proposto neste trabalho.

3.1.2. Perfil Urbano e Ambiental

Serão abordados, inicialmente, os elementos do relevo local, com destaque para as variações altimétricas e sua influência sobre a drenagem e os riscos de alagamento. Em seguida, será discutido o clima regional, considerando os padrões térmicos e pluviométricos predominantes. A análise da hidrografia se concentrará nos corpos d'água próximos à Vila Sul. Por fim, será apresentada a leitura da cobertura vegetal, com ênfase na presença de áreas verdes e barreiras naturais, como o mangue, que ainda resistem no entorno da ocupação.

1. Relevo

Figura 9 - Mapa Topográfico



Fonte: CIAPA, 2024. Adaptado por Thiago Silva, 2025

O relevo da Vila Sul é predominantemente plano, com altitudes que variam entre 1 e 2 metros, conforme indicam as curvas de nível do mapa topográfico. Essa planicidade é típica de áreas de várzea, o que resulta em baixa declividade do terreno e potencial acúmulo de águas superficiais, principalmente próximo ao leito do rio que margeia a ocupação. Essa característica torna a área suscetível a alagamentos e demanda cuidados específicos na drenagem e na infraestrutura urbana para garantir a habitabilidade e a segurança dos moradores.

2. Clima

O NUIC está situado em uma região caracterizada pelo clima tropical, conforme as normais climatológicas oficiais do Instituto Nacional de Meteorologia (INMET, 2000). Esse clima apresenta temperaturas médias elevadas, geralmente entre 24°C e 28°C, com alta umidade relativa do ar devido à proximidade com o Oceano Atlântico e à presença de corpos d'água próximos. O regime pluviométrico concentra-se principalmente no período entre março e agosto, caracterizando a estação chuvosa, enquanto os meses de setembro a fevereiro apresentam menor volume de precipitação, configurando a estação seca (EMBRAPA, 2005).

Essa variação climática influencia diretamente as condições ambientais e urbanas da Vila Sul, pois o acúmulo de chuvas na estação úmida pode potencializar problemas como alagamentos e erosões em áreas planas e de baixa declividade, características do relevo local. Além disso, a alta umidade constante impacta a qualidade habitacional, reforçando a necessidade de sistemas eficientes de drenagem e manejo ambiental para assegurar a saúde e o bem-estar da população residente (BRASIL, Ministério do Meio Ambiente, 2025).

3. Hidrografia

Uma área marcada pela presença significativa de corpos hídricos que influenciam diretamente seu ambiente e sua dinâmica urbana. Próximo à ocupação, destaca-se o braço morto do Rio Capibaribe, um remanescente do antigo curso principal do rio que atualmente apresenta reduzido fluxo de água. Esse braço morto exerce papel importante na paisagem local, influenciando a drenagem e os processos de assoreamento e sujeição a enchentes, sobretudo durante o período chuvoso.

Além disso, o Rio Tejipió, que passa nas proximidades da Vila Sul, constitui outro elemento fundamental da hidrografia regional. Com curso ativo e maior fluxo, o Tejipió é um importante componente do sistema hidrográfico da Região Metropolitana do Recife, influenciando as condições ambientais, sociais e urbanísticas da área.

A proximidade desses corpos d'água traz tanto oportunidades quanto desafios para a Vila Sul. Enquanto favorecem a biodiversidade local e a disponibilidade hídrica, também exigem cuidados rigorosos em relação à gestão das águas pluviais, controle de enchentes, e preservação ambiental para evitar o agravamento de problemas como alagamentos, erosão e contaminação, comuns em áreas urbanas periféricas e de baixa infraestrutura.

Figura 10 - Mapa de hidrografia



Fonte: CIAPA, 2023. Adaptado por Thiago Silva, 2025

4. Cobertura Vegetal

A área apresenta cobertura vegetal bastante reduzida em seu território, com pouca presença de vegetação de médio e grande porte distribuída de forma esparsa. No interior da própria ocupação, a vegetação rasteira praticamente não está presente, limitando-se às áreas periféricas próximas ao núcleo, onde a vegetação natural ainda se mantém.

Entre a Vila Sul e o braço morto do Rio Capibaribe, situa-se uma importante faixa de manguezal, que atua como uma barreira ecológica natural. Esse manguezal é essencial para a proteção ambiental da região, contribuindo para a manutenção da biodiversidade local, estabilização do solo e mitigação dos impactos ambientais causados pela ocupação urbana irregular.

Figura 11 - Mapa de vegetação



Fonte: CIAPA, 2024. Adaptado por Thiago Silva, 2025

A escassez de vegetação dentro da Vila Sul evidencia o impacto da urbanização informal, que tem limitado a presença de áreas verdes essenciais para o equilíbrio ambiental, qualidade do ar e conforto térmico dos moradores. Dessa forma, a valorização e proteção das áreas remanescentes, especialmente o manguezal, são elementos centrais para a sustentabilidade ambiental e a qualidade de vida no território.

3.1.3. Padrão de ocupação

Agora serão analisados, de forma articulada, aspectos como a malha urbana e a rede viária, com ênfase na conectividade, acessibilidade e configuração dos fluxos internos; a tipologia das quadras e dos lotes, observando-se suas dimensões, formas e distribuição espacial; e a configuração das edificações, com destaque para áreas construídas, gabarito, padrões construtivos e usos predominantes. Além disso, será abordado o uso do solo, considerando as funções residenciais, comerciais, institucionais e os vazios urbanos existentes.

A leitura integrada desses elementos permite revelar a lógica espacial da ocupação e orientar a definição de diretrizes para a qualificação do território, respeitando suas especificidades e potencialidades, em consonância com os princípios da REURB-S e do direito à cidade.

1. Malha Urbana e Rede Viária

A Vila Sul encontra-se inserida em uma malha urbana consolidada no bairro de Afogados, caracterizada por uma diversidade de usos do solo e por uma estrutura viária que articula o núcleo informal ao tecido urbano mais amplo da cidade do Recife. No entanto, a organização interna da Vila Sul revela um padrão de ocupação espontâneo, com vias irregulares, não hierarquizadas e majoritariamente não pavimentadas. Essa configuração resulta de um processo de ocupação informal iniciado entre 2014 e 2015, sem o devido planejamento urbano prévio.

No entorno imediato da Vila Sul, destacam-se elementos significativos da infraestrutura metropolitana. A área é atravessada pela Linha Sul do Metrô do Recife, que constitui um eixo estruturador de mobilidade urbana regional e passa a poucos metros do limite da comunidade, facilitando a conexão com outros bairros e municípios da RMR. Outra via de destaque é a via coletora asfaltada, a Rua Escritor Souza Barros, que margeia a ocupação pelo lado norte, funcionando como um importante elemento de circulação

motorizada e como limite físico entre a Vila Sul e as zonas adjacentes. Essa via, apesar de pavimentada, não possui calçadas adequadas nem elementos de acessibilidade, o que compromete a segurança de pedestres.

Internamente, a rede viária da Vila Sul é composta majoritariamente por vias locais não pavimentadas, que se dividem entre a via principal de circulação interna, a Rua Comunicador Paulo Marques Pessoa (figuras 13 e 14), de maior largura e intensidade de uso, chegando a medir 7 metros de largura em alguns pontos, e vias secundárias, a Rua Luiz Gonzaga Vasconcelos (figura 16) e a Rua Antônio Dias Cardoso (figura 17), que se ramificam e chegam a medir apenas 2,6 metros em alguns pontos (figura 15), o que traz dificuldades de acessibilidade e drenagem. Além disso, a ocupação recente desordenada, acabou criando um beco ao sul da vila (figura 18), que impossibilita a acessibilidade e circulação de qualquer tipo de automóvel. A ausência de pavimentação, sinalização e equipamentos urbanos torna a circulação interna precária, sobretudo em períodos chuvosos.

Figura 12 - Planta com localização das figuras seguintes



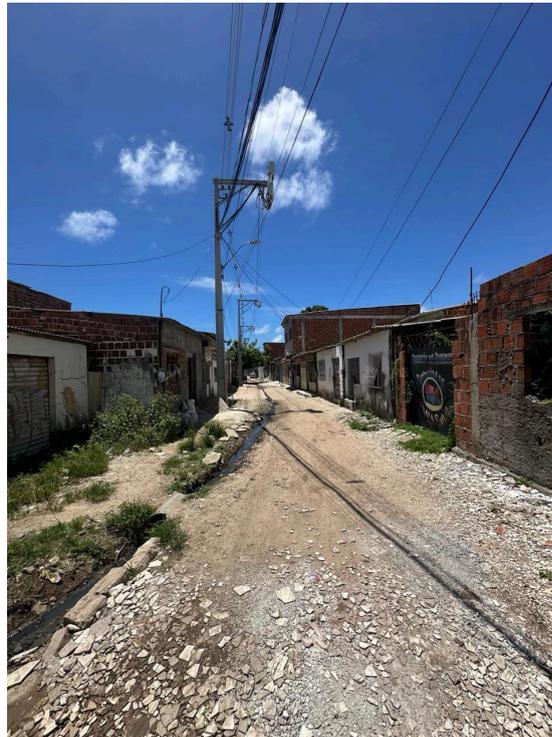
Fonte: CIAPA, 2024. Adaptado por Thiago Silva, 2025

Figura 13 - Entrada da Vila Sul, Rua Comunicador Paulo Marques Pessoa



Fonte: Thiago Silva, 2025

Figura 14 - Rua Comunicador Paulo Marques Pessoa



Fonte: Thiago Silva, 2025

Figura 15 - Rua Luiz Gonzaga Vasconcelos, momento de via reduzida a 2,6m



Fonte: Thiago Silva, 2025

Figura 16 - Rua Luiz Gonzaga Vasconcelos



Fonte: Thiago Silva, 2025

Figura 17 - Rua Antônio Dias Cardoso



Fonte: Thiago Silva, 2025

Figura 18 - Beco ao sul da Vila

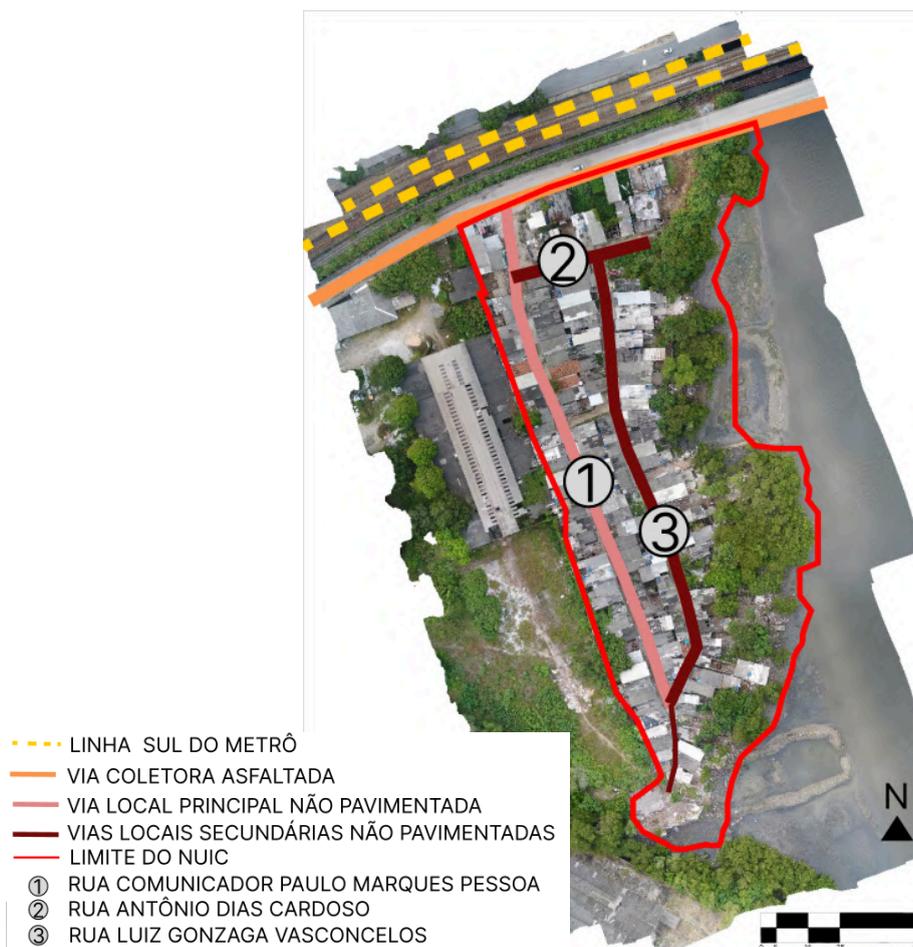


Fonte: Thiago Silva, 2025

A leitura da malha urbana por meio do Mapa de Vias da Vila Sul (figura 19) permite compreender de forma mais precisa como se estabelece a conectividade da Vila Sul com o seu entorno urbano imediato. Observa-se que o núcleo se articula por meio de vias locais de caráter primário e secundário, que garantem a circulação interna e o acesso das unidades habitacionais. Essas vias se conectam, ainda que de forma limitada, a uma via coletora situada nas proximidades, que desempenha papel fundamental na integração da Vila Sul com o restante do bairro de Afogados e com a malha viária estruturadora do Recife.

Apesar da informalidade da ocupação, há uma estrutura viária mínima que permite fluxos de entrada e saída da comunidade, embora nem sempre com padrões geométricos e dimensões adequadas para o tráfego de veículos de serviços urbanos ou emergência. A existência de pontos de conexão com a via coletora é estratégica, pois representa potencial para futura qualificação da acessibilidade e para a integração plena da Vila Sul ao tecido urbano formal, desde que acompanhada por obras de melhoria da infraestrutura, pavimentação e sinalização.

Figura 19 - Mapa de vias



Fonte: CIAPA, 2024. Adaptado por Thiago Silva, 2025

Além disso, a análise espacial do Mapa Nolli da Vila Sul possibilita visualizar a distribuição entre espaços edificados e vazios, destacando a forte compactação do tecido construído e a quase inexistência de áreas livres internas. O traçado irregular e a ocupação densa reforçam a necessidade de reestruturação física, de modo a garantir melhores condições de mobilidade, acessibilidade e integração com a cidade formal.

Figura 20 - Mapa Nolli



Fonte: CIAPA, 2024. Adaptado por Thiago Silva, 2025

A precariedade da rede viária interna e a desconexão com os padrões urbanísticos regulares dificultam a prestação de serviços públicos e comprometem o direito à mobilidade urbana. Portanto, o desenho da malha viária, a pavimentação de vias e a criação de eixos acessíveis devem compor o conjunto de diretrizes do plano urbanístico-ambiental a ser proposto para a Vila Sul.

2. Configuração de Quadras

A análise do mapa de quadras da Vila Sul revela 4 quadras no total, nomeadas de A, B, C e D. O mapa revela, também, uma configuração urbana marcada por formas irregulares e tamanhos variados, resultado direto do processo informal de ocupação. Essa diversidade na morfologia das quadras reflete a adaptação espontânea dos moradores às condições do terreno e à ausência de diretrizes urbanísticas no momento da formação do núcleo.

Figura 21 - Mapa de Configuração de Quadras



Fonte: CIAPA, 2024. Adaptado por Thiago Silva, 2025

O território apresenta duas quadras muito grandes e irregulares, que concentram um número expressivo de edificações e demonstram um adensamento significativo. Essas quadras são marcadas por traçados fragmentados, com pouco ordenamento viário interno, o que limita a acessibilidade e dificulta a integração com o entorno.

Também se identifica uma quadra grande e irregular, com padrão de ocupação denso e ocupação praticamente contínua, indicando forte consolidação do uso do solo. Sua dimensão intermediária e morfologia desalinhada tornam necessário o planejamento de intervenções pontuais para garantir maior funcionalidade urbana.

Por fim, há uma quadra pequena e irregular, com parcelamento e ocupação igualmente adaptados às limitações físicas do local. Sua menor escala não elimina os desafios de infraestrutura e acesso, mas pode facilitar eventuais intervenções urbanísticas de requalificação.

3. Configuração de lotes

A análise do mapa parcelar evidencia uma ocupação heterogênea, composta por diferentes tipos de lotes quanto ao tamanho e à forma, resultado direto da ausência de planejamento urbano e da apropriação espontânea do solo. Predomina o traçado irregular, com lotes adaptados à lógica informal de uso e ocupação. Os lotes foram enumerados de 1 a 161, começando da esquerda superior.

A maior parte dos lotes possui formato retangular, ainda que sem padronização, sendo possível identificar cinco categorias principais. Observa-se a presença de lotes pequenos retangulares, distribuídos por toda área, indicando elevada pressão por moradia em espaços reduzidos. Esses lotes apresentam dimensões limitadas, muitas vezes abaixo dos parâmetros urbanísticos mínimos, o que acarreta implicações para ventilação, insolação e qualidade habitacional.

Os lotes médios retangulares ocorrem em maior quantidade, estando presentes em todas as quadras, sendo eles o com o maior número.

Além disso, identifica-se a existência de lotes grandes retangulares, que sugerem processos iniciais de ocupação por unidades familiares extensas ou subdivisões posteriores. Por fim, há lotes grandes irregulares, com formas não geométricas e limites pouco definidos.

Figura 22 - Mapa de Configuração de Lotes



Fonte: CIAPA, 2024. Adaptado por Thiago Silva, 2025

A diversidade tipológica dos lotes reflete a complexidade da ocupação informal e reforça a necessidade de estratégias de regularização que considerem as especificidades do parcelamento existente. A adequação dos lotes, a definição de frentes mínimas e a reestruturação do traçado parcelar são elementos centrais para o plano urbanístico-ambiental proposto.

Além disso, alguns desses lotes ainda não estão construídos, os quais representam espaços residuais ou áreas reservadas para futuras construções. Esses vazios urbanos podem ser estratégicos para a realocação de unidades desconformes, a implantação de equipamentos públicos, áreas verdes ou soluções de mobilidade e drenagem. Os lotes vazios em questão e que não estão destinados a equipamentos comunitários são 43, 44, 45, 46, 47, 54, 87, 88, 99, 105, 133, 152, 155, 157 e 158, um total de 15 lotes. Os lotes 99 e 133 são usados, atualmente, com uma via informal de retorno, isso faz com que se pense uma idéia futura de consolidação desse uso.

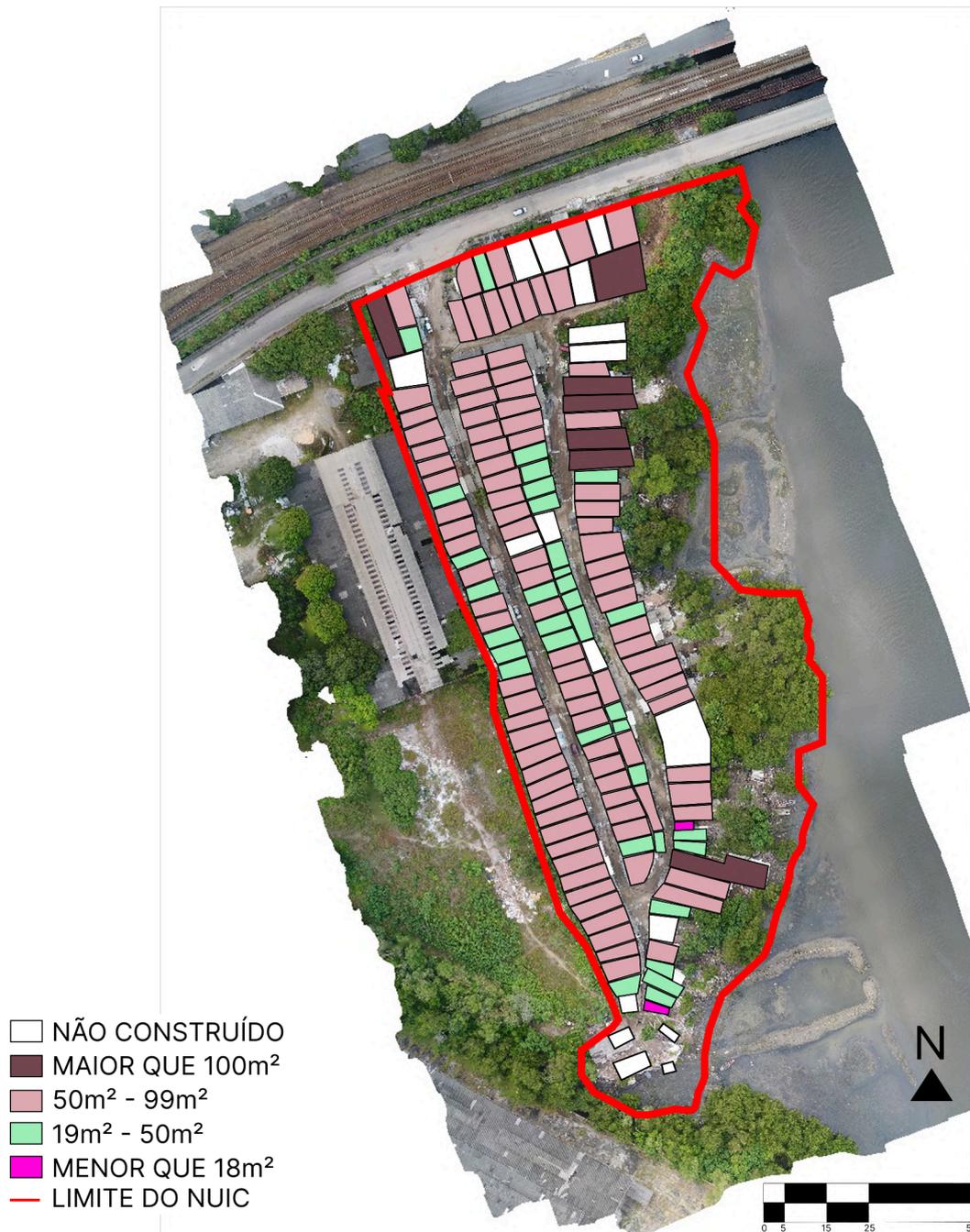
4. Configuração de edificações

A leitura do mapa de edificações da Vila Sul revela um padrão de ocupação densa e consolidada, com predominância de construções residenciais unifamiliares implantadas de forma espontânea. A distribuição das áreas construídas é heterogênea, refletindo diferentes momentos de ocupação e estratégias individuais de autoconstrução.

A maior parte das edificações apresenta área construída entre 50 m² e 99 m², o que indica unidades habitacionais de porte médio, possivelmente destinadas a famílias nucleares ou extensas, com padrão construtivo popular. Esse grupo forma o tecido predominante da ocupação e caracteriza a consolidação da moradia no núcleo.

Também foram identificadas edificações com área superior a 100 m², em menor número, associadas a lotes maiores e, em alguns casos, à presença de anexos ou construções múltiplas no mesmo terreno. Em contrapartida, há um conjunto significativo de edificações pequenas, com áreas variando entre 19 m² e 50 m², indicando a existência de moradias com padrão construtivo reduzido, que podem estar associadas a condições de vulnerabilidade habitacional.

Figura 23 - Mapa de Configuração de Edificação



Fonte: CIAPA, 2024. Adaptado por Thiago Silva, 2025

Destaca-se ainda a presença de três edificações com menos de 18 m², abaixo do mínimo estabelecido pelo §1º do **art. 64** da Lei nº 13.465/2017, que admite exceções apenas quando houver condições de habitabilidade, segurança e higiene. Essas construções demandam atenção prioritária em eventuais ações de regularização fundiária ou reassentamento.

5. Gabarito das Edificações

A análise do gabarito das edificações na Vila Sul, com base no mapa temático elaborado, revela uma predominância de construções térreas, que representam a forma mais comum de ocupação do solo no núcleo urbano informal. Essas edificações de um pavimento correspondem, em geral, às residências unifamiliares típicas de áreas de autoconstrução, adaptadas às condições socioeconômicas da população local e às limitações físicas do território.

Identificam-se, também, algumas edificações com dois pavimentos, geralmente concentradas em áreas onde os lotes possuem maior dimensão ou onde há histórico de consolidação mais antiga da ocupação. Essas construções tendem a representar processos de ampliação vertical para acomodar núcleos familiares ampliados ou atividades complementares, como pequenos comércios no pavimento térreo.

Figura 24 - Mapa de Gabarito



Fonte: CIAPA, 2024. Adaptado por Thiago Silva, 2025

Ressalta-se, ainda, a existência de três edificações com três pavimentos, que destoam da média local e evidenciam a pressão por adensamento vertical mesmo em contextos de informalidade, mas que já se torna uma diretriz para a escolha do gabarito máximo para o NUIC. Tais construções podem apresentar riscos estruturais e urbanísticos, especialmente em um território que carece de regulamentação específica de uso e ocupação do solo, e cuja infraestrutura urbana ainda é deficiente.

A presença de diferentes gabaritos, ainda que pontuais, indica a necessidade de diretrizes urbanísticas claras no âmbito do plano de regularização, com parâmetros que considerem as especificidades do território, a capacidade de suporte da infraestrutura existente e as condições de segurança e salubridade das edificações. A definição desses parâmetros será fundamental para a construção de uma proposta que concilie permanência, qualificação habitacional e controle do adensamento.

6. Uso do Solo

O mapeamento do uso do solo na Vila Sul demonstra um predomínio claro da função residencial, com ocupação quase exclusivamente voltada à moradia, típica de núcleos urbanos informais consolidados. A maior parte das edificações é composta por habitações unifamiliares, distribuídas de forma densa e adaptada às condições do terreno e da malha urbana existente.

Além do uso residencial majoritário, identificam-se algumas edificações de uso misto, onde coexistem residência e atividade econômica, geralmente em pequenas estruturas comerciais de caráter local, como mercearias, depósitos e pontos de serviço. Essas unidades desempenham papel importante na dinâmica interna da comunidade, favorecendo a economia de proximidade e o atendimento de necessidades cotidianas.

Há também edificações exclusivamente comerciais, em número reduzido, que reforçam a presença de atividades autônomas e informais na Vila Sul. A concentração de usos comerciais e mistos, embora pequena, tende a se localizar em áreas com maior circulação ou proximidade de acessos viários principais.

Do ponto de vista do uso institucional e coletivo, foram identificados dois centros religiosos, que atuam como polos de sociabilidade e suporte comunitário, além de um centro comunitário que ainda é uma concepção da comunidade, e um centro ambiental/cultural, que atualmente não funciona, mas o dono do lote já se voluntariou para esse movimento cultural.. Esses equipamentos coletivos, embora poucos, desempenham papel fundamental na

organização social do território, sendo futuros espaços de encontro, mobilização e apoio para os moradores.

Figura 25 - Mapa de Uso do Solo



Fonte: CIAPA, 2024. Adaptado por Thiago Silva, 2025

A diversidade de usos, ainda que concentrada no setor residencial, aponta para a existência de dinâmicas comunitárias complexas que devem ser consideradas no plano urbanístico-ambiental, garantindo a permanência e o fortalecimento das funções sociais do território.

7. Áreas livres públicas

A análise territorial da Vila Sul evidencia a quase total ausência de áreas livres públicas, como praças, parques, áreas de lazer ou espaços verdes acessíveis à coletividade. O traçado urbano informal e adensado, aliado à ocupação intensa dos lotes disponíveis, resultou em um ambiente com pouca ou nenhuma reserva de solo destinada ao uso comunitário, comprometendo o direito ao lazer, à convivência e à qualidade ambiental.

Essa lacuna fere princípios fundamentais do urbanismo contemporâneo e da própria função social da cidade, e precisa ser considerada como um dos eixos centrais do plano urbanístico-ambiental a ser elaborado. A falta de espaços públicos livres afeta diretamente a saúde, a sociabilidade e a segurança urbana, além de dificultar ações de infraestrutura verde e de mitigação de riscos ambientais.

A Lei nº 13.465/2017, que rege a REURB, trata diretamente da obrigatoriedade de destinar áreas para uso público em núcleos urbanos informais. Conforme seu **artigo 18**, inciso IV, o projeto de regularização deve prever "a delimitação das áreas destinadas a uso público, incluindo aquelas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, bem como a áreas de uso comum do povo, como ruas, praças e passagens". O mesmo artigo, no inciso V, determina a previsão de "áreas destinadas à compensação urbanística e ambiental, quando couber", especialmente em casos de sobre ocupação do solo ou ausência de reserva prévia de espaços livres.

Além disso, o **art. 22** da lei afirma que o projeto de regularização fundiária deve compatibilizar o traçado existente com a criação de áreas de uso comum que atendam minimamente aos padrões de urbanização, ainda que adaptados à realidade do núcleo. Já o **art. 64, § 2º**, destaca que edificações em desconformidade não impedem a regularização, mas exigem compensações urbanísticas e ambientais adequadas.

3.2. Estudo das desconformidades

A identificação e análise dessas desconformidades são etapas fundamentais no processo de elaboração do plano urbanístico-ambiental, pois permitem compreender os limites e possibilidades da intervenção dentro da lógica da REURB-S, cuja base legal especialmente a Lei nº 13.465/2017, admite a regularização de situações em desacordo com os parâmetros convencionais, desde que sejam garantidas as condições mínimas de permanência digna e segurança jurídica para os ocupantes.

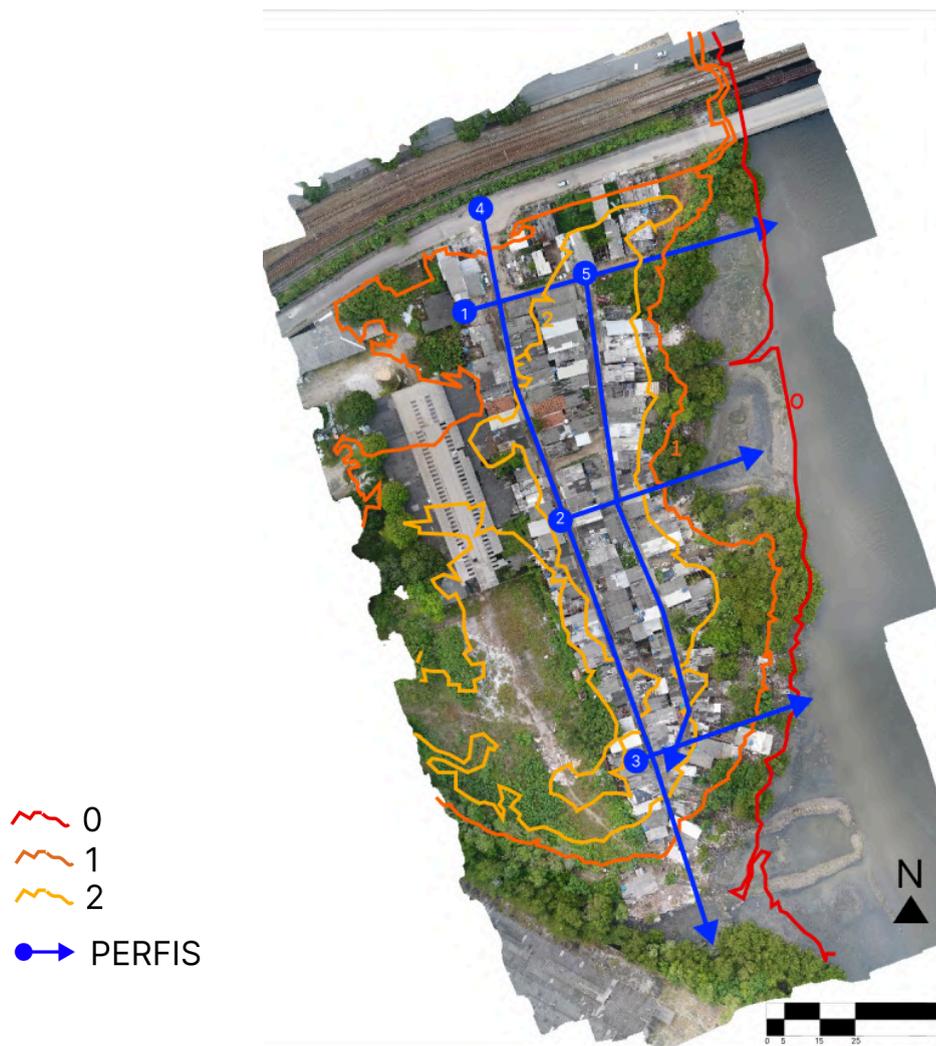
3.2.1. Situações de Risco

A partir da identificação das desconformidades presentes na Vila Sul, torna-se necessário o estudo de situações de risco urbano e ambiental, que comprometem não apenas a segurança física dos moradores, mas também a sustentabilidade do território a médio e longo prazo.

1. Ocupação em áreas alagáveis

Entre as situações de risco identificadas na Vila Sul, os alagamentos recorrentes configuram um dos principais desafios à permanência segura da população no território. A análise topográfica da área, por meio dos perfis de relevo (figuras 27, 28, 29, 30 e 31) e do mapeamento técnico, revela dois pontos críticos de acúmulo de água na rua principal, que coincidem com áreas de menor cota altimétrica e pouca capacidade de escoamento superficial.

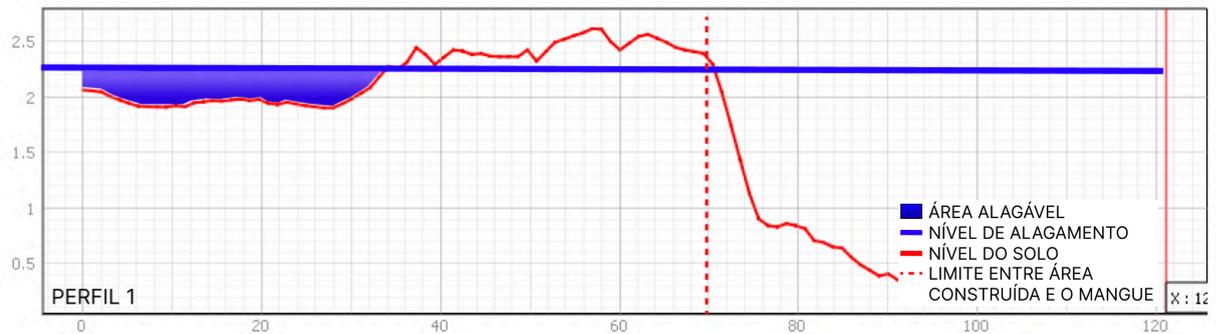
Figura 26 - Mapa de topografia com perfis de relevo



Fonte: CIAPA, 2024. Adaptado por Thiago Silva, 2025

No perfil traçado entre o início da Rua Antônio Dias Cardoso e o braço morto do Rio Capibaribe (figura 27), observa-se um ponto de alagamento localizado em uma depressão do terreno, precisamente no cruzamento com a Rua Comunicador Paulo Marques. A baixa altimétrica identificada nesse trecho favorece o acúmulo de água pluvial, especialmente em períodos de chuva intensa.

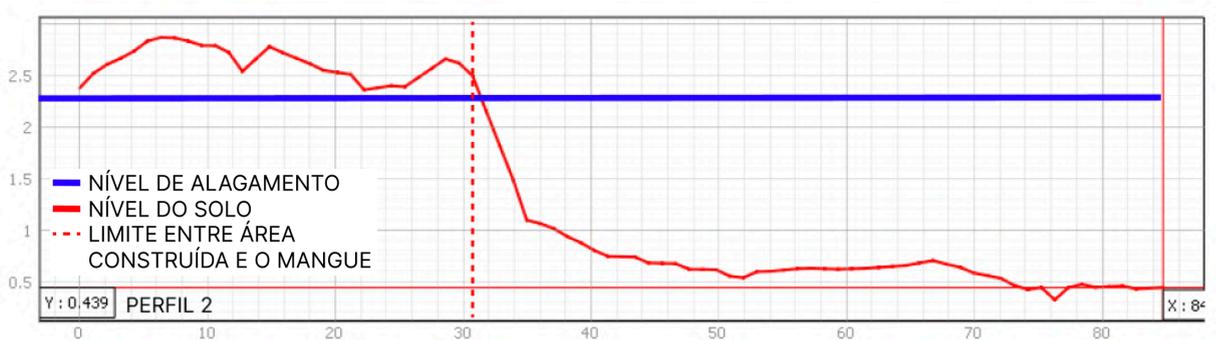
Figura 27 - Perfil 1, corte transversal, Rua Antônio Dias Cardoso



Fonte: Thiago Silva, 2025

Já no perfil traçado que atravessa o eixo das ruas Comunicador Paulo Marques e Luiz Gonzaga Vasconcelos em direção ao braço morto do Rio Capibaribe (figura 28), não foram identificados pontos de alagamento. Isso se deve à ausência de declividades significativas no terreno ao longo desse trecho, o que resulta em uma superfície praticamente plana, sem áreas de retenção ou acúmulo de água pluvial.

Figura 28 - Perfil 2, corte transversal no eixo das Ruas Comunicador Paulo Marques e Luiz Gonzaga Vasconcelos em direção ao braço morto do Rio Capibaribe

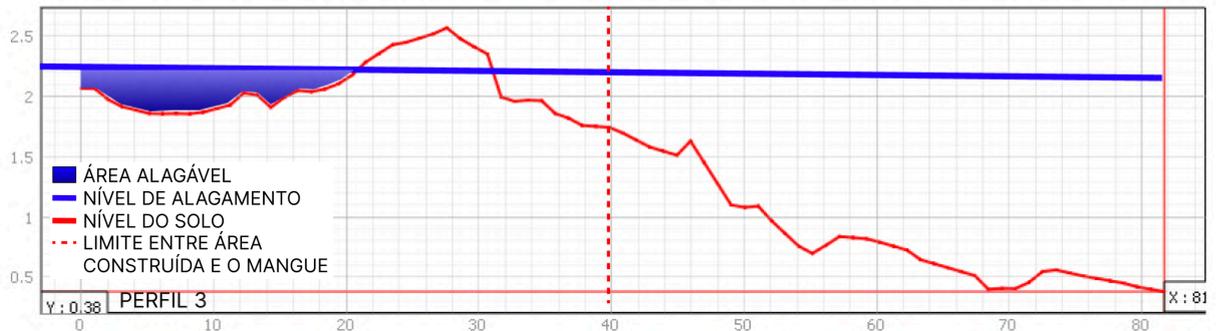


Fonte: Thiago Silva, 2025

No perfil que se estende da extremidade sul da Rua Comunicador Paulo Marques até o braço morto do Rio Capibaribe (figura 29), observa-se o retorno de uma declividade suave no terreno, que direciona o escoamento superficial em direção ao leito hídrico. Essa configuração topográfica favorece a formação de mais um ponto de acúmulo de água pluvial, especialmente

em períodos de chuva intensa, caracterizando uma nova área de risco de alagamento dentro do núcleo urbano.

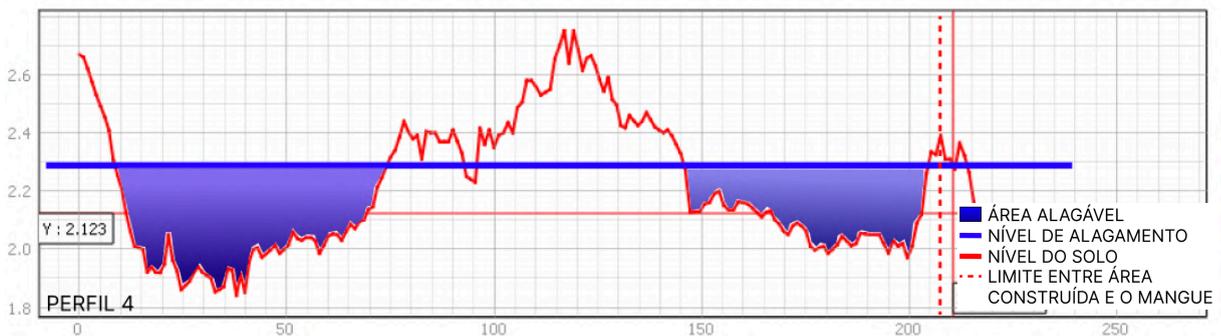
Figura 29 - Perfil 3, corte transversal da extremidade sul da Rua Comunicador Paulo Marques até o braço morto do Rio Capibaribe



Fonte: Thiago Silva, 2025

No perfil que percorre longitudinalmente toda a extensão da Rua Comunicador Paulo Marques (figura 30), torna-se mais evidente a distribuição altimétrica do terreno e a ocorrência dos dois pontos críticos de alagamento identificados nos perfis transversais anteriores. Entre esses dois pontos, destaca-se uma elevação no relevo ao centro da via, que funciona como um divisor natural do escoamento superficial. Essa porção mais elevada impede o acúmulo de água pluvial, configurando-se como um trecho de estabilidade hídrica em meio a uma área marcada por depressões propensas a alagamentos.

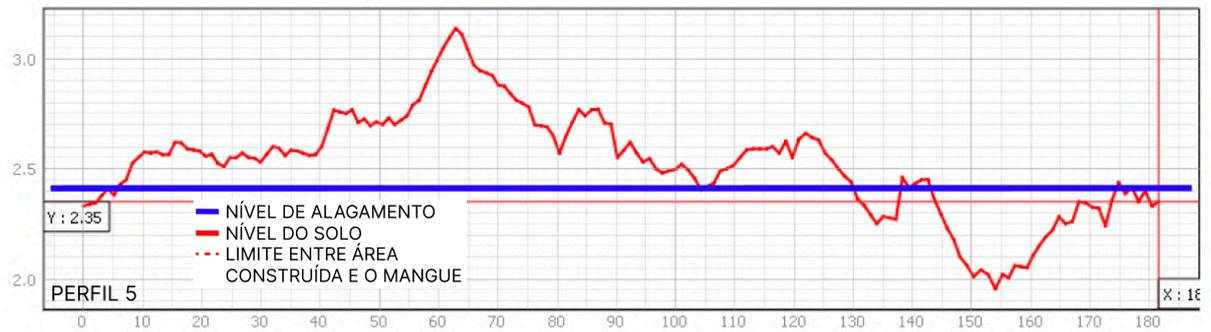
Figura 30 - Perfil 4, corte longitudinal da Rua Comunicador Paulo Marques Pessoa



Fonte: Thiago Silva, 2025

Já no perfil longitudinal da Rua Luiz Gonzaga Vasconcelos (figura 31), não se observa nenhum ponto de acúmulo de água pluvial, tampouco áreas com declividade acentuada ou depressões significativas no terreno. O relevo se mantém relativamente uniforme e estável ao longo de toda a via, o que contribui para uma drenagem superficial mais eficiente e reduz a ocorrência de alagamentos nesta parte do núcleo.

Figura 31 - Perfil 5, corte longitudinal da Rua Luiz Gonzaga Vasconcelos



Fonte: Thiago Silva, 2025

Com base na leitura do mapa topográfico, na análise dos perfis altimétricos do terreno e nas informações obtidas por meio de visitas técnicas, e escuta qualificada dos moradores, foi possível delimitar as áreas de maior susceptibilidade a alagamentos na Vila Sul. A síntese dessas informações resultou na elaboração do mapa de áreas alagáveis (Figura 32), no qual estão representados, em azul, os dois principais pontos de acumulação de água pluvial.

Figura 32 - Mapa de Áreas Alagáveis



Fonte: CIAPA, 2024. Adaptado por Thiago Silva, 2025

Estes pontos coincidem com trechos de baixa cota altimétrica e drenagem precária, identificados sobretudo na Rua Comunicador Paulo Marques, onde o relevo forma depressões naturais que dificultam o escoamento das águas, agravando a vulnerabilidade do assentamento durante o período chuvoso.

Além disso, a proximidade com corpos d'água, como o braço morto do Rio Capibaribe e o Rio Tejió, reforça a vulnerabilidade da área a eventos hidrológicos extremos. Mesmo em chuvas de média intensidade, os pontos mais baixos da rua principal atuam como bacias de retenção involuntária, onde a água escoam com lentidão e permanece estagnada, gerando transtornos à circulação e riscos à saúde pública.

2. Ocupação em APP

A Vila Sul, como muitos núcleos urbanos informais, apresenta trechos de sua ocupação implantados em áreas que, segundo a legislação ambiental brasileira, são classificadas como Áreas de Preservação Permanente (APPs). Trata-se, principalmente, de faixas marginais próximas ao braço morto do Rio Capibaribe, cujas características hidrológicas e ecológicas configuram um ambiente sensível, sujeito a restrições de uso e passível de proteção.

De acordo com o Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), em seu **art. 4º**, inciso I, são consideradas APPs as áreas situadas ao longo dos cursos d'água naturais, com largura mínima de 30 metros para rios com menos de 10 metros de largura, como é o caso do Capibaribe em seus trechos marginais, mas nesse caso, em Recife, é considerada uma faixa de 20 metros. Nesses espaços, a legislação visa preservar funções ecológicas essenciais, como a recarga hídrica, o controle de cheias, a estabilização de margens e a proteção da biodiversidade.

A partir da análise do mapa temático com a delimitação da APP representada em rosa (figura 33), foi possível identificar de forma precisa os lotes localizados total ou parcialmente dentro da área ambientalmente protegida. O mapeamento revela que um total de 28 lotes encontram-se inseridos na faixa de APP às margens do braço morto do Rio Capibaribe, que margeia a Vila Sul em seu limite leste, alguns deles estão parcialmente dentro da faixa são eles os lotes 53, 56 a 58, 72 a 76, 81 a 88 e 153, já os lotes 43 a 52 estão totalmente dentro da APP, dentre esses lotes, 8 deles se encontram vazios e/ou não construídos, que são os lotes 43 a 47, 54 e 87 e 88, fazendo com que 20 edificações estejam em situação de desconformidade.

A ocupação desses lotes em APP evidencia a complexa sobreposição entre a necessidade de moradia e a função ambiental do território, um conflito recorrente em núcleos urbanos informais situados em áreas ambientalmente frágeis. A presença de edificações em

desacordo com essa exigência indica a ocupação de área legalmente restrita, o que demanda ações específicas no plano urbanístico-ambiental, seja no sentido da mitigação dos impactos ou da recomposição da vegetação nativa, conforme a viabilidade técnica de permanência dos moradores.

Figura 33 - Mapa com Faixa de Área de Preservação Permanente



Fonte: CIAPA, 2024. Adaptado por Thiago Silva, 2025

A Lei nº 13.465/2017, por sua vez, ao regulamentar a regularização fundiária urbana, permite, em caráter excepcional, a regularização de ocupações consolidadas em APPs urbanas, desde que observados critérios técnicos, ambientais e sociais. O **art. 36**, combinado com o **art. 64** dessa legislação, autoriza a regularização desde que as intervenções estejam acompanhadas de estudos de risco, projetos de compensação ou recuperação ambiental e garantam as condições mínimas de segurança, habitabilidade e sustentabilidade.

Dessa forma, a identificação desses 28 lotes em área de APP representa não apenas um desafio técnico e legal, mas também uma oportunidade para promover a compatibilização entre a função socioespacial da moradia e a proteção ambiental, mediante diretrizes que articulem regularização, contenção de riscos, recuperação da vegetação ciliar e integração com o sistema ambiental urbano.

3.2.2. Precariedade das unidades residenciais

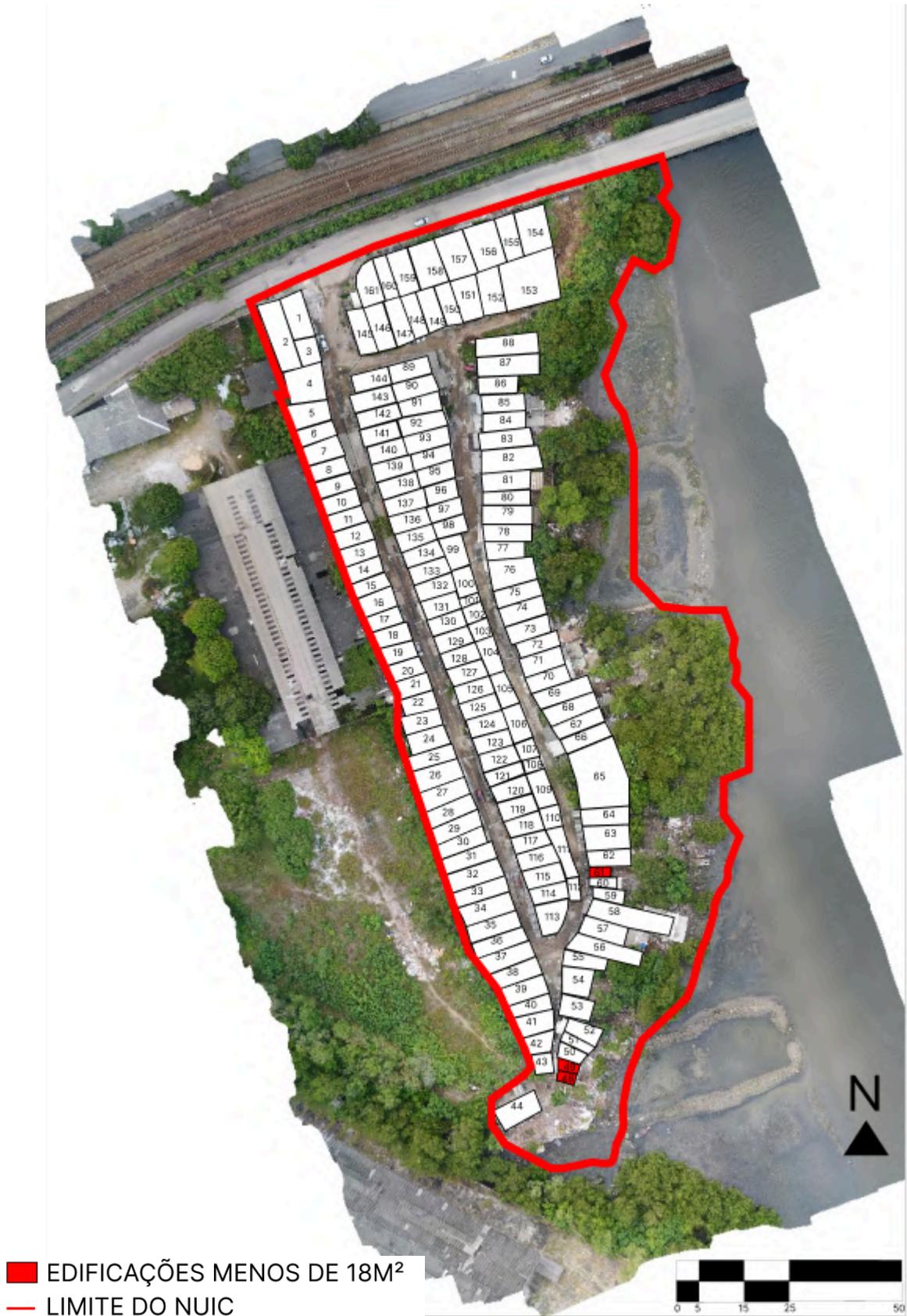
A análise das condições habitacionais da Vila Sul evidencia um conjunto significativo de precariedades estruturais nas unidades residenciais. Neste tópico, serão abordados os principais elementos que caracterizam a precariedade construtiva e funcional das moradias, com base nos dados obtidos em levantamento de campo e análise espacial do núcleo.

1. Unidades com áreas inferiores a 18m²

A partir da análise do mapa temático que indica as edificações com área construída inferior a 18 m² (figura 34), foi possível identificar três imóveis com essa característica dentro da Vila Sul, sendo os lotes 48, 49 e 61. Essa tipologia representa um indicativo claro de precariedade habitacional extrema, uma vez que o espaço disponível é insuficiente para garantir habitabilidade digna e funcionalidade mínima, especialmente em residências ocupadas por mais de uma pessoa.

Dentre esses três imóveis, dois, 48 e 49, encontram-se localizados dentro da faixa de APP. A presença dessas moradias em áreas ambientalmente frágeis e abaixo foge dos parâmetros estabelecidos pela Lei nº 13.465/2017, especificamente em seu **art. 8º**, inciso III, que define 18 m² como a área mínima edificável passível de regularização.

Figura 34 - Mapa de Edificações com menos de 18m²



Fonte: CIAPA, 2024. Adaptado por Thiago Silva, 2025

2. Imóveis construídos com materiais efêmeros

A análise do mapa dos materiais construtivos das edificações da Vila Sul (figura 35) revela um processo gradual de consolidação urbana, ainda que marcado por desigualdades. A maioria das unidades habitacionais já apresenta estrutura em alvenaria de tijolo, com ou sem acabamento externo (reboco), o que representa um avanço em relação à tipologia precária. No que se refere à cobertura, predomina o uso de laje de concreto e telhas de fibrocimento, sendo registradas ainda algumas edificações com telhas cerâmicas, mas dentro de um padrão construtivo considerado regularizável.

Figura 35 - Mapa de Materiais das Edificações



Fonte: CIAPA, 2024. Adaptado por Thiago Silva, 2025

Apenas duas edificações, de número 61 e 65, foram identificadas com uso de materiais considerados efêmeros ou improvisados. Contudo, ambas as situações não configuram desconformidade definitiva. O imóvel nº 65 corresponde a um galpão provisório, destinado à futura implantação do Centro Cultural e Ambiental da comunidade, não se tratando, portanto, de uma residência. Já o imóvel nº 61 encontra-se em processo de reforma, com substituição do material construtivo original por alvenaria, o que evidencia um movimento de melhoria por parte do morador e um esforço de qualificação da unidade habitacional.

Dessa forma, considerando a legislação vigente, especialmente os dispositivos da Lei nº 13.465/2017, que não impede a regularização de edificações consolidadas com materiais permanentes, nenhum dos imóveis da Vila Sul configura desconformidade quanto ao tipo de material construtivo.

3. Imóveis sem sanitários dentro das unidades

No que se refere à infraestrutura sanitária das unidades habitacionais, a investigação realizada por meio de visitas técnicas e escuta ativa com os moradores da Vila Sul permitiu constatar que nenhuma residência apresenta sanitários localizados fora da edificação principal. Essa constatação foi confirmada tanto pela observação direta quanto pelos relatos dos próprios moradores, que não indicaram a existência de banheiros externos, mesmo em moradias de menor porte.

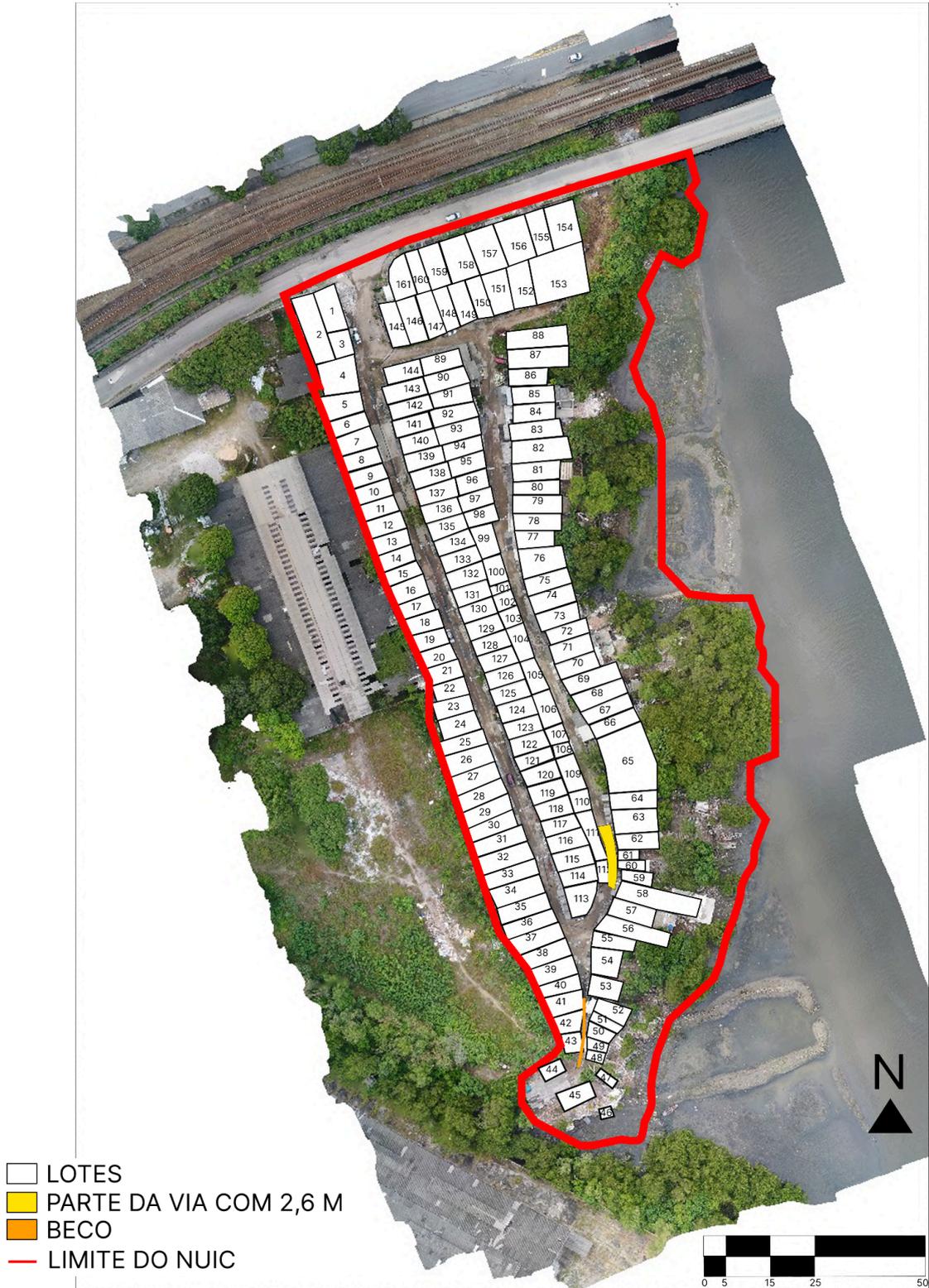
A inexistência dessa desconformidade representa um indicador positivo de habitabilidade mínima, uma vez que a presença de instalações sanitárias internas é um dos critérios essenciais para a caracterização de uma moradia adequada, conforme preconiza a Organização das Nações Unidas (ONU-Habitat) e os princípios da dignidade da pessoa humana. Além disso, tal conformidade atende ao que prevê a Lei nº 13.465/2017 no que diz respeito à regularização de edificações que, mesmo em áreas informais, mantêm condições sanitárias compatíveis com padrões mínimos de salubridade.

4. Vias de dimensões reduzidas

No que se refere à morfologia viária da Vila Sul, foi possível identificar um caso pontual de via com dimensões reduzidas, incompatível com os parâmetros mínimos exigidos para circulação de veículos e acesso de serviços públicos essenciais. Trata-se de uma parte da Rua Luiz Gonzaga Vasconcelos, onde a via tem apenas 2,6 metros de largura, prejudicando a acessibilidade em caso de emergências e o tráfego de veículos. Além disso tem a existência de um beco localizado ao sul do assentamento, conforme indicado no mapa, cuja largura

não atende às exigências estabelecidas para a malha viária em áreas urbanas, especialmente no contexto de regularização fundiária.

Figura 36 - Mapa de Vias Reduzidas



Fonte: CIAPA, 2024. Adaptado por Thiago Silva, 2025

A Lei nº 13.465/2017, em seu **art. 18**, permite certa flexibilização dos parâmetros urbanísticos em processos de regularização, especialmente em núcleos consolidados, desde que garantidas as condições mínimas de acesso, segurança e circulação. No entanto, a existência de vias extremamente estreitas pode comprometer o acesso de viaturas de emergência, coleta de resíduos e outros serviços básicos, o que demanda atenção especial no plano urbanístico-ambiental. Embora a maior parte da malha viária da Vila Sul seja composta por ruas que, mesmo irregulares, possibilitam a circulação de pessoas e veículos, a permanência dessa parte da via com 2,6 metros e desse beco estreito impõe desafios à integração do loteamento ao tecido urbano formal.

3.3. Estudo de infraestruturas essenciais

A análise das infraestruturas urbanas essenciais constitui uma etapa fundamental do diagnóstico urbanístico-ambiental da Vila Sul, especialmente por se tratar de um núcleo informal consolidado, marcado por múltiplas formas de vulnerabilidade. A provisão (ou ausência) de redes de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, energia elétrica, coleta de resíduos sólidos e conectividade viária é determinante para a caracterização das condições de habitabilidade, saúde pública e integração urbana do território.

Em assentamentos informais como a Vila Sul, a presença parcial, improvisada ou ausente desses sistemas evidencia a incompletude da urbanização e a necessidade urgente de políticas públicas que promovam a inclusão territorial por meio da infraestrutura. Nesse sentido, o levantamento realizado permite avaliar quais equipamentos e serviços estão presentes, como funcionam e quais suas limitações técnicas, físicas e sociais.

A partir da identificação dessas lacunas e desconformidades, será possível propor intervenções qualificadas no plano urbanístico-ambiental, assegurando que a regularização fundiária venha acompanhada de melhorias efetivas nas condições de vida da população, em consonância com o direito à cidade e com os princípios da justiça socioespacial.

3.3.1. Saneamento básico

O saneamento básico é um dos pilares fundamentais da urbanização plena e da garantia de condições dignas de vida para a população.. Neste subcapítulo, será realizada uma

análise dos principais componentes do saneamento básico na área, com base nos dados de campo, registros cartográficos e relatos da comunidade.

A abordagem compreenderá os quatro eixos essenciais definidos pela Lei nº 11.445/2007, que estabelece as diretrizes nacionais para o saneamento básico: (1) abastecimento de água, (2) esgotamento sanitário, (3) manejo de águas pluviais urbanas (drenagem e pavimentação) e (4) manejo de resíduos sólidos urbanos (coleta e descarte).

1. Abastecimento de água

Figura 37 - Mapa de Abastecimento de Água



Fonte: CIAPA, 2024. Adaptado por Thiago Silva, 2025

A análise do mapa temático de abastecimento de água na Vila Sul (figura 37) revela um quadro de informalidade e fragmentação na forma como o serviço é acessado pela população. A ausência de um sistema regularizado e universalizado de abastecimento compromete não apenas a segurança hídrica das famílias, mas também os princípios de salubridade e dignidade previstos na legislação urbanística e de saneamento.

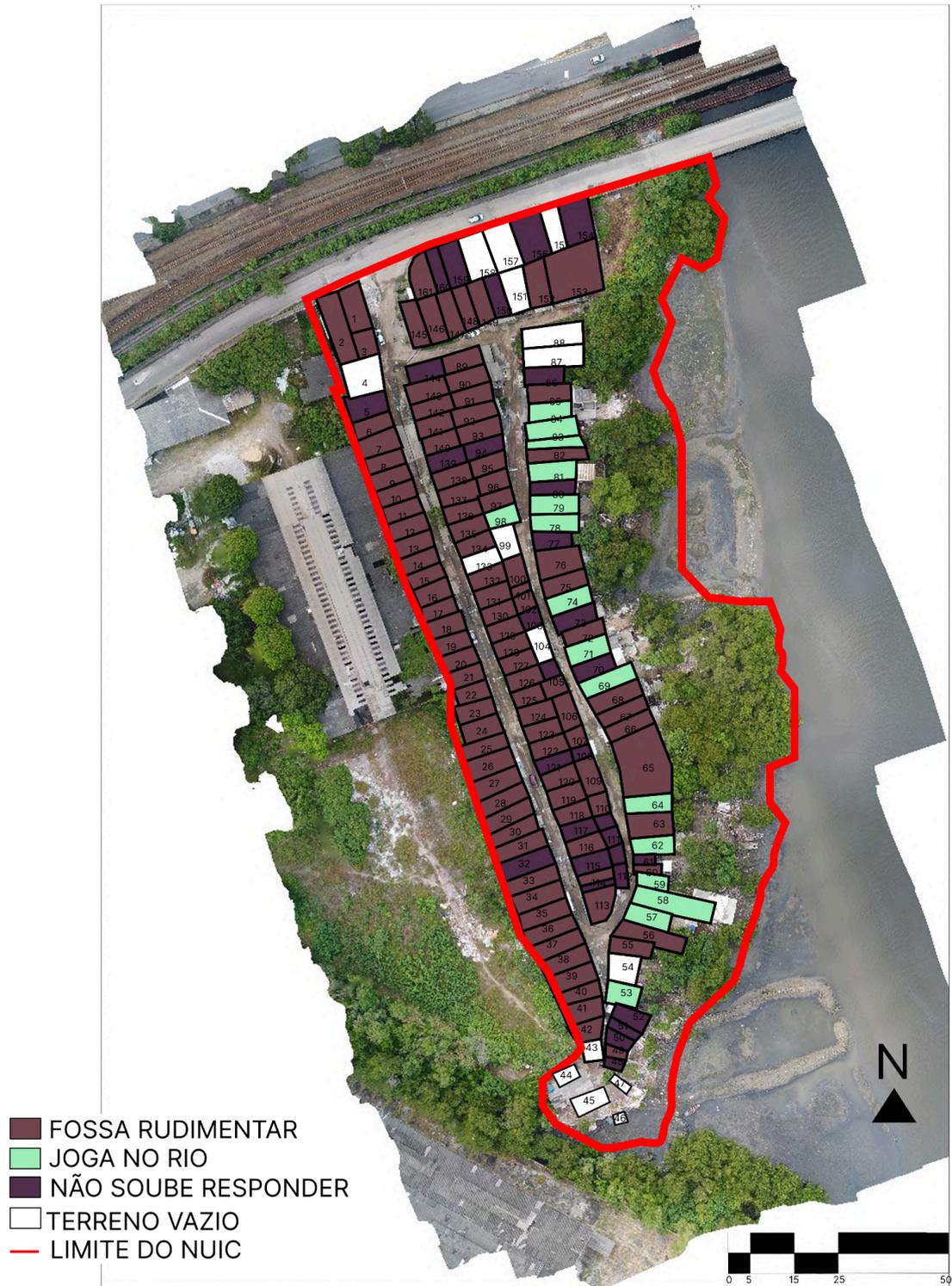
A distribuição de água no território ocorre de maneira heterogênea e majoritariamente informal. Foram identificadas edificações com ligação direta à rede pública com hidrômetro individual, o que representa uma parcela minoritária. Em contraste, muitas construções realizam ligações irregulares à rede, sem medição formal de consumo, o que configura uma forma de acesso precária e sujeita a interrupções frequentes. Além disso, parte das residências ainda utiliza fontes alternativas de abastecimento, como cisternas, poços artesianos e bombas, o que demonstra a insegurança no acesso contínuo e de qualidade à água potável. A Lei nº 13.465/2017, que institui normas para a REURB, trata do abastecimento de água no contexto da regularização de assentamentos informais como um componente essencial da infraestrutura urbana a ser garantido.

2. Esgotamento sanitário

A análise do mapa temático de esgotamento sanitário da Vila Sul (figura 38) revela um cenário crítico de ausência de infraestrutura básica, configurando uma situação de extrema vulnerabilidade socioambiental. Não há rede pública de coleta e tratamento de esgoto operando no território, o que obriga os moradores a recorrerem a soluções precárias e ambientalmente inadequadas para o descarte de efluentes domésticos.

A maior parte das edificações utiliza fossas rudimentares e não vedadas, frequentemente sem qualquer sistema de tratamento, o que implica riscos graves à saúde pública e ao meio ambiente. Além disso, foram identificados casos em que o esgoto é lançado diretamente no braço morto do Rio Capibaribe, que margeia a ocupação, intensificando a degradação hídrica local e contribuindo para a contaminação do solo e da água.

Figura 38 - Mapa de Esgotamento Sanitário



Fonte: CIAPA, 2024. Adaptado por Thiago Silva, 2025

Do ponto de vista legal, a Lei nº 13.465/2017, em seu **artigo 18**, inciso IV, estabelece o esgotamento sanitário como elemento essencial da infraestrutura urbana a ser considerada nos processos de regularização fundiária. A lei também admite, por meio do art. 42-A, a

implementação de soluções alternativas e adaptadas à realidade local, desde que assegurem a melhoria da salubridade, a mitigação de riscos e a dignidade habitacional. Tais soluções podem incluir, por exemplo, sistemas de tratamento individualizados, como biodigestores, fossas sépticas com sumidouros e redes simplificadas de esgotamento. A ausência completa de infraestrutura sanitária em áreas como a Vila Sul impõe a necessidade urgente de intervenções planejadas.

3. Drenagem e pavimentação

No que se refere à drenagem pluvial e à pavimentação viária, o diagnóstico da Vila Sul evidencia um quadro de completa ausência de infraestrutura formalizada. Todas as ruas do assentamento apresentam-se não pavimentadas, com leito natural de terra batida, o que compromete tanto a mobilidade cotidiana quanto a salubridade do ambiente urbano.

Figuras 39 e 40 - Rua Comunicador Paulo Marques Pessoa com ênfase na falta de pavimentação e mostrando a canaleta informal existente



Fonte: Thiago Silva, 2025

A única estrutura parcialmente funcional identificada é uma canaleta informal localizada na rua principal da comunidade (figuras 39 e 40), utilizada de maneira improvisada para o escoamento das águas pluviais. No entanto, essa solução não possui capacidade hidráulica nem sistema de captação adequado, sendo insuficiente para dar conta da vazão nos períodos de chuvas intensas. Como resultado, o território é frequentemente afetado por acúmulo de água e alagamentos pontuais, agravando os problemas de acessibilidade e contribuindo para a degradação do solo e das edificações.

Figuras 41, 42, 43 e 44 - Ruas do NUIC, com ênfase na falta de pavimentação e drenagem



Fonte: Thiago Silva, 2025

4. Coleta e destinação de resíduos sólidos

A análise do mapa temático de manejo de resíduos sólidos (figura 45) revela um quadro relativamente favorável na Vila Sul quando comparado aos demais elementos de infraestrutura básica. Foi possível constatar que praticamente todas as unidades habitacionais dispõem de coleta regular de resíduos, realizada por caminhão compactador que circula pela rua principal do assentamento. O serviço é viabilizado pela organização espontânea dos moradores, que depositam seus resíduos em pontos estratégicos e acessíveis ao veículo de coleta.

Figura 45 - Mapa de Coleta de Resíduos



Fonte: CIAPA, 2024. Adaptado por Thiago Silva, 2025

Apesar de não haver infraestrutura formal como lixeiras comunitárias ou áreas de triagem, a presença do serviço público de coleta contribui para minimizar os riscos sanitários e o descarte irregular de lixo no entorno. Ainda assim, a falta de vias pavimentadas e de sinalização adequada dificulta a ampliação do atendimento a áreas internas da comunidade, limitando a eficiência do serviço. É importante destacar que a gestão dos resíduos sólidos não se resume à coleta, mas também envolve etapas como armazenamento, transporte, tratamento e disposição final, que não são plenamente asseguradas em assentamentos como a Vila Sul.

Do ponto de vista normativo, a Lei nº 13.465/2017, em seu **artigo 18**, inciso VII, reconhece o manejo de resíduos sólidos como parte da infraestrutura essencial a ser garantida nos processos de regularização fundiária.

3.3.2. Energia elétrica e iluminação pública

A infraestrutura de energia elétrica na Vila Sul apresenta atualmente um quadro positivo de formalização, representando um avanço importante na integração do assentamento à malha urbana regular. Conforme observado no levantamento de campo e nos registros fotográficos, todas as unidades habitacionais estão conectadas formalmente à rede pública de energia, com medidores individuais instalados e funcionamento regular. Esse processo de formalização energética foi viabilizado por uma ação recente de implantação de postes, fiação e transformadores, que garantiu o acesso ao serviço de forma segura e contínua para os moradores.

Figuras 46 e 47 - Ruas da Vila Sul, com ênfase na iluminação pública



Fonte: Thiago Silva, 2025

Além disso, a iluminação pública também foi contemplada nesse processo, com a instalação de luminárias nos postes distribuídos ao longo das principais vias da ocupação. Essa infraestrutura tem contribuído não apenas para a qualidade de vida dos moradores, mas também para a segurança urbana e a redução das vulnerabilidades noturnas, especialmente em áreas antes marcadas pela escuridão e pelo isolamento.

Essa realidade dialoga diretamente com as diretrizes da Lei nº 13.465/2017, que, em seu **artigo 18**, inciso VI, reconhece a energia elétrica como item essencial da infraestrutura

urbana nos processos de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S). Ainda que a legislação permita soluções alternativas em áreas onde a extensão da rede seja inviável (**art. 42-A**), no caso da Vila Sul, a implantação formal da rede representa um marco na efetivação do direito à cidade e à dignidade urbana. O avanço nesse quesito demonstra o potencial transformador da REURB quando articulada com ações concretas de infraestrutura.

Com base na análise detalhada das condições urbanas, ambientais, habitacionais e de infraestrutura do NUIC da Vila Sul, foi possível identificar múltiplas desconformidades em relação aos parâmetros legais e urbanísticos estabelecidos pela legislação vigente. As fragilidades diagnosticadas abrangem tanto os aspectos físicos do território como o uso do solo, o padrão edificatório e as ocupações em áreas de risco ou de preservação quanto os déficits de infraestrutura essencial, como saneamento básico, drenagem, pavimentação e iluminação pública.

Essa leitura crítica da realidade do território revela um quadro de precariedade histórica, que reflete a exclusão socioespacial a que populações como a da Vila Sul foram submetidas ao longo do tempo, e reafirma a urgência de intervenções planejadas, justas e sustentáveis, que busquem não apenas regularizar formalmente a área, mas transformar qualitativamente o habitat urbano.

Dessa forma, conclui-se esta etapa de caracterização técnico-territorial e social, avançando para o capítulo seguinte, que abordará o prognóstico urbanístico-ambiental do NUIC. Nessa nova etapa, serão apresentadas propostas de resolução das desconformidades identificadas, com base nos princípios da REURB-S, bem como a planta síntese, que consolidará diretrizes para uma urbanização inclusiva, segura, legalizada e promotora do direito à cidade.

3.4. Síntese das Desconformidades

Com o objetivo de consolidar as informações levantadas na fase de caracterização do NUIC Vila Sul e subsidiar a elaboração de diretrizes para a regularização fundiária e requalificação urbana, foi elaborado um mapa-síntese das desconformidades. Esse instrumento cartográfico integra, de forma analítica, os principais elementos críticos identificados no território, permitindo uma visualização integrada dos desafios urbanos, ambientais e habitacionais presentes.

O mapa destaca, de maneira sistematizada, as edificações que deverão ser realocadas em virtude de três principais critérios: inserção na faixa de APP, conforme estabelecido pela legislação ambiental vigente; e dimensão inferior a 18 m², configurando situações de inadequação habitacional segundo parâmetros mínimos de salubridade e dignidade estabelecidos pela Lei nº 13.465/2017 (art. 64, §2º).

Figuras 48 - Mapa Síntese das desconformidades



Fonte: CIAPA, 2024. Adaptado por Thiago Silva, 2025

Além das unidades a serem realocadas, o mapa também identifica as áreas suscetíveis a alagamentos, mapeadas a partir da análise topográfica do terreno, dos perfis de nível e de relatos dos moradores. Esses pontos de vulnerabilidade ambiental reforçam a necessidade de intervenções específicas de drenagem e planejamento hídrico no plano urbanístico a ser proposto.

Para complementar a leitura do mapa-síntese das desconformidades, foi elaborada uma tabela analítica contendo a numeração dos lotes e a indicação precisa dos motivos que justificam a necessidade de realocação, além da metragem das edificações a serem realocadas. A sistematização dessas informações tem como objetivo facilitar a identificação das unidades habitacionais que se encontram em situação de incompatibilidade com os parâmetros legais e técnicos de regularização fundiária, permitindo um planejamento mais transparente, criterioso e fundamentado das intervenções necessárias.

A tabela apresenta, de forma objetiva, os critérios que incidem sobre cada lote, como inserção em faixa de APP, ou área edificada inferior a 18 m², indicando os casos em que há sobreposição de fatores e, portanto, maior urgência de ação. Esse cruzamento de dados reforça o caráter técnico do diagnóstico e contribui para a tomada de decisão quanto às estratégias de reassentamento, compensação ou adequação, conforme prevê a Lei nº 13.465/2017.

A seguir, apresenta-se a tabela com a listagem dos lotes identificados para realocação e os respectivos fundamentos técnicos e legais.

Tabela 1 - Edificações que precisarão de realocação

NÚMERO DO LOTE	DESCONFORMIDADE	METROS QUADRADOS	CONSTRUÍDO OU NÃO CONSTRUÍDO
43	Totalmente dentro da APP	29m ²	Não
44	Totalmente dentro da APP	59m ²	Não
45	Totalmente dentro da APP	14m ²	Não
46	Totalmente dentro da APP	19m ²	Não
47	Totalmente dentro da APP	11m ²	Não
48	Totalmente dentro da APP e menor que 18m ²	15m ²	Construído
49	Totalmente dentro da APP e menor que 18m ²	17m ²	Construído

50	Totalmente dentro da APP	29m ²	Construído
51	Totalmente dentro da APP	25m ²	Construído
52	Totalmente dentro da APP	45m ²	Construído
53	Parcialmente dentro da APP	53m ²	Construído
56	Parcialmente dentro da APP	91m ²	Construído
57	Parcialmente dentro da APP	66m ²	Construído
58	Parcialmente dentro da APP	119m ²	Construído
61	Edificação com menos de 18m ²	15m ²	Construído
72	Parcialmente dentro da APP	48m ²	Construído
73	Parcialmente dentro da APP	59m ²	Construído
74	Parcialmente dentro da APP	65m ²	Construído
75	Parcialmente dentro da APP	61m ²	Construído
76	Parcialmente dentro da APP	90m ²	Construído
81	Parcialmente dentro da APP	70m ²	Construído
82	Parcialmente dentro da APP	103m ²	Construído
83	Parcialmente dentro da APP	73m ²	Construído
84	Parcialmente dentro da APP	58m ²	Construído
85	Parcialmente dentro da APP	57m ²	Construído
86	Parcialmente dentro da APP	54m ²	Construído
87	Parcialmente dentro da APP	96m ²	Não
88	Parcialmente dentro da APP	94m ²	Não
153	Parcialmente dentro da APP	102m ²	Construído
TOTAL	29 LOTES	1.643m²	22 UNIDADES TOTAL DE 1.291m²

Fonte: Thiago Silva, 2025

Ao integrar essas múltiplas camadas de informação, o mapa-síntese das desconformidades torna-se uma ferramenta estratégica para a formulação das propostas projetuais e das diretrizes urbanístico-ambientais, permitindo que as soluções propostas

estejam alinhadas com as reais condições do território e com os princípios da justiça socioespacial e da sustentabilidade.

4. PROGNÓSTICO

Após a identificação e análise detalhada das desconformidades urbanísticas, ambientais e habitacionais presentes no NUIC Vila Sul, incluindo a avaliação da malha urbana, do uso e ocupação do solo, das situações de risco e das carências em infraestrutura essencial, este capítulo propõe estratégias concretas de superação dessas inadequações por meio da formulação de um plano urbanístico-ambiental fundamentado nos princípios da REURB-S e no direito à cidade.

A proposta busca conjugar inclusão fundiária, qualificação do território e justiça socioespacial, a partir da compatibilização entre as condições reais da ocupação e os parâmetros legais e técnicos exigidos para sua regularização. Nesse sentido, serão apresentadas diretrizes para realocação pontual de edificações, redefinição do traçado viário, recuperação ambiental e ampliação da infraestrutura urbana, sempre respeitando as especificidades locais e a permanência digna da população.

Com base no diagnóstico territorial e nas ferramentas previstas na Lei nº 13.465/2017, este capítulo apresenta as ações estruturantes necessárias para transformar a Vila Sul em um território plenamente integrado ao tecido urbano formal, assegurando condições adequadas de habitabilidade, mobilidade, sustentabilidade e pertencimento social.

4.1. Estudo de "Respiros" da Vila Sul

Será realizada, agora, uma análise das respiros territoriais e oportunidades espaciais presentes na Vila Sul, a partir da reorganização urbana possibilitada pelas realocações de edificações identificadas como desconformes. Com base nos mapas e nas informações sistematizadas anteriormente, observa-se que a retirada pontual de algumas unidades, seja por estarem inseridas em APP, ou por não atenderem ao critério mínimo de habitabilidade (menor que 18 m²), permitirá a liberação de áreas que atualmente estão ocupadas de maneira precária ou inadequada.

A identificação desses espaços livres emergentes, também chamados de “respiros urbanos”, é estratégica tanto para viabilizar realocações internas de famílias removidas, quanto para a criação de novos espaços públicos de uso coletivo, como áreas de lazer, praças e equipamentos comunitários. Essa abordagem busca, portanto, articular a função social da propriedade com o uso racional e qualificado do solo urbano, respeitando os limites físicos do território e promovendo soluções integradas e sustentáveis.

A análise a seguir permite visualizar onde estão esses vazios potenciais, quais suas dimensões e condições de acesso, além de apontar diretrizes iniciais para seu aproveitamento, de modo a garantir que a reconfiguração espacial da Vila Sul esteja alinhada com os princípios da equidade territorial, da permanência qualificada e do direito à cidade.

Após a realocação das edificações desconformes com a legislação vigente, especialmente aquelas situadas em Área de Preservação Permanente, com recuos inadequados ou com área construída inferior a 18m², surgem diversos espaços que podem atuar como "respiros urbanos" em meio ao adensamento consolidado da Vila Sul. Esses espaços resultantes representam uma oportunidade estratégica tanto para a melhoria da qualidade ambiental e da paisagem urbana quanto para o atendimento a demandas por áreas livres públicas e locais adequados à realocação das famílias impactadas.

Figuras 49 - Mapa temático com ênfase nas áreas livres públicas (em verde) e nos possíveis lotes para remembramento ou realocação (em roxo)



Fonte: CIAPA, 2024. Adaptado por Thiago Silva, 2025

O mapeamento dos vazios pós-realocação (figura 49) permite identificar pontos com potencial para abrigar praças, áreas de convivência, hortas urbanas, equipamentos comunitários e infraestruturas verdes, contribuindo diretamente para o cumprimento da função social da cidade e da propriedade, conforme estabelecido pelo Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001, **art. 2º**, inciso I). Além disso, parte desses espaços poderá ser destinada à implantação de novas unidades habitacionais, garantindo a permanência dos moradores removidos dentro do próprio território, em observância ao princípio da não-remoção forçada e da permanência digna.

Essa estratégia, prevista também no escopo da Lei nº 13.465/2017 (**arts. 16 e 18**), reforça a importância de integrar planejamento físico-territorial e justiça socioespacial no âmbito da REURB-S. Ao conciliar reestruturação física, inclusão habitacional e ampliação da infraestrutura urbana, os respiros urbanos planejados constituem elemento central na transição da Vila Sul de um núcleo informal precarizado para um território reconhecido, qualificado e sustentável.

4.2. Soluções para Infraestruturas Essenciais.

Neste tópico, serão apresentadas as propostas de resolução para as principais deficiências de infraestrutura essencial identificadas na Vila Sul, tais como abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem, pavimentação e coleta de resíduos sólidos. Com base no diagnóstico realizado, busca-se propor intervenções viáveis, sustentáveis e legalmente fundamentadas, de modo a garantir condições dignas de urbanidade e atender aos parâmetros mínimos exigidos para REURB-S.

1. Abastecimento de água.

Em relação ao abastecimento de água, observa-se que a rede pública já alcança a Vila Sul, o que representa um ponto positivo em termos de infraestrutura urbana. No entanto, o acesso se dá de forma desregulada e informal, com diversas edificações conectadas sem medidores individuais, outras puxando diretamente da rede principal e algumas ainda dependendo de cisternas, poços ou bombas hidráulicas. Essa situação configura um padrão de informalidade que compromete tanto a segurança no abastecimento quanto o controle do consumo e a sustentabilidade do serviço.

Diante desse cenário, propõe-se a regularização das conexões ao sistema público de abastecimento, com a instalação de hidrômetros individuais e a formalização de todos os

pontos de acesso. Essa ação deve ser acompanhada por vistorias técnicas da concessionária responsável (Companhia Pernambucana de Saneamento - COMPESA), garantindo que a rede instalada atenda aos padrões de pressão, vazão e segurança sanitária. Para as edificações ainda não conectadas, recomenda-se a ampliação das tubulações e a implantação de ramais complementares, com infraestrutura compatível ao traçado viário requalificado.

Além disso, é fundamental promover ações educativas junto à comunidade, incentivando o uso consciente da água e o cuidado com as instalações internas. A iniciativa se alinha aos princípios da função social da cidade e da universalização dos serviços públicos essenciais, estabelecidos pela Lei nº 13.465/2017, que, em seu **artigo 8º**, condiciona a regularização à disponibilidade ou à possibilidade de implantação dos serviços de saneamento básico, entre eles o abastecimento de água potável.

2. Esgotamento sanitário.

A ausência de infraestrutura pública de esgotamento sanitário na Vila Sul é um dos principais indicadores da precariedade urbana e da violação do direito à cidade. A maior parte das edificações lança os efluentes domésticos em fossas rudimentares, muitas vezes sem vedação ou tratamento adequado, o que pode contaminar o solo e os lençóis freáticos. Em casos ainda mais graves, foi identificado o lançamento direto de esgoto no braço morto do Rio Capibaribe, prática ambientalmente danosa e em desacordo com a legislação vigente.

Essa situação compromete não apenas a qualidade ambiental, mas também a saúde pública, especialmente nos períodos chuvosos, quando há aumento da umidade e da possibilidade de proliferação de vetores de doenças. A ausência de esgotamento configura uma desconformidade legal e sanitária, tornando necessária a proposição de medidas estruturantes.

Diante desse cenário, propõe-se a integração da Vila Sul à rede pública de esgotamento sanitário do Recife, utilizando como referência técnica e territorial a Estação de Tratamento de Esgoto Cabanga (ETE Cabanga), localizada no bairro de Afogados (Figura 50), a apenas 1,3 km do NUIC. A ETE Cabanga é parte do sistema operado pela COMPESA e já atende importantes áreas da cidade. Recentemente, segundo o site da própria COMPESA⁸, foi iniciada a expansão da infraestrutura de coleta, com obras de implantação de coletores tronco e ramais de ligação ao longo de vias como a Rua Nicolau Pereira, no entorno da Vila Sul, ampliando significativamente a cobertura do sistema.

⁸ Disponível em:

<https://servicos.compesa.com.br/ampliacao-do-sistema-de-esgotamento-do-recife-avanca-com-tres-frentes-de-ser-vico-de-grande-porte-iniciadas-nesta-semana>

regularização fundiária o acesso ao esgotamento sanitário, e no **art. 42-A**, que permite soluções adaptadas à realidade local, desde que atendam aos princípios da salubridade, segurança e sustentabilidade.

A opção por conectar a Vila Sul à ETE Cabanga evita a necessidade de implantar estações compactas ou sistemas individuais de tratamento, o que além de oneroso, poderia ter baixa efetividade devido à densidade e à vulnerabilidade da área.

Portanto, a resolução do esgotamento sanitário na Vila Sul deve ser estruturada como política pública intersetorial, articulando urbanismo, saneamento, habitação e meio ambiente, com o apoio técnico da Compesa e a mediação do poder público municipal, conforme prevê o **art. 33** da Lei nº 11.445/2007, atualizada pelo novo Marco Legal do Saneamento Básico.

3. Drenagem de águas superficiais.

A ausência de um sistema de drenagem pluvial estruturado na Vila Sul tem agravado os problemas de alagamento identificados nos períodos chuvosos, sobretudo em dois pontos críticos ao longo da Rua Comunicador Paulo Marques. Com um relevo predominantemente plano e baixa declividade, a água da chuva tende a se acumular, gerando transtornos à mobilidade, à salubridade e à estrutura física das edificações, além de intensificar processos de degradação do solo e da via.

Com base nas características morfológicas do território, na análise topográfica e nas práticas populares consolidadas em centros urbanos históricos, propõe-se a implantação de canaletas centrais ao longo das vias, inspiradas nos sistemas tradicionais utilizados na Rue Cros Mayrevieille, França (Figura 51). Esse tipo de solução, ao mesmo tempo simples e eficiente, consiste na criação de um declive longitudinal e transversal leve, direcionando as águas pluviais para o centro da via, onde será construída uma canaleta em concreto moldado no local ou com peças pré-moldadas.

Figuras 51 - Canaleta central da Rue Cros Mayrevieille, França



Fonte: Google Maps, 2024¹⁰

As canaletas centrais, ao seguirem a linha natural da declividade do terreno, conduzirão as águas até o ponto mais baixo da Vila Sul, que margeia o braço morto do Rio Capibaribe. Para garantir a eficiência do sistema e evitar alagamentos, serão necessários também:

- Bueiros e caixas de inspeção ao longo das canaletas, facilitando a manutenção e o escoamento contínuo;
- Gradeamento metálico ou tampas de concreto perfurado, garantindo segurança e acessibilidade;
- Recomposição do perfil das vias, com revestimento em pavimento intertravado (em etapa posterior), que facilita a manutenção e permite maior permeabilidade superficial.

Ademais, a solução de drenagem adotada não depende de redes de grande porte ou estações elevatórias, o que a torna tecnicamente viável, financeiramente acessível e de fácil

¹⁰Disponível em:

https://www.google.com/maps/place/Rue+Cros+Mayrevieille,+11000+Carcassonne,+Fran%C3%A7a/@43.2068705,2.3650124,2a,90y,185.26h,70.74t/data=!3m7!1e1!3m5!1swvW0VyEcsgUFJv6vaj91Hw!2e0!6shttps:%2F%2Fstreetviewpixels-pa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fcb_client%3Dmaps_sv.tactile%26w%3D900%26h%3D600%26pitch%3D19.261436428993335%26panoid%3DwvW0VyEcsgUFJv6vaj91Hw%26yaw%3D185.25508231804358!7i13312!8i6656!4m15!1m8!3m7!1s0x12ae2c6b13fba3b5:0xa353318757a37da8!2sRue+Cros+Mayrevieille,+11000+Carcassonne,+Fran%C3%A7a!3b1!8m2!3d43.206936!4d2.365088!16s%2Fg%2F1vd3xvkj!3m5!1s0x12ae2c6b13fba3b5:0xa353318757a37da8!8m2!3d43.206936!4d2.365088!16s%2Fg%2F1vd3xvkj?entry=tту&g_ep=EgoyMDI1MDcxNi4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D

execução comunitária, podendo inclusive contar com mão de obra local e participação popular, como já praticado em experiências de urbanização de favelas em outros contextos brasileiros.

4. Coleta e destinação de resíduos sólidos

A coleta de resíduos sólidos na Vila Sul já ocorre de forma parcial, com atendimento do caminhão de coleta pública na via principal, onde os moradores deixam os resíduos nos pontos de passagem. No entanto, essa prática ainda carece de maior organização e formalização, especialmente nas áreas internas do assentamento, onde a topografia das vias e a ausência de um sistema padronizado dificultam o acesso dos serviços.

Diante disso, propõe-se a estruturação de um sistema de coleta regular e eficaz, a partir de três ações principais:

1. Implantação de pontos de coleta organizados e sinalizados nos principais acessos da vila, com lixeiras comunitárias de fácil acesso;
2. Campanhas educativas de conscientização sobre acondicionamento adequado e separação básica dos resíduos;
3. Articulação com a EMLURB (Autarquia de Manutenção e Limpeza Urbana do Recife) para que a vila seja formalmente incluída na rota da coleta pública regular, com periodicidade definida.

Quanto ao destino dos resíduos, estes devem seguir para o Centro de Tratamento de Resíduos (CTR) Candeias, localizado no município de Jaboatão dos Guararapes, que é o local oficialmente utilizado pela Prefeitura do Recife para a disposição final dos resíduos sólidos urbanos. A central recebe, trata e dá a destinação ambientalmente adequada aos resíduos coletados. Ao garantir um sistema de coleta eficiente e inclusivo, assegura-se à população o direito a um ambiente urbano saudável e limpo, conforme previsto no **art. 225** da Constituição Federal de 1988, reforçando os princípios da função social da cidade e da dignidade da pessoa humana.

4.3. Proposição de Parâmetros Urbanísticos

A definição de parâmetros urbanísticos constitui uma etapa essencial dentro da proposta de regularização fundiária e requalificação urbanística do NUIC Vila Sul. Tais parâmetros visam orientar o ordenamento do território, promovendo a reestruturação física do

espaço urbano, a melhoria das condições de habitabilidade e o respeito às diretrizes da Lei, especialmente no que tange à função social da cidade e da propriedade.

Neste tópico, serão apresentados os parâmetros técnicos para o redesenho urbano da Vila Sul, que compreendem:

- A hierarquia viária proposta, com perfis e dimensões adequadas às necessidades de circulação interna e conexão com o entorno;
- Os novos de lotes e quadras, considerando o uso sustentável do solo, a diversidade de ocupações e a compatibilidade com as condições físicas e ambientais da área;
- Os gabaritos ou número máximo de pavimentos, respeitando a escala existente e prevenindo impactos negativos sobre a paisagem urbana e a infraestrutura;
- A proposição de espaços públicos e equipamentos urbanos comunitários essenciais à promoção da qualidade de vida dos moradores, incluindo áreas de lazer, convivência, cultura e assistência social.

Esses parâmetros serão construídos a partir da análise integrada dos dados levantados na caracterização do território e do prognóstico, e têm como objetivo garantir que o projeto de regularização não apenas resolva as desconformidades existentes, mas também produza um espaço urbano mais justo, acessível e sustentável para todos os moradores da Vila Sul.

1. Hierarquia Viária, com perfis e dimensões de ruas

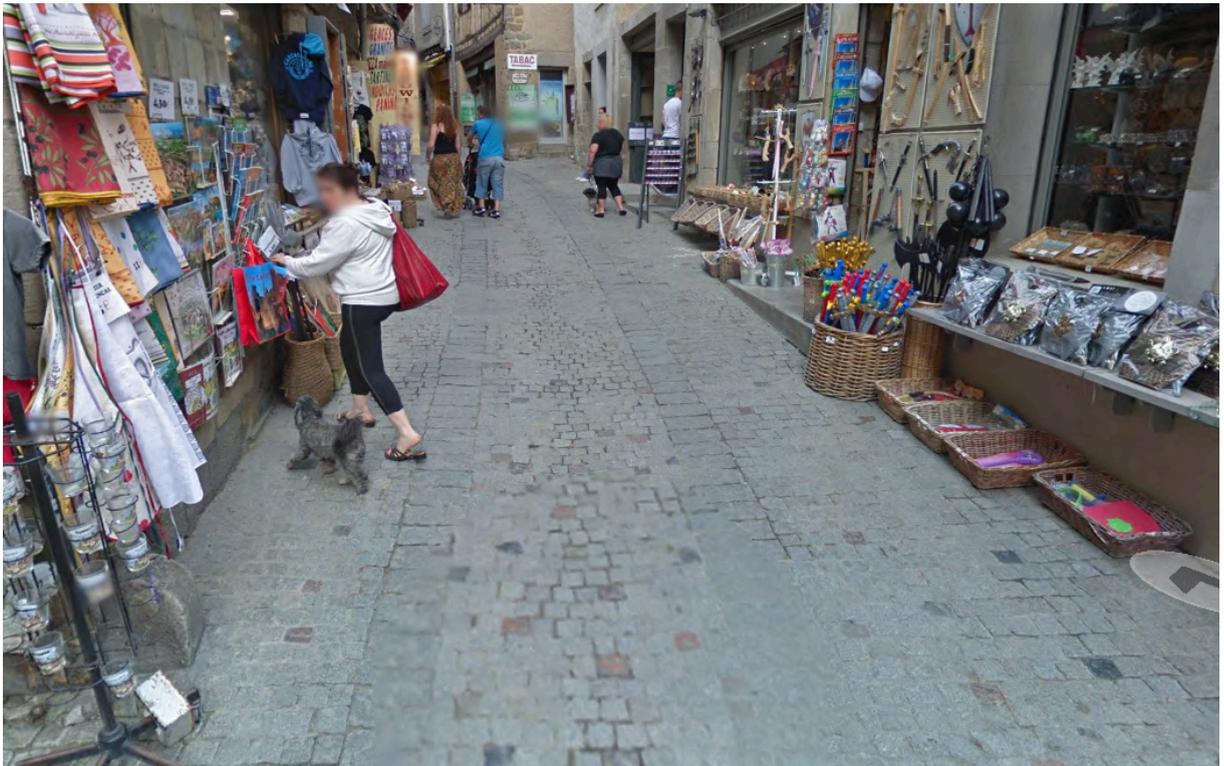
Durante o processo de reestruturação da malha viária da Vila Sul, optou-se por manter o traçado geral das ruas já existente, preservando o percurso natural consolidado pelo uso e respeitando as dinâmicas cotidianas da comunidade. No entanto, foram realizadas intervenções pontuais para adequar as dimensões das vias às exigências mínimas de acessibilidade e mobilidade, como no caso da antiga passagem com 2,6 metros de largura, que foi ampliada para 6 metros após a realocação de edificações desconformes.

Destaca-se, também, a consolidação formal de uma nova via de retorno, anteriormente já utilizada de maneira espontânea pela população local como passagem. Essa via percorre os lotes anteriormente vazios de número 99 e 133, que, embora não regularizados até então, desempenhavam papel funcional na mobilidade interna da Vila Sul. Com o plano urbanístico, esses lotes foram definitivamente incorporados ao sistema viário, formalizando o traçado da rua e garantindo a acessibilidade e a fluidez do deslocamento entre os setores da ocupação

Além disso, o antigo beco estreito, que apresentava baixa funcionalidade e problemas de circulação, deixou de existir com a redistribuição das moradias, o que permitiu melhor fluidez interna e integração entre os setores da vila.

Nesse redesenho, adotou-se o conceito de ruas compartilhadas, priorizando o uso misto e democrático do espaço viário. Inspirando-se em exemplos tradicionais de urbanismo europeu, como nas ruas medievais de pequenas cidades francesas, optou-se por um modelo onde não há separação rígida entre veículos e pedestres, mas sim a demarcação sutil da faixa de rolamento por onde passarão os pneus dos carros (figura 52). Esse tipo de traçado, além de valorizar a escala humana, estimula a convivência, reduz a velocidade dos automóveis e favorece a apropriação social do espaço público.

Figuras 52 - Faixa de rolamento dos pneus, ruas medievais, França



Fonte: Google Maps, 2024¹¹

Com isso, as ruas da Vila Sul passam a ter uma largura mínima de 4 metros, suficiente para permitir o tráfego de veículos de serviço e emergência, garantir a acessibilidade universal e viabilizar a instalação de canaletas centrais para drenagem pluvial. Essa abordagem, ao mesmo tempo simples e eficiente, reforça a ideia de uma urbanização sensível às condições

¹¹Disponível em:

https://www.google.com/maps/place/Rue+Cros+Mayrevieille,+11000+Carcassonne,+Fran%C3%A7a/@43.2069849,2.3650652,2a,75y,273.1h,74.55t/data=!3m7!1e1!3m5!1sFa81TzBZ83q9SOSSzFyE8A!2e0!6shttps:%2F%2Fstreetviewpixels-pa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fcb_client%3Dmaps_sv.tactile%26w%3D900%26h%3D600%26pitch%3D15.453134921461626%26panoid%3DFa81TzBZ83q9SOSSzFyE8A%26yaw%3D273.09974586718744!7i13312!8i6656!4m15!1m8!3m7!1s0x12ae2c6b13fba3b5:0xa353318757a37da8!2sRue+Cros+Mayrevieille,+11000+Carcassonne,+Fran%C3%A7a!3b1!8m2!3d43.20693614d2.365088!16s%2Fg%2F1vd3xvkj!3m5!1s0x12ae2c6b13fba3b5:0xa353318757a37da8!8m2!3d43.20693614d2.365088!16s%2Fg%2F1vd3xvkj?enry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDcxNi4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D

locais, promovendo segurança, funcionalidade e pertencimento territorial. Pode-se analisar melhor na figura seguir

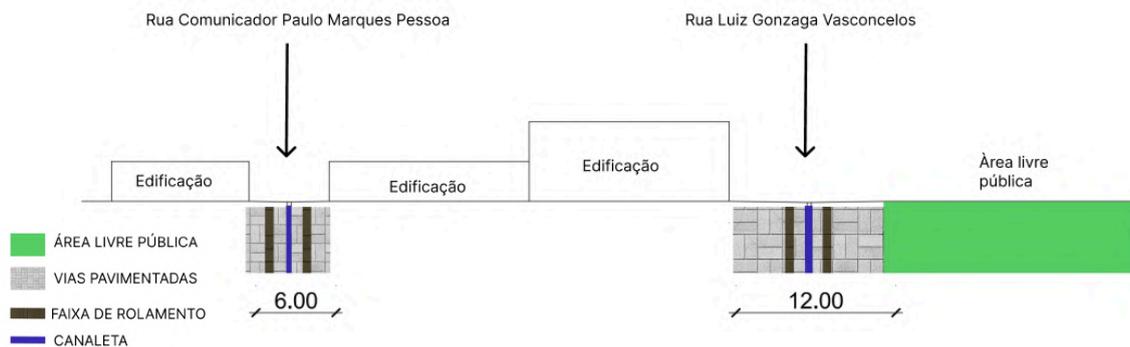
Figuras 53 - Mapa temático com marcação dos perfis viários (em amarelo) e a nova rua (tracejado vermelho)



Fonte: CIAPA, 2024. Adaptado por Thiago Silva, 2025

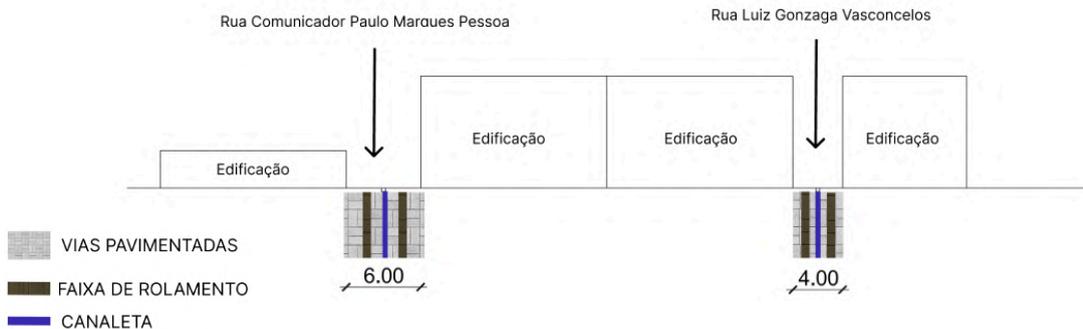
Os perfis viários redesenhados, apresentados a seguir, demonstram essa nova hierarquia viária adaptada à realidade da Vila Sul, articulando circulação, infraestrutura e qualidade de vida. Também é possível observar, nos perfis propostos, a presença da canaleta central para drenagem pluvial, assim como a faixa de rolamento destinada à passagem dos pneus dos veículos e ainda a transição para uma área livre pública, que contribui para a ampliação dos espaços de convivência e a qualificação do ambiente urbano.

Figuras 54 - Perfil viário A



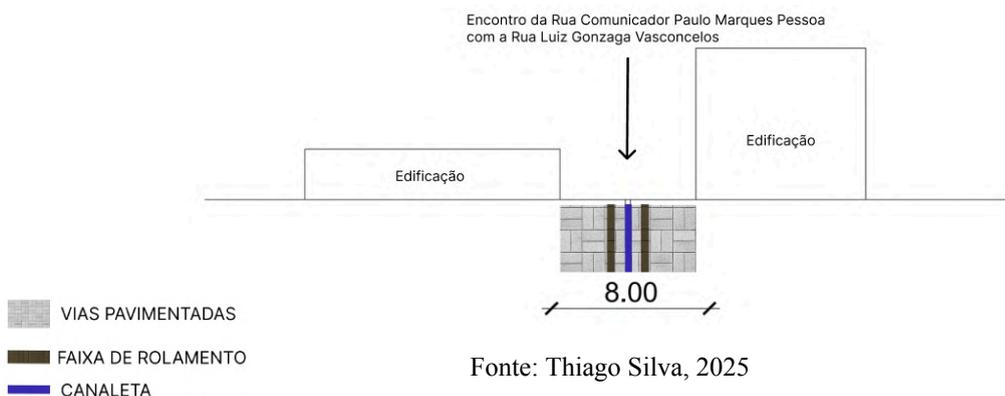
Fonte: Thiago Silva, 2025

Figuras 55 - Perfil viário B



Fonte: Thiago Silva, 2025

Figuras 56 - Perfil viário C



Fonte: Thiago Silva, 2025

2. Áreas de lotes e quadras

Com base na análise detalhada das desconformidades fundiárias presentes na Vila Sul, especialmente aquelas relacionadas à ocupação de Áreas de Preservação Permanente (APP) e às edificações com área inferior a 18 m², foi desenvolvida uma estratégia de redistribuição dos lotes que visa viabilizar as realocações necessárias, respeitando os princípios da sustentabilidade urbana, da permanência digna e da legalidade fundiária. Ao invés de uma reconfiguração completa da malha fundiária, adotou-se uma abordagem sensível às condições pré-existentes, promovendo alterações pontuais e eficazes.

Durante esse processo, constatou-se que parte das ocupações em APP não abrangiam a totalidade dos lotes, em muitos casos, apenas o quintal ou uma fração da edificação ultrapassa os limites legais. Nessas situações, optou-se pelo remembramento dos lotes afetados com seus vizinhos imediatos, permitindo a conformação das novas unidades fundiárias sem a necessidade de deslocamentos forçados ou alterações significativas na malha urbana. Essa solução minimiza os impactos sociais e evita a desestruturação do tecido comunitário.

Para os casos em que as edificações estavam totalmente inseridas em APP ou em condições severas de desconformidade, como é o caso das moradias com menos de 18 m², a proposta foi a realocação completa para novos lotes previamente identificados no estudo como vazios e aptos a receber novas construções. Dois desses lotes, destacados em vermelho (lotes 1 e 2 na figura 58), foram criados a partir de áreas livres e estrategicamente localizados para garantir a permanência das famílias no território. Além disso, um terceiro lote lembrado (lote 1 em amarelo) resulta da junção de dois lotes antes desocupados, possibilitando uma melhor ocupação e adequação aos parâmetros urbanos propostos.

Ao todo, foram definidos dez novos lotes lembrados e dois novos lotes para fins de realocação, conforme representado na Figura 55. A Tabela 2, logo em seguida, apresenta a metragem de cada lote, os motivos que justificaram sua criação ou reconfiguração e a relação com os imóveis que serão transferidos. Essa abordagem visa garantir soluções fundiárias eficientes, respeitadas e integradas às dinâmicas do território.

Para entender como funcionou o remembramento dos lotes tem-se a figura a 57, onde é possível observar, em tracejado lilás, como foi-se pensado o remembramento dos novos lotes sem que altere tanto a configuração ocupacional do NUIC e logo em seguida, na figura 58, como ficou definido os novos lotes lembrados:

Figuras 57 - Mapa com Lotes Potenciais para Remembramentos



Fonte: CIAPA, 2024. Adaptado por Thiago Silva, 2025

Figuras 58 - Mapa de Lotes lembrados e lotes para realocação



Fonte: CIAPA, 2024. Adaptado por Thiago Silva, 2025

Tabela 2 - Tabela de áreas de lotes lembrados e lotes para realocação

NÚMERO	RAZÃO	ÁREA
1	Para realocação	60m ²
2	Para realocação	80m ²
1	Remembrado	201m ²
2	Remembrado	136m ²
3	Remembrado	60m ²
4	Remembrado	90m ²
5	Remembrado	135m ²
6	Remembrado	75m ²
7	Remembrado	77m ²
8	Remembrado	50m ²
9	Remembrado	150m ²
10	Remembrado	77m ²
TOTAL	10 NOVOS LOTES REMEMBRADOS	1.191m²

Fonte: Thiago Silva, 2025

Com a consolidação das diretrizes estabelecidas ao longo deste plano urbanístico-ambiental, como a realocação das edificações que apresentavam desconformidades legais ou físicas, a criação de novos lotes em áreas adequadas, o remembramento de terrenos subutilizados para viabilizar novos usos, a implantação de uma nova via sobre lotes previamente vazios e a exclusão dos lotes localizados na faixa de Área de Preservação Permanente (APP), foi necessária a reformulação completa da numeração dos lotes que compõem o NUIC Vila Sul.

Essa nova organização não apenas racionaliza a estrutura territorial da ocupação, como também se adequa aos critérios legais da Lei nº 13.465/2017, promovendo maior clareza na gestão fundiária e facilitando futuras etapas de titulação e regularização formal. Ainda que o número total de lotes tenha diminuído em relação à configuração original, consequência direta da exclusão de lotes em APP e da fusão de terrenos para fins de qualificação de uso, observa-se um aumento significativo do potencial construtivo da área.

Esse crescimento é viabilizado principalmente por meio da proposição de lotes destinados à implantação de habitações em regime de condomínio, o que permite verticalizações controladas e compartilhamento de áreas comuns, otimizando o uso do solo sem comprometer a escala e a ambiência da ocupação. Com isso, garante-se não apenas a realocação adequada das edificações removidas por desconformidades, mas também a oferta de novas unidades habitacionais, com padrão construtivo digno e integrado ao conjunto urbano.

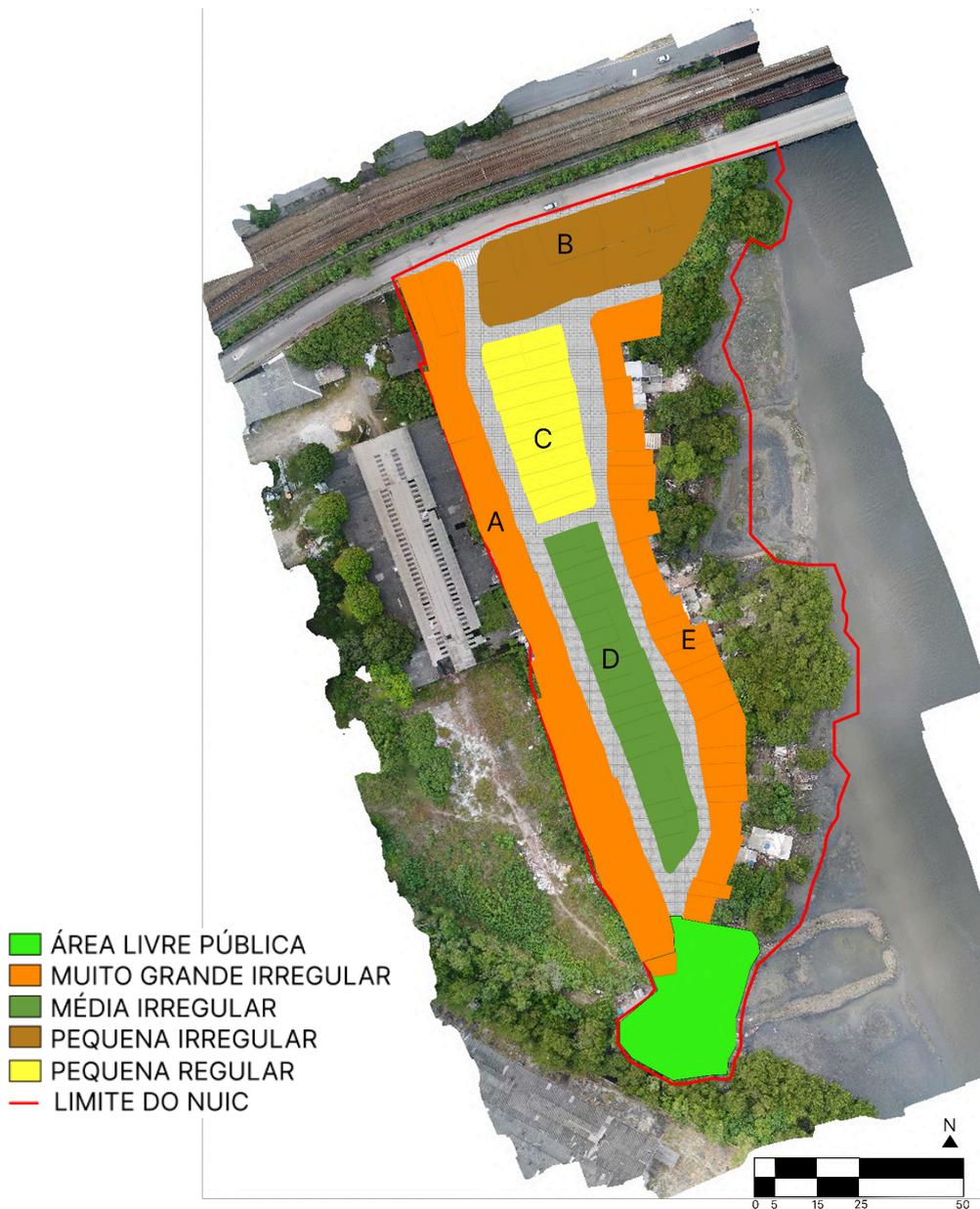
Adicionalmente, a nova organização dos lotes favorece a implementação de equipamentos públicos, espaços livres qualificados e uma hierarquia viária mais funcional e acessível, articulando a ocupação com seu entorno imediato e garantindo condições mínimas de mobilidade, ventilação, iluminação natural e salubridade. O redesenho fundiário da Vila Sul, portanto, não se limita a uma ação técnica de reorganização espacial, mas representa um passo essencial na construção de um habitat urbano mais justo, ordenado e sustentável.

Em relação às quadras, o redesenho fundiário proporcionado pela consolidação do plano urbanístico-ambiental trouxe modificações significativas. A regularização dos lotes vazios de numeração 99 e 133, resultou na criação formal de uma nova via de retorno. Essa intervenção foi decisiva para a redefinição do traçado urbano, pois permitiu uma melhor articulação dos acessos e contribuiu para a conformação de novas unidades de quadra.

Como consequência direta dessa reconfiguração, o número total de quadras foi ampliado: o que antes se organizava em quatro grandes conjuntos, agora passa a estruturar-se em cinco quadras distintas, identificadas pelas letras A, B, C, D e E (Figura 59). Essa nova disposição favorece não apenas a organização espacial, mas também o planejamento das intervenções futuras, como a instalação de equipamentos urbanos, o dimensionamento de infraestrutura e o controle das densidades construtivas.

A tipologia das quadras resultantes também foi revista com base em suas formas, dimensões e grau de regularidade: as quadras A e E passam a ser classificadas como quadras muito grandes e irregulares, dada sua extensão e geometria não ortogonal; a quadra B, por sua vez, é caracterizada como pequena e irregular, refletindo o adensamento e a conformação fragmentada da malha urbana local; já a quadra C caracteriza-se como pequena e regular e a quadra D apresenta uma configuração intermediária, sendo definida como uma quadra média irregular. Essa classificação tem importância estratégica para o dimensionamento dos parâmetros urbanísticos, uma vez que quadras menores e mais regulares favorecem soluções projetuais mais eficientes e integradas às diretrizes de infraestrutura e mobilidade.

Figuras 59 - Mapa configuração de quadras atual



Fonte: CIAPA, 2024. Adaptado por Thiago Silva, 2025

3. Gabaritos e/ou Número de Pavimentos máximos das edificações.

Considerando as características morfológicas da Vila Sul e a necessidade de compatibilizar a densificação com a qualidade ambiental e paisagística do território, foi definido que o gabarito máximo permitido para as edificações será de quatro pavimentos, sendo composto por térreo mais três andares superiores.

Essa decisão leva em conta economia de espaço, além de ser uma medida que evita a verticalização excessiva, incompatível com a escala do bairro e com o modelo de adensamento sustentável defendido pelo plano. A proposta também contempla a possibilidade

de uso da cobertura como área aberta, podendo ser destinada a hortas comunitárias, espaços de lazer ou implantação de tetos verdes, contribuindo para a redução de ilhas de calor, o aumento da permeabilidade do solo e a melhoria do microclima local.

A limitação do gabarito a três pavimentos reforça ainda o compromisso com a manutenção da ambiência urbana, preservando a relação de escala entre edificação, rua e espaço público, e evitando sobrecarga na infraestrutura urbana existente.

Além dos aspectos qualitativos, a definição do gabarito foi estratégica para viabilizar a realocação das edificações desconformes, garantindo ao mesmo tempo novas unidades habitacionais e qualidade espacial. Como observado anteriormente, o total da área construída a ser realocada é de 1.291 m². Para absorver essa demanda, foram destinados novos lotes, juntamente com lotes vazios já existentes, somando uma área de 1.191 m².

Com a aplicação de um coeficiente de aproveitamento de 80%, tem-se aproximadamente 952 m² de área construída por lâmina/pavimento, o que, multiplicado pelos quatro pavimentos permitidos, resulta em um total de 3.808 m² de área edificável. Isso possibilita a implantação de até 63 unidades habitacionais, cada uma com no mínimo 60 m², atendendo aos parâmetros da Lei nº 13.465/2017 e assegurando padrões mínimos de habitabilidade. Destas, 22 unidades correspondem à realocação de moradias existentes em situação de desconformidade e 41 novas unidades habitacionais poderão ser ofertadas, fortalecendo a função social da terra urbana e ampliando o acesso à moradia digna na Vila Sul.

Essas informações relativas à distribuição dos lotes destinados à realocação, ao coeficiente de aproveitamento adotado, ao número estimado de novas unidades habitacionais e às áreas mínimas por edificação, estão sintetizadas na tabela a seguir, a qual apresenta de forma clara e objetiva os parâmetros utilizados para dimensionar a capacidade construtiva dos novos arranjos urbanísticos propostos.

Tabela 3 - Síntese de áreas construtivas

Áreas das edificações desconformes para realocação	1.291m ²
Área total dos lotes lembrados e realocados	1.191m ²
Coeficiente de aproveitamento	80%
Taxa de permeabilidade	20%

Área total por lâmina	952m ²
Gabarito máximo	4 pavimentos
Área total a ser construída	3.808m ²
Área mínima das unidades à serem construídas	60m ²
Total de unidades construídas	63
Unidades realocadas	22
Novas unidades	41

Fonte: Thiago Silva, 2025

Como referência para as unidades construtivas propostas nas realocações da Vila Sul, utilizou-se o exemplo do Complexo Urbano *Playón Red* (figura 60), desenvolvido pelo escritório *Región Austral* na cidade de Buenos Aires, Argentina. Esse projeto envolveu a produção de habitações sociais em uma área anteriormente marcada por informalidade, adensamento desordenado e ausência de infraestrutura urbana, uma realidade que apresenta paralelos importantes com os Núcleos Urbanos Informais Consolidados (NUIC) brasileiros.

Figuras 60 - Edificação para realocação do Complexo Urbano Playón Red



Fonte: Google Maps, 2024¹²

¹² Disponível em:

https://www.google.com.br/maps/place/DIPA+Chacarita/@-34.5852859,-58.456124,3a,90y,196.1h,102.95t/data=!3m7!1e1!3m5!1spJb9OtnqKg3NM3kk96nIAQ!2e0!6shttps:%2F%2Fstreetviewpixels-pa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fcb_client%3Dmaps_sv.tactile%26w%3D900%26h%3D600%26pitch%3D-12.9469597979

As edificações construídas no *Playón Red* apresentam tipologias de baixo custo, com estrutura simples em alvenaria e cobertura em laje plana, priorizando a flexibilidade de uso, a ventilação cruzada e a possibilidade de expansão vertical ou horizontal. As unidades possuem cerca de 60m² de área privativa, com planta racionalizada para facilitar a construção e garantir habitabilidade, o que as torna compatíveis com os parâmetros adotados neste plano urbanístico-ambiental para a Vila Sul. Além disso, o projeto foi articulado com espaços públicos de qualidade e equipamentos comunitários, reforçando a ideia de permanência digna e de integração socioespacial, princípios fundamentais da REURB-S.

Essa experiência latino-americana evidencia como soluções arquitetônicas simples, eficientes e bem articuladas ao tecido urbano podem promover inclusão, permanência e qualificação do habitat popular, servindo de referência concreta para intervenções semelhantes no contexto brasileiro.

4. Espaços Públicos e Equipamentos Urbanos Comunitários necessários à promoção da qualidade do habitat dos NUIC

Em relação aos espaços públicos e equipamentos comunitários para a Vila Sul, foram destinadas sete áreas livres públicas, além de espaços específicos para um centro comunitário e um centro cultural/ambiental, que já eram espaços existentes criados pelos moradores. Essas áreas foram estrategicamente alocadas para promover a qualificação do habitat e garantir à comunidade local o acesso a espaços de convivência, lazer, cultura e serviços. A distribuição desses espaços segue critérios de equidade territorial e funcionalidade urbana, permitindo que diferentes trechos da Vila Sul contem com respiros urbanos em meio ao adensamento construído, como pode-se ver na figura 58.

A criação de áreas livres públicas é essencial em núcleos informais, pois contribui para o bem-estar coletivo, reduz a pressão sobre o uso intensivo do solo, e melhora o microclima urbano. Esses espaços funcionam como pontos de respiro ambiental e social, fortalecendo os vínculos comunitários e promovendo uma ocupação mais equilibrada e sustentável do território. Além disso, são locais fundamentais para o exercício do direito à cidade por meio da apropriação coletiva do espaço.

Os equipamentos urbanos comunitários, por sua vez, cumprem papel estratégico na promoção de políticas públicas locais. O centro comunitário será um espaço de articulação social, cidadania e participação, enquanto o centro cultural/ambiental visa fortalecer a

identidade local e fomentar práticas educativas e culturais voltadas à valorização do território e à preservação ambiental, especialmente importante por se tratar de uma área próxima ao braço morto do Rio Capibaribe e à barreira de mangue.

A importância desses equipamentos está alinhada aos princípios do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), que prevê a universalização do acesso aos serviços e espaços urbanos como condição para o desenvolvimento social equilibrado. Da mesma forma, autores como Rolnik (2015) destacam que a presença de equipamentos coletivos em assentamentos populares é uma ferramenta de reparação histórica das desigualdades urbanas e uma forma concreta de garantir permanência digna às populações vulnerabilizadas.

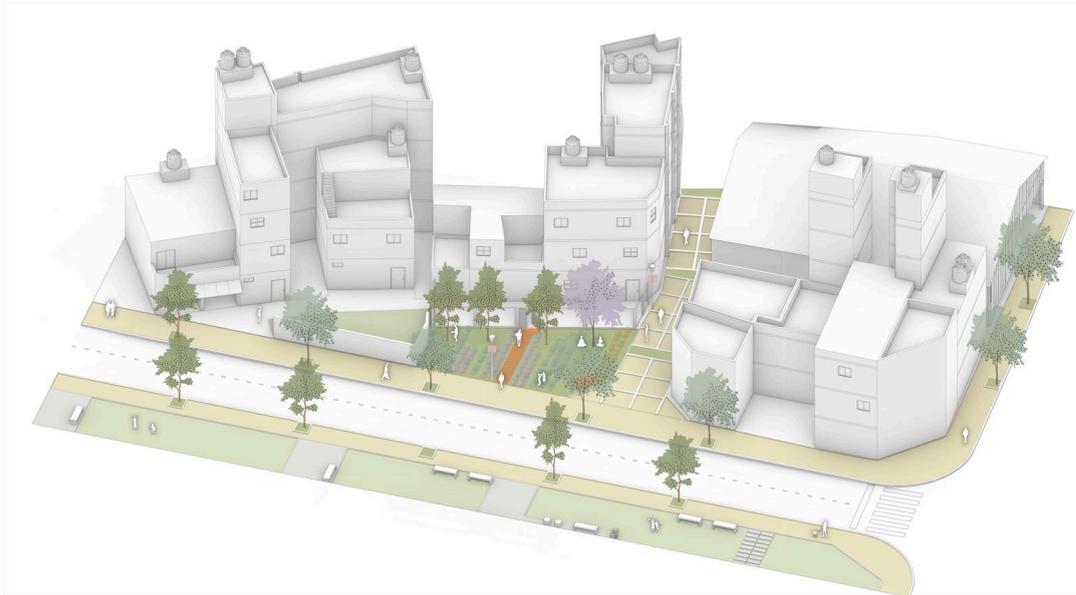
Figuras 61 - Mapa Áreas livres públicas e equipamentos comunitários



Fonte: CIAPA, 2024. Adaptado por Thiago Silva, 2025

As áreas numeradas 1 e 3, foram pensadas como recantos verdes, com potencial de uso como hortas comunitárias, inspiradas diretamente no projeto do Complexo Urbano *Playón Red*, na Argentina (figuras 62 e 63).

Figuras 62 e 63 - Complexo Urbano *Playón Red* com Ênfase no recanto verde



Fonte: ArchDaily, 2024¹³

¹³ Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/1026253/complexo-urbano-playon-red-region-austral>

Esses recantos, assim como no projeto de referência, buscam articular natureza e uso coletivo, estimulando a agricultura urbana, a soberania alimentar e a requalificação ambiental do território. Ao transformar espaços livres em locais produtivos e socialmente ativos, essas áreas contribuem para o fortalecimento do pertencimento, para a promoção da educação ambiental e para a resiliência comunitária.

Já a área numerada 5 foi destinada à implantação de uma quadra poliesportiva, também inspirada no Complexo Urbano Playón Red, como pode ser observado na figura a seguir. Essa quadra, tal como no projeto argentino, cumpre papel essencial na promoção da saúde, da convivência intergeracional e da apropriação do espaço urbano pela comunidade.

A presença de um equipamento esportivo dentro do tecido urbano da Vila Sul tem potencial para estimular práticas de lazer e recreação, fortalecer redes de solidariedade, além de oferecer uma alternativa segura e acessível para crianças, adolescentes e jovens. Trata-se, portanto, de uma estratégia de urbanismo social, que reconhece o esporte e a cultura como dimensões fundamentais para o direito à cidade e para a reconstrução do vínculo entre população e território.

Observa-se, inclusive, que o espaço destinado à quadra na Vila Sul apresenta características físicas muito semelhantes à área do equipamento esportivo no Playón Red. Trata-se de um lote vazio, cercado por edificações em praticamente todos os lados, o que permite uma ambiência comunitária naturalmente delimitada e com grande potencial de integração social.

A rua que aparece na imagem de referência também reforça essa similaridade, pois se configura como um espaço de baixa circulação de veículos, estreito, inserido em área densamente habitada, características que se repetem na Vila Sul. Esse contexto contribui para a criação de um ambiente seguro, acolhedor e com escala humana, ideal para o uso comunitário de um espaço esportivo ao ar livre.

Foi definido, também, três possíveis acesso ao Braço Morto do Rio Capibaribe, para facilitar o contato da população com o Rio e assim fortalecer a cultura de pesca que já ocorre no NUIC.

A adoção desse modelo, adaptado à realidade local, reafirma o compromisso com uma urbanização inclusiva e participativa, onde os equipamentos coletivos não são elementos acessórios, mas sim estruturantes da qualidade de vida urbana.

Figuras 64 e 65 - Complexo Urbano *Playón Red* com ênfase na quadra



Fonte: ArchDaily, 2024¹⁴

¹⁴ Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/1026253/complexo-urbano-playon-red-region-austral>

É importante destacar que as referências utilizadas, como as do Complexo Urbano Playón Red, não devem ser vistas como soluções rígidas ou imutáveis, mas sim como propostas inspiradoras que podem e devem ser adaptadas à realidade socioeconômica, cultural e territorial da Vila Sul. Os equipamentos sugeridos podem ser substituídos ou redesenhados a partir do diálogo com a comunidade, respeitando suas demandas, modos de vida e prioridades cotidianas. O essencial é que se mantenha o foco em soluções de baixo custo, funcionalidade coletiva e incentivo à apropriação do espaço público como meio de promoção do direito à cidade.

No mesmo sentido, as áreas livres públicas numeradas 2, 4 e 6, embora já tenham sido delimitadas espacialmente no plano urbanístico, ainda carecem de estudos mais aprofundados para a definição de seus usos específicos. Essas áreas possuem potencial para diversos tipos de apropriação, desde praças arborizadas, equipamentos de lazer ou espaços de convivência intergeracional, mas sua vocação definitiva deverá ser construída em conjunto com os moradores da Vila Sul e com base em levantamentos participativos, técnicos e ambientais. O planejamento dessas áreas deverá considerar, inclusive, aspectos como insolação, acessibilidade, circulação, vegetação e segurança, sempre respeitando a lógica do urbanismo social e inclusivo.

Essa flexibilidade no uso das referências e na definição dos espaços demonstra um compromisso com processos de urbanização sensíveis ao território e à escuta popular, capazes de transformar a precariedade em potência e a exclusão em pertencimento urbano.

4.4. Planta Síntese do Plano Urbanístico-Ambiental

A planta síntese do Plano Urbanístico-Ambiental da Vila Sul (Figura 63) reúne, de forma articulada, todas as intervenções propostas ao longo do trabalho, oferecendo uma leitura integrada das ações necessárias para promover a qualificação do território. Essa representação final materializa diretrizes de regularização fundiária, redesenho urbano, reestruturação viária, requalificação ambiental e proposições de equipamentos e espaços coletivos, resultando em um cenário projetado para a permanência digna dos moradores e a superação das desconformidades diagnosticadas.

Entre os elementos centrais da planta, destacam-se os novos lotes destinados à realocação das edificações em situação de inadequação legal, seja por ocupação de área de preservação permanente, obstrução da via pública ou área construída inferior a 18 m². Os

remanejamentos foram concentrados dentro da própria área da Vila Sul, respeitando os vínculos comunitários e minimizando deslocamentos forçados. Para isso, utilizou-se uma combinação entre lotes vagos, germinação de edificações e criação de três novos lotes com tipologia condominial, garantindo o equilíbrio entre densidade e qualidade do habitat.

A malha urbana proposta mantém, em grande parte, o traçado existente, com adequações pontuais que ampliam a acessibilidade e organizam melhor o espaço viário. A largura mínima das ruas foi padronizada em 4 metros, assegurando condições adequadas de circulação. Adotou-se o modelo de rua compartilhada, com marcação de faixas para passagem de veículos e implantação de canaleta central para escoamento pluvial, conferindo funcionalidade e caráter humanizado ao espaço, com inspiração em modelos europeus de rua estreita.

No tocante aos espaços coletivos, a planta evidencia a criação de sete áreas livres públicas, bem distribuídas ao longo do território, além da destinação de espaços para um centro comunitário e um centro cultural-ambiental. Esses espaços cumprem múltiplas funções: respiro urbano, lazer, convívio social, agricultura urbana e promoção da identidade local. Algumas dessas áreas, como os recantos verdes e a quadra poliesportiva, foram projetadas com base em referências adaptáveis, como o Complexo Urbano *Playón Red*, cuja experiência reforça a importância de equipamentos simples, acessíveis e sensíveis à realidade popular.

A infraestrutura essencial também foi redesenhada na planta: propõe-se a formalização do abastecimento de água, a implantação de rede de esgotamento sanitário com destino à estação de Afogados, a pavimentação das vias e a manutenção das redes de energia e iluminação pública. Todas essas soluções foram pensadas de forma articulada com o novo arranjo urbano, evitando sobrecarga e promovendo sustentabilidade.

Assim, a planta síntese não apenas organiza o território, mas traduz em imagem um novo projeto de cidade, onde a permanência se dá com dignidade, o espaço é partilhado com qualidade e a urbanização informal deixa de ser expressão de abandono para se tornar referência de planejamento participativo, justo e integrado.

Figuras 66 - Planta Síntese do Plano Urbanístico-Ambiental



Fonte: CIAPA, 2024 . Adaptado por Thiago Silva, 2025

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente pesquisa teve início com o estudo dos fundamentos do direito à cidade, compreendido como o direito coletivo à urbanidade, à moradia digna, à mobilidade acessível, ao meio ambiente equilibrado e à participação nas decisões sobre o espaço urbano. No primeiro capítulo, demonstrou-se como esse direito tem sido sistematicamente rompido pela lógica de produção do espaço urbano excludente, assimétrico e desigual, notadamente nas cidades brasileiras marcadas por forte segregação socioespacial. Após isso, a Lei nº 13.465/2017 foi analisada como instrumento jurídico capaz de reverter, ao menos parcialmente, os efeitos dessa exclusão. A REURB-S, ao reconhecer a legitimidade dos núcleos urbanos informais e ao possibilitar a construção de planos urbanísticos voltados à inclusão territorial, apresenta-se como um caminho real para a efetivação do direito à cidade nas áreas historicamente marginalizadas. O plano urbanístico, nesse contexto, não é apenas um instrumento técnico, mas um meio de reparação socioespacial e justiça urbana.

Conseqüentemente, este trabalho teve como objetivo principal a elaboração de um plano urbanístico-ambiental para o Núcleo Urbano Informal Consolidado Vila Sul, situado no bairro de Afogados, no Recife-PE. A partir de uma metodologia que combinou levantamento de campo, escuta comunitária, análise documental e cartográfica, além da leitura crítica da legislação urbanística vigente, foi possível diagnosticar as múltiplas desconformidades presentes no território: edificação em áreas de preservação permanente, imóveis com metragem inferior ao mínimo legal, ausência de saneamento, rede elétrica informal, ausência de áreas livres públicas, além de outros elementos que comprometem a dignidade habitacional.

Frente a esse cenário, o plano urbanístico-ambiental proposto apresenta diretrizes articuladas em torno da requalificação urbana, da sustentabilidade e da permanência digna. Foram indicados critérios de realocação, novas unidades habitacionais com parâmetros construtivos adequados, preservando a escala e o tecido urbano original, além da proposição de espaços livres públicos e equipamentos comunitários, como o centro ambiental-cultural e o centro comunitário. Tais propostas buscam não apenas resolver as desconformidades, mas também promover a inclusão social e o fortalecimento do sentimento de pertencimento dos moradores da Vila Sul.

As decisões tomadas no plano priorizaram a permanência da população no território e evitaram a remoção forçada, com base em princípios consagrados nacional e

internacionalmente, como os expressos na Nova Agenda Urbana da ONU-Habitat (2017), que afirma que a regularização fundiária deve garantir o direito à permanência e à moradia segura. A proposta de intervenções físicas, combinada a uma leitura crítica e participativa do espaço, alinha-se à perspectiva de uma urbanização justa, democrática e ambientalmente responsável.

Além disso, foram observados e identificados espaços que, com a remoção de edificações irregulares, poderão ser requalificados como áreas livres públicas. Foram destinadas sete áreas para esse fim, assim como para os equipamentos comunitários. Alguns desses espaços já têm função quase definida, precisando apenas de aprovação da comunidade e futuros projetos para consolidação, como é o caso da área da quadra poliesportiva e dos recantos verdes para hortas urbanas, tomando como referência projetos como o Complexo Urbano Playón Red. No entanto, para outras áreas livres, especialmente as identificadas como 2, 4 e 6, entende-se que são necessários novos estudos que avaliem as possibilidades de uso, respeitando as dinâmicas locais e garantindo a apropriação comunitária dos espaços.

Por fim, este trabalho não pretende se encerrar em si mesmo, mas se propõe como base para futuras investigações e projetos mais aprofundados. A consolidação das praças e áreas livres públicas, a definição dos usos para os espaços abertos ainda em estudo, que precisarão de um projeto urbanístico e não só de um plano, assim como a concepção arquitetônica do centro comunitário e do centro ambiental-cultural, além dos projetos para os condomínios propostos, são desdobramentos que exigem novos olhares interdisciplinares e diálogo constante com a população local. A partir deste plano, espera-se não apenas contribuir para a qualificação urbana da Vila Sul, mas também lançar luz sobre caminhos possíveis para uma urbanização mais justa, inclusiva e sensível à realidade dos territórios populares e para isso necessita-se que a Vila Sul, dada como Comunidade de Interesse Social (CIS), desde 2024, seja transformada em uma Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), conforme previsto no Plano Diretor do Recife. Em 2025, após a revisão da Lei de Parcelamento do Uso do Solo, a Vila Sul já foi indicada para ser ZEIS, embora ainda vá passar por análise na Câmara Municipal de Vereadores, tal feito já é uma grande conquista para os moradores. Esse reconhecimento é fundamental para assegurar prioridade nas políticas públicas habitacionais, garantir a permanência qualificada dos moradores e viabilizar a implementação efetiva das propostas apresentadas. O enquadramento como ZEIS também fortalece os instrumentos de controle social e de gestão participativa do território, consolidando a luta pelo direito à cidade nos marcos legais e institucionais. Finalmente, tornar-se ZEIS é uma exigência legal municipal para que a Comunidade Vila Sul seja beneficiada por ações de REURB-S.

REFERÊNCIAS

ACSELRAD, Henri. **O que é justiça ambiental**. Rio de Janeiro: Garamond, 2004.

DIREITOS URBANOS. **Imagem sobre o conceito jurídico de propriedade**. Direitos Urbanos, [S.l.], [s.d.]. Disponível em: https://direitosurbanos.wordpress.com/wp-content/uploads/2013/05/imagem_juridico.jpg. Acesso em: 10 jun. 2025.

BAIXAR MAPAS. **Mapa de Pernambuco – Mesorregiões**. Disponível em: <https://www.baixarmapas.com.br/mapa-de-pernambuco-mesorregioes/>. Acesso em: 15 jun. 2025.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Senado Federal, 1988.

BRASIL. **Lei nº 11.445, de 5 de janeiro de 2007**. Estabelece diretrizes nacionais para o saneamento básico. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 8 jan. 2007.

BRASIL. **Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 146, n. 129, p. 1, 08 jul. 2009. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/11977.htm. Acesso em: 12 jun. 2025.

BRASIL. **Lei nº 12.305, de 2 de agosto de 2010**. Institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, p. 3, 3 ago. 2010.

BRASIL. **Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012**. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nºs 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nºs 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 149, n. 101, p. 1–9, 28 maio 2012.

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária urbana e rural, e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, 2017. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2017/L13465.htm. Acesso em: 26 fev. 2025.

BRASIL. **Ministério do Meio Ambiente. Clima e vegetação**. Disponível em: <http://www.mma.gov.br>. Acesso em: 18 jun. 2025.

CAMPÊLO, Inês. Governo Bolsonaro bloqueou R\$ 102 milhões para áreas de risco nos morros do Recife. **Marco Zero Conteúdo**, 06 jun. 2022. Disponível em: <https://marcozero.org/governo-bolsonaro-bloqueou-r-102-milhoes-para-areas-de-risco-nos-morros-do-recife/>. Acesso em: 10 jun. 2025.

CAVALCANTI, M. A. Desigualdades e segregação urbana no Recife: desafios para a regularização fundiária social. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 22, n. 1, p. 45-61, 2020.

COMPESA. **Sistema de Esgotamento Sanitário do Recife - ETE Cabanga**. Recife: Companhia Pernambucana de Saneamento, 2024. Disponível em: <https://servicos.compesa.com.br/esgotamento-sanitario>. Acesso em: 16 jul. 2025.

COMPESA. **Ampliação do sistema de esgotamento sanitário da RMR: obras no bairro de Afogados**. Recife, 2025. Disponível em: <https://servicos.compesa.com.br/ampliacao-do-sistema-de-esgotamento-do-recife-avanca-com-tres-frentes-de-servico-de-grande-porte-iniciadas-nesta-semana>. Acesso em: 16 jul. 2025.

CONSELHO DAS CIDADES. **Resolução nº 166, de 20 de dezembro de 2019**. Estabelece diretrizes para a elaboração de planos urbanísticos no âmbito da REURB. Brasília: Ministério das Cidades, 2019.

COSTA, Luís. **Mapa da Região Metropolitana do Recife isolado em fundo branco**. 2019. Disponível em: <https://pt.dreamstime.com/mapa-da-regi%C3%A3o-metropolitana-do-recife-isolado-em-fundo-branco-pernambuco-estado-brasileiro-image203790861>. Acesso em: 15 jun. 2025.

CPRM – Serviço Geológico do Brasil. **Mapeamento de Áreas de Risco Geológico – Recife e Região Metropolitana**. Brasília: CPRM, 2022.

ESIG. **Soluções em geotecnologia e urbanismo**. ESIG, 2025. Disponível em: <https://www.esig.com.br/>. Acesso em: 12 jun. 2025.

EMPRESA BRASILEIRA DE PESQUISA AGROPECUÁRIA (EMBRAPA). **Zona de clima do Brasil e sua influência na agricultura**. Brasília: Embrapa, 2005.

FERNANDES, Edésio. **Direito Urbanístico e Democracia: o Estatuto da Cidade e a Reforma Urbana no Brasil**. Belo Horizonte: Del Rey, 2011.

FIX, Mariana. **Espaço, Tempo e Exclusão: a produção do urbano na era financeira**. São Paulo: Boitempo, 2021.

FURTADO, Rafael. Tejipió: o rio dos excluídos. **Folha de Pernambuco**. Disponível em: <https://www.folhape.com.br/noticias/tejipio-o-rio-dos-excluidos/33722/>. Acesso em: 10 jun. 2025.

GANTAR, Prihandoko. **Mapa silhueta da cidade de Recife no Brasil**. 2021. Disponível em: <https://pt.vecteezy.com/arte-vetorial/3165131-mapa-silhueta-da-cidade-de-recife-no-brasil>. Acesso em: 15 jun. 2025.

GOOGLE. **Google Maps**. [S.l.]: Google. Disponível em: <https://www.google.com/maps>. Acesso em: 15 jun. 2025.

GOOGLE. **Google Maps**. [S.l.]: Google. Disponível em: <https://servicos.compesa.com.br/ampliacao-do-sistema-de-esgotamento-do-recife-avanca-com-tres-frentes-de-servico-de-grande-porte-iniciadas-nesta-semana>. Acesso em: 19 jul. 2025.

GOOGLE. **Google Maps**. [S.l.]: Google. Disponível em: <https://www.google.com/maps/dir/ETEC-01+-+Cabanga,+Recife+-+PE,+50090-440/Com>

[unidade+Vila+Sul+-+Afogados,+Recife+-+PE/@-8.0797823,-34.9008119,939m/data=!3m1!1e3!4m3!4m2!1m5!1m1!1s0x7ab1fb4a6744d65:0x2552c97b87929863!2m2!1d-34.8941247!2d-8.0800571!1m5!1m1!1s0x7ab1fd86e1a82ad:0x5306aa015c7a206c!2m2!1d-34.9026565!2d-8.0807733?entry=tту&g_ep=EgoyMDI1MDcxNi4wIKXMDSOASAFAQAw%3D%3D](https://www.google.com/maps/place/Unidade+Vila+Sul+-+Afogados,+Recife+-+PE/@-8.0797823,-34.9008119,939m/data=!3m1!1e3!4m3!4m2!1m5!1m1!1s0x7ab1fb4a6744d65:0x2552c97b87929863!2m2!1d-34.8941247!2d-8.0800571!1m5!1m1!1s0x7ab1fd86e1a82ad:0x5306aa015c7a206c!2m2!1d-34.9026565!2d-8.0807733?entry=tту&g_ep=EgoyMDI1MDcxNi4wIKXMDSOASAFAQAw%3D%3D).

Acesso em: 19 jul. 2025.

GOOGLE. **Google Maps.** [S.l.]: Google. Disponível em: https://www.google.com/maps/place/Rue+Cros+Mayrevieille,+11000+Carcassonne,+Fran%C3%A7a/@43.2068705,2.3650124,2a,90y,185.26h,70.74t/data=!3m7!1e1!3m5!1swvWOVyEcsgUFJv6vaj91Hw!2e0!6shttps:%2F%2Fstreetviewpixels-pa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fcb_client%3Dmaps_sv.tactile%26w%3D900%26h%3D600%26pitch%3D19.261436428993335%26panoid%3DwvWOVyEcsgUFJv6vaj91Hw%26yaw%3D185.25508231804358!7i13312!8i6656!4m15!1m8!3m7!1s0x12ae2c6b13fba3b5:0xa353318757a37da8!2sRue+Cros+Mayrevieille,+11000+Carcassonne,+Fran%C3%A7a!3b1!8m2!3d43.206936!4d2.365088!16s%2Fg%2F1vd3xvkj!3m5!1s0x12ae2c6b13fba3b5:0xa353318757a37da8!8m2!3d43.206936!4d2.365088!16s%2Fg%2F1vd3xvkj?entry=tту&g_ep=EgoyMDI1MDcxNi4wIKXMDSOASAFAQAw%3D%3D. Acesso em: 19 jul. 2025.

GOOGLE. **Google Maps.** [S.l.]: Google. Disponível em: https://www.google.com/maps/place/Rue+Cros+Mayrevieille,+11000+Carcassonne,+Fran%C3%A7a/@43.2069849,2.3650652,2a,75y,273.1h,74.55t/data=!3m7!1e1!3m5!1sFa81TzBZ83q9SOSSzFyE8A!2e0!6shttps:%2F%2Fstreetviewpixels-pa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fcb_client%3Dmaps_sv.tactile%26w%3D900%26h%3D600%26pitch%3D15.453134921461626%26panoid%3DFa81TzBZ83q9SOSSzFyE8A%26yaw%3D273.09974586718744!7i13312!8i6656!4m15!1m8!3m7!1s0x12ae2c6b13fba3b5:0xa353318757a37da8!2sRue+Cros+Mayrevieille,+11000+Carcassonne,+Fran%C3%A7a!3b1!8m2!3d43.206936!4d2.365088!16s%2Fg%2F1vd3xvkj!3m5!1s0x12ae2c6b13fba3b5:0xa353318757a37da8!8m2!3d43.206936!4d2.365088!16s%2Fg%2F1vd3xvkj?entry=tту&g_ep=EgoyMDI1MDcxNi4wIKXMDSOASAFAQAw%3D%3D. Acesso em: 19 jul. 2025.

GOOGLE. **Google Maps.** [S.l.]: Google. Disponível em: <https://www.google.com.br/maps/place/DIPA+Chacarita/@-34.5852859,-58.456124,3a,90y,196.1h,102.95t/data=!3m7!1e1!3m5!1spJb9OtnqKg3NM3kk96nIAQ!2e0!6shttps:%2F%2Fstre>

etviewpixels-pa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fcb_client%3Dmaps_sv.tactile%26w%3D900%26h%3D600%26pitch%3D-12.946959797963459%26panoid%3DpJb9OtnqKg3NM3kk96nIAQ%26yaw%3D196.10384790357037!7i16384!8i8192!4m6!3m5!1s0x95bcb50018e092eb:0x3ac8734bc889de95!8m2!3d-34.5852226!4d-58.4569835!16s%2Fg%2F11whzyjthb?hl=pt-BR&entry=tu&g_ep=EgoyMDI1MDcxNi4wIKXMDS0ASAFQAw%3D%3D.

Acesso em: 19 jul. 2025.

HARVEY, David. **Cidades rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 2014.

HARVEY, David. **O direito à cidade**. São Paulo: Annablume, 2008.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo Demográfico 2022: Resultados Preliminares**. Rio de Janeiro: IBGE, 2023.

INSTITUTO NACIONAL DE METEOROLOGIA (INMET). **Normais climatológicas do Brasil 1961-1990**. Brasília: INMET, 2000.

LACERDA, Norma Gonçalves; ZANCHETI, Sílvio Mendes. Conservação urbana e regularização fundiária de assentamentos populares. **URBE. Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v. 6, n. 3, p. 323–337, set./dez. 2014. DOI: 10.7213/urbe.06.003.AC04.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 1968.

LOUREIRO, Andréia; COSTA, Ana Luiza. Regularização fundiária e direito à cidade: avanços, limites e desafios da Lei nº 13.465/2017. **Revista de Direito da Cidade**, v. 12, n. 2, p. 499–520, 2020.

LUIZA, Emanuele. Centro Interdisciplinar de Ações para a População em Áreas de Risco (CIAPA). **Relatório de pesquisa PIBIC: Diagnóstico participativo para a requalificação urbana e ambiental da Vila Sul, Recife/PE**. Recife: UFPE, 2023.

MARICATO, Ermínia. **O impasse da política urbana no Brasil**. Petrópolis: Vozes, 2011.

MARICATO, Ermínia. Por que permanecem as desigualdades socioespaciais nas cidades brasileiras? **Revista Espaço e Economia**, v. 5, n. 3, p. 75-90, 2017.

PREFEITURA DO RECIFE. **Lei nº 16.176, de 12 de abril de 1996**. Estabelece a Lei de Uso e Ocupação do Solo da Cidade do Recife. Diário Oficial do Município do Recife, 12 abr. 1996.

PREFEITURA DO RECIFE. **Plano de Urbanização da ZEIS Coque**. Recife: Secretaria de Saneamento, 2015. Disponível em: <https://www2.recife.pe.gov.br>. Acesso em: 20 maio 2025.

PREFEITURA DO RECIFE. **Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos**. Recife: Prefeitura do Recife/EMLURB, 2017.

REGION AUSTRAL. **Playón Red: Public Spaces and Community Infrastructures for Integration / Región Austral**. ArchDaily, 3 fev. 2025. Disponível em: <https://www.archdaily.com/1026201/playon-red-public-spaces-and-community-infrastructures-for-integration-region-austral>. Acesso em: 19 jul. 2025.

RIBEIRO, Thalita Alves Silva. Lutar, ocupar e resistir: a luta pelo direito à moradia da ocupação Vila Sul, Recife/PE. 2020. **Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano)** – Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2020.

ROLNIK, Raquel. **A Cidade e a Lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo**. São Paulo: Studio Nobel, 1997.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. São Paulo: Boitempo, 2015.

ROLNIK, Raquel. **O que é cidade**. São Paulo: Brasiliense, 1997.

SANTOS, L. F. dos. Planejamento urbano e participação social no Recife: entre a exclusão e a resistência. **Cadernos MetrÓpole**, v. 20, n. 40, p. 329-352, 2018.

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço**. São Paulo: Edusp, 2005.

SILVA, Luís; MAZIVIERO, Maria Carolina; FEDELI, Maria Cardoso. Do we love Paraisópolis? **Arquitextos**, São Paulo, ano 17, n. 197.07, Vitruvius, out. 2016. Disponível em: <https://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/17.197/6262>. Acesso em: 10 jun. 2025.

SILVA, R. T. da. Vulnerabilidade socioambiental e urbanização periférica: o caso da Vila Sul, Recife. 2019. **Dissertação (Mestrado em Urbanismo)** – Universidade Federal de Pernambuco, 2019.

SOUZA, Arnaldo. A relação entre desigualdade, periferia e esgoto na metrópole do Recife. **Marco Zero Conteúdo**, 16 abr. 2024. Disponível em: <https://marcozero.org/a-relacao-entre-desigualdade-periferia-e-esgoto-na-metropole-do-recife/>. Acesso em: 10 jun. 2025.

SOJA, Edward W. **Seeking Spatial Justice**. Minneapolis: University of Minnesota Press, 2010.

UNITED NATIONS. **The right to adequate housing: Fact Sheet No. 21** (Rev.1). Geneva: Office of the High Commissioner for Human Rights, 2014. Disponível em: https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_en.pdf. Acesso em: 28 jun. 2025.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 2011.