

# DOSSIÊ | GRUPO 42

FAZENDA MARAFUNDA, Ubatuba-SP \*

*Introdução | Objetivo | Diagnóstico | Legislação*

*Trabalho de Conclusão de Curso  
CAIQUE G. MEIRELLES  
Modalidade: TCEV  
Orientador: Marcos Boldarini*



*É lindo e das coisas que considero, tem de tudo um monte.  
cobra, galinha, flor, comida, mar, rio, sol, Terra e Gente.*

*UBATUBA | sp*

---

\* Todas as informações são fonte de conversas e entrevistas com uma serie de profissionais, incluindo membros da família, que ao longo dos anos participaram de vivencias junto a família dentro da propriedade para realizar estudos e levantamentos geomorfológicos, socioeducativos e ambientais se utilizando do território como fonte de pesquisa.

## **1. INTRODUÇÃO\_ TEMA**

*A fazenda Marafunda é uma propriedade privada de 167, 6 hectares que pertencem a família Boni de Meirelles há praticamente 50 anos. Sua localização está situada no bairro da Marafunda, em Ubatuba, litoral norte de São Paulo. Fazendo parte da bacia do rio Grande Ubatuba, dentro da Zona de Amortecimento do Núcleo Picinguaba do Parque Estadual da Serra do Mar.*

*Mais precisamente, 80% de sua área está no interior do Núcleo Picinguaba do Parque Estadual da Serra do Mar e os outros 20% em Zona de Amortecimento (ZA), isso traz uma série de restrições e normas de esferas, federais, estaduais e municipais nas quais as atividades humanas estão sujeitas.*

*Com a expansão da malha urbana da cidade de Ubatuba ao longo dos anos, o território hoje está inserido em um contexto de periferia e ocupações informais, caracterizado por conflitos socioeconômicos decorrente da alta densidade populacional e do mal planejamento urbano por parte do município sobre a cidade de maneira geral, incluindo os bairros em que a propriedade faz fronteira. Uma leitura apropriada sobre o território indica uma série de influências e condições internas e externas que exigem um manejo adequado visando a preservação do entorno e conectividade da malha urbana com os ecossistemas do Parque Estadual da Serra do Mar.*

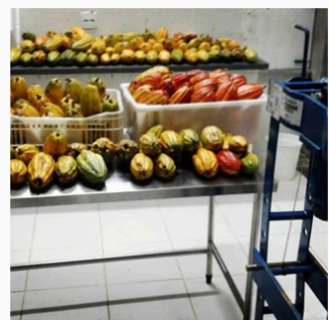
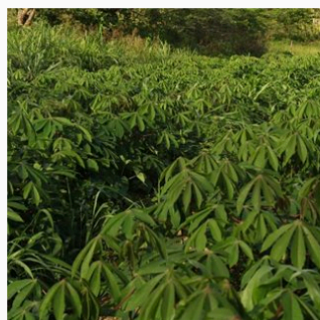
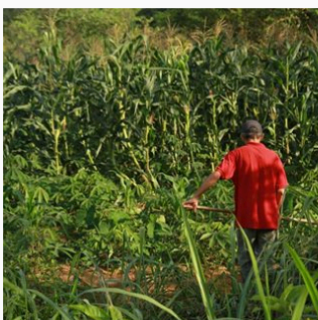
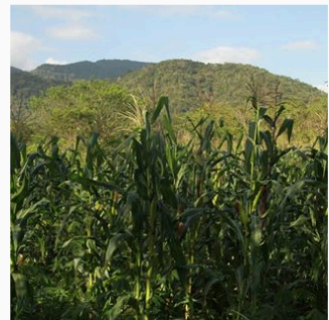
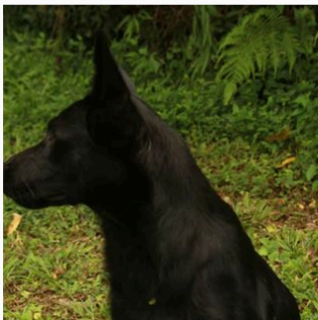
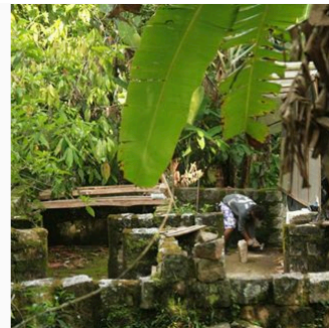
*A Fazenda vem investindo em atividades alternativas, principalmente no manejo agroflorestal do cacau, introduzido em Ubatuba na década de 50 e na fazenda no fim da década de 70 começo de 80, e da palmeira juçara, abundante na propriedade. A fazenda passou também por vários ciclos de plantio (arroz, hortifrutis, mandioca, milho, cana, inhame) além de atividade agropecuária. Hoje em dia novas culturas de plantio e de produção orgânica veem sendo implementadas como o cogumelo Shimeji.*

*Culturalmente e historicamente a região é habitado por comunidades tradicionais que tem presença tanto no entorno como dentro dos limites da propriedade e ocupam o espaço com culturas de subsistência como banana e mandioca, típicas da cultura caiçara. Atualmente 8 famílias moram e trabalham dentro do sitio e fazem uso da terra para plantar sua própria comida.*

*Atualmente o sítio está a venda, devido a acordos realizados durante inventário familiar. Existem divergências dentro da família quanto ao objetivo geral da Fazenda Marafunda. Uns defendem que é responsabilidade dos proprietários possibilitar a geração de renda e de serviços diretos ou indiretos para a comunidade do entorno*

*através de um projeto preocupado com a questão do manejo ecológico sustentável da Mata Atlântica além da possibilidade de um trabalho educacional voltado a ecologia e saúde para a comunidade. Outros encaram o problema com total ceticismo e apenas querem vender a propriedade.*

*Entender o Sítio como uma equação é o primeiro passo para se introduzir no que está sendo discutido e proposto.*





## 2. JUSTIFICATIVA\_ OBJETIVOS



*A intenção deste trabalho é entender o que significa colocar a venda uma área dessa dimensão e como é possível qualificar os valores sociais, econômicos, culturais e ambientais do território através de primeiro uma leitura sobre o parcelamento fundiário e com isso ter condições de fazer uma proposta de fragmentação da área em uma composição de loteamentos que busque uma interface contemporânea entre a função social da terra e a lógica do mercado imobiliário e da expansão da franja urbana de Ubatuba. Necessidade em função da realidade.*

*O trabalho vai balizar dois pontos chave durante todo o processo.*

*O primeiro é o levantamento da hierarquia de leis e normas sobre o zoneamento, uso do solo, Parque estadual da Serra do Mar, Lei da Mata Atlântica, impostos sobre a propriedade (IPTU/ITR ETC.), planejamento costeiro, buscar costurar dentro da legislação uma maneira de intervir sempre tendo em vista as leis federais, estaduais e municipais que estão em vigor sobre a terra, e com isso criar um diagnóstico do caso.*

*Posteriormente, tendo em vista a legislação, e o aprofundamento da leitura sobre a propriedade e suas características como área rural, de preservação ambiental no meio da periferia de uma cidade litorânea, o trabalho entra numa exploração de tom mais projetual, buscando entender as escalas e parcelas de terra. Infraestruturas existentes, potencial geomorfológico, pré-existências, necessidades. A partir disso desenhar um plano de ação e uma cartilha de fatores estruturais que organizam e direcionam o parcelamento das terras e atribuem valor de venda dentro desse processo.*

*Um exemplo: Existem três ecossistemas dentro do Sítio, zona de várzea, zona de encosta de morro e zona de Mata atlântica fechada. Cada um desses ecossistemas traz opções, pressões, regras de manejo e construção diferentes, e cada um desses ecossistemas conseqüentemente desperta interesses de oferta e demanda dentro do mercado diferentes. Dentro destes alinhamentos vão surgir as primeiras opções de parcelamento, loteamento, tipologias de construção para cada área, galpões, zona rural, habitação...*

*A ideia aqui é explorar a possibilidade de dividir o território de acordo com cada ecossistema e a geomorfologia do terreno e como propor combinações entre eles para valorizar o “produto”, que no caso seria o programa final.*

*Esta ultima etapa aparece a partir que pode significar uma venda localizada e dirigida de loteamentos. Entendendo as leis de uso do solo, o potencial existente com a produção rural, preservação ambiental, as condições de construção território... é possível delimitar de maneira mais precisa o que de fato pode ser em determinada fatia de terra. Qual o tamanho destes lotes, qual modulação vão seguir, qual o modelo de administração, o que pode ser feito pelo proprietário que enxergar isso como investimento. Essa precisão leva a ultima etapa do trabalho, que é a de conclusão também.*

### 3. DIAGNÓSTICO\_ **URBANO + SOCIOAMBIENTAL**



#### 3.1 - Inserção Regional do Município de Ubatuba

##### 3.2.1 - Crescimento populacional

##### 3.2.2 - Caracterização Etária e Étnica da População

#### **ACESSOS**

*Os principais acessos regionais para a Baixada Santista a partir da Região Metropolitana de São Paulo são as Rodovias Anchieta (SP-150) e Imigrantes (SP-160). Para quem vem do Vale do Paraíba, chega-se ao Litoral Norte pela Rodovia Tamoios (SP-099), que liga o Município de Caraguatatuba a São José dos Campos, e pela Rodovia Osvaldo Cruz (SP-125), que liga Taubaté a Ubatuba. Outra entrada regional para o Litoral Norte encontra-se na divisa com o Estado do Rio de Janeiro, na altura de Parati. Essa entrada ocorre pela Rodovia Rio-Santos (BR-101) que segue para a Baixada Santista com o nome de Rodovia Dr. Manoel Hippolyto Rego (SP-055). O eixo formado por essas duas rodovias atravessa todos os municípios do Litoral Norte, exceto Ilhabela, interligando seus vários bairros urbanos. Nesse eixo há problemas sérios de congestionamento*

*de veículos causados, em grande parte, pela sobreposição de tráfegos de caráter local e regional, principalmente durante a temporada de férias e em feriados prolongados.*

*Desse modo o Município de Ubatuba se coloca como ponto de acesso ao Litoral Norte para quem vem do Vale do Paraíba através da Rodovia Osvaldo Cruz (SP-125) e para aqueles que vêm do litoral carioca, na altura de Parati, através da Rodovia Rio-Santos (BR-101).*

### ***PERFIL DE OCUPAÇÃO***

*As áreas urbanas do Litoral Norte são menos consolidadas e apresentam mais discontinuidades e fragmentações do que as da Baixada Santista. Muito dessa discontinuidade e fragmentação urbana se deve ao relevo e às características físicas da região marcada pela compartimentalização provocada pela intercalação de morros e praias ao longo da orla marítima.*

*O Litoral Norte, como boa parte do litoral paulista, é um importante balneário cujo turismo baseia-se largamente nas residências de veraneio, também conhecidas como “segunda residência”.*

### ***DENSIDADE POULACIONAL***

*O município de Ubatuba possui o maior território dentre os municípios da Baixada Santista e do Litoral Norte, com mais de 71 mil hectares, sendo que a maior parte de seu território, inserida em unidades de conservação,*

*permanece não ocupada resultando em uma densidade populacional total do município bastante baixa, de apenas 1,1 hab/ha. A área urbanizada ocupa aproximadamente 3,5% do território, e sua densidade atinge 32 hab/ha. A população residente de Ubatuba está distribuída ao longo da faixa litorânea com concentrações um pouco maiores nos bairros centrais, especialmente entre a praia Vermelha e Ponta Grossa. A densidade populacional é baixa de um modo geral. Poucos setores censitários urbanizados apresentam densidade acima de 25hab/ha.*

### ***PERFIL DE RENDA***

*No Município de Ubatuba, 71% das pessoas responsáveis por domicílios possuem rendimento mensal de 0 a 3 salários mínimos, apresentando perfil bastante similar a maior parte dos municípios do litoral paulista analisados no presente trabalho.*

*Verificamos maior presença de responsáveis domiciliares com os maiores níveis de rendimento na orla marítima, no Centro, na Lagoinha, Lázaro e no Saco da*

*Ribeira, onde boa parte dos setores censitários possuem renda entre R\$ 1.866,00 e R\$ 3.732,00. não há concentrações expressivas de setores de responsáveis com mais de 10 salários mínimos. Já a população de média renda, entre R\$ 622,00 e R\$ 1.866,00, se concentra espalhada em diferentes pontos do território. Interessante observar que os setores onde esse indicador fica abaixo de R\$ 622,00 estão mais afastados da orla marítima e próximos à Serra do mar.*

*Segundo dados censitários do IBGE, o Município de Ubatuba passou de 46.251 domicílios em 2000 para 59.996 domicílios em 2010, acompanhando o crescimento populacional ocorrido neste mesmo período. De acordo com*

*dados do Censo 2010, 50% dos domicílios recenseados de Ubatuba são de uso ocasional. Domicílio de uso ocasional é o domicílio particular permanente que serve ocasionalmente de moradia, geralmente usado para descanso nos fins de semana, férias, entre outras finalidades.*

*Estes dados são condizentes com a condição do município de grande atividade turística baseada em residências de veraneio. A existência de desse tipo de imóveis e da existência expressiva de hotéis e pousadas no município,*

*tem relação direta com a significativa população flutuante analisada adiante. Essa população ocupa o município principalmente no verão, durante a temporada de férias e feriados. No caso de Ubatuba, como pode-se observar*

*no gráfico \_\_\_, a seguir, os domicílios de uso ocasional ultrapassam em termos percentuais os domicílios de uso permanente – ocupados, fato que implica na ociosidade da maior parte do parque domiciliar do município em grande parte do ano.*

*Dentre as diversas formas de turismo, a modalidade balneária é um dos segmentos mais significativos da economia regional, contribuindo efetivamente para o crescimento do setor terciário. No entanto, há um grave*

*desequilíbrio provocado pela adoção, ao longo do século XX, de um modelo de turismo baseado na sazonalidade, e na criação de um significativo parque de residências de veraneio, em todas as cidades litorâneas de São Paulo.*



#### **4. LEGISLAÇÃO\_ZONEAMENTO**

*Como diretriz de projeto e base de pesquisa levantamos as possibilidades de intervenção sobre o terreno justamente construindo um entendimento sobre as hierarquias de lei de ocupação do solo e zoneamento fundiário tanto para área urbanizada quanto para áreas de amortecimento do parque estadual da serra do mar, que preve diferentes graus de preservação da paisagem e da infraestrutura ambiental.*

*Baseado em conversas e reuniões dentro das secretarias municipais de Ubatuba, SMAU-Secretaria municipal de arquitetura e urbanismo e SMHU- secretaria municipal de habitação de Ubatuba e SMMA – secretaria municipal do meio ambiente, que trabalha em parceria com núcleo Picinguaba do PESH, fomos orientados a trabalhar com duas leis de zoneamento e planejamento urbano e social: O decreto de legislação estadual sócio-econômico/sócio ecológico para o litoral norte, de 2017 e a lei municipal nº711, baseada no Plano Diretor físico de Ubatuba.*

#### **DECRETO SÓCIO ECONÔMICO/SÓCIO ECOLÓGICO**

*Este decreto dispõe sobre o Zoneamento Ecológico-Econômico do Setor do Litoral Norte, estabelecendo as normas de uso e ocupação do solo e de manejo dos recursos naturais a serem observadas em cada uma das zonas e subzonas*

*Artigo 15 - A gestão da Z3T observará as seguintes diretrizes: I - manutenção da ocupação com uso rural diversificado, através de práticas que garantam a conservação do solo e das águas superficiais e subterrâneas e a disponibilidade hídrica das bacias hidrográficas locais; II - estímulo ao aumento da produtividade e à otimização das áreas agrícolas já cultivadas, evitando novos desmatamentos; III - incentivo às práticas agrosilvopastoris sustentáveis, que não gerem impactos à biota ou aos recursos naturais com minimização de agrotóxicos; IV - estímulo à regularização fundiária; V - priorização, quando da averbação de reserva legal, da inclusão de áreas com vegetação nativa em estágio avançado de regeneração; VI - recuperação da vegetação em Áreas de Preservação Permanente; VII - estímulo à proteção e conectividade dos remanescentes florestais; VIII - promoção de programas de controle e proteção da*

*vegetação de praias com vistas a garantir a estabilidade da linha de costa; IX - estímulo ao manejo sustentável dos recursos naturais e dos recursos paisagísticos e culturais para o ecoturismo; X - estímulo à regularização ambiental; XI - promoção de programas de controle da poluição e proteção das nascentes e vegetação ciliar com vistas a garantir a quantidade e qualidade das águas. Artigo 16 - Na Z3T, os Planos e Programas objetivarão a meta de conservação ou recuperação*

---

*de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da zona com cobertura vegetal nativa, exceto para as pequenas propriedades ou posses rurais familiares, que deverão atender a meta de conservação ou recuperação de, no mínimo, 30% (trinta por cento) da zona com cobertura vegetal nativa, através da formação de corredores entre remanescentes de vegetação.*

*§ 1º - Para fins de cálculo da meta referida no “caput” deste artigo serão computadas a Reserva Legal e as Áreas de Preservação Permanente. § 2º - Na área destinada ao cumprimento da meta será permitida a exploração agroflorestal sustentável praticada na pequena propriedade ou posse rural familiar ou por povos e comunidades tradicionais, desde que não descaracterize a cobertura vegetal existente e não prejudique a função ambiental da área.*

*§ 3º - Toda a área remanescente poderá ser utilizada com atividades agrosilvopastoris compatíveis com as características ambientais da zona. Artigo 17 - Na Z3T serão permitidos, além daqueles estabelecidos para Z1T e Z2T, os seguintes usos e atividades, desde que não alterem as características socioambientais da zona:*

*I - agropecuária, compreendendo unidades integradas de beneficiamento, processamento ou comercialização dos produtos agro florestais e pesqueiros, compatíveis com as características ambientais da zona; II - silvicultura, exceto com espécies exóticas com potencial de invasão.*

*Parágrafo único - Respeitados a legislação ambiental, a Resolução CONDEPHAAT nº 40/85, que estabelece o tombamento da Serra do Mar, e o Plano Diretor Municipal, será permitida a utilização de até 30% (trinta por cento) da área total da propriedade ou das propriedades que integram o empreendimento, para a execução de intervenções, tais como, edificações, obras complementares, acessos, paisagismo, estacionamento e instalação de equipamentos afins, necessárias ao desenvolvimento das atividades anteriormente descritas.*

## ***LEI Nº 711: PLANO DIRETOR FÍSICO DO MUNICÍPIO DE UBATUBA***

*Dispõe sobre o Plano Diretor Físico do Município, o Sistema Viário, o Zoneamento, o Parcelamento, o Uso e Ocupação do Solo do Território do Município da Estância Balneária de Ubatuba.*

*ARTIGO 1º - Esta Lei institui as normas do Plano Diretor Físico do Município, que serão observadas quando da aprovação de todos e quaisquer projetos, na execução de projetos e obras, particulares ou públicas.*

*ARTIGO 2º - São objetivos do Plano Diretor Físico do Município:*

*I - Fixar a divisão territorial e o Zoneamento, de forma a possibilitar o planejamento e a viabilizar a execução de melhoramentos públicos necessários à vida e ao progresso do município;*

*II - Assegurar o crescimento racional, proporcional, harmônico e estético do município;*

*III - Disciplinar o sistema municipal de estradas e caminhos, o sistema viário urbano e o sistema de circulação;*

*IV - estruturar racionalmente os arruamentos e os loteamentos, localizar adequadamente os equipamentos básicos, os equipamentos sociais e administrativos;*

*V - garantir à população as necessárias áreas verdes de recreação e lazer e localizar adequadamente a arborização e o posteamento;*

*VI - possibilitar, pela criação de locais próprios a cada tipo de atividade, o crescimento racional da cidade;*

*VII - auxiliar o desenvolvimento do turismo como atividade econômica do município, possibilitando a atração e a permanência dos visitantes;*

*VIII - preservar as condições essenciais à habitação, ao trabalho, à educação, à circulação e à recreação, observando as exigências de salubridade do município.*

*Seguindo a leitura da base cartográfica fornecida junto a legislação do zoneamento compreendido pela lei 711, dentro da matrícula do terreno da fazenda marafunda estão inseridos 3 tipos de zoneamento, justificados por uma organização de cotas e implantação no tecido urbano: Z3;Z6;Z8.*

*Z-3 - ZONA DE ANFITEATRO, aquela que compreende as áreas adjacentes à Zona Plana das Praias e à Zona da Sede Municipal, constituindo-se na ambiência das mesmas, e que se situa entre as cotas 40m (quarenta metros) e 100m (cem metros).*

*Z-6 - ZONA DE USOS INCOMPATÍVEIS COM O TURISMO, aquela que compreende as áreas adjacentes às rodovias SP-125 e BR-101, destinadas a uso ou instalações de serviços incompatíveis com o Turismo ou com atividades de apoio ao Turismo. (Inclui: "a área contida no perímetro definido pela linha que acompanha o Rio Tabatinga, na divisa com Caraguatatuba, segue pela Cota 40 das encostas da Serra do Mar e do Morro do Sapé, a seguir, acompanha a linha de divisa com a Z-2 dos bairros do Sapé, Maranduba e Tabatinga, fechando o perímetro novamente no Rio Tabatinga, área essa que contorna a Z10 do bairro do Sertão da Quina e é cortada pelas estradas municipais UBT- 392/390/280/386 e 19" (Lei 1325, de 20/12/1.993, Art. 1º)<sup>1</sup> e "a faixa de terra que acompanha a estrada Municipal UBT-355, em ambos os lados, sendo que o lado direito dessa via, no sentido da rodovia SP-55 para SP-125, é limitada pela cota 40 das encostas do Morro do Lázaro e da Berta e pela própria faixa da SP-55, e do lado esquerdo, pela Z10 do bairro da Praia Dura e Rio Escuro, até encontrar a UBT-170, seguindo pela bifurcação à direita dessa via em direção ao morrote de 181m de altura, cuja linha da cota 40 segue até encontrar a linha que acompanha na distância de 2.000 m o traçado da UBT-355 até encontrar a Cota 40 do Morro da Barra Funda, fechando o perímetro no encontro dessa linha de Cota com a própria UBT-355" (Lei 1325, de 20/12/1.993, Art. 2º)<sup>2</sup>*

*Z-8 - ZONA DO PARQUE ESTADUAL DA SERRA DO MAR, aquela destinada à preservação ambiental.*

---

<sup>1</sup> LEI Nº 1325, de 20 de dezembro de 1.993, Art. 1º

<sup>2</sup> LEI Nº 1325, de 20 de dezembro de 1.993, Art. 2º

## **PARCELAMENTO DO SOLO**

### **Disposições Gerais**

**ARTIGO 48** - Somente será admitido o parcelamento do solo, para fins urbanos, nas áreas urbana ou nas áreas definidas nesta Lei como de expansão urbana.

**ARTIGO 49** - São considerados parcelamento do solo do Município de Ubatuba o Loteamento, o Desmembramento, a Edificação de Conjunto Habitacional, o Remanejamento, o Desdobramento, a Fusão de Lotes e as Alterações de projetos de Parcelamentos já aprovados.

**Parágrafo Único** - Não será permitido o parcelamento do solo:

**I** - Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de serem tomadas, pelos interessados, providências que assegurem o escoamento das águas;

**II** - Em terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à Saúde Pública, sem que sejam previamente saneados;

**III** - Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas da Prefeitura Municipal;

**IV** - Em terrenos com inclinações superiores a 25° (vinte e cinco graus);

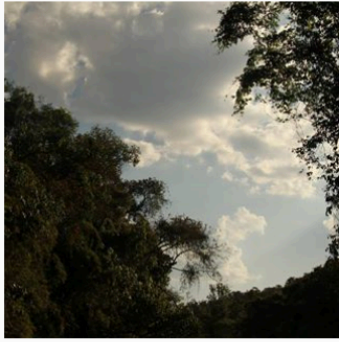
**V** - Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham edificações;

**VI** - Em áreas de preservação ecológica, assim declaradas por Lei ou outros diplomas legais;

**VII** - Em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção;

**VIII** - Nas Zonas Z1 (Zona da Orla Marítima), Z-7 (Zona Agrícola) e Z-8 (Zona do Parque Estadual da Serra do Mar).





## **BIBLIOGRAFIA\_ REFERENCIAS**



### **FOTOGRAFICO:**

*MEIRELLES, M. Mar Ao fundo. 2016-2018.*

### **CARTOGRAFICO + BIBLIOGRAFIA**

*BRASIL: mapa das áreas produtivas e sistemas agroflorestais. UBATUBA-SP: Carta topográfica IBGE, Folha Ubatuba 2012. Escala 1:50.000.*

*BRASIL: mapa das áreas produtivas e sistemas agroflorestais – Uso do Solo. UBATUBA-SP: Origem Cartografica Douglas Menezes, 2012. Escala 1:12.500.*

*LONGMAN, Gabriela: 100% Natural, Catuçaba Ecovilas. Revista Bamboo – Power Arquitetura São Paulo, v. 48, março 2014*

*XAVIER, Cristina: Experimental, conjunto de casas transpira soluções ambientais Fusões e aquisições. Revista Projeto, São Paulo, v. 369, n. 02, p. 44-253, nov. 2010.*

*GIOVANINI, Adenilson: Georeferenciamento de imóveis rurais na prática - 307 exemplos práticos e estudos de caso mostrando como proceder*