

2.4.3 – Situação Fundiária

A APA de Conceição da Barra se caracteriza pela predominância de propriedades particulares, segundo o levantamento do Instituto de Defesa Agropecuária e Florestal do Espírito Santo (IDAF) de 2001, realizado a partir de fotointerpretação de fotografias aéreas de 1970, em escala 1:25.000 (**Tabela 2.4.3-1 e Figura 2.4.3-1**). Em virtude de o levantamento ter sido apenas geolocalizado e não georreferenciado, este não possui precisão cartográfica, motivo pelo qual não se sobrepõe às imagens aéreas utilizadas nos diagnósticos deste Plano de Manejo.

No referido levantamento (IDAF), se consideradas isoladamente, destacam-se as áreas de rio e mangue como as maiores da APA, ocupando mais de 1.500 ha. Quanto ao tamanho das propriedades particulares, estas variaram de menos de 01 até 490 hectares; nesse contexto predominam em número as propriedades menores, até 25 hectares, as quais somam 68 propriedades (63% do total), conforme mostra o **Gráfico 2.4.3-1**. As propriedades com menos de 1 hectare representam individualmente o maior quantitativo da APA: 13% do total (14 propriedades), e se localizam, sobretudo próximo às comunidades de Laje/Lajinha (sul), em Meleiras (leste), Quadrado (oeste) e Porto Grande (noroeste).

Quanto às propriedades com maiores áreas (acima de 100 hectares), estas representam 15% das propriedades da APA e se concentram principalmente na parte oeste, que notadamente apresenta características rurais mais marcantes. A maior propriedade da APA, com 490 hectares, se localiza em seu limite centro-oeste. Dentre as maiores áreas, destacam-se duas de propriedade de pessoa jurídica: da Aracruz Florestal, a noroeste, com 375,35 hectares (e também a segunda maior propriedade da APA), e da CVRD, a sudoeste, com 169,45 hectares.

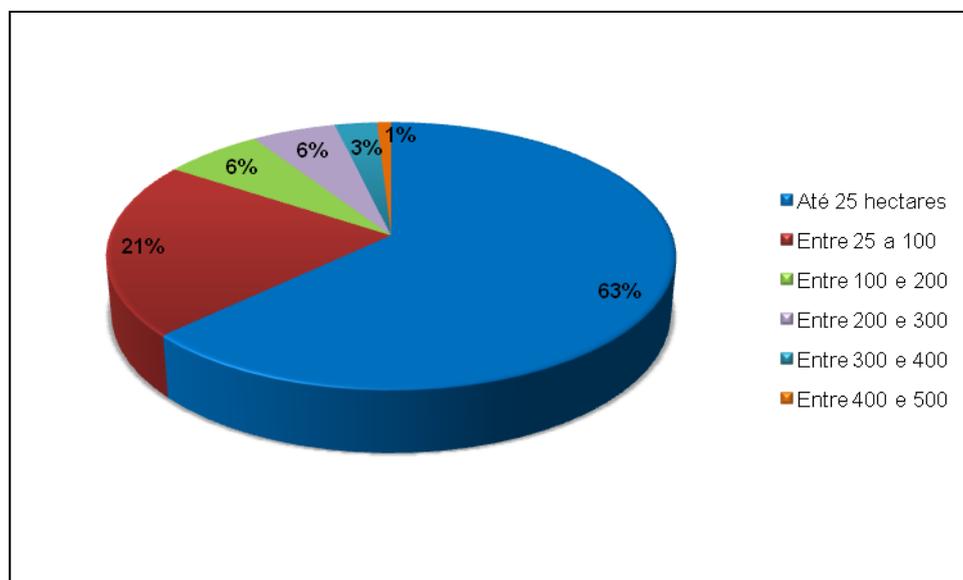


Gráfico 2.4.3-1 – Percentual de propriedades por tamanho (hectares) na APA

Fonte: Elaborado a partir de IDAF, 2001.

Tabela 2.4.3-1 –Relação das propriedades na APA de Conceição da Barra

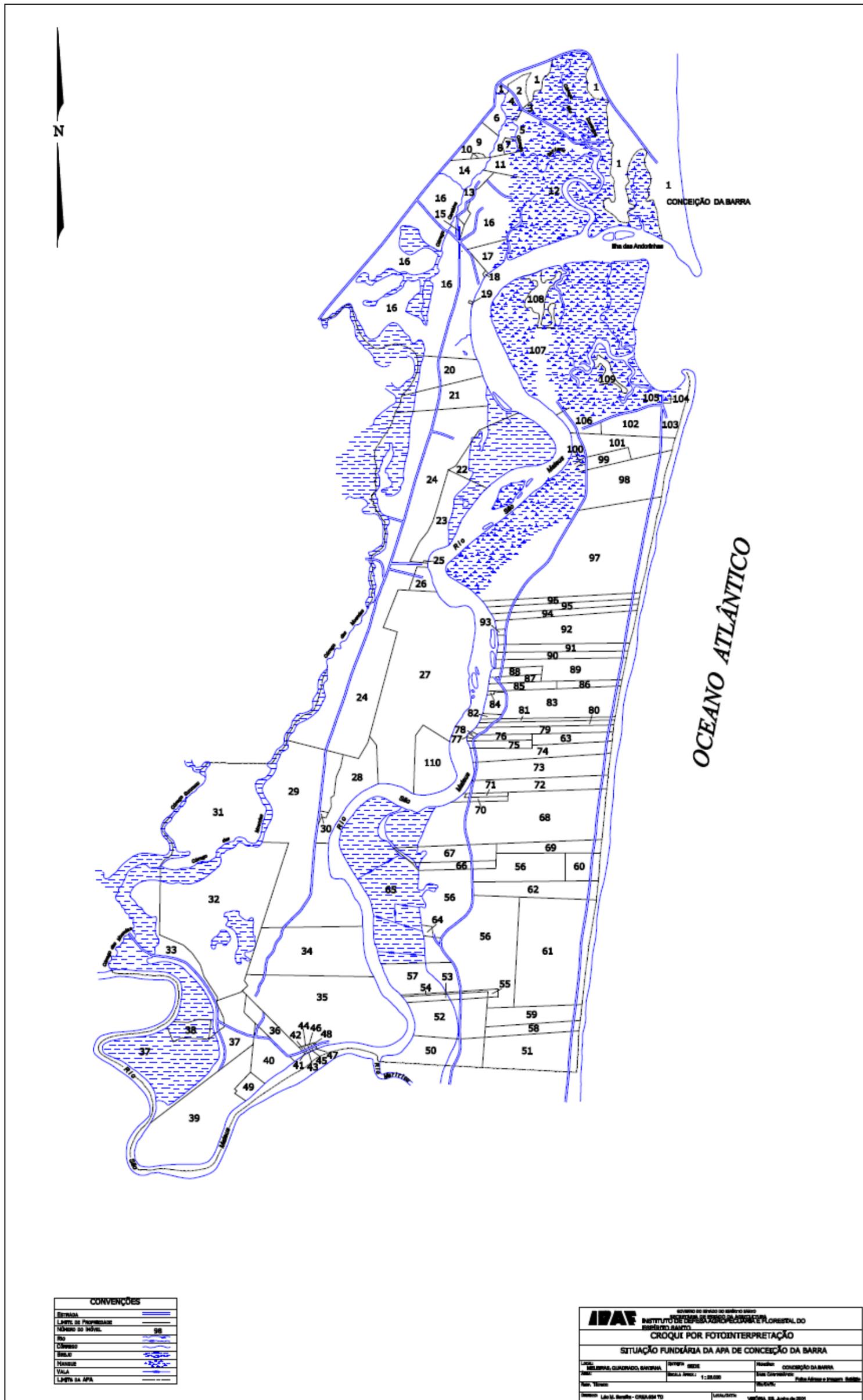
Nº LOTE	NOME	ÁREA (ha)	PERÍMETRO (m)
1	Área urbana de Conceição da Barra		
2	Mateus Vasconcelos	9,45	1.456,853
3	Betinho Fonseca	1,48	552,797
4	Ana Regaz Gomes	3,75	1.237,403
5	Conceição Evaristo Lopes	6,67	1.348,944
6	Benedito Maia Junior	11,62	1.729,872
7	Marciano Ferreira Gomes	4,67	850,170
8	Manoel Ribeiro da Silva	10,53	1.772,975
9	Jakson Mendonça Baia	20,58	2.151,543
10	José Benso Maciel	1,47	549,665
11	Almir Tolentino	19,07	2.029,817
12	Almir Tolentino	6,12	1.855,011
13	Delmiro Gomes Santana	13,56	2.257,047
14	Argeo Bernardo dos Santos	19,94	2.044,552
15	Pedro Gomes dos Santos	5,00	939,072
16	Aracruz Florestal S/A	375,35	9.259,378
17	Ana Maria Magri	18,32	1.794,929
18	Sebastião e Benedito Guilherme	0,34	241,630
19	Ubaldo Rodrigues Romualdo	0,16	166,834
20	Horaldó Lírio Filho	41,71	3.137,528
21	Sergio Beltrami	48,00	3.503,095
22	Arnôbio Bonomo	107,02	4.264,000
23	Arno	62,59	4.008,730
24	Amilton Roncetti	490,72	16.534,588
25	Ivan Serra	0,25	209,361
26	Eurípides Quarteza	10,45	1.342,631
27	Limoel Luiz de Oliveira	321,21	8.761,533
28	Joel Pestana	58,39	4.360,295
29	Isaias Altoé	270,42	9.288,179

Nº LOTE	NOME	ÁREA (ha)	PERÍMETRO (m)
30	Nélio Nogueira	1,27	598,832
31	CVRD	169,45	6.017,092
32	Pedro de Martins	265,71	7.448,411
33	Alcides Guisofo	164,84	8.609,617
34	Elízio Pires	128,42	5.091,960
35	Joelson de Oliveira	207,66	6.352,555
36	Manoel Gomes dos Santos	21,87	2.767,618
37	Reinaldo Franz Germano	173,68	7.626,628
38	Valdeir Carala	17,18	1.837,972
39	Emília Toledo Silva	151,16	6.005,596
40	Joelson de Oliveira	33,32	2.478,997
41	José Inácio Gomes dos Santos	0,30	230,000
42	Maria da Penha Gomes Pires	0,30	230,000
43	Maria Luzia Gomes	0,30	230,000
44	Jorge Gomes dos Santos	0,30	230,000
45	Rita da Conceição	0,30	230,000
46	Noil Vicente de Oliveira	0,30	230,000
47	Gilberto Gomes dos Santos	0,30	230,000
48	Desdeia Gomes dos Santos	0,30	230,000
49	Salvador Serafim	10,86	1.350,335
50	Herdeiros de Tito Quinquim	37,97	2.979,882
51	Moacir Brota	95,29	4.769,433
52	Edmilson Pimentel	64,11	3.489,265
53	Jorge Rodrigues Gomes	12,01	2.790,805
54	Renato e Leôncio dos Santos	4,08	2.764,077
55	Florêncio	1,85	550,126
56	Racine Frizera	321,14	10.001,145
57	Lenito de Freitas	48,44	3.021,499
58	João Batista Silva	21,80	3.219,694
59	João Lima Ferreira Naegele	40,22	3.522,690
60	Limoel Luiz de Oliveira	22,96	1.930,074

Nº LOTE	NOME	ÁREA (ha)	PERÍMETRO (m)
61	Severina Gonçalves de Freitas	185,61	5.588,76
62	Herdeiros de Manoel Fundão	49,35	4.396,95
63	Abel Gonçalves do Nascimento	19,86	2.841,52
64	Ubirajara Gomes	2,45	638,420
65	Admilson Pimentel	205,64	7.643,13
66	João Martins	15,44	2783,367
67	Tião (Sebastião)	35,19	3476,891
68	Wantuil Domingos Coutinho	225,33	2051,934
69	Elisabete de Farias Abud (vendeu)	42,56	3747,147
70	Manoel Rufino	6,10	1943,485
71	Mateus Barbosa de Azevedo	4,40	1521,446
72	Gervasio Galleti	43,27	4743,281
73	José Carlos Frizera	63,14	4853,564
74	Bendito Domingos Coutinho	59,76	5096,197
75	Luiz Carlos de Oliveira Celestino	12,05	2214,503
76	Benedito Serafim	8,47	2175,378
77	Adones Medina	0,56	300,577
78	Ari Mate	0,56	319,510
79	Valbete Pirola	23,08	4511,267
80	Wantuil Reis Coutinho	15,07	4355,746
81	José Clemente Sartori	11,29	4276,532
82	Harry Brahim Pinha	2,38	790,746
83	Carlos José das Neves	87,48	4.990,031
84	Ivonei Antônio de Amoura	0,55	322,528
85	Espólio de Cícero Barbosa dos Santos	11,99	2.334,817
86	Carlos Eduardo Costa (vendeu)	9,82	2.182,870
87	Nilton Barbosa dos Santos	8,40	1.813,362
88	Benedito Bento dos Santos	10,30	1.849,743
89	José Clemente Sartori	51,11	4.718,446
90	Orly Vicente	22,33	4.250,208
91	Alcione	23,41	4.271,126

Nº LOTE	NOME	ÁREA (ha)	PERÍMETRO (m)
92	José Clemente Sartori	89,23	5.415,142
93	Dalton Fernandes	1,15	438,149
94	Alecino Krause	20,97	4.674,810
95	Osmar Araújo	23,40	4.825,821
96	Alba Figueiredo	21,26	4.977,404
97	José Clemente sartori	276,32	7.376,634
98	Herdeiros Cassimiro Gomes dos Santos	83,41	4.152,016
99	Manoel Olindo Clarindo e Benedito Clarindo	13,55	2.017,713
100	Luiz Carlos	1,17	508,502
101	Manoel Constantino Gomes	45,62	4.035,093
102	José Gonçalves Paiva	37,82	2.676,049
103	Amerita Souza Lopes	20,81	2.525,655
104	Luiz Carlos (Cacau)	1,39	483,855
105	Eliane Souza Lopes	7,28	1.281,273
106	Herdeiros de Estela Maria Santana	17,11	1.823,704
107	Isaura Castro da Silva	33,64	3.672,641
108	Waldir Souto Neves	21,35	4.376,489
109	Benedito Matias Porto (ilha)	8,65	2.057,044
	Mangue, rio e outros	1.574,54	55.167,360
ÁREA TOTAL		7.512,15	-

Fonte: IDAF, 2001.



Fonte: IDAF, 2001.

Figura 2.4.3-1 – Croqui do levantamento fundiário de IDAF (2001)

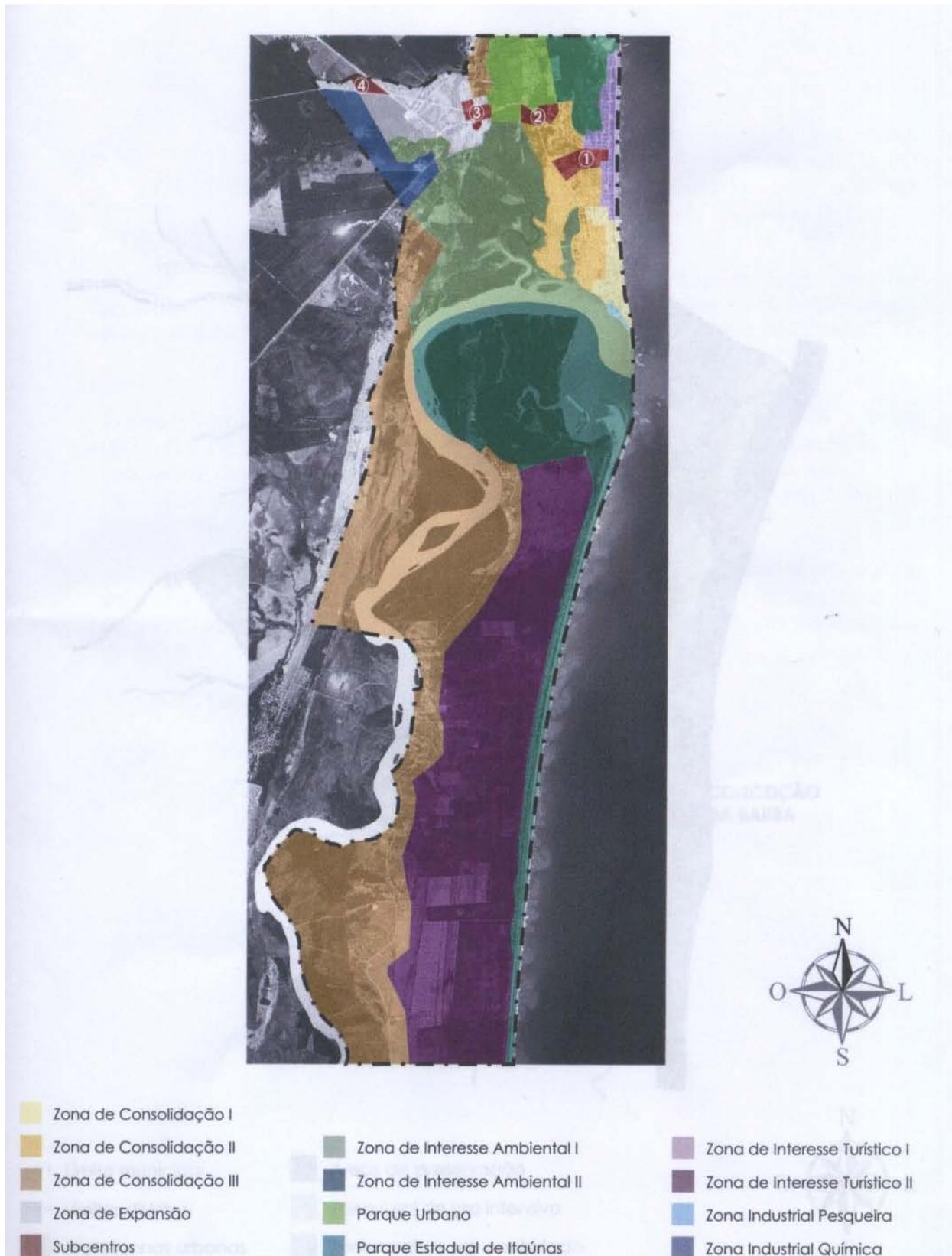
Do ponto de vista do planejamento e gestão territorial, sobre a área da APA incidem dois instrumentos legais específicos de grande importância: o Plano Diretor Municipal de Conceição da Barra, Lei nº 006 de 02 de janeiro de 2006 e a Lei nº 2.586, de 05 de agosto de 2011, de criação do distrito do Cricaré, o qual se sobrepõe à área da APA.

Em relação ao Plano Diretor, este define 3 macrozonas para o município de Conceição da Barra: I – Macrozona Rural (MR), II – Macrozona Urbana (MU) e III – Macrozona Ambiental (MA). Grande parte da APA integra a Macrozona Urbana, especificamente a Zona Urbana da cidade de Conceição da Barra (Zona Urbana 1 – ZU 1), cujos limites exteriores podem ser visualizados na Figura 2.4.3-2. Destaca-se que a referida zona não engloba a totalidade da área da APA de Conceição da Barra; contudo, não foram disponibilizadas as plantas do macrozoneamento das demais áreas (rural e ambiental) para que fossem analisados os demais enquadramentos que incidem sobre a APA.

A área da APA dentro da Zona Urbana da Cidade de Conceição da Barra ainda se subdivide em 07 zonas (**Figura 2.4.3-2**), cujas principais características e delimitações estão descritas a seguir:

- **Zona de Consolidação III:** corresponde às chácaras: do Areal (fora da APA) e as localizadas nas margens direita e esquerda do rio São Mateus e às chácaras que margeiam a estrada das Meleiras, confrontante com a Zona de Interesse Turístico II. Para essa área não será permitido o desmembramento das glebas em áreas menores do que 5.000 m² (Art. 66 e 67).
- **Zona de Interesse Turístico II (Pontal do Sul):** serão permitidos lotes com áreas maiores ou iguais a 5 (cinco) hectares, destinados a equipamentos de turismo de grande porte, com coeficiente de aproveitamento e taxa de permeabilidade compatíveis com a elevada sensibilidade ambiental do local, ao longo da faixa litorânea, respeitada a faixa de 300m de proteção da restinga (Art. 85).
- **Zona de Interesse Ambiental I:** abrange toda a área de mangue afeta ao rio São Domingos e afluentes, até a margem esquerda do rio São Mateus, interligando-se ao norte com a Área do Parque Urbano. Deverá ser transformada em unidade de conservação de uso restrito ao ensino e pesquisa (Art. 88).
- **Zona de Interesse Ambiental II:** serão criadas unidades de conservação de uso restrito ao ensino e pesquisa; a estrada que liga as comunidades “do Lico” (Lilico) e Barreiras deverá ser mantida com características de “estrada parque”, de maneira a garantir a conexão entre o futuro atracadouro das balsas e as demais zonas da região do Pontal do Sul (Art. 89).
- **Zona Industrial Química** (na figura, pois na Lei é definida como Zona Industrial Urbana): localiza-se entre as rodovias ES-422 e ES-421, onde poderão ser instaladas indústrias de pequeno, médio e grande porte (Art.82).
- **Zona de Expansão:** destinada ao crescimento e expansão das atividades urbanas, correspondendo às áreas não parceladas inseridas no perímetro urbano da cidade de Conceição da Barra (Art. 90). Há apenas uma pequena área da APA nessa zona, localizada no Bairro Santana (a norte).
- **Parque Urbano:** no qual será garantido o acesso da população para o desenvolvimento de atividades de lazer e educação ambiental (Art. 87). Há apenas uma pequena área da APA nessa zona, localizada no limite norte, entre as zonas de expansão e zona de consolidação II.

Em relação à lei de criação do Distrito do Cricaré (Lei nº 2.586 de 05 de agosto de 2011), embora o distrito tenha sido criado, este ainda permanece sem sede.



Fonte: Lei Complementar nº007, de 02/01/2006.

Figura 2.4.3-2 –Planta do Perímetro da Zona Urbana da Sede

2.4.3.1 Considerações Finais

O controle da ocupação da APA de Conceição da Barra é uma das questões mais importantes, com interferência direta na manutenção da qualidade ambiental e, conseqüentemente, de vida dos seus habitantes.

A facilidade de acesso à APA de Conceição da Barra por via terrestre a partir de São Mateus (limite sul) tem tornado intensa a procura por lotes para moradia ou habitações de veraneio, especialmente na parte sul e leste da APA, próximo às localidades de Laje/ Lajinha, Meleiras e Barreiras, por pessoas da região, como São Mateus e Nova Venécia.

Contudo, destacam-se as condições precárias de saneamento básico identificadas no levantamento socioeconômico (item 2.4.1) que, somada aos propósitos de conservação ambiental da Unidade, levam à necessidade de ordenar o uso e a ocupação do solo na APA, evitando o adensamento populacional que conseqüentemente poderá aumentar as pressões antrópicas sobre o território.

Observa-se na prática que os instrumentos legais municipais não tem sido suficientes para impedir o processo de crescimento desordenado no território da APA, que tem se verificado nos últimos anos. A ocupação desordenada tem se caracterizado pela compra e venda de lotes apenas com o contrato particular de compra e venda registrado em cartório, ou seja, sem a transferência de escritura, que garante a aquisição da propriedade.

Desse modo, é fundamental a implementação de um Programa de Regularização Fundiária na APA de Conceição da Barra, com o objetivo de acompanhar e fiscalizar a ocupação do território, respeitando as características do zoneamento proposto.