



**OCUPAÇÃO IRREGULAR - POSSE/GO: DESAFIOS ENFRENTADOS COM  
URBANIZAÇÃO.**

**SIMONE RODRIGUES DE ANDRADE**

**0/90060229**

**POSSE-GO 2013**

---

**Professora Orientadora: Cristina Maria Costa Leite**

---

**Co-Orientadora: Marli Sales**

**SIMONE RODRIGUES DE ANDRADE 0/90060229**

**POSSE- GO 2013**

“A Educação, qualquer que seja ela, é sempre uma teoria do conhecimento posta em prática.”

(Paulo Freire)

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço primeiramente a Deus, por me proporcionar esta oportunidade única de ter sempre me amparando nas horas difíceis da minha vida.

Agradeço também meus filhos, por compreenderem a ausência de uma mãe e nunca reclamarem. Eles foram amigos quando mais precisei.

Ao meu esposo, que sempre esteve ao meu lado nas horas de angústias e alegrias.

À equipe UAB/UnB que fez parte do processo de ensino.

À Tutora presencial Maria de Fátima Inácio, que com paciência não mediu esforço para nos ajudar.

À Coordenadora do Pólo Maria Aparecida Pereira de Melo, que mesmo com o estado de saúde frágil, sempre se disponibilizou a nos atender com prontidão e bastante alegria. Que sempre esteve ao nosso lado quando precisávamos, transmitindo-nos confiança, principalmente quando o assunto era os obstáculos.

À Secretaria Nair Vieira de Melo, que com seu jeito meigo esteve presente, ajudando a resolver nossos problemas de forma clara e objetiva.

À primeira orientadora Marizângela, a Cristina Maria Costa Leite e a atual Marli Sales.

Agradeço aos meus colegas, em especial à Célia, Maria de Fátima Costa, Ever, Leonice, pois através da UAB/UnB nos tornamos mais do que amigos. Peço ao Pai para abençoá-los em cada momento de descontração embalado pelo pulsar do coração.

Nenhum agradecimento será suficiente para demonstrar a grandeza que recebi de vocês. Peço a Deus que recompense à altura. É Nele que dirijo minha maior gratidão. Deus, mais do que me criar, deu propósito à minha vida.

## SUMÁRIO

1-INTRODUÇÃO-----	9
2-REFERENCIAL TEÓRICO-----	16
3-METODOLOGIA -----	28
4-ANÁLISE DOS RESULTADOS-----	30
5-BIBLIOGRAFIA -----	33
6-ANEXOS-----	34

## RESUMO

O presente projeto apresenta estudo elaborado do loteamento urbano na área de expansão do setor Buenos Aires, denominado “Morada do Sol”, demonstrando a forma de atuação do Município de Posse-GO na regularização de loteamentos, integrando ao conceito desenvolvido as delimitações urbanísticas e jurídicas de forma interdisciplinar. O processo de urbanização da área organizada em forma de loteamento irregular estabelece limites entre a urbanização e a preservação ambiental. A maioria dos loteamentos é ocupada pelas classes de baixa renda culminou em ocupações subnormais, colocando uma grande parte dessa população em situação de risco (pela possibilidade de desmoronamentos, entre outros).

Analisando a ocupação dessa área de preservação, situada num terreno próximo a uma serra, e considerando todos os problemas relacionados e a falta de infra estrutura dos loteamentos irregulares da cidade em estudo, um em particular merece destaque: Morada do Sol – objeto de estudo deste projeto.

**Palavra – chave:** Loteamento, Preservação, Urbanização.

## **ABSTRACT**

This project presents to the study of urban housing development in the expansion area of the neighborhood "Buenos Aires", called "Morada do Sol", showing how to work the City Posse-GO in the regularization of allotments, integrating the concept developed delimitations urban and interdisciplinary legal form. The process of urbanization of the area organized in the form of irregular allotment establishes boundaries between urbanization and environmental preservation. Most lots are occupied by low income classes culminated in occupations subnormal, putting a large part of this population at risk (the possibility of landslides, among others).

Analyzing the occupation of this conservation area, located on land near a mountain, and considering all the problems and lack of infrastructure subdivisions of the city under study, one in particular deserves mention: "Morada do Sol" - the object of study of this project.

**Keywords:** Allotment, Preservation, Urban.

## APRESENTAÇÃO

Este trabalho é parte integrante do processo de conclusão do curso de “Licenciatura em Geografia”, que foi realizado no decorrer do segundo semestre letivo de 2012, com a orientação da Professora Cristina Maria Costa Leite.

Esta pesquisa foi desenvolvida na Cidade de Posse-GO onde resido há mais ou menos dezenove anos. Por morar nesta cidade há alguns anos a minha justificativa por escolher um loteamento irregular (Morada do Sol), é que se tornaria mais fácil a elaboração do meu trabalho.

Foi através do curso de Geografia que tive a oportunidade de ver com mais intensidade como preservar o meio ambiente é importante. Nesse sentido foi possível analisar como era o processo de urbanização neste local, logo comecei a especular sobre aquela região, não é difícil encontrar as dificuldades, a maioria das pessoas que ocupam esta área são pessoas de baixa renda. Devido a essas consequências, optei por focar neste local para desenvolver meu trabalho.

O Loteamento Morada do Sol está bem próximo a uma serra, e em breve com certeza surgirão problemas. Nesse sentido, essa pesquisa tem como objetivo analisar como a ocupação irregular gera vários fatores que prejudicam o meio ambiente.

Foto 01: Visão do Setor Morada do Sol.



Figura 1: Fonte: Arquivo Pessoal. Pesquisa de Campo 12/09/2012.

## 1. INTRODUÇÃO

Esta pesquisa tem como objeto de estudo os loteamentos urbanos irregulares da cidade de Posse-GO, especificamente o loteamento “Morada do Sol” que tem como delimitação a gleba localizada na Rua das Caraíbas.

Observa-se abaixo, na imagem via satélite, através do site Google Earth, um mapeamento do uso e ocupação do solo e suas formações vegetais. Este processo de interpretação pressupõe certo grau de subjetividade por parte da interpretação fotográfica, objetivando reduzir significativamente os erros de mapeamento realizados em campanha de campo, ao utilizar diversas fontes de dados secundários por meio biótico e socioeconômico existentes na área territorial do ambiente em estudo.

Foto 02: Visão do Setor Morada do Sol.



Figura 2: Fonte: Google Earth (12/08/2012).

Foto 03: Setor Morada do Sol.



Figura 3: Fonte: Arquivo Pessoal. Pesquisa de Campo 12/09/2012.

Com a crescente urbanização, a expansão dos loteamentos torna-se cada vez mais emergencial. Considerando o processo de aprovação e licenciamento do loteamento, as leis que regem esses loteamentos e o código florestal dependem de uma vasta documentação, tornando-se assim burocrático e lento. No presente caso, o processo legal para a regulamentação do loteamento segue os parâmetros estabelecidos pela lei de parcelamento do solo, a “Lei Federal 6.766/79”, cuja finalidade é estabelecer os princípios básicos de ordenação do espaço destinado à habitação.

Com a alteração da Lei 6.766/79, pela Lei nº 9.785/99, as áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem.

(<http://www.boletimjuridico.com.br/texto.asp?id=640>, acessado em 09/07/2012).

Tal lei foi criada com o intuito de evitar certos abusos gerados devido ao crescimento populacional desordenado, sendo ela pouco conhecida pelos cidadãos de modo geral e por grande parte dos moradores desta área, pois os mesmos são pessoas leigas que sequer conseguem assinar o próprio nome, ou seja, a grande maioria mal sabe ler e escrever. Sendo assim, a falta de conhecimento os tornam praticamente de entender a relevância de um processo de loteamento, pois lotear não é somente invadir uma área e desmatá-la sem nenhum critério.

Especificamente esta área (Morada do Sol), como grande parte da cidade de Posse, ao longo dos anos conseguiu ser povoada através de invasões. Essa ocupação indevida gerou vários fatores que prejudicaram o meio ambiente, dentre eles o desmatamento.

Foto 04: Setor Morada do Sol.



Figura 4: Fonte: Arquivo Pessoal. Pesquisa de Campo 12/09/2012.

Por ser uma área predominantemente arenosa do cerrado, como se pode observar na foto acima, a vegetação que prevalece em grande quantidade são pequizeiros, mangabeiras e cajueiros. É notório que essa vegetação precisa ser

preservada ao pensar em uma área para ser loteada. E isso não deve ser feito sem nenhum critério, mesmo que a prefeitura reconheça uma área invadida, loteando-a.

É sabido que diversos fatores jurídicos envolvem uma área a ser loteada, neste caso, não houve nenhuma lei municipal específica para amparar os moradores do loteamento em estudo, dando-lhes como garantia do lote somente o “título de domínio<sup>1</sup>” que, só lhes garante o direito à moradia.

“A deficiência ou, até mesmo, a inexistência de políticas públicas habitacionais voltadas para as populações de baixa renda, aliadas a ausência de fiscalização, bem como a fragilidade das regras para impedir a ocupação de áreas ambientalmente frágeis (quanto aos aspectos sanitários, geológicos, entre outros) proporcionou uma ocupação desordenada do território” (Cariço, 2002).

Ao analisarmos o desempenho do município de Posse em regulamentar as áreas do loteamento Morado do Sol, visando à melhoria dos interessados em ocupar essas áreas de maneira a não degradar o meio ambiente, pode-se observar através das fotos em anexo, que não houve muita preocupação por parte dos administradores deste processo de loteamento, talvez por serem eles, os próprios moradores, que ocuparam as terras sem conhecimento ambiental, derrubando quase todas as árvores, nativas do local. (seguem fotos do local).

Foto 05: Setor Morada do Sol.



Figura 5: Fonte: Arquivo Pessoal. Pesquisa de Campo 12/09/2012.

Como expõe a foto acima, quase toda a área deste loteamento é um imenso campo desmatado, com pouquíssimas árvores nativas, e só se encontra área verde nas proximidades da serra. Em geral, este desmatamento afeta toda a área e suas mediações, pois as chuvas são muito intensas e os ventos, por correrem soltos, são de maior intensidade do que no centro da cidade. O clima nesta área é visivelmente diferente do resto da cidade.

Foto 06: Setor Morada do Sol.



Figura 6: Fonte: Arquivo Pessoal. Pesquisa de Campo 12/09/2012.

Grande parte das casas deste loteamento apresenta características como está fotografada, é de lona, coberta com telha Brasilit e sem muita resistência. Ao entrar em algumas, constatou-se que não há nem piso. Simplesmente há uma lona em cima da areia. Os moradores desta área são pessoas da classe social econômica baixa, desprovidas da consciência do quanto ocupar esse tipo de loteamento causa problemas tanto aos moradores quanto à cidade que, mesmo apresentando um crescente desenvolvimento socioeconômico, precisa atentar-se também a qualidade de vida.

Bem próximo a este loteamento, há vários outros lotes que também estão sendo vendidos, porém a empresa que está à frente da negociação é especializada e divide uma grande parte dos dois lados da pista, transferindo a um proprietário, desde que cumpram todos os critérios, como o pagamento do IPTU e das mensalidades recorrentes.

Esta área não difere muito do loteamento “Morada do Sol”, devido à proximidade, mas encontra-se com água encanada e energia elétrica. Os moradores ainda reclamam da infraestrutura do local, pois o contrato previa área asfaltada e até o presente momento não foi cumprido essa parte do acordo.

O objetivo geral deste trabalho é analisar o crescimento irregular do loteamento “Morada do sol” em Posse – GO, delimitado pela rua das Caraíbas, ou seja a gleba que finaliza o setor Buenos Aires e inicia o loteamento Morada do Sol. Delimitando a rua das caraíbas especificamente a limitação entre o loteamento e o setor Buenos Aires.

Este projeto justifica-se pela necessidade de conhecer a realidade dos loteamentos urbanos irregulares frente aos trâmites legais no município de Posse–GO, cidade situada no nordeste do Estado de Goiás, próximo a Bahia, cercada de rios influentes , formação que faz parte do bioma do cerrado.

Porém, esta área hoje se encontra quase cem por cento ocupada por moradores que, na grande maioria, são pessoas simples e sem grande poder aquisitivo. Isso nos faz refletir sobre até onde o município de Posse deve se responsabilizar caso ocorra um deslizamento no morro próximo a esta área, uma questão ambiental que preocupa, já que houve uma grande área desmatada em volta desta serra.

O estado não pode eximir da obrigação de garantir a moradia e segurança para a população desta área. Talvez por falta de fiscalização não há o procedimento necessário que garanta esses direitos ou então pelo fato de esta área ter sido invadida e só depois de muito tempo loteada às pressas sem as devidas demarcações e cautela. Mesmo assim, este espaço deveria no mínimo ter aterramento sanitário e água encanada, mas somente em poucos lugares desse local ainda se vê esses recursos; em outros, nem energia elétrica.

Se não houve preocupação por parte dos governantes em deixar a área no mínimo habitável, tampouco ocorreu o zelo em preservar a natureza de forma sustentável, como deveria ser ao lotear fragmentos de terra próximos a locais de risco, como é o caso da serra. Muitas casas já estão bem próximas a base deste morro, conforme consta na foto 02.

O crescimento urbano, que aumenta a demanda por moradia nos loteamentos irregulares, tem gerado grandes impactos ambientais, especialmente na área do loteamento “Morada do Sol” da cidade de Posse-GO.

Ao entrevistar o senhor Idelfonso Pereira dos Santos, chefe de infraestrutura da Prefeitura Municipal de Posse sobre as ações do poder público no sentido de resolver a situação da população residente na área da invasão, este afirmou que há uma ação no Fórum local, movida pelos moradores solicitando a regularização da área.

Enquanto a ação segue com os trâmites legais, a prefeitura esta instalando a rede de água e energia elétrica, amenizando desta forma os principais problemas enfrentados pelos moradores.

## 2. REFERENCIAL TEÓRICO

O crescimento das cidades brasileiras foi impulsionado pelo processo de industrialização, efetivado após o governo Vargas, acarretando inúmeras consequências ao padrão de urbanização implementado no país. Esse contexto desencadeou forte pressão migratória às cidades, notadamente de pessoas que saíam das áreas rurais, desprovidas das condições de reprodução que as cidades aparentavam ter.

Na periferia das áreas metropolitanas e cidades de porte médio o processo é explosivo e sem controle. Os governos municipais mostraram-se incapazes técnica e financeiramente de acompanhar o ritmo do crescimento de suas áreas urbanas. Para Fernando Walcacer,

Não era raro que as Prefeituras só viessem a tomar conhecimento de um loteamento quando muitas casas já estavam construídas. [...] os projetos de loteamentos submetidos a aprovação [...] costumavam guardar pouca relação com a realidade [...] [Nas prefeituras com recursos escassos] inteiramente despreparadas para sua função de disciplinar o uso do solo urbano, os projetos eram submetidos pró-forma [...] (WALCACER, 1981, p. 150).

Com o tempo houve-se a distribuição de lotes que posteriormente foi regulamentado pela lei do parcelamento do solo sob nº 6.766/79, que consiste na subdivisão das glebas, das áreas afins em lotes destinados à construção, sendo esse parcelamento caracterizado de duas maneiras: o loteamento e o desmembramento. O primeiro consiste em abrir, modificar ou ampliar logradouros públicos de certo território; já a segunda consiste no desmembramento de uma área aproveitando o sistema vario que já existe, ou seja, parcelar os lotes sem a necessidade de se fazer logradouros. Segundo a lei em seu art. 2, § 2º:

§2º - Considera-se desmembramento subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes. (<http://www.boletimjuridico.com.br/doutrina/texto.asp?id=640>, acessado em 12/07/2012).

Para que o território brasileiro seja mais organizado, foi criada a lei nº 2.057/01, em que os loteamentos antes irregulares poderão ser legalizados com base nesta lei em questão, contendo os requisitos urbanísticos e jurídicos necessários à regularização. Baseada na lei federal nº 6.766/79 e posteriormente alterada pela lei federal nº 9.785/99, essas leis exigem do loteador o cumprimento das exigências necessárias e o desenvolvimento legal do loteamento, garantindo as condições de saúde, sustentabilidade, segurança e acessibilidade, porém o loteamento em estudo ainda não cumpre as leis supracitadas e a prefeitura local não soube nos informar o porquê do não cumprimento dos trâmites legais que regem a organização do loteamento Morada do Sol.

Segundo a lei de parcelamento de solo urbano em seu capítulo III artigo 6 dispõe o seguinte:

Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos (...): Lei Federal nº 6766/1979 p. 2.

Acerca do acima citado, os requisitos necessários para a elaboração de um projeto de loteamento são as divisas da gleba a ser loteada conforme consta na lei em seu inciso I, bem como as curvas de nível à distância adequada, quando exigidas por lei neste caso, municipal. Dando continuidade ao texto legislativo, nos demais incisos podemos observar que há uma preocupação quanto ao curso de águas, bosques e construções próximas ao local, assim como o tipo de uso predominante a que se destina a área a ser loteada.

Talvez, amparado pelo artigo 8º lei que diz “O Município de menos de 50.000 (cinquenta mil) habitantes poderá dispensar, por lei, a fase de fixação das diretrizes previstas nos artigos 6º e 7º desta Lei, para a aprovação do loteamento”, o município de Posse, com pouco mais de 30 mil habitantes, não se enquadra na obrigatoriedade do cumprimento dessa lei.

Existem muitas razões para o fato de não haver regulamentação legal para os loteamentos, principalmente o loteamento em estudo. Entre essas, podemos citar a falta de recursos dos compradores e o benefício dos vendedores, por meio do não pagamento das taxas pertinentes, o que evidencia sonegação. Isso acaba ocorrendo

devido ao alto custo dos impostos no Brasil, o que dificulta a legalidade da operação, pois não é fácil comprar um lote uma vez que seu registro é cheio de burocracias, elevando bastante o seu preço.

No caso do loteamento Morada do Sol, o município não teve muitas escolhas, senão regulamentar de qualquer jeito a área invadida, pois os moradores fixaram barracas e alguns até ficaram por muito tempo com sua família dormindo ao relento para garantir um fragmento de uma grande área antes habitada por matos e animais.

Para que seja regulamentado um loteamento ou desmembramento para fins urbanos, o loteador deve se ater aos termos jurídicos da Lei Federal 6.766/79 (lei do parcelamento do solo, com as alterações em conformidade com a Lei 9.785/99) e, também, à legislação municipal vigente. Isso se dá quando a gleba estiver localizada em zona urbana ou de expansão da mesma. Esses dispositivos legais têm por finalidade principal a ordenação do espaço urbano, instruindo a subdivisão do solo dentro dos ditames legais. Essa divisão deverá ser feita dentro dos limites estabelecidos por lei, de acordo com a referência da lei do parcelamento do solo em seu artigo 2<sup>a</sup> (§2). Entende-se por loteamento:

Considera-se loteamento, a subdivisão de gleba, em lotes, destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias vigentes.

<http://www.boletimjuridico.com.br/doutrina/texto.asp?id=640>, acessado em 12/08/2012).

A referência acima citada serve para melhor entendermos o conceito de loteamento. A partir desta reflexão, é importante ressaltar que esta subdivisão deve estar dentro dos trâmites legais. Ao introduzirmos este conceito, lembramos que houve investigação sobre esse aspecto na prefeitura da cidade de Posse, cidade onde situa-se este loteamento, e o secretário de infraestrutura não soube nos informar se houve consonância legal para que os moradores pudessem ocupar esta área.

Consequentemente, as áreas loteadas sem a observância de um processo de moradia específica acarretaram inúmeros problemas aos moradores. Há um grande índice de escorpiões e outros animais peçonhentos nesta área, o que é muito perigoso para os moradores que muitas vezes montam suas residências em cima do

chão puro, simplesmente cercando com lona a propriedade e adentram passando a chamá-la de casa.

Somos conscientes que, há um crescente número de loteamentos irregulares espalhados por todo país dentre terras urbanas e rurais (no fato das rurais, o MST lidera esse índice). Ao refletirmos sobre a questão dos loteamentos irregulares e como eles estão se expandindo em grande escala, podemos afirmar que as facilidades em adquirir lotes através de invasões chama a atenção de pessoas que precisam desesperadamente de um lugar pra viver, independente desse lugar ser seguro ou não a sua família.

Posse é uma cidade situada no nordeste do Goiás, abaixo da confluência do Rio Prata com o Rio Corrente, zona campestre com características de cerrado, com latitude 14005'42"; longitude 46022'12" e uma área total de 1.949,63 km<sup>2</sup>.

Foi fundada no início do século XIX por imigrantes nordestinos fugidos da seca em suas terras que viram nessa região terras boas para o plantio de cereais. Na sua origem, Posse era conhecida como Buenos Aires devido aos descendentes argentinos, portugueses e uruguaios. Essa descendência é lembrada pela existência dos cursos d'água "Rio corrente", "Rio Prata" e "Porto Buenos Aires". O pastoreio, a lavoura e o curral se tornaram as bases econômicas desta povoação.

Essas atividades acima citadas desenvolveram-se ao longo dos anos, em virtude de sua localização geográfica, divisa com o estado da Bahia, e também pelo aumento da população decorrente dos fluxos migratórios provenientes do Nordeste em busca de terras mais baratas e planas para produção de grãos (milho, soja, arroz, algodão e a formação de pastagens para a criação de gado) que também contribuiu para o desenvolvimento agrícola da região. Conseqüentemente, hoje a cidade conta com um comercio competitivo e um grande índice de produção de grãos e gados.

Logo abaixo, podemos visualizar melhor o mapeamento do Estado de Goiás:



A posição geográfica associada a fatores climáticos, geológicos fitoecológicos e hídricos condicionam uma grande complexidade ambiental, desde o Cerrado, passando pelas formações savânicas características do Planalto Central do Brasil na região centro-oeste, por uma variedade de ambientes de transição ecológica na região central, até contemplar formações do bioma do cerrado.

Estes loteamentos são considerados clandestinos por não serem legalizados e por não terem critérios de desmembramento. Foram distribuídos para atender a demanda do grande crescimento populacional da cidade, principalmente para a população sem condição de arcar com os ônus judiciais e as exorbitantes taxas para a legalização do mesmo. A constituição em seu artigo 5º reza que:

Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no país a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança, e a propriedade nos termos seguintes; (BRASIL, Constituição 1988 art. 5).

Essas são as garantias fundamentais da carta magna, que assegura a todos o direito de propriedade em seu parágrafo XXII. Reza a constituição “é garantido o direito a propriedade”. Com base nestes termos, é dever do estado não permitir que

as pessoas fiquem desapropriadas. Amparado neste princípio, o município cria uma autorização provisória para os proprietários de imóveis.

O loteamento “Morada do Sol” é considerado ilegal por não preencher todos os requisitos necessários para sua regulamentação na esfera federal, porém frente aos termos judiciais mínimos para sua autorização na esfera municipal, há regularização. Apesar de não preencher os requisitos necessários para sua regulamentação, a própria lei federal ampara municípios com menos de 50 mil habitantes a lotearem áreas específicas sem a necessidade de todo o processo.

Nos termos ambientais, podemos ressaltar que os loteadores precisam ter cautela ao distribuírem as áreas, atentando-se a legislação ambiental e a lei do parcelamento do solo que delimita a implantação de áreas verdes, respeitando a porcentagem estabelecida em lei para a construção em área verde destinando cada gleba para este fim, visando garantir a sustentabilidade do meio ambiente.

Segundo o código florestal, entende-se por reserva legal:

Reserva Legal: área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, excetuada a de preservação permanente, necessária ao uso sustentável dos recursos naturais, à conservação e reabilitação dos processos ecológicos, à conservação da biodiversidade e ao abrigo e proteção de fauna e flora nativas; (Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001).

Admitem-se alguns tipos de construções em área consideradas de preservação ambiental, porém em pequena proporção para que não cause impacto no meio ambiente.

De acordo com a alteração da Lei 6.766/79, pela Lei nº 9.785/99,

As áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem. (BRASIL, lei Federal 6.766 de 19 de Dezembro de 1979, disponível em <http://www.presidencia.gov.br>)

Em virtude dessa alteração, o percentual antes era determinado pela lei 6.766/79. Para parcelamentos era de 35% da área da gleba, podendo ser reduzido apenas em loteamentos destinados à construção industrial, cujos lotes tivessem área superior a 15.000 m<sup>2</sup>.

A partir de 1º de fevereiro de 1999 (ano inicial da vigência da Lei 9.785/99) os municípios podem exigir, na forma da lei, o percentual que acharem viável, bem como determinar as áreas mínimas e máximas dos lotes e as glebas máximas de aproveitamento. O Município poderá ainda exigir infraestrutura necessária e complementar à mínima prevista no artigo 18 inciso V, da Lei 6.766/79 “execução de vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento de águas pluviais”.

São consideradas áreas livres de domínio público as áreas destinadas à livre circulação, à implantação urbanística de condições de subsistência na área como abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta lixo, rede telefônica e gás canalizado, para o benefício da comunidade bem como educação, saúde, lazer e similares e as áreas verdes.

A competência dos municípios para a proteção do meio ambiente é reconhecida no artigo 23-incisos III, IV, VI e VII da nossa Constituição Federal, vinculando os municípios em comum com a União e os Estados, dando-lhes autonomia para legislar sobre o assunto e reconhecendo ao município a competência para promoverem o ordenamento adequado, mediante prévio planejamento e controle da utilização do mesmo, sendo necessário, porém, observar a legislação pertinente ao desenvolvimento urbano estabelecida no plano diretor em seu artigo 182.

É permitido aos municípios, no uso de suas atribuições legais, legislar sobre os requisitos mínimos exigidos para a implantação dos loteamentos, sendo que compete a eles estabelecer a delimitação mínima do quanto será necessário destinar a áreas verdes, sendo os critérios estabelecidos pelo plano diretor ou por legislação municipal. É importante ressaltar que o legislador deve atentar-se a regra da proporcionalidade expressa na lei de parcelamento de solo sob nº 6766/79 em seu artigo 4º inciso I que refere-se à área verde e ao número de habitantes por metro quadrado, utilizando a analogia nos casos previstos em lei.

Os municípios que elaborarem a legislação urbanística devem ater-se aos limites previstos em normas superiores como, por exemplo, os casos previstos na

Carta Magna que estabelece como sendo dever do poder público zelar pelo patrimônio público (art. 23, I). Esse documento ressalta ainda o dever de preservar e defender o meio ambiente (sem distinção de espécie) bem como o uso comum do povo, essencial à qualidade de vida, pois, segundo a Constituição Federal em seu artigo 225, “todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado”.

Fica evidente que o papel do estado é de primordial importância para o desenvolvimento ecológico conforme expressa o mesmo artigo em seu §1º inciso IV:

§1º-Para assegurar a efetividade desse direito incumbe ao poder público (...) IV; exigir, na forma da lei, para instalação de obra ou atividade potencialmente causadora de significativa degradação do meio ambiente, estudo prévio de impacto ambiental, a que se dará publicidade. (BRASIL, Constituição 1988 art. 225).

O loteamento Morada do Sol é área invadida por moradores sem ação de grileiros. Esses invasores são pessoas leigas e sem poder aquisitivo que conseguiram a parcial regulamentação desse loteamento, mesmo tendo sido construído sem observar nenhum critério ambiental, gerando problemas para os moradores dessa região. Após algum tempo os moradores adquiriram o direito pelo seu lote e já estão providenciando os documentos necessários para legalizá-los.

É importante reafirmar que torna-se necessário estabelecer uma área de preservação ambiental, como a serra próximo ao loteamento. No entanto, já existem registros de casas localizadas na base dessa serra, apesar de ser bastante perigoso fixar moradia nessa área, sujeita a deslizamentos. O município deve atentar-se a isso, pois está colocando em risco eminente os moradores.

Foto 07: Setor Morada do Sol.



Figura 7: Fonte: Arquivo Pessoal. Pesquisa de Campo 12/09/2012.

A primeira área a ser loteada em Posse foi à área da Igreja do Divino, construída pelos primeiros imigrantes, ao estabelecerem moradia a sua volta. Por isso não há muita estrutura em quadras nessa localidade, nem tampouco ordem no processo de ocupação e crescimento dessas.

O loteamento Morada do Sol é a área conhecida como expansão do setor Buenos Aires ou Vila da Serra, que posteriormente foi reconhecida por “Morada do Sol”. Invasa por moradores da região, que não tinham casa própria, alguns que insistiram em invadir esta área possui mais de uma casa, porém esse dado não é concreto, são especulações de pessoas que vivem neste setor e fazem esta afirmação. Em média os moradores dessa área são, em grande maioria, pessoas de baixa renda, com pouco estudo e sem condições de comprar lotes próximos à cidade.

Foto 08: Setor Morada do Sol.



Figura 8: Fonte: Arquivo Pessoal. Pesquisa de campo (12/09/2012).

Devido a essas condições, a prefeitura doou estes lotes aos moradores que montaram barracas por muito tempo nesta área, sendo recentemente entregue a eles o “título de domínio”. Posteriormente, a prefeitura implantou no local rede de saneamento básico e de iluminação para que esses moradores tivessem direito a uma moradia digna. Provavelmente a prefeitura poderia ter feito esta doação por caracterizar-se como usucapião, mas o secretário de infraestrutura não quis manifestar-se sobre o assunto, alegando que não tem conhecimento sobre o documento que comprove esse direito aos moradores.

Foto 09: Setor Morada do Sol.



Figura 9: Fonte: Arquivo pessoal. Pesquisa de campo (12/09/2012).

Por ser uma área pouco acidentada, muito próxima a serra e de grande altitude, há variações climáticas diferentes das apresentadas no restante da cidade observada ao longo dos anos, com vento em excesso, maior incidência de relâmpagos e temperatura mais baixa, consequência do intenso desmatamento da região que foi loteada sem observar nenhum critério ambiental. Nessa área pode-se observar a falta de arborização, a grande quantidade de areia e pedras contidas no solo.

Analisando as definições acima citadas, vale ressaltar a importância da preservação de áreas que apresentam as características do cerrado. A preservação dessas áreas é fundamental para a manutenção do equilíbrio do meio ambiente. As condições de preservação não estão sendo mantidas frente aos loteamentos deste município em desenvolvimento, pois há área sendo ocupada irregularmente, o que, conseqüentemente, ocasionará enormes impactos ambientais.

Contudo, nesta área de loteamento, situada à base desta serra, os moradores residentes no local são afetados com mudanças climáticas repentinas e ventos muito fortes, por não haver árvores o suficiente para equilibrar esse aspecto climático. Há de se pensar em arborizar esta área a fim de diminuir o impacto ambiental causado pela falta de árvores. No tocante ao cumprimento rigoroso da legislação vigente, ainda há necessidade do município criar leis específicas para amparar as pessoas sem moradia que precisam invadir lotes do município para garantir à subsistência e o direito à casa própria.

### 3. METODOLOGIA

Para a elaboração deste projeto, será utilizada a pesquisa-ação. Tal opção metodológica consiste na prática do conteúdo estudado, por meio do plano de análise e reflexão, de maneira sistemática e rigorosa, a partir do levantamento bibliográfico sobre o tema que estamos trabalhando.

Serão utilizados os recursos disponibilizados pelo Google Earth para a melhor visualização da área em estudo, bem como localização por meio das coordenadas geográficas.

Para que o processo investigativo seja validado, serão feitos estudos voltados ao loteamento “Morada do Sol” analisando o seu desenvolvimento ao longo dos anos. Desse modo, optou-se por realizar entrevistas com os moradores na modalidade individual.

Em contato com alguns moradores, obteve-se a informação de que a prefeitura municipal utilizou como método de transferência dos loteamentos, além do referido título de domínio, uma procuração pública lavrada no cartório de registro local outorgando ao proprietário o direito de venda e comercialização do mesmo, ou seja, os moradores estão amparados caso a administração da cidade mude de prefeito e o mesmo queira ocupar esta área.

Foram entrevistados dez moradores, do loteamento em estudo, sendo 09 mulheres e apenas 01 homem, todos maiores de idade. Ao analisarmos as questões, foi investigado o grau de escolaridade, o tempo em que residem no local e quais as dificuldades encontradas neste período.

Decidido os participantes optou-se pela aplicação de um questionário com as seguintes perguntas:

Questionário com os moradores:

- 1) Quantos anos você tem?
- 2) Como foi a aquisição do lote no Morada do Sol ?
- 3) Há quanto tempo reside no loteamento Morada do Sol?
- 4) Foi feito algum trabalho de conscientização em relação aos impactos ambientais provocados pela ocupação daquela área ?
- 5) Qual o seu grau de escolaridade?

6) Existem projetos de implantação de obras de infra estrutura no loteamento Morada do Sol?

7) Você possui alguma documentação que comprove a propriedade onde mora?

8) Quais as dificuldades que encontram residindo nesta área?

#### 4. ANÁLISE DOS RESULTADOS

Após serem questionadas, as respostas foram analisadas e quantificadas em uma variação estatística. Percebe-se que a faixa etária dos moradores entrevistados era de 30 a 50 anos, como pode notar-se no gráfico abaixo referente ao quantitativo de faixa etária.



Quando questionados sobre quanto tempo residem na área loteada, eles afirmaram em grande maioria que há mais de dez anos. Portanto, 90% dos moradores entrevistados vivem nesta área há mais de dez anos, conforme segue abaixo a representação gráfica para melhor visualização.



Quanto ao grau de escolaridade, 80% dos entrevistados possuem o Ensino Fundamental incompleto, enquanto que 10% possui o nível fundamental completo e os outros 10% o Ensino Médio. Segue abaixo o quantitativo gráfico.



Ao perguntar sobre as documentações que comprovem a propriedade onde moram, alguns não tinham conhecimento do tipo de documentação a que estava sendo referida. Ou seja, dos dez moradores entrevistados, seis tinham o documento que comprova; três não tinham conhecimento de nenhuma documentação e simplesmente responderam que invadiram o local e construíram, porém somente um morador fez uma troca desse lote a troco de um carro, firmando um contrato de compra e venda, entretanto não se tem a procedência do morador que efetuou a troca do lote.

Com base nos dados acima descritos, podemos constatar que os moradores são pessoas com maturidade. Não apresentam um alto nível de escolaridade, mas são alfabetizados. Porém apresenta pouco conhecimento sobre leis e também não foram orientados quanto à legalização do espaço onde vivem. Apenas guardam o documento que receberam da prefeitura. Uma maioria relativa tem documento que comprova a propriedade do imóvel, mas não sabe da sua importância, pois os documentos estavam misturados com papéis como contas antigas. São cientes de que os loteamentos foram emergenciais e em consequência disso não foram observados vários critérios como saneamento básico, água encanada e esgoto.

Ao serem questionados sobre as dificuldades encontradas por residirem nesta área, basicamente todos deram a mesma resposta. Falta rede de esgoto e asfalto. O local é de muita poeira e areia e animais peçonhentos aparecem com muita frequência, como escorpiões e tarântulas. Venta-se muito nesse local por ser uma área plana que facilita a movimentação dos ventos que chegam a ficar

acima da média da cidade. Também reclamam da falta de transporte, pois a cidade está crescendo, mas ainda dispõe somente de um único ônibus coletivo, que não está sempre na rota certa. Dentre várias outras dificuldades expostas pelos moradores, essas foram as mais citadas.

Esta pesquisa resume, de forma sintetizada e clara, todo processo de loteamento, analisado em sua esfera jurídica, e sua relação com o meio ambiente, contendo observações das leis citadas neste trabalho bem como levantamento topográfico da área em estudo, a fim de favorecer o entendimento da legislação vigente e o auxílio na infraestrutura necessária para que se possa organizar o espaço a ser loteado.

A política pública urbana tem como objetivo primordial a manutenção da ordem pública que garanta a população a vigência de seus direitos fundamentais, a fim de que tenha a segurança de uma moradia digna. A partir daí, não serão mais leigos frente à legislação que é pública e nos favorece como cidadãos.

Tendo em vista a importância de se preservar as áreas ecológicas, diante da necessidade expansiva condizente com o crescimento populacional, com este trabalho foi elaborado um estudo sintetizado sobre os desafios enfrentados com a urbanização, enfatizando a área de loteamento urbano denominado “Morada do Sol” e os dispositivos legais que envolvem essa área.

Constata-se que é uma área não muito conhecida pela sociedade, devido à falta de documentação existente na prefeitura para a regulamentação da mesma, o estudo do caso não pode ser concretizado de maneira ampla, porém os resultados preliminares nos mostram o quão necessário é se pensar em uma sociedade organizada a começar nas áreas habitacionais, que vêm sendo cada vez mais colocadas em segundo plano pelos nossos legisladores.

Sabemos da imensa burocracia que há no Brasil em se tornar proprietário de qualquer bem sendo ele móvel ou imóvel, contudo, há falta de interesse da população e dos legisladores em regulamentar essas áreas a fim de dar garantias aos seus compradores de modo geral.

Este trabalho foi muito gratificante, pois auxiliou na amplificação do conhecimento, mostrando-nos a realidade dos moradores deste bairro cuja necessidade está explícita, mas poucos procuram se aprofundar ou conhecer a situação a fim de ajudá-los em busca de uma moradia digna, como garante a nossa Constituição.

## 5. REFERENCIAIS BIBLIOGRÁFICOS

ASSAD, E. D. ASSAD, M.L.L. **Cerrado brasileiro: possibilidades e alternativas para produção e preservação.** Brasília, 1999.

BRASIL, Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil:** Texto constitucional promulgado em 5 de outubro de 1988, com alterações adotadas pelas Emendas constitucionais N 1/92 a 64/2010.

BRASIL. Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979. Disponível em: <<http://www.presidencia.gov.br>>. Acesso em: 16 julho. 2012.

BRASIL. Lei Federal nº9.785 de 29 de janeiro de 1999. Disponível em: <<http://www.presidencia.gov.br>>. Acesso em: 12 julho. 2012.

BRASIL. Lei Federal nº 10257 de 10 de julho de 2001. Disponível em: <<http://www.presidencia.gov.br>>. Acesso em: 12 de Julho 2012.

CARRIÇO, J. M. **Legislação Urbanística e Segregação Espacial nos Municípios da Região Metropolitana da Baixada Santista.** Dissertação de Mestrado. FAU-USP. 2002.

SILVA, José Afonso da. **Direito Urbanístico Brasileiro.** ERT, São Paulo: 1981

VIEIRA, Emílio. **Posse história e poesia.** Goiânia: Líder, 1988

KAHLMAYER- MERTENS, R.S. Et. Al. **Como elaborar projetos de pesquisa: linguagem e método.** Rio de Janeiro: Ed. FGV, 2007.

WALCACER, Fernando. **A nova lei de loteamentos.** In: PESSOA, Álvaro (Coord.). **Direito urbanístico: uma visão sócio-jurídica.** Rio de Janeiro: Livros Técnicos e Científicos / IBAM, 1981.

## ANEXOS

Foto 10: Setor Morada do Sol.



Figura 10: Fonte: Arquivo Pessoal. Pesquisa de campo (12/09/2012).

Foto 11: Setor Morada do Sol.



Figura 11: Fonte: Arquivo Pessoal. Pesquisa de campo (12/09/2012).

Foto 12: Setor Morada do Sol.



Figura 12: Fonte: Arquivo Pessoal. Pesquisa de campo (12/09/2012).

Foto 13: Setor Morada do Sol.

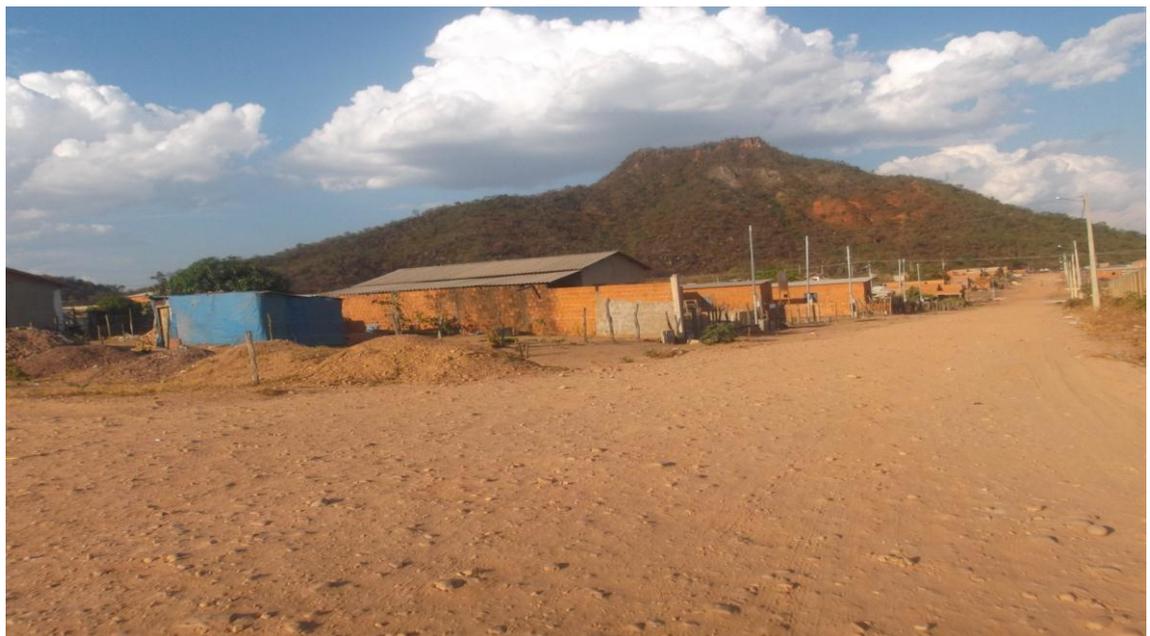


Figura 13: Fonte: Arquivo Pessoal. Pesquisa de campo (12/09/2012).

Foto 14: Setor Morada do Sol.



Figura 14: Fonte: Arquivo Pessoal. Pesquisa de campo (12/09/2012).

Foto 15: Setor Morada do Sol.



Figura 15: Fonte: Arquivo Pessoal. Pesquisa de campo (12/09/2012).

Foto 16: Setor Morada do Sol.



Figura 16: Fonte: Arquivo Pessoal. Pesquisa de campo (12/09/2012).

Foto 17: Setor Morada do Sol.



Figura 17: Fonte: Arquivo Pessoal. Pesquisa de campo (12/09/2012).