FUNDAÇÃO UNIVERSIDADE FEDERAL DE RONDÔNIA – UNIR
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO STRICTO SENSU
MESTRADO PROFISSIONAL INTERDISCIPLINAR EM DIREITOS HUMANOS E DESENVOLVIMENTO DA JUSTIÇA - PPGDHJUS

VALDIRENE ALVES DA FONSECA CLEMENTELE

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E O DIREITO HUMANO À MORADIA EM PIMENTA BUENO/RO

PORTO VELHO
2021

VALDIRENE ALVES DA FONSECA CLEMENTELE

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E O DIREITO HUMANO À MORADIA EM PIMENTA BUENO/RO

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Programa de Pós-Graduação *Stricto Sensu* de Mestrado Profissional Interdisciplinar em Direitos Humanos e Desenvolvimento da Justiça, da Fundação Universidade Federal de Rondônia, como requisito para a obtenção do título de Mestra.

Área de Concentração: Direitos Humanos e Acesso à Justiça.

Linha de Pesquisa: Políticas públicas e desenvolvimento da Justiça.

Orientador: Prof. Dr. Ricardo Gilson da Costa Silva

PORTO VELHO
2021

Autorizo a reprodução e divulgação total ou parcial deste trabalho, por qualquer meio convencional ou eletrônico, para fins de estudo e pesquisa, desde que citada a fonte.

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação

Fundação Universidade Federal de Rondônia

Gerada automaticamente mediante informações fornecidas pelo(a) autor(a)

C626r Clementele, Valdirene Alves da Fonseca.

Regularização fundiária e o direito humano à moradia em Pimenta Bueno/RO / Valdirene Alves da Fonseca Clementele. -- Porto Velho, RO, 2021.

314 f. : il.

Orientador(a): Prof. Dr. Ricardo Gilson da Costa Silva

Dissertação (Mestrado Profissional Interdisciplinar de Direitos Humanos e Desenvolvimento da Justiça) - Fundação Universidade Federal de Rondônia

1.Cidade. 2.Direito à Moradia. 3.Regularização Fundiária. 4.Reurb-E e Reurb-S. 5.Loteamentos Clandestinos. I. Silva, Ricardo Gilson da Costa. II. Título.

CDU 349.44(811.1)

Bibliotecário(a) Luã Silva Mendonça CRB 11/905

Ministério da Educação
Fundação Universidade Federal de Rondônia
Programa de Pós-Graduação Mestrado Profissional Interdisciplinar em Direitos Humanos e Desenvolvimento da Justiça – PPG/DHJUS

DHJUS

ATA DE DEFESA

Aos cinco (05) dias do mês de abril (04) de dois mil e vinte e um (2021), às nove horas, teve início sessão aberta de Defesa de Trabalho de Conclusão de Curso, nível pós-graduação *stricto sensu* Mestrado Profissional Interdisciplinar em Direitos Humanos e Desenvolvimento da Justiça, em sala virtual (Google Meet: meet.google.com/ykd-krft-pyv), onde se reuniram os membros da Banca Examinadora composta pelos professores Dr. Ricardo Gilson da Costa Silva (Presidente-DHJUS), Prof. Dr. Márcio Douglas Brito Amaral, Membro Externo – UFPA, Profa. Dra. Aparecida Luzia Alzira Zuin, Membro Interno/DHJUS/UNIR, Prof. Dr. Delson Fernando Barcellos Xavier, Membro Interno/DHJUS/UNIR, a fim de arguirem **VALDIRENE ALVES DA FONSECA CLEMENTELE**, acerca do Trabalho de Conclusão de Curso intitulado "REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E O DIREITO HUMANO À MORADIA EM PIMENTA BUENO/RO", sob orientação do Prof. Dr. Ricardo Gilson da Costa Silva. Aberta a sessão pelo presidente, iniciou-se os trabalhos e dentro do tempo regulamentar, seguiram-se os questionamentos pelos membros da banca examinadora e, na forma regimental, com tempo regular a mestranda respondeu às arguições, tendo dado as explicações necessárias. Assim, a presente banca decidiu que, **Valdirene Alves da Fonseca Clementele** foi APROVADA no Exame de Defesa.

Recomendações da Banca: APROVADA

Porto Velho, 05 de abril de 2021.

Prof. Dr. Ricardo Gilson da Costa Silva
Orientador/Presidente - DHJUS/UNIR

Prof. Dr. Márcio Douglas Brito Amaral
Membro Externo – UFPA

Profa. Dra. Aparecida Luzia Alzira Zuin
Membro Interno/ DHJUS/UNIR

Prof. Dr. Delson Fernando Barcellos Xavier
Membro Interno/DHJUS/UNIR

Dedico este trabalho à minha família, por todo amor e compreensão a mim dispensados.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus por me permitir viver tantas experiências de crescimento.

Ao meu esposo, Jarbas da Silva Clementele , às minhas filhas, Lilian e Luisa, pela compreensão, pelo amor e pelo apoio incondicional.

Aos meus pais, Serafins e Irma, por terem me dado a vida e o incentivo permanente aos estudos como forma de crescimento.

A todos os familiares, pela fé e pelas orações sempre sentidas como força na minha caminhada.

Ao meu Orientador, Professor Doutor Ricardo Gilson da Costa Silva, pela compreensão quanto às minhas limitações e pela transmissão do conhecimento que tanto significam para mim.

À Professora Doutora Aparecida Luzia Alzira Zuin, por sua enorme contribuição nesta pesquisa e pelos ensinamentos.

Aos coordenadores e professores integrantes do programa DHJUS, pelos conhecimentos transmitidos.

Aos servidores da EMERON, pelo carinho e presteza em todas as atividades desempenhadas.

Ao Tribunal de Justiça de Rondônia e à UNIR, pela oportunidade de ampliar o conhecimento.

A todos os entrevistados, membros de associações de moradores, representantes do Ministério Público, Defensoria Pública e Município de Pimenta Bueno, pela enorme colaboração para com a pesquisa.

A todos, os meus sinceros agradecimentos.

LISTA DE SIGLAS

AEU	Área de Expansão Urbana
CAERD	Companhia de Águas e Esgotos de Rondônia
CNDU	Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano
DHJUS	Direitos Humanos e Desenvolvimento da Justiça
EMERON	Escola da Magistratura do Estado de Rondônia
FNHIS	Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IDHM	Índice de Desenvolvimento Humano Municipal
INCRA	Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
LDO	Lei de Diretrizes Orçamentárias
LOA	Lei Orçamentária Anual
LPSU	Lei do Parcelamento do Solo Urbano
MCMV	Minha Casa Minha Vida
ONU	Organização das Nações Unidas
PIN	Programa de Integração Nacional
PLHIS	Plano Local de Habitação e Interesse Social
PLIS	Plano Local de Interesse Social
PNAD	Pesquisa Nacional por Amostras de Domicílios
PNHU	Programa Nacional de Habitação Urbana
PNUD	Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento
PPA	Plano Plurianual
SEMPLAN	Secretaria Municipal de Planejamento, Gestão e Coordenação Geral
SNHIS	Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social
UNIR	Universidade Federal de Rondônia
ZEIS	Zonas Especiais de Interesse Social

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Grau de urbanização, segundo as Grandes Regiões 39
Gráfico 2 – Grau de urbanização, em ordem crescente, Unidades da Federação – 2010 39

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Déficit Urbano em 2019, em Pimenta Bueno: Cenário 1 67
Quadro 2 – Déficit Urbano em 2019, em Pimenta Bueno: Cenário 2 67
Quadro 3 – Déficit Urbano em 2019, em Pimenta Bueno: Cenário 3 68
Quadro 4 – Legenda: Loteamentos Clandestinos em Pimenta Bueno 81

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Grau de Urbanização, segundo as Grandes Regiões – 1991/2010 38

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Localização de Pimenta Bueno 58
Figura 2 - Rios Pimenta Bueno e Barão de Melgaço em obra de Roquette Pinto 59
Figura 3 - Mapa de Pimenta Bueno (excerto) 64
Figura 4 - Loteamentos clandestinos em Pimenta Bueno (2015 a 2018) 80
Figura 5 - Área loteada nos Autos n. 7001507-02.2016.8.22.0009, ID n. 3270963 – p. 9 83
Figura 6 - Área loteada nos Autos n. 7001507-02.2016.8.22.0009, ID n. 3270963 – p. 9 83
Figura 7 - Área loteada nos Autos n. 7001507-02.2016.8.22.0009, ID n. 3270963 – p. 9 84
Figura 8 - Área loteada nos Autos n. 7001507-02.2016.8.22.0009, ID n. 3270963 – p. 10 84
Figura 9 - Cronograma das ações de competência da Prefeitura 93
Figura 10 - Memorial Descritivo de Loteamento localizado em Pimenta Bueno, Autos n. 0003736-88.2015.8.22.0009 95
Figura 11 - Memorial Descritivo de Loteamento localizado em Pimenta Bueno, Autos n. 0003736-88.2015.8.22.0009 96
Figura 12 - Área loteada nos autos n. 7001482-23.2015.8.22.0009, ID n. 1422423 – p. 8 101
Figura 13 - Área loteada nos autos n. 7001482-23.2015.8.22.0009, ID n. 1422423 – p. 8 101
Figura 14 - Área loteada nos autos n. 7001482-23.2015.8.22.0009, ID n. 1422423 – p. 8 102
Figura 15 - Área loteada nos autos n. 7001482-23.2015.8.22.0009, ID n. 1422423 – p. 8 102

RESUMO

CLEMENTELE, Valdirene Alves da Fonseca. **Regularização fundiária e o direito humano à moradia em Pimenta Bueno/RO.** Porto Velho, 2021, 313 f. Dissertação (Mestrado Profissional Interdisciplinar Direitos Humanos e Desenvolvimento da Justiça) – Universidade Federal de Rondônia, Porto Velho, 2021.

A presente pesquisa tem como tema a implementação do direito à moradia sob a ótica dos direitos humanos, debatendo questões relativas à regularização fundiária no município de Pimenta Bueno/RO, em áreas envolvendo ocupações irregulares. O problema da pesquisa diz respeito às ferramentas para implementar o direito humano à moradia em favor das famílias que adquiriram terrenos em loteamentos irregulares sem nenhuma infraestrutura e sem equipamentos públicos. Com os conceitos de cidade e sua evolução, objetiva-se traçar diretrizes que permitam visualizar uma interação entre o direito à cidade e o direito à moradia com os direitos humanos. Tais direitos englobam o direito à moradia digna, pelo que é imperativo que cidades devem buscar garantir a oferta de moradias com condições de habitabilidade a todas as camadas sociais. Diversos problemas surgiram com a expansão urbana causados pela ocupação desordenada do solo, impondo que a legislação buscasse mecanismos eficientes para efetivar a regularização fundiária. Em Pimenta Bueno, houve a identificação de diversas ocupações irregulares, no total de trinta e três áreas entre 2015 e 2018, das quais o Ministério Público do Estado de Rondônia ajuizou dezesseis ações civis públicas, visando à regularização e responsabilização do loteador e do ente público. Associações foram constituídas pelos adquirentes de lotes nas referidas áreas com o fim de requerer e adotar todas as providências necessárias à regularização, inicialmente por meio do instituto da Reurb-E. O objetivo geral da pesquisa é analisar a regularização fundiária urbana e a implementação do direito à moradia aos adquirentes de terrenos em loteamentos clandestinos, como medida de promoção dos direitos humanos. Diante desse contexto, a pretensão é compreender melhor a questão, verificando junto aos órgãos competentes e aos processos judiciais se o instituto da Reurb-E se mostra apto a regularizar as áreas loteadas clandestinamente. O método utilizado é o qualitativo e os procedimentos realizados por meio do estudo de artigos, livros, normas, consulta a documentos públicos e entrevistas. Por fim, a conclusão é de que se faz necessária maior participação do município de Pimenta Bueno, inclusive com o reenquadramento das áreas ocupadas para a Reurb-S, em se tratando de pessoas de baixa renda, e a assunção de todos os procedimentos e custos para a regularização, bem como maior participação da sociedade nas políticas públicas que visam a regularização fundiária. Referido instituto da Reurb-S, se bem utilizado, pode ser considerado um instrumento importante na expansão urbana com foco em moradias dignas às famílias envolvidas na forma preconizada pela Constituição Federal de 1988 e amparada pelos direitos humanos.

Palavras-chave: Cidade. Direito à Moradia. Regularização Fundiária. Reurb-E e Reurb-S. Loteamentos Clandestinos.

ABSTRACT

CLEMENTELE, Valdirene Alves da Fonseca. **Land tenure regularization and the human right to housing in Pimenta Bueno/RO.** Porto Velho, 2021, 313 p. Master's Degree Thesis (Interdisciplinary Professional Master's Degree in Human Rights and Justice Development) – Universidade Federal de Rondônia, Porto Velho, 2021.

The present research has as its theme the implementation of the right to housing from a human rights perspective, discussing issues related to land regularization in the municipality of Pimenta Bueno/RO in areas involving irregular occupations. The research problem concerns the tools to implement the human right to housing in favor of families who have acquired land in irregular subdivisions without any infrastructure and public facilities. With the concepts of the city and its evolution, we aim to draw guidelines that allow us to visualize an interaction between the right to the city and the right to housing with human rights. Such rights include the right to decent housing, so it is imperative that cities should seek to guarantee the supply of housing with conditions of habitability to all social layers. Several problems arose with urban expansion caused by disorderly land occupation, imposing that legislation seek efficient mechanisms to effect land regularization. In Pimenta Bueno, there was the identification of several irregular occupations, totaling thirty-three areas between 2015 and 2018, of which the Public Prosecutor's Office of the State of Rondônia filed sixteen public civil actions, aiming at the regularization and accountability of the lotter and the public sector. Associations were constituted by the purchasers of lots in these areas in order to request and adopt all the necessary measures for regularization, initially through the Institute of Reurb-E. The general objective of the research is to analyze the urban land regularization and the implementation of the right to housing to land acquirers in clandestine allotments, as a measure to promote human rights. In this context, the intention is to better understand the issue, verifying with the competent agencies and judicial proceedings whether the Institute of Reurb-E can regularize the areas clandestinely allocated. The method used is qualitative and procedures performed through the study of articles, books, norms, consultation of public documents and interviews. Finally, the conclusion is that greater participation is necessary in the municipality of Pimenta Bueno, including the reframing of the occupied areas for The Reurb-S, in the case of low-income people, and the assumption of all procedures and costs for regularization, as well as greater participation of society in public policies aimed at land regularization. This Institute of Reurb-S, if well used, can be considered an important instrument in urban expansion with a focus on decent housing for families involved in the form recommended by the Federal Constitution of 1988 and under human rights.

Keywords: City. Right to Housing. Land Regularization. Reurb-E and Reurb-S. Clandestine allotments.

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO 15

1 INTRODUÇÃO 17

2 CIDADE: CONCEITO, EVOLUÇÃO, DIREITOS HUMANOS E EXPANSÃO URBANA 24

2.1 CIDADE: CONCEITO E EVOLUÇÃO 24

2.2 DIREITO À CIDADE, À MORADIA E DIREITOS HUMANOS 39

2.3 EXPANSÃO URBANA E DIREITO À MORADIA 36

2.4 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO BRASIL E EVOLUÇÃO DA LEGISLAÇÃO 41

2.5 REURB-E, REURB-S E DIREITOS HUMANOS 45

3 OCUPAÇÃO E EXPANSÃO URBANA 53

3.1 OCUPAÇÃO E EXPANSÃO EM RONDÔNIA 53

3.2 O MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO: ASPECTOS HISTÓRICOS E EXPANSÃO 57

3.3 DIMENSÕES SOCIOECONÔMICAS DE PIMENTA BUENO 63

4 DOS LOTEAMENTOS 74

4.1 DA EXPANSÃO URBANA AO PARCELAMENTO DO SOLO 74

4.2 DOS LOTEAMENTOS CLANDESTINOS 76

4.3 DAS ÁREAS LOTEADAS CLANDESTINAMENTE EM PIMENTA BUENO 82

4.4 RESUMO E ANÁLISE DA SITUAÇÃO JURÍDICO-PROCESSUAL DE CADA UMA DAS AÇÕES EM ANDAMENTO SELECIONADAS PARA O PRESENTE ESTUDO 86

4.4.1 Dos autos do Processo n.º 0003736-88.2015.8.22.0009 87

4.4.2 Dos autos do Processo n.º 0003757-64.2015.8.22.0009 97

4.4.3 Dos autos do Processo n.º 7001482-23.2015.8.22.0009 99

4.5 O PAPEL DAS INSTITUIÇÕES NA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM PIMENTA BUENO 103

4.5.1 Do Ministério Público e da coleta de dados 104

4.5.2 Da Defensoria Pública e da coleta de dados 106

4.5.3 Do Poder Judiciário 109

4.5.4 Do município de Pimenta Bueno e da coleta de dados 109

4.5.5 Das Associações e da coleta de dados em entrevistas junto aos membros da Diretoria das Associações e município de Pimenta Bueno 111
4.6 DOS OBSTÁCULOS À IMPLEMENTAÇÃO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E POSSÍVEIS SOLUÇÕES 115
CONCLUSÃO 122
REFERÊNCIAS 126
APÊNDICE A – ENTREVISTA 1 134
APÊNDICE B – ENTREVISTA 2 136
APÊNDICE C – ENTREVISTA 3 140
APÊNDICE D – ENTREVISTA 4 144
APÊNDICE E – ENTREVISTA 5 147
APÊNDICE F – ENTREVISTA 6 151
APÊNDICE G – ENTREVISTA 7 164
APÊNDICE H – ENTREVISTA 8 160
APÊNDICE I – QUESTIONÁRIO: DEFENSOR PÚBLICO 172
APÊNDICE J – OFÍCIO AO PREFEITO 175
APÊNDICE K – RESPOSTA AO OFÍCIO 178
APÊNDICE L – QUESTIONÁRIO AO PROMOTOR 180
APÊNDICE M – PROPOSTA PARA A ESCOLA DA MAGISTRATURA DO ESTADO DE RONDÔNIA 182
APÊNDICE N – PROPOSTA PARA O MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO 186
ANEXO A – LEGISLAÇÃO RELACIONADA À PESQUISA 191

APRESENTAÇÃO

Sou filha de pai mineiro e mãe capixaba, os quais chegaram em Rondônia transportados em um veículo conhecido como “pau de arara”. Nasci na área rural de Espigão do Oeste e desde tenra idade já enfrentava a lida diária na terra juntamente com meus irmãos. Meus pais, exímios agricultores, aqui se dispuseram a construir suas vidas longe dos demais parentes, os quais permaneceram em seus estados de origem.

Então, aqui fui criada, estudei na Escola Alice de Moura até a 4ª série e depois, através do Ensino Supletivo, terminei os antigos 1º e 2º graus.

Fui Professora, Conselheira Tutelar, Técnica Judiciária, enquanto cursava Direito pela Universidade Federal de Rondônia e, depois, advogada, inclusive concursada pela Caixa Econômica Federal, instituição na qual permaneci por curto período antes de ingressar na Magistratura do Estado de Rondônia, o que ocorreu no ano de 2005.

Trabalhei como juíza substituta nas Comarcas de Porto Velho, Cacoal, Pimenta Bueno e Espigão do Oeste. Fui promovida para a Comarca de Costa Marques e depois removida para São Miguel do Guaporé. Posteriormente, assumi a titularidade da 1ª Vara Cível de Jaru. Em seguida, fui removida a pedido para Pimenta Bueno, onde trabalhei como titular da 1ª Vara Cível por mais de dez anos, antes de ser promovida para a Comarca da Capital.

Quando trabalhei em Pimenta Bueno, deparei-me com o ajuizamento de diversas ações civis públicas propostas pelo Ministério Público, visando à regularização dos loteamentos clandestinos e responsabilização do Município de Pimenta Bueno e dos loteadores.

Atuei, enquanto magistrada, em tais processos até janeiro de 2020. As ações tiveram grande repercussão no Município, o qual conta com aproximadamente 36 mil habitantes.

Diversas audiências foram realizadas e muitas decisões proferidas, todas com o objetivo de encontrar soluções para a questão, envolvendo as partes, os adquirentes dos lotes e a Defensoria Pública, todos empenhados em buscar as melhores medidas que visassem à implementação do direito à moradia associado ao atendimento das exigências impostas pelas legislações federal e municipal.

A ideia de elaborar a pesquisa com base nessa problemática surgiu em razão de que senti a necessidade de aprofundar os conhecimentos sobre o tema, já que trabalhava diretamente com a questão enquanto magistrada, e assim, poderia contribuir para que todos os envolvidos e interessados pudessem encontrar uma solução que fosse benéfica a tantas famílias pimentenses e a toda a comunidade.

Pela minha experiência profissional lidando diretamente com os problemas trazidos em forma de ações ajuizadas perante o Poder Judiciário, pude perceber a necessidade de ampliação do debate envolvendo a ocupação desordenada do solo em Pimenta Bueno.

Assim, em que pese não mais exercer a jurisdição sobre as ações que foram propostas em razão de não mais atuar na Comarca de Pimenta Bueno, tenho a esperança de que esta pesquisa possa trazer alguma contribuição para os interessados e, em especial, às pessoas que tanto precisam e aguardam por uma solução em busca da realização do sonho da casa própria, da concretização de seu direito à moradia.

1 INTRODUÇÂO

A presente pesquisa tem como tema a regularização fundiária como medida de implementação do direito à moradia sob a ótica dos direitos humanos em ocupações irregulares em Pimenta Bueno, passando pelas vertentes de análise do direito à cidade, da expansão urbana e da responsabilidade do município na gestão da política pública urbana.

Ao longo do trabalho são analisados os conceitos de cidade e sua evolução, de acordo com a visão de diversos estudiosos, objetivando traçar diretrizes que permitam visualizar uma interação entre o direito à cidade e o direito à moradia na forma preconizada pelos direitos humanos.

Os direitos humanos há muito englobam o direito à moradia digna, em que no âmbito internacional diversos diplomas e organismos definiram que as cidades devem buscar garantir a oferta de moradias com condições de habitabilidade em locais adequados e de fácil acesso a todas as camadas sociais.

No Brasil, o direito à moradia digna é garantido tanto na Constituição Federal de 1988 quanto na legislação esparsa, a qual vem se aperfeiçoando ao longo dos anos, visando à implementação de medidas que diminuam o déficit habitacional e proporcionar a regularização de áreas já ocupadas informalmente.

A escolha da temática deu-se em razão da relevância de discutir o direito humano à moradia no cenário enfrentado pelo município de Pimenta Bueno, que, com a expansão urbana, se deparou com diversos loteamentos clandestinos, no total de trinta e três áreas, tendo o Ministério Público do Estado de Rondônia ajuizado dezesseis ações civis públicas visando à regularização e responsabilização do loteador e do ente público no período compreendido entre 2015 e 2018.

O direito à moradia é um direito humano, na medida em que foi consagrado por diversas normas internacionais e nacionais, em especial pela Declaração Universal dos Direitos Humanos e pela Constituição Federal do Brasil de 1988.

A regularização fundiária é um dos passos mais importantes na garantia do acesso à moradia digna, tendo em vista que a formalização traz segurança jurídica ao proprietário do imóvel e à sua família, além de possibilitar que tenha acesso a direitos conferidos à propriedade legal, como o direito de construir, ampliar, reformar, transferir e direitos sucessórios, dentre outros.

As ações ajuizadas, com claro conteúdo de direito à cidade, já que visam à sua proteção e à de seus habitantes, inicialmente, visam obrigar o loteador a regularizar o loteamento com a

adoção de todas as providências previstas na Lei nº 6.766/79 para o parcelamento do solo e responsabilizá-lo pelos danos causados. Quando do ajuizamento da maioria das ações, ainda a Lei nº 13.465/2017 ainda não estava em vigor. Todavia, a aprovação do loteamento, na forma prevista em lei, mostrava-se inviável para o loteador devido ao alto custo, ao baixo valor dos lotes quando vendidos e à falta de condições financeiras para tanto, de acordo com as defesas apresentadas nos processos. O município de Pimenta Bueno, ao contestar as ações, manifestou-se pela impossibilidade de assumir com o ônus da regularização.

Em três ações, os loteadores assumiram o compromisso de regularizar o loteamento arcando com todas as despesas e atos necessários, e assim, as ações prosseguiram. Em algumas outras, os loteadores comprometeram-se em audiência a desfazer os negócios e devolver os valores pagos aos adquirentes.

Em várias dessas ações, os loteadores não assumiram o ônus da regularização nem se comprometeram em desfazer os negócios jurídicos realizados com o consequentemente ressarcimento aos adquirentes ou nem sequer cumpriram os compromissos assumidos.

Assim, o juízo decidiu designar audiência de conciliação com as partes e os adquirentes dos lotes, e estes últimos assumiram o compromisso de constituir uma associação com o fim de buscar a regularização da área por meio da Reurb-E, com amparo no art. 14 da Lei nº 13.465/2017, que facilitou em muito o procedimento para a regularização, quando requerida pelos adquirentes. As solenidades foram presididas pela Juíza Titular da Vara e com a participação do Ministério Público do Estado de Rondônia como autor das ações e dos requeridos Município de Pimenta Bueno e loteador e ainda dos adquirentes dos lotes.

O Defensor Público local as acompanhou e foi nomeado para atuar na defesa dos interesses dos adquirentes. Restando frutíferas as audiências, com a anuência das partes, os adquirentes propuseram-se a constituir associação com o fim de requerer e adotar todas as providências necessárias à regularização por meio de Reurb-E.

O método utilizado é o qualitativo. O procedimento deu-se através de revisão bibliográfica sobre os temas relacionados aos direitos humanos e à moradia, direito à cidade, expansão urbana e regularização fundiária, como livros e artigos, tendo alguns autores pesquisados, tais como Vicente de Abreu Amadei, Paulo Sérgio Ferreira Filho e Henri Lefebvre e Ermínia Maricato, dentre outros.

Foram analisados os processos judiciais, resultantes das dezesseis ações civis públicas propostas, os quais são documentos públicos e que visam à regularização fundiária das áreas dos loteamentos clandestinos, que tramitam no Fórum da Comarca de Pimenta Bueno. De forma mais detalhada e pormenorizada, foram analisados os autos das seguintes ações:

Autos n. 0003736-88.2015.8.22.0009 - atualmente, na data de 6 de Fevereiro de 2021, encontra-se publicada decisão judicial que analisou pedido apresentado pela associação constituição pelos adquirentes dos lotes, os quais juntam notas fiscais relativas a serviços realizados e requerem o perdimento dos lotes remanescentes e não vendidos em prol da associação e prazo para prestar contas dos valores já recebidos. Referida decisão negou o pedido de dilação de prazo e manteve a indisponibilidade dos lotes não vendidos (Num. 52636339, p. 1-2).

Autos n. 0003757-64.2015.8.22.0009 - na data de 6 de Fevereiro de 2021, o feito encontrava-se aguardando decisão judicial após manifestação do Município de Pimenta Bueno e do Ministério Público do Estado de Rondônia, com pedido de suspensão por seis meses, pois o setor onde se encontra localizado o loteamento encontra-se em fase de regularização.

Autos n. 7001482-23.2015.8.22.0009 - na data de 6 de Fevereiro de 2021, o feito encontrava-se aguardando decisão judicial após juntada de manifestação da associação constituída com termo de acordo de transferência da área, objeto do loteamento do antigo proprietário para a associação e manifestação do Ministério Público do Estado de Rondônia requerendo a intimação da associação para que preste esclarecimentos quanto à transação extrajudicial apresentada nos autos, especialmente quanto à quebra da cadeia dominial, ausência de documentos comprovando a alienação feita entre o loteador e um terceiro, tendo em vista que a indisponibilidade da área fora decretada no ano de 2015.

Ainda durante o estudo, foram analisadas a legislação nacional, em especial a Constituição Federal de 1988 na parte atinente ao tema, a Lei nº 6.766/79, o Estatuto da Cidade e a Lei nº 13.465/2017, dentre outras, bem como as normas municipais de Pimenta Bueno que versam sobre o tema.

Entre os meses de julho e setembro de 2020 foram realizadas entrevistas[1] com representantes de cinco das dez associações dos adquirentes dos lotes das áreas loteadas clandestinamente e que são objeto das ações judiciais em andamento, bem como com o Promotor de Justiça responsável pelo ajuizamento das ações, o Defensor Público local que atua diretamente na defesa dos interesses dos adquirentes e das associações, com o Prefeito Municipal, com a Arquiteta, o Engenheiro Civil, o Secretário de Planejamento e Assessoras, todos membros da equipe responsável pelo setor de regularização fundiária de Pimenta Bueno.

[1] As transcrições das entrevistas encontram-se elencadas nos apêndices deste trabalho. A legislação e documentos municipais referidos compõem o anexo.

Os membros das associações, o Prefeito e sua equipe foram ouvidos em entrevistas gravadas e posteriormente gravadas por esta pesquisadora, e a síntese delas com as principais informações encontra-se descrita neste estudo. Já o Promotor de Justiça, o Defensor Público, o Município e o Cartório de Registro de Imóveis responderam ao questionário enviado, do qual também constam na mesma seção as informações mais relevantes.

As entrevistas tiveram por objetivo colher informações relevantes sobre o andamento dos procedimentos relativos à regularização fundiária das áreas loteadas clandestinamente, as medidas já adotadas, as dificuldades encontradas e sobre o impacto para o direito à moradia, bem como sobre a atuação do município de Pimenta Bueno, do Ministério Público do Estado de Rondônia, do Poder Judiciário, das associações de adquirentes, Defensoria Pública e demais envolvidos.

Os membros de associações de adquirentes relataram, em síntese, nas entrevistas dificuldades financeiras para arcar com os custos da regularização, falta de informações e ausência de providências por parte do município e ainda o impacto positivo na implementação do direito à moradia, caso seja concretizada a regularização fundiária.

O Promotor de Justiça relatou as providências adotadas pelo Ministério Público, destacou a omissão do município em seu dever de fiscalização e expectativa pela implantação da Reurb como medida importante para a expansão urbana na cidade.

O Defensor Público relatou as dificuldades das associações, principalmente as financeiras, o que poderia inviabilizar a regularização e que aguarda providências pelo município.

A arquiteta do Município de Pimenta Bueno, ouvida inicialmente no mês de agosto de 2020, relatou que o município tinha dificuldades na interpretação e aplicação da Lei nº 13.465/2017, e que até então nenhuma providência havia sido adotada em relação aos loteamentos em razão de que nenhum requerimento fora apresentado por associações de adquirentes.

O Prefeito e sua equipe, composta por arquiteta, engenheiro civil e assessores, foram ouvidos por videoconferência utilizando a plataforma disponibilizada pelo Google Meet, posteriormente no mês de setembro de 2020, e relataram que o município deu início à regularização de diversas áreas e que o objetivo é a regularização de todas, inclusive arcando com todos os custos nos casos em que houver a classificação como Reurb-S. Que a postura mais ativa do município se deu com a contratação de pessoa com experiência em regularização fundiária para integrar a equipe e que possui os recursos necessários para a realização de todos os projetos, serviços e equipamentos públicos necessários.

Foram colhidas informações através da expedição de ofícios ao Município, o Ministério Público e o Cartório de Registro de Imóveis.

O **objetivo geral** da pesquisa é analisar a regularização fundiária urbana e a implementação do direito à moradia aos adquirentes de terrenos em loteamentos clandestinos como medida de promoção dos direitos humanos.

Os **objetivos específicos** visam:

1. Analisar a expansão urbana e a problemática do direito à moradia em Pimenta Bueno;

2. Verificar a ação do poder público municipal frente a expansão urbana em situações envolvendo ocupações irregulares;

3. Identificar a demanda jurídica no Município de Pimenta Bueno relacionada ao problema da regularização fundiária e respectivos encaminhamentos.

É imprescindível uma avaliação crítica sobre a efetivação da regularização fundiária em Pimenta Bueno e os reflexos na consecução dos seus objetivos para impulsionar mudanças, transformando em um mecanismo eficiente na implementação do direito à moradia.

Com o presente estudo, pretende-se trazer um diagnóstico verificando os obstáculos e dificuldades encontrados tanto pelas associações dos adquirentes das áreas loteadas clandestinamente quanto pelo Município de Pimenta Bueno para que a regularização fundiária possa ocorrer, bem como as possíveis soluções e quais os procedimentos que surtem efeito, inclusive verificando junto aos órgãos competentes e aos processos judiciais se o instituto da Reurb-E se mostra apto a regularizar as áreas loteadas clandestinamente ou se é necessária maior participação do Município de Pimenta Bueno, com o reenquadramento dos loteamentos para a Reurb-S.

Com a pesquisa, pretende-se compreender, assim, a problemática da expansão urbana, bem como o fenômeno da existência de tantos loteamentos clandestinos, no total de trinta e três áreas, no período compreendido entre 2015 e 2018, em especial, no Município de Pimenta Bueno, que possui uma população 36.881 pessoas, conforme estimativa do IBGE no ano de 2020. Nos dez processos analisados e nos quais houve constituição de associações, detectou-se um quantitativo de, ao menos, cento e sessenta e oito famílias atingidas.

Objetiva-se que a pesquisa possa também trazer à reflexão algumas questões relativas à regularização fundiária urbana e os institutos da Reurb-E e Reurb-S trazidos pela Lei nº 13.465/2017 e sua aplicação aos loteamentos clandestinos no Município de Pimenta Bueno, onde foram ajuizadas diversas ações civis públicas perante o Poder Judiciário.

Seguindo a pesquisa, é analisada a ação do poder público municipal ante a expansão urbana em situações envolvendo loteamentos clandestinos, quais as medidas adotadas e se estão

trazendo resultados visando à implantação do direito à moradia digna. Da mesma forma, será destacada, além da atuação do ente público municipal, a do Ministério Público, da Defensoria Pública e do Poder Judiciário no enfrentamento de tal problemática e eventuais resultados práticos, bem como a importância da atuação das associações de moradores que tenham sido constituídas com a finalidade de atuar na regularização das áreas já ocupadas.

O trabalho encontra-se dividido em três seções.

Na primeira é apresentado o conceito de cidade na visão de diversos estudiosos, bem como sua evolução. É feita uma reflexão sobre o direito à cidade e sua correlação com o direito à moradia e os direitos humanos. De maneira simplificada, são analisados a expansão urbana e os problemas causados pela maneira desordenada como vem ocorrendo, como as ocupações irregulares.

A regularização fundiária no Brasil e as normas que tratam do assunto são abordadas, em especial a que trata da Reurb-E e da Reurb-S, com seus conceitos e sua compatibilidade com os direitos humanos.

Na segunda seção, a ocupação e expansão urbana em Rondônia é abordada com alguns de seus aspectos históricos. O município de Pimenta Bueno com sua história, expansão e suas dimensões socioeconômicas de forma a situar o objeto do estudo. São apresentados dados relativos ao Déficit Habitacional, Índice de Desenvolvimento Urbano e outras informações pertinentes.

Na terceira seção os loteamentos são conceituados, bem como são destacadas as áreas loteadas clandestinamente em Pimenta Bueno. São apresentados resumos da situação jurídico-processual das ações judiciais selecionadas para a pesquisa e descrito o papel das instituições na regularização fundiária. Na referida seção também são apresentados os resultados da coleta de dados em entrevistas realizadas. Com base nas mesmas, são relacionadas as principais dificuldades constatadas e apresentadas possibilidades de caminhos a serem seguidos.

Por fim, a conclusão demonstra que deve ser buscada junto aos agentes públicos do setor competente municipal e o Município de Pimenta Bueno a construção de uma solução que possa ser benéfica, tanto para a população envolvida diretamente quanto também para a própria cidade para o desempenho de sua função social.

Nesse tocante, procura-se compreender melhor a atuação de tais associações, as dificuldades encontradas e quais os resultados já obtidos, na busca pela regularização perante os órgãos públicos. Ainda sobre as associações, a necessidade de que sejam envolvidas nas discussões das políticas públicas relativas ao tema de sua atuação e a conscientização de sua importância pelos gestores públicos como instrumento de gestão democrática participativa

perante o município de Pimenta Bueno e da necessidade de somar esforços no enfrentamento e superação dos desafios encontrados.

Desta forma, este trabalho visa analisar e acompanhar o desenvolvimento das ações ajuizadas e os procedimentos adotados judicial e administrativamente, durante a pesquisa, objetivando contribuir para o aprimoramento do procedimento, inclusive sugerindo algumas medidas que podem ser adotadas, a fim de que se torne ferramenta importante na regularização fundiária urbana com foco em moradia digna às famílias envolvidas na forma preconizada pela Constituição Federal e amparada pelos direitos humanos.

2 CIDADE: CONCEITO, EVOLUÇÃO, DIREITOS HUMANOS E EXPANSÃO URBANA

Na presente seção será analisado o conceito de cidade, de acordo com a visão diversos estudiosos, bem como sobre a sua evolução. Serão tratados os conceitos e objetivos do Direito à Cidade e Direito à moradia e a interação com os Direitos Humanos. Será, ainda, realizada uma breve introdução ao estudo da expansão urbana.

Adentramos na noção de regularização fundiária e a evolução da legislação que a disciplina, bem como análise dos institutos da Reurb-E e Reurb-S e sua correlação com os direitos humanos.

2.1 CIDADE: CONCEITO E EVOLUÇÃO

Ao iniciar, buscando entender o conceito de cidade e a correlação existente entre o direito à cidade e os direitos humanos, verifica-se que diversos estudiosos se debruçaram sobre a questão e trouxeram informações relevantes que serão utilizadas para embasar o presente estudo.

No livro "A Ideologia Alemã", Karl Marx e Friedrich Engels, ao tratarem da divisão de trabalho, definiram a cidade como "a realidade da concentração da população, dos instrumentos da produção, do capital, dos prazeres, das necessidades [...]" (2001, p. 55), contrapondo ao significado de campo.

Para Ildefonso Cerdá, autor do plano de expansão de Barcelona, na sua obra "Teoría General de la Urbanización" (1867, apud VASCONCELOS, 2015, p. 169), quando introduziu a noção de urbanização, definiu as cidades como "[...] fragmentos das épocas passadas muito mal reunidas".

Na Alemanha, o geógrafo Friedrich Ratzel, em seu livro "Antropogeographie", propôs a seguinte definição de cidade: "um adensamento contínuo de pessoas e habitações humanas, que ocupa considerável área do solo e que está localizado no centro das principais linhas de tráfico" (1882, apud VASCONCELOS, 2015, p. 2).

Da definição de cidade, compreende-se que ela simboliza um lugar, um local, em que se encontram e interagem diversos seguimentos necessários ao desenvolvimento da vida humana, com seus significados, sua história, suas memórias, além de simbolizar uma espécie de reunião entre as pessoas que nela habitam em torno de bens comuns.

A palavra cidade vem do latim *civitate*, ou *civitas*, da qual nasceram as palavras cidadão e civilização. Urbano é um termo que se origina do latim *urbs*, que significa cidade. Já as

palavras gregas *polis* e *politikos*, deram origem à palavra política (LACOSTE, 2005, p. 21). Assim, desde a origem da palavra, a humanidade já tem uma noção, ainda que primitiva, da ligação direta entre cidade e política.

Max Weber (1921, apud VASCONCELOS, 2015, p. 3) propõe a definição de *comunidade urbana*, com um caráter industrial e comercial predominante, ao apresentar características, como: fortificações; um mercado; um tribunal próprio; formas de associação correspondentes e autonomia pelo menos parcial, o que seria um fenômeno específico do Ocidente, não sendo encontrado nem na Antiguidade nem nas cidades orientais.

O filósofo Henri Lefebvre (2008, p. 62) definiu a cidade como "a projeção da sociedade sobre um local". Não apenas sobre o lugar sensível como também sobre o plano específico, percebido e concebido pelo pensamento, que determina a cidade e o urbano. Discorrendo ainda sobre a definição, o autor esclarece:

> Antes de mais nada, ela exige algumas precisões suplementares. Aquilo que se inscreve e se projeta não é apenas uma ordem distante, uma globalidade social, um modo de produção, um código geral, é também um tempo, ou vários tempos, ritmos. Escuta-se a cidade como se fosse uma música tanto quanto se lê como se fosse escrita discursiva. Em segundo lugar, a definição exige complementos. Ela ilumina certas diferenças históricas atuais: entre os tipos de cidade resultantes da história, entre os efeitos da divisão do trabalho nas cidades, entre as persistentes relações "cidade-território". Donde uma outra definição que talvez não destrói a primeira: a cidade como sendo conjunto das diferenças entre as cidades. Por sua vez, também esta determinação se revela insuficiente; pondo em evidência antes as particularidades do que as generalidades, ela negligencia as singularidades da vida urbana, os modos de viver da cidade, o habitar propriamente dito. Donde uma outra definição, pela pluralidade, pela coexistência e simultaneidade no urbano de padrões, de maneiras de viver a vida urbana (o pavilhão, o grande conjunto a copropriedade, a locação, a vida cotidiana e suas modalidades entre os intelectuais, os artesãos, os comerciantes, os operários etc.). (LEFEBVRE, 2008, p. 62)

Assim, o que vemos hoje na cidade pode ser o reflexo de sonhos, de projetos, e cada um representando, por curto ou longo espaço de tempo, o desejo do ser humano ali representado, seja uma casa, um prédio, uma praça ou uma imensidão de obras, objetos ou a realização de um projeto, que pode ter sido o mundo de alguém, de um ser humano que vislumbrou que poderia dar forma às suas expectativas em busca de vida melhor.

As definições de cidade para o geógrafo inglês David Harvey (1973, p. 174), para o qual a cidade seria "[...] um sistema dinâmico complexo no qual a forma espacial e o processo social estão em contínua interação", e que para entender o sistema urbano devemos entender os relacionamentos existentes nele e as feições independentes no processo social e na forma espacial que podem mudar uma trajetória. Posteriormente, afirmou que a cidade é "o lugar das contradições acumuladas" (HARVEY, 1973, p. 174),

O geógrafo brasileiro Roberto Lobato Corrêa entende o "espaço urbano" como sendo um "espaço fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social, um conjunto de símbolos e campos de lutas" (2004, p. 10).

Assim, a cidade não é apenas um espaço físico, mas a representação de verdadeiras batalhas que são travadas ao longo dos tempos na busca das pessoas por seu próprio espaço, o que leva, muitas vezes, à segregação e a uma verdadeira guerra entre quem detém o poder e aqueles que se curvam a ele.

Para o geógrafo Marcel Roncayolo (1990, apud VASCONCELOS, 2015, p. 20), a cidade "é um território particular ou uma combinação de territórios" e a cidade também organizaria um território ou um sistema de relações. Enfim, ao longo dos tempos, os pensadores e estudiosos traçaram diversos conceitos de cidade.

Santos (1994) estabeleceu a diferença entre "urbano", que é o abstrato, o geral e o externo, e a "cidade", como sendo o particular, o concreto e o interno. A cidade é, ao mesmo tempo, uma região e um lugar. Pumain (2006, p. 303, apud VASCONCELOS, 2015, p. 5) definiu cidade como

> [...] um meio de hábitat denso, caracterizado por uma sociedade diferenciada, uma diversidade funcional, uma capitalização e uma capacidade de inovação que se inscrevem em múltiplas redes de interação e que formam uma hierarquia, que incluem nós de mais em mais complexos que vão desde as pequenas cidades até as maiores.

Para Vasconcelos (2015), o debate sobre a cidade pode ser concluído ao falar sobre o livro "L'Aventure des Mots de la Ville", de Topalov et al. (2010), com 1.492 páginas, contendo 264 artigos, escritos por 160 autores em oito línguas (alemão, árabe, espanhol, francês, inglês, italiano, português e russo), o que mostra a riqueza e a imensidão da temática.

Para Rolnik (1995), de todas as cidades, provavelmente a *polis*, cidade-Estado grega, é a que mais claramente expressa a dimensão política do urbano. No aspecto territorial, a *polis* divide-se em acrópole, que é a colina fortificada e centro religioso, e a cidade baixa, que se desenvolve em torno da "ágora", que é um grande local aberto de reunião. Assim, o seu conceito estava mais relacionado a um aspecto político do que territorial.

Para Zuin e Aieta (2017, p. 194), embora haja a conceituação da palavra, o propósito é significar a cidade e não simplesmente conceituá-la, pois, existe a fala da cidade, dotada de significação; a linguagem urbana pautada de várias significações; a escrita da cidade, do mesmo modo que existe o emprego do tempo, do espaço e da vida cotidiana presente nela, "assim, a cidade passa a ser o espaço social, produto da composição de pessoas, famílias, religião, cultura,

princípios morais e jurídicos etc. Ou seja, uma esfera pública mediada por aqueles que com argumentação política se posicionam nela" (ZUIN; AIETA, 2017, p. 194).

Dessa forma, é de se refletir que o conceito de cidade é bastante amplo e comporta diversas análises e interpretações, podendo, inclusive, ser definida como um lugar onde o indivíduo busca sua realização como ser humano em todos os aspectos da vida. Seja no aspecto profissional, seja na procura ou na escolha de um emprego ou do melhor emprego, aquele que realmente lhe traga satisfação, seja no aspecto pessoal, familiar e social. É também na cidade que o indivíduo espera ter momentos de lazer, diversão ou solidão. É um local onde possa ter seu espaço para concretizar seus sonhos.

Assim, antes de tudo, o indivíduo precisa de um lugar para morar. Um lugar onde possa chamar de sua moradia, seu lar. Analisado o conceito de cidade, a partir da visão dos autores mencionados, passa-se ao estudo de sua evolução.

As primeiras ideias sobre moradia ocorreram no Período Paleolítico, quando o homem buscava locais fixos para se abrigar de predadores. A caverna é exemplo, onde as pessoas conseguiam encontrar segurança, entre outras necessidades. Os primeiros aldeamentos ocorreram nesse período. O processo de evolução para se chegar ao que hoje se entende por cidade encontra-se no período seguinte, o Mesolítico, quando se passa a ter algum conhecimento sobre os processos de fecundidade, alimentação e proteção. Nesse sentido:

> É nele que se encontra uma primeira condição necessária para o aparecimento das cidades, ou seja, a existência de um melhor suprimento de alimentos através da domesticação dos animais, e da prática de reproduzirem os vegetais comestíveis por meio de mudas. (SPOSITO, 1994, p.12).

Desse período em diante, a aldeia passa a apresentar as condições para a origem da cidade, chegando, muitas vezes, a se considerarem o número e o tamanho dos aglomerados para se distinguir a aldeia da cidade.

Os aglomerados foram o tipo de organização social que mais se aproximou das primeiras cidades, e a partir de determinadas condições é possível compreendê-los separadamente das áreas de produção e como a acumulação permitiu a garantia de subsistência às categorias sociais administrativas e às voltadas à segurança com importante diferenciação entre as tarefas econômicas de um lado e as ideologias administrativas e de segurança de outro. A localização do aglomerado tem valor simbólico, pois os sítios escolhidos para as primeiras aglomerações permanentes não resultavam apenas de características naturais, mas também, no fato de os lugares serem revelados, no sentido de serem sagrados (BRUMES, 2001).

As condições naturais influenciavam, pois elas eram um dos maiores empecilhos para a inserção de novas técnicas. Quando estas vieram, mais tarde, proporcionaram um excedente produtivo e um maior crescimento e desenvolvimento dos aglomerados.

O que caracterizou o aglomerado para vir a ser entendido como cidade foi a existência de uma primitiva divisão social do trabalho a partir das comunidades agrícolas. Na Antiguidade, a localização de determinada cidade estava intimamente ligada às condições naturais. Os agrupamentos localizavam-se ao longo dos rios, ou em áreas semidesérticas, onde foi necessário o desenvolvimento de técnicas de controle de cheias ou práticas de irrigação, o que se observou nos agrupamentos ribeirinhos dos rios Amarelo, por volta do ano 1550 a.C., Tigre e Eufrates, em 3500 a.C. na Mesopotâmia.

Na Antiguidade, a Mesopotâmia foi o centro de difusão do fator urbano, incluindo aí suas áreas de conquista. Todavia, a organização da rede urbana ainda repousava em uma divisão social do trabalho, na expropriação do excedente produtivo pelas várias cidades, destinadas à população (BRUMES, 2001).

Nesse período, a cidade já tinha função política. Em alguns casos, como em Atenas e Roma, a cidade política conseguiu dominar tanto pela guerra quanto também pelas trocas (troca pura e comércio), territórios incomparavelmente mais vastos do que os seus arredores imediatos. O único conflito de importância era o que opunha escravos e cidadãos (LEFEBVRE, 1972).

Já na Idade Média, começaram a acontecer certas desagregações que permitiram o aparecimento de relações tão intrínsecas, que culminaram no desenvolvimento e organização de um sistema dominante que se reestruturou a partir das ingerências que foram surgindo com o capitalismo (BRUMES, 2001).

Em um percurso sócio-histórico sobre as cidades e os fenômenos urbanos, Weber (1921_) analisa as diversas formas de organização das cidades na diversidade dos tempos históricos e caracteriza a cidade na sociedade ocidental como um lugar de mercado. Sob o aspecto histórico, observa a diversidade das cidades e da organização das sociedades em seus diferentes modos de produção, e é na transição do feudalismo para o sistema de produção capitalista, quando ocorre a troca de bens e serviços por parte de grupos de indivíduos, criando, assim, uma correlação no ressurgimento da cidade a partir de uma função econômica.

As transformações que ocorreram a partir dos movimentos que marcam a transição da sociedade feudal para um mundo moderno até a Revolução Industrial tornou as cidades como lugar da produção e reprodução socioeconômica e cultural, consolidando historicamente a cidade a estes processos de mudanças e como lugar da precondição capitalista (DUARTE;

SIQUEIRA; DUARTE, 2018, p. 4). Os pesquisadores enfatizam essa linha de raciocínio afirmando:

> As cidades europeias modernas expressavam as mudanças estruturais que estavam ocorrendo na sociedade ocidental como um meio que viabilizava e dava sustentação às transformações, na medida em que se constituíam em ponto de concentração populacional, do trabalho, da circulação de mercadorias, do consumo, da prosperidade burguesa e do poder. As particularidades destes segmentos no conjunto das mudanças que se processavam vão promover também a difusão de um conjunto de novos valores, atitudes e comportamentos que fortalecem o sentido do urbano, alicerçando as bases da nova cidade, a cidade industrial capitalista (CASTELLS, 1984). A partir do final do século XVIII e, principalmente, do início do século XIX, a indústria reorganiza a paisagem urbana, consolidando os novos paradigmas da urbanização contemporânea. No movimento das novas tendências, ressaltamos o pensamento de Castells (1984, p. 95), que historicamente sinaliza que: "O essencial é por mais uma vez em relevo o papel da cidade, papel que muda, enquanto expressão espacial de novas formas de relações sociais". (DUARTE; SIQUEIRA; DUARTE, 2018, p. 7).

Para Lefebvre (2008, p. 63):

> Atualmente, tornando-se centro de decisão ou antes agrupando os centros de decisão, a cidade moderna intensifica, organizando-a, a exploração de toda a sociedade (não apenas da classe operária como também de outras classes sociais não dominantes). Isto é dizer que ela não é um lugar passivo da produção ou da concentração dos capitais, mais sim que o urbano intervém como tal na produção (nos meios de produção).

Segundo Costa Silva (2009, p. 1), as ações em escala-mundo produzem processos diferenciados no território, que se desdobra em dinâmicas globalizadoras e fragmentadoras do tecido social, já que na medida em que as relações sociais adquirem dimensões local e global, há um alargamento dos contextos. Assim, o local não se explica somente pela sua magnitude, exigindo também a compreensão das inextricáveis relações com a totalidade social. Para o estudioso, ocorre verdadeiro processo de segregação territorial nas relações de produção e econômicas com áreas externas à dinâmica econômica nacional, em detrimento das áreas próximas.

2.2 DIREITO À CIDADE, À MORADIA E DIREITOS HUMANOS

Ao descrever sobre as relações entre sociedade e território, Ratzel (1990) já mencionava que estas eram determinadas pelas necessidades de habitação e alimentação. Que a necessidade de habitação é tão simples em qualquer época. Para ele,

> as habitações modernas são em sua maior parte mais duráveis que as dos povos primitivos; mas a caverna artificial que o habitante das grandes cidades de hoje constrói, sobrepondo tijolo por tijolo, em geral não supera em amplitude e comodidade a caverna natural de um homem da idade da pedra (RATZEL, 1990, p, 74)

No Brasil, na década de 1960, inicia-se a formação de um pensamento crítico que defende a função social da propriedade, gestão democrática da cidade, descentralização e municipalização da política urbana, relacionando essas demandas à garantia do direito à cidade, o qual se relaciona aos anseios de quem mora, trabalha, sobrevive, produz no espaço urbano, espaço este marcado pelo poder de alterar e decidir, de modo amplo, os seus destinos e projetos. São consagrados princípios e instrumentos necessários à gestão das cidades, como a exigência de uma política de desenvolvimento urbano que deve ser executada pelos municípios, com o fim de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes (GUIMARÃES, 2017, p. 2). Para Cavallazzi (2007, p. 56-57):

> [...] o direito à cidade como expressão do direito à dignidade da pessoa humana, o núcleo de um sistema composto por um feixe de direitos que inclui o direito à moradia – implícita a regularização fundiária –, à educação, ao trabalho, à saúde, aos serviços públicos – implícito o saneamento –, ao lazer, à segurança, ao transporte público, à preservação do patrimônio cultural, histórico e paisagístico, ao meio ambiente natural e construído equilibrado – implícita a garantia do direito às cidades sustentáveis como direito humano na categoria dos interesses difusos.

O direito à cidade é um dos mais importantes ramos dos direitos humanos, pois relaciona-se à capacidade de fazer e refazer as cidades, o que se liga ao fazer e refazer das características de seres humanos. Além disso, trata-se de um direito social, "comum a todos, pois todo o processo de transformação e requalificação leva de modo inexorável ao aprendizado do exercício do poder coletivo, objetivando melhores condições urbanísticas para a convivência" (MOLINARO, 2009, p. 24).

Segundo Mello (2017), a Constituição Federal de 1988 não usa a expressão "direito", porém, claramente, incorpora a proteção e a promoção da "cidade" como um bem jurídico-constitucional que merece tutela jurídica e judicial e o faz em seu art. 182. Além disso, o Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001) prevê em seu artigo 2º a garantia do "direito a cidades sustentáveis", introduzindo de forma clara esse conceito na ordem jurídica brasileira. Para ele, parece evidente que o direito a uma cidade dotada de características como justiça, sustentabilidade, capacidade de garantir o bem-estar dos seus habitantes, de cumprir a função social da propriedade urbana, é titularizado pela coletividade formada pelas pessoas que habitam ou usam o espaço urbano que constitui a cidade.

Assim, a cidade deve cumprir com sua função social, garantindo o bem-estar de seus habitantes. O direito à moradia digna, portanto, deve ser um de seus pilares, além de ser um dos direitos fundamentais sociais previstos na Constituição Federal de 1988.

Para Mello (2017), os elementos do conteúdo normativo do direito à cidade possui as seguintes posições jurídicas subjetivas: direito à moradia adequada; o direito a serviços públicos adequados; direito à gestão democrática da cidade; direito à mobilidade urbana; direito ao planejamento urbano; direito à proteção do patrimônio histórico, artístico, cultural e paisagístico da cidade; direito à proteção do meio ambiente no espaço urbano; direito ao saneamento básico e direito ao lazer.

Portanto, o direito à cidade abrange de forma patente a garantia do acesso à moradia digna e adequada, já que a maior parte desses elementos reflete diretamente na vida dos que habitam a cidade. Assim sendo, possui total correlação com os direitos humanos.

Para Oliveira e Silva Neto (2020), foi a partir dos movimentos urbanos que o direito à cidade foi alçado como um direito no bojo dos direitos humanos e fundamentais, isto é, tornou-se um direito proclamado nos documentos das instâncias internacionais – como na Conferência Habitat III das Nações Unidas – e nos ordenamentos jurídicos nacionais – como no caso do Estatuto da Cidade no Brasil. Configurou-se, assim, como um direito juridicamente exigível. Para os autores:

> O direito à cidade, em uma linguagem jurídica, associa-se à mais significativa contribuição da racionalidade moral-prática da modernidade, cujo potencial não pode ser minimizado: os direitos da pessoa humana. O direito à cidade, inserido no conjunto dos direitos humanos (no plano internacional) e dos direitos fundamentais (no plano interno), é uma reivindicação indeclinável. (OLIVEIRA; SILVA NETO, 2020, p. 1).

Nesse contexto, a cidade deve desempenhar adequadamente suas funções relacionadas ao bem comum, a fim de garantir o bem-estar de todos os seus habitantes. Para Cavallazzi (2007), a função social da cidade relaciona a tutela da paisagem e o conceito de espaço público, como "a realização da função social da cidade está na razão direta da concreção do conceito de espaço público como elemento mediador na desejada relação de equilíbrio entre o meio ambiente natural e o construído" (CAVALLAZI, 2007, p. 59).

A função social da cidade, expressa por meio de atribuições, serviços, ações que devem ser fornecidas para a sociedade, encontra concretude por meio da função social das propriedades urbanas, públicas ou privadas, que será definida no plano diretor, e dos espaços públicos (GUIMARÃES, 2017).

A moradia digna é a que inclui diversas políticas públicas que devem ser realizadas pelo poder público, como aprovação de normas para regularização fundiária, alteração de padrões urbanísticos para locais ocupados por população de baixa renda, construção de habitações, delimitação de zonas de especial interesse social, muitas delas sem custos para o Estado, cabendo adotá-las dentro do marco da gestão democrática da cidade e da sustentabilidade ambiental (PORTILHO, 2006).

O direito internacional construiu uma obrigatória articulação de três conceitos: direitos humanos, desenvolvimento e autodeterminação. Por isso, e a partir da perspectiva do direito internacional, não se pode falar em desenvolvimento sem respeito aos direitos humanos. Por sua vez, isso supõe, fundamentalmente, o respeito à autodeterminação dos povos (DHESCA, 2010).

Os direitos humanos possuem cinco características que os definem, pois estes são universais, fundamentais, abstratos, morais e prioritários. São essas cinco características que distinguem os direitos humanos dos demais direitos (ALEXY, 2014). Também devem assegurar a todos o direito a uma moradia segura, confortável e digna, a fim de que todos tenham qualidade de vida em um ambiente saudável. O direito à moradia como direito fundamental está associado ao princípio constitucional da dignidade humana.

É importante transcrever o que recomendou a Carta Mundial pelo Direito à Cidade, quando tratou do direito à moradia para observar a preocupação com a população, em especial aos grupos mais vulneráveis socialmente:

> Artigo XLV. Direito à Moradia
> 1. As cidades, no marco de suas competências, devem adotar medidas para garantir a todos(as) os(as) cidadãos(ãs) que os gastos com habitação sejam suportáveis de acordo com sua renda; que as habitações reúnam condições de habitabilidade; que estejam localizadas em lugar adequado e que se adaptem às características culturais de quem as habite.
> 2. As cidades devem facilitar uma oferta adequada de habitação e equipamentos urbanos para todos(as) os(as) cidadãos(ãs) e estabelecer programas de subsídio e financiamento para a aquisição de terras e imóveis, de regularização fundiária e de melhoramento de bairros precários e ocupações informais.
> 3. As cidades devem garantir a todos os grupos vulneráveis prioridade nas leis, políticas e programas de habitação e assegurar financiamento e serviços destinados à infância e à velhice.
> 4. As cidades devem incluir as mulheres nos documentos de posse ou propriedade expedidos e registrados, independentemente de seu estado civil, em todas as políticas públicas de distribuição e titulação de terras, e de habitação que se desenvolvam.
> 5. As cidades devem promover a instalação de albergues e moradias de aluguel social para as mulheres vítimas de violência familiar.
> 6. Todos(as) os(as) cidadãos(ãs), em forma individual, casais ou grupos familiares sem lar têm o direito de exigir das autoridades locais a efetiva implementação do direito à moradia adequada de forma progressiva e mediante a alocação de todos os recursos disponíveis. Os albergues, os refúgios e os alojamentos com cama e café da

> manhã poderão ser adotados com medidas provisórias de emergência, sem prejuízo da obrigação de promover uma solução definitiva de habitação.
> 7. Toda pessoa tem o direito à segurança da posse sobre sua habitação por meio de instrumentos jurídicos que lhes garantam o direito à proteção contra despejos, expropriações e deslocamentos forçados ou arbitrários. As cidades devem proteger os inquilinos da usura e dos despejos arbitrários, regulando os aluguéis de imóveis para moradia, de acordo com o Comentário Geral nº 7 do Comitê de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais das Nações Unidas.
> 8. As cidades devem reconhecer como interlocutores diretos das organizações e movimentos sociais que reivindicam e trabalham para tornar efetivos os direitos vinculados à moradia contidos nessa carta. Atenção muito especial, impulso e apoio deverão ser dados às organizações de pessoas vulneráveis em situação de exclusão, garantindo em todos os casos a preservação de sua autonomia.
> 9. O presente artigo será aplicável a todas as pessoas, incluindo famílias, grupos, ocupantes sem títulos, sem tetos e aquelas pessoas ou grupo de pessoas cujas circunstâncias de moradia variam, em particular os nômades, os viajantes e os ciganos (FÓRUM SOCIAL MUNDIAL, 2006).

Dessa forma, deve ser garantido a todos o direito à moradia digna, na qual seus habitantes detenham condições de exercer sua cidadania, às vistas de oferta adequada de habitação e equipamentos urbanos com programas de regularização fundiária e de melhoramento de bairros precários e ocupações informais.

Em 1948, a Declaração Universal dos Direitos Humanos, em seu artigo 25.1, já conferiu proteção expressa ao direito à moradia:

> Toda pessoa tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e à sua família saúde e bem-estar, inclusive alimentação, vestuário, habitação, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis, e direito à segurança em caso de desemprego, doença, invalidez, viuvez, velhice ou outros casos de perda dos meios de subsistência fora de seu controle. (UNESCO, 1948).

O direito à moradia é tutelado em âmbito internacional e foi objeto de diversas Conferências, tratado como um direito humano, dentre as quais: Conferência do Meio Ambiente e Desenvolvimento do Rio de Janeiro (1992); Conferência dos Direitos Humanos de Viena (1993), Conferência sobre População e Desenvolvimento do Cairo (1994); Conferência sobre Desenvolvimento Social de Copenhagen (1995), Conferência das Mulheres de Beijing (1995), Conferência sobre Assentamentos Humanos – Habitat II de Istambul (1996) (NUNES, 2017, p. 11).

De acordo com a Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República – SDH/PR, em 1978, após uma reunião em Vancouver (Canadá) conhecida como Habitat I, foi criada a Habitat, agência da ONU para assentamentos humanos, que tem por finalidade a promoção de cidades social e ambientalmente sustentáveis e com o objetivo de prover abrigo adequado para todos.

Em 1996, as Nações Unidas realizaram uma segunda conferência sobre cidades, a Habitat II, em Istambul (Turquia), para avaliar duas décadas de progresso desde a Habitat I em Vancouver e definir novas metas para o novo milênio. A Agenda Habitat é adotada por 171 países e contém mais de 100 compromissos e 600 recomendações. Assim, alcançou-se um entendimento sobre o direito à moradia adequada como um dos elementos do direito a um padrão de vida adequado, o que auxilia nas políticas públicas para garantir acesso e proteção à moradia adequada com o objetivo de reduzir de reduzir a pobreza e promover o desenvolvimento sustentável.

A Organização das Nações Unidas (ONU) reúne perto de 12 documentos que tratam do direito à moradia, entendendo esta como adequada quando garantir segurança da posse, disponibilidade de serviços, infraestrutura e equipamentos, habitabilidade, não discriminação, priorização de grupos vulneráveis e localização adequada, dentre outros (MAIA, 2017).

O Brasil ratificou o Pacto Internacional dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais e assim, assumiu o compromisso de promover e proteger o direito à moradia, conforme o artigo 11 do referido diploma (BRASIL, 2013).

Conforme dispositivo acima mencionado, os estados signatários reconhecem o direito de todas as pessoas a um nível de vida suficiente para si e para as suas famílias, incluindo alimentação, vestuário e alojamento suficientes, bem como a um melhoramento constante das suas condições de existência. Além disso, pressupõe a conjugação com outros direitos humanos e fundamentais, tais como: segurança, dignidade, infraestrutura de qualidade, localização adequada etc. Necessária para garantir o direito à moradia adequada é a disponibilidade de serviços, materiais, facilidades e infraestrutura com custo acessível aos grupos desprivilegiados, tais como: idosos, crianças, deficientes físicos, pessoas com problemas crônicos de saúde, vítimas de desastres naturais, pessoas vivendo em áreas propensas a desastres (BRASIL, 2013).

Como pode ser verificado acima, a moradia digna é um direito humano tutelado fortemente no âmbito internacional. Como o Brasil é signatário de diversos diplomas internacionais que protegem o direito à moradia, é imperioso que haja a adoção de legislação interna adequada e políticas públicas com a adoção de medidas capazes de garantir a efetivação de tal direito.

O direito à moradia é garantido no Brasil pela Constituição Federal de 1988 em seu artigo 6º, por meio da Emenda à Constituição nº 26, de 2000. Além disso, referida norma possui um capítulo específico sobre política urbana.

No Brasil, a evolução na organização das cidades desenvolveu-se também no campo legislativo, com o surgimento de diversos institutos jurídicos que, ao longo do tempo, vem tentando aprimorar a estrutura urbanística e garantir o direito à moradia.

A legislação urbana surgirá somente quando for necessária para a estruturação do mercado imobiliário urbano, como os Códigos Municipais de Posturas, do final do século XIX, com finalidade clara de subordinar certas áreas da cidade ao capital imobiliário acarretando a expulsão da massa trabalhadora pobre do centro da cidade, contribuindo, assim, para a ordenação do solo de parte da cidade, mas também, contribui, ao mesmo tempo, para a segregação espacial.

Assim, a escassez de moradia alimenta a extração da renda imobiliária. A terra é submetida aos capitais de promoção, construção e financiamento imobiliário convivendo com formas arcaicas de produção do espaço como a autoconstrução em loteamentos ilegais ou em áreas invadidas, fazendo com que a maior parte da produção habitacional no Brasil ocorra à margem da lei (MARICATO, 2003).

Além disso, a propriedade imobiliária em geral e a habitação configuram uma das mais novas e poderosas fronteiras da expansão do capital financeiro, o que exige que os municípios adotem políticas públicas que priorizem o bem-estar da população com moradias dignas e não somente a distribuição de riqueza, visando reduzir as desigualdades sociais.

Para Silva (2018), o Brasil formou-se através de um processo histórico de viés patrimonial, no qual os resquícios de colonialidade ainda persistem e por não serem condizentes com as demandas sociais, contribuem para a desigualdade distributiva que permeia nosso território, em especial a população que luta por direito à moradia digna, favorecendo o crescimento da segregação urbana e a favelização, consequência dos deslocamentos urbanos e rurais. E acrescenta que:

> Ademais, historicamente a concentração do Direito em promover a garantia da propriedade privada e não da moradia, esteve sempre presente na própria Constituição, demonstrando que os interesses individuais e privados se sobrepõem aos interesses da coletividade. Na sociedade contemporânea brasileira fenômenos múltiplos ocorrem para dar sentido ao progresso da civilização, vivenciando uma época onde os aglomerados urbanos são cada vez mais crescentes, haja vista a migração rural-urbana que ocorreu de forma desordenada, dando lugar à segregação urbana e gentrificação. Do mesmo modo, a garantia do direito humano ou fundamental à cidade e à moradia, aliado ao aprimoramento das legislações urbanísticas, expressa o debate sociojurídico que surge como resposta às exigências de uma sociedade mais plural e de consciência cidadã. (SILVA, 2018, p. 2).

É relevante que, além da previsão do direito à moradia, seja realizado um planejamento urbano que considere toda a cidade, com áreas urbanas e rurais, leve em conta as

particularidades locais e as características da comunidade. Para a efetivação de tal direito, o Poder Público deve priorizar as camadas da população que estão em alguma condição de hipossuficiência, mas a efetivação pode dar-se por etapas, paulatinamente. É possível pensar numa política pública que, no primeiro momento, realize a regularização jurídica do assentamento e, depois, implante, progressivamente, o abastecimento de água por rede geral canalizada, forneça iluminação elétrica e execute o tratamento de resíduos sólidos, dentre outras medidas.

A execução de todas essas etapas pode demandar tempo, para que haja elaboração de planos e metas, definição de custos e realização de acordos de cooperação, dentre outros. Pode haver um longo lapso temporal até que se efetive plenamente o direito à moradia e dos caminhos para dotar essa trilha de legitimidade é chamar a própria comunidade para participar desse processo decisório, a fim de selecionar quais as prestações são mais urgentes (OUTEIRO; NASCIMENTO, 2016).

Para tanto, é imprescindível uma política séria com a finalidade de implementar regularidade aos imóveis habitacionais no país, a fim de que seus moradores gozem da segurança jurídica garantida aos proprietários, conforme será visto adiante.

2.3 EXPANSÃO URBANA NO BRASIL E DIREITO À MORADIA

A expansão urbana ocorreu de forma significativa no Brasil relativamente há pouco tempo. Houve um conjunto de mudanças estruturais na economia e na sociedade brasileira a partir da década de 1930, todavia somente em 1970 a população urbana se tornou maior do que a rural.

As cidades já faziam parte da paisagem social do país desde os períodos da Colônia e do Império. Durante a República Velha, período compreendido entre 1889 e 1930, houve expansão da economia cafeeira, e com o aumento expressivo da industrialização ampliaram-se as relações mercantis entre as diferentes regiões e intensificaram-se as migrações.

A partir de 1930, a urbanização incorporou-se às transformações estruturais pelas quais passavam a sociedade e a economia, o que somou ao acelerado processo de industrialização da economia na segunda metade da década de 1950, expandindo-se os sistemas de transportes e dos meios de comunicação. O processo de urbanização foi rápido e superior à dos países mais avançados. Após a década de 1950, a população urbana passou de 19 milhões para 138 milhões, multiplicando-se mais de sete vezes, com taxa média anual de crescimento de 4,1%. Somente

entre 1960 e o fim dos anos 1980, o auge do ciclo, estima-se que saíram do campo em direção às cidades quase 43 milhões de pessoas (BRITO; SOUZA, 2005). Relatam os pesquisadores:

> Como foi mencionado, a migração interna em geral - e não só a rural-urbana - constituiu um dos elos mais importantes entre as profundas mudanças estruturais e a grande transformação urbana. O intenso crescimento da economia urbano-industrial - que se deu depois do Plano de Metas e se estendeu até o final dos anos 1970 - foi, do ponto de vista espacial e social, extremamente desequilibrado. Muito concentrado no Estado do Rio de Janeiro e, mais ainda em São Paulo, o desenvolvimento da economia ampliou os desequilíbrios regionais, inclusive entre a cidade e o campo, uma vez que este não conseguia gerar o número de empregos que atendesse ao crescimento da sua força de trabalho. As migrações internas redistribuíam a população do campo para as cidades, entre os Estados e as diferentes regiões do Brasil, inclusive onde se expandia a fronteira agrícola. Mas elas dirigiam-se, principalmente, para as regiões metropolitanas, muito especialmente as do Sudeste - e, principalmente, a de São Paulo. Apesar do grande crescimento da economia e da oferta de empregos até o fim da década de 1970, as migrações internas, frutos dos desequilíbrios econômicos e sociais nas regiões de origem, acabavam por reproduzi-los nas regiões de destino. (BRITO; SOUZA, 2005, p. 2).

A primeira década do século XXI seria conhecida como o momento no qual o mundo passou pela transição urbana, em que mais de 50% da população do mundo passa a viver em área urbana. O Brasil já vivia essa realidade desde a década de 1960, experimentando desafios para a compreensão dos processos sociais oriundos da peculiaridade da vida urbana. Discutem-se a dicotomia rural-urbana, a periurbanização, as formas de assentamento ilegal, a periferização, sobretudo pela emergência de mudanças ambientais cada vez mais evidentes para a vida da população. A expansão urbana assume contornos advindos de mudanças importantes na esfera da vida cotidiana e traz desafios para o planejamento urbano e regional, como os fluxos de movimentos populacionais diários dentro das principais aglomerações urbanas brasileiras. Ampliar os espaços de vida da população demanda uma nova abordagem para o entendimento dos processos intraurbanos (OJIMA, 2008).

Na América Latina, a expansão urbana deu-se de forma diferenciada em termos cronológicos e em relação aos processos sociais subjacentes, observando-se uma expansão da área urbana pela “expulsão” da população mais pobre e vulnerável para as áreas mais afastadas dos grandes centros, marcando um paradigma que se cristalizou em torno da dicotomia centro-periferia. Esse processo foi marcado pelo processo de verticalização dos centros urbanos e a consequente valorização do solo nessas áreas. No Brasil, o processo de urbanização já começa a apresentar mudanças. O número de condomínios e loteamentos fechados já é expressivo e o seu surgimento faz parte de um novo padrão de segregação espacial e desigualdade social na cidade, substituindo aos poucos o padrão dicotômico centro-periferia (OJIMA, 2008).

Para Oliveira Guimarães (2017), ao discorrer sobre o fechamento das escolas no campo como um dos principais fatores que levam ao êxodo rural e as péssimas condições de acesso e permanência nesses espaços, pois os trabalhadores possuem as piores condições de trabalho além de pouca qualificação técnica e cultural e não possuem os recursos básicos do direito social moderno, como saúde, educação e previdência social.

Tal fato, aliado à ausência de políticas públicas de fixação do homem no campo, faz com que ele se mude para a cidade na esperança de ter condições mínimas de moradia, saúde e educação. Além disso, o acréscimo da urbanização sem prévio planejamento gerou problemas de ordem socioeconômica, dentre eles, a falta de habitação adequada que possa atender à população de modo condizente com os direitos fundamentais exigidos legalmente (ZUIN; AIETA, 2017).

A problemática da urbanização brasileira exige, pois, que a legislação seja adequada a sanar os efeitos maléficos da dicotomia acima mencionada, bem como a existência de políticas públicas que satisfaçam ao mínimo existencial para a população, especialmente a mais vulnerável economicamente e para que seja incentivado o desenvolvimento da cidade de forma sustentável.

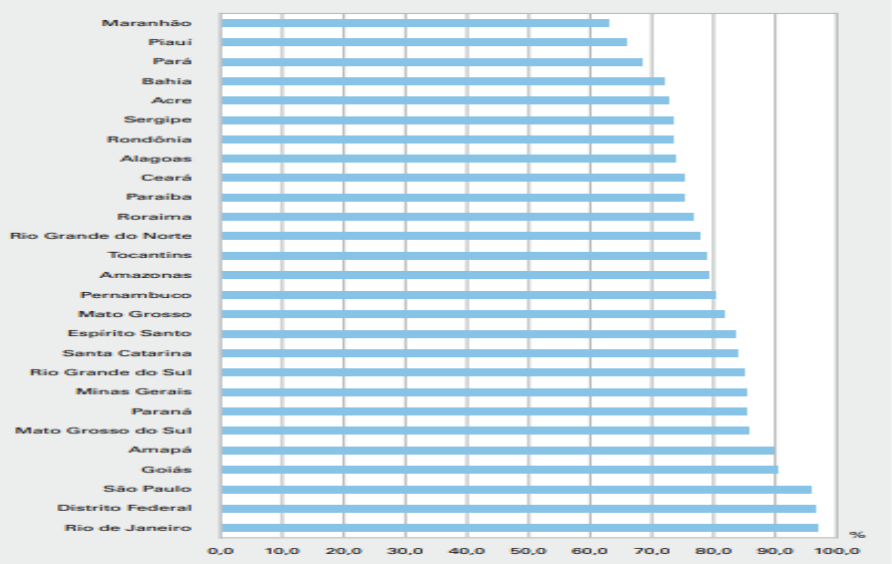
Deve ser garantido a todos, em especial aos mais vulneráveis, o direito à moradia digna, na qual seus habitantes detenham condições de exercer sua cidadania, à vista de oferta adequada de habitação e equipamentos urbanos com programas de regularização fundiária e de melhoramento de bairros precários e ocupações informais. Conforme demonstra-se abaixo, a urbanização no Brasil vem aumentando a cada Censo realizado, sendo que a Região Norte passou de 59% em 1991 para 73,5% em 2010 (IBGE, 2010):

Tabela 1 – Grau de Urbanização, segundo as Grandes Regiões – 1991/2010

Grandes Regiões	**Grau de urbanização (%)**		
	1991	**2000**	**2010**
Brasil	**75,6**	**81,2**	**84,4**
Norte	59,0	69,9	73,5
Nordeste	60,7	69,1	73,1
Sudeste	88,0	90,5	92,9
Sul	74,1	80,9	84,9
Centro-Oeste	81,3	86,7	88,8

Fonte: IBGE (2010).

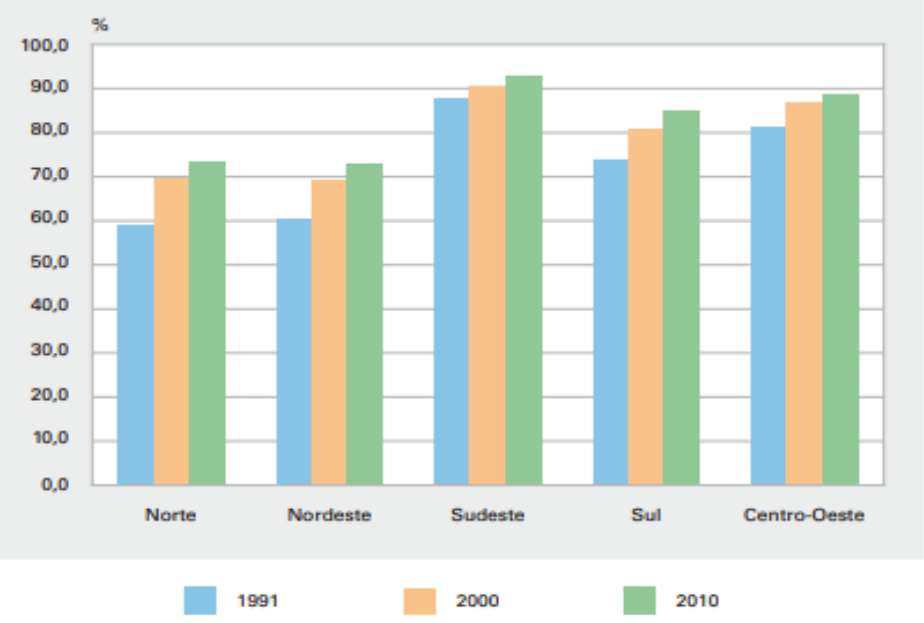
Gráfico 1 – Grau de Urbanização, segundo as Grandes Regiões – 1991/2010



Fonte: IBGE (2010).

O Estado de Rondônia, comparado aos demais, não apresentou aumento tão elevado, conforme pode ser verificado abaixo, ficando à frente de apenas seis Estados. Na Região Norte superou os Estados do Pará e do Acre (IBGE, 2010).

Gráfico 2 – Grau de Urbanização, em ordem crescente, Unidades da Federação - 2010



Fonte: IBGE (2010).

Segundo Machado (1993), as modificações nas interações fundamentais definidoras do funcionamento e da evolução das cidades tem chamado atenção dos estudiosos, os quais discutem não só o destino das grandes cidades como a dinâmica do sistema urbano como algo mais amplo e mais complexo do que somente a expansão das redes urbanas. Como resultado, há o reconhecimento de que existe uma urbanização da população ao ponto de que o mundo se configura como uma "sociedade urbana", não só pelo aumento da população que habita a cidade, ou foram detectados "territórios urbanos", mas porque a urbanização se tornou uma "metáfora resumida da espacialização da modernidade e do planejamento estratégico da vida cotidiana" (MACHADO, 1993, p. 1).

Os dados oficiais recentes sobre a distribuição da população urbana na Amazônia registram a permanência das capitais como cidades primazes, porém indicam também o crescimento do número de pequenas cidades entre 10 mil e 50 mil habitantes. Duas características principais destacam-se na configuração geográfica da distribuição desses núcleos: a "condensação" dos núcleos urbanos novos em três áreas no sudeste do Pará, norte de Mato Grosso e centro-sul de Rondônia, estreitamente vinculada à presença da rede viária, e o crescimento diferenciado dos núcleos existentes ao longo da rede fluvial (MACHADO, 1993).

A urbanização da população amazônica tem sido ampliada nas últimas décadas. Em 1940, a população urbana representava 27,7%, em 1960 já era 37,7% e, em 1980 chegou a 51,6% do contingente demográfico. Outro aspecto que merece destaque é a elevada concentração que vem ocorrendo nas últimas décadas de seis centros urbanos: Belém, Manaus, Porto Velho, Macapá, Rio Branco e Boa Vista, os quais representavam 62,1% da população urbana da região. Já em 1980, o percentual subiu para 64,3%. A transformação ocorreu durante os anos de 1960 a 1980 na Amazônia, privilegiando as cidades capitais. Núcleos de povoamento que se apresentavam estagnados ou que nunca tinham apresentado maior importância, com a abertura de rodovias de penetração associado à valorização econômica, se revitalizaram (NASCIMENTO, 2011).

O padrão de ocupação mostra que a concentração do povoamento se deu principalmente ao longo dos eixos de circulação fluvial e rodoviários e teve suas raízes na história da região marcada por dois períodos importantes na evolução das cidades amazônicas. O primeiro foi o período da borracha, no final do século passado, e o segundo correspondeu à abertura do espaço amazônico e sua interação ao espaço nacional, a partir de políticas de ocupação com a construção de estradas. Este último foi o responsável pela implantação de uma dinâmica de urbanização diferente dos padrões naturais e sociais da região, fazendo com que os núcleos

urbanos assumissem uma lógica econômica diversa de atrativo populacional e de integração social, reflexo dos processos sociais ligados ao crescimento do país.

As transformações fizeram as cidades assumirem a função de escoar os produtos do extrativismo e a mineração e trouxeram elementos que contribuíram para que se estabelecesse na Amazônia uma rede de cidades. Rede esta que não representa mais a expressão do capital mercantil nem é condição para o seu funcionamento, mas tem novos significados, através das modificações funcionais e na organização interna dos núcleos preexistentes e da criação de novos núcleos pelo capital industrial, financeiro ou pelo Estado capitalista. Estes foram os principais fatores responsáveis pela introdução de novas atividades, populações e relações sociais de produção na Amazônia e que permitiram aos centros urbanos amazônicos adquirirem a complexidade atual (NASCIMENTO, 2011).

Assim, é evidente que o crescimento da população urbana sem planejamento adequado trouxe diversos problemas para as cidades, dentre eles, a ocupação desordenada do solo. Os Municípios não tiveram ou não buscaram propiciar um planejamento adequado a fim de minorar os efeitos da rápida expansão.

2.4 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO BRASIL E EVOLUÇÃO DA LEGISLAÇÃO

De acordo com Mello (2017), mesmo que o direito à cidade não garanta justiciabilidade plena e irrestrita, o mesmo é fundamento normativo para diferentes obrigações, como políticas públicas e a adoção de ações e práticas que promovam os bens, valores e interesses tutelados pelo direito e que permite investir na promoção do direito à cidade pela via judicial em casos de evidente omissão ou ineficiência pública ou privada sem correr o risco de transferir para o Poder Judiciário a gestão da vida urbana. O direito à moradia adequada pode apresentar-se como um direito coletivo a políticas públicas de habitação popular, à regularização fundiária e direito a usucapião individual e coletiva.

Dentre as medidas de gestão da política pública urbana, a regularização fundiária é primordial para a garantia do acesso a uma cidade mais sustentável e mais justa e moradia adequada. A regularização fundiária urbana pode ser conceituada como sendo um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e a titulação de seus ocupantes, apresentando, neste contexto, na forma de um estudo de viabilidade urbanística visando à melhora das condições de habitabilidade de loteamentos clandestinos (NUNES; FIGUEIREDO JUNIOR, 2018).

Ao longo dos anos, as cidades brasileiras sofreram diversas mutações, resultado do crescimento acelerado e desordenado do solo, dentre outros fatores. O parcelamento do solo visando à expansão urbana é uma realidade cada vez mais presente em nossas cidades e a legislação evolui, buscando oferecer ao cidadão brasileiro o acesso mais facilitado a moradia digna.

O loteamento urbano é a repartição do solo para edificação, sendo o núcleo de formação ou expansão da cidade, cujo processo tem dois aspectos inteiramente distintos: o urbanístico e o civil. Assim, foi editado o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, regulamentado pelo Decreto nº 3.079, de 15 de setembro de 1938, visando garantir a existência das áreas loteáveis e assegurar a regularidade das alienações dos lotes, e, para tanto, indicou os instrumentos formais necessários ao loteamento e estabeleceu os registros convenientes à seriedade dessas transações imobiliárias. Posteriormente, a União promulgou a Lei nº 9.649, de 11 de março de 1949, e expediu o Decreto-lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, que complementaram a legislação federal anterior, relativamente às condições civis do loteamento urbano (MEIRELES, 1975).

Como visto, o Brasil editou ainda diversas normas disciplinando o assunto. Segundo Abelha, na década de 1980 já tínhamos o denominado “movimento nacional pela reforma urbana” (2017, p. 1), que culminou com a dedicação de capítulo específico na Constituição Federal de 1988 à política urbana. Desde então, surgiram diversas normas disciplinando a questão que o pesquisador elenca, conforme a seguir:

1. Constituição Federal (1988): A CF/88 (arts. 182 e 183) privilegiou a função social da propriedade e previu figuras como o plano diretor municipal, o parcelamento e a edificação compulsórios, o IPTU progressivo no tempo, a desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública, redução de tempo para a usucapião de área urbana de até 250 metros quadrados e a impossibilidade de usucapir imóveis públicos.

2. Estatuto da Cidade (2001): Surgiu um projeto de lei que visava regular os artigos 182 e 183 da Constituição Federal para estabelecer diretrizes gerais da política urbana brasileira. A Lei nº 10.257/2001 deu destaque à regularização fundiária. Ela aparece como diretriz geral e instrumento jurídico de política urbana, não só de forma autônoma, mas também, como um dos fundamentos para o direito de preempção e a transferência do direito de construir, surgindo, ainda, como parte integrante das operações urbanas consorciadas.

3. Medida Provisória 2.220 (2001): Dispôs sobre a concessão de uso especial e criou o Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano (CNDU), medida importante ao garantir ao ocupante, mediante preenchimento de requisitos, o direito à concessão de uso especial para fins de moradia.

4. Lei do SNHIS (2005): A Lei nº 11.124/05 instituiu o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), criou o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) e instituiu o Conselho Gestor do FNHIS. O SNHIS passou a centralizar todos os programas e projetos destinados à habitação de interesse social. O FNHIS, de natureza contábil, tem o objetivo de centralizar e gerenciar recursos orçamentários para os programas estruturados no âmbito do SNHIS, destinados a implementar políticas habitacionais direcionadas à população de menor renda.

5. Lei de Acesso aos Imóveis da União (2007): A Lei nº 11.481/07 cuidou, basicamente, do acesso aos imóveis da União por beneficiários de programas habitacionais, valorizando a posse de imóveis pela população carente.

6. MCMV e legitimação de posse (2009): a mesma lei que instituiu o Programa Minha Casa Minha Vida (Lei nº 11.977/09) tratou da regularização fundiária por meio do Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU), prevendo a legitimação de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística e, decorridos 5 anos do registro dessa legitimação, a sua conversão em propriedade.

7. Os Institutos da Reurb-E e Reurb-S (2017): regulados pela Lei nº 13.465/17, a qual será tratada em algumas de suas nuances no decorrer desta pesquisa.

Assim, com a edição da Lei nº 13.465/2017, a qual criou, dentre outros, os institutos da Reurb-E e Reurb-S que são instrumentos jurídicos de política urbana, um conjunto de normas gerais e procedimentos objetivando a tirar da informalidade determinados núcleos urbanos e seus ocupantes e que será objeto de análise mais detalhada adiante.

O acesso à regularização de áreas ocupadas tornou-se menos burocrático visando facilitar o acesso à moradia e realização do sonho da casa própria para muitas pessoas, em especial aquelas de baixa renda. Os municípios brasileiros, na considerável maioria, não possuem recursos para implementar a regularização fundiária. Assim, com o trâmite facilitado e sem tantas exigências, os institutos da Reurb-E e Reurb-S podem ser meios eficazes na garantia da plenitude do direito à moradia, inclusive nos loteamentos clandestinos.

Os loteamentos clandestinos são assim denominados por ser ilegais, por se tratar de lugares com pouca ou nenhuma infraestrutura instalada, serviços públicos deficitários ou inexistentes e com moradias usualmente autoconstruídas com muitas deficiências e os imóveis totalmente destituídos de documentação básica sem poder proporcionar prerrogativas que o sistema legal oferta à propriedade legal, com acesso a meios de financiamento e exercício de direitos sucessórios, dentre outros (D’OTTAVIANO; SILVA, 2010).

Muitos proprietários de terra atuam no sentido de obter a maior renda fundiária de suas propriedades, interessando-se em que estas tenham o uso que seja o maior remunerador possível, especialmente uso comercial ou residencial de status. Estão particularmente interessados na conversão da terra rural em terra urbana, ou seja, tem interesse na expansão do espaço da cidade na medida em que a terra urbana é mais valorizada que a rural. Isso significa que estão interessados no valor de troca da terra e não no seu valor de uso (CORRÊA, 2004).

Além disso, aumenta a exclusão social e os processos de segregação territorial, em regra, para os menos favorecidos economicamente:

> De maneira geral, pode-se afirmar que o crescimento das grandes cidades brasileiras ao longo da segunda metade do século XX se caracterizou pela configuração de duas cidades distintas: uma cidade legal, consolidada pela implementação de parcelamentos oficiais (legalizados) localizados, em geral, em áreas mais centrais, destinados à moradia das classes médias e altas; e uma cidade ilegal, destinada à moradia das classes baixas, caracterizada pela implantação de loteamentos ilegais (ou irregulares) nas porções periféricas dos municípios e pela consolidação de favelas em diversas áreas das regiões mais centrais. (D'OTTAVIANO; SILVA, 2010, p. 4).

Nos termos da Lei nº 13.465/2017 (BRASIL, 2017), regularização fundiária urbana é o conjunto de intervenções que "abrangem medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes" (art. 9º), pautada pelos princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental, e de ordenação territorial eficiente e funcional (art. 9º, § 1º), no fim maior de garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas (art. 10, VI), com efetivação das funções sociais da propriedade e da cidade (art. 10, VII e VIII).

De acordo com Amadei (2018), a regularização fundiária é categoria jurídica diretiva, enquanto fim e direção da política de reengenharia rural e urbana, ou de saneamento dos males do campo e da cidade e matriz, enquanto gênero de várias formas de regularizar, abarcando a multiplicidade dos aspectos de irregularidades prediais (da falta de titulação às graves desordens habitacionais, passando por deficiências de empreendimentos, de edificação, de parcelamento do solo, de uso e ocupação etc.); e procedimental, na medida em que abrange várias etapas, instrumentos e atos voltados à regularização singularmente considerada.

Hoje em dia, a regularização fundiária é vista como gênero de uma pluralidade de medidas de saneamento ou de intervenções públicas ante os diversos aspectos irregulares, tanto em empreendimentos e imóveis rurais quanto em urbanos, tanto na esfera da propriedade privada quanto na esfera do domínio público (AMADEI, 2018).

A lei trata tanto da regularização fundiária rural quanto urbana, e nesta segunda distinguem-se a de interesse social (Reurb-S) e a de interesse específico (Reurb-E). Disciplina ainda a regularização fundiária de área pública da regularização fundiária de área particular.

A regularização fundiária por meio da Lei nº 13.465/2017 foi definida nas ações judiciais para ser aplicada aos loteamentos clandestinos no Município de Pimenta Bueno, objeto da pesquisa de campo, com a finalidade de regularizá-los e propiciar o acesso ao direito à moradia digna, na forma preconizada pelos Direitos Humanos.

Ao longo dos anos, as cidades brasileiras sofreram diversas mutações, resultado do crescimento acelerado e desordenado do solo, dentre outros fatores. Inicialmente, como uma prática sem muitas regras, permitiu muitas negociações abusivas e especulativas, lesando os direitos dos adquirentes, o que obrigou o legislador a criar institutos que regulassem a situação, combatendo os males causados.

Dessa forma, o direito à cidade torna-se um instrumento garantidor para que o Poder Judiciário possa ser acionado pelo Ministério Público e outros legitimados, visando à proteção coletiva dessa população e seus direitos.

O direito à cidade pela sua dimensão coletiva em princípio não poderá ser utilizada a tutela de direitos individuais, salvo quando se tratar de um interesse individual que participa de um interesse coletivo pertencente ao conteúdo normativo do direito. Quando possível, a tutela judicial do direito à cidade enquanto um direito autônomo resolve-se com a postulação judicial de condenação do Poder Público à execução de políticas públicas ou medidas administrativas, entre outros, com imposição de obrigações positivas, mediante ação civil pública e a ação popular, e eventualmente a ações de controle de constitucionalidade. Um dos efeitos jurídicos do direito à moradia adequada é o dever de regularização fundiária e urbanística de loteamentos irregulares e clandestinos (MELLO, 2017).

2.5 REURB-E, REURB-S E DIREITOS HUMANOS

Nas cidades pequenas e médias, o acesso à moradia dá-se de forma cada mais constante, pela autoconstrução nos loteamentos ilegais periféricos. Devido à falta de uma política habitacional eficiente para a população de baixa renda, o mercado habitacional informal tem sido decisivo na configuração das cidades brasileiras. A moradia, em um loteamento irregular, representa para seus moradores a exclusão da cidade legal. A falta de titularidade do imóvel, aliada à falta de infraestrutura, é um dos indícios de precariedade da moradia. A ausência quase

total do poder público local reforça a condição de exclusão social (D'OTTAVIANO; SILVA, 2010). Nesse sentido:

> Os loteamentos ilegais existentes no contexto brasileiro, na maioria das vezes, são lugares com pouca ou nenhuma infraestrutura instalada, serviços públicos deficitários ou inexistentes (escolas, postos de saúde etc.) e com moradias usualmente regularização fundiária no Brasil: velhas e novas questões 203 autoconstruídas, com várias deficiências, principalmente em relação à iluminação e à ventilação naturais mínimas. São também imóveis totalmente destituídos da documentação básica para proporcionar aos seus detentores as prerrogativas que o sistema legal oferta à propriedade legal, como o acesso a meios de financiamento e a possibilidade do exercício pleno dos direitos sucessórios, dentre outros. Ofertam, pois, aos seus habitantes, condições indignas e injustas de moradia (D'OTTAVIANO; SILVA, 2010, p. 2-3).

Os dados sobre precariedade habitacional no Brasil mostram que programas de regularização urbanística e fundiária são necessários. Todavia, os instrumentos disponibilizados para combater essa realidade ainda não eram suficientes, pois propiciavam uma abordagem que não considerava a exata dimensão do problema faltando elementos essenciais para alterar esse enfoque tradicionalmente dado ao direito da propriedade urbana (D'OTTAVIANO; SILVA, 2010).

Diversas leis trataram da regularização fundiária no Brasil. Todavia, os institutos da Reurb-E e da Reurb-S foram trazidos pela Lei nº 13.465/2017, que estabeleceu procedimentos para a regularização fundiária urbana (BRASIL, 2017). Embora o Estatuto da Cidade já tenha previsto a regularização para pessoas de baixa renda, o fez sem maiores detalhes quanto ao seu procedimento.

Referida lei parece ter adotado a teoria de Hernando de Soto, que traz uma abordagem econômica, os impactos dos programas de regularização fundiária na sociedade, correlacionando-a a uma análise econômica institucionalista, focada nos custos de transações. O legislador objetivou garantir maior segurança jurídica à grande parcela da população dos centros urbanos, bem como gerar melhorias nas condições também urbanísticas e ambientais das áreas atualmente degradadas, de modo que uma política de formalização pode gerar grande impacto com incremento significativo no potencial de crescimento econômico do país (FERREIRA FILHO, 2018). Pode a teoria ser assim resumida:

> Desse modo, o que é passível de transformar casas, salas comerciais e demais imóveis em capital são os títulos de representatividade de propriedade, inseridos num sistema formal de proteção. O título representativo se desprende da existência física do bem, ganhando autonomia no processo produtivo e gerando um potencial de multiplicação de riquezas. Uma propriedade inserida num sistema formal e coeso de representação, munido de um sistema legal de proteção, possui, basicamente, seis efeitos principais: a fixação do potencial econômico dos ativos; a integração das informações dispersas

> em um único sistema; a responsabilização das pessoas; a transformação dos ativos em bens fungíveis; a integração das pessoas; e a proteção das transações. (FERREIRA FILHO, 2018, p. 7).

A regularização fundiária de interesse específico (Reurb-E) é noção residual, ou seja, toda aquela que não se qualifica como de interesse social (Reurb-S) – (art. 13, II, da Lei nº 13.465/2017).

As diferenças entre as distinções das espécies de Reurb-S e Reurb-E são o benefício, a facilitação, a mitigação de diversas exigências que há apenas para aquela (Reurb-S) e não para esta (Reurb-E), ante a distinção do suporte fático de feição econômico-social da hipótese de cada modalidade: uma (Reurb-S), no pressuposto de regularização de núcleo urbano informado de população predominantemente de baixa renda; a outra (Reurb-E), não, ou seja, para qualquer outro tipo de regularização fundiária urbana (AMADEI, 2018).

Logo, a Reurb-E abre a possibilidade da regularização fundiária para os núcleos urbanos informais em geral, mas em forma não beneficiada, sem dispensa de várias exigências, como no caso da Reurb-S.

Essa modalidade de regularização fundiária, conhecida como Reurb-S, aparece na legislação brasileira desde o Estatuto da Cidade em 2001, com o intuito de legalizar as unidades informais ocupadas por pessoas de baixa renda. Referida legislação é um marco importantíssimo no País, pois estabeleceu diretrizes gerais de política urbana e trouxe diversos instrumentos que contribuem para a melhoria das nossas cidades, tais como plano diretor, zoneamento ambiental e gestão democrática participativa, dentre outros.

O Estatuto da Cidade reservou um capítulo inteiro (Capítulo IV) para tratar da "Gestão Democrática da Cidade". O art. 43 o qual estabelece que para garantir a gestão democrática devem ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos: órgãos colegiados de política urbana; debates, audiências e consultas públicas; conferências sobre assuntos de interesse urbano; iniciativa popular de projetos de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

No artigo seguinte tratou da gestão orçamentária participativa, com a necessária inclusão da realização de debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas do plano plurianual, lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual. Por fim, o art. 45 prevê que os organismos gestores das regiões metropolitanas e aglomerações urbanas deverão incluir obrigatória e significativa participação popular e de associações para garantir o controle direto de suas atividades e pleno exercício da cidadania (SANTIN; FREITAS, 2003).

De acordo com Moysés Rodrigues (2004, p. 3):

> Embora a função social da propriedade urbana conste, desde 1934, nas várias Constituições brasileiras, a explicitação de seu significado só ocorreu em 2001, com a promulgação do Estatuto da Cidade. Trata-se de uma lei construída com a ativa participação dos movimentos da sociedade civil que lutam pela reforma urbana. A ênfase dos movimentos sociais, nacionais e internacionais, tem sido questionar a supremacia do direito de apropriação, da propriedade do solo, e das edificações urbanas em relação ao direito à vida. É necessário, para que a cidade cumpra sua função social, que a propriedade individual seja, no mínimo, relativizada, para garantir o acesso a todos os moradores à cidade. Essa relativização é expressa no Estatuto, em especial nos artigos que reconhecem o direito de usucapião urbano e, assim, indicam limites à especulação imobiliária.

Para a pesquisadora, os princípios do Estatuto visam desvendar conflitos relacionados ao planejamento, à apropriação, à propriedade, à gestão e ao uso do solo nas áreas urbanas. Salienta que referida norma não resolve nem elimina os conflitos, mas os retira da sombra, mostrando que a sociedade é desigualmente constituída. Enfatiza ainda o predomínio da população urbana e a falta de acesso da maioria aos padrões de urbanidade, sendo a cidade compreendida como produto coletivo e não apenas decorrente dos agentes tipicamente capitalistas. Explicita que a população urbana não é a causa dos problemas e que estes devem ser analisados na complexidade da produção nas cidades (RODRIGUES, 2004).

Como se viu, a participação das associações já é garantida no Estatuto da Cidade, e, posteriormente na Lei nº 13.465/2017, consta como beneficiária do Instituto da Reurb. Isso não significa que a Reurb-E não seja fomentada nem que a nova lei não tenha alargado algumas facilidades ao seu implemento. O Município de Pimenta Bueno editou ato normativo regulamentando a Reurb em 24 de junho de 2019 editou o Decreto nº 5.277/2019 disciplinando a questão.

Dessa forma, a garantia da segurança jurídica da posse concedendo títulos de propriedade seria um caminho efetivo para eliminar os diversos custos de transação, fomentando o desenvolvimento econômico de tais comunidades e do país. Assim, a Lei nº 13.465/2017 (BRASIL, 2017) visou à desburocratização dos projetos de regularização fundiária e deu enfoque especial à concessão de títulos de propriedade, garantindo aos cidadãos o direito fundamental à moradia, o qual deve possuir segurança e propiciar condições mínimas para a vida com dignidade.

A terra é a base para o desenvolvimento econômico de um país, na qual se desenvolvem a moradia, a indústria e o comércio, pois a situação da informalidade não atinge apenas as favelas, mas os bairros de baixo, médio e alto padrão social, alcançando loteamentos, edifícios e conjuntos habitacionais (FERREIRA FILHO, 2018).

A legislação também delimitou o marco temporal como sendo 22 de dezembro de 2016, ou seja, apenas os núcleos informais consolidados até referida data podem ser abrangidos pelos Institutos da Reurb-E e Reurb-S.

O foco na titulação também se torna evidente quando o projeto de regularização fundiária não é vinculado necessariamente à implementação de infraestrutura urbana essencial, equipamentos públicos e de melhoria habitacional, bastando a confecção de um cronograma, possibilitando que este seja executado após o término da Reurb, valorizando os títulos de propriedade como um fator de potencial crescimento econômico. Um processo de regularização fundiária efetivo traz muitos benefícios potenciais de crescimento econômico, caracterizando-se como importante variável na análise de custo-benefício e que devem ser valorados nas políticas públicas. Não se pode, porém, superestimar o poder da titulação, dando-se atenção insuficiente para outros relevantes fatores como os custos de formalização posteriores ao programa, bem como a necessidade de gerar conhecimento sobre os reais custos e as vantagens de se ter uma transmissão de propriedade devidamente registrada (FERREIRA FILHO, 2018).

Assim, ainda que a titulação seja insuficiente para a garantia do efetivo acesso à moradia, a regularização da propriedade munida de um cronograma de execução de obras básicas e de instalação de equipamentos públicos é o primeiro e mais importante passo nessa direção, não podendo ser menosprezado. Sem a titulação, a implantação das demais garantias a uma moradia digna resta praticamente inexistente, pois a população atingida continuará vivendo em situação de exclusão social e da cidade legal e ainda sujeitas à perda da posse em situações de desocupações forçadas ou despejo.

A regularização fundiária deve ser encarada como um passo fundamental para a diminuição da pobreza, das desigualdades sociais e incremento na qualidade de vida das pessoas, devendo sempre pôr em primeiro lugar o bem-estar das comunidades beneficiárias. Diante da mudança de lógica trazida pela Lei nº 13.465/2017, os intérpretes do Direito e as autoridades municipais devem redobrar a atenção para esses fatores, a fim de impedir uma valoração exacerbada de uma política de titulação em massa, sem tomar as providências necessárias para o efetivo aumento da qualidade de vida da população (FERREIRA FILHO, 2018).

Assim, além da titulação, que é fator importante, a qualidade da moradia deve ser priorizada, sob pena de o instituto não atender à sua função social se não se prestar a qualidade de vida da população, já que nos termos do art. 9º da Lei nº 13/465/2017, esta abrange 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).

Segundo Maux (2017, p. 1), “a nova legislação inovou e criou outra forma de aquisição originária de propriedade. Como é cediço a aquisição originária decorre de um fato jurídico que permite a aquisição de propriedade sem qualquer ônus ou gravame”. A legitimação de posse constitui ato do poder público conferindo título do imóvel ao seu ocupante, constituindo-se, portanto, em direito real de propriedade.

Assim, no tocante aos procedimentos necessários, os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental deverão celebrar termo de compromisso com as autoridades como condição de aprovação da Reurb-E. Além disso, existe a necessidade de implantação das medidas indicadas em estudos técnicos que deverão ser realizados nos núcleos urbanos informais situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações de outros riscos especificados em lei (RICALDE, 2018).

Maux (2017, p. 1) entende que:

> Assim sendo, com a evolução do Estado (Estado absolutista, Estado liberal e o atual Estado social, ou neoliberal) a propriedade sofreu profundas alterações. Hoje o direito de propriedade e o direito a habitação tornou-se reflexo profundo do mínimo existencial, ou piso vital mínimo, para assegurar a dignidade da pessoa humana. Nesse sentido o legislador com o escopo de garantir esse mínimo existencial promoveu profundas alterações e inovações legislativas até o advento da Medida Provisória 759/2016, posteriormente convertida na Lei nº 13.465/2017 que instituiu a Regularização Fundiária Urbana. A lei possui inegável alcance social além de criar institutos jurídicos de relevo para o direito civil e o direito registral, como a legitimação de posse, legitimação fundiária, o direito de laje dentre outros. Com efeito, além disso a regularização fundiária trouxe atribuições ao poder púbico municipal, responsável por classificar, caso a caso, as modalidade da Reurb (Reurb-S ou Reurb-E), processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária, notificar os proprietários, loteadores, incorporadores ou confinantes, bem como os terceiros eventualmente interessados ou aqueles que constem em registro de imóveis como titulares dos núcleos urbanos informais, objeto da Reurb, para, querendo, apresentar impugnação, e na hipótese de impugnação, a legislação permitiu ao munícipio iniciar os procedimentos extrajudiciais de composição de conflitos. Coube também ao poder público municipal a implementação da infraestrutura necessária, abrangendo equipamentos púbicos bem como arcar com os custos necessários para tanto.

A ocupação irregular do território urbano é um problema mundial e fatores de ordem climática e econômico-política, tais como a especulação com terras e aquisição de áreas rurais em grande escala leva ao deslocamento de enorme parcela da população do campo para as cidades, onde não há oferta suficiente de moradias adequadas. O crescimento urbano acelerado que o Brasil enfrenou a partir da segunda metade do século passado gerou forte demanda por bens e serviços de caráter social. Ainda, o crescente processo de mercantilização das terras urbanas tornou-as mais valorizadas financeiramente cada vez. O resultado foi a proliferação de

aglomerações precárias, que passaram a ser a única opção de moradia para milhões de pessoas, tanto no centro quanto na periferia das cidades (GOMES; STEINBERGER, 2016).

A ocupação do solo urbano brasileiro sempre foi realizada de forma excludente e com fins econômicos, conduzindo ao déficit habitacional e a ocupação de áreas ambientais e sem interesse econômico, de forma precária pelas famílias carentes, como único meio de acesso à sua moradia. Assim, o direito à moradia deve ser visto como direito social complexo e multifacetado e que não se limita apenas à prestação estatal, mas medidas de caráter positivo que garantam a moradia mediante políticas públicas de habitação. Enquanto direito fundamental, liga-se à própria personalidade humana, impondo uma garantia de moradia digna (MOTA; TORRES; MOURA, 2018, p. 3). Observa-se que a Lei nº 13.465/2017 consagra a autonomia municipal:

> Neste sentido, a legislação local de que já dispõem as Comunas unida a interpretação da Lei Federal nº 13.465/2017 conforme a Constituição, podem oferecer um contributo à mantença de uma visão progressista e holística de regularização fundiária plena e não de retrocesso a um conceito estritamente dominicial, de que se acusa o novo marco regulatório. (MOTA; TORRES; MOURA, 2018, p. 54).

Além disso, a ordem jurídica demorou a reconhecer o direito à moradia. Neste sentido:

> Embora de longa data o problema, houve tardio reconhecimento do direito à moradia na ordem jurídica e as tentativas de implementação de políticas públicas urbanas – como a remoção das famílias, financiamento imobiliário e afins – se tornaram infrutíferas para solucionar a questão fundiária urbana no Brasil. [...] Sob tal viés, a proposta de regularização fundiária da Lei nº 11.977 de 2009, agora substituída pela Lei nº 13.465 de 2017, não pretende ser uma panaceia para os problemas da propriedade urbana informal, mas tem importantes instrumentos, capaz de auxiliar na concretização do feito à moradia, não como o acesso a qualquer propriedade, mas ao lugar que a pessoa veja como seu lar. (MOTA; TORRES; MOURA, 2018, p. 19).

O loteamento é uma das modalidades de parcelamento do solo urbano e está regulamentado na Lei nº 6.766/1979. A partir da promulgação da Lei nº 9.785/99, foram instituídos os requisitos urbanísticos para o loteamento, a regulamentação do seu registro, e definiu como crime contra a administração pública o loteamento clandestino. Já a Lei Federal nº 13.465/17 trouxe mudança em relação à Lei nº 11.977/09, que exigia tempo mínimo de posse mansa e pacífica (5 anos) e a localização do assentamento em ZEIS ou em áreas públicas declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social, já que a Lei nº 13.465/2017 não contempla a mesma exigência (NUNES; FIGUEIREDO JUNIOR, 2018).

A regularização fundiária deve ser vista e tratada como a solução da informalidade e precariedade habitacionais brasileiras, bem como de política habitacional que inclua a provisão de moradia subsidiada paralelamente a projetos de regularização urbanístico-fundiária como uma das soluções para o déficit habitacional brasileiro (D'OTTAVIANO; SILVA, 2010).

Assim, a garantia do direito à moradia digna a toda a população é das premissas para que se consiga materializar o respeito aos direitos humanos no país. Não é concebível falar em direitos humanos garantidos a pessoas vivendo em situação de completo abandono social, desprovidos de infraestrutura essencial básica, serviços e equipamentos públicos, situações essas geradas pela informalidade dos imóveis que habitam.

3 OCUPAÇÃO E EXPANSÃO URBANA

Na presente seção serão apresentados os temas relacionados à ocupação e expansão urbana em Rondônia e de como se deu o processo histórico de colonização. Da mesma forma, serão trazidos dados históricos e socioeconômicos sobre Pimenta Bueno, bem como análise da legislação municipal envolvendo a temática da regularização fundiária, inclusive do Plano Diretor.

3.1 OCUPAÇÃO E EXPANSÃO EM RONDÔNIA

O processo histórico de ocupação de Rondônia remonta ao período colonial do fim do século XVII, com algumas missões jesuítas. Com a descoberta de ouro na região de Cuiabá, que chamou atenção dos portugueses, iniciou-se a penetração de bandeiras pelo Vale do Guaporé. No século XVIII, a região recebeu uma leva de colonizadores em busca de suas jazidas de ouro, surgindo daí os primeiros núcleos habitacionais. As picadas abertas por Rondon fizeram com que povoadores originários de Mato Grosso, nas décadas de 1920 a 1940, se fixassem nos aglomerados de Pimenta Bueno e Vilhena, originários dos postos telegráficos. Em 13 de setembro de 1943, o presidente Getúlio Vargas criou os territórios federais, dentre eles, o Território de Guaporé, com 243.044 quilômetros de superfície. A 17 de abril de 1945, fixou-se a definitiva divisão administrativa do território, que ficou com os municípios de Porto Velho, Guajará-Mirim e nove Distritos (CUNHA; MOSER, 2010).

Ainda ao longo do período colonial houve tentativa de colonizar a região do Madeira e do Guaporé rondoniense, principalmente no século XVIII, quando esses rios passaram a ser importantes vias de ligação com o rio Amazonas, facilitando o comércio entre Belém do Pará e as minas de Mato Grosso. Assim, nos povoados também se garantia a posse territorial e a integridade das fronteiras. Com o declínio da mineração em Mato Grosso, a região despovoou-se e entrou em decadência, então somente a partir de meados do século XIX, durante o primeiro ciclo da borracha, é que a colonização permanente viria a se concretizar com a ocupação das margens dos rios Madeira, Ji-Paraná, Machado, Mamoré e Guaporé (TEIXEIRA; FONSECA, 2003).

No início do século XX, entre 1907 e 1912, foi construída a Estrada de Ferro Madeira-Mamoré, contornou o trecho encachoeirado do rio Madeira, que servia para facilitar o transporte de mercadorias e findou por impulsionar a criação do Município de Porto Velho em 1914, o qual

foi composto por toda a infraestrutura criada pela administração da ferrovia (TEIXEIRA; FONSECA, 2003).

A implantação da Rodovia Cuiabá-Porto Velho, com abertura iniciada em 1943, já chegava a Ariquemes partindo de Porto Velho em 1945, e até 1960 a estrada assim permaneceu. A partir de 1968 passou a ter tráfego permanente. Em 1966, o encargo de construção foi atribuído ao 5° Batalhão de Engenharia Civil que acelerou o ritmo da obra, proporcionando trechos trafegáveis dentro do território, sendo que a conclusão ocorreu apenas na década de 1980. Com a formação de novos povoamentos, ocorreu a ocupação espontânea e desorganizada de terras da União. Nas palavras de Cunha e Moser (2010, p. 3):

> [...] e de pretensas companhias de colonização particular, que sem qualquer amparo legal começaram a vender terras, iludindo os migrantes menos esclarecidos, geraram conflitos entre novos e antigos ocupantes, exigindo, obstante a intervenção do Governo Federal através do Incra, quando cadastrou os imóveis rurais e recadastrando-os em 1972.

Isso fez com que se intensificasse ainda mais o fluxo migratório na década de 1970, resultando na implantação do primeiro projeto de colonização Ouro Preto, na Vila Rondônia. A agricultura constituiu-se no impulso principal para a maioria dos migrantes oriundos de várias regiões do país. Além disso, a propaganda oficial do Governo Federal consistia na ocupação efetiva através de projetos de colonização. Assim, seguiram-se diversos projetos de colonização implantados pelo Incra que impulsionaram a ocupação de Rondônia (CUNHA; MOSER, 2010).

Segundo Costa Silva (2010), os projetos de colonização como formas de intervenção estatal rapidamente produziram modificações espaciais nos lugares e ensejou complementaridades, objetivando a integração territorial. Além disso, a ação Federal produziu nova geografia da Amazônia caracterizada por processos econômicos, sociais e territoriais em face do avanço do capital.

O Território Federal do Guaporé foi criado, como dito, em 13 de setembro de 1943, pelo Decreto-Lei nº 5.812. Com a criação do território, objetiva-se a concentração de disponibilidade financeira, aumento do potencial construtivo, redução de custos, ampliação do campo de atividades, intensificação dos trabalhos administrativos, centralização de serviços, coordenação das forças de produção e sistematização sob o aspecto estratégico-econômico e melhora das condições de vida da população pela valorização do homem e da terra. Assim, com tais missões, Aluízio Pinheiro Ferreira foi nomeado primeiro governador (LORENZON, 2002).

No mesmo ano, através do Decreto-Lei nº 5.839, foram criados quatro municípios na Amazônia, dos quais Porto Velho, capital do território. Em 1956, por força da Lei nº 2.731 de

17 de fevereiro, o Território Federal do Guaporé passa a se chamar Território Federal de Rondônia em homenagem ao marechal Cândido Mariano da Silva Rondon, conhecido por desbravar essas terras.

O Território que nasceu com quatro municípios agrupados em dois, posteriormente (Porto Velho e Guajará-Mirim), em 1977 criaram-se mais cinco municípios (Cacoal, Ariquemes, Rondônia, Pimenta Bueno e Vilhena), onde o período era prosperidade e desenvolvimento, despontando como o novo Eldorado. E o território continuou com amplo crescimento, inclusive com a ampliação do número de municípios, chegando a ser elevado à condição de Estado em 4 de janeiro de 1982 por meio da Lei Complementar nº 41 (TEIXEIRA; FONSECA, 2003).

A exploração de cassiterita a partir da década de 1960 impulsionou o crescimento da região, atraindo vastos recursos humanos e econômicos. Com o espaço geográfico estruturado, o governo federal criou o Programa de Integração Nacional (PIN), com o objetivo de promover obras de infraestrutura básica para ampliar a economia do país e a colonização de vastas extensões de terras ainda não ocupadas. Com isso, estradas foram construídas, como a BR-319, interligando Porto Velho a Manaus, o seguimento da BR-364, de Porto Velho a Abunã e de lá até Guajará-Mirim, pela BR-425 (LORENZON, 2002).

A construção da BR-364, mesmo que não asfaltada, a princípio, impulsionou sobremaneira o território, especialmente o desenvolvimento da agricultura, e intensificou o processo migratório. Apesar de passar por período de certo abandono por parte do governo, finalmente ocorreu o asfaltamento ligando as cidades de Cuiabá a Porto Velho, o que restou concluído em 1984, constituindo verdadeiro marco gerador de progresso, viabilizando o escoamento da produção e o ingresso de bens industrializados melhorando a qualidade de vida dos moradores (LORENZON, 2002).

A urbanização de Rondônia, assim como a que ocorreu em outras regiões da Amazônia Ocidental, deu-se principalmente em razão dos desdobramentos dos processos de integração da Amazônia, o qual consistiu em induzir o surgimento de núcleos urbanos, como centros de comando político-administrativo-econômico. Com isso, produziu um espaço de expansão da recente modernização brasileira que se contrapõe e altera o cenário antigo basicamente tradicional/extrativista dominante na região. O Estado constituiu-se em nova espacialidade agrícola, trocando floresta por lavouras e pastagem, impulsionada por projetos que atendem à necessidade energética do país, uma nova onda urbanizatória (NASCIMENTO; SANTOS; SILVA, 2012).

A rede urbana de Rondônia compõe-se, principalmente, pelos núcleos demográficos ao longo da BR-364, destacando-se, além da capital, Porto Velho, as cidades que possuem dinamismo agroindustrial, tais como Ji-Paraná, Vilhena, Ariquemes, Cacoal, Jaru, Ouro Preto do Oeste, Rolim de Moura e Pimenta Bueno. Essa estrutura urbana comanda toda a malha de núcleos urbanos do Estado a partir de Porto Velho. Havia, de início, apenas os núcleos tradicionais ao norte e noroeste na época da construção da Estrada de Ferro Madeira-Mamoré.

Após, surgiram os núcleos pioneiros ao longo da BR-364, em torno dos antigos postos telegráficos (Ji-Paraná, Pimenta Bueno e Vilhena). Por último, as cidades que surgem nas novas áreas de assentamento ao longo dos eixos secundários da expansão colonizatória, como, por exemplo, Rolim de Moura. Ainda, com os projetos de colonização agrícola constituíram-se na principal razão de atração para a ocupação do Estado. Assim, era de se esperar que a comercialização dos produtos agrícolas e a prestação de serviços para a população rural fossem as principais funções das pequenas cidades que cresceram na última década. Contudo, o que houve, na verdade, foi a urbanização relacionada também ao crescimento da atividade industrial (NASCIMENTO; SANTOS. SILVA, 2012).

Em Rondônia, o ciclo do extrativismo mineral, da extração da cassiterita, não se sustentou por muito tempo, limitando-se à década de 1970. Assim, a economia mineral registrava ganhos em impostos, porém sua natureza de enclave não proporcionou a espacialização da ocupação regional, nas áreas de extração sob a influência de Porto Velho. Não havia grupos sociais suficientemente organizados que pudessem exigir outras formas de investimentos sociais e em infraestrutura no espaço regional, ou seja, nas cidades, vilas e povoados (COSTA SILVA, 2014).

O crescimento das cidades no eixo da rodovia BR-364 constituiu fenômeno de modernização do espaço regional, pois houve crescimento populacional superior às taxas médias da população estadual, enquanto na área rural houve decréscimo no número de habitantes. Tal situação é acentuada com a modernização dos espaços produtivos vinculados à globalização e se adensa com a presença de várias empresas, sobretudo as do agronegócio, ligando a centralidade econômica do campo à cidade. Dessa forma, constatou-se que as cidades mais dinâmicas, como Ji-Paraná, Ariquemes, Cacoal e Vilhena, formam o eixo urbano da agropecuária, do agronegócio e da agroindústria, demonstrando a função relevante da economia agrícola na dinâmica espacial urbana (COSTA SILVA, 2014).

O crescimento populacional acompanha, por consequência, o avanço das cidades, destacando-se o aumento da população urbana. Na análise do Professor Costa Silva, temos:

> No período de 1970-80, Rondônia cresce de 111.064 para 491.025 habitantes e passa a 1.132.693 habitantes no período subsequente. Registra-se a maior taxa geométrica de crescimento (16,03%) na Região Norte, e um processo de interiorização sob a orientação do Estado, ao distribuir terras mediante a execução de projetos de colonização. Em 30 anos, Rondônia teve um crescimento populacional expressivo, cuja variação foi de 1.142%, para o período de 1970 a 2000. (COSTA SILVA, 2010, p. 116).

Dessa forma, o desenvolvimento da região foi impulsionado pelo aumento populacional, e a ocupação foi incentivada pelos projetos de integração e colonização. Assim, tanto em Rondônia quanto em toda a Região Amazônica, os problemas relativos à ocupação desordenada praticamente eram comuns, como asseveram Jacarandá, Gonçalves e Lima (2018, p. 3):

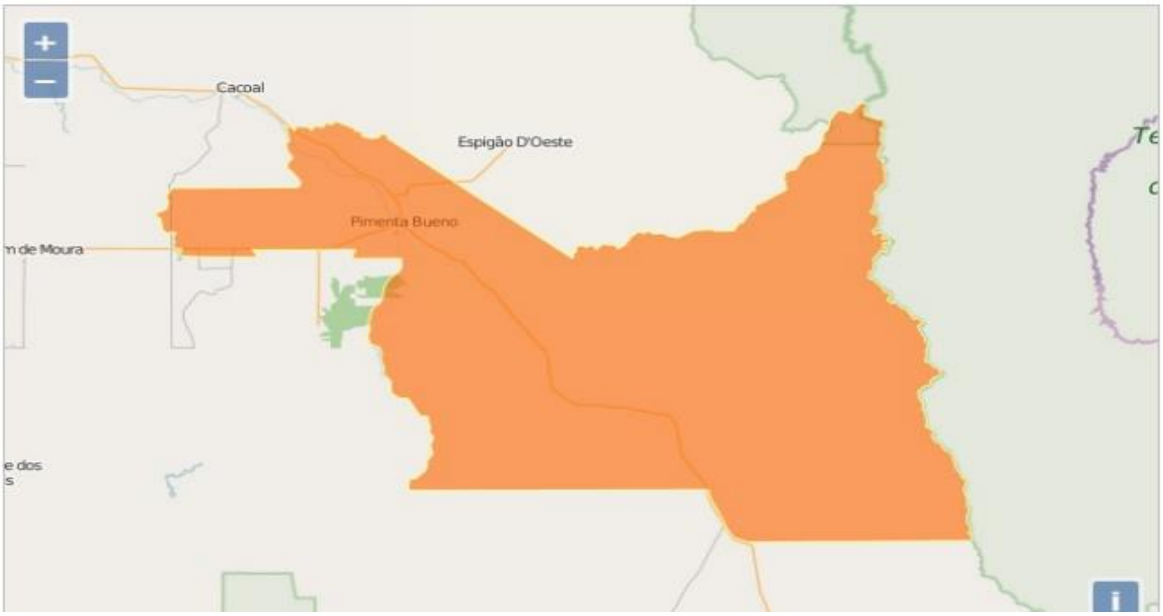
> Dada a grande extensão territorial da Região Amazônica, bem como a dificuldade de acesso, atrelada à pouca ou nenhuma tecnologia dos seus períodos de ocupação, um dos primeiros problemas que surgiram para fins de registro imobiliário, e que ainda perduram, é a falta de delimitações precisas das propriedades de ocupação antiga. Além disso, sobrevieram outros problemas que culminaram com o maior da atualidade: a criação e consolidação de assentamentos irregulares por todas as cidades do estado em razão da ausência de políticas públicas de moradia e regularização fundiária. Importante ressaltar que o direito humano diretamente envolvido neste estudo é o direito à moradia digna, que não diz respeito apenas à existência ou estrutura de uma residência, mas também a segurança jurídica do seu detentor em relação ao estado e a terceiros. O argumento jurídico eixo da relação da propriedade com o direito à moradia é a função social dada àquela.

Resta claro que desde o início da ocupação da região a falta de regularização fundiária já afetava significativamente o acesso à moradia digna, fazendo crescer o quantitativo de assentamentos irregulares em todo o Estado de Rondônia, ante a ausência de políticas públicas adequadas.

3.2 O MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO: ASPECTOS HISTÓRICOS E EXPANSÃO

Pimenta Bueno localiza-se ao sul do Estado de Rondônia e possui um território de 6.258,64 quilômetros quadrados.

Figura 1 – Localização de Pimenta Bueno



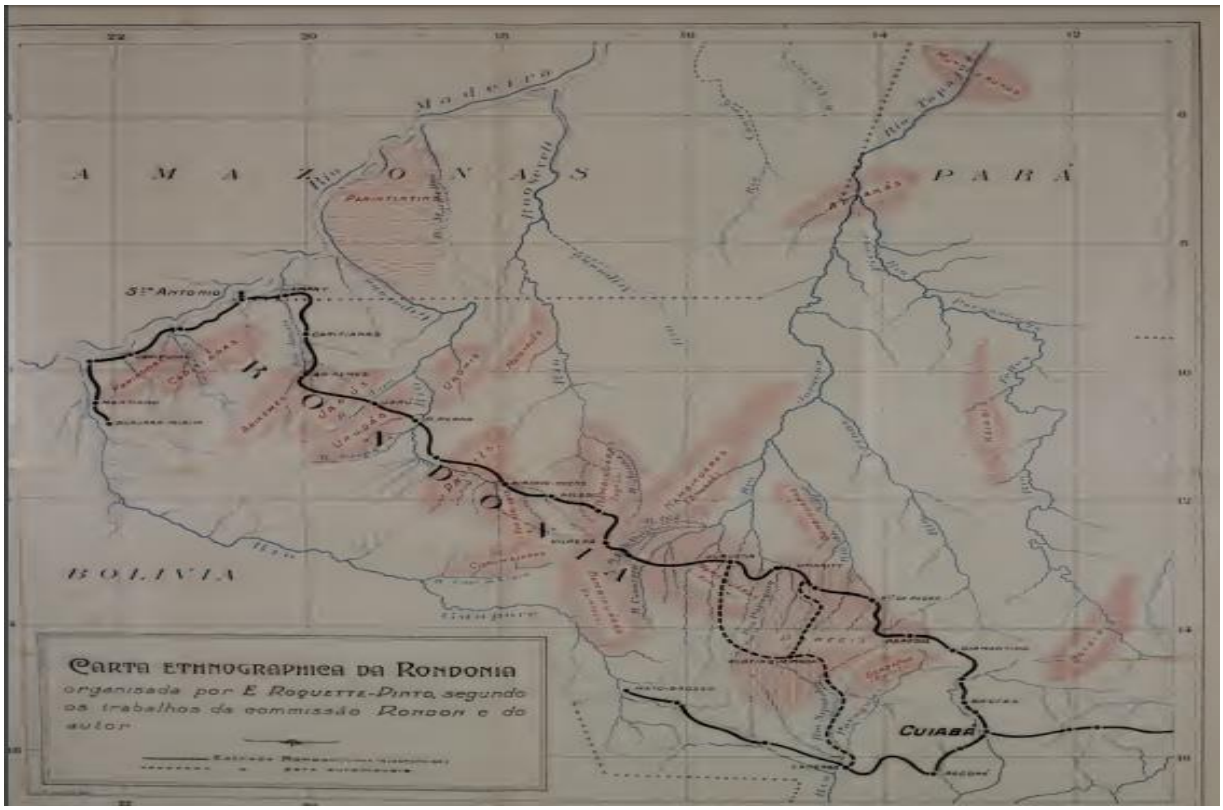
Fonte: Câmara Municipal de Pimenta Bueno (2020).

A respeito da localidade, a primeira referência diz respeito à descoberta de um rio em 11 de outubro de 1909, ainda não catalogado, que recebeu de Marechal Cândido Rondon a denominação de Pimenta Bueno. O povoado viria a surgir apenas em 1913, quando o chefe da Comissão Telegráfica estabelece um almoxarifado regional para abastecer as estações de Barão de Melgaço e José Bonifácio (LORENZON, 2002). Nesse tocante, vale transcrever o que disse Roquette Pinto (1919, p. 19):

> Em 1909, a terceira expedição Rondon partiu do Juruena e varou inteiramente a mesopomia que se acha entre ele e o Madeira. Começou a marcha a 2 de junho. A 11 de outubro estava a 18º, 17', 7", O. do Rio de Janeiro, debaixo do paralelo de 11º, 49', 15", S., a 354 kilometros do posto do Juruena. Ahi descobriu mais um rio, que Rondon baptisou com o nome de Pimenta Bueno, a quem a chorografia de Mato-Grosso deve linhas magistrais. Mas, no fim de setembro, já havia cruzado uma outra corrente que foi chamada Barão de Melgaço, em homenagem a Augustos Leverger, vulto não menor na nossa geographia. Proximo desses rios, segundo Rondon, devem se achar as celebres minas de "Urucumacuan" que citei noutro capítulo.

Observe-se que nesse transcrito o autor já cita dois rios localizados no Município de Pimenta Bueno, quais sejam: Pimenta Bueno e Barão de Melgaço, bem como a localidade de Urucumacuã, hoje Distrito que fica a cerca de 90 quilômetros de Pimenta Bueno.

Figura 2 – Rios Pimenta Bueno e Barão de Melgaço em obra de Roquette Pinto



Fonte: Pinto (1919, p. 52).

Neste mapa, extraído do livro Rondônia, de Roquette Pinto (1919), ao qual ele denomina como *Carta Ethnographica de Rondonia*, é possível ver que a localidade de Pimenta Bueno já aparece identificada.

No período compreendido entre 1907 e 1915, foram construídos 2.270 quilômetros de linhas telegráficas com um total de 28 estações. A obra foi de suma importância para fixar núcleos de povoamento na região, como Vilhena, Pimenta Bueno e Jaru (TEIXEIRA; FONSECA, 2003).

Em 1912, ocorrera a inauguração da Estação Telegráfica de Pimenta Bueno, os funcionários desta foram os primeiros imigrantes fixos da região que era ocupada por índios da tribo nhambiquara e por seringueiros. A denominação dada à vila surgiu como homenagem do próprio Marechal Rondon ao senhor José Antônio Pimenta Bueno, figura ilustre da República, portador dos títulos de Visconde e Marquês de São Vicente e grande jurista do século XIX. Outros atribuem essa denominação ao fato de que um dos responsáveis pelo posto telegráfico se chamava cabo João Pimenta Bueno (ADAMY, 2005).

Citando Lorenzon, Cosmo da Silva (2015) descreve que as primeiras manifestações urbanas foram constatadas em 1926, às margens do Rio Barão de Melgaço, devido ao grande projeto de implantação da rede telegráfica de Marechal Rondon, o que se manteve até 1940,

quando a economia era baseada na extração da borracha e no garimpo de diamantes, além das atividades do porto de embarcações, onde se localizava, também, o posto telegráfico.

De acordo com Lorenzon (2002) em publicação junto ao site da Câmara Municipal de Pimenta Bueno, esclarece-se que a denominação dada ao rio existente na região, posteriormente ao lugarejo e, oportunamente, à estação telegráfica de Pimenta Bueno pelo chefe da Comissão Rondon, deve-se a homenagem que ele estaria prestando ao ilustre homem público Francisco Antônio Pimenta Bueno, nascido em Cuiabá aos 10 de novembro de 1836 e falecido no Rio de Janeiro em 7 de dezembro de 1888.

Francisco era filho do Dr. José Antônio Pimenta Bueno, Visconde e Marquês de São Vicente, e da Marquesa Dona Balbina Henriqueta de Faria e Albuquerque. Consta também que ele tinha excelente formação moral, descendia de família nobre e desde muito jovem tornou-se militar, chegando ao posto de Coronel do Estado-Maior de Primeira Classe. Além disso, foi distinguido pelo governo imperial com diversas e importantes comissões de caráter civil, destacando-se, dentre elas, a de exercer a Presidência da Província do Amazonas, no ano de 1888, quando dom Pedro II dirigia os destinos da nação, quase ao final do segundo reinado, de acordo com Lorenzon (2002) em publicação junto ao site da Câmara Municipal de Pimenta Bueno.

Este chegou a ocupar posição de relevo e findou por ser responsável pela execução de obras militares da mais alta importância, tendo-as desempenhado de forma brilhante. Entre essas obras, merece menção a Carta da Província de Mato Grosso, que, por si só, seria suficiente para recomendar a sua competência profissional, uma vez que nela evidencia o largo conhecimento adquirido no sertão mato-grossense. Rondon, quando partiu no desempenho da magnânima obra (traçado da linha telegráfica), municiou-se de todos os dados e informações disponíveis a respeito do vasto sertão que iria devassar, dentre as quais as anotações de Pimenta Bueno.

Há referências que em 1926 o vilarejo contava com uma população de 24 pessoas. Até a década de 1940, o pequeno povoado viveu em razão do posto telegráfico e da extração da borracha e do garimpo de diamantes. Nos anos 1960, com a abertura da BR-364 pelo V Batalhão de Engenharia e Construção (5º BEC), a vila expandiu-se, conforme explica Lorenzon (2002) em publicação junto ao site da Câmara Municipal de Pimenta Bueno.

Houve uma primeira expansão associada à chegada de garimpeiros que formavam pequenos núcleos ao longo do Rio Ji-Paraná, bem como seringueiros e pequenos comerciantes. Já em 1951, alguns garimpeiros e suas famílias construíram as primeiras casas em Pimenta Bueno. Em seguida, implantaram uma pequena pista de pouso para atrair compradores de

diamantes, transformando-se em um polo de comercialização da dita pedra, impulsionando fortemente o crescimento da região (ADAMY, 2005).

Após a construção da Rodovia BR-364 no início dos anos 1960, o vilarejo expandiu-se, inclusive alterando sua localização para a atual região, e em 1969, com a implantação dos Projetos Integrados de Colonização pelo Incra, migrantes do Sul do país começaram se fixar na região em busca de terras. O projeto de destaque foi o PIC JY-PARANÁ, formado pelos projetos de assentamento Abaitará, Tatu e Corumbiara, responsáveis pela migração de milhares de famílias ao longo da década de 1970, o que desenvolve a agricultura, a pecuária e a extração de madeiras, dando origem a vários distritos, os quais foram transformados posteriormente em novos municípios (ADAMY, 2005).

De acordo com Lorenzon (2002) em publicação junto ao site da Câmara Municipal de Pimenta Bueno, em 1969, com a implantação do projeto integrado de colonização pelo Incra, chegam os primeiros migrantes, vindos especialmente do Sul, para promover o crescimento e o progresso do então Território Federal do Guaporé, posteriormente Território Federal de Rondônia. Elevado à condição de Município por meio da Lei Federal nº 6.448, artigo 47, de 11 de outubro de 1977, sua emancipação político-administrativa aconteceu em 24 de novembro de 1977, data da instalação e na qual, anualmente, comemora-se o aniversário do mesmo e a posse do senhor Vivente Homem Sobrinho, primeiro prefeito, então nomeado pelo governador Humberto da Silva Guedes.

O processo de ocupação de Pimenta Bueno guarda semelhança com a conquista do espaço do interior do Brasil da época de colônia através das bandeiras que partiam dos núcleos pioneiros em direção ao desconhecido. A conquista também ocorreu a partir de núcleos urbanos, expandindo-se para o interior em movimentos de exploração e povoamento, em busca de madeira e bens minerais (ADAMY, 2005).

Na mesma linha de desenvolvimento do Estado influenciado temporariamente pelo extrativismo vegetal (borracha) e/ou mineral (cassiterita e ouro), Pimenta Bueno tinha seu crescimento associado a atividades extrativas, como a garimpagem de diamante nos anos 1950. Em decorrência do intenso fluxo migratório a partir dos anos 1970 oriunda do Programa de Integração Nacional (PIN), que visava inserir a Amazônia na divisão internacional do trabalho e gerar uma produção agrícola crescente, introduzindo a modernidade no campo, a região de Pimenta Bueno experimentou desenvolvimento acelerado com aporte de milhares de colonos em busca de seu espaço (ADAMY, 2005).

A implantação da BR-364 consolidou-se como importante fator de cristalização da malha urbana da cidade, no fim da década de 1970, com os primeiros investimentos para a região

nordeste da cidade. O foco principal dos investidores, já naquela época, concentrou-se em habitação, com o objetivo de absorver os migrantes vindos predominantemente das regiões Nordeste e Sudeste. Após esses investimentos em habitação, instala-se também nessa parte da cidade o prédio da Prefeitura Municipal em 1986. Esses foram fatores preponderantes para o rápido crescimento dessa parte do município, que se consolidou como o centro comercial (SILVA; LUSTOZA; FARIA, 2015).

De acordo com Lorenzon (2002, p. 78), Pimenta Bueno sediou uma das bases da Construtora Mendes Júnior que executava a obra de edificação da BR-364, foi fortemente beneficiada em razão de ter trazido muitos trabalhadores e ter também se valido da mão de obra local, período de movimentação intensa no comércio e no setor imobiliário que se desenvolveu com necessidade de casas para locação e compra e venda. A partir da década de 1980, a malha urbana de Pimenta Bueno ampliou-se em direção à parte sudeste da cidade. Esse fato é guiado pela implantação do Distrito Industrial no Município em 1982, seguido pelo investimento do Banco Nacional de Habitação no fim dessa mesma década.

O traçado da cidade reflete-se na produção de um espaço sem infraestrutura, que se iniciou a partir do empirismo dos pioneiros locais. Outros fatores importantes são constituídos pela rede fluvial, bem como a BR-364, que se inserem na malha urbana como fatores de cristalização, que não foram abordados adequadamente no planejamento, já que vemos uma cidade que enfrenta problemas com as cheias e dividida por uma rodovia (SILVA; LUSTOZA; FARIA, 2015).

Quando o Território Federal de Rondônia foi elevado à condição de Estado em 1981, Pimenta Bueno foi beneficiada com a construção de toda sua infraestrutura urbana com a realização de diversas obras e abertura das linhas vicinais. Em 1982, o Poder Judiciário foi implantado na cidade com a instalação da Comarca.

Com relação à paisagem, observa-se que em Pimenta Bueno os cursos d’água e passagem da rodovia foram condicionantes do traçado, que se inseriram na malha urbana como fatores de cristalização, não abordados adequadamente no planejamento, já que a cidade enfrenta problemas com as cheias, devido à ocupação de áreas alagáveis, que delimitam o acesso aos rios, bem como a cidade dividida por uma barreira física antrópica: a rodovia (SILVA; LUSTOZA; FARIA, 2015).

3.3 DIMENSÕES SOCIOECONÔMICAS DE PIMENTA BUENO

O Município de Pimenta Bueno foi elevado a esta condição por meio da Lei Federal nº 6.448, de 11 de outubro de 1977, sua emancipação político-administrativa aconteceu em 24 de novembro de 1977, data da instalação, data em que se comemora seu aniversário e a posse do senhor Vivente Homem Sobrinho, primeiro prefeito, então nomeado pelo governador Humberto da Silva Guedes, conforme afirma Lorenzon (2002) em publicação junto ao site da Câmara Municipal de Pimenta Bueno.

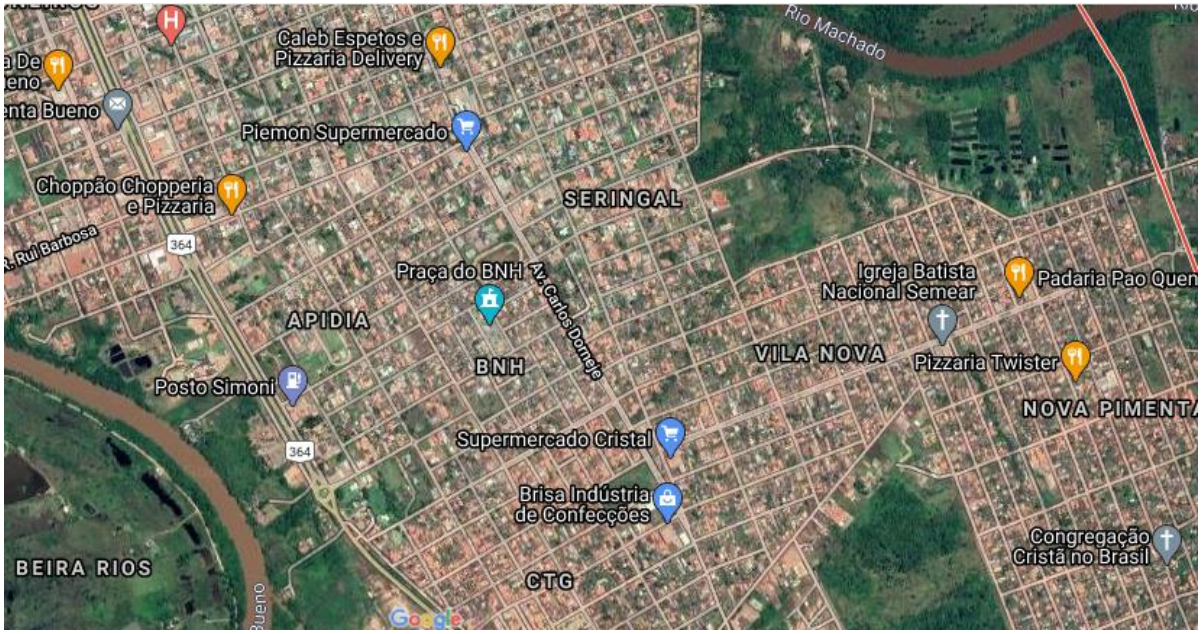
O Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) é 0,710 no ano de 2018 e sua população estimada em 36.434 pessoas em 2018. A população urbana no Município, em 1991, era de 25.505. Já em 2000 esse número aumentou para 26.423. Chegou a 29.417 em 2010 (ATLAS BRASIL, 2018). O Índice estadual é de 0,690. Portanto, Pimenta Bueno possui índice mais elevado se comparado com o Estado de Rondônia, o qual ocupa a 15ª posição no ranking nacional (IBGE, 2010).

Comparado à média nacional (0,755), o Município de Pimenta Bueno ainda se encontra em defasagem. Deve ser registrado que o Brasil ocupa a 75ª posição no ranking mundial, sendo considerado país dentre os que estão com alto desenvolvimento humano (PNUD, 2014).

O Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) compara indicadores de países nos itens riqueza, alfabetização, educação, esperança de vida, natalidade, dentre outros, com o objetivo de avaliar o bem-estar de uma população, especialmente das crianças. Varia de zero a um e é divulgado pelo Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD) em seu relatório anual. Na divulgação feita em novembro de 2007, com dados referentes a 2005, o Brasil, pela primeira vez, alcançou o nível 0,80, passando a integrar o grupo de países com IDH elevado. Países com IDH até 0,499 são considerados de desenvolvimento humano baixo, e os com índices entre 0,50 e 0,799 são considerados de desenvolvimento humano médio (IPEA, 2008).

De acordo com o IBGE, em 2019 a população foi estimada em 36.660 pessoas. No último Censo, de 2010, esse número era de 33.822 pessoas e a densidade demográfica era de 5,42 hab/km^2. O mapa de Pimenta Bueno segue abaixo:

Figura 3 – Mapa de Pimenta Bueno (excerto)



Fonte: Portal Mapas (2020).

Pimenta Bueno possui déficit habitacional como a grande maioria das cidades do país. O conceito de déficit de moradias traduz a necessidade de construção de novas moradias para atender à demanda habitacional da população. Assim, está ligado à noção mais imediata e intuitiva da necessidade de construção de novas moradias para a solução de problemas sociais e específicos de habitação. Já a inadequação de domicílios não está relacionada ao estoque de moradias, mas sim, às especificidades dos domicílios que prejudicam a qualidade de vida de seus moradores. Em 2015, o déficit habitacional brasileiro estimado corresponde a 6,355 milhões de domicílios, dos quais 5,572 milhões, ou 87,7%, na área urbana (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2018).

De acordo com a tabela elaborada pela fundação acima mencionada (2018), a Região Norte possuía, em 2015, um total de 645.537 domicílios em situação de déficit ou 12,6%, dos quais 504.966 na área urbana e 140.570 na área rural. Já o Estado de Rondônia tinha 50.924, ou 8,6, sendo 46.284 na área urbana e 4.640 na área rural.

Portanto, o Estado de Rondônia, além de estarem com porcentual de déficit menor que a média da Região Norte, é também o Estado com o menor índice, dentre os demais da região.

Ainda, citando dados da Pnad 2015, a inadequação fundiária (imóveis em terrenos não legalizados) continua sendo um dos critérios que mais afetam os domicílios particulares permanentes urbanos. No total, são 1,871 milhão de unidades no Brasil ou 3,2% dos domicílios particulares permanentes urbanos do país. Na Região Norte observa-se a existência de 50.566

domicílios nessa situação, ou seja, 1,3%. Rondônia possui 3.512, ou 0,8%, o segundo menor índice da região, perdendo apenas para o Estado de Roraima (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2018).

Em relação à inadequação dos domicílios, aqueles com carência de infraestrutura urbana, caracterizada por quatro serviços básicos: iluminação elétrica, abastecimento de água com canalização interna, rede geral de esgotamento sanitário ou fossa séptica e coleta de lixo regular pelo menos duas vezes por semana. Sem considerar os domicílios inseridos no cálculo do déficit habitacional, são contabilizados, em 2015, 7,225 milhões de domicílios não atendidos por, pelo menos, um dos serviços. Destes, 2.242.375 unicamente na Região Norte. O Estado de Rondônia possuía 383.130 domicílios onde faltava ao menos um dos serviços básicos (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2018).

O município de Pimenta Bueno elaborou o *Plano Local de Interesse Social* no ano de 2009 com vistas a orientar a ação do poder público como política municipal de habitação e implementar soluções para famílias que vivem precariamente, citando, por exemplo, o caso de 760 domicílios localizados em áreas com risco de alagamento.

O estudo realizado cita que existem áreas com múltiplas carências relativas a 9.257 casos de moradia em situação de inadequação de infraestrutura, saneamento ambiental, acessibilidade, qualidade da habitação e irregularidade da propriedade. Menciona ainda que o déficit habitacional total é de 1.431 habitações relativas a moradias que devem ser substituídas ou a famílias que sequer possuem moradia digna para viver. Que serão feitos investimentos em obras e intervenções físicas em geral nos assentamentos precários (PLIS/PB, 2009). Desde então, já havia uma preocupação do Município de Pimenta Bueno com a questão, bem como foram elaboradas diretrizes para o enfrentamento da questão.

O Plano menciona que está sendo dado um passo importante para uma ação firme e continuada de superação das carências sociais manifestas nos espaços de moradia dos mais pobres. Segundo consta, o cálculo do déficit foi apurado segundo a inadequação e a insuficiência de moradia, situações de risco e deficiências de equipamentos públicos e comunitários, inclusive nos domicílios localizados em assentamentos precários consolidados e pela necessidade de oferta de novas habitações, observando o grau de vulnerabilidade e a renda (PLIS/PB, 2009). A seguir, transcrevem-se os princípios do Plano em análise (PLIS/PB, 2009):

> Gestão democrática com participação dos diferentes segmentos da sociedade na formulação, execução e acompanhamento da política habitacional, garantindo a descentralização, o controle social e a transparência nas decisões e procedimentos.
> **Garantia à moradia digna como direito universal e fator de inclusão social.**

> Articulação das ações de habitação à política urbana de modo integrado com as políticas ambientais e de inclusão social;
> **Garantia de que a propriedade imobiliária urbana cumpra a sua função social.**
> Corresponsabilidade das três esferas de governo no atendimento da demanda habitacional de interesse social;
> Compatibilidade e integração com as políticas e planos habitacionais, federal, estadual e regional;
> Sustentabilidade social, ambiental e econômica dos programas e ações do PLHIS;
> Reconhecimento da diversidade e da complementaridade dos programas e ações voltados para habitação de interesse social, tendo em vista a diversidade da demanda. [grifos da pesquisadora].

Denota-se que havia, desde então, a intenção do Poder Público Municipal com a garantia do direito à moradia, inclusive como fator de inclusão social e que a propriedade, de fato, cumprisse sua função social.

Quanto aos objetivos do Plano, este descreveu também seu compromisso com a garantia do direito à moradia digna com a democratização do acesso à terra, com a promoção da inclusão social e territorial por meio da regularização dos assentamentos precários, bem como a promoção do desenvolvimento institucional do setor habitacional. Vejamos os objetivos, conforme abaixo transcritos (PLIS/PB, 2009):

> Garantir o direito universal à moradia digna, democratizando o acesso à terra urbanizada e ampliando a oferta de habitações, utilizando os instrumentos do Estatuto da Cidade previstos no Plano Diretor Participativo;
> Promover as inclusões social e territorial no Município por meio da urbanização e regularização dos assentamentos precários e da ocupação de lotes vagos e de áreas subutilizadas;
> Atender às necessidades habitacionais, relativas à inadequação da moradia da população de menor renda, com melhoria das condições de habitabilidade e oferta de serviços públicos de qualidade, eliminando situações de risco à moradia;
> Estimular a produção de habitação de interesse social de qualidade, através de parcerias com o governo federal e estadual e por meio da iniciativo privada, das associações e cooperativas populares de produção de moradias;
> Ampliar o atendimento habitacional para a população de menor renda, através de novas oportunidades habitacionais e de lotes urbanizados, para atender ao déficit atual de moradia e neutralizar a ocorrência de ocupação irregulares;
> Conter o processo de irregularidade habitacional, em especial em áreas de risco e de proteção ambiental;
> Promover o desenvolvimento institucional do setor habitacional na prefeitura para gestão habitação de interesse social.

Já as diretrizes específicas do Plano previram expressamente a urbanização e regularização de assentamentos precários e da área urbana. Merecem destaque as diretrizes que se propõem a viabilizar a regularizar urbanística e fundiária de áreas ocupadas por população de baixa renda garantindo a sua integração plena aos serviços da cidade, bem como requalificação dos assentamentos precários mediante a melhoria e ampliação de oferta de equipamentos urbanos e infraestrutura, com prioridade no abastecimento de água e esgoto

sanitário. Dentre as diretrizes específicas, encontra-se o compromisso do Município de Pimenta Bueno em coibir a ampliação dos assentamentos precários, mediante fiscalização e controle, bem como proporcionar a devida orientação para os processos de regularização fundiária para aprovação e registro dos parcelamentos dos lotes resultantes do processo de urbanização.

Segundo consta, o diagnóstico habitacional que fundamenta o Plano Local de Habitação foi pensado para ser implementado em dez dias no período de 2010 a 2019, para os quais foram construídos dois cenários: o primeiro é pessimista, sem a implantação das medidas sugeridas, e o segundo, otimista, com a implementação, conforme se vê abaixo. O primeiro cenário reflete a evolução do déficit habitacional caso não haja investimentos.

Quadro 1 – Déficit urbano em 2019, em Pimenta Bueno: Cenário 1

Ano	Déficit Urbano				Déficit Rural
	Até 3 SM	Mais de 3 a 5 SM	Mais de 5 SM	Total	Total
2010	419	208	130	757	140
2011	441	219	137	797	147
2012	465	231	144	840	155
2013	489	243	152	884	163
2014	515	256	160	931	172
2015	543	270	169	982	181
2016	572	284	178	1.034	191
2017	602	299	187	1.088	201
2018	635	315	197	1.147	212
2019	**668**	**332**	**208**	**1.208**	**223**

Fonte: Plano Local de Habitação (2009).

O segundo cenário considerou a manutenção da média das habitações de interesse social produzidas com apoio do governo nos últimos nove anos, a qual se mostrou insuficiente para atender às necessidades habitacionais por novas moradias em Pimenta Bueno.

Quadro 2 – Déficit urbano em 2019, em Pimenta Bueno: Cenário 2

Ano	Déficit Urbano				Déficit Rural
	Até 3 SM	Mais de 3 a 5 SM	Mais de 5 SM	Total	Total
2010	413	208	124	745	138
2011	429	219	124	772	143
2012	445	231	125	801	148
2013	463	243	125	831	154
2014	482	256	126	864	161
2015	502	270	127	899	167
2016	522	284	128	934	174
2017	544	299	129	972	182
2018	567	315	129	1.011	189
2019	**591**	**332**	**130**	**1.053**	**197**

Fonte: Plano Local de Habitação (2009).

O terceiro cenário mostrou-se o desejável e apontou para o equacionamento do déficit de 2019, considerando que seriam realizados investimentos necessários ao pleno atendimento do plano para o período, e assim, não haveria déficit.

Quadro 3 – Déficit urbano em 2019, em Pimenta Bueno: Cenário 3

Ano	Déficit Urbano				Déficit Rural
	Até 3 SM	Mais de 3 a 5 SM	Mais de 5 SM	Total	Total
2010	585	290	182	1.057	195
2011	533	263	165	961	177
2012	478	235	148	861	158
2013	421	206	130	757	139
2014	360	175	111	646	118
2015	296	142	91	529	97
2016	229	107	70	406	74
2017	158	71	47	276	50
2018	84	33	24	141	24
2019	**(6)**	**(-7)**	**(0)**	**(-1)**	**(-2)**

Fonte: Plano Local de Habitação (2009).

Apesar de mencionar que o IBGE não identificou em 2010 a existência de assentamentos subnormais em Pimenta Bueno, menciona que a SEMPLAN indicou a existência de 760 domicílios situados em assentamentos precários em 2009, localizados na área urbana.

Para enfrentar o desafio e atingir os objetivos propostos, as estratégias eram: inserção territorial, urbana, social e ambiental de assentamentos precatórios; oferta de novas formas de acesso a moradias; ampliação dos programas de inclusão social vinculados à habitação; e fortalecimento da gestão pública local.

O Plano previu que as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) que não estivessem delimitadas deveriam ser criadas em leis específicas de acordo com a necessidade. Estabeleceu, também, um programa específico de regularização e urbanização de assentamentos precários com o objetivo de promover não só a regularização, como também a melhora da qualidade de vida das famílias residentes em loteamentos e assentamentos precários, ocupados por população de baixa renda, sem infraestrutura e equipamentos comunitários e sociais, visando à sua inserção urbanística, socioeconômica, cultural e legal. O público-alvo são os moradores de assentamentos precários situados em loteamentos clandestinos ou irregulares ou outras situações críticas.

Um ponto importante em relação às condições das famílias que deveriam ser atendidas, que, além daquelas residentes em áreas de risco, insalubres, socialmente mais vulneráveis e

menor rendimento, é a inclusão quando houvesse famílias com idosos, portadoras de deficiência ou chefiadas por mulheres.

Foi prevista também no plano a forma de custeio, bem como os indicadores e como seria avaliado o progresso da implementação das medidas ali constantes. Todavia, o Plano Local de Interesse Social do ano de 2009 não foi adotado. Como justificativa para tanto, o Município de Pimenta Bueno informou que não foi cumprido o referido Plano por não ter sido priorizado como política pública e que, na época de sua criação, seu uso não era obrigatório como lei e então não foi dado prosseguimento ao processo, acarretando sua não utilização, bem como não fora realizada até então a sua atualização. O Município informou ainda que existe déficit habitacional, porém não há levantamento específico atual e que na época da criação do plano já havia um déficit. No entanto, não foram tomadas as providências. Portanto, acredita-se que esse índice pode ter aumentado, de acordo com a resposta do Município de Pimenta Bueno (2020) encaminhada a esta pesquisadora.

Passemos à análise do Plano Diretor. De acordo com o art. 182, da Constituição Federal (1988), a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

No Parágrafo 1º do mesmo artigo 182, previu que o plano diretor a ser aprovado pela Câmara Municipal é obrigatório para cidades com mais de 20 mil habitantes e é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana. Assim, Pimenta Bueno, através da Lei Municipal nº 1.476/2008, de outubro de 2008, estabeleceu o Plano Diretor do Município.

Da análise da referida legislação, observa-se que o Poder Público Municipal estabeleceu como princípios, dentre outros, conforme art. 2º:

> I - função social da cidade e da propriedade;
> II - direito à cidade para todos, compreendendo o direito à moradia digna, à terra urbana, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, aos serviços públicos, ao desenvolvimento sustentável, ao trabalho e ao lazer, à justiça social e à redução da desigualdade.

Referida norma definiu ainda que a propriedade urbana deve atender à sua função social mediante adequação às exigências fundamentais de ordenação da cidade, conforme se vê do art. 4º, das quais se destaca o acesso à moradia digna, com a ampliação da oferta de habitação para as faixas de menor renda (inciso VI) e a regulamentação do parcelamento, uso e ocupação do solo de modo a ampliar a oferta de habitação para a população de baixa renda (inciso VII).

O art. 6° da Lei mencionada definiu objetivos gerais da política de desenvolvimento urbano, dentre os quais, chamam atenção os seguintes:

> I - ordenar o desenvolvimento do Município no plano social, adequando a ocupação e o uso do solo urbano à função social da propriedade;
> II - melhorar a qualidade de vida urbana, garantindo o bem-estar dos munícipes;
> V - qualificar o espaço público, a paisagem e o ambiente urbano;
> VII - compatibilizar a política urbana municipal com a realidade socioeconômica dos municípios de seu entorno;
> IX - fomentar o desenvolvimento sustentado de atividades econômicas no Município, buscando sua diversificação com o objetivo de gerar emprego, trabalho e renda;
> XI - garantir a ordenação da ocupação, parcelamento e uso do solo, impedindo a ampliação dos vazios urbanos e revertendo os existentes, mediante a indução de ocupação compatível com a função social da propriedade urbana, incentivando a ocupação das áreas dotadas de infraestrutura e reforçando a identidade da paisagem urbana;
> XX - garantir condições dignas de habitação, através da segurança da posse, da urbanização e universalização dos serviços de infraestrutura e saneamento básico;
> XXIII - completar a rede de equipamentos públicos e equipamentos sociais que garantam o acesso a toda população.
> Observa-se, assim, que diversos incisos com o objetivo de garantir o direito à moradia digna fizeram parte expressamente do Plano Diretor.
> No tocante aos objetivos estratégicos para promoção do desenvolvimento urbano (art. 8º), devem ser destacados:
> VIII - assegurar a regularização fundiária, como instrumento de segurança e de melhoria urbana;
> IX - assegurar a implantação de projetos de melhoria da urbanização e das moradias de núcleos habitacionais.

Nota-se, assim, que a norma efetivamente buscou e primou pela necessidade de implantação de medidas visando à regularização fundiária do Município como meio de assegurar moradia digna à população, em especial, a de baixa renda. Nos termos do art. 12, o Plano Diretor estabeleceu que:

> A Política Municipal de Habitação tem por objetivo assegurar à população do município de Pimenta Bueno moradia condigna, com habitações duráveis e condições adequadas de conforto e de salubridade, para toda a população, incluindo a segurança da posse do imóvel, infraestrutura urbana, condições adequadas de urbanização.

E assim prosseguiu a normativa:

> IV - promover o acesso da população de baixa renda à habitação através de: a) execução de programas de construção de moradias populares; b) promoção do acesso a lotes urbanizados, dotados de infraestrutura básica, garantindo redes de fornecimento de água e de energia elétrica, de esgotamento sanitário, coleta de lixo, limpeza e pavimentação das vias públicas, transporte coletivo, creches, escolas, unidades de saúde e de segurança, áreas verdes, de lazer e comércio, com ênfase ao fornecimento direto do produtor; c) promoção da urbanização, regularização e titulação de áreas ocupadas por populações de baixa renda, respeitada a legislação específica.

Enfatiza no § 1º do referido artigo a necessidade de garantir a regularização fundiária e urbanística dos assentamentos precários e a legalização da moradia, possibilitando a ocupação legal dos lotes (inciso II) e a implantação de lotes urbanizados e de moradias populares, reduzindo as necessidades habitacionais no Município (inciso III). Define também que:

> Entende-se por moradia digna aquela que garanta condições de habitabilidade, que seja atendida por serviços públicos essenciais, tais como rede de água e esgoto sanitário, energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, pavimentação, transporte coletivo e equipamentos sociais (art. 12, § 5º).

No art. 27 da Lei Municipal nº 1.476/2008 e seguintes, estabelecem-se regras para o parcelamento do solo estabelecendo diretrizes básicas. Já no art. 28, da mesma lei, definiu o zoneamento municipal:

> O zoneamento é o conjunto das diretrizes de ordenamento e parcelamento do solo urbano que subdivide a cidade de acordo com as características ambientais, fisiográficas e urbanas e define parâmetros para a ocupação do solo nessas zonas, indicando usos permitidos, altura das edificações, taxa de ocupação do terreno, área total da edificação, afastamentos das edificações e outros parâmetros. O novo zoneamento municipal foi elaborado considerando que área de expansão urbana passa a integrar a área urbana (art. 28 da Lei Municipal nº 1.476/2008).

Na sequência, definiu como área urbana toda área adequada a receber infraestrutura e equipamentos urbanos, de forma a garantir o pleno exercício das funções sociais e de interesse público, apresentando diferentes graus de consolidação e qualificação e se subdivide em zonas para orientar o desenvolvimento urbano (art. 30, Lei Municipal nº 1.476/2008). E como área de expansão urbana define que "[...] destina-se à implantação de novos loteamentos; são áreas que, por suas características, são mais adequadas ao parcelamento e para as quais se pretende estender a urbanização", conforme art. 31, I, da Lei Municipal nº 1.476/2008.

Mais adiante o Plano Diretor dispõe sobre diretrizes para a regularização fundiária do Município de Pimenta Bueno:

> Art. 108. São diretrizes da política de regularização fundiária:
> I - garantia do direito à moradia à população de baixa renda;
> II - segurança jurídica da posse, como forma de garantir a permanência das pessoas nos locais que ocupam;
> III - inclusão social por meio de programas pós-regularização fundiária;
> IV - garantia de condições adequadas de habitabilidade;
> V - participação da população beneficiada em todas as etapas do processo de regularização fundiária.

Em que pese a lei que criou o Plano Diretor em Pimenta Bueno e que previsse expressamente que este seria revisto em 10 anos, não há notícias que tenha havido tal revisão.

De acordo com o artigo 2º, inciso XIV, da Lei Federal n. 10.257/2001 a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante diretrizes gerais, dentre as quais, a de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação.

No artigo 46, resta estabelecida a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização e a recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização dei móveis urbanos. Como o Plano Diretor deve seguir tais diretrizes, enquanto a Reurb-S deve garantir o direito à moradia e a regularização fundiária para a população de baixa renda como política pública urbana inclusiva, a Reurb-E, incremento o valor dos imóveis, pode e deve recuperar esse valor, mesmo sob a forma de uma contrapartida por essa regularização, realizando-se, assim, plenamente a justa distribuição dos bônus e ônus decorrentes da urbanização (CORREIA, 2020).

O município pode estabelecer a cobrança de contrapartida na Reurb-E, a exemplo das mais-valias cobradas em relação a imóveis individuais, embora essa previsão deva constar da lei própria, podendo o Plano Diretor apenas classificar irregularidades ou dividir o território em áreas mais ou menos homogêneas em que sejam verificados in abstrato os parâmetros suscetíveis de afastamento (CORREIA, 2020). Já em relação aos bairros, de acordo com a Lei nº 432/1993, o Município de Pimenta Bueno possui 11 bairros (art. 1º), quais sejam: I – Bairro Jardim das Oliveiras; II – Bairro dos Pioneiros; III – Bairro Alvorada; IV – Bairro Seringal; V – Bairro Nova Pimenta VI – Bairro Vila Nova VII- Bairro Mutirão; VIII – Bairro C. T. G.; IX – Bairro B. N. H.X – Bairro Beira Rio; XI – Bairro Apidiá.

O setor Bela Vista I foi criado pelo Decreto Municipal nº 4.613/2017, o qual aprovou a poligonal do perímetro do Setor 17, de acordo com levantamento topográfico realizado pelo setor de Engenharia da Secretaria Municipal de Planejamento, Gestão e Coordenação Geral (SEMPLAN).

Indagado o Município de Pimenta Bueno quanto ao quantitativo de bairros, esta pesquisadora não obteve a informação precisa. Durante entrevista ao Prefeito Municipal e servidores, foi informado de que a cidade se encontra dividida em bairros e setores.

Nesse contexto de análise das principais normas do Município, mostra-se importante ainda o estudo sobre a Lei Orgânica.

A Lei Orgânica do Município de Pimenta Bueno, datada de 1990, estabeleceu a política urbana formulada e executada pelo Poder Público e terá como objetivo o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantia do bem-estar de sua população (art. 90). Dispôs ainda que:

> Art. 91 A execução da política urbana está condicionada às funções sociais da cidade, compreendidas como direito de acesso de todo cidadão à moradia, transporte público, saneamento, energia elétrica, gás, abastecimento, iluminação pública, comunicação, educação, saúde, lazer e segurança, assim como a preservação do patrimônio ambiental e cultural.

Aqui vale transcrever parte da legislação, da qual foram grifados os trechos importantes para a presente pesquisa:

> Art. 95. O estabelecimento de diretrizes e normas relativas ao desenvolvimento urbano, deverá assegurar:
> **I - a urbanização, a regularização fundiária, a titulação das áreas onde estejam situadas à população de baixa renda,** sem remoção dos moradores, salvo em áreas de risco mediante consulta obrigatória à população envolvida;
> **§ 1º O exercício do direito de propriedade atenderá sua função social quando condicionado a funções sociais da cidade.**
> § 2º Para os fins previstos neste artigo, o Poder Público Municipal exigirá do proprietário adoção de medidas que visem direcionar a propriedade para o uso produtivo, de forma a assegurar:
> **a) acesso de todos à propriedade e à moradia;**
> b) justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;
> c) prevenção e correção das distorções da valorização da propriedade;
> **d) regularização fundiária e urbanização específica para áreas ocupadas por população de baixa renda;**
> e) adequação do direito de construir às normas urbanísticas;
> f) meio ambiente ecologicamente equilibrado, como um bem de uso comum do povo, essencial à sadia qualidade de vida, preservando e restaurando os processos ecológicos essenciais e provendo o manejo ecológico das espécies e ecossistemas, controlando a produção, a comercialização e o emprego das técnicas, métodos e substâncias que comportem risco para a vida, a qualidade de vida e o meio ambiente.
> II - a preservação das áreas de exploração agrícola e pecuária e o estímulo a essas atividades primárias;
> III - a preservação, proteção e recuperação do meio ambiente natural e cultural;
> IV - criação de áreas de especial interesse urbanístico, social, ambiental turístico e de utilização pública;
> V - participação das entidades comunitárias no estudo, encaminhamento e na solução dos problemas, planos, programas e projetos;
> VI - às pessoas portadoras de deficiência, facilidade de acesso a edifícios públicos e particulares de frequência ao público, a logradouros públicos e ao transporte coletivo.

Assim, observa-se a preocupação da legislação com a garantia do direito à moradia e regularização fundiária urbana desde a elaboração da legislação orgânica.

4 DOS LOTEAMENTOS

Nessa última seção tratamos, especificamente, dos loteamentos e parcelamento do solo, inclusive os loteamentos clandestinos e das áreas loteadas irregularmente em Pimenta Bueno.

A par da situação jurídico-processual das ações ajuizadas em andamento na Comarca de Pimenta Bueno, é elaborado um resumo contendo as informações principais sobre os processos objeto do estudo.

O papel das instituições envolvidas é destacado, em especial do Ministério Público do Estado de Rondônia, o Poder Judiciário Estadual, a Defensoria Pública, das associações de adquirentes e do Município de Pimenta Bueno juntamente com os dados obtidos durante a pesquisa de campo.

É feita análise quanto aos principais obstáculos detectados para a implantação da regularização fundiária no Município de Pimenta Bueno e apresentadas as possíveis soluções.

4.1 DA EXPANSÃO URBANA AO PARCELAMENTO DO SOLO

A população brasileira, atualmente, é predominantemente urbana. Segundo Freitas (2016, p. 1), de 1940 a 1980 passamos de 41 milhões de habitantes para 119 milhões, período em que a população urbana cresceu de 31,2% para 67,6%. Em 1991, esse porcentual chegou a 76% e continuou subindo. Esse crescimento urbano, no entanto, veio desacompanhado de planejamento que pudesse absorver as necessidades de oferta de equipamentos e serviços urbanos essenciais, tais como água, luz, esgoto, transporte, educação e saúde pública.

Assim, a ocupação desordenada do solo deu ensejo à formação de habitações sem o mínimo de infraestrutura, bem como fez proliferar um segmento do mercado informal da habitação que continua crescendo, degenerando os padrões de desenvolvimento urbano das cidades e, muitas vezes, degradando o meio ambiente natural: os loteamentos clandestinos (FREITAS, 2016).

O poder de polícia sobre o uso das terras públicas urbanas é exercido de forma discriminatória, pois, muitas vezes, áreas de proteção ambiental são priorizadas para ocupação pela população pobre, seja nas favelas, seja nos loteamentos irregulares, abertos diante da condescendente ou inexistente fiscalização pelo poder público. E não é por ausência de legislação, já que a tolerância pelo Estado em relação à ocupação ilegal, pobre e predatória de áreas de proteção ambiental ou demais áreas públicas não retrata uma política de respeito à população carente ou aos direitos humanos. A população que aí se instala, não conta com

qualquer serviço público ou obras de infraestrutura urbana. Além disso, remanescem os problemas de drenagem, risco de vida por desmoronamentos, obstáculos à instalação de rede de água e esgotos torna inviável ou extremamente cara a urbanização futura da área (MARICATO, 2003).

O poder público deve buscar se estruturar para conseguir exercer plenamente o poder de polícia que lhe conferido por lei abarcando infratores de todas as classes sociais, pois a aparente justificativa de que se não o exercesse não estaria legitimado a atuar quando se tratasse de população carente, por certo que não encontra guarida no sistema jurídico brasileiro, ao qual está adstrito o gestor público. Assim, a solução seria a completa ausência de discriminação, não porque uma área seja pobre, mas porque não deve haver tolerância estatal com a infringência às normas.

O parcelamento do solo é uma das atividades urbanísticas voltadas ao ordenamento territorial e à expansão, também tem por objetivo a formação de lotes destinados à moradia, lazer, comércio, indústria ou para fins institucionais, dotados de equipamentos urbanos e comunitários (FREITAS, 2016).

E não foi diferente o que ocorreu em Pimenta Bueno. As diversas ações ajuizadas desde 2015 visando à regularização dos loteamentos clandestinos demonstra o elevado grau da desordenada ocupação que ocorreu no Município.

Segundo o Ministério Público do Estado de Rondônia e o Município de Pimenta Bueno, conforme informações fornecidas durante as entrevistas escritas ou gravadas, foram detectados ao menos trinta e três loteamentos clandestinos para uma cidade com pouco mais de 36 mil habitantes, conforme já exposto anteriormente.

De acordo com Freitas (2016), a Lei nº 6.766/79, além do desmembramento, contempla o loteamento, que ocorre quando a gleba loteada perde sua individualidade objetiva, transformando-se em ruas, logradouros e em lotes. Os lotes passam a constituir unidade autônoma, autarquicamente bastantes em si mesmas com acesso direto às vias de circulação criadas pelo fracionamento da gleba. É instrumento de expansão, conferindo ao solo uma qualificação urbana. A sua implantação transcende os direitos subjetivos dos proprietários dos lotes, podendo-se falar na existência de um direito comunitário ao desfrute do novo bairro, como unidade urbanística do todo que é a Cidade.

Em Pimenta Bueno, de acordo com informação fornecida pela Oficiala de Registro de Imóveis, há treze loteamentos particulares registrados. No entanto, no período compreendido entre 2015 e 2018, foram detectados trinta e três loteamentos clandestinos em um Município com pouco mais de 36 mil habitantes.

4.2 DOS LOTEAMENTOS CLANDESTINOS

Para a implementação lícita de um loteamento, o loteador precisa seguir três fases disciplinadas na Lei nº 6.766/79 (BRASIL, 1979). Na primeira, faz-se necessária a obtenção de aprovação do Poder Público municipal; na segunda, o registro em Cartório; e na terceira, a execução das obras de infraestrutura. Apesar das exigências, frequentemente verifica-se o aparecimento dos parcelamentos implantados à margem da lei: os clandestinos.

A execução de um loteamento demanda custos para a sua implantação, já que demanda a obtenção de diretrizes urbanísticas junto ao município, elaboração de planta, memorial descritivo e projeto, com o auxílio e a contratação de técnicos, dentre engenheiros, arquitetos, geólogos e topógrafos. Segue-se por um caminho burocrático de aprovações pelos órgãos públicos (municipais e, em alguns casos, estaduais, sob o aspecto ambiental e de saneamento básico), para que, enfim, seja procedido o registro em Cartório do loteamento, para o qual deve ter sido apresentado um rol de documentos que demonstram a regularidade dominial e a idoneidade financeira do proprietário loteador, inclusive perante o fisco (FREITAS, 2016)

Tais procedimentos, no entanto, objetivam exatamente conferir segurança e o mínimo de bem-estar aos adquirentes dos lotes. O empreendimento possui muitos custos, além de ser extremamente burocrático, o que faz com que muitos proprietários ou possuidores de terras promovam os chamados loteamentos clandestinos, os quais são realizados com a venda dos lotes, desprovidos não só das formalidades necessárias para a aprovação e registro em Cartório, como da infraestrutura e dos equipamentos públicos necessários exigidos pela Lei nº 6.766/79 (BRASIL, 1979), inclusive, os serviços essenciais.

Nos loteamentos clandestinos, as áreas são parceladas de qualquer jeito, sem planejamento prévio ou preocupação com o meio físico urbano, o meio ambiente ou um compromisso com normas técnicas. Assim, pode ser definido o loteamento clandestino:

> Clandestino não é, apenas, o loteamento feito às ocultas. Tanto o é aquele desconhecido oficialmente pelo Poder Público, porque inexistente solicitação de aprovação, quanto o que deriva do indeferimento do respectivo pedido, por não atender às exigências legais. Num e noutro caso, sempre sem a chancela oficial, ele é implantado fisicamente pelo loteador com a abertura de ruas, demarcação de quadras e lotes, e com a edificação de casas pelos adquirentes. Mas os parcelamentos também se denominam clandestinos nas hipóteses em que a gleba não tenha sofrido qualquer fragmentação, porque "algumas vezes não são executados, embora haja, segundo uma planta ou projeto, ocorrido a venda dos lotes. (FREITAS, 2016, p. 4).

No âmbito penal, a legislação pune a prática com a previsão do crime de parcelamento clandestino, conforme art. 50 e seguintes da Lei nº 6.766/79 (BRASIL, 1979) de forma bastante acertada, já que os adquirentes dos lotes, ao contratarem a compra do imóvel, o fazem por instrumentos desprovidos das formalidades legais e sem garantias, sujeitando-se, inclusive, a cláusulas abusivas. As casas são construídas também de forma clandestina, sem acompanhamento de profissional habilitado ou alvará de construção e, posteriormente, de Habite-se. Como consequência, para lá se mudam sem o fornecimento de água e energia elétrica, como ocorreu em Pimenta Bueno, ou fazem ligações clandestinas, gerando riscos a toda a comunidade.

Como, da mesma forma, não há planejamento urbanístico, não há sistema para drenagem das águas pluviais, facilitando alagamentos nos períodos chuvosos, ou com medidas inadequadas à circulação de pessoas ou veículos, favorecendo o aparecimento de locais criminógenos e de uso de drogas. E na visão do estudioso:

> Juntem-se a esse panorama o déficit habitacional, os movimentos migratórios para as grandes cidades e a procura da casa própria pelas classes mais modestas. Eis a receita para a produção informal de casas populares, para assentamentos não planejados e descontrolados, para o caos urbano. (FREITAS, 2016, p. 7-8).

A desordenada ocupação do solo com a implantação dos loteamentos clandestinos conduz à proliferação de habitações edificadas sem critérios técnicos e em condições; ao surgimento de focos de degradação do meio ambiente e da saúde; ao adensamento populacional desprovido de equipamentos urbanos e comunitários e incompatível com o meio físico, gerando o crescimento caótico da cidade; à marginalização dos seus habitantes com o incremento das desigualdades sociais e reflexos na segurança da população local e circunvizinha (FREITAS, 2016).

Para Freitag (2008), o Estado já perdeu o controle sobre as invasões e ocupações clandestinas do espaço e cerca de 50% da população brasileira vive em habitações ilegais, nas quais, a eletricidade é proveniente de ligações desviadas das redes oficiais. Também não há coleta de esgoto e não se pagam imposto predial, água etc.

Para Bazzoli, Pereira e Oliveira (2017), há tolerância do Poder Público ao avanço das irregularidades urbanas, o que fomenta as ocupações descontroladas e que os gestores não têm conseguido exercer competente controle sobre o território, fato que a “flexibilidade com a ocupação ilegal fundiária na prática, mas inflexibilidade formal para a regularização de assentamentos de baixa renda”. Afirmam ainda que a cidade deveria ser ferramenta eficaz para gerar emprego e renda e produzir desenvolvimento, este como resultado da mediação dos

interesses entre os atores sociais, políticos e econômicos e assim evitar a segregação da população de baixa renda, que acaba relegada à periferia. Nesse sentido, entende Maricato que:

> A falta de alternativas habitacionais, seja via mercado privado, seja via políticas públicas sociais, é, evidentemente, o motor que faz o pano de fundo dessa dinâmica de ocupação ilegal e predatória de terra urbana. A orientação de investimentos dos governos municipais revela um histórico comprometimento com a captação da renda imobiliária gerada pelas obras (em geral, viárias), beneficiando grupos vinculados ao prefeito de plantão. Há uma forte disputa pelos investimentos públicos no contexto de uma sociedade profundamente desigual e historicamente marcada pelo privilégio e pela privatização da esfera pública. (MARICATO, 2003, p. 8).

Assim, a cidade "informal" tem apresentado significativo crescimento, devendo o Poder Público ter atenção redobrada, todavia, em razão de despreparo para lidar com o crescimento desordenado, ora por incapacidade técnica, ora por interesse político, omite-se, não realizando a fiscalização necessária e não enfrentando o problema, deixando de criar mecanismos para sua solução (BAZZOLI; PEREIRA, OLIVEIRA, 2017, p. 18).

Para Gouvêa, Ávila e Ribeiro (2009), um ponto fundamental para a reversão do quadro de irregularidades fundiárias nas cidades da Amazônia é a presença mais sólida do estado nas áreas inóspitas da região, o que depende de diversos fatores que envolvem ações específicas dos governos federal e estadual com adequação da legislação para a destinação das áreas públicas aos seus efetivos ocupantes, passando pela alocação de recursos financeiros e melhora da capacidade de gestão das prefeituras. Afirmam ainda os pesquisadores:

> A falta de segurança quanto às moradias de milhares de famílias devido à falta de registro expõe a população a ameaças constantes de desocupações forçadas e invasões, impedindo também o uso econômico destes ativos no acesso a financiamentos. A falta de um responsável formal pelos imóveis também faz com que o poder público fique impossibilitado de implementar sua política urbana, especialmente na aplicação dos dispositivos de sua política de ordenamento territorial ou de instrumentos fiscais de controle do desenvolvimento urbano. O município também perde uma importante fonte de recursos, uma vez que as transações imobiliárias que ocorrem à margem do registro, em mercados informais, fazem com que deixem de ser recolhidos os impostos incidentes nestas transações (GOUVÊA; ÁVILA; AZEVEDO, 2009, p. 11).

Assim, diante do que viu acima, observa-se clara violação aos direitos humanos, pois os loteamentos ocorrem, muitas vezes, com a conivência ou omissão de agentes públicos que têm o dever de fiscalizar e adotar medidas para prevenir situações desse jaez.

A população mais carente é a mais atingida e prejudicada, pois, normalmente, é quem acaba por adquirir lotes em tais condições clandestinas atraídas pelos seus valores muito abaixo do que usualmente é praticado no mercado imobiliário. O adquirente é a parte mais fraca da

relação jurídica, pois é quem mais sofre com as omissões e abusos praticados pelo loteador ou pelo município e acaba suportando as consequências, muitas vezes desastrosas, das carências estruturais e financeiras para recompor a estrutura necessária para uma vida ecologicamente equilibrada (ZIESEMER; BORGES, 2015).

Os lotes adquiridos, além de desprovidos de estrutura mínima para assegurar vida digna aos seus moradores, impossibilitados de realizar financiamento habitacional, sem o exercício pleno do direito sucessório e ainda com o risco de despejos ou desocupações forçadas. Em Pimenta Bueno, a legislação que disciplina o parcelamento do solo é a Lei nº 1.958/2013, que revogou a Lei nº 072/1985.

Veem-se diversos loteamentos clandestinos iniciados em Pimenta Bueno, nos quais os proprietários dividiam áreas dos quais tinham a posse ou propriedade e as vendiam, mediante simples contrato particular de compra e venda, por valores abaixo da média de mercado, sem qualquer infraestrutura, sem a aprovação do loteamento pelos órgãos competentes. Consequentemente, sem o devido registro no Cartório de Imóveis. Desta forma, muitas famílias passaram a deter a posse precária de um terreno, muitas vezes sem acesso à rede de água ou ao fornecimento de energia elétrica e sem as condições mínimas de uma digna moradia.

Todavia, tal circunstância já vem de longa data no Município de Pimenta Bueno. Durante a pesquisa, foi obtida cópia de procedimento nº 2015001010001925, que se caracteriza como documento público que tramitou junto ao Ministério Público do Estado de Rondônia, do qual consta depoimento de uma pessoa moradora, que declarou, no ano de 2015, perante o Promotor de Justiça:

> [...] o declarante tem 88 (oitenta e oito) anos dos quais mais da metade foram vividos em Pimenta Bueno/RO; o declarante esclarece que adquiriu a área do bairro Bela Vista em 1973 e foi informado que não poderia ter fazenda naquela região, razão pela qual abriu a estrada da BR no sentido Rio Machado e dividiu a fazenda em várias chácaras; ao longo dos anos o declarante foi vendendo as chácaras; o declarante sempre contou com o apoio da Prefeitura para urbanizar a área, desde a época do Prefeito Vicente Homem, que era o administrador do município; o declarante reconhece que em algumas áreas concedeu uma data menor para algumas pessoas, mas os loteamentos foram realizados pelos outros compradores das áreas que chama de chácara; o declarante ainda possui esses contratos guardados; naquela época se abria estrada e não ruas como hoje; naquele tempo ninguém pedia para comunicar a venda das chácaras para a Prefeitura ou ao INCRA; [...] hoje o declarante não vende mais nenhuma data no local, pois o que tinha que vender já foi vendido. (Parte do depoimento extraída do procedimento acima mencionado, p. 164-165).

Como se vê, nem sequer havia comunicação à Prefeitura quanto às vendas efetuadas e aos loteamentos realizados, muito possivelmente por causa da falta de informações. Apenas

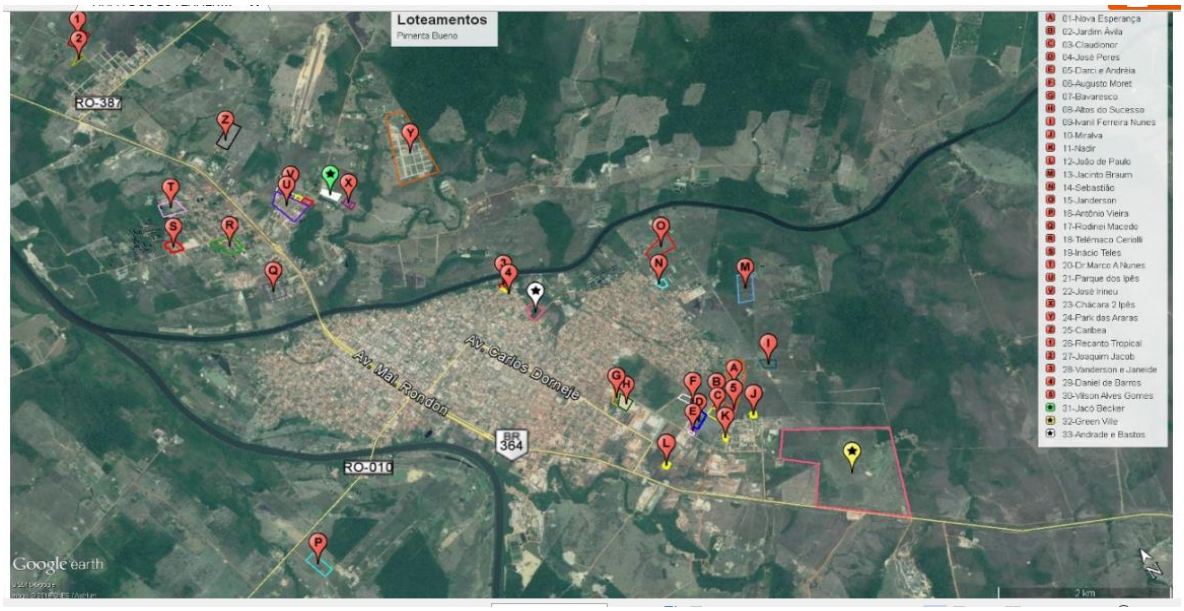
para fins de conhecimento, referido procedimento fora arquivado pelo Ministério Público por não vislumbrar justa causa para outras medidas.

Desde 2015, o Ministério Público do Estado de Rondônia ajuizou diversas ações civis públicas em face de loteadores de áreas clandestinas e do Município de Pimenta Bueno, visando, inicialmente, obrigar os requeridos à regularização das áreas vendidas e responsabilizá-los pelos custos e danos causados.

Em busca do sonho da casa própria e contando também com omissão dos agentes fiscalizadores, muitas pessoas construíram suas casas, mesmo sem autorização dos órgãos competentes e para lá se mudaram com suas famílias. Assim, o direito humano à moradia estava longe de ser implementado, ante a total falta de estrutura, ausência de título do imóvel, água e energia elétrica, dentre outros.

Todavia, em apenas poucas ações, os loteadores assumiram o compromisso em juízo de efetuar a regularização das áreas loteadas e alguns, de desfazer os negócios realizados e devolver os valores recebidos. Em todas as demais, mesmo com imposição de multa, nenhuma providência fora adotada pelos loteadores. Segue imagem encaminhada pelo Ministério Público relativo aos loteamentos clandestinos detectados no período de 2015 a 2018:

Figura 4 – Loteamentos clandestinos em Pimenta Bueno (2015 a 2018)



Fonte: MP-RO (2020).

Para facilitar a compreensão da Figura 4, nos reportamos à legenda disposta no quadro a seguir:

Quadro 4 – Legenda: Loteamentos clandestinos em Pimenta Bueno (2015 a 2018)

Loteamento		Loteamento		Loteamento	
A	01 – Nova Esperança	**L**	12 – João de Paulo	**X**	23 – Chácara Dois Ipês
B	02 – Jardim Dávila	**M**	13 – Jacinto Brum	**Y**	24 – Park das Araras
C	03 - Claudionor	**N**	14 – Sebastião	**Z**	25 – Caribea
D	04 – José Peres	**O**	15 – Jandersen	**1**	26 – Recanto Tropical
E	05 – Darci e Andréia	**P**	16 – Antônio Vieira	**2**	27 – Joaquim Jacob
F	06 – Augusto Moret	**Q**	17 – Rodinei Macedo	**3**	28 – Vanderson e Janeide
G	07 – Bavaresco	**R**	18 – Telêmano Ceriolli	**4**	29 – Daniel de Barros
H	08 – Altos do Sucesso	**S**	19 – Inácio Teles	**5**	30 – Vilson Alves Gomes
I	09 – Ivani Ferreira Nunes	**T**	20 – Dr. Marcos A. Nunes	*	31 – José Becker
J	10 – Miralva	**U**	21 – Parque dos Ipês	*	32 – Green Ville
K	11 – Nadir	**V**	22 – José Irineu	*	33 – Andrade e Bastos

Fonte: MP-RO (2020).

A ausência de regularização gera grande insegurança aos moradores, os quais se veem temerosos de realizar investimentos em suas casas e bairros, pois, como afirma Gonçalves (2009), a regularização fundiária é elemento imprescindível para materializar o direito à moradia, o qual integra o leque dos direitos à cidade, garantindo-lhes direitos sociopolíticos.

Assim, o presente estudo faz uma análise das providências adotadas na esfera judicial e administrativa pelas partes: Ministério Público do Estado de Rondônia, loteadores e Município de Pimenta Bueno, bem como pelos adquirentes dos terrenos loteados clandestinamente e associações que foram constituídas por estes e demais atores dos processos e, consequentemente, os resultados. Da mesma forma, será analisada a espécie de Reurb mais adequada ao caso e suas consequências, a fim de verificar se, muito mais do que o direito a um título de propriedade, o direito à moradia, como direito humano, será garantido às famílias atingidas.

Com efeito, o processo de regularização fundiária estimula iniciativas públicas, tais como intervenções de ordem urbanística, a fim de suprimir possíveis situações que apresentem riscos à comunidade e permitir a instalação e a melhoria dos serviços públicos, além de se caracterizar como importante aspecto administrativo de gestão do espaço, por meio das medidas voltadas para o endereçamento do bairro, o reconhecimento administrativo das ruas, a identificação dos habitantes e das construções no cadastro fiscal do município, além da promulgação de normas urbanísticas referentes ao uso do solo. A regularização fundiária envolve, finalmente, uma reflexão de ordem propriamente jurídica, concernindo a legitimação

da posse com a emissão de títulos de direitos reais aos moradores (GONÇALVES, 2009, p. 3-4).

4.3 DAS ÁREAS LOTEADAS CLANDESTINAMENTE EM PIMENTA BUENO

As áreas loteadas passaram a ser objeto de ações que foram ajuizadas em face de loteadores e do Município de Pimenta Bueno, as quais passaram a tramitar perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Pimenta Bueno. De acordo com consulta processual no site do Tribunal de Justiça do Estado de Rondônia, estas são as ações relativas a loteamentos clandestinos localizados no Município de Pimenta Bueno distribuídas entre 2015 e 2018:

1. 0003512-53.2015.8.22.0009
2. 0003736-88.2015.8.22.0009
3. 0003757-64.2015.8.22.0009
4. 0003761-04.2015.8.22.0009
5. 0004011-37.2015.8.22.0009
6. 7001482-23.2015.8.22.0009
7. 7001471-91.2015.8.22.0009
8. 7001740-33.2015.8.22.0009
9. 7001845-10.2015.8.22.0009
10. 7001357-21.2016.8.22.0009
11. 7000236-21.2017.8.22.0009
12. 7001507-02.2016.8.22.0009
13. 7004172-88.2016.8.22.0009
14. 7005372-96.2017.8.22.0009
15. 7001715-49.2017.8.22.0009
16. 7005126-66.2018.8.22.0009

Para ilustrar a precariedade das áreas no tocante às condições de habitabilidade, temos as fotografias juntadas aos autos de um dos processos judiciais:

Figura 5 – Área loteada nos Autos 7001507-02.2016.8.22.0009, ID n. 3270963 - p. 9



Fonte: TJ-RO.

Figura 6 – Área loteada nos Autos 7001507-02.2016.8.22.0009, ID n. 3270963 - p. 9



Fonte: TJ-RO.

Figura 7 – Área loteada nos Autos 7001507-02.2016.8.22.0009, ID n. 3270963 - p. 10



Fonte: TJ-RO.

Figura 8 – Área loteada nos Autos 7001507-02.2016.8.22.0009, ID n. 3270963 - p. 10



Fonte: TJ-RO.

Foram pleiteadas em tais ações e deferidas medidas, a título de tutela de urgência, tais como: indisponibilidade da área loteada e de bens dos loteadores; proibição de comercialização dos lotes remanescentes; determinação para depósito em juízo dos valores ainda não pagos pelos adquirentes; proibição de as concessionárias de energia elétrica e de água realizarem

novos investimentos na área e fiscalização pelo Poder Público Municipal e embargos de eventuais construções irregulares.

Os réus nessas, loteador e Município de Pimenta Bueno, foram citados e os adquirentes dos lotes foram intimados para conhecimento sobre a existência da ação e para, querendo, ingressarem na lide. O Município de Pimenta Bueno apresentou contestação e manifestou-se em todos os processos no sentido de não ter condições financeiras de arcar com a regularização. Os loteadores também apresentaram suas contestações, a maior parte afirmando que não teriam condições de custear a regularização das áreas.

Em praticamente todos os processos foram designadas audiências de conciliação, as quais foram presididas pela Juíza Titular da Vara, ora pesquisadora, com a presença do Promotor de Justiça, do Procurador do Município de Pimenta Bueno e Servidores ligados às pastas de regularização fundiária, bem como os loteadores e seus advogados.

Em três processos – 0003512-53.2015.8.22.0009, 7001740-33.2015.8.22.0009 e 0004011-37.2015.8.22.0009 – os loteadores assumiram o compromisso em juízo de efetuar a regularização e encontram-se em andamento. Nos demais, mesmo com imposição de multa, nenhuma providência fora adotada pelos loteadores.

Nas ações 7001845-10.2015.8.22.0009, 0003757-64.2015.8.22.0009, 7001471-91.2015.8.22.0009, 7001357-21.2016.8.22.0009, 7000236-21.2017.8.22.0009 e 7001507-02.2016.8.22.0009, houve acordo em audiência de conciliação, nos quais os loteadores assumiram compromisso de desfazer os negócios jurídicos realizados com os adquirentes, devolvendo os valores pagos atualizados ou propondo ações de rescisão de contrato nas hipóteses em que não houvesse distrato amigável. Alguns processos os acordos homologados em juízo foram cumpridos e arquivados: 7001357-21.2016.8.22.0009 e 7004172-88.2016.8.22.0009.

Nos autos 7005126-66.2018.8.22.0009, considerando que o Município de Pimenta Bueno informou não se tratar de área de expansão urbana, por não ser juridicamente possível a regularização com base na Lei nº 6.766/79, a loteadora comprometeu-se em proceder à regularização na forma de condomínio rural com registro e matrícula única em favor dos adquirentes (ID 32278455, p. 1).

Nos demais processos, o loteador não cumpriu o acordo, manifestando-se no sentido de não ter condições financeiras, nem sequer de devolver os valores pagos pelos adquirentes dos lotes. Assim, mesmo com a imposição de multa e a tentativa de localizar bens penhoráveis, em alguns casos, a fim de obrigar o loteador a cumprir o compromisso assumido, não houve êxito, pois não foram encontrados bens suficientes.

No processo 0003736-88.2015.8.22.0009, o loteador informou não ter condições de desfazer os negócios realizados e devolver os valores pagos. Dessa forma, as ações tramitavam sem maiores perspectivas de solução, já que a aplicação de multa se mostrava inexitosa para coagir o loteador, e os adquirentes permaneciam com a posse dos imóveis sem nenhuma esperança de regularização.

Quando a Lei nº 13.465/2017 (BRASIL, 2017) entrou em vigor, foi designada audiência de conciliação com as partes e os adquirentes. Todas as audiências foram presididas pela juíza titular, ora pesquisadora. Fora dado conhecimento aos adquirentes dos lotes sobre os benefícios trazidos pela nova lei, que possibilitaria a regularização da área por eles próprios desde que constituíssem uma associação com tal finalidade.

Em todas as ações, chegou-se a um consenso no sentido de que os adquirentes se comprometiam em constituir associação e buscar a regularização, utilizando os procedimentos previstos na Lei nº 13.465/2017, mais especificamente do instituto da Reurb-E, arcando, portanto, com os custos necessários.

Os loteadores compareceram às audiências e se comprometeram em doar eventual área remanescente existente no loteamento para que a associação a ser constituída pudesse utilizar para pagamento de parte das despesas que teria com a regularização. O Defensor Público local foi nomeado para auxiliar os adquirentes que, em sua maioria, são pessoas de baixa renda, na constituição da associação e demais procedimentos necessários perante as ações, bem como no âmbito administrativo perante o Município de Pimenta Bueno.

Nas ações em que havia valores depositados pelos adquirentes, relativos aos valores que ainda não haviam sido pagos ao loteador na compra dos terrenos, estes seriam levantados pela associação e utilizados para arcar com as despesas para a regularização. Nesta pesquisa, três dessas ações serão utilizadas para a coleta pormenorizada de dados, quais sejam: 0003736-88.2015.8.22.0009, 0003757-64.2015.8.22.0009 e 7001482-23.2015.8.22.0009.

4.4 RESUMO E ANÁLISE DA SITUAÇÃO JURÍDICO-PROCESSUAL DE CADA UMA DAS AÇÕES EM ANDAMENTO SELECIONADAS PARA O PRESENTE ESTUDO

Passamos a detalhar, de forma pormenorizada, os pedidos principais, seus fundamentos, documentos e as decisões proferidas, bem como o atual andamento.

4.4.1 Dos autos do Processo n. 0003736-88.2015.8.22.0009

A ação fora direcionada em face da pessoa que admitiu ser o responsável pela área loteada também em face do Município de Pimenta Bueno. Na petição inicial da ação civil pública acima mencionada, o Ministério Público do Estado de Rondônia relata que:

> 1. Historicamente, a atividade urbanística do parcelamento do solo para fins urbanos, mais especificamente o loteamento, é desenvolvida no Brasil por particulares, em pleno exercício de atividade típica do Poder Público Municipal, qual seja, a de oferecer condições de habitabilidade à população urbana. 2. E é justamente em razão do particular desenvolver atividade eminentemente estatal que deve se sujeitar a AMPLA E IRRESTRITA FISCALIZAÇÃO DO PODER PÚBLICO, mediante a autorização municipal para o desenvolvimento do empreendimento, que deverá ser liberado pelo ente púbico apenas se preenchidos alguns requisitos estipulados na legislação federal (normas genéricas, que contém exigências mínimas) e municipal (normas específicas que devem complementar a legislação da União). 3. Com o fito de coibir eventuais condutas abusivas dos loteadores e a fim de garantir aos cidadãos moradia digna e o respeito à ordem urbanística, direito difuso como já dito acima, é que a Lei Federal n. 6.766/79, especialmente em seu artigo 2, §5º, exigiu infraestrutura mínima para a aprovação do loteamento: equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação. (ID 27469430, p. 5).

O Ministério Público do Estado de Rondônia prosseguiu descrevendo os procedimentos necessários à aprovação e ao registro do loteamento, mencionando que Legislação Municipal que trata da matéria é a Lei Municipal nº 1.958/2013, de 29-11-2013, a qual revogou a Lei nº 072/1985, merecendo destaque que a previsão do procedimento administrativo a ser observado está a partir do art. 25 da Lei Municipal, estipulando os documentos que devem instruí-lo e as etapas (consulta prévia, anteprojeto, projeto, aprovação e registro), e que o art. 55 da Lei Municipal nº 1.958/2013, tal como o art. 40 da revogada Lei Municipal nº 072/1985, impõe ao Município o dever de impedir edificações e, se o caso, demolir as que se encontrarem em situação irregular (ID 27469430, p. 9-10).

Seguiu afirmando que no âmbito do Ministério Público do Estado de Rondônia fora instaurado procedimento para apurar a existência de diversos empreendimentos no Município de Pimenta Bueno, levando em consideração as peculiaridades de cada área loteada irregularmente, tais como grau de ocupação, obras estruturais implementadas, existência ou não de Decreto Executivo autorizando o parcelamento etc., razão pela qual se fez necessário o desmembramento do procedimento em tantos quantos foram as áreas loteadas, permitindo a formação do convencimento jurídico sobre qual medida judicial ou extrajudicial deva ser adotada para cada caso concreto (ID 27469430, p. 9-10).

Narrou, ainda, o Ministério Público do Estado de Rondônia que foram juntados diversos contratos particulares de compra e venda de imóveis, demonstrando que os lotes desmembrados já foram comercializados com terceiras pessoas e o loteamento foi implementado sem que fossem entregues os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica etc., e que nem sequer existem projetos de engenharia para instalações dos essenciais equipamentos públicos ou aprovação das concessionárias prestadoras de serviços públicos. Também não foram apresentados projetos de infraestrutura básica, tais como saneamento básico e captação de águas pluviais. Alegou ainda que não foram reservados lotes necessários para as áreas públicas. Destaca a inexistência de licença ambiental, a não comunicação ao Município de Pimenta Bueno e que este não está registrado no Cartório de Registro de Imóveis (ID 27469430, p. 11-12).

Segundo o Ministério Público do Estado de Rondônia, restou apurado que o responsável pelo loteamento tinha a posse precária da área, a qual não está registrada no Cartório de Registro de Imóveis, e que em data não precisamente apurada nos autos, mas certamente durante o ano de 2012, o referido senhor decidiu por bem efetuar o loteamento da área, dividindo-a em lotes menores e abrindo ruas. Entende que o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado caracteriza como típico direito humano fundamental de terceira geração (ID 27469430, p. 13). Descreve também princípios constitucionais e justifica a inclusão do Município de Pimenta Bueno como responsável solidário em consequência de sua omissão na fiscalização do loteamento por causa do não atendimento de comandos constantes na Lei de Parcelamento do Solo, posto que a mesma traz como valor fundamental o direito difuso à função social da cidade, o qual inclui o direito à vida com dignidade, à moradia, à alimentação, à saúde, à segurança e ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, de modo a garantir o bem-estar de seus habitantes (ID 27469430, p. 18). Destaca que:

> Como é de conhecimento comum, o desordenado crescimento do Município tem provocado significativas mudanças na organização socioeconômica, tendo como consequência imediata a degradação ambiental, e mediata a queda no padrão de qualidade de vida dos moradores e da sociedade como um todo (macrobem ambiental). (ID 27469430, p. 19).

Relatou ainda o Ministério Público do Estado de Rondônia ter encaminhado cópia do relatório de diligências, informando as irregularidades. Todavia, até a data do ajuizamento da ação, não havia recebido qualquer documento dando conta das medidas administrativas adotadas para fazer cessar a ilegalidade. Alegou ainda ser necessário compelir o Município de Pimenta Bueno a debruçar-se sobre a questão da expansão urbana, com o fim de instituir e

implementar uma política efetiva que garanta um meio ambiente artificial equilibrado, respeitando a ordem urbanística, analisando cada loteamento, deliberando pela regularização ou desocupação da área e que, em hipótese alguma o Município poderá abrir mão do ressarcimento dos investimentos que venham a efetuar nos locais, voltando-se contra o loteador (ID 27469430, p. 20-21).

Liminarmente, o Ministério Público do Estado de Rondônia pleiteou que os adquirentes passem a depositar os valores das prestações em conta judicial em razão de que muitos contratos vinham sendo pagos em prestações; indisponibilidade de bens do loteador da área; cessação da comercialização dos lotes; publicidade das medidas adotadas para informação aos munícipes; determinar que as concessionárias de serviço público se abstenham de realizar investimentos na área, dentre outras medidas. Requereu a procedência do pedido para confirmar os efeitos da antecipação da tutela, determinando ao Município de Pimenta Bueno o exercício do controle urbanístico da área objeto do loteamento definindo pela regularização do mesmo ou desocupação da área. Requereu, também, segundo a política urbana definida pelo Município, condenar sucessiva e alternativamente o requerido à obrigação de não fazer, consistente em obstar a comercialização de lotes até definição da política urbana do Município, bem como a condenação ao ressarcimento de todos os custos e danos causados (ID 27469430, p. 25-45).

Apresentou o Ministério Público do Estado de Rondônia uma relação de 38 nomes de pessoas que adquiriram os lotes e requereu a intimação destes para ciência quanto à existência do processo e juntou diversos documentos relacionados à área loteada, bem como os contratos de compra e venda.

Os pedidos formulados a título de antecipação de tutela foram deferidos pelo juízo em decisão datada de 8 de setembro de 2015, o qual determinou também a citação dos requeridos e intimação dos adquirentes dos lotes (ID 27469434, p. 89-95).

Os adquirentes passaram a depositar em juízo os valores devidos referentes às parcelas ainda pendentes de pagamento relativas aos lotes adquiridos. Os requeridos – proprietário da área loteada e Município de Pimenta Bueno – foram citados e apresentaram contestação.

O requerido loteador, em peça datada de 8 de outubro de 2015 e subscrita por advogado constituído, faz um relato da inicial e, no mérito, afirmou que:

> Ocorre, Excelência, que no caso do Requerido ele fez o que sempre foi feito no município, primeiramente as pessoas compram o terreno, constroem e somente depois é que o município regulariza a área, traz asfalto, energia etc. Em Pimenta Bueno todos os bairros que surgiram foram "abertos" ou construídos desta maneira. Além do mais, o Requerido não enganou ninguém, explicou exatamente em cláusula contratual que a compra e venda não incluía a regularização, incluindo aí a infraestrutura. Verifica-

se que nos contratos onde estão os autos comprova-se que o preço é bem acessível, se fosse para comprar um terreno dentro da cidade em bairros que estão escriturados. Asfaltado, rede elétrica e de esgoto, passariam 20 anos de sua vida pagando apenas o terreno e não teriam onde morar ou condições de construir. Vale lembrar que o preço dos imóveis em Pimenta Bueno não está apenas valorizado, mas sim, supervalorizado. Excelência, uma família com baixa renda não pode ter esperança em adquirir um terreno com o valor um pouco menor que tem condições de pagar e construir aos poucos? Todo cidadão tem direito à moradia e não tem condições de esperar a boa vontade do Poder Público de quando quiser e se um dia quiser resolver essa questão. Quanto à infraestrutura, essa realidade não acontece em todos os bairros, e esses por sua vez também não deveriam ser cuidados pelo Poder Público, que não faz sua parte. A exemplo disso temos: - Bairro Jardim das Oliveiras, que é praticamente no centro, sofre todo ano com enchente, há moradores lá há mais de 30 anos. - Bairro Bela Vista, não é asfaltado e não tem escoamento de águas pluviais; iluminação pública só na conta de energia que é cobrada contribuição de iluminação pública. - Distrito do Itaporanga, as ruas não são asfaltadas, escola que não sai do papel, e água tratada também não tem, o Caerd alega que a bomba não tem força suficiente para mandar água para o distrito. - Bairro Vila do Sossego, não há asfalto, escoamento de água pluvial, iluminação pública só em alguns postes, sendo que também todo mês é cobrado do contribuinte. - Bairro Encontro das Águas, onde o município entregou casas populares não tem asfalto, escoamento das águas pluviais; a iluminação pública é precária, vale lembrar que estas casas também não foram entregues no padrão conforme determinado pelo governo. Falta rede de esgotamento sanitário, não há na cidade. Daí querer o MP que o humilde cidadão que vende a preço de bananas um pedaço de terra para que alguém ali possa morar, seja responsabilizado, inclusive criminalmente? Para que não estamos falando de Brasil, em especial, Rondônia, cidade de Pimenta Bueno. Verifica-se que se encontram com suas dificuldades, poucas são as ruas totalmente iluminadas, as que receberam asfaltamento não aguentaram as chuvas, alagam, tendo em vista que os bueiros estão entupidos ou simplesmente não, até as ruas do centro da cidade alagam completamente, como a Avenida Presidente Kennedy, Alcinda Ribeiro, Avenida Brasil e Avenida Cunha Bueno, dentre outras, todos bairros do município. O problema de infraestrutura em Pimenta Bueno ocorre em todos os bairros e algumas estruturas básicas como água e energia elétrica só ocorrem depois do bairro já instalado com moradores. O Requerido foi indagado pelo representante do Ministério Público, se tem condições financeiras para instalar infraestrutura no local, e informou que não, ocorre que nem se vendesse todos os terrenos (nome do requerido) teria condições, os valores dos terrenos foram em média por R$ 6.000,00, parcelados em até 20 vezes, é impossível estruturar o local com esse valor, e se cobrasse valor maior as pessoas adquirentes não o teriam adquirido. Em outro loteamento na cidade próximo a Cairu, onde cumpre com todas as exigências para um loteamento, custa em média o valor de R$ 50.000,00 a R$ 60.000.00, quase dez vezes o valor vendido pelo Requerido, este loteamento por sua vez também encontra-se de forma irregular, eis que fora construído em área industrial, sendo que sua finalidade é apenas residencial, que também deve ser apurado pelo Ministério Público. E outra, lá, só classe média pode comprar. O município, por sua vez, nem sequer consegue manter o único hospital com atendimento digno a toda a população, quem dirá realizar a função social da cidade. Quanto à indisponibilidade do patrimônio a fim de garantira implementação das obras de infraestrutura não há o que falar, eis que, os terrenos que foram vendidos pelo Requerido, somados a todo o seu patrimônio, sequer chega a som ade 50% desses valores quem dirá os R$ 500.000,00. Vale lembrar da indisponibilidade do município em doar/vender terrenos públicos a particulares, ou seja, promover assentamentos, oferecendo terrenos urbanos a classe mais necessitada de nossa cidade. ÚItima vez que a Administração Pública realizou entrega de terrenos, foi em 2006, quando povo ou os bairros, Seringal, Vila Nova, Nova Pimenta Bueno e parte do bairro CTG, foram cedidos dentro da mata, os beneficiados promoviam a limpeza e edificação, após, vinha as maquinas da prefeitura e então abria as ruas. Todos os adquirentes de lotes no imóvel dos requeridos tinham conhecimento das reais condições do loteamento, nenhum desses é desprovimento de conhecimentos. Assim sendo, (nome do requerido), não quis praticar nenhum ilícito, menos ainda, se Iocupletar como

> acontece em outros loteamentos da cidade. José não é empreendedor imobiliário, apenas um aposentado, que ao ficar doente não conseguir um tratamento adequado na rede municipal de saúde e não vendo outra possibilidade de custear seu tratamento, se viu obrigado a Iotear e se desfazer de sua única propriedade com a finalidade de custear seu tratamento de saúde e permitindo que ali construíssem casas. Logo, não restando prova do alegado pelo Parquet, requer a esse d. Juízo, a total improcedência da ação e, via de consequência, a absolvição dos Requerido. Requer ainda, provar o alegado por todos os meios, em especial prova testemunhal, cujo rol oportunamente ofertará. (ID 27469438, p. 15-19).

O Município de Pimenta Bueno, ao tempo em que requereu a dilação de prova para cumprimento da medida determinada pelo juízo, apresentou relatório fiscal emitido pela Secretaria de Planejamento informando ter embargado o empreendimento (ID 27469438, p. 34-35).

As concessionárias de fornecimento de água e energia elétrica informaram não ter realizado investimentos na área loteada (ID 27469438, p. 49-50 e ID 27469438, p. 80). O Município de Pimenta Bueno também apresentou sua contestação, e, após breve relatório, alegou que:

> Assim, tem-se que o Sr. (*nome do requerido*) deu início a loteamento sem que fossem entregues os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coletas de águas pluviais, redes telefônicas, ou seja, a infraestrutura mínima a fim de garantir aos cidadãos moradia digna. No que pesem os argumentos esposados pelo Agente Parquet, vem à tona ainda a confissão do empreendedor que afirmou que é o responsável pelo loteamento, que dividiu os lotes e comercializou-os. Foram desatendidas pelo empreendedor/requerido todas as normas pertinentes ao parcelamento do solo, sejam de ordem urbanística, sejam de ordem ambiental, não havendo consulta prévia ao Município para que fossem definidas 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. No que pesem os argumentos esposados pelo Agente Parquet, vem à tona ainda a provas documentais que atestam que o parcelamento do solo fora iniciado, havendo rua abertas e lotes divididos e a venda de imóveis. Consoante a situação perlustrada, concluiu o Ministério Público que o Município de Pimenta Bueno/RO descumpriu com. o seu dever legal de controle do parcelamento do solo, já que deixou de fiscalizar a implantação do Loteamento. Neste ponto Exa., temos de esclarecer que o Município conta com um quadro defasado de agentes fiscais de obras e posturas, não suportando este a demanda desenfreada de loteamentos que, como apresentando estado febril, assolou nosso Município. Contudo, o Município não se quedou inerte, posto que quando tomou conhecimento do referido loteamento clandestino tomou as medidas necessárias para fazer cessar a ilegalidade, pelo que instaurou-se os Processos Administrativos n° 2436 e 5399/2015. Ademais, o Município através de sua Secretaria de Planejamento encontra-se buscando meios adequados para a regularização da área através de georreferenciamento para a expansão urbana. O Município encontra-se ciente de sua responsabilidade enquanto Poder Público, garantidor da função social da cidade, e buscará a regularização da área loteada dentro das diretrizes gerais fixadas em lei. Certo é que avaliado o dano ambiental ocasionado pelo loteamento implantado sem os devidos estudos de impacto, o Município buscará o seu devido ressarcimento. Por conseguinte, qualquer ação do Município em buscar a regularização do aludido loteamento, havendo essa possibilidade, buscará junto ao requerido/loteador e adquirentes de lotes o ressarcimento dos investimentos. Em face do exposto, resta claro não ser o Município de Pimenta Bueno responsável pelas eventuais

> irregularidades averiguadas no aludido loteamento tendo tomado as medidas necessárias para cessar eventuais irregularidades, beH1 como buscará a devida regularização fundiária daquela localidade, a fim haver a expansão urbana para sanar qualquer irregularidade tida como parcelamento irregular do solo, fato pelo que pugna pela IMPROCEDÊNCIA da presente demanda no seu todo. Requer seja oportunizada a produção das provas que se evidenciarem necessárias durante a instrução do feito, em especial a prova testemunhal a se apresentar em momento oportuno e, juntada de novos documentos. (ID 27469438, p. 83-88).

O Ministério Público do Estado de Rondônia apresentou impugnação (ID 27469439, p. 11-15) e foi designada audiência de conciliação com as partes (ID 27469439, p. 16).

Da análise da ata de audiência, observa-se não constar a existência de acordo entre as partes, sendo o Ministério Público do Estado de Rondônia pleiteou o julgamento parcial de mérito, entendendo não restar dúvida que cabe ao Município de Pimenta Bueno o controle urbanístico da área objeto de litígio devendo nos termos do pedido, definir pela regularização ou pela desocupação da área loteada (ID 27469439, p. 51-52). Posteriormente, em 29 de março de 2016, foi proferida decisão com julgamento parcial de mérito, constando a seguinte disposição:

> Por oportuno, diante do todo até aqui exposto, julgo antecipada e parcialmente procedente o mérito a fim de condenar o Município de Pimenta Bueno ao efetivo controle urbanístico da área objeto do loteamento e que no prazo de 60 (sessenta) dias, manifeste-se posicionando-se quanto as medidas que serão adotadas em relação a área objeto de loteamento irregular, discutida na presente ação, apontando se haverá a regularização ou desocupação da área pelo município, devendo, no mesmo prazo, apresentar plano de regularização ou de desocupação, conforme o caso, que atenda a legislação vigente. (ID 27469439, p. 55-57).

Na sequência, após pleito do Ministério Público do Estado de Rondônia e intimação do Município de Pimenta Bueno para que comprovasse o cumprimento da decisão, houve manifestação no sentido de que a área não se encontra em área de manancial e é possível a regularização e já se encontra em trâmite administrativo processo com a finalidade de promover a regularização fundiária do Setor 15. Informou que se encontra em andamento procedimento de descaracterização do remanescente do Setor Industrial, passando a ser denominada de área urbana. Mencionou ainda que que o procedimento já se encontra em fase de levantamento topográfico para a identificação de áreas edificantes e áreas, de proteção ambiental, visando às retificações necessárias e averbações junto ao Cartório de Registro de Imóveis. Contudo, manifestou externando a impossibilidade de cumprimento das imposições para a regularização em curto prazo, havendo a necessidade de apresentar um plano de regularização deste. Por fim, requereu que seja designada nova audiência de conciliação com o requerido, para definir se há possibilidade de regularização por sua conta (ID 27469440, p. 14-16).

O Município de Pimenta Bueno apresentou também um cronograma de ações de competência da Prefeitura (ID 27469440, p. 21-22):

Figura 9 – Cronograma de ações de competência da Prefeitura



ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO
GABINETE DO PREFEITO
[Av. Cândido Bueno, 1046 Princesa – CEP. 76970-000 -000– Tel. (69) 3451-4037 seroplanpb@hotmail.com.br

PROCESSO Nº 0003736-88.2015.8.22.0009- 1ª VARA CÍVIL-LOTEAMENTO- JOSÉ PERES DOS SANTOS
Avenida B, lado da Cerâmica Monte Castelo

Requerido: José Peres dos Santos/Município de Pimenta Bueno/Prefeitura Municipal da Cidade de Pimenta Bueno

CRONOGRAMA DE AÇÕES DE COMPETÊNCIA DA PREFEITURA

AÇÃO	RESPONSÁVEL(EIS)	PRAZO A partir da entrega da via original do Projeto, conforme consta na **Decisão** (Julgamento Parcial de Mérito)	**Produtos* a serem anexados aos processos 2436 e 5399/2015** em atendimento ao MEMO 78/PGM/GP/2015
Informar quanto à possibilidade de lotear a área objeto do Loteamento Irregular, e em caso positivo apresentar cronograma para a execução das etapas seguintes, conforme previsão legal, intimando-se o primeiro requerido para prosseguimento ao empreendimento	GS/SEMPLAN, Comissão de Fiscalização, constituída pelo Setor de Engenharia e Fiscalização de Obras e Posturas,	30 DIAS	Cronograma de execução
		60 dias	Laudo
Definir se a área, objeto do loteamento irregular é passível de regularização ou ainda. Se, conforme a política de expansão urbana, o caso é de desocupação.	Setor de Engenharia		
Manifestação do Município quanto às medidas que serão adotadas em relação à área objeto de loteamento irregular apontando se haverá regularização ou desocupação da área, devendo no mesmo prazo apresentar Plano de Regularização ou de desocupação.	PGM/PMPB GS/SEMPLAN Departamento de Desenvolvimento Urbano -DDU Setor de Engenharia e Fiscalização de Obras e Posturas	60 dias	Relatório de situação e Plano de Regularização ou Plano de Desocupação

***Poderão ser juntadas outras peças que os setores julgarem pertinentes, relevantes e elucidativos.**

2

Fonte: Autos n. 0003736-88.2015.8.22.0009.

Atendendo ao pedido, foi designada audiência de conciliação, sendo que o advogado do requerido informou que obteve informações de que ele se encontra em tratamento de saúde fora do Estado. O requerido Município de Pimenta Bueno retifica as informações antes prestadas, informando que a área objeto da ação não é passível de loteamento, em razão de que se encontra inserida no Setor Industrial. Foi informado de que existem pessoas residindo nas áreas. O Município de Pimenta Bueno pleiteou o prazo de 15 dias para informar nos autos qual será a política a ser adotada e o plano de trabalho para a área encravada entre dois terrenos com destinação industrial. Na mesma solenidade, foi proferida decisão judicial concedendo o prazo

pleiteado pelo Município de Pimenta Bueno, bem como deferindo o pedido do Ministério Público do Estado de Rondônia para aplicação de multa diária no valor de R$ 50.000,00 ao Prefeito para hipótese de descumprimento, tendo em vista que o prazo por ora se refere às informações quanto às medidas que serão adotadas (ID 27469440, p. 29-30).

Em nova audiência de tentativa de conciliação datada de 29 de junho de 2017 (ID 27469440, p. 81), o requerido informou que não tem condições de desfazer os negócios realizados com os compradores dos lotes. O Município de Pimenta Bueno informou que em 15 dias apresentará nova análise nos autos quanto à possibilidade de regularização da área, à luz da alteração do perímetro do setor 15, tendo em vista que já houve o envio de projeto de lei n° 2007/2017 para a Câmara Municipal.

Posteriormente, o Município de Pimenta Bueno informou que com a aprovação da Lei Municipal n° 2.295/2017, que definiu novo georreferenciamento do setor 15, será possível regularizar o loteamento em questão. Todavia, os atos ainda estavam em fase de registro para ser encaminhado ao Cartório. Afirmou ainda que considerando que o requerido José Peres afirmou não ter condições financeiras para realizar o distrato dos contratos de compra e venda, bem como a existência de moradias estabelecidas no loteamento irregular, e que os adquirentes são corresponsáveis, requereu seja designada audiência com a presença de todos os possuidores, para verificação da possibilidade de regularização do loteamento pelos próprios interessados, evitando prejuízo ao Erário, porquanto, mesmo com a restituição dos valores custeados pelos cofres públicos, o Orçamento municipal seria prejudicado ante as políticas previstas no PPA, LDO e LOA, pois a restituição somente será concretizada após a execução dos serviços, e sem previsão certa de quando iria ocorrer. Restando acordado que o loteamento será arcado pelos adquirentes, o município apresentaria cronograma de execução dos trabalhos para regularização (ID 27469440, p. 84-85).

Deferido o pedido, na audiência compareceram trinta e um adquirentes (ID 27469442, p. 24-25) no dia 9 de outubro de 2017. Na audiência os adquirentes concordaram em constituir uma associação e buscar a regularização do loteamento. A associação foi constituída em 21/6/2018, portanto, oito meses depois.

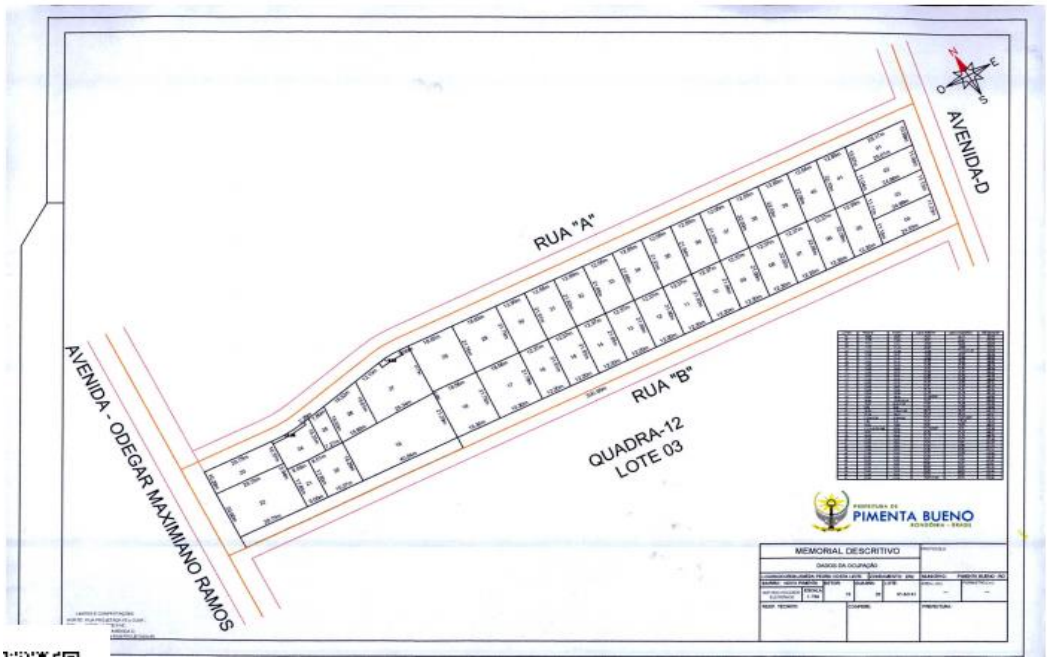
A área a ser regularizada é o lote 3, quadra 12, com 24.417 metros quadrados, conforme memorial descritivo que fora juntado aos autos do processo pela Defensoria Pública ao ID Num. 35558324, p. 1-2, que representa a associação mencionada. Posteriormente, o processo seguiu, inclusive com liberação de valores depositados nos autos para que a associação custeasse despesas relativas a serviços de topografia.

O Ministério Público do Estado de Rondônia juntou aos autos o Decreto Municipal n° 5.277/2019, que regulamenta a regularização fundiária na modalidade Reurb, em conformidade com a Lei Federal n° 13.465/2017 em de Pimenta Bueno (ID 29346204).

Ao ID Num. 32604610, p. 1, fora prolatada decisão no sentido de que os pedidos da Associação relativos à regularização da área loteada devem ser realizados pela via administrativa, uma vez que a forma em que o Município definirá a titulação será definido de acordo com a Reurb, devendo, contudo, seu andamento ser informado nos autos.

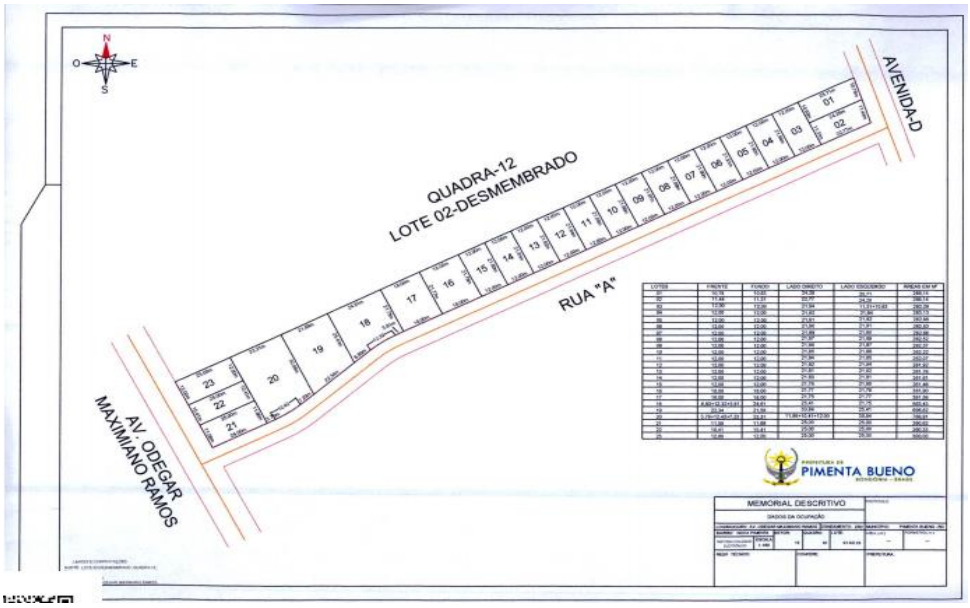
O Cartório judicial apresentou extrato dos valores depositados pelos adquirentes, o que totalizava R$ 37.631,68 (ID 34870779, p. 1). A Associação apresentou pedido para a transferência dos valores para a conta desta, alegando que como o Município de Pimenta Bueno já apresentou memorial descritivo com a divisão dos lotes, o dinheiro servirá para custear serviços de infraestrutura, como a demarcação individual dos lotes, abertura de ruas e colocação de postes, dentre outros. (ID 35558322). Segue abaixo o memorial descritivo juntado ao ID 35558324, p. 1-2.

Figura 10 – Memorial Descritivo de Loteamento localizado em Pimenta Bueno, Autos n. 0003736-88.2015.8.22.0009



Fonte: Autos n. 0003736-88.2015.8.22.0009.

Figura 11 – Memorial Descritivo de Loteamento localizado em Pimenta Bueno, Autos n. 0003736-88.2015.8.22.0009



Fonte: Autos n. 0003736-88.2015.8.22.0009.

O Ministério Público do Estado de Rondônia ofertou manifestação pela liberação de valores depositados nos autos em favor da associação e que o requerido seja condenado na obrigação de reparar os danos causados ao Município de Pimenta Bueno, consistente no ressarcimento dos custos com a regularização do Loteamento de que são responsáveis, cabendo a municipalidade promover os atos necessários à cobrança dos valores despendidos (ID 35847476).

A associação constituída pleiteou novamente a liberação dos valores depositados judicialmente, afirmando que já informa que foi realizado alguns serviços de infraestrutura no loteamento, como abertura de ruas e cascalhamento, marcação topográfica e manilhamento, juntando fotos e documentos (ID 38194481).

Sobreveio decisão judicial deferindo o pedido e determinando a liberação de valores em favor da associação, a fim de custear as despesas mencionadas, o que fora cumprido (ID 40992041, p. 1 e 41795082).

Após levantamento dos valores, em nova manifestação, a associação requereu o perdimento de área do loteamento, referente aos lotes não vendidos, a fim de que seja revertido em prol da implementação de infraestrutura do loteamento. Apresentou também notas fiscais das obras já realizadas informou que as próximas obras estão relacionadas à rede elétrica, água e esgoto, o qual demandará tempo, uma vez que a Associação necessita da autorização das

concessionárias de água e energia para começar as obras, bem como prazo para a prestação de contas (ID 44186914).

Decisão indeferindo dilação de prazo e determinando a intimação da associação para prestar contas em 15 dias e mantendo a indisponibilidade da área e outras providências (ID 52636339, p. 1). O processo se encontrava aguardando o cumprimento da decisão na data de 6 de fevereiro de 2021.

4.4.2 Dos autos do Processo n. 0003757-64.2015.8.22.0009

Na referida ação, existem diversas semelhanças com a anterior já descrita com minúcias. Assim, vale destacar, apenas, para não se tornar um texto repetitivo, que a área abrangida por este processo é, de acordo com a petição inicial do Ministério Público do Estado de Rondônia, a seguinte: *Lotes 8 e 9 da quadra I, em frente a Linha A, desmembrado do Lote 7, Gleba 7, Setor Tatu, Distrito de Itaporanga, denominado Loteamento Tropical* (ID 27487471, p. 10-11).

Apresentou o Ministério Público do Estado de Rondônia uma relação de dezesseis pessoas que adquiriram os lotes e requereu a intimação delas para ciência quanto à existência do processo e juntou diversos documentos relacionados à área loteada, bem como os contratos de compra e venda, da mesma forma que nas outras ações. O processo seguiu, da forma, com o deferimento de medidas liminares (ID 27487473, p. 46-52) e citação dos requeridos e ainda intimação dos adquirentes.

O requerido loteador apresentou sua contestação subscrita por advogado constituído, afirmando, em síntese, que não quis praticar nenhum ilícito, menos ainda se locupletar, como acontece em outros loteamentos da cidade, pois não é um empreendedor imobiliário, apenas um agricultor que, atendendo a pedido de alguns amigos e familiares, resolveu fatiar sua chácara em lotes e permitir que ali se construíssem casas (ID 27487473, p. 98-100 e 27487474, p. 1).

O Município de Pimenta Bueno apresentou manifestação afirmando ter cumprido as medidas determinadas pelo juízo e apresentou relatório fiscal afirmando que:

> No loteamento não foram realizados quaisquer tipos de infraestrutura, abertura de ruas, rede de energia, de água potável, rede de captação de águas pluviais e solução para esgoto, dentre outas. As construções existentes no local, que são 3 (três) casas concluídas e com moradores e 1 (uma) em construção, tem seu acesso pela estrada que dá acesso ao Setor Chacareiro conhecido também como loteamento Recanto Tropical. (ID 27487474, p. 18-19).

O feito prosseguiu de forma semelhante ao anteriormente mencionado, sendo também designada audiência de conciliação com as partes. Na solenidade, o loteador se comprometeu em apresentar cópia do Projeto do Loteamento e, após a entrega do projeto, o Município de Pimenta Bueno informaria nos autos, no prazo de 30 dias, se a área descrita na inicial é passível de regularização na forma de loteamento e, em caso positivo, apresentaria cronograma para execução das etapas seguintes. Após, o requerido loteador seria intimado para manifestação quanto ao prosseguimento do empreendimento. (ID 27487476, p. 27-28).

Houve julgamento parcial do mérito condenando o Município de Pimenta Bueno ao efetivo controle urbanístico da área objeto do loteamento e que no prazo de 60 dias, posicionando-se quanto às medidas que serão adotadas em relação à área objeto de loteamento irregular, discutida na presente ação, apontando se haverá a regularização ou desocupação da área, devendo, no mesmo prazo, apresentar plano de regularização ou de desocupação, conforme o caso (ID 27487476, p. 32-34).

O loteador apresentou o projeto e o Município de Pimenta Bueno manifestou-se pela regularização da área como Área Urbana isolada e apresentou cronograma de execução (ID 27487477, p. 17-30), com o que concordou o loteador (ID 27487477, p. 73).

No entanto, o loteador não mais se manifestou nos autos, mesmo intimado. Foi então designada nova audiência de conciliação, na qual este informou não ter condições financeiras de prosseguir com a regularização do loteamento, se comprometendo em desfazer os negócios realizados com os compradores dos Lotes, juntando aos autos cópia dos distratos, constando valores e condições de pagamentos ou a comprovação de ajuizamento de ações pertinentes nos casos em que não for possível resolução amigável, o que homologado pelo juízo (ID 27487478, p. 53).

Posteriormente, o loteador informou que trinta e nove adquirentes dos lotes decidiram permanecer na área na forma de condomínio; e quanto aos demais seria proposta ação de rescisão de contrato (ID 27487478, p. 70-71).

Nova audiência de conciliação foi designada pelo juízo para o dia 7 de junho de 2018, na qual os adquirentes se comprometeram em constituição uma associação visando à regularização da área por meio do Instituto da Reurb-E. Na solenidade, foi nomeado o Defensor Público da Comarca para assistir aos adquirentes dos lotes (ID 27487479, p. 24-25).

Posteriormente, o Defensor Público apresentou manifestação nos autos, requerendo a habilitação da associação constituída em petição datada de 8 de abril de 2019 (ID 27487479, p. 81).

Intimada a associação a se manifestar quanto ao andamento da regularização da área, esta veio aos autos informando que em contato com o Município fora informado que não será possível até que concretizada a expansão urbana da área, tendo em vista localizar-se na área rural (ID 35164743, p. 1).

Tal informação restou confirmado em manifestação do Município de Pimenta Bueno, na data de 26 de junho de 2020, de que não se concretizou a regularização da área onde se encontra inserido o Loteamento e que estima o prazo de 06 (seis) meses para a conclusão com a edição de Projeto de Lei visando à expansão Urbana do Distrito de Itaporanga, culminando com a possibilidade de regularização do aludido loteamento (ID 41145457 - p. 1).

Em nova manifestação, após intimação o Município de Pimenta Bueno informou que se estima o prazo de 06 meses para a conclusão da regularização fundiária, edição de Projeto de Lei visando à expansão Urbana do Distrito de Itaporanga, culminando com a possibilidade de regularização do aludido loteamento (Num. 41145457).

Na sequência, a associação constituída e o Ministério Público do Estado de Rondônia pleitearam a suspensão por 6 meses, a fim de possibilitar que o Município de Pimenta Bueno comprove a realização da expansão urbana da área (ID 42441881 e 46147569).

Em 6 de Fevereiro de 2021, o processo se encontrava aguardando decisão judicial, a respeito dos pedidos formulados já mencionados.

4.4.3 Dos autos do Processo n. 7001482-23.2015.8.22.0009

Da mesma maneira, em relação ao presente feito, serão trazidas as informações mais relevantes, deixando-se de repetir situações fáticas idênticas e transcrição de conteúdo já analisado.

A petição inicial apresentada pelo Ministério Público do Estado de Rondônia é, praticamente, idêntica, com alteração apenas do requerido loteador e da área em questão, a qual é o imóvel denominado lote 25-A, situado no Setor Aeroporto, com limite e acesso pela Estrada do Aeroporto, distante cerca de 700 metros) da rotatória da BR 364 (ID 1422403, p. 8).

Foram relacionados oito adquirentes dos lotes, houve o deferimento das medidas liminares pleiteadas e citados os requeridos.

O loteador apresentou contestação por advogados constituídos, requerendo a designação de audiência de conciliação, bem como a improcedência das pretensões do Ministério Público em face da não ocorrência de Dano Social por haver patente déficit habitacional de Pimenta Bueno e da ausência de políticas públicas de habitação, bem como a não comprovação da

existência de Dano Ambiental real (ID 1910597 e 1910641). O Município de Pimenta Bueno informou o cumprimento das medidas deferidas (ID 1981977). Posteriormente, apresentou sua contestação (ID 2029547, p. 1-4).

Designada audiência de conciliação com as partes, em 24 de maio de 2016, o loteador comprometeu-se em providenciar a regularização da propriedade do imóvel para o seu nome, tendo em vista encontrar-se em nome do antigo proprietário, bem como apresentar também cópia de todos os contratos firmados com os compradores dos Lotes. O Município de Pimenta Bueno informou que, no prazo de 30 dias, iria explicar se a área descrita na inicial é passível de regularização para fins do loteamento pretendido pelos requeridos. Em caso positivo, apresentaria cronograma para execução das etapas seguintes, conforme previsão legal. Após, loteador seria intimado para manifestação sobre o prosseguimento do empreendimento (ID 4018190).

O Município de Pimenta Bueno, após ser intimado, manifestou-se pela regularização da área e apresentou cronograma das etapas seguintes (ID 6802973). Já o loteador não comprovou o cumprimento da obrigação assumida, tampouco manifestou interesse em regularizar o loteamento, apesar de diversas vezes intimado, inclusive, sendo aplicada multa.

Assim, o juízo optou por designar audiência de conciliação com as partes e os adquirentes dos lotes. Na solenidade que fora realizada em 12 de abril de 2018, estes últimos se comprometeram em constituir uma associação para regularizar a área, por meio do instituto da Reurb-E. O loteador comprometeu-se que, após o início do processo de infraestrutura, vai custear as despesas relativas às redes elétrica e de água, desmembramento dos lotes e outras obrigações assumidas nos contratos de compra e venda. Na audiência, houve a nomeação do Defensor Público da Comarca para que assistisse aos adquirentes dos lotes (ID 17563175).

A Defensoria Pública comprovou a constituição da Associação dos Proprietários do Loteamento Parque do Açaí em petição datada de 29 de junho de 2019 (ID 29390657, p. 1). Mais adiante, a Associação manifestou-se no sentido de já ter realizado levantamento topográfico da área e requerendo a concessão de prazo para demais providências (ID 38439491,p. 1). O juízo determinou nova intimação, tendo em vista o decurso do prazo (ID 42257944, p. 1).

A associação apresentou manifestação informando já ter efetuado levantamento topográfico da área e que a Defensoria Pública e os demais envolvidos estão formulando transação a ser apresentada em Juízo para homologação com o fim de efetuar o devido desmembramento da área (ID 38439491). Posteriormente, foi apresentação cópia de transação

extrajudicial realizada entre os envolvidos relativo ao desmembramento da área objeto do loteamento (ID 44659387).

Na sequência, houve manifestação do Ministério Público do Estado de Rondônia pela intimação da associação para que preste esclarecimentos quanto à transação extrajudicial apresentada nos autos, especialmente quanto à quebra da cadeia dominial, ausência de documentos comprovando a alienação feita pelo loteador à terceira pessoa, tendo em vista que a indisponibilidade da área fora decretada no ano de 2015 (ID 52595878, p. 1-3).

Figura 12 – Área loteada nos autos n. 7001482-23.2015.8.22.0009, ID n. 1422423 – p. 8



Fonte: Autos n. 7001482-23.2015.8.22.0009

Figura 13 – Área loteada nos autos n. 7001482-23.2015.8.22.0009, ID n. 1422423 – p. 8



Fonte: Autos n. 7001482-23.2015.8.22.0009.

Figura 14 – Área loteada nos autos n. 7001482-23.2015.8.22.0009, ID n. 1422423 – p. 8



Fonte: Autos n. 7001482-23.2015.8.22.0009.

Figura 15 – Área loteada nos autos n. 7001482-23.2015.8.22.0009, ID n. 1422423 – p. 8



Fonte: Autos n. 7001482-23.2015.8.22.0009.

O processo aguardava decisão judicial a respeito na data de 6 de fevereiro de 2021. Na petição inicial da referida ação, foram acostadas fotografias da área do loteamento em questão demonstrando a precariedade a que foram submetidos os adquirentes dos lotes.

4.5 O PAPEL DAS INSTITUIÇÕES NA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM PIMENTA BUENO

O problema da falta de regularização dos imóveis que servem de moradia é o que se arrasta de longa data no Brasil. A irregularidade fundiária em meio urbano impressiona pela enorme disparidade e inconsistência entre os dados existentes no país, evidenciando uma lógica histórica e perversa de não conhecer para não reconhecer. Das cidades brasileiras, 33% afirmam possuir favelas e 53% alegam ter loteamentos irregulares ou clandestinos (BALBIM, 2010, p. 2).

Diante de um contexto de segregação socioespacial, aumentam as desigualdades, a fragmentação urbana e a exclusão, sendo que, além do reconhecimento de direitos, por suas definições e previsões legais, é necessária a criação de instrumentos e mecanismos jurídicos para que se efetive esse reconhecimento. Como ocorre com os aspectos urbanísticos da regularização, segundo Balbim (2010, p. 5-6), "cuja efetivação exige edificar juridicamente um arcabouço de mecanismos e instrumentos que permitam e assegurem a ação do Estado, de maneira adequada e adaptada, em áreas precárias e irregulares". É imperiosa a participação ativa das comunidades nos processos de regularização e urbanização, bem como os aparatos previstos e reconhecidos juridicamente.

Desta forma, revela-se pertinente analisar a importância das instituições e segmentos da sociedade que tenham papel fundamental na concretização da regularização fundiária, com vistas a assegurar o direito à moradia, na forma tutelada pelos direitos humanos. Na presente pesquisa, foi observada a atuação imprescindível das instituições, em especial o Ministério Público do Estado de Rondônia e o Poder Judiciário, por meio do Tribunal de Justiça do Estado de Rondônia, mais precisamente do juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Pimenta Bueno, e sem a qual a regularização, por certo, não obteria êxito ou haveria demora muito maior a que de fato vem ocorrendo.

Analisado o contexto em questão, a regularização fundiária no Município de Pimenta Bueno vem sendo trabalhada em relação aos loteamentos clandestinos, sobressaindo-se a atuação das seguintes instituições e organismos: Ministério Público do Estado de Rondônia, Poder Judiciário, Defensoria Pública do Estado de Rondônia, Município de Pimenta Bueno e Associações dos adquirentes dos lotes adquiridos nos referidos loteamentos.

4.5.1 Do Ministério Público do Estado De Rondônia e da coleta de dados

De acordo com a Constituição Federal do Brasil (1988), o Ministério Público é instituição permanente, essencial à função jurisdicional do Estado, incumbindo-lhe a defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis.

Tal instituição tem papel fundamental na fiscalização das políticas habitacionais, de desenvolvimento e ordenamento territorial e para a concretização do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o acesso ao direito à cidade, em igualdade de condições, para todos (DIAS, 2011).

Nessa toada, o Ministério Público do Estado de Rondônia foi o responsável por dar início a procedimentos visando à identificação dos loteamentos clandestinos existentes no Município de Pimenta Bueno, por meio de reclamação de adquirentes de lotes que compareceram perante o Promotor de Justiça.

Diversos procedimentos resultaram no ajuizamento de ações civis públicas visando obrigar os responsáveis e o Município de Pimenta Bueno a regularizar os loteamentos iniciados ilegalmente, bem como de ações penais visando à responsabilização dos loteadores.

Na presente pesquisa, foi enviado questionário ao Promotor de Justiça, Dr. André Luiz Rocha de Almeida, o qual é titular da Promotoria que tem atribuição na Curadoria do Meio Ambiente e Urbanismo na Comarca de Pimenta Bueno.

Em resposta ao questionamento sobre como chegou ao conhecimento do Ministério Público do Estado de Rondônia a existência de loteamentos clandestinos em Pimenta Bueno, o Promotor de Justiça (ALMEIDA, 2020) respondeu que os adquirentes dos lotes procuravam o Ministério Público reclamando da ausência dos equipamentos públicos, tais como rede de energia elétrica e água, e que o Município de Pimenta Bueno não tomava providências para resolver o problema.

Sobre as providências adotadas pelo Ministério Público do Estado de Rondônia, esclareceu que, inicialmente, percebendo que eram diferentes as áreas objeto de loteamento clandestino, foi instaurado Inquérito Civil para identificar e individualizar o maior número das áreas parceladas ilegalmente, os adquirentes dos lotes, se existia equipamento público instalado; caso sim, quem instalou (se o ente público ou o loteador); após, acionou o Município de Pimenta Bueno para que exercesse o poder de polícia. Todavia, diante da omissão, buscou o Poder Judiciário para supri-la.

Dessa forma, observa-se que os próprios adquirentes, diante da falta de estrutura básica onde pretendiam instalar suas residências ou já haviam instalado, foram os responsáveis por

desencadear uma investigação que se seguiu como providências pelo Ministério Público do Estado de Rondônia e depois pelo Poder Judiciário para tentativa de solução da questão.

Já sobre a atuação do Município de Pimenta Bueno, o Promotor de Justiça (ALMEIDA, 2020) afirmou que somente após o advento da decisão Judicial o Município passou a exercer o poder de polícia, embargando as áreas e notificando os adquirentes para que não construíssem. Observa que foi necessária a realização de diversas audiências para despertar nos agentes públicos, principalmente nos agentes políticos, a necessidade de enfrentar o problema, caso a caso, estabelecendo a política geral para que a regularização fundiária se tornasse realidade.

A respeito das causas para a existência de loteamentos clandestinos em Pimenta Bueno, o doutor Promotor (ALMEIDA, 2020) esclareceu que a coexistência de um conjunto de fatores proporciona o ambiente favorável para que um loteamento clandestino ocorra, tais como: a busca do lucro pelo particular, que mesmo sem condições financeiras para atender aos requisitos legais, parcela o lote ilegalmente; a omissão do Município em deixar fiscalizar o efetivo uso do solo, em especial a função social da propriedade, tornando as Leis Municipais, principalmente o Plano Diretor, uma letra morta; os adquirentes também contribuem de forma de direta, uma vez que deixam de verificar se o imóvel que estão comprando é legalizado ou não, agindo com a certeza que o Município regularizará a área.

Desta forma, são diversos os fatores que conduzem à existência dos loteamentos clandestinos em Pimenta Bueno. Como a regularização pode impactar a implementação do direito à moradia na prática, entende a autoridade ministerial que a regularização jurídica do imóvel traz muitos benefícios ao Município de forma geral, não impactando tão somente o direito à moradia. Afirmou que, inicialmente, a existência de área com equipamentos públicos evita a formação de guetos e focos criminógenos. Que a área regularizada pode ser objeto de financiamento para edificação de moradia digna. Assim, a economia recebe benefícios, pois é injetado um volume maior de capital na construção civil, criando-se um círculo virtuoso (ALMEIDA, 2020).

As medidas que podem ser adotadas pelo Município, pelo Ministério Público do Estado de Rondônia, pelo Poder Judiciário ou outros mecanismos ou entidades que possam contribuir para a regularização fundiária urbana são as seguintes, de acordo com o Promotor de Justiça (ALMEIDA, 2020, s.p.):

> A experiência vivenciada em Pimenta Bueno aponta que o Município pode, e deve, efetivamente, fiscalizar e exercer o Poder de Polícia sobre as áreas loteadas clandestinamente, estabelecendo uma Política Pública que permita os adquirentes regularizarem as áreas consolidadas, observando a particularidade de cada uma delas. O Ministério Público deve permanecer vigilante sobre as ações do Município,

> utilizando as ferramentas legais para fomentar as ações pelo ente público; por fim, uma vez acionado, o Poder Judiciário deve agir ter decisões firmes e que transmitam segurança jurídica, uma vez que são múltiplos os responsáveis pelo loteamento clandestino, inclusive os adquirentes; na condução do processo, a abertura do diálogo, realizando audiências com o maior número dos envolvidos, apresentou-se como excelente medida para construção da solução coletiva para solução da demanda.

Assim, mostraram-se relevantes as providências adotadas com a realização de audiências, trazendo para o debate o maior número de pessoas envolvidas na temática para que, juntas, pudessem dialogar e chegar a um consenso sobre a solução mais adequada. Há que ser mencionado que em tais audiências compareceram grande número de adquirentes de lotes localizados nos loteamentos clandestinos, representantes do Município de Pimenta Bueno, como a Arquiteta, o Secretário de Planejamento, Assessores do Gabinete do Prefeito, Procurador-Geral do Município, além do Promotor de Justiça e do Defensor Público atuante em Pimenta Bueno.

Quando o Município de Pimenta Bueno estava se movimentando na estruturação e implementação da política pública de regularização fundiária, regulamentando o instituto da Reurb, adveio a pandemia gerada pelo coronavírus, o qual afetou diretamente o bom desenvolvimento dos trabalhos, de acordo com o Promotor de Justiça (ALMEIDA, 2020).

A atuação do Ministério Público do Estado de Rondônia, especificamente do Promotor de Justiça, Dr. André Luiz Rocha de Almeida, marcou o início da atuação estatal no enfrentamento da problemática causada pela expansão urbana desordenada causada pelos loteamentos clandestinos que tomou conta da cidade de Pimenta Bueno. Referida instituição tem forte atuação, tanto na esfera judicial nos atos que lhe compete nos processos em andamento, nas audiências realizadas e na esfera extrajudicial junto aos órgãos competentes, bem como os adquirentes e loteadores.

4.5.2 Da Defensoria Pública do Estado de Rondônia e da coleta de dados

Pelo teor do art. 134 da Constituição Federal (BRASIL, 1988), a Defensoria Pública é instituição permanente, essencial à função jurisdicional do Estado, incumbindo-lhe, como expressão e instrumento do regime democrático, fundamentalmente, a orientação jurídica, a promoção dos direitos humanos e a defesa, em todos os graus, judicial e extrajudicial, dos direitos individuais e coletivos, de forma integral e gratuita, aos necessitados.

Em Pimenta Bueno, a atuação da Defensoria Pública foi fundamental após o ajuizamento das ações civis públicas, tendo em vista que foi a instituição, na pessoa de seu

Defensor Público atuante na Comarca de Pimenta de Bueno, o responsável por orientar e assistir juridicamente os moradores e adquirentes dos imóveis adquiridos em loteamentos clandestinos na constituição de associação e no pleito de medidas nos processos judiciais e perante o Município de Pimenta Bueno visando a regularização.

Na presente pesquisa, foi enviado questionário ao Defensor Público, Dr. Flávio Júnior Campos Rodrigues, o qual é titular da Defensoria Pública do Estado de Rondônia na Comarca de Pimenta Bueno.

Sobre como se dá a atuação da Defensoria Pública nos processos em que se discutem os loteamentos clandestinos em Pimenta Bueno, o Defensor esclareceu que a atuação nesses casos se dá na condição de guardiã dos vulneráveis, sendo prestada toda assessoria necessária para a preservação de direitos dos possuidores imóveis nos loteamentos clandestinos. Que em um primeiro momento a Defensoria Pública ajudou na constituição de associações de moradores nesses loteamentos irregulares.

As providências já adotadas por algumas associações são buscas para implementar nos loteamentos as estruturas mínimas exigidas pela Lei nº 13.465/2017. Quanto a atuação do Município de Pimenta Bueno, esclareceu que este tem providenciado a Demarcação Urbanística e está criando áreas de expansão urbana das áreas onde estão inseridos os loteamentos. Em algumas tratativas da Defensoria Pública com o Município ficou acertado que após a implementação da infraestrutura mínima dos loteamentos o município buscará titularizar os imóveis individuais para cada possuidor, evitando custo com futuro desmembramento.

O Defensor Público mencionou que a participação do Munícipio ainda é tímida, todavia, considerando a quantidade de loteamentos em desconformidade com a lei – mais de 30 - não espera celeridade. Ao falar sobre as dificuldades que estão sendo encontradas, relatou serem inúmeras. A primeira delas vem a ser a questão financeira dos possuidores de imóveis nos loteamentos irregulares. O Município de Pimenta Bueno afirma não ter verba suficiente para implementar a infraestrutura necessária nos loteamentos e estrutura da Defensoria Pública é insuficiente para atender a demanda dos loteamentos irregulares e ainda cuidar dos demais serviços afetos à instituição.

Destaca ainda a burocracia. Para exemplificar, em um dos loteamentos havia uma quantidade de árvores que teriam de ser cortadas. Pela Legislação Municipal, até certo número de árvores o Secretário municipal, como responsável pelo meio ambiente, poderia autorizar o corte, mas se ultrapassado determinado número, somente o Conselho Municipal de Meio Ambiente teria competência para autorizar o corte. Foi feito o requerimento de corte, porém o

Conselho não se reunia para deliberar. O membro de Defensoria, em duas ocasiões, tentou agendar audiência com o Secretário, mas sem sucesso.

Indagado sobre eventual previsão para o término do processo de regularização com o registro em Cartório dos loteamentos, o Defensor Público respondeu que nenhum dos loteamentos que já constituíram associações está na iminência de se efetuar o registro em cartório. Há somente um loteamento já realizando as obras de infraestrutura, todavia, ainda sem data aproximada para efetuar o registro.

Ao falar sobre como a regularização pode impactar a implementação do direito à moradia na prática, o Defensor Público respondeu que, em visitas aos loteamentos irregulares pode se constatar que aqueles possuidores não têm uma moradia digna. São moradias desabastecidas de água e energia. Que a regularização com a implementação de infraestrutura mínima de abastecimento de água potável, energia elétrica e ruas abertas, trarão dignidade aqueles possuidores. Que a titulação das propriedades trará segurança jurídica para os proprietários que, inclusive, poderão buscar créditos junto a instituições financeiras.

Sobre quais medidas podem ser adotadas pelo Município, pelo Ministério Público, pelo Poder Judiciário, Defensoria Pública ou outros mecanismos ou entidades que possam contribuir para a regularização fundiária urbana, respondeu:

> Diante do atual cenário dos loteamentos em situação irregular, com raríssimas exceções, os moradores não terão condições financeiras de implementar as infraestruturas básicas na busca da regularização. Pelo que se percebe, os responsáveis por promover os loteamentos de forma irregular também não têm condições financeiras e/ou bens que poderiam suportar a regularização. Assim, se o poder público não destinar recursos financeiros, não vejo solução para o problema dos loteamentos irregulares no município de Pimenta Bueno.

A preocupação do Defensor Público acima transcrita encontra respaldo na análise dos processos já citados anteriormente, tendo em vista o longo tempo decorrido desde as audiências de conciliação realizadas, nas quais os adquirentes se comprometeram em constituição associação para promover a regularização utilizando o instituto da Reurb-E. Portanto, deveriam as associações arcar com todos os custos necessários. É mais um elemento que demonstra que a Reurb-E pode não ser apropriada para a regularização fundiária em Pimenta Bueno, nos loteamentos cujas áreas foram adquiridas pelos membros das associações constituídas.

Em alguns processos, existem valores depositados oriundos de prestações que ainda não haviam sido pagas aos loteadores. Com o ajuizamento das ações civis públicas, os adquirentes foram intimados a depositar em juízo as quantias que ainda estavam pendentes de pagamento.

Em tais processos, é possível o levantamento das importâncias depositadas para que as associações custeiem, ao menos em parte, as despesas com a regularização, evitando-se que a falta de recursos financeiros inviabilize o alcance do direito à moradia digna aos possuidores.

Todavia, nos demais processos, nos quais não há nenhum valor depositado e o loteador não tem condições financeiras de promover a regularização, a falta de recursos é uma realidade que precisa ser enfrentada para que se encontre uma solução adequada.

4.5.3 Do Poder Judiciário

O Poder Judiciário brasileiro vem disciplinado no art. 92 e seguintes da Constituição Federal de 1988. Em Pimenta Bueno, ao ser acionado quando da proposição de ações civis públicas visando à regularização dos loteamentos clandestinos, prontamente, dentro das suas atribuições, nas pessoas dos juízes competentes, proferiu decisões acolhendo pedidos de tutela de urgência, na expectativa de resguardar direitos dos adquirentes e moradores dos terrenos, em observância à legislação que trata do tema.

Da mesma forma, na sequência de andamentos processuais, foi o Poder Judiciário o responsável por designar audiências de conciliação em diversas ações que resultaram no compromisso assumido pelos adquirentes de constituir associação e buscar a regularização dos loteamentos.

Além disso, preside as ações dando respostas sempre que sua atuação é buscada, seja pelas partes, seja pelas associações constituídas, atuando na garantia dos direitos e no cumprimento da lei.

Assim, a atuação do Poder Judiciário foi e está sendo fundamental para promover a busca de soluções para a problemática, na medida em que, a par das decisões proferidas visando resguardar os direitos dos adquirentes dos lotes, coincitou os responsáveis e representantes de órgãos públicos para que houvesse o encaminhamento de políticas públicas mais efetivas para a regularização das áreas loteadas.

4.5.4 Do município de Pimenta Bueno e da coleta de dados

Conforme estabelecido pelo art. 182 da Constituição Federal (1988), a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais

fixadas em lei, com o objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

O município de Pimenta Bueno possui competência e atribuição para atuação direta na problemática dos loteamentos clandestinos, devendo fiscalizar todos os empreendimentos e adotar políticas públicas visando solucionar as questões pendentes, a fim de possa haver a necessária regularização das áreas já ocupadas, bem como atuação preventiva, no sentido de evitar a proliferação de tal prática tão danosa e prejudicial à população.

Foi enviado um formulário ao Prefeito para ser respondido por membro da equipe técnica do Município que tivesse informações sobre a regularização fundiária. Assim, pelo teor das respostas compiladas, resta patente a imensa dificuldade encontrada pelo Município para propiciar solução satisfatória ao problema da expansão urbana, tendo em vista esta exigir a atuação conjunta de diversos seguimentos da sociedade e entidades ou órgãos públicos.

Ao questionamento sobre existência planejamento quanto a expansão urbana no Município, foi esclarecido que ocorreu até o Bairro Vila Nova os demais por ocupação desordenada, de acordo com as informações prestadas pelo Município de Pimenta Bueno em resposta ao questionário enviado. Assim, apenas parte da cidade teve seu crescimento de forma estruturada e planejada.

Questionado se o Plano Local de Interesse Social do ano de 2009 foi seguido na íntegra, o qual já foi objeto de estudo anteriormente neste trabalho, a resposta foi negativa. Como justificativa, o Município informou que não foi cumprido por não ter sido priorizado como política pública e que, na época de sua criação, seu uso não era obrigatório como lei e então não foi dado prosseguimento ao processo, acarretando sua não utilização, bem como não fora realizada até então a sua atualização. Informou ainda que existe déficit habitacional, porém não há levantamento específico atual e que na época da criação do plano já havia um déficit e não foram tomadas as providências. Portanto, acredita-se que este índice pode ter aumentado, de acordo com a resposta encaminhada a esta pesquisadora.

Indagado sobre a existência de loteamentos clandestinos em Pimenta Bueno no período compreendido entre 2015 e 2018, foi esclarecido que sim e que foram embargados cerca de trinta loteamentos considerados clandestinos. Já a origem de tal fenômeno se deu através da ocupação desordenada quando o Município não tinha um controle de doação e parcelamento de terras, o que acabou se tornando cultural. Que o Município continua em constante crescimento e devido a cultura local de subdividir áreas sem planejamento, tal fato acarretou número alto de loteamentos clandestinos. Que os terrenos subdivididos, muitas vezes, eram utilizados para doação a familiares, para quitar dívidas, para custear tratamentos médicos e, na maioria das

vezes, por pessoas com baixa instrução escolar e pouco conhecimento sobre as legislações vigentes, de acordo com as informações prestadas em resposta ao questionário enviado.

A pergunta sobre se havia fiscalização constante por parte do Município de Pimenta Bueno foi respondida com um não, conforme resposta enviada. Sobre quais providências foram adotadas quando constatada a situação de clandestinidade, respondeu-se que os loteadores foram notificados e tiveram seus parcelamentos embargados; foram abertos processos de ação civil contra os loteadores por intermédio do Ministério Público realizadas audiências públicas com a intenção de regularizar. Quanto à ausência de fiscalização, no período compreendido entre 2015 e 2018, esclareceu que o quadro de funcionários era baixo, contando com somente três fiscais atuando, atendendo à demanda do Município de Pimenta Bueno inteiro e trabalhando, além dos embargos, com as construções regulares e irregulares, fiscalização para alvará de funcionamento, entre outras atividades.

No que tange às medidas que foram adotadas após o ajuizamento de ações judiciais, foi respondido que os loteadores foram notificados e tiveram seus parcelamentos embargados. Que muitos dos loteamentos não se encontravam em áreas registradas e o Município procedeu à regularização de alguns setores e ainda há alguns em andamento, o que possibilitou aos loteadores promover a regularização de seus parcelamentos.

Quanto à previsão para a finalização dos processos de regularização, foi respondido que não há, pois, na maioria dos casos depende do loteador, ou das associações criadas pelos moradores, ficando o Município de Pimenta Bueno responsável em tornar a área apta à regularização, conferir e aprovar os processos de regularização dos loteamentos, fiscalizar os parcelamentos para que não continuem na clandestinidade.

O Município de Pimenta Bueno entende, de acordo com suas respostas (2020), que a regularização fundiária concede ao morador o seu direito à propriedade, uma oportunidade de ter seu lote regularizado em seu nome, o que ajuda nas questões de financiamento para construção, compra e venda de terrenos, ou seja, contribui significativamente na especulação imobiliária e economia local.

4.5.5 Das Associações e da coleta de dados em entrevistas junto aos Membros de Diretoria das Associações e município de Pimenta Bueno

As associações constituídas em Pimenta Bueno visando à regularização dos loteamentos objeto das ações judiciais já mencionadas se denominaram como Associação de Proprietários

com finalidade não econômica, apartidária, político-comunitária, livre de discriminação, de acordo com seus estatutos sociais.

Dentre os objetivos, de acordo com o Estatuto Social de algumas das associações constituídas que foram analisadas, o qual é replicado na constituição das demais, as mesmas se dispõem a congregar os proprietários a propugnarem, prioritariamente, pela melhoria da qualidade de vida em sua área de atuação; buscar captação de recurso técnico-financeiro para a regularização do loteamento; apoiar e estimular os interesse comunitários; proporcionar a ampliação da organização comunitária, principalmente entre os conglomerados de baixa renda, a fim de reivindicar seu direito às diversas políticas institucionais de desenvolvimento urbano sustentável; proporcionar dados e informações que sirvam de base a que o Movimento Comunitário interfira nas ações do Poderes Legislativo e do Executivo Municipais, participando direta ou indiretamente na elaboração de diagnósticos, projetos e leis, sempre com a finalidade de regularizar o loteamento; elaborar projetos de âmbito local, principalmente aqueles que contemplem o desenvolvimento sustentável, destinados a atender as necessidades dos moradores; defender o meio ambiente, a qualidade de vida, a cidadania e os direitos humanos, dentre outros.

As associações constituídas vêm apresentando manifestações nos processos judiciais, visando à adoção de medidas que impulsionem os atos relativos à regularização dos loteamentos. Nos processos analisados, observa-se a existência de informações sobre andamento dos trabalhos como a realização de projetos, a contratação de profissionais etc. Assim, alguns dos pedidos objetiva a liberação de valores que se encontram depositados nos autos com o fim de custear algumas despesas realizadas.

Todavia, na maioria das ações judiciais, não há valores depositados que poderiam ser levantados pelas associações. Foram ouvidos em entrevistas membros de cinco associações, dentre as dez já constituídas ou em fase final de registro em Cartório. Os entrevistados relataram ainda não ter formalizado pedido de regularização dos loteamentos perante o Município de Pimenta Bueno, em que pesem algumas associações já estarem constituídas há cerca de dois anos.

Sobre as dificuldades encontradas pelas associações, a maioria das pessoas ouvidas relatou dificuldades financeiras. Um dos entrevistados (Entrevista 1, 2020) mencionou que a primeira despesa é com a realização de topografia do terreno, e por ser alta não tem como ser custeada pelos membros. Apenas um dos entrevistados mencionou que a dificuldade maior foi a regularização da área com a transferência pelo antigo proprietário. Em relação a eventuais providências adotadas pelo Município de Pimenta Bueno, o Entrevistado 1 respondeu que

nenhuma providência fora adotada, informação essa que foi repetida por membros de outras associações, exceto o Entrevistado 3 , que informou que o Município procedeu à regularização do perímetro, posto que ainda não se encontrava regularizado. Quanto ao impacto da regularização para o direito à moradia, todos foram unânimes em afirmar que será positivo. Todavia, vale transcrever o que foi dito pelo Entrevistado 3 "[...] as pessoas que têm um terreno, elas compram um tijolo num mês; quando sobra, compra cimento no outro... com a regularização, elas vão poder, com as sobras das economias, investir, pouco a pouco construir suas residências.

Já o Entrevistado 2 afirmou: "É, seria, mas assim, se nós não tivermos esse término desse documento, não terá moradia. Então assim, é muito importante a Reurb. Eu achei assim, desde a primeira reunião, foi um negócio fantástico, porque nós encontramos um caminho de regularizar".

A Arquiteta Sra. Juliete F. Biazzati, que trabalha na Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano do Município de Pimenta Bueno há seis anos, afirmou que a regularização fundiária traz a oportunidade para a pessoa construir sua casa, de ter o terreno no seu nome, de contratar um financiamento. Porque uma vez o setor regularizado, terá várias benfeitorias, como pavimentação, distribuição de água, energia, o que muitos dos assentamentos não possuem. O que se vê são rabichos, poços. Afirmou ainda que a regularização vem para melhorar a qualidade de vida das pessoas.

Essas falam o quão importante é a regularização para a implementação efetiva do direito à moradia, o qual em um primeiro momento é relatado como algo tão essencial para os possuidores das áreas, como a realização do sonho de ter casa própria. Para a maioria dos entrevistados, do que se extrai das entrevistas, é que ter a casa própria já seria um grande passo a ser dado em prol do direito à moradia. Então, a discussão sobre moradia digna, adequada, que propicie bem-estar físico e emocional aos seus moradores fica um tanto em segundo plano, posto que ainda não se realiza sequer o primeiro passo: o mais básico e elementar de todos, qual seja: poder construir sua casa própria.

Em relação aos benefícios para o ente público, a Arquiteta do Município de Pimenta Bueno esclareceu que a arrecadação tende a aumentar, com a cobrança devida de impostos, licenças para construções e Habite-se, além da organização urbana que favorece para que as pessoas usem daquele seu espaço, não deixem abandonado. Que será bom para o Município, tanto na questão financeira quanto na questão estética.

Foi realizada entrevista por videoconferência, na qual participaram o Senhor Arismar Araújo de Lima, Prefeito Municipal; Sr. Cleber Adriano da Silva, Secretário de Planejamento;

Sra. Magna Estela Rosa da Silva Guimarães, Assessora de Gabinete; Sra. Raquel Rocha Kodogno, Assessora Técnica e Sra. Juliete Ferreira Biazatti, Arquiteta do Município de Pimenta Bueno.

Durante referida entrevista, as pessoas ouvidas relataram uma mudança de postura do Município de Pimenta Bueno no enfrentamento do problema. Segundo o Prefeito e o Secretário de Planejamento, alguns loteamentos foram assumidos pelo ente público, já se encontrando na fase de registro em Cartório. Outros onze loteamentos serão analisados e integralmente assumido o custeio e a regularização também pelo Município de Pimenta Bueno.

O Secretário de Planejamento, Sr. Cleber Adriano da Silva, relatou que a Prefeitura optou por ir até o loteamento e procurar diretamente o morador interessado para tratar da regularização e que isso facilitou, inclusive, a apresentação da documentação necessária, e tornou mais ágil o procedimento.

Em que pese o receio do Município de Pimenta Bueno no sentido de adotar as cautelas necessárias com a finalidade de não estimular a prática de lotear áreas clandestinamente com o intuito de que depois o ente público assuma todos os ônus, a questão está sendo vista sob nova ótica, inclusive com postura ativa no sentido de tomar todas as providências e medidas necessárias a regularização integral dos loteamentos.

Segundo o Secretário de Planejamento, Sr. Cleber, será feito um levantamento e estudo de cada loteamento para verificar o seu enquadramento perante a legislação. No caso daqueles que possuem associação constituída, existe a possibilidade também de que sejam assumidos integralmente pelo Município, e que tudo depende da análise técnica que será realizada. Segundo a Assessora, Sra. Magna, a meta do Município é 100% de regularização fundiária. Já o Prefeito Municipal, Sr. Arismar Araújo de Lima, esclareceu que o Município possui a motivação necessária, bem como os recursos financeiros para proceder a regularização.

Os entrevistados também demostraram a disponibilidade do Município em realizar um fluxograma constando uma espécie de “passo a passo”, a ser seguido como orientações gerais tanto pelos adquirentes dos lotes, quanto pelas associações constituídas para a regularização dos loteamentos, em que pese a necessidade da análise caso a caso, em razão de peculiaridades de cada um. Da mesma forma, se mostraram dispostos a fornecer todas as informações necessárias aos interessados.

Reconhecem a importância da regularização fundiária dos loteamentos clandestinos como importante medida para o implemento do direito à moradia, bem como os inúmeros benefícios para o próprio Município de Pimenta Bueno e para a economia local.

4.6 DOS OBSTÁCULOS À IMPLEMENTAÇÃO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E POSSÍVEIS SOLUÇÕES

Como pode ser observado nos tópicos anteriores e diante dos fatos que foram objeto desta pesquisa, as primeiras ações judiciais visando à regularização dos loteamentos clandestinos em Pimenta Bueno datam do ano de 2015 e ainda estão em andamento quase 5 anos depois.

Como dito tanto pelo Município de Pimenta Bueno quanto pelo Promotor de Justiça responsável pelas ações e pelo Defensor Público, não há previsão para o término dos processos que culminem com a efetiva regularização e entrega dos títulos de propriedade dos imóveis adquiridos.

São vários os obstáculos relatados, dentre eles: a regularização dos setores nos quais se encontram alguns dos loteamentos e demarcação urbanística, o que deve ser realizado pelo Município de Pimenta Bueno, falta de recursos financeiros para custeio das despesas atinentes com projetos e implementação de infraestrutura básica pela maioria das associações e falta de informações, entre outros.

Os membros de associações relataram falta de informações e de apoio técnico. Argumentaram que uma das dificuldades é não saberem que providências devem ser adotadas. Já pelo Município de Pimenta de Bueno, de acordo com a Arquiteta Sra. Juliete, não há busca por informações pelas associações.

Em todas as ações, o juízo responsável pelos processos determinou, logo no início, a notificação de todos os adquirentes dos lotes para que depositassem em juízo eventuais parcelas que ainda não houvessem sido pagas ao loteador. Assim, em alguns processos existem valores depositados que ajudarão no custeio de despesas, todavia, em outros, não existe nenhuma quantia depositada.

Tais problemas traduzem atrasos na regularização que, por sua vez, refletem diretamente no acesso ao direito à moradia dos possuidores dos imóveis que continuam sem a garantia conferida à propriedade.

Para tanto, inclusive, e isso constou em algumas atas de audiências de conciliações realizadas entre as partes e adquirentes dos lotes, é a perda de parte do imóvel loteado, que eventualmente não tenha sido vendido, em favor da associação constituída, caso esta arque com os custos ou em favor do Município de Pimenta Bueno para, assim, ressarcir parte dos custos ou partes deles. No entanto, não consta que haja pessoas interessadas na compra de tais terrenos.

Durante a pesquisa, em especial, na fase de entrevistas, restou claro que as associações, por seus membros, necessitam de orientações e informações sobre quais providências devem ser adotadas.

Igualmente, restou evidente que tanto do Defensor Público quanto do Ministério Público os membros das associações encontram apoio, inclusive em diversas petições, em nome das associações, que já foram apresentadas nos autos dos processos em andamento e subscritas pelo primeiro.

Assim, uma possibilidade de solução é de que o próprio Município de Pimenta Bueno assuma a responsabilidade de efetivamente proceder à regularização, arcando com os custos, em especial, nos casos em que se revele que a população atendida seja de baixa renda, promovendo, assim, o enquadramento na Reurb-S e, posteriormente, cobre o loteador os valores despendidos. Tal postura possui amparo na Lei nº 13.465/2017 (BRASIL, 2017), já que estipula que:

> Art. 30. Compete aos Municípios nos quais estejam situados os núcleos urbanos informais a serem regularizados:
> I - classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;
> II - processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária;
> III - emitir a CRF.
> § 1º Na Reurb requerida pela União ou pelos Estados, a classificação prevista no inciso I do caput deste artigo será de responsabilidade do ente federativo instaurador.
> § 2º O Município deverá classificar e fixar, no prazo de até cento e oitenta dias, uma das modalidades da Reurb ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento.
> § 3º A inércia do Município implica a automática fixação da modalidade de classificação da Reurb indicada pelo legitimado em seu requerimento, bem como o prosseguimento do procedimento administrativo da Reurb, sem prejuízo de futura revisão dessa classificação pelo Município, mediante estudo técnico que a justifique.

Assim, observa-se que a própria legislação impõe ao município o ônus de classificar as áreas ocupadas ilegalmente e adotar as providências necessárias para a regularização.

Além disso, havendo pedido de algum dos legitimados a requerer a Reurb, dentre eles, as associações de moradores, conforme dispõe o art. 14, II da mesma lei (BRASIL, 2017), cabe ao Município de Pimenta Bueno fixar a modalidade de classificação e sua inércia implica que seja fixada a modalidade indicada pelo legitimado em seu requerimento.

Ademais, em caso de inércia do município, como alternativa, as associações podem pleitear perante o Poder Judiciário nas ações já em andamento o reconhecimento da área como ocupada por população predominantemente de baixa renda, se for o caso e cabe ao juízo da causa deliberar a respeito.

Desta forma, como relatado pelo Prefeito e demais agentes públicos durante a entrevista já mencionada, a intenção é realmente dar cumprimento ao que a lei determina. Nesta toada,

tanto o ente público pode adotar as providências quanto também pode haver diálogo e soma de esforços entre o Município e as associações, a fim de que a regularização aconteça.

É necessário, pois, que os responsáveis pelo setor de Regularização Fundiária do Município de Pimenta Bueno se reúnam com os presidentes das associações constituídas munidos das informações específicas de cada loteamento e discutam a metodologia a ser adotada e, em sendo o caso, promover o enquadramento como Reurb-S e demais medidas necessárias à regularização.

A participação das associações pode contribuir significativamente para o sucesso das políticas públicas de regularização fundiária no município de Pimenta Bueno. Portanto, elas devem ser impulsionadas e incentivadas, inclusive, na forma estabelecida pelo Estatuto da Cidade, o qual já prevê em seus artigos 43 a 45 (2001), a gestão democrática da cidade, com a utilização de instrumentos, tais como debates, audiências e consultas públicas sobre propostas do Plano Plurianual, da Lei de Diretrizes Orçamentárias e do Orçamento anual. A participação da população e de associações representativas é obrigatória, de modo a garantir controle das atividades exercidas e o pleno exercício da cidadania.

A interação de forças entre os agentes da regularização é que se distribuem as infraestruturas que compõem o meio ambiente urbano, pois o espaço é produto de forças sociais que, por meio da participação, produzem forças políticas. A regularização fundiária é do que o reconhecimento do espaço produzido informalmente pelos moradores de um determinado local. Esses moradores são agentes sociais para quem o espaço tem valor predominantemente de uso. Assim, as intervenções direcionadas à regularização desses espaços autoproduzidos pressupõem a efetiva participação da comunidade ao lado dos técnicos do Estado, na busca da melhor alternativa para a aplicação dos recursos públicos com vista à melhoria de sua condição de vida e à escolha dos usos do território sob intervenção (GOMES; STEINBERGER, 2016).

Dessa forma, uma maior participação da comunidade interessada, além de contribuir para ampliar as habilidades discursivas dos seus participantes e qualificá-los em relação ao conhecimento do próprio território e capacitá-los na discussão sobre do planejamento do seu uso, propiciará maior legitimidade na articulação das políticas públicas do Município.

Em Pimenta Bueno, ainda se encontra pendente a revisão do Plano Diretor, que instituído no município por meio da Lei Municipal nº 1.476/2008 e deveria ser revisto em 10 anos. Até a finalização da presente pesquisa, não havia notícias sobre sua revisão. Assim, a participação da comunidade, inclusive das associações, nos debates, certamente, poderia fornecer subsídios importantes para o ente público na análise de questões prioritárias para a população a respeito da temática envolvida.

Com efeito, as associações já podem requerer a regularização das áreas por meio da Reurb-S ou da Reurb-E, conforme o caso, cabendo ao Município de Pimenta Bueno proceder à classificação, sendo que sua inércia importará por 180 dias, importará na fixação da modalidade eleita pelo requerente, sem prejuízo de futura reavaliação e reanálise.

Para tanto, inclusive, constou em algumas atas de audiências de conciliações realizadas entre as partes e adquirentes dos lotes a perda de parte da área loteada que, eventualmente, não tenha sido vendida, em favor da associação constituída, caso esta arque com os custos. Essa perda de área pode ocorrer em favor do Município de Pimenta Bueno, caso este assuma as despesas da regularização, para, assim, ressarcir parte dos custos ou partes deles.

Durante a pesquisa, em especial na fase de entrevistas, restou claro que as associações, por seus membros, necessitam de orientações e informações sobre quais providências devem ser adotadas. Todavia, sobre a logística a ser seguida e as providências a serem adotadas, de acordo com as informações do Município, não há busca pelos interessados perante os setores competentes.

Vale esclarecer que as ações civis públicas que se encontram em andamento visam, além da regularização do loteamento, à responsabilização do loteador com ressarcimento dos custos. Além disso, existem também as ações penais em andamento.

Já no tocante a eventual "incentivo" que a regularização pelo Município possa causar em eventuais novos pretensos loteadores clandestinos, o trabalho de fiscalização por parte do ente público é fundamental para desestimular tal prática. Como o setor de regularização fundiária foi revitalizado no Município de Pimenta Bueno, inclusive com a contratação de servidora com experiência, na mesma toada, o setor de fiscalização o deve ser, com a intensificação dos trabalhos visando sanar tão maléfica prática. Ademais, a omissão do órgão público em exercer seu poder de polícia e de fiscalização culminou por incentivar a existência, em um passado relativamente recente, de trinta e três loteamentos clandestinos.

Além disso, o trabalho do Ministério Público do Estado de Rondônia e do Poder Judiciário na apuração de delitos de tal natureza servirá certamente de desestímulo de pretensos infratores.

Já os benefícios para a população são muitos, conforme bem relacionados pelas pessoas ouvidas ao longo da fase de entrevistas. Além de se caracterizar como importante medida na implementação do direito à moradia digna, toda a comunidade será beneficiada com a cidade mais organizada urbanisticamente, com a população atendida com serviços essenciais básicos, tais como fornecimento de água potável, energia elétrica, ruas bem-cuidadas, equipamentos públicos.

Aliada a isso, temos a valorização dos imóveis por estarem titulados, podendo seus proprietários exercerem seu direito real pleno, dotado de segurança jurídica, direitos sucessórios, sem o risco de sofrer despejo ou desocupação forçada, podendo construir, reformar, ampliar, contratar financiamento bancário, contratar mão de obra, portanto, oferecendo empregos a muitas pessoas, tais como pedreiros, ajudantes gerais, pintores, adquirindo os produtos necessários no comércio local, o qual também será beneficiado.

Além dos benefícios para o município de Pimenta Bueno e para a comunidade local, a regularização fundiária é um dos meios para o desafogar do Poder Judiciário de grande número de demandas que são propostas devidos aos problemas e conflitos que surgem em razão da ocupação desordenada do solo.

Para o ente público municipal, da mesma forma, serão muitos os ganhos, tais como: aumento de arrecadação, que pode ser revertida na melhoria dos serviços públicos ofertados à população, como na área da saúde, da educação e outras; melhora nos indicadores econômicos; aquecimento da economia local, o que pode atrair novos investimentos e, por fim, maior qualidade de vida para a população, o que, por certo, é um dos grandes objetivos dos municípios brasileiros e dos direitos humanos.

O Município de Pimenta Bueno, como forma de angariar recursos que possam ser utilizados para custeio das medidas necessárias e projetos de regularização fundiária, pode ainda criar um Fundo específico, a exemplo do que já foi feito em outros Municípios. Para ilustrar, cita-se o Município de Sapezal/MT que aprovou a Lei n. 1193/2015 que cria o Conselho e o Fundo Municipal de Regularização Fundiária e Desenvolvimento Econômico e Sustentável. Além disso, a Lei n. 13.465/2017, artigo 73, determina que o Estado proceda a criação de fundo destinado ao ressarcimento com custos referentes aos atos registrais da Reurb-S.

Todavia, além desse fundo que deve ser criado pelo Estado, o Município pode criar um fundo específico para o custeio das despesas com a Reurb-S e pode ser gerido por um Conselho Municipal de Regularização Fundiária, o qual deve ser integrado por membros da comunidade, representantes de órgãos públicos que lidam com a questão, bem como das associações.

O fundo pode ser disciplinado para receber verbas oriundas de multas aplicadas aos infratores da legislação do parcelamento do solo na esfera judicial e administrativa.

O Município de Pimenta Bueno deve buscar de forma incisiva a responsabilização de quem deu causa às ocupações irregulares, seja ressarcindo os cofres públicos pelo custeio das medidas com a regularização, seja com os prejuízos à ordem urbanística e ao meio ambiente, pois o direito de regresso está garantido na Lei nº 13.465/2017, em seu artigo 14, §§2º e 3º. Em Pimenta Bueno, o Ministério Público do Estado de Rondônia ajuizou ações penais em face dos

loteadores na forma estabelecida pela Lei nº 6766/1979 visando a responsabilização criminal dos supostos infratores.

Como já fora dito, em Pimenta Bueno, na 1ª Vara Cível, foram propostas dezesseis ações civis públicas, das quais, ao menos treze ainda seguem tramitando após alguns anos e sem uma previsão para o seu encerramento. Parece pouco, mas são ações bastante trabalhosas, pois envolve interesse de significativo número de pessoas. Em levantamento feito e analisando as atas de audiências dos processos citados, nos quais os adquirentes se comprometeram em constituir associações, eram ao menos, cento e sessenta e oito famílias atingidas. Tais processos seguem demandando a atuação de juízes, servidores, promotor de Justiça, defensor público, bem como a expedição de expedientes, mandados, ofícios e diversos atos que oneram os cofres públicos.

Além dessas ações, existem muitas ações possessórias, rescisões de contratos, despejos e diversas outras que surgem em razão de conflitos ligados à ausência de regularização fundiária. E o problema ocorre em todo o Estado de Rondônia, sobrecarregando ainda mais o já assoberbado Poder Judiciário.

Muitas vezes, as providências para a solução dos problemas não são adotadas pelos municípios por falta de informações adequadas, desconhecimento do alcance da legislação, em especial a Lei nº 13.465/2017 e todos os benefícios que ela traz por meio de seus institutos.

Foram relatadas durante as entrevistas realizadas muitas dúvidas em relação à interpretação da Lei nº 13.465/2017 pelos agentes públicos responsáveis pelo setor de regularização fundiária, o que pode refletir negativamente na sua aplicação.

Assim, a sugestão é que o Tribunal de Justiça de Rondônia, junto à Escola da Magistratura, realize cursos de capacitação com especialistas na área, os quais podem auxiliar não somente juízes na melhor aplicação da lei, mas, principalmente, os gestores municipais e os agentes públicos que trabalham diretamente nos setores de regularização fundiária, bem como com os membros de associações. Os cursos poderiam, inclusive, contar com parcerias com os municípios e outros órgãos, bem como a Defensoria Pública do Estado de Rondônia e o Ministério Público do Estado de Rondônia, e assim, abranger um maior número de interessados, inclusive de outros municípios.

Nesses cursos podem ser aperfeiçoados os procedimentos relativos à possibilidade de aplicação da lei e sua operacionalização. Desta forma, pode haver reflexo diretamente na quantidade de ações ajuizadas, diminuindo a carga de trabalho em processos oriundos de problemas diretos ou indiretos causados pela ausência de regularização fundiária, podendo o tempo dos magistrados e servidores ser dedicado às outras causas em andamento.

O Município de Pimenta Bueno, como forma de angariar recursos que possam ser utilizados para custeio das medidas necessárias e projetos de regularização fundiária, pode ainda criar um Fundo.

Ainda, os agentes públicos e gestores municipais podem ainda se valer da experiência de outros municípios que já implantaram a regularização fundiária por meio da Reurb-S, como Porto Velho, por exemplo. Em uma rápida consulta ao site da SEMUR, 4.5

é possível verificar a convocação de centenas de pessoas para a retirada de seus títulos de propriedade ou resolução de pendências.

Assim, a troca de informações entre os órgãos pode servir para alinhavar as políticas e os procedimentos em prol de soluções mais rápidas que beneficiam a toda a comunidade e ao próprio município. Em apartado, na forma de Apêndices, seguem as proposições a serem apresentadas ao Município de Pimenta Bueno e à Escola da Magistratura do Estado de Rondônia.

CONCLUSÃO

A presente pesquisa teve como tema a implementação do direito à moradia sob a ótica dos direitos humanos, por meio da regularização fundiária em situações envolvendo loteamentos clandestinos no Município de Pimenta Bueno.

Inicialmente, foi estudado o conceito de cidade, sua evolução e sua correlação com o direito à moradia.

Os direitos humanos devem assegurar a todos o direito a uma moradia segura, confortável e digna, a fim de que todos tenham qualidade de vida em um ambiente saudável. Diversos diplomas e organismos definiram, internacionalmente, que as cidades devem buscar garantir a oferta de moradias com condições de habitabilidade em locais adequados e de fácil acesso a todas as camadas sociais.

No Brasil, o direito à moradia digna é garantido tanto na Constituição Federal de 1988 quanto na legislação esparsa, a qual vem se aperfeiçoando ao longo dos anos, visando à implementação de medidas que diminuam o déficit habitacional e proporcionar a regularização de áreas já ocupadas informalmente.

A expansão urbana, em nosso País, deu-se com a população mais pobre e vulnerável sendo forçada a ir para as áreas mais afastadas dos grandes centros, processo este marcado pelo processo de verticalização dos centros urbanos e a consequente valorização do solo nestas áreas.

Além disso, a urbanização sem prévio planejamento gerou problemas de ordem socioeconômicos, como a falta de habitação adequada que possa atender à população de modo condizente com os direitos fundamentais exigidos pelos direitos humanos.

O Brasil reconhece o direito de todas as pessoas a um nível de vida suficiente para si e para as suas famílias, incluindo moradia adequada.

Todavia, o cenário que se apresenta em Pimenta Bueno, mesmo com os diversos avanços da legislação, é a existência de diversos loteamentos clandestinos, assim denominados por serem ilegais, por se tratar de lugares com pouca ou nenhuma infraestrutura instalada, inclusive sem o fornecimento de água e energia elétrica aos seus moradores e os imóveis serem destituídos de documentação básica sem poder proporcionar prerrogativas que o sistema legal oferta à propriedade legalizada.

A regularização fundiária deve ser encarada como um passo fundamental para a diminuição da pobreza, das desigualdades sociais e incremento na qualidade de vida das pessoas nas grandes cidades, devendo sempre pôr em primeiro lugar o bem-estar das comunidades beneficiárias. Assim, cabe às autoridades municipais redobrarem a atenção para esses fatores,

a fim de impedir a ocupação desornada do solo que causa tantos problemas e dificuldades, como, por exemplo, a situação verificada em Pimenta Bueno.

A execução de regularização de loteamentos demanda custos para a sua implantação, como a elaboração de planta, memorial descritivo e projetos, contratação de técnicos, dentre engenheiros, arquitetos, topógrafos, visando à aprovação pelos órgãos públicos para que seja procedido registro em Cartório. Tais exigências visam exatamente a que as áreas loteadas cumpram sua função social na cidade.

A ausência de regularização gera grande insegurança aos moradores, os quais se veem temerosos de realizar investimentos para a construção ou melhorias de suas casas e são impedidos de adotar providências que caracterizem a materialização do direito pleno à moradia.

No Município de Pimenta Bueno, mesmo com o ajuizamento de diversas ações pelo Ministério Público do Estado de Rondônia, desde o ano de 2015, na prática, ainda não foi verificada a regularização dos imóveis adquiridos em loteamentos clandestinos. Foram realizadas diversas audiências presididas pela Juíza titular da Vara, com a presença dos loteadores, dos adquirentes dos lotes, do Promotor de Justiça, do Defensor Público e de representantes do Município. Como resultado de tais audiências, os adquirentes comprometeram-se em constituir associações visando buscar a regularização, utilizando o Instituto da Reurb-E e os benefícios trazidos pela Lei nº 13.465/2017, que desburocratizou significativamente o processo em tal situação.

As associações foram constituídas, porém o processo ainda não fora finalizado por depender de providências das mesmas e do Município de Pimenta Bueno. Segundo o Defensor Público e membros de associações, os adquirentes não possuem condições financeiras de arcar com os custos relativos à regularização. Assim, o impasse atrasa ainda a finalização do processo de regularização que não possui previsão para o encerramento.

A atuação de associações que reúnem os principais interessados por serem os mais diretamente atingidos e a necessidade de somar esforços no enfrentamento e na superação dos desafios encontrados deve nortear a política pública municipal, não só para resolver os problemas de ocupação desordenada já existente como também prevenir futuras novas ocupações desse jaez.

As associações se constituem em importante instrumento de cobrança pelo cumprimento da legislação em prol do direito à moradia. Estas devem ter sua importância destacada junto ao município de Pimenta Bueno, atuando, inclusive, nas discussões envolvendo a revisão do Plano Diretor e outras de interesse da comunidade local.

A Lei nº 13.465/2017, que trouxe os institutos da Reurb-E e da Reurb-S, trouxe importantes inovações traduzindo em um mecanismo eficiente na regularização fundiária urbana e que depende que os entes e interessados reúnam condições de colocar em prática medidas que o viabilizem, a fim de evitar que se torne letra morta no nosso ordenamento jurídico.

A atuação do Ministério Público e do Poder Judiciário foi crucial para que houvesse mobilização no Município de Pimenta Bueno visando à regularização das áreas ocupadas de forma desordenada e que os novos empreendimentos estejam conforme a legislação em vigor. O empenho de tais órgãos redundou na constituição de associações, estas com a assistência da Defensoria Pública, as quais possuem legitimidade para buscar meios que resultem na concretização do acesso aos seus membros a moradia própria e minimamente adequada.

O Município de Pimenta Bueno, inicialmente, alegava não ter recursos ou interesse em promover a regularização, mostrou uma mudança de postura, dando início às medidas necessárias para sanar o problema.

Durante a entrevista com representantes do Município de Pimenta Bueno, esta pesquisadora foi informada de que alguns setores já estavam regularizados. Inclusive, a documentação já se encontrava em Cartório para registro e que onze loteamentos são os próximos a ser analisados com a expectativa de que sejam regularizados o mais breve possível.

Para tanto, o Município informou já ter estruturado seu setor de Engenharia, fará estudo individualizado de cada loteamento e, em sendo o caso, o reenquadramento para atendimento na forma da Reurb-S, adotando todas as medidas necessárias, inclusive a confecção de projetos hidráulico, elétrico, sanitário e outros, bem como assumindo todos os custos para até a finalização da regularização fundiária, o que encontra respaldo na Lei nº 13.465/2017, que dispõe expressamente que cabe ao Município classificar caso a caso as modalidades de Reurb e adotar as medidas necessárias.

Ao menos no plano teórico, a questão é de fácil solução, já que bastaria ao Município – o qual também é responsável pela ocupação desornada que ocorreu, em razão de sua omissão – a aplicação da legislação que instituiu a Reurb e o colocou como ator principal no processo de regularização fundiária, já que cabe a este classificar as modalidades e adotar as providências para tanto, sem prejuízo de buscar dos loteadores o ressarcimento dos custos.

Todavia, como a questão é bem mais complexa, em especial por demandar planejamento, organização e orçamento específicos, cabe ao município mover-se nessa direção, otimizando recursos para que possa dar solução adequada às suas demandas, priorizando a política pública, fazendo com que a cidade cumpra sua função social.

É imperioso que o Município de Pimenta Bueno apresente, de fato, postura ativa e atuante visando à regularização fundiária urbana, inclusive no tocante ao fornecimento de informações aos interessados sobre as medidas adotadas, a fim de que sejam de conhecimento público. Assim, deve-se observar que o direito à moradia necessita ser priorizado por integrar o rol dos direitos fundamentais constitucionalmente garantidos em nosso País e amplamente tutelados pelos Direitos Humanos e se constitui em importante medida de inclusão social e segurança jurídica.

Desta forma, com a participação do maior número de interessados, em especial das associações constituídas pelos adquirentes dos imóveis loteados, do Ministério Público do Estado de Rondônia, do Poder Judiciário, da Defensoria Pública e do Município de Pimenta Bueno, a cidade poderá oferecer maior qualidade de vida aos seus habitantes, inclusive, aos mais vulneráveis, acesso à moradia minimamente digna, já que a regularização fundiária é um importante passo na garantia de um direito tão amplamente tutelado pelos Direitos Humanos.

REFERÊNCIAS

ABELHA, André. **Lei n. 13.465/17 (Parte VI):** desmitificando a Reurb. 2017. Disponível em: https://migalhas.uol.com.br/depeso/264717/lei-13-465-17--parte-vi---desmistificando-a-reurb. Acesso em: 18 out. 2020.

ADAMY, Amilcar. **Zoneamento Geoambiental de Pimenta Bueno.** Porto Velho: Repositório Institucional de Geociências, 2005. Disponível em: http://rigeo.cprm.gov.br/jspui/handle/doc/158 . Acesso em: 30 set. 2019.

ALEXY, Robert. **Teoria Discursiva do Direito.** Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2014.

AMADEI, Vicente de Abreu; PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida; MONTEIRO FILHO, Ralplo Waldo de Barro. **Primeiras Impressões sobre a Lei n. 13.465/2017**. *ARISP: 2017. Disponível em: http://www.arisp.com.br/lei_n13465_2017.pdf . Acesso em: 5* o*ut. 2019.*

ATLAS BRASIL. **Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil**. Disponível em: http://atlasbrasil.org.br/2013/pt/perfil_m/pimenta%20bueno_ro. Acesso em: 2 jun. 2019.

BALBIM, Renato. Avanços recentes no quadro normativo federal da regularização fundiária. **Planejamento e Políticas Públicas**, n. 34, jan./jul. 2010. Disponível em: https://www.ipea.gov.br/ppp/index.php/PPP/article/view/176. Acesso em: 6 jul. 2020.

BAZZOLI, João Aparecido; PEREIRA, Olivia Campos Maia; OLIVEIRA Mariela Cristina Ayres. **Regularização Fundiária – Nova Lei – Velhas Práticas**: Caso de Araguaína – Amazônia Legal. Disponível em: https://www.publicacoes.uniceub.br/RBPP/article/view/4733. Acesso em: 19 abr. 2020.

BIONDO, Francisco Etelvino; SOARES, Paulo Henrique. **Apontamentos sobre o Poder Público Municipal**: A Lei Orgânica do Município e o Regimento Interno da Câmara Municipal. Disponível em: colab.interlegis.leg.br. Acesso em: 28 jun. 2020.

BRASIL. Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República. **Por uma Cultura de Direitos Humanos:** Direito à Moradia Adequada. 2013. Disponível em: https://unesdoc.unesco.org/ark:/48223/pf0000225430. Acesso em: 31 maio 2019.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil:** promulgada em 5 de outubro de 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 06 jun. 2019.

BRASIL. **Lei n. 2.731/1956.** Muda a denominação do Território Federal do Guaporé para Território Federal de Rondônia. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1950-1969/L2731.htm. Acesso em: 3 jun. 2020.

BRASIL. **Decreto-Lei n. 5.812/1943.** Cria os Territórios Federais do Amapá, do Rio Branco, do Guaporé, de Ponta Porã e do Iguassú. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-1946/Del5812.htm. Acesso em: 3 jun. 2020.

BRASIL. **Decreto-Lei n. 5.839/1943.** Dispõe sobre a administração dos Territórios Federais do Amapá, do Rio Branco, do Guaporé, de Ponta Porã e do Iguassú. Disponível em: https://www2.camara.leg.br/legin/fed/declei/1940-1949/decreto-lei-5839-21-setembro-1943-415958-publicacaooriginal-1-pe.html. Acesso em: 3 jun. 2020.

BRITO, Fausto; SOUZA, Joseane de. Expansão urbana nas grandes metrópoles o significado das migrações intrametropolitanas e da mobilidade pendular na reprodução da pobreza. **São Paulo em Perspectiva**, v.19, n. 4, p. 48-63, out./dez 2005. Disponível em: http://www.scielo.br/scielo.php?pid=s0102-88392005000400003&script=sci_arttext. Acesso em: 29 mar. 2020.

BRUMES, Karla Rosário. Cidades: (Re)definindo seus papéis ao longo da história. **Revista Caminhos de Geografia**, v. 2, n. 3, p. 47-56, 2001. Disponível em: http://www.seer.ufu.br/index.php/caminhosdegeografia/article/view/15260. Acesso em: 1 set. 2019.

CASTELLS, Manuel. **Problemas de investigação em sociologia urbana.** Lisboa: Presença. 1984.

CATÃO, Marconi do Ó. Civilizações Urbanas e Teoria da Cidade**. Revista de Direito da Cidade**, v. 7, n. 1, 2015. Disponível em: https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/15201/11635. Acesso em: 1 set. 2019.

CAVALLAZZI, Rosangela Lunardelli. O estatuto epistemológico do Direito Urbanístico brasileiro: possibilidades e obstáculos na tutela do direito à cidade. In: COUTINHO, Ronaldo; BONIZZATTO, Luigi (Coord.). **Direito da cidade**: novas concepções sobre as relações jurídicas no espaço social urbano. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007, p. 53-70.

CAVALLAZZI, Rosangela Lunardelli; AGUIAR, Marlise Sanchotene. Vulnerabilidade e desafios para a tutela do Direito à Cidade: o Projeto Porto maravilha da cidade do Rio de Janeiro. In: CAVALLAZZI, Rosangela Lunardelli; AYRES, Madalena J. (Org.). **Construções Normativas e Códigos da Cidade na Zona Portuária**. Rio de Janeiro: PROURB, 2012, v. 1, p. 129-146.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano**. 4. ed. São Paulo: Ática, 2004.

CORREIA, Arícia Fernandes. Regularização Fundiária Urbana: Pretensos contributos para regulamentação da Lei Federal n. 13.465/2017 e para a Construção do Plano Diretor da Cidade do Rio de Janeiro 2021. **Geo UERJ**, Rio de Janeiro, n. 36, 2020. Disponível em: https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/geouerj/article/view/47270/32234. Acesso em: 20 dez. 2020.

COSTA DA SILVA, Ricardo Gilson da. **Espaço, sociedade e natureza em Rondônia.** Revista GeoAmazônia, Belém, v. 2, n. 1, p. 144-165, jan./jun. 2014. Disponível em: http://www.geoamazonia.net/index.php/revista/article/view/26/pdf_25. Acesso em: 16 abr. 2020.

COSTA SILVA, Ricardo Gilson Costa da. Globalização e dinâmicas territoriais em Rondônia. Região Amazônica. **Geograficando**: Revista de Estudios Geográficos, v. 5, n. 5, p. 41-61, 2009. Disponível em:

http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/library?a=d&c=arti&d=Jpr4442. Acesso em: 7 set. 2020.

COSTA SILVA, Ricardo Gilson da. **Dinâmicas territoriais em Rondônia**: conflitos na produção e uso do território no período de 1970-2000. 2010. Disponível em: https://teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8136/tde-14092011-131342/publico/2010_RicardoGilsondaCostaSilva.pdf. Acesso em: 14 jun. 2020.

CUNHA, Eliaquim Timotéo; MOSER, Lilian Maria. Os projetos de colonização em Rondônia. **Revista Labirinto**, n. 14, dez. 2010. Disponível em: http://200.129.142.19/index.php/LABIRINTO/article/view/938/922. Acesso em: 13 jun. 2020.

D'OTTAVIANO, Maria Camila Loffredo; SILVA, Sérgio Luís Quaglia. Regularização Fundiária no Brasil: velhas e novas questões. **Planejamento e Políticas Públicas**, n. 1, 2010. Disponível em: ttp://desafios2.ipea.gov.br/ppp/index.php/PPP/article/view/172. Acesso em: 23 jun. 2019.

DHESCA. **Direito Humano à Cidade**. 2. ed., v. V. Curitiba, 2010. Disponível em: http://www.mobilizacuritiba.org.br/files/2014/01/Cartilha-Direito-%C3%A0-Cidade-Plataforma-Dhesca.pdf. Acesso em: 18 out. 2020.

DIAS, Daniella S. Déficit Habitacional e o Acesso à Moradia Digna: O papel do Ministério Público na fiscalização das políticas habitacional e urbana. **Revista do Ministério Público do estado do Pará**, Belém, n. 6, p. 25-40, 2011. Disponível em: http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_boletim/bibli_bol_2006/Rev-MP-PA_n.06-2011.pdf#page=25. Acesso em: 6 jul. 2020.

DUARTE, Gerson Constância, SIQUEIRA, Maria da Penha Smarzaro, DUARTE, Maurizete Pimentel Loureiro. As cidades contemporâneas e suas transformações. **Dimensões**, n. 40, p. 65-86, jan./jun. 2018. Disponível em: https://periodicos.ufes.br/dimensoes/article/view/20444. Acesso em: 1 set, 2019.

FERREIRA FILHO, Paulo Sergio. As lógicas por trás das políticas de regularização fundiária: a alteração de paradigma pela Lei 13.465/2017. **Revista de Direito da Cidade**. 2018. Disponível em: https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/32040/26007. Acesso em: 18 out. 2020.

FÓRUM SOCIAL MUNDIAL. **Carta Mundial pelo Direito à Cidade.** Disponível em: https://www.polis.org.br/uploads/709/709.pdf. Acesso em: 23 mar. 2020.

FREITAG, Bárbara. **Teorias da Cidade**. 3. ed. Papirus Editora. Campinas, 2008.

FREITAS, José Carlos de. **Loteamentos Clandestinos:** Uma proposta de prevenção e repressão. Disponível em: https://www.academia.edu/36282082/LOTEAMENTOS_CLANDESTINOS_UMA_PROPOSTA_DE_PREVEN%C3%87%C3%83O_E_REPRESS%C3%83O. Acesso em: 28 out. 2020.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Estatística e Informações:** demografia e indicadores sociais. déficit habitacional no Brasil: 2015. Belo Horizonte: 2018. Disponível em: http://www.bibliotecadigital.mg.gov.br/consulta/consultaDetalheDocumento.php?iCodDocumento=76871. Acesso em: 28 jun. 2020.
GOMES, Ana Maria Isar dos Santos; STEINBERGER, Marília. Democracia participativa na regularização fundiária urbana: o projeto Lomba do Pinheiro, Porto Alegre. **Sociologias**, v.18, n.41, jan./abr. 2016.

GONÇALVES, Rafael Soares. Repensar a regularização fundiária como política de integração socioespacial. **Estudos Avançados**, v. 23, n. 66, São Paulo: 2009. Disponível em: http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0103 0142009000200017. Acesso em: 25 fev. 2020.

GOUVÊA, Denise de Campos; ÁVILA, Paulo Coelho; RIBEIRO, Sandra Bernardes. A Regularização Fundiária Urbana na Amazônia Legal. **R. B. Estudos Urbanos e Regionais**, v. 1, n. 2, nov. 2009. Disponível em: https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/221/205. Acesso em: 19 abr. 2020.

GUIMARÃES, Virgínia Totti. Direito à cidade e direitos na cidade: integrando as perspectivas social, política e jurídica. **Revista de Direito da Cidade**, v. 9, n. 2, 2017. Disponível em: https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/27143/20439. Acesso em: 20 mai.2020.

HARVEY, David. **A Justiça Social e a Cidade**. Tradução de Armando Corrêa da Silva. São Paulo: Hucitec, 1980 [1973].

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Região Norte**. 2010. Disponível em: https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/ro/pimenta-bueno.html. Acesso em: 2 jun. 2019.

IPEA. **Desafios**. 2006. Disponível em: http://www.mestradoprofissional.gov.br/desafios/index.php?option=com_content&view=article&id=2144:catid=28&Itemid=23. Acesso em: 21 jun. 2020.

JACARANDÁ, Rodolfo de Freitas; GONÇALVES, André Vilas Boas; LIMA, Paloma Carvalho. As particularidades jurídicas da ocupação do espaço urbano da capital de um jovem ex-território na Amazônia Ocidental: violações de direitos humanos e resistência. **Quaestio Iuris**, v. 11, n. 4, Rio de Janeiro, 2018. Disponível em: https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/quaestioiuris/article/view/38052/27081. Acesso em: 5 jul. 2020.

LACOSTE, Yves. **Dicionário de Geografia**. Lisboa: Teorema, 2005.

LEFEBVRE, Henry. **O DIREITO À CIDADE**. 5. ed. São Paulo: Centauro, 2008.

LORENZON, Ademar Roque. **PIMENTA BUENO, um pouco de sua História**. Pimenta Bueno: AFIEL - Gráfica e Editora Ltda, 2002.

MACHADO, Lia Osorio. A Geopolítica do Governo Local: proposta de abordagem aos novos territórios urbanos da Amazônia. In: **Anais do 3º Simpósio Nacional de Geografia Urbana**, 1993. Disponível em: http://mcm.campanhacompleta.com.br/files/2013/06/1993-geopolitica-do-governo-local-LOM.pdf. Acesso em: 27 set. 2020.

MAIA, Alexsandro Dantas**. A Associação de Moradores de Sol Nascente (DF)**: e a luta pelo direito à moradia. 2017. Dissertação (Mestrado) – Universidade do Vale dos Rios do Sino, Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais, São Leopoldo, RS, 2017. Disponível em: http://www.repositorio.jesuita.org.br/handle/UNISINOS/6898. Acesso em: 26 jul. 2020.

MARCONI, Marina de Andrade; LAKATOS, Eva Maria. **Fundamentos de metodologia científica**. 8. ed. São Paulo: Atlas, 2017.

MARICATO, Ermínia. Metrópole, legislação e desigualdade. **Estudos Avançados**, v. 17, n. 48, 2003. Disponível em: https://www.scielo.br/pdf/ea/v17n48/v17n48a13.pdf. Acesso em: 3 maio 2020.

MARX, Karl; ENGELS, Friedrich. **A ideologia alemã**. Tradução de Luís Claudio de Castro e Costa. 2. ed. Martins Fontes: São Paulo, 2001. Disponível em: https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/2547009/mod_resource/content/1/MARX%2C%20Karl.%20A%20ideologia%20alem%C3%A3.pdf. Acesso em: 5 jul. 2020.

MAUX, Filipe Gustavo Barbosa. Regularização Fundiária Urbana (Reurb) **– conceitos, objetivos, pressupostos e efetivação registral. 2017. Disponível em: http://www.anoregrn.org.br/noticia/regularizacao-fundiaria-urbana-reurb-conceitos-objetivos-pressupostos-e-efetivacao-registral/5065 . Acesso em: 5 jun. 2019.**

MEIRELES, Ely Lopes. As restrições de loteamento e as leis urbanísticas supervenientes. Rio de Janeiro: 1975. **Revista de Direito Administrativo**. Disponível em: http://bibliotecadigital.fgv.br/ojs/index.php/./article/view/41348. Acesso em: 30 maio 2020.

MELLO, Cláudio Ari Mello. Elementos para uma Teoria Jurídica do Direito à cidade. **Revista de Direito da Cidade**, v. 9, n. 2, 2017. Disponível em: https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/26883/20431. Acesso em: 24 nov. 2020.

MOLINARO, Carlos Alberto. Direito à cidade e proibição de retrocesso. In: **Anais do 13º Congresso Internacional de Direito Ambiental**. Direito ambiental, mudanças climáticas e desastres: impactos nas cidades e no patrimônio cultural. São Paulo: Imprensa Oficial do Estado de São Paulo, 2009, p. 21-36.

MOTA, Maurício Jorge Pereira; TORRES, Marcos Alcino de Azevedo; MOURA, Affonso da Costa. **Direito à Moradia e Regularização Fundiária**. Rio de Janeiro: Lumem Juris, 2018.

NASCIMENTO, Cláudia Pinheiro. O processo de urbanização da Amazônia e seus mecanismos entre a década de 1930 e 1980. **Ateliê Geográfico**, Goiânia-GO, v. 5, n. 2, ago. 2011. p. 227-256. Disponível em: https://www.revistas.ufg.br/atelie/article/view/15489/9474. Acesso em: 27 set. 2020.

NASCIMENTO, Cláudia Pinheiro; SANTOS, Carlos; SILVA, Maurício. Porto Velho: a produção do espaço urbano de Rondônia (1980/2010). **Revista Geografar**. Curitiba: v.7, n.1, p. 20-52 , jun./2012. Disponível em: https://revistas.ufpr.br/geografar/article/view/22447/18461. Acesso em: 29 mar. 2020.

NUNES, Cicília Araújo. **Regularização fundiária e o direito à moradia adequada**: construção social da regularização fundiária urbana. 2017. 53 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Direito) - Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2017. Disponível em: https://repositorio.ufu.br/handle/123456789/20260. Acesso em: 31 Maio 2019.

NUNES, Marcus Antonius da Costa; FIGUEIREDO JUNIOR, Carlos Magno Alhakim. Regularização fundiária urbana: estudo de caso do Bairro Nova Conquista, São Mateus – ES. **Revista de Direito à Cidade**. v. 10, n. 2, 2018. Disponível em: https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/31769/24081. Acesso em: 24 jun. 2019.

OJIMA, Ricardo. Novos contornos do crescimento urbano brasileiro: o conceito de *urban sprawl* e os desafios para o planejamento regional e ambiental. **Revista de Direito da Cidade**, v. 10, n. 2, 2018. Disponível em: https://periodicos.uff.br/geographia/article/view/13552/8752. Acesso em: 29 mar. 2020.

OLIVEIRA GUIMARÃES, Fábio de Oliveira. **Políticas públicas e fechamento das escolas do campo no brasi**l. 2017. 59 f. Dissertação. Mestrado em Educação Agrícola. Instituto de Agronomia. Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro. Seropédica-RJ. 2017. Disponível em: https://tede.ufrrj.br/jspui/handle/jspui/2434. Acesso em: 15 jan. 2021.

OLIVEIRA, Fabiano Melo Gonçalves. SILVA NETO, Manoel Lemes. **Do direito à cidade ao direito dos lugares**. **urbe**, Rev. Bras. Gest. Urbana, v. 12, Curitiba, 2020. Disponível em: https://www.scielo.br/scielo.php?pid=S2175-33692020000100208&script=sci_arttext. Acesso em: 24 nov. 2020.

ONU. **Declaração Universal dos Direitos Humanos das Nações Unidas**. 1948. Disponível em: https://brasil.un.org/pt-br/91601-declaracao-universal-dos-direitos-humanos. Acesso em: 31 jan. 2021.

OUTEIRO, Gabriel Moraes; NASCIMENTO, Durbens Martins Nascimento. **Direito humano à moradia e a regularização fundiária na Amazônia**: limites e possibilidades. Pensar, Fortaleza, v. 21, n. 2, p. 507-533, maio/ago. 2016. Disponível em: https://periodicos.unifor.br/rpen/article/view/3492. Acesso em: 4 out. 2020.

PIMENTA BUENO. **Lei Municipal n. 1.476/2008**. Disponível em: http://pimentabueno.ro.leg.br/arquivos/plan_diretor.pdf. Acesso em: 14 jun. 2020.

PINTO, Edgard Roquette. **Rondônia**. 2. ed. Imprensa Nacional. Rio de Janeiro: 1919. Disponível em: http://etnolinguistica.wdfiles.com/local--files/biblio%3Aroquette-pinto-1919-rondonia/roquette-pinto_1919_rondonia.pdf. Acesso em: 11 jun. 2020.
PLIS/PB, 2009.

PNUD. Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento. **PNUD Brasil**. 2014. Disponível em: https://www.br.undp.org/content/brazil/pt/home/idh0/rankings/idh-global.html. Acesso em: 21 jun. 2020.

PORTAL MAPAS. Mapa de Pimenta Bueno. 2020. Disponível em: https://www.mapas.com.br/brasil/rondonia/pimenta-bueno. Acesso em: 26 set. 2020.

PORTILHO, Liana. **Nova ordem jurídico-urbanística**: função social da propriedade na prática dos tribunais. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006.

RICALDE, Mario do Carmo. **Regularização fundiária urbana e rura**l – Impactos da Lei n. 13.465/2017. 2. Ed. Campo Grande: Contemplar, 2018.

RODRIGUES, Arlete Moysés. Estatuto da Cidade: função social da cidade e da propriedade. Alguns aspectos sobre população urbana e espaço. Cadernos Metrópole, n. 12, p. 9-25, 2004. Disponível em: https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/8807/6528. Acesso em: 1 set. 2019.

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

SANTIN, Janaína Rigo. FREITAS, Felipe Simor de. O Estatuto da Cidade e a gestão democrática municipal. **Revista Interesse Público**, v. 5, n. 21, 2003. Disponível em: https://www.researchgate.net/profile/Janaina_Santin/publication/43694068_O_estatuto_da_cidade_e_a_gestao_democratica_municipal/links/5575072008ae7536374ff55e/O-estatuto-da-cidade-e-a-gestao-democratica-municipal.pdf. Acesso em: 15 jan. 2021.

SANTOS, Milton. **Técnica, Espaço, tempo:** globalização e meio técnico-científico informacional. São Paulo: Hucitec, 1994.

SAPEZAL. Prefeitura Municipal de Sapezal, Estado de Mato Grosso. **Lei n. 1193/2015**. Cria o Conselho e o Fundo Municipal de Regularização Fundiária e Desenvolvimento Econômico e Sustentável do município de Sapezal – Estado de Mato Grosso, e dá outras providências. Disponível em: https://leismunicipais.com.br/a/mt/s/sapezal/lei-ordinaria/2015/119/1193/lei-ordinaria-n-1193-2015-cria-o-conselho-e-o-fundo-municipal-de-regularizacao-fundiaria-e-desenvolvimento-economico-e-sustentavel-do-municipio-de-sapezal-estado-de-mato-grosso-e-da-outras-providencias. Acesso em: 20 dez. 2020.

SEMUR. Secretaria Municipal de Regularização Fundiária, Habitação e Urbanismo de Porto Velho. **Convocação dos Moradores das 10 quadras.** Disponível em: https://semur.portovelho.ro.gov.br/artigo/29854/comunicado-convocacao-dos-moradores-da-10-quadras. Acesso em: 17 jan. 2021.

SILVA, Áurea Dayse Cosmo da. **A transformação socioespacial de Rondônia e a formação interurbana da microrregião de Vilhena**. 2016. 104 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal de Viçosa, Viçosa. 2016.Disponível em: https://www.locus.ufv.br/handle/123456789/9195. Acesso em: 10 jun. 2020.

SILVA, Áurea Dayse Cosmo da; LUSTOZA, Regina Esteves; FARIA, Teresa Cristina de Almeida. A conformação urbana de Pimenta Bueno–RO: uma análise sobre a evolução urbana da cidade. **Revista PerCursos**. Florianópolis, v. 16, n. 30, p. 58-73. jan./abr. 2015. Disponível em: http://www.periodicos.udesc.br/index.php/percursos/article/view/19847246163020150 58/pdf_4 . Acesso em: 22 set. 2019.

SILVA, Ivone. Cultura Patrimonialista e Política Urbana: o desafio do direito à cidade e à moradia. **Revista de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade**, v. 4, n. 2, p. 53-67, jul./dez.

2018. Disponível em: https://indexlaw.org/index.php/revistaDireitoUrbanistico/article/view/4897/pdf. Acesso em: 1 set. 2019.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Capitalismo e urbanização.** 5 ed. São Paulo: Contexto, 1994.

TEIXEIRA, Marco Antônio Domingues; FONSECA, Dante Ribeiro da. **História Regional (Rondônia).** 4. ed. Porto Velho: Rondoniana, 2003.

UNESCO. **Declaração Universal dos Direitos Humanos**. Disponível em: https://unesdoc.unesco.org/ark:/48223/pf0000139423 . Acesso em: 31 maio 2019.

VASCONCELOS, Pedro de Almeida. As metamorfoses do conceito de cidade. **Mercator**, Fortaleza, v. 14, n. 4, p. 17-23, 2015. Disponível em: http://www.scielo.br/pdf/mercator/v14nspe/1984-2201-mercator-14-04-spe-0017.pdf . Acesso em: 25 ago. 2019.

ZIESEMER, Henrique da Rosa; BORGES, Luiz Fernando Rossetti. **A responsabilidade Civil Objetiva do município na regularização de loteamentos clandestinos e irregulares. Revista Direito em Debate**, v. 24, n. 44, p. 93-113, 30 jul. 2015. Disponível em: https://200.17.87.11/index.php/revistadireitoemdebate/article/view/4408. Acesso em: 21 nov. 2020.

ZUIN, Aparecida L. A.; AIETA, V. S. A cidade como lócus da efetivação dos Direitos Humanos. In: VEIGA, Fábio da Silva; GODOY, Guilherme Augusto Souza. (Org.). **Direito Lusófono**. Porto – Portugal: Faculdade de Direito do Porto - Iberojur. 2017, p. 189-202.

APÊNDICE A – ENTREVISTA 1

FUNDAÇÃO UNIVERSIDADE FEDERAL DE RONDÔNIA – UNIR
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO MESTRADO PROFISSIONAL EM DIREITOS HUMANOS E DESENVOLVIMENTO DA JUSTIÇA – PPG/DHJUS
DEGRAVAÇÃO
IDENTIFICAÇÃO: MEMBRO DE DIRETORIA DE ASSOCIAÇÃO
LOCALIDADE: PIMENTA BUENO
DATA: 14/08/2020

Legenda: P: pesquisadora E: entrevistado(a)

P: O Senhor então integra a diretoria da associação de um dos loteamentos aqui de Pimenta, né. Quais são os objetivos da associação que o Senhor integra?

E: Ah, o objetivo é só regulamentar a área né, para eles liberar para nós lá os terrenos para nós construirmos.

P: Há quanto tempo a associação foi constituída?

E: Acho que tem um ano só. Um ano. Mais ou menos um ano.

P: Quais providências já foram adotadas pela associação visando a regularização dos lotes adquiridos?

E: Até o momento está tudo parado. A burocracia é muito grande e, tipo, nós não temos condição de arcar com as despesas para poder regulamentar. Aí ficou de vender cinco terrenos lá e não vende.

P: E quais são essas despesas?

E: Despesas de topografia, topografia do terreno, fazer o geo. É a primeira despesa que ficou, já barrou aí. Despesa muito alta e não tem como pagar sem vender um terreno desses.

P: Os terrenos estão à venda então? Esses cinco terrenos?

E: Isso. Foi feito um acordo com a juíza. E o dono da área largou cinco terrenos para vender para custear as despesas para regulamentar.

P: Mas ainda não conseguiu vender?

E: Não consegue.

P: Que providências o Município de Pimenta Bueno já adotou?

E: Até o momento, nós levamos os papeis, só comunicando da associação. Mas, eles preenchem… antes do geo, eles não podem fazer nada por nós. Sem o geo.

P: As providências estão facilitando e acelerando o processo ou não? As providências do Município?

E: Não. Até o momento, eles não nos procuraram para nada.

P: Quais dificuldades estão sendo encontradas?

E: São essas aí.

P: Que o Senhor já relatou, né? Dificuldades financeiras?

E: Isso.

P: Existe previsão para o término do processo de regularização com registro em Cartório do loteamento?

E: É. Olha, é igual nós falamos. Nós fizemos um acordo com o rapaz lá dono do escri… do geo. Para fazer o geo para nós lá. Ele vai começar essa semana lá, a fazer o geo. Aí nós vamos dar entrada na Prefeitura. É o primeiro passo esse aí. Aí pode ser que libera em menos de três meses isso daí.

P: Ok. Como a regularização pode impactar a implementação do direito à moradia.

E: Ah rapaz! Seria ótimo né! A gente, tantos anos parado ali e o pessoal quer construir, fazer sua casa, mas não pode.

P: Na sua opinião, quais medidas podem ser adotadas pelo Município, pelo Ministério Público, pelo Poder Judiciário, Defensoria Pública, Associações ou outros mecanismos ou entidades que possam contribuir para a regularização fundiária urbana?

E: Eu acho ali a área, uma área pequena, né. Poucos, acho que doze moradores assim que estão com seus terrenos, pois o pessoal que comprou essa área há muitos anos já tinha feito casa né. Já tinha uns 7, 10 moradores já com suas casas, tem energia, tem água. Acho que eles podiam era liberar para nós construir lá e depois nós se virava com os afazeres de energia e água.

P: Entendi. Ok. Muito obrigada.

APENDICE B – ENTREVISTA 2

FUNDAÇÃO UNIVERSIDADE FEDERAL DE RONDÔNIA – UNIR
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO MESTRADO PROFISSIONAL EM DIREITOS HUMANOS E DESENVOLVIMENTO DA JUSTIÇA – PPG/DHJUS
DEGRAVAÇÃO
IDENTIFICAÇÃO: MEMBRO DE DIRETORIA DE ASSOCIAÇÃO
LOCALIDADE: PIMENTA BUENO
DATA: 14/08/2020

Legenda: P: pesquisadora E: entrevistado(a)

P: Ok. Nós então vamos entrevistar aqui mais um membro da Diretoria de uma das associações de um dos loteamentos de Pimenta Bueno. Não é isso?

E: Sim.

P: Quais são os objetivos da associação que o Senhor integra?

E: A gente comprou alguns lotes em uma área, urbana. No período, nós tínhamos a intenção de construir, né. E com o passar do tempo, a lei chegou e orientou nós que não seria possível porque ela estava irregular, né. Então tivemos que parar a construção e começar de novo né. Então o objetivo de todos nós era construir, mas não foi possível devido não estar dentro da regulamentação.

P: Construção da casa própria?

E: A construção da casa própria, né.

P: Há quanto tempo a associação foi constituída?

E: A associação foi constituída no mês de setembro de 2019 por orientação da Defensoria Pública, através do Ministério Público, em busca de uma solução do loteamento, né. É uma Reurb, né?!

P: Certo. Quais providências que a associação já adotou visando a regularização desses lotes?

E: O primeiro passo foi abrir a associação, né. Criar os membros. Em seguida, nós buscamos quitar todas as dívidas que o loteamento tinha e estava em débitos, como IPTU de anos anteriores e fizemos um contrato, né, aonde a gente encontrou o verdadeiro dono da época

para fazer uma intermediação do dono do terreno direto para a associação e a associação fica responsável em remanejar daí os lotes para cada membro, né, da associação daí. Dessa forma, para tentar resolver.

P: Quais providências o Municípiode Pimenta Bueno já adotou?

E: O Município, em si, ele não apresentou nada ainda para nós da associação. Tudo o que fizemos até o presente momento foi seguindo o passo a passo da Reurb. É o processo de abertura, de delimitação, de dívidas, como IPTU. Agora a gente mexer no projeto elétrico e hidráulico. Mas isso, já é a própria associação que contratou uma empresa privada para a fazer isso.

P: Certo. As providências que estão sendo adotadas estão facilitando e acelerando o processo?

E: Sim. A gente tem o acompanhamento da Defensoria Pública e do Ministério Público e eles tem dado a programação de cada fase, né. Nesse momento, nós éramos para estar bem mais adiantados. Como a Defensoria Pública teve que buscar outros termos na questão do Covid, então parou um pouco. Mas hoje mesmo a gente já retomou novamente com a documentação toda assinada já. E eu conversei com o Flávio. Vai ser protocolado já para dar seguimento.

P: Quais dificuldades que estão sendo encontradas?

E: O que mais atrasou a gente foi uma negociação do proprietário, que compramos, com o dono do terreno. É, então existiu um atrito entre quem nos vendeu, né, na época, pra quem era realmente o dono. Então essas duas pessoas ficaram em algum processo judicial entre eles. Então nós tivemos um atraso na assinatura na liberação da transferência do primeiro dono onde está escrito a escritura. Então esse foi algo que nos atrasou um pouquinho.

P: Certo.

P: Existe previsão do término do processo de regularização com registro em Cartório do loteamento?

E: O registro em Cartório a gente fez só da associação, né. Do loteamento não foi feito ainda. Todo o nosso planejamento era para 2020, né. Estava até toda a programação era pra 2020. Mas a gente teve esse atraso devido às pessoas terem dado mais atenção para o Covid, que a gente sabe que teve toda uma estrutura por trás que precisou. Então esse loteamento, no nosso caso, ficou um pouco mais parado. Fora isso, estaríamos dentro da programação.

P: Ok. Como a regularização pode impactar a implementação do direito à moradia?

E: É seria mais assim, se nós não tivermos esse término desse documento, não terá moradia. Então assim, é muito importante a Reurb. Eu achei assim, desde a primeira reunião, foi um negócio fantástico, porque nós encontramos um caminho de regularizar. E ela tem que partir mesmo dos moradores, porque a se a gente imaginar hoje, eu, como estou lá dentro, eu me imaginar que eu poderia esperar para o Município, aí a gente não tem data prevista pra término. Com a associação, a gente a consegue fazer um cronograma de término. É claro, usando, assim, todos os recursos próprios, porque quem vendeu não deu estrutura. Então nós da associação nos ajudamos, estamos dividindo os custeios. Então a gente tem essa esperança de se tornar um bairro habitável dentro das regulamentações municipais.

P: O Senhor entende que foi importante a atuação do Ministério Público e do Poder Judiciário neste caso?

E: Sim, sem eles a gente não teria ido para lugar nenhum. Até mesmo eu vejo e estava lá, aonde os representantes da Prefeitura, teve momento que eles estavam dificultando o seguimento da reunião. Por exemplo, um exemplo que foi impactante: Pimenta Bueno não tem rede pública de esgoto nos bairros. Porém, na Reurb, a Prefeitura queria solicitar que nós fizéssemos. Então assim, se a gente fizer um cálculo, é inviável nós conseguirmos fazer uma estrutura pluvial de esgoto se nós não tem nem decantação. O Município não oferece. Então esse foi um impacto na hora, da Prefeitura, ela apresentou essa trava. Mas de imediato, a gente já teve o apoio da Defensoria , do Ministério Público e do pessoal também da reunião do Fórum e que já deu seguimento. Porque… eu acho assim: É de convívio entender o que é certo, mas o que é justo. Não é justo você solicitar algo que o Município também não tem a contrapartida.

P: Certo. São quantos lotes?

E: Lá somos 27 pessoas. Então o lote foi desmembrado em 27 lotes, porém, tem menos gente, que algumas tem mais de um lote. Mas são 27 lotes no total.

P: Na sua opinião, quais medidas podem ser adotadas pelo Município, pelo Ministério Público, pelo Poder Judiciário, pela Defensoria Pública, Associações ou outros mecanismos ou entidades que possam contribuir com a regularização fundiária urbana?

E: A associação, ela precisa estar unida, né. Precisa estar unida em primeiro lugar. A Prefeitura poderia ter uma contribuição maior da seguinte forma: ajudando, por exemplo, com o próprio projeto da Prefeitura. A própria pessoa que é o projetista da Prefeitura poderia nos

fornecer esse projeto, porque hoje a Reurb tem que contratar um projetista tanto para fazer a parte pluvial quanto a parte quanto a parte elétrica e hidráulica que são projetos um pouco complexos. Se a Prefeitura apresentasse essa pessoa pra nos ajudar, ajudaria muito a associação porque isso diminuiria custo. E a Prefeitura teria em mãos um projeto que seria viável para o futuro. Então a Prefeitura tendo... Essa é uma ponta. Depois a gente tem a questão de… é a Reurb precisa apresentar um, uma estrada. Precisa apresentar lá uma rede básica de esgoto. Então tem coisas que a Prefeitura poderia dar uma pequena participação. E não deixar 100% para o associado fazer, porque nós temos situações em que existe um bairro pequeno, que é o meu caso, com 27 lotes. Todos muito unidos. Ótimo. A gente consegue dar sequência. E se é um lote grande, com uma área com mais de duzentas pessoas? Com a gente tem aqui na própria Pimenta. Então precisa ter mais apoio da Prefeitura. Referente ao Ministério Público, Defensoria Pública e o pessoal do Judiciário, eles têm ajudado muito, porque é interesse de todos. E eu acredito que, as vezes, a Prefeitura porque uma lá no projeto, outra pessoa lá, ela acaba deixando um pouco mais a desejar. Eu estou passando por isso hoje. Tenho apoio muito bom de todos os órgãos, mas quando cai dentro da Prefeitura, parece que estou lá pedindo favor.

P: Entendi. Está ótimo. Muito obrigada.

APÊNDICE C – ENTREVISTA 3

FUNDAÇÃO UNIVERSIDADE FEDERAL DE RONDÔNIA – UNIR
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO MESTRADO PROFISSIONAL EM DIREITOS HUMANOS E DESENVOLVIMENTO DA JUSTIÇA – PPG/DHJUS
DEGRAVAÇÃO
IDENTIFICAÇÃO: MEMBRO DE DIRETORIA DE ASSOCIAÇÃO
LOCALIDADE: PIMENTA BUENO
DATA: 14/08/2020

Legenda: P: pesquisadora E: entrevistado(a)

P: O Senhor então é membro da Diretoria de uma das associações que foram criadas para regularizar loteamentos aqui em Pimenta Bueno. Correto?

E: Exato.

P: Quais são os objetivos da associação que o Senhor integra?

E: Seria regularizar, né, de acordo com o que a gente fez com o Promotor André, né, pra, pra que a gente continuasse nos investimentos e regularizasse através dos nossos recursos, da associação e pudesse ter uma morada legal né, num terreno legal.

P: Há quanto tempo a associação foi constituída?

E: Eu acho que fez uns dois anos.

P: Uns dois anos. Quais as providências já foram adotadas pela associação?

E: Bom. Nós, demos, tivemos, ela constituída né. E aí, nós fizemos a topografia do terreno, que aquela que tinha feito não valeu mais. Tivemos que fazer outra. Está dando andamento na regularização, passo a passo.

P: Já chegou a dar entrada no Município?

E: Que chegamos a dar entrada. Nós estamos esperando o resultado para nós entrarmos com o projeto elétrico, projeto hidráulico, né, e poder ter a licença pra construção.

P: Que providências o Município de Pimenta Bueno já adotou?

E: Em que sentido assim?

P: Qualquer providência visando a regularização desse loteamento específico? O Senhor tem conhecimento de alguma providência que o Município tenha adotado?

E: Não, porque quem embargou os terrenos foi o Ministério Público, né, através das liminares. Não foi só o nosso, foi dezoito, parece, dezoito loteamentos que foram embargados. E para que a gente conseguisse fazer de acordo com o que está na lei, o Reurb né. E aí, as providências que tomaram foi seguir o que o Ministério determinou.

P: Certo. Mas depois que a associação foi criada o Município já fez alguma coisa, já tomou alguma providência?

FALA DE TERCEIRA PESSOA QUE ESTAVA PRESENTE: Fez as ruas.

E: As ruas?

FALA DE TERCEIRA PESSOA QUE ESTAVA PRESENTE: (ininteligível)...Abriu as que já estavam né...(ininteligível)

E: Ali... foi… bom… eles continuaram abrindo aquela rua. Mas em termos de legalização não. (ininteligível) O que acontece? Que… eles tiveram que regularizar o perímetro. Então, aquilo ali não existia. Então isso que foi demorado. Regularizar a área, o perímetro para que eles pudessem passar para a associação para que a gente requereu aquela, né, que é correspondente a chácara do Claudionor, aquela área para que a gente pudesse dar seguimento. Mas, não tinha nada. Então, o que eles fez, deram o pontapé inicial de regularizar. Aquilo ali era terra devoluta. Ninguém sabia de quem que era.

P: Entendi. Essas providências que o Município adotou estão facilitando o processo, estão acelerando o processo de regularização?

E: Através disso a gente pode dar o pontapé inicial. Que é fazer a topografia, fazer o plano altimétrico. Tudo que for necessário de qualquer loteamento aí. Qualquer loteamento faz o que a gente fez. Cai na mesma regra.

P: Quais dificuldades a associação está encontrando?

E: Eu acho que é recursos né, para que a gente hoje pra fazer o projeto elétrico, por exemplo, é caro né. Então, como a gente comprou os terrenos na época, baratos, uns ficaram devendo, muita gente não pode pagar. Essa coisa financeira é bastante difícil.

P: E são quantos adquirentes lá?

E: Olha, de 48 está sobrando 12. De associados deve ter uns 15 a 20, por aí.

P: Então a dificuldade...

E: A gente não tem certo, porque muitos foram embora. Eles passaram o contrato pra outros. A gente não tem certeza de quantos, assim. Mas é por aí.

P: Então a dificuldade maior é a falta de recursos financeiros. Existe previsão para o término do processo de regularização com registro em Cartório?

E: A Prefeitura pede sete meses agora que a gente faz um mês que levou a topografia pra ela. Eles vão analisar e ver se está de acordo para poder dar andamento daí. Mas é uns sete meses, eles falaram.

P: Como a regularização pode impactar a implementação do direito à moradia?

E: Ah, eu acho o que foi de terreno que foi embargado né. Tá assim: as pessoas que têm um terreno, elas compram um tijolo num mês. Quando sobra compra cimento no outro. Assim, elas impediram né, mas, com a regularização, elas vão poder com as sobras das economias, investir, pouco a pouco construir suas residências. Não sei se isso respondeu.

P: Sim, sim, respondeu. Na sua opinião, quais medidas podem ser adotadas pelo Município, pelo Ministério Público, pelo Poder Judiciário, Defensoria Pública, Associações ou outros mecanismos ou entidades que possam contribuir com a regularização fundiária urbana?

E: O que que eles podem fazer pra contribuir?

P: É.

E: É, eu acho que dando mais apoio técnico, né, que a gente pode entrar com uma coisa, pode entrar com outra, quebrando a cabeça. Quando eles tem todo o órgão lá pra ajudar. Acho que eles podiam…

FALA DE TERCEIRA PESSOA QUE ESTAVA PRESENTE: Mas eles fizeram isso, na minha opinião, eles, o Ministério Público se sentou lá com aquele advogado, Promotor, auxiliando a gente. É claro que a gente quer mais, sempre queremos mais. Mas eles foram, minha opinião (ininteligível), foi a partir deles, nos fizeram nos reunir junto, pra pensar junto. Porque lá era cada um pra si. Nossos filhos têm terreno lá, né. E aí a gente se sentou junto pra ser forte, unido, pensar juntos, ter ideias pra fazer alguma coisa. Mas eles dando sempre suporte.

E: Qual é o suporte que eles deram?

FALA DE TERCEIRA PESSOA QUE ESTAVA PRESENTE: O promotor tirando alguma dúvida.

P: Orientação né?

FALA DE TERCEIRA PESSOA QUE ESTAVA PRESENTE: Orientação eles dão. Claro que a gente gostaria, que o promotor falou, tem ali a Açaí, acho que é o nome da outra associação...cupuaçu. Junta com eles, se torna mais forte, nossa associação, pensando junto, querendo o mesmo recurso, querendo rua, querendo aterro pra essas ruas. Então, claro que a gente quer mais.

P: Mas na opinião do Senhor, esses órgãos todos poderiam dar um pouco mais de apoio técnico.

E: Correto. Apoio técnico, porque a gente não tem o tempo pra correr atrás né, e correr atrás de quê. Muitas vezes a gente não sabe o que está faltando. A topografia que fez. Mas é algo muito demorado. Você vê sete meses para que a gente… é muito… muita burocracia. Eles poderiam… eles poderiam auxiliar pra ajudar nós, melhor.

P: O. Entendi. Ok, muito obrigada.

APÊNDICE D – ENTREVISTA 4

FUNDAÇÃO UNIVERSIDADE FEDERAL DE RONDÔNIA – UNIR
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO MESTRADO PROFISSIONAL EM DIREITOS HUMANOS E DESENVOLVIMENTO DA JUSTIÇA – PPG/DHJUS
DEGRAVAÇÃO
IDENTIFICAÇÃO: MEMBRO DE DIRETORIA DE ASSOCIAÇÃO
LOCALIDADE: PIMENTA BUENO
DATA: 14/08/2020

P: Então estamos aqui com mais um membro de Diretoria de associação de loteamentos aqui de Pimenta Bueno. Quais são os objetivos da associação que o Senhor integra?

E: O objetivo da equipe, como o terreno ficou bastante tempo nesse processo de liberação, todos querem fazer a liberação dele. Então deu-se a possibilidade de fundar uma associação para que ele possa ser liberado.

P: Para que possam ser regularizados esses terrenos que os senhores adquiriram?

E: Isso, exatamente

P: Há quanto tempo a associação foi constituída?

E: Na verdade, ela está em processamento pra se fazer a fundação dela. As documentações ainda estão no Cartório.

P: Ah certo. Quais as providências que a associação já adotou visando a regularização dos lotes adquiridos?

E: Como ele está nesse processo, a gente ainda não fez nenhum projeto ainda. Pra poder ser feita a fundação e aí poder trabalhar em cima do projeto e entregar à Prefeitura.

P: O Município de Pimenta Bueno já adotou alguma providência?

E: Eu desconheço.

P: Quais dificuldades estão sendo encontradas?

E: Bom, a dificuldade encontrada, pelo menos pela minha parte, é entender o que é preciso pra fazer a regularização deles, né. Porque a gente comprou com a mentalidade de que você poderia construir, você poderia ter sua casa própria e não ter que pagar aluguel. Então, a partir daí, deu as exigências né. Então, quando ele fez, todos esses projetos, tomou muito tempo. Então ali ficou muito perdido um pouquinho, porque o que que precisa pra fazer essa liberação

dele. E agora que teve algumas reuniões, até que eu participei junto com a equipe, a gente está começando a entender o que precisa pra fazer a regularização. Essa seria a pergunta?

P: Sim. Tem alguma previsão para o término do processo de regularização com registro em Cartório ou ainda não?

E: O processo pra fazer a fundação, quinta-feira da semana que vem é o prazo que eles ficaram de informar, né, se estava tudo correto nos documentos. Então a partir desse momento, recolher as assinaturas pra fundar e a partir daí, começar a trabalhar em cima dos projetos e então não tem a previsão.

P: Certo. Como a regularização pode impactar a implementação do direito à moradia?

E: Bom, depende assim. Eu conheço as pessoas que compraram terreno. Eu conheço assim (ininteligível). Pra mim seria muito importante porque, é importante a gente, a maioria quer sair do aluguel pra poder ter sua própria casa. Então acredito que, eles conseguirem regularizar ele, as exigências que estão sendo feitas, pra gente vai ser algo, assim, um projeto de vida, a realização de um sonho, na verdade.

P: Na sua opinião, quais medidas podem ser adotadas pelo Município, pelo Ministério Público, pelo Poder Judiciário, pela Defensoria Pública, pelas Associações ou outros mecanismos ou entidades que possam contribuir com a regularização fundiária urbana?

E: Olha, sobre o que eles poderiam fazer? eu não sei quais os critérios né, mas por exemplo, assim, eu não sabia que tinha toda essa exigência antes de comprar o terreno até porque estava sendo vendido no loteamento, a gente acreditava né, você quer conseguir partir dali. Eu penso que poderia ter feito antes, essa lei, eu não sei como ela foi formulada, se foi antes, se foi depois as vendas. Então eu acho que hoje poderiam estar abertos a ouvir, o que a gente pode estar fazendo. Eu acho que até estão fazendo agora. A partir do momento que eles colocaram essa possibilidade da gente poder fundar uma associação. Não pode ser individual. Fundar uma associação e fazer esse projeto. De certa maneira, eles estão fazendo. Nessa parte.

P: Ok. Era só isso. Muito obrigada.

E: Por nada.

P: Aliás, quantos adquirentes tem nessa associação.

E: Eu creio que são catorze.

P: Catorze. Ok, muito obrigada.

E: Por Nada.

APÊNDICE E – ENTREVISTA 5

FUNDAÇÃO UNIVERSIDADE FEDERAL DE RONDÔNIA – UNIR
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO MESTRADO PROFISSIONAL EM DIREITOS HUMANOS E DESENVOLVIMENTO DA JUSTIÇA – PPG/DHJUS
DEGRAVAÇÃO
IDENTIFICAÇÃO: MEMBRO DE DIRETORIA DE ASSOCIAÇÃO
LOCALIDADE: PIMENTA BUENO
DATA: 15/08/2020

Legenda: **P**: pesquisadora **E:** entrevistado(a)

P: Então nós estamos aqui com mais um membro de Diretoria de uma das associações criadas para regularizar loteamentos de Pimenta Bueno. Quais são os objetivos da associação que o Senhor integra?

E: O objetivo é complementar o loteamento, né, que foi iniciado irregularmente sem a gente nem ter conhecimento né, mas veio a acontecer. Então estamos buscando o que é necessário.

P: Há quanto tempo a associação foi constituída?

E: Está com uns oito meses já.

P: Oito meses, né. Quais as providências que a associação já adotou?

E: Ainda, nós ainda está em início ainda. Já em está em parte de documentação só ainda mesmo, tá.

P: Foi feito algum projeto já?

E: Não, projeto ainda não. Nós estamos aguardando a documentação sair para nós já dar andamento nesse projeto.

P: O Município de Pimenta Bueno já adotou alguma providência?

E: Sim. Eles estão de acordo, né, com a gente.

P: Quais dificuldades que a associação está encontrando?

E: Olha, essa parte de documentação mesmo que demora. Agora através dessa pandemia que está aí, atrasou muito. Atrasou mesmo. Já era pra estar bem adiantado, mas, infelizmente aconteceu, né. Mas está indo.

P: Existe alguma previsão para o término do processo de regularização com registro em Cartório do loteamento?

E: Sim, ainda está em registro ainda né.

P: Mas tem alguma previsão para concluir ou não?

E: Tem sim. Eles garantiram que até o final desse mês.

P: Ok, então o Senhor disse então que tem previsão para concluir o processo de regularização?

E: Tem sim.

P: Qual é a previsão?

E: Eles garantiram para a gente que até o final desse mês vai estar pronto essa documentação já.

P: Ah, ótimo.

E: Aí pra nós encaminhar já os projetos, né. Nós fazermos o serviço de limpagem nas ruas também que já...

P: Como a regularização pode impactar a implementação do direito à moradia?

E: Como que eu vou te responder essa pergunta?

P: O senhor entende que vai haver algum impacto para o direito à moradia das pessoas que adquiriam os lotes?

E: Não.

P: Quando estiver regularizado, vai haver algum benefício para eles?

E: Sim. Isso com certeza. A maioria deles não tem, assim, não uma casa própria, né. Todos estão ali por devido valor que foi vendido na época. Negociado. E eu também caí nessa porque eu não tinha conhecimento também, né. Foi um benefício para eles. Eu acredito que muito grande e, né, vários loteamentos já têm várias casas. Então aquelas pessoas que pagavam aluguel que conseguiu construir suas casas, não paga aluguel hoje mais.

P: Certo.

E: Já no meu caso lá quase todos, um só um que mora lá. O resto ainda continua na mesma…

P: São quantos lotes lá no loteamento?

E: No meu é só nove.

P: Nove, né.

E: Mas entra a associação toda que foi acatada a área vizinha. Somos em vinte e dois.

P: Certo. Na sua opinião, quais providências podem ser adotadas pelo Município, pelo Ministério Público, pelo Poder Judiciário, pela Defensoria Pública, Associações ou outros mecanismos ou entidades que possam contribuir com a regularização fundiária urbana?

E: Ah, por falha deles, eu acredito que o Município tem uma grande falha. Hoje que eu entendo isso aí, eu também não sabia. Eles deveriam também, né, ser mais compreensível a nós. Aqueles dias mesmo eu ia lá na Prefeitura, todo mundo corria da gente, batia a porta na cara da gente. Ninguém dava uma atenção. E duas pessoas que ajudou lá dentro, uma é (omitido). Ela falou: não espera aí, é assim, vamos correr atrás. Mas os demais ali batia, com medo né. Só mostrava medo. Mas a gente não queria ajudar naquele momento. A gente queria informação. O que que a gente tinha que fazer. E um vereador que nos apoiou e nos deu força e até faleceu que é o finado (omitido), lá também deu força para a gente. Mas eu acho que o Município, com certeza, ele tem que complementar nós também. Sobre o que? Pelo menos, a parte da engenharia, das ruas. Eu fiz lá minha rua, 87 metros de rua, mas o engenheiro da Prefeitura ir lá e complementar aquela rua, se está certo, se pode permanecer daquele jeito, né. Mesmo que eu paguei uma topografia né. Foi feito por engenheiro que foi lá e fez pra mim, serviço de campo. Então eu acredito que está certo. Só que o Município também deveria olhar para nós. E é o que não fizeram. Fizeram foi só correr. Ajuda nada, nada.

P: O que o Senhor acha que eles poderiam fazer hoje, o Município, para tentar facilitar e contribuir aí com a regularização?

E: Eu acharia que eles deveria, pelo menos, entrar em parte de desmembramento de cada lote da escritura. A Prefeitura tem todo esse povo que mexe com isso aí né. É o arquiteto, é o engenheiro, tudo, tudo. Eu acharia que eles poderiam ver esse lado aí pra nós.

P: Ok. Certo. Alguma coisa há mais que o Senhor gostaria de falar como presidente da associação.

E: Sim. Eu quero acrescentar o seguinte: hoje eu me sinto um pouco mais aliviado, porque eu passei uma luta muito, muito difícil ali, difícil mesmo. Eu, na época, eu não sabia disso aí. Eu fui laçado ali naquele lugar. Laçado, porque eu recebi uma ligação para um comprador chegar na minha área, pra levantar a gente dali, chegou dois fiscais. Então foi uma coisa assim que eu não sabia o que era. Se o comprador chegasse em mim e me chamasse no particular e falasse: isso acontece assim, assim, e assim. Eu ia trabalhar em cima de cada um que eu vendi pra nós vender a área e sair fora. Mas não, o que fez? Me enganou eu por uma hora e meia, duas horas e meia lá, plantado, esperando um comprador que chegava pra poder negociar a área. Chega uma caminhonete com dois fiscais, já gritando e falando na maior altura. Eu falei coisas que não sabia de onde que saiu. Aí também perderam o tom de voz e falaram: vai la em tal lugar e se informa. E a partir desses 30 dias, eu recebi uma multa de R$ 500.000,00 que até hoje eu não sei o que é R$ 50.000,00 na minha vida. Então aí eu fiquei louco, fiquei louco. Eu não sabia o que fazer, pra mim trabalhar no meu emprego. Eu era açogueiro ali (omitido), 30 dias eu fui arrastado. Eu não tinha forças, eu não tinha coragem pra nada. Eu fui abusado muito, muito abusado. Gente chegava e falava: Você caiu, você tem mais uma data lá pra vender pra mim? Então é, hoje, se eu vendesse a área que eu tenho ali por R$ 500.000,00, não paga o que eu passei. Naquele dia eu pensava em me matar, em se matar e era isso que eu pensava. Foi, porque eu caí numa armação que eu não sabia. Por nove terrenos.

P: Ok. Muito Obrigada.

APÊNDICE 6 – ENTREVISTA 6
FUNDAÇÃO UNIVERSIDADE FEDERAL DE RONDÔNIA – UNIR
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO MESTRADO PROFISSIONAL EM DIREITOS HUMANOS E DESENVOLVIMENTO DA JUSTIÇA – PPG/DHJUS
DEGRAVAÇÃO
IDENTIFICAÇÃO: MEMBRO DE DIRETORIA DE ASSOCIAÇÃO
LOCALIDADE: PIMENTA BUENO
DATA: 15/08/2020

Legenda: **P**: pesquisadora **E:** entrevistado(a)

P: Ok. Então nós estamos aqui com um dos loteadores, um dos proprietários de áreas que foram loteadas aqui em Pimenta Bueno. A área era propriedade do Senhor mesmo ou o Senhor tinha só a posse?

E: Não, eu só tinha a posse né.

P: Certo. Como surgiu de lotear o imóvel?

E: Surgiu assim: eu fui um dia pra lá e aí chegou um conhecido meu lá e ele, por ser conhecido ali naquela região, né. Ele falou: oh, aqui é área urbana, coisa que nunca nem imaginava também. Eu falei: é área urbana? É o Monteiro, na época, passou isso aqui tudo urbano, alé lá não sei aonde, lá né. Você quer negociar comigo aqui um terreno para eu fazer uma casa aqui? Eu falei: Mas, terreno? É você mede uma data aí pra mim. Ele tinha duas motos e me ofereceu uma moto num terreno daquele. E o cara conhecido. Aí e eu vou ajudar para poder puxar energia aqui e coisa e tal. E eu vou ser vizinho seu. E nisso eu estava fazendo uma baita casa lá que está lá parada até hoje. Eu falei: É, é uma boa ideia. Através dessa venda, esse rapaz vendeu três terrenos para mim. Vendeu assim que ele achava gente e levava lá, né, la no meu serviço e eu fui caindo sem eu nem sabendo. E eu mudei a minha cerca e falei: daqui pra lá é meu. Não vendo nada. E não fiquei sem nada, porque eu falei: aqui é meu. Não vou vender. Mas toda semana tinha gente lá no meu serviço querendo comprar data de mim. E o meu vizinho vendeu tudo. Picou a área dele, fez onze terrenos e vendeu tudo.

P: Entendi. Como o Senhor analisa a questão da expansão urbana em Pimenta Bueno?

E: Ah, é uma expansão grande, só que né, eu acho que está faltando espaço, porque tanto de gente que está a procura de terrenos, assim, mais em conta para poder comprar. Porque, eu mesmo vendi porque, eles falaram: não, eu não consigo comprar um terreno lá num loteamento igual o Parque dos Ipês. Estava pertinho de mim. Ali está saindo a R$ 70.000,00 uma data. Eu

não consigo comprar. Foi aonde que o mais fraco correu para esses loteamentos irregulares e aonde que caiu, tanto eu, como eles, né.

P: Falta moradia então?

E: Falta moradia com certeza, né.

P: Quais as contribuições que o seu loteamento trouxe para Pimenta Bueno?

E: É todo o dinheiro que girou ali, que eu vendi, que eu gastei pra frente. Eu acredito que foi uma contribuição e duas casas que foram feitas lá, né. Tem outra casa que está praticamente pronta, mas não mora ninguém. Então foi também contribuição né. E a casa que estava fazendo.

P: Quais as dificuldades que o Senhor enfrentou:

E: Muitas, hein. Não tenho nem o que falar. Muitas. Falta de apoio. Falta de pessoas, né, para poder contribuir com a gente, né, levar a gente no lugar certo, explicar o que é. O Município nunca corrigiu nada, porque o rapaz que fez uma casa lá, ele é pedreiro, ele fez, construiu uma casa, só aos finais de semana. Nunca apareceu ninguém dizendo que não pode, que isso aqui é proibido. Quem aconteceu que fez aí com nós?A (omitido) chegou e comprou tudo em volta. Eles que fez isso aí comigo. Então eu me revoltei. Eu falei com (omitido), tive com ele cinco vezes, ele querendo negociar comigo. Eu falei: Porque você não me chamou eu sozinho, num canto e falou: acontece assim, assim e assim. Se informa primeira. Você está entrando numa enrascada. Tem que trabalhar em cima para mim pegar esses terrenos de volta. Mesmo vendendo a minha parte barata para mim sair fora. Não, o que ele fez? Vai lá tal hora que eu estou lá para mim te fazer uma proposta na sua área de terra. Eu fui, estou lá, não chega, não chega. Eu liguei naquele número. Já era um terceiro que tinha me ligado. Não, espera aí, que está chegando. Foi lá onde eu estava, aquele terceiro. Passou o celular dele para mim. Eu falei com uma pessoa: aguarda que estou chegando, em 15 minutos eu estou aí. Quando chega, a fiscalização da Prefeitura com uma caneta para meter uma multa em mim. Eu não tive chance de nada, né.

P: O Senhor adotou alguma providência para tentar regularizar ali a área?

E: Sim, todas. Eu fui atrás. Aonde que alguém tentou me ajudar, que foram poucos, poucas pessoas, eu fui atrás. Só que é difícil isso aí, né. O Município negou todas as ajudas, todas. Não se contribuiu com nada, nada, nada. Peguei um engenheiro aí. Ele falou que ia tentar jogar nós para aquele Reurb né. E, não sei o que lá, que nós não tinha casa lá. Só um morador. Tivesse acima de cinco moradores, o Reurb ia entrar também com recursos. Então não teve jeito.

P: O Município de Pimenta Bueno adotou alguma providência?

E: Não. Nada.

P: Existe previsão para o término do processo de regularização com o registro em Cartório? O Senhor sabe dizer?

E: Olha, segundo o que passaram para a gente né, é até o final desse mês ou início do outro. Dizem que fica registrada a associação.

P: Certo. A associação, né. Mas o loteamento, os lotes lá ainda não né.

E: Não. Aí que nós vamos dar, nós já estamos com o engenheiro já conversado. Ele vai lá fazer a visita na área né, e fazer os desmembramentos dos lotes.

P: Como a regularização pode impactar a implementação do direito à moradia?

E: Ah, não sei nem te responder porque todos tem direito né, a uma moradia que está ali né, todos querem construir, estão com pressa, estão agoniados de esperar. Muitos estão até com o material comprado, mas não tem como fazer nada. Nós estamos até com medo da gente limpar a área. Tem uns que estão limpando, outros não, que estão com medo. Então impactou tudo.

P: Na sua opinião, quais medidas podem ser adotadas pelo Município, pelo Ministério Público, pelo Poder Judiciário, Defensoria Pública, Associações ou outros mecanismos ou entidades que possam contribuir com a regularização fundiária urbana?

E: Acelerar todos esses processos aí de documentação. Acelerar isso aí. Nós tivemos um grande atraso aí. Assinamos toda a documentação, tudo, livro de ata, tudo foi copiado. Chegou na hora, encontraram dois erros lá e a Defensoria Pública teve o maior problema para poder resolver de novo, pra poder corrigir essa documentação, né, por causa dessa epidemia que está. Então foi um caso de… eu acho que a Prefeitura, né, o Município, é acelerar pra nós aí. Procurar junto, fazer uma reunião com a gente que é o presidente, ver qual é a altura que eles podem chegar pra ajudar a gente, né. Por que erramos? Erramos. Teremos que lutar pra sair lá na frente. Não é olhar só pelo erro, né. Vamos tentar corrigir.

P: Está certo. Muito obrigada.

E: De nada.

APÊNDICE G – ENTREVISTA 7

FUNDAÇÃO UNIVERSIDADE FEDERAL DE RONDÔNIA – UNIR
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO MESTRADO PROFISSIONAL EM DIREITOS HUMANOS E DESENVOLVIMENTO DA JUSTIÇA – PPG/DHJUS
DEGRAVAÇÃO
IDENTIFICAÇÃO: JULIETE F. BIAZATTI
LOCALIDADE: PIMENTA BUENO (POR VIDEOCONFERÊNCIA, ATRAVÉS DA PLATAFORMA GOOGLE MEET)
DATA: 27/08/2020

Legenda: **P**: pesquisadora **E:** entrevistado(a)

P: Ok. Bom, nós estamos aqui com a Sra. Juliete Biazatti.

E: Isso.

P: A senhora trabalha como arquiteta do Município de Pimenta Bueno?

E: Sim. Há seis anos.

P: Seis anos já. Trabalha no setor que cuida da regularização de loteamentos?

E: Exato. Trabalho no CDU – Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano e lá a gente mexe com toda a parte de cadastro, regularização fundiária, IPTU. Tudo o que envolve, na verdade, a regularização fundiária em si.

P:. Certo. Existem procedimentos em andamento perante o Município de Pimenta Bueno visando a regularização de loteamentos clandestinos?

E: Olha, na questão dos loteamentos clandestinos, a gente esteve até conversando… direto pessoas me procuram lá, procuram orientações, né. Depois que aconteceu a situação das audiências e tal, houve uma preocupação maior nessa regularização. Então, assim, muitos daqueles loteamentos que a gente teve as audiências, eles já montaram associação, estão começando a mexer com os documentos, estão indo atrás para ver quais os procedimentos. Então, assim, eu vi até uma procura boa. Não na totalidade, não de todos, mas muita gente sim, com vontade de regularizar, sim.

P: Alguma associação já deu entrada em algum pedido para regularizar?

E: Entrada, de fato, não. Mas eu acredito que os rurais que são os mais fáceis, eu acredito que está andando um pouquinho mais rápido. Os urbanos, eles ainda estão tendo uma dificuldade, na questão da interpretação da Lei da Reurb, né. Como a gente não conseguiu finalizar nenhum procedimento pela Reurb, então, assim, fica até difícil uma consultoria da nossa parte. Agora a gente agregou na nossa equipe, na verdade o Prefeito trouxe essa pessoa de fora, essa pessoa é de Lucas do Rio Verde. Ela veio justamente para ajudar nessa questão da

regularização fundiária. Ela trabalhou com Reurb lá. Então eu acredito que essa entrada dela é grande valia para nós, para a gente dar um passo a mais na questão da Reurb.

P: Certo. Quais providências o Município tem adotado? Então contratou aí uma funcionária nova, né, com expediência...

E: Isso. A gente está até tendo reuniões semanais, em questão de planejamento. Toda semana a gente faz uma reunião, planeja o que vai ser desenvolvido naquela semana para poder estar mexendo com essas regularizações fundiárias. Não só a questão de loteamentos clandestinos. Porque assim: muitos desses loteamentos estão em área que ainda não estão regularizadas, né. Então a gente precisa fazer essa regularização. Então a gente está trabalhando forte nessa parte, de regularizar setores para dar possibilidade dessas pessoas entrarem com a regularização de seus loteamentos. Inclusive, até amanhã e sábado vai ter uma...só amanhã, eu acho que sábado não. Vai ter, durante a semana depois. Lá no Itaporanga, eles vão começar o cadastramento das pessoas do Itaporanga para poder regularizar aquela área e formalizar ali, dar condições aquelas pessoas, porque se não tiver regularizado não consegue tirar uma licença, não consegue nada. Então, essa tarefa já, depois que essa pessoa entrou, então a gente vê que já organizou bastante e a gente está conseguindo dar andamento agora.

P: Essas ações visando essas regularizações tem sido priorizadas pela Administração?

E: Tem sido priorizadas. É como eu falei, a gente está até fazendo… está sendo meio rigoroso nessa questão das reuniões. Toda semana a gente está fazendo reunião, organizando o que é pra ser feito durante a semana, que já foi dado andamento. Então, está desenvolvendo agora um trabalho bem legal. Acredito que um trabalho nunca visto no Município antes.

P. Joia. Quais as dificuldades que estão sendo encontradas?

E: Acho que é mais a questão… por ser uma legislação nova, a questão do entendimento e interpretação da Lei. O próprio Cartório não está acostumado também com a questão do Reurb. Então a dificuldade é essa, você conseguir colocar em prática essa lei nova. Como a gente não tem experiência com ela e a questão do Reurb nunca tinha sido vista antes, anterior a essa Lei de 2017, então nossa dificuldade é isso aí, é conseguir ajustar com a Lei, Cartório, Município, regularização e levar pra frente de fato essas regularizações. Mas acredito que é mais questão de… o que estava faltando, na verdade, era uma pessoa especializada. Agora que a gente tem, parece que as coisas estão andando de uma maneira tranquila.

P: A Senhora acredita que as associações terão condições financeiras de arcar com todos os custos?

E: Eu estava conversando com uma pessoa conhecida, inclusive, ontem. Tem associações que elas estão com um capital bom. Essa associação específica, não lembro o nome agora, mas

a pessoa comentou informalmente que eles estão, mais ou menos, com R$ 500.000,00 em caixa. Então, assim, do pagamento dos lotes, das parcelas e tal. É alguma coisa nesse sentido. Então, querendo ou não, é uma quantia de dinheiro considerável para fazer as obras. Entendeu? As vezes não consegue fazer, por exemplo, o pagamento de um asfalto, quer fazer o que? É um pouco mais caro, mas já consegue fazer uma outra coisa. Consegue, por exemplo, fazer, deixar algum bloquete ou cascalhada. Então eu vejo que eles estão se preocupando sim com a regularização dos locais. Eles estão juntando dinheiro. Pelo menos, algumas pessoas que eu tenho conversado. É como te falei. Não sei se é a totalidade, todos os trinta. Mas eu vejo que eles estão desempenhando até bem a função da comissão.

P: No caso dessas associações que não tiverem dinheiro em caixa e que seja composta de pessoas de baixa renda, o Município poderia viabilizar a confecção de algum projeto (elétrico, hidráulico ou outros) visando contribuir com a regularização desses loteamentos ou adotar alguma outra medida?

E: Então, segundo a 6766, essas situações só é válida se você passar toda essa cobrança ao loteador originário. Entendeu? No caso, montou associação para tentar resolver. Eu não sei a legalidade de se cobrar. Como está com a associação, a responsabilidade é da associação. Eu não sei se cobra do loteador ou da associação agora. Mas se o Município pega para si pra fazer, a legislação 6766, ela fala que tem que ser repassado o ônus. Então se o Município pegar para si, ele tem que pegar na totalidade, pra fazer todos os projetos, pra fazer toda a regularização, colocar rede de água, esgoto, drenagem e cobrar esses custos de alguém, alguém que seja responsável por isso. Não tem como fazer um Reurb, na modalidade, na verdade, é o E, né, não o S. Ou é o S. Se constatado baixa renda, tem como fazer esse Reurb. Só que, salvo engano, eu não posso te falar, com toda certeza, mas a 6766, ela não permite se não for cobrado.

P: Existe algum estudo no Município visando verificar essa possibilidade de o Município assumir, em alguns casos, quando a população, quando os membros dessas associações forem de baixa renda? O Município assumir alguns ou todos os custos e depois cobrar do loteador? Existe algum estudo nesse sentido ou não?

E: Então, ainda não ocorreu nenhuma situação nesse sentido. Porque as associações até o momento, elas confirmaram a execução. Tipo assim: eu vou dar conta, entendeu? Nenhuma chegou assim: eu não consigo. E não foi feito nenhum estudo nesse tipo de situação, porque ainda não apareceu o caso. Acredito que quando aparecer, vai começar a ver… a Reurb permite ou não permite? A 6766 até que ponto deixa ou não deixa? Até de quem vai ser cobrado, da associação posterior ou não. Então não se chegou nenhuma situação parecida com esse caso para que a gente tomasse esse tipo de decisão.

P: Existe a possiblidade de aplicação dos benefícios previstos na Reurb-S, caso alguma associação não tenha condições financeiras de arcar com todos os custos ? Foi respondido já. Era a próxima pergunta, mas já está respondido.

E: Sim.

P: O Município de Pimenta Bueno procedeu a regularização de algum loteamento em Pimenta Bueno, nos últimos anos, arcando com todas as despesas ou parte delas?

E: Não. Ainda não. Ele… assim… só se considerar a situação, por exemplo, o Bela Vista seja um loteamento em si. Porém, o Bela Vista é anterior a 6766, né. Então, assim, ele não poderia ser considerado na 6766, por isso até, então, acho que não houve processos na situação de todo o Bela Vista apurando quem originou o parcelamento, porque é anterior. Então regularizações desse tipo, igual o setor 8, o Bela Vista, está sendo feita as regularizações. Mas não são medida de Reurb. Entendeu? E não são, no caso, te falei, cobrando as custas. Esses parcelamentos anteriores… na verdade o setor 8 é anterior a Reurb. Então foi regularizado e não cobrado as custas. Então agora que apareceu a Reurb, eu, na verdade, não tenho conhecimento de nenhum não que ele tenha feito e regularizado por si. Por enquanto não.

P: Então no caso do setor Bela Vista e do Setor 8, como foi feita a regularização?

E: O setor 8 é anterior a minha entrada. Na verdade, eu entrei pra finalizar o setor 8. Finalizar assim: estava todo o setor 8 pronto, eles me contrataram para chegar e assinar, digamos assim, na maneira prática. Porque, eles não tinham condições de mandar o setor 8 naquela época a não ser que um profissional assinasse. Então foi, mais ou menos, isso que aconteceu. Na semana que eu entrei… é… pra finalizar. Eu não peguei todo o processo licitatório, eu não peguei o processo que foi feito o levantamento topográfico, eu não peguei. Então é difícil eu te informar certinho como foi feita toda essa situação. Eu cheguei aqui…

P: E o Bela Vista?

E: O Bela Vista foi o seguinte: a gente precisava regularizar o Bela Vista para conseguir dar oportunidade para os loteadores clandestinos que tem lá no local, conseguir regularizar suas situações. Aí até em uma das audiências, eu solicitei, a cartorária não estava … estava meio insegura de fazer a regularização do Bela Vista. Aí eu até citei que o Bela Vista, ele tem, ele é meio que fechado pela Linha 15, os rios e a BR. Então é um setor que não vai mudar. Aquele perímetro sempre vai continuar o mesmo. Foi onde eu consegui, via audiência pública, para regularizar o setor.

P: Foi regularizado o setor e existem loteamentos lá, né?

E: São três loteamentos? Salvo engano.

P: Salvo engano, são três mesmo.

P: A senhora sabe dizer em que fase estão esses loteamentos?

E: Dois deles, eles estão dentro do Bela Vista II, que a gente ainda não conseguiu registro, por conta, na verdade, de uma outra situação, que é a questão das áreas de preservação, nas encostas dos rios, né. A gente mandou o primeiro levantamento, mas aí voltou do Cartório, tem que regularizar as peças técnicas para mandar novamente. Mas esses loteadores, a gente está fazendo o seguinte: a gente está mandando o perímetro para que ele, ou via associação, regularize a sua situação. Entendeu?

P: E eles que estão arcando com os custos? Os loteadores?

E: Não, da regularização do setor não. É como eu disse. Isso. É como se a gente estivesse dando oportunidade para eles regularizarem. Se o setor não estiver regularizado, eles não conseguem efetuar o parcelamento deles.

P. Entendi. Mas daí os loteamentos ainda não estão regularizados? Nenhum deles?

E: Não. Ainda não.

P: E neste caso são eles que estão arcando com os custos?

E: Como ainda não teve custos porque o setor em si ainda não findou a regularização, então, assim, meio que desses dois ainda estão meio que parados, aguardando a regularização do setor para eles tomarem as providências. Mas um deles já tem sua associação formada e tudo. O outro, ele não quer montar associação. O dono não abriu mão. O dono está preferindo...

P: O loteador vai assumir?

E: Isso.

P: Entendi. Na sua opinião, quais medidas podem ser adotadas pelo Município, pelo Ministério Público, pelo Poder Judiciário ou outros mecanismos ou entidades que possam contribuir para a regularização fundiária urbana?

E: Eu acho que as medidas, na questão da Prefeitura, seria essas que a gente começou a tomar: promover programas de regularização, criar critérios para trabalho. Igual essas reuniões, falando qual é a meta da semana, o que a gente vai fazer. Isso aí eu acredito que seja uma coisa bem importante que a gente começou a adquirir. O Ministério Público, acredito vem fazendo o trabalho dele bem feito, na questão quando notificou sobre os loteamentos, aí foram feitos os embargos. E a população, é a conscientização. Não tem uma outra coisa. É conscientização, porque? Em Pimenta, a gente tem uma cultura anterior das pessoas que chegaram aqui: ah... tem um primo meu que está precisando de um pedacinho de lote, eles passarem, ah vou passar pra fulano que primo, parente. Então é meio que cultural. E eu acho que a conscientização da população que isso não pode mais ser feito, senão da maneira correta, regularizada. É uma das

coisas que eu acho que deveria ser priorizado também. É uma coisa bem importante para ser priorizada.

P: Qual o impacto da regularização fundiária para a implementação do direito à moradia, na sua opinião?

E: Eu vejo que isso aí traz só coisas boas. Porque assim, a regularização fundiária, ela traz a oportunidade da pessoa de constituir, de fazer sua casa, de ter o seu terreno no seu nome, de, por exemplo, fazer um financiamento. Coisas que hoje muitas pessoas são impedidas. Então a regularização fundiária vem pra isso: para ajudar essas pessoas a regularizar suas situações, ter o direito a moradia que a gente tanto fala e ter esse tipo de benefício. Porque uma vez com o setor regularizado, você ali vai ter várias benfeitorias, como uma pavimentação, uma distribuição de água, distribuição de energia. Muitos desses assentamentos a gente não vê isso, a gente vê aqueles rabichos, poços. Então a regularização só veio para melhorar a qualidade de vida das pessoas.

P: Para o Município, a senhora entende que também haverá benefícios, ganhos com a regularização?

E: Com certeza. Porque com a regularização fundiária, a arrecadação do Município, ela tende a aumentar. Porque a gente vai conseguir uma cobrança de IPTU devida. A gente conseguir esses valores das licenças de construções, Habite-se. Então, assim, a regularização só vem contribuir, quanto na Receita, quanto organização urbana. Ela favorece para que as pessoas usem daquele seu espaço. Não deixem abandonado. Então só coisa boa eu vejo com a regularização, tanto na questão financeira, quanto na questão estética do Município.

P: Ok. Muito obrigada.

APÊNDICE H – ENTREVISTA 8

FUNDAÇÃO UNIVERSIDADE FEDERAL DE RONDÔNIA – UNIR
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO MESTRADO PROFISSIONAL EM DIREITOS HUMANOS E DESENVOLVIMENTO DA JUSTIÇA – PPG/DHJUS
DEGRAVAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO:

PREFEITO DE PIMENTA BUENO: ARISMAR ARAÚJO DE LIMA

SECRETÁRIO DE PLANEJAMENTO DO MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO: CLEBER ADRIANO DA SILVA

ASSESSORA DE GABINETE: MAGNA STELLA ROSA DA SILVA GUIMARÃES

ARQUITETA DO MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO: JULIETE FERREIRA BIAZATTI

ASSESSORA TÉCNICA: RAQUEL ROCHA CODOGNO

LOCALIDADE: PIMENTA BUENO (POR VIDEOCONFERÊNCIA, ATRAVÉS DA PLATAFORMA GOOGLE MEET)

DATA: 27/08/2020

Legenda: **P**: pesquisadora **E:** (nome do entrevistado(a))

P: Ok. Estamos estamos aqui para uma entrevista como Senhor Prefeito de Pimenta Bueno, Dr. Arismar Araújo e também com o Senhor Cléber Adriano que é o Secretário de Planejamento do Município e também engenheiro civil. Não é isso, Sr. Cleber. Estamos também com a Senhora Juliette, que é arquiteta do Município. Com a Senhora Raquel Rocha, que é Assessora Técnica e também com a Senhora Estela Magna que é assessora de gabinete. É isso? OK. Como que está o planejamento do Município em relação a regularização fundiária urbana?

E. ARISMAR: Bom dia doutora Valdirene! Muito obrigado por nos convidar para a sua entrevista, relativo aos trabalhos da Senhora relativo a conclusão desse Mestrado, né. Estou me sentindo muito honrado e temos aqui uma grande admiração pela Senhora, pelos trabalhos que prestou a sociedade de Pimenta Bueno e fica aqui nosso registro e dizer que a Senhora se

mudou, mas será sempre muito bem-vinda a nossa cidade. Realmente, a senhora, como magistrada aqui, provavelmente, vivenciou todo esse problema que se enfrenta aqui, com relação à regularização fundiária urbana. E nós, nessa Administração nossa que se iniciou em 5/01/2019, tem elencado, colocado essa questão da regularização como uma de suas prioridades. Nós estamos nos organizando para enfrentar esse problema gravíssimo, essa instabilidade jurídica que traz a essas pessoas com relação a esse problema e, recentemente, recebemos aqui a vinda da Stella Magna, que é a chefe de gabinete, ela tem muita experiência nessa área. Ela vem de Lucas do Rio Verde, que é um Município para nós que é um padrão em administração pública. Ela foi secretária de planejamento lá também, com muita experiência. Tem colaborado bastante. E com a vida com a vinda dela, a gente teve um impulso nesses trabalhos de regularização, em diversos setores que o nosso secretário e técnicos vão passar para a Senhora. Então nós realmente estamos enfrentando o problema, como deve ser feito, né. A gente sabe que a falta de regularização atinge sobretudo as pessoas mais carentes, que nós temos que fazer essa justiça: dar a eles o que é de sua propriedade, mas dentro das normas urbanísticas e a legislação todinha que envolve as regularizações, né, o próprio Estatuto da Cidade. Então, especificamente sobre a pergunta, eu vou passar para os técnicos aqui para responder às ações que nós estamos desenvolvendo. Inicialmente, eu vou pedir para que chefe de Gabinete, Estela Magna faça um apanhado breve das ações, do formato do nosso planejamento e execução que está ocorrendo agora.

E. MAGNA: Bom dia doutora! Tudo bem?

P: Tudo bem.

E.MAGNA: Na verdade, assim, a gente está com um trabalho acirrado comandado pelo secretário de Planejamento e a comissão de regularização fundiária. Nós temos uma missão aí de regularizar 32 loteamentos (ininteligível) pessoal tanto da parte de documento, tanto da parte técnica, estão preparando em paralelo nesse sentido, indo até in loco para a captação das documentações que os processos exigem. Então dentro desse mapeamento desses 32, onze estão dentro da nossa prioridade ainda esse ano e no próximo ano na condução dos trabalhos. Nós temos aí muitos, muitas áreas precisando de regularização. Estamos utilizando a metodologia de loteamentos, estamos utilizando a Reurb, vamos estar utilizando, em algumas situações, outras utilizando a Reurb-E. Então, assim, estamos em uma missão árdua, aonde a equipe e a comissão estão trabalhando tanto na parte técnica quanto na parte jurídica e da coleta de documentos né. Isso daí está sendo está trabalhando concomitantemente e o Secretário depois vai estar explicando por onde que está começando. A equipe está in loco, o trabalho que

está sendo feito com o cidadão, inclusive a gente tem, graças a Deus, recebido um retorno muito positivo da localidade aonde a gente começou o nosso cronograma de enfrentamento. Isso daí é um enfrentamento, a senhora sabe que sabe que é árduo. Não é fácil, mas com as leis da Reurb, inclusive a de 2017, com o Decreto 9.303 de 2018, veio aí o passo a passo para a gente puder trabalhar naquilo que se enquadra na Reurb né. Então, assim, estamos aí nesse embate, nesse trabalho.

P: Ótimo. O Senhor Cleber já quer então detalhar essas ações que estão sendo tomadas?

E. CLEBER: Sim, doutora. Nós começamos esse trabalho aí no ano de 2019 e estamos tentando entender os loteamentos. A Senhora conhece Pimenta Bueno e quase toda a semana chega mais um loteamento clandestino pra nós. Mapeados nós temos ali aproximadamente 33 loteamentos. E aí nós pegamos agora no ano de 2019 e 2020 para tentar entender esses loteamentos e qual a modalidade que nós íamos utilizar, a metodologia para regularizar. Aqueles que já estavam consolidados, aqueles que ainda não estavam consolidados. E com a vinda da Stela, ela tem muita experiência nessa área, nós começamos a procurar quais eram possível de começar a fazer essa regularização de uma forma mais simples. E tem alguns que têm as ações judiciais. Precisamos da justiça para assumir isso ou ver a possibilidade a viabilidade de trabalhar isso e reenquadrar eles, seja na Reurb-S ou na Reurb-E ou nós temos um convênio vigente com o Governo do Estado para título. Então nós mapeamos ele. Entendemos quais eram os embaraços jurídico-administrativos tinha, traçamos uma metodologia de trabalho e começamos a trabalhar. O primeiro loteamento que nós assumimos, estamos trabalhando nele foi Setor Itaporanga. Aí nós temos a metodologia de começar a chamar essa população para vir até a Prefeitura para fazer o cadastro. Nós percebemos que quando chegava esse contribuinte aqui na Prefeitura, esse possuidor de lote, faltava documentação. Então o que é que nós fizemos? Nós levamos a Prefeitura até ele. Atendemos todo o distanciamento social. Estamos tendo ainda esse desafio que é a pandemia, um decreto do distanciamento. Nós criamos uma metodologia de trabalho e fomos até o loteamento porque no momento em que eu atendo o contribuinte, se falta qualquer documentação, ele próximo da residência dele, ele corre ali e pega. E com isso, nós vimos que a metodologia de trabalho é essa. É eu levar a Prefeitura até o loteamento. O que que nós entendemos? São loteamentos consolidados, que precisam ser resolvidos. Só que também nós também entendemos que esses loteamentos não podem ser exemplo de loteamentos clandestinos que deram certo. Precisa ser apurados os danos. Precisa ser cobrado e precisa ser responsabilizado quem deu a causa. Então quando nós olhamos para Pimenta Bueno, nós vemos o Itaporanga, o Bela vista, o Ananias

que é o Loteamento Nova Esperança, Vila do Sossego. São loteamentos consolidados. Já tem, de certa forma, tirando o Nova Esperança, serviço público lá dentro. Nós precisamos resolver. Então é isso que está sendo feito. Eu dividi a equipe. Uma fica com peças técnicas, aonde está refazendo esses mapas, está revisando isso tudo. E uma outra equipe trabalhando na parte administrativa-jurídica. Para que nós juntamos essas duas peças aqui na frente e aí nós damos à destinação. Mandamos para Cartório, acionamos a justiça, para que nós resolvemos, de vez por todas, essas questões.

E. MAGNA: Eu acrescento mais aí: a agilidade tem que ser nossa, que a velocidade tem que ser nossa. Porque o Prefeito, ele quer que a gente atinja 100% de regularização fundiária. Para que a gente consiga atingir uma meta ousada dessa com um passivo de muitos anos, a gente precisou ter um trabalho de articulação forte. Então se a gente espera eles virem aqui, a coisa não aconteça numa velocidade que precisa. Por isso que a estratégia foi ir até a localidade, levar a infraestrutura que é necessária para a movimentação, se caso faltar, para a gente ter essa agilidade. Por que o Prefeito Araújo, ele cobrou, cobrou da gente que nós temos que atingir essa meta aí de 100% de regularização fundiária dentro da sua gestão. Então é uma meta audaciosa e se ele vencer a eleição, nós temos aí o que atingir isso daí o quanto antes, para que toda a infraestrutura que ele também almeja seja também alcançada nessas localidades tão carentes por causa da falta de regularização. Nós temos a ideia de pavimentação, de drenagem é algo que ele quer, é a meta a ser atingida.

P: Sim. Existe..., o Senhor Secretário estava falando de que a Prefeitura decidiu ir até essa população para facilitar e agilizar, existe essa possibilidade também em relação aos loteamentos que tem associações já constituídas? No sentido de estar buscando junto aos presidentes, dando uma assistência, digamos assim, em relação ao que é necessário, ao que as associações precisam apresentar, para que os procedimentos comecem a andar a fim de que isso seja acelerado também e resolvido o quanto antes?

E.CLEBER: Nós percebemos Dra, igual o que eu falei para a Senhora, nós estamos mapeando cada loteamento e o problema de cada um. Nós entendemos, as associações, em sua maioria eles montaram associações por algum motivo, orientados até mesmo pela Defensoria Pública. Mas eles não tem condições nem financeiras e, à vezes, nem técnica, de resolver isso. Nós percebemos isso muito rapidamente, a Juliette conversando recentemente sobre isso. Então, cada loteamento vai ser entender ele. Nós vamos pegar um a um e entender. Vou citar o nome de um que tem uma associação que está bem avançada que é o Cupuaçu. Então nós estamos criando um cronograma de serviço. Então nós vamos ter que pegar esse loteamento,

sentar sim com a associação, o responsável e vamos dizer assim: qual é a sua dificuldade? o que que nós, Prefeitura, podemos te auxiliar? para que nós resolvemos o seu problema. A única preocupação que eu tenho é que a regularização de um loteamento clandestino, ele não seja utilizado como exemplo para que outras pessoas criem um loteamento clandestino. Então essa mesma preocupação que nós temos de regularizar isso e nós vamos fazer o que já está consolidado, nós estamos muito indo com a Procuradoria, porque como que sós podemos responsabilizar quem causou isso. Então a responsabilidade vai ser de que forma? Ele tem que ressarcir em tudo o que o município gastar, para que se não depois um outro chacareiro ali fala assim: ah, o Itaporanga, a pessoa foi lá vendeu o lote, então eu também vou cortar a minha chácara, a minha... vou fazer um loteamento e a Prefeitura vai assumir. Então todos eles nós estamos tendo essa preocupação. Mas a Prefeitura está aberta, a Secretaria está aberta a todos eles, nós vamos chegar em todos eles. Esse ano provavelmente a gente não consiga avançar nesses 11 que a gente está, já mapeou, já entendeu qual que é a metodologia, mas a partir de Primeiro de janeiro, nós vamos começar a chegar em cada um, inclusive nas associações e entender o que a Prefeitura pode fazer. É peça técnica que ele precisa? É apoio administrativo? É apoio financeiro? O que a Prefeitura pode fazer ?

E. MAGNA: Secretário, mas isso não impede de atender a sugestão que ela falou que é reunir as associações e passar o "passo a passo", montar um fluxo de procedimento e orientá-los naquilo que eles precisam. Já solicitar de todos os integrantes da associação para que seja efetivado também a regularização desses que têm associação. Os que têm a associação mesmo que não tenha toda a infraestrutura, mas se entende o "passo a passo", que ele compreenda o "passo a passo", ele vai procurar fazer e ele vai procurar ajudar. Então isso daí a gente pode atender essa solicitação que ela falou, aí de fazer uma reunião com todas as associações. Estruturado um padrão de procedimento, identificando se vai ser Reurb-E, Reurb-S e "passo a passo" daquilo que eles precisam, principalmente na questão de ir coletando dados, as informações do contrato de gaveta, dos dados, das informações. Se ele tem aquele contrato, se ele comprou depois da lei da Reurb, se caso a Reurb-E, se i ser adotada. Se ele vai precisar anexar os outros contratos anteriores. Então para poder contabilizar para que ele tenha um registro efetivo com direito a posse, como diz a lei. Então, assim, essa orientação, essa sugestão da Senhora, a gente pode acatar para fazer reunião com as associações.

P: Certo. Existe a possibilidade de aplicação dos benefícios previstos para a Reurb-S, caso algumas dessas associações não tenham condições de arcar com os custos da regularização?

E.MAGNA: Vai depender muito do planejamento, a partir do momento que estruturar levantamento que a própria Reurb-S exige isso, a gente tem que fazer o levantamento de qual vai ser o custo de tudo isso e colocar no cronograma possível e passível de ser executado. Mas vamos estar, assim, porque o Prefeito Arismar, ele quer qualidade então de vida para os seus moradores. Então isso tem que estar dentro claro de um orçamento, de um planejamento, da busca de recursos, inclusive a gente tem um programa que está vindo do Governo Federal. A questão da revitalização inclusiva das moradias. Então tudo isso tem que ser estudado e planilhado e ir atrás desses recursos porque toda e qualquer infraestrutura demanda recursos e planejamento para poder ser executado. Aí esse mapeamento vai ser feito junto, inclusive com associação, com as metragens, tudo que vai ser feito, todos eles eu ainda não tenho esse conhecimento, estou recente aqui. Mas com o mapeamento, com o estudo, ver quais as ruas que estão aberta ou se não, tudo isso já está sendo encaixado dentro de um cronograma de execução possível e passível de ser executado.

E.ARISMAR: Doutora, nós temos disposição e recursos financeiros também para que isso seja levado a termo. É claro, tudo passa por essas ponderações da Estela em relação ao levantamento de custos. Então, além dos programas que já têm do Governo Estadual, o Município está disposto também a fazer sua parte. Nós optamos realmente por essa postura ativa com relação a essas regularizações. Nós temos aqui o Ministério público muito atuante nesta área e nas demais áreas, mas especificamente nós temos um Promotor que se aprofundou muito nos estudos com relação a esse tipo de situação de regularidade, de regularização. E ele nos cobra bastante também isso também faz parte dessa motivação que a gente tem para realmente superar essas dificuldades que a gente está fazendo com o que essas pessoas, eu repito, essas pessoas de mais baixa renda, passarem. Então a gente realmente quer alcançá-los com essa disposição nossa e essa disposição também, além dos serviços, ela é uma disposição também de investimento.

P: Certo. O Município pode viabilizar a confecção de projetos elétrico, hidráulico ou outros visando contribuir com a regularização desses loteamentos?

E.CLEBER: Sim, doutora. Nós estamos estruturando o nosso serviço de engenharia para que nós consigamos pegar um loteamento e realmente finalizar ele, desde o projeto, o projeto arquitetônico e complementares, o elétrico, o hidráulico, sanitário, a parte de drenagem, a parte de pavimentação. Então assim, o município, sim, ele tem condição de fazer esse trabalho. Voltando novamente na associação, o que nós estamos buscando entender. Alguns nós já entendemos, outros nós ainda temos que fazer um estudo. Porque nós temos alguns loteamentos

bem atípicos. Quando nós olhamos para o loteamento, nós entendemos que tem uma população que de repente você pode cobrar uma contribuição de melhorias. Já tem outros loteamentos (ininteligível) que você já não tem essa condição porque é de baixa renda. Então o trabalho que está sendo feito é entender a peculiaridade de cada loteamento e aí em cima da peculiaridade de cada loteamento desenvolvendo estratégia e cronograma para que a gente possa avançar e a modalidade que nós que nós vamos trabalhar. Nós vamos sim, nós temos a condição de assumir esses projetos, de fazer todo, finalizar, realmente finalizar.

P: Certo. Na opinião dos senhores e das senhoras que medidas podem ser adotadas? As medidas pelo Município já foram aí descritas. Que outras medidas poderiam ser adotadas pelo Município, pelo Ministério público, pelo Poder Judiciário, pelas associações ou outras entidades que possam contribuir para a regularização fundiária urbana?

E.CLEBER: Acho que é nós juntarmos força. O que que nós podemos fazer? Em algum momento o Município ele foi falho, porque deixou acontecer o loteamento clandestino. Faltou fiscalização em algum momento. Mas é aquela questão: nós não podemos olhar para o passado porque já está consolidado. Tem muitos aí que está quase a 30 anos. O que que nós podemos fazer hoje? O Ministério Público, a Prefeitura Municipal, a própria associação? É juntar forças, juntar forças. O que que você pode me oferecer? Nós podemos nos unir para resolvermos.

E.ARISMAR: Doutora, nós já progredimos. Nós conseguimos já a Vila do Sossego, já está regularizada, já está em Cartório, que é densamente povoada. Já a Vila, inclusive, já está recebendo vários serviços lá por parte da prefeitura, e os Bela Vistas, né.

E.CLEBER: Bela Vista 1 já foi registrado. Bela Vista 2 estamos vendo a peça técnica para encaminhar. O Bela vista 3 nós já temos um pouco (ininteligível), tem alguns loteamentos clandestinos que nós vamos resolver. Setor 16 também né.

E.ARISMAR: Setor 16 também estamos com um probleminha técnico, mas já está sendo superado, já estamos resolvendo.

E.CLEBER: (ininteligível) já foi registrado. O Itaporanga nós já finalizamos e até a semana que vem, nós já encaminhamos ele para Cartório e vamos trabalhando.

E.ARISMAR: Com isso, a gente até quer demonstrar...a Senhora que aqui esteve aqui com diversos processos com relação a esse tipo de matéria... que o Município já não está mais naquela fase só de planejamento, só de cogitação. O Município realmente adotou essa postura que eu falei para a Senhora, ativa. Então já tem coisa acontecendo e desses 11 que estão

trabalhando, eu venho acompanhando aqui, logo começa a apresentar os resultados finais já em diversos deles que já estão bem adiantados.

P: Que ótimo. Qual o impacto para o direito à moradia dessas ações de regularização fundiária?

E.CLEBER: Doutora, eu digo que nós estávamos no Itaporanga, foram duas semanas, tivemos que parar às 8 da noite. Nós podemos entender qual que seria o impacto. As pessoas chegavam lá... nossa... eu vou ter meu documento! Ele é um efeito cascata. A partir do momento que eu consigo regularizar o loteamento dele, estou dando dignidade para o morador. A parte da Prefeitura, ela está conseguindo levar uma infraestrutura que realmente ele tem direito. Na parte da economia, ele vai poder contratar o seu pedreiro, vai poder comprar no mercado local. Então comércio vai gerar uma economia que até então eu não conseguia. Então quando você olha para o morador e ele está com uma casa lá querendo reformar... Itaporanga, por exemplo, é um loteamento que a gente não pode considerar que ele é de baixa renda. É um loteamento em que as casas são bem estruturadas. Então a partir daquele momento que eu consigo dar o alvará para ele, começa a pagar a taxa de alvará, ele começa a contratar mão de obra, ele começa a girar a economia. O impacto é muito grande tanto, na parte social que ele começa a ter dignidade; eu consigo levar o esgoto para ele, eu consigo levar água, eu consigo cascalhar a rua dele, eu consigo levar a iluminação para ele, mas não é só isso, eu consigo girar a economia que estava estagnada.

E.MAGNA: Pode contratar financiamento. Então se ele tem a documentação em nome dele, paga impostos, paga oferta, inclusive relativo a moradia. Isso é importante ele pode ter acesso ao que os bancos oferecem de melhoria da sua casa, da construção. Então isso é muito importante. É a qualidade de vida. Potencializa a qualidade de vida. (ininteligível).

P: Quais os benefícios que a regularização trará para o Município?

E.CLEBER: Primeira delas é: para o Município diretamente é o aumento de impostos. A partir do momento o que regulariza o loteamento, embora a maioria deles, já está sendo cobrado IPTU, mas eu começo a cobrar, a regularizar setores e essas pessoas começam a pagar IPTU. Segundo deles, o que a gente começa a observar que aconteceu no Bela Vista, é que eu consigo que mais pessoas começam a construir sua casa, mais alvará de construção que começa a entrar, mais Habite-se começa a entrar. A parte, principalmente, de arrecadação, impacto direto na arrecadação.

E.MAGNA: Para o Município, né? Então para o Município, além de favorecer a inclusão de entrada de impostos, você tem uma revitalização da cidade, você tem uma economia revitalizada, você tem uma estrutura melhor, você faz a cidade respirar e ser revitalizada, você revitaliza ela economicamente. Revitaliza em termos de infraestrutura. Você revitaliza ela na parte social. Porque tudo, se vai infraestrutura, os indicadores deficitários dessa infraestrutura, que têm tanto nos indicadores sociais, quanto econômico, quanto ambientais, social. Então assim é responsabilidade social, ambiental, econômica , sendo atribuída a cidade. Você tem uma revitalização, uma mudança, é dignidade para a pessoa.

P: Certo. Então há possibilidade também da elaboração desse fluxo que a Senhora mencionou, de um fluxo de procedimento para orientar tanto os adquirentes desses lotes, quanto as associações, quanto até a eventuais novos loteadores aí, para que eles tenham esse "passo a passo" para seguir, para fazer realmente tudo certinho desde o início, né?

E.MAGNA: Sim, inclusive o próprio decreto 9310/2018, ele nos orienta, inclusive, no "passo a passo". A gente pode estar fazendo e trazendo para reunião para o caso se for a Reurb-E, estruturando e apresentando para eles.

P: Tipo uma cartilha assim, com linguagem bem acessível... será que seria possível assim, criando esse fluxo mesmo?

E.CLEBER: É porque são coisas distintas. Eu tenho o investidor que quer montar o loteamento, então assim eu tenho uma área de terras próximo da cidade, eu estou na área de expansão urbana e quero montar um loteamento... essa pessoa vai contratar um profissional, um arquiteto, um engenheiro ou um profissional da área e esse profissional já vai saber como fazer. A dúvida que ele tem em relação ao Município ele vai procurar o setor e aí a gente vai orientar ele... o tipo de orientação de discussão. Aquele loteamento já consolidado, aquela área já consolidada... Aí sim, nós temos que dar essa orientação. A questão de montar uma cartilha eu não vejo viabilidade, porque são casos muito típicos. O que se aplica em um loteamento eu não consigo aplicar no outro. Eu tenho que olhar, eles são muito peculiares, são muito distintos. Então, por isso que, às vezes, se eu montar uma cartilha ela fica muito aberta. Então nós temos que pegar um a um e estudar qual a metodologia para cada um. Então se, por exemplo, chegar a associação, nós vamos chamar em algum momento. Nós vamos criar um cronograma que todos eles, de prazo e quando nós vamos começar a mexer em cada um. Se chegar hoje, por exemplo, qualquer associação para nós e perguntar algo sobre como regularizar, a primeira

coisa que nós temos que fazer é entender com qual metodologia vai ser usada. Nós vamos dar essa consultoria, mas entendendo, aplicando para aquele loteamento específico.

P: Para cada loteamento um fluxo, né? porque tem que avaliar a situação de cada um.

E.STELA: Talvez uma cartilha não, mas um fluxo dá para estruturar para ele. Nós fizemos um "passo a passo" e montamos um fluxo no caso concreto dele, para ele entender onde está em cada fase. Então tem como montar uma cartilha com fluxo e repassar esse fluxo para ele.

P: Certo. E isso atentando para a situação particular de cada loteamento, como o senhor Cleber disse, alguns estão mais adiantados, outros menos né. Teria que ser feita uma análise individualizada. É o que está sendo feito aí, né?

E.CLEBER: Exatamente, Doutora.

P: Alguma outra informação que os senhores e as senhoras queiram acrescentar?

E.CLEBER: Queremos agradecer a Senhora. Soubemos pela Juliete que a Senhora estava com esse tema de Mestrado, nos colocamos à disposição e também estamos à disposição. Se a Senhora tiver alguma informação nova que pode nos auxiliar... para que a gente possa também aproveitar isso. Para nós também é tudo muito novo, a Estela veio e isso significou muito para nós. A experiência que ela trouxe, mas se a Senhora tiver para nos passar para a gente é muito bem-vindo. Eu estudei isso, eu enxerguei, isso nós estamos abertos a receber essa informação, essa orientação nova que, às vezes, nós não estamos enxergando, mas que a senhora possa nos auxiliar, a gente é muito grato a isso.

P: Certo. Eu pude perceber, assim, que vocês estão buscando, o Município está buscando capacitação e vem realizando, vocês têm realizado capacitação na área de regularização.

E.CLEBER: Nós estamos travados um pouco neste ano de 2020 para nós, nós começamos com uma capacitação e era para ser mensal em várias. Nós chegamos a fazer 3 dias, só que, infelizmente, a pandemia nós bloqueou. Mas se tudo der certo, no começo de 2021, nós temos uma capacitação, ou seja ela... hoje, eu acredito que fica remotamente. Nós temos essa facilidade de buscar profissionais em outros Estados, não precisa mais ser presencial. Nós vamos criar esse fluxograma de capacitação, um cronograma de capacitação .

E.MAGNA: Eu, inclusive, trouxe várias apostilas, vários materiais para que o pessoal pudesse estudar. A gente pesquisa bastante, a gente tem essa forma de lidar com as situações e o pessoal já passou a estudar esses materiais e estão já se consolidando, inclusive e alguns

cursos também foram feitos. A gente buscou esses dados e o pessoal já está estudando por eles mesmos, estão fazendo a capacitação própria, essa questão de você pesquisar, você consultar o que eles disseram, onde a situações deram certo. E essas ações, esse pessoal aqui muito altruísta nesse sentido. Eu trouxe um calhamaço de material pra todo mundo ler, pra todo mundo estudar essas leis de 2017 e 2018 e essas doutrinas, inclusive estão sendo construídas na interpretação dessa lei tão recente 2018, 2017, as leis são novas né. Mas o pessoal está estudando, mesmo sem estar liberadas as capacitações, mas estão estudando com os materiais e as pesquisas individuais de cada um.

P: E a Senhora Juliette e a Senhora Raquel tem algo a acrescentar?

E.JULIETE: Eu conversei bastante quase Senhora da primeira vez. Nossa conversa foi de grande valia ... igual Cleber falou, eu trouxe na reunião nossa anterior a situação, os casos da Reurb-S e tal. Eu acho que abriu um olhar diferente, que era uma coisa que a gente estava meio, não é que não tinha pensado, mas enfim abriu um olhar diferente, a questão da Reurb-S. Estava até conversando com a Raquel hoje, de coisas que a gente não tinha observado na lei, na questão da Reurb-S, a gente já começou a ver de uma outra maneira. Acredito até que é uma maneira um pouco mais fácil para conseguir dar andamento nas situações. Então para mim foi de grande valia a nossa conversa por que eu já consegui trazer coisas. O que você me perguntou que eu comecei a refletir, realmente, dava para mudar uma coisinha, aqui uma coisinha ali, tomar atitudes diferentes. Então, pra mim foi muito gratificante a conversa e eu agradeço. Eu acho que assim o trabalho em vez de a gente ajudar, é você está ajudando a gente, por que com os questionamentos, a gente acaba refletindo um pouco mais sobre o assunto e vendo o que a gente pode melhorar, o que a gente pode fazer. Onde é que está um pouco falho, onde não está. Então acho que isso só veio assim para agregar mesmo, agregar valores.

P. Certo.

E.RAQUEL: A gente estava buscando mesmo um norte, porque assim, quando veio a lei, nós fizemos a maioria das audiências em que foram criadas essas associações e mesmo assim, depois que foram criadas, estávamos procurando um norte de como conduzir. Aí a Estela veio também para ajudar nesse sentido. Ainda não implantamos nenhuma Reurb no Município, vão sair as primeiras agora. Mas pelo menos a gente já está seguindo um caminho, a gente já entendeu, o Município está se movendo para resolver. A gente vai fazer “passo a passo” , porque são muitos e não conseguimos resolver tudo de uma vez, tem que ser um de cada vez. E eu acredito que nós vamos conseguir, que vai dar tudo certo. Espero.

P: Está ótimo então. Eu agradeço imensamente a contribuição dos senhores e das senhoras, é de grande relevância para o meu trabalho, para a minha pesquisa. Está certo. Muito obrigada.

E.PREFEITO: Muito obrigado, Doutora. Só registrar o que a gente tem certeza que esse trabalho científico da senhora vai contribuir muito. A gente sabe o zelo e a dedicação que a Senhora coloca em toda a sua vida profissional e a gente tem certeza que isso vai contribuir bastante conosco aqui. Ainda mais tendo esse livro especificamente desse trabalho da Senhora, irá resultados bons irá com a administração. Mais uma vez expressar nossa admiração e nosso respeito pela Senhora e pela sua família. Pimenta Bueno é muito grata por esse período que a Senhora passou aqui conosco, tá.

P: Eu sou muito grata também. Pimenta me acolheu junto com a minha família por 10 anos aí. Sou muito grata, aprendi muito, é um Município ímpar, assim, que eu vou levar no coração para sempre. Tanto que eu não quis mudar meu projeto de pesquisa, eu quis manter, porque realmente significa muito para mim. Eu trabalhei com esses processos aí, senti na pele as dificuldades. Gostaria muito de ver as coisas se resolvendo e caminhando aí para uma solução. Muito obrigada.

APÊNDICE I – QUESTIONÁRIO A SER ENCAMINHADO AO DEFENSOR PÚBLICO

1. Como se dá atuação da Defensoria Pública nos processos em que se discute os loteamentos clandestinos em Pimenta Bueno?

A atuação da Defensoria Pública nesses casos se dá na condição de guardiã dos vulneráveis – *custos vulnerabilis*. Prestado toda a assessoria necessária para a preservação de direitos dos possuidores imóveis nos loteamentos clandestinos.
Num primeiro momento a Defensoria ajudou na constituição de associações de moradores nesses loteamentos irregulares.

2. Nos processos em que já houve a constituição de associações, quais providências já foram adotadas?

Algumas associações têm buscado implementar nos loteamentos as estruturas mínimas exigidas pela Lei n. 13.465/2017, todavia, quais providências o Município de Pimenta Bueno está adotando?

Consigna-se o município de Pimenta Bueno tem feito até o momento é o Demarcação Urbanística e também criando áreas de expansão urbana das áreas onde estão inseridos os loteamentos porque há loteamos em área rural e também no setor industrial.
Em algumas tratativas da Defensoria Pública com o município ficou acertado também que após a implementação da infraestrutura mínima dos loteamentos o municípios buscará titularizar os imóveis individuais para cada possuidor, evitando custo com futuro desmembramento.

3. Tais providências estão facilitando e acelerando o processo?

Entendo que a participação do munícipio ainda é tímida, todavia, considerando a quantidade de loteamentos em desconformidade com a lei – mais de 30 - não se espera celeridade.

4. Quais dificuldades estão sendo encontradas?

As dificuldades são inúmeras. A primeira delas é a questão financeira dos possuidores de imóveis nos loteamentos irregulares. O município também afirma não ter verba suficiente para implementar a infraestrutura necessária nos loteamentos.
A estrutura da Defensoria Pública também é insuficiente para atender a demanda dos loteamentos irregulares e ainda cuidar dos demais serviços afetos à instituição.
Destaca-se também a burocracia. Para exemplificar, no Loteamento Parque Cupuaçu havia uma quantidade de árvores teriam de ser cortadas. Pela Legislação Municipal até certo número de arvores o Secretário municipal, responsável pelo meio ambiente poderia autorizar o corte, mas se ultrapassado um determinado número, somente o Conselho Municipal de meio ambiente tinha competência para autorizar o corte. Feito o requerimento de corte o conselho não se reunia para deliberar. O membro de Defensoria em duas ocasiões tentou agendar audiência com o secretário, mas sem sucesso.

5. Existe previsão para o término do processo de regularização com o registro em Cartório do loteamento?

Nenhum dos loteamentos que já constituíram associações estão na iminência de se efetuar o registro em cartório. Há somente um loteamento já realizando as obras de infraestrutura, todavia, ainda sem um data aproximada para efetuar o registro.

6. Como a regularização pode impactar a implementação do direito à moradia na prática?

Em visitas aos loteamentos irregulares pode se constatar que aqueles possuidores não têm uma moradia digna. São moradias desabastecidas de água e energia, não se conta rede de esgoto posto que a realidade brasileira, notadamente na região norte e nordeste é assustadora o percentual de residências desabastecidas de rede de esgoto regular.
A regularização com a implementação de infraestrutura mínima de abastecimento de água potável, energia elétrica e ruas abertas, trarão dignidade aqueles possuidores e ainda, com eventual titulação das propriedades, a segurança jurídica para os proprietários que inclusive poderão buscar créditos junto às instituições financeiras.

7. Na sua opinião, quais medidas podem ser adotadas pelo Município, pelo Ministério Público, pelo Poder Judiciário, Defensoria Pública ou outros mecanismos ou entidades que possam contribuir para a regularização fundiária urbana?

Diante do atual cenário dos loteamentos em situação irregular, com raríssimas exceções, os moradores não terão condições financeiras de implementar as infraestruturas básicas na busca da regularização. Pelo que se percebe, os responsáveis por promover os loteamentos de forma irregulares também não tem condições financeiras e/ou bens que poderiam suportar a regularização. Assim se o poder público não destinar recursos financeiros, não vejo solução para o problema dos loteamentos irregulares no município de Pimenta Bueno.

Telefones:

Loteamento Parque Cupuaçu - Presidente: Senhor EVALDO

Loteamento Açaí - Presidente: Senhor Júlio

Loteamento Encomol – Presidente: Senhor Robélio

APÊNDICE J – OFÍCIO AO PREFEITO

Ofício n. 001/2020 Porto Velho, 8 Julho de 2020.

Assunto: Solicitação de informações sobre regularização fundiária

Senhor Prefeito,

Ao cumprimentá-lo, informo a Vossa Excelência que estou cursando Mestrado Profissional em Direitos Humanos e Desenvolvimento da Justiça junto à Universidade Federal de Rondônia em parceria com o Tribunal de Justiça do Estado de Rondônia com o tema: **REURB-E E DIREITOS HUMANOS: IMPLEMENTAÇÃO DO DIREITO À MORADIA EM LOTEAMENTOS CLANDESTINOS.**

Para tanto, na fase de coleta de dados para a pesquisa de campo, são necessárias informações que podem ser fornecidos pelo Município de Pimenta Bueno.

Assim, contando com seu apoio, solicito a Vossa Excelência que determine ao setor competente desse Município que encaminhe resposta às perguntas do questionário em anexo para o e-mail: valdirenefonseca2005@hotmail.com. Eventuais dúvidas podem ser sanadas pelo telefone 069-98458-1109.

Solicito ainda o encaminhamento de cópias dos processos administrativos (exceto eventuais informações sigilosas) relativos aos pedidos de regularização por meio de Reurb-E de loteamentos que sejam objeto de ações civis públicas em andamento: Autos n. 0003736-88.2015.8.22.0009, 0003757-64.2015.8.22.0009 e 7001482-23.2015.8.22.0009.

Desde logo agradeço pela compreensão e colaboração.

Atenciosamente,

Valdirene Alves da Fonseca Clementele
Mestranda Dhjus/Unir

Ao Excelentíssimo Senhor Prefeito do Município de Pimenta Bueno

QUESTIONÁRIO:

PERGUNTAS AO MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO que podem ser respondidas pela Sra. Arquiteta, Sr. Secretário de Planejamento, Sr. Engenheiro ou Sr. Prefeito ou outro Servidor com conhecimento a respeito:

1. Como se deu a expansão urbana em Pimenta Bueno?

2. Existiu algum planejamento quanto a expansão urbana do Município?

3. Se sim, desde quando e se o planejamento foi seguido?

4. Se o Plano Local de Interesse Social do ano de 2009 foi seguido na íntegra?

5. Se sim, o que foi feito?

6. Se não, o que justificou o não cumprimento?

7. Se foi elaborado novo estudo?

8. Se ainda há déficit habitacional no Município de Pimenta Bueno?

9. Se houve diversos loteamentos clandestinos em Pimenta Bueno no período de 2015 a 2018?

10. Se sim, a que se deve tal fenômeno?

11. Se havia fiscalização constante por parte do Município?

12. Se sim, quais os procedimentos adotados quando constatada a situação de clandestinidade?

13. Se não, a que se deve a ausência de fiscalização no período de 2015 a 2018?

14. Quais as medidas adotadas após o ajuizamento das ações?

15. Que medidas são adotadas atualmente visando a regularização das áreas que foram objeto das ações civis públicas?

16. São adotadas medidas visando a fiscalização de novos empreendimentos que objetivam o parcelamento do solo?

17. Como a regularização dos loteamentos clandestinos pode impactar a implementação do direito à moradia na prática?

18. Quantos bairros existem atualmente em Pimenta Bueno?

19. Se o plano diretor já fora revisto? Em caso, positivo, solicito o encaminhamento de cópia do mesmo.

20. Existe previsão para a finalização dos processos administrativos relativos a regularização fundária relativa aos loteamentos que são objeto das ações n. 0003736-

88.2015.8.22.0009, 0003757-64.2015.8.22.0009 e 7001482-23.2015.8.22.0009 ou de algum outro loteamento que seja objeto de ação judicial?

21. Na sua opinião, quais medidas podem ser adotadas pelo Município, pelo Ministério Público, pelo Poder Judiciário ou outros mecanismos ou entidades que possam contribuir para a regularização fundiária urbana?

APÊNDICE K – RESPOSTAS AO OFÍCIO

1 –

2 – Existiu um planejamento de uma parte da área de expansão, não em sua totalidade.

3 – Foi planejado até o bairro vila nova, e com os demais ocorreu uma ocupação desordenada.

4 – Não.

5 – Não se aplica.

6 – Ele não foi cumprido pois não foi priorizado como política pública no município, na época que este plano foi criado seu uso não era obrigatório como lei, então não foi dado prosseguimento ao processo. O que acarretou a não utilização do mesmo.

7 – Até o momento não foi realizada nenhuma atualização deste plano.

8 – Ele existe sim, porém não temos um levantamento especifico atual sobre este assunto. Na época da criação do plano já tínhamos um déficit e não foi tomada as providencias, portanto acredita-se que este índice pode ter aumentado.

9 – Sim. Foram embargados cerca de 30 loteamentos considerados clandestinos entre os anos de 2015 a 2018.

10 – O resultado desses loteamento clandestinos foi através da ocupação desordenada, quando se constituiu o município não tinha um controle de doação e parcelamento de terras, e isso acabou virando cultural.

O município continua em constante crescimento e devido a cultura local de subdividir áreas sem planejamento, acarretou neste número alto de loteamento clandestinos. Os terrenos subdivididos muitas vezes era utilizados para doação a familiares, para quitar dívidas, para custear tratamentos médicos e na maioria das vezes por pessoas más instruídas, com pouco conhecimento sobre as legislações vigentes.

Em resposta a pergunta sobre se havia fiscalização, a resposta foi negativa. Sobre as providências adotadas quando constatada a situação de clandestinidade, esclareceu que os loteadores foram notificados e tiveram seus parcelamentos embargados. Foram abertos processos de ação civil contra os loteadores por intermédio do Ministério Público e que por meis desses, foram realizadas audiências públicas com a intenção de regularizar as situações de clandestinidade.

13 – Nosso quadro de funcionários era baixo, na época dos embargos tínhamos somente 3 fiscais atuando, atendendo a demanda do município inteiro, trabalhando além dos embargos com as construções regulares e irregulares, fiscalização para alvará de funcionamento, entre outras atividades.

14 – Os loteadores foram notificados e tiveram seus parcelamentos embargados.

15 – Muitos dos loteamentos não se encontravam em áreas registradas, o município fez a regularização de alguns setores e tem alguns ainda em andamento, esta ação possibilitou a estes loteadores promover a regularização de seus parcelamentos.

16 – Sim.

17 – Concedendo ao morador o seu direito a propriedade, uma oportunidade de ter seu lote regularizado em seu nome. Esta regularização ajuda nas questões de financiamento para construção, compra e venda de terrenos, ou seja, contribui significativamente na especulação imobiliária e economia local.

18 –

19 – Não.

20 – Não existe previsão de prazo, na maioria dos casos depende do loteador, ou das associações criadas pelos moradores, ficando o município responsável em tornar a área apta a regularização, conferir e aprovar os processos de regularização dos loteamentos, fiscalizar os parcelamentos para que não continuem na clandestinidade.

APÊNDICE L – QUESTIONÁRIO AO PROMOTOR

QUESTIONÁRIO: PERGUNTAS AO PROMOTOR DE JUSTIÇA QUE ATUA NAS AÇÕES JUDICIAIS ENVOLVENDO LOTEAMENTOS CLANDESTINOS

1. Como chegou ao conhecimento do Ministério Público a existência de loteamentos clandestinos em Pimenta Bueno?
Os adquirentes dos lotes em área parcelada clandestinamente procuravam o Ministério Público reclamando a ausência dos equipamentos públicos (rede de energia elétrica e água); os adquirentes reclamavam, também, que o Município não tomada providências para resolver o problema.

2. Quais providências foram adotadas?
Inicialmente, percebendo que eram diferentes as áreas objeto do crime de loteamento clandestino, o MP instaurou um IC onde procurou identificar e individualizar o maior número de áreas parceladas ilegalmente, os adquirentes dos lotes, se existia equipamento público instalado; se sim, quem instalou (se o ente público ou o loteador); acionou-se o Município para que exercesse o poder de polícia e, diante da omissão, só então buscou-se o Poder Judiciário para supri-la.

3. Como se deu a atuação do Município de Pimenta Bueno?
Somente após o advento da decisão Judicial, o Município passou a exercer o poder de polícia, embargando as áreas e notificando os adquirentes para que não construíssem; foi necessária a realização de diversas audiência para despertar nos Agentes Públicos, principalmente nos agentes políticos, a necessidade de enfrentar o problema, caso a caso, estabelecendo a política geral para que a regularização fundiária se tornasse realidade.

4. A que se deve a existência de loteamentos clandestinos em Pimenta Bueno?
A coexistência de um conjunto de fatores proporciona o ambiente favorável para um loteamento clandestino ocorra. A busca do lucro pelo particular, que mesmo sem condições financeiras para atender os requisitos legais, parcela o lote ilegalmente; a omissão Município, em não fiscalizar o efetivo uso do solo em sua circunscrição, em especial a função social da propriedade, tornando as Leis Municipais, principalmente o Plano Diretor, uma letra morta; os adquirentes também

contribuem de forma de direta, uma vez que deixam de verificar se o imóvel que estão comprando é legalizado ou não, agindo com a certeza que o Município regularizará a área.

5. Como a regularização pode impactar a implementação do direito à moradia na prática?
A regularização jurídica do imóvel traz inúmeros benefícios ao Município de forma geral, não impactando tão somente o direito a moradia. Inicialmente, a existência de área com equipamentos públicos, evita a formação de guetos e focos criminógenos; uma vez regularizada, o lote pode ser objeto de financiamento para edificação de moradia digna; a economia também recebe benefícios, pois é injetado um volume maior de capital na construção civil, criando-se um círculo virtuoso.

6. Na sua opinião, quais medidas podem ser adotadas pelo Município, pelo Ministério Público, pelo Poder Judiciário ou outros mecanismos ou entidades que possam contribuir para a regularização fundiária urbana?
A experiência vivenciada em Pimenta Bueno aponta que o Município pode, e deve, efetivamente fiscalizar e exercer o Poder de Polícia sobre as áreas loteadas clandestinamente, estabelecendo uma Política Pública que permita os adquirentes regularizarem as áreas consolidadas, observando a particularidade de cada uma delas. O Ministério Público deve permanecer vigilante sobre as ações do Município, utilizando as ferramentas legais para fomentar as ações pelo ente público; por fim, uma vez acionado, o Poder Judiciário deve agir ter decisões firmes e que transmitam segurança jurídica, uma vez que são múltiplos os responsáveis pelo loteamento clandestino, inclusive os adquirentes; na condução do processo, a abertura do diálogo, realizando audiências com o maior número dos envolvidos, apresentou-se como excelente medida para construção da solução coletiva para solução da demanda.

7. Teria outras informações a respeito da regularização fundiária urbana em Pimenta Bueno?

O Município de Pimenta Bueno estava movimentando-se na estruturação e implementação da política pública de regularização fundiária, regulamentando o instituto da REURB, entretanto, o advento da pandemia afetou diretamente o bom desenvolvimento dos trabalhos

APÊNDICE M - PROPOSTA PARA A ESCOLA DA MAGISTRATURA DO ESTADO DE RONDÔNIA

PROPOSTA PARA A ESCOLA DA MAGISTRATURA DO ESTADO DE RONDÔNIA

APRESENTAÇÃO

A presente pesquisa tem como tema a regularização fundiária como medida de implementação do direito à moradia sob a ótica dos direitos humanos em loteamentos clandestinos em Pimenta Bueno, passando pelas vertentes de análise do direito à cidade, da expansão urbana e da responsabilidade do município na gestão da política pública urbana.

Ao longo do trabalho são analisados os conceitos de cidade e sua evolução, de acordo com a visão de diversos estudiosos objetivando traçar diretrizes que permitam visualizar uma interação entre o direito à cidade e o direito à moradia na forma preconizada pelos direitos humanos.

No Brasil, a expansão urbana descontrolada acabou por resultar em muitas ocupações irregulares fazendo com os moradores dessas áreas vivam em condições extremamente precárias.

No Município de Pimenta Bueno foram detectados trinta e três loteamentos clandestinos desprovidos de infraestrutura básica e equipamentos públicos, no período compreendido entre 2015 e 2015, o que resultou no ajuizamento de dezesseis ações civis públicas em face dos loteadores e do ente público visando a regularização das áreas loteadas em prol dos adquirentes e responsabilização daqueles que deram causa a tais fatos.

No decorrer da tramitação dos processos, foram constituídas associações compostas pelos adquirentes dos lotes no intuito de buscar a regularização das áreas perante o Município de Pimenta Bueno.

Todavia, as associações, composta por pessoas de baixa renda, predominantemente, não possuem recursos financeiros suficientes para arcar com os elevados custos da regularização, além da falta de informações sobre os procedimentos a serem seguidos.

Assim, nenhuma área fora regularizada até a finalização da pesquisa, o que demonstra a necessidade de outras medidas, porquanto as associações sozinhas não conseguirão alcançar seus objetivos.

A Lei n. 13.465/2017 impõe ao munícipio o ônus de classificar as áreas ocupadas irregularmente e, em se constatando que é ocupada por população predominantemente de baixa renda, devem ser seguidos os procedimentos previstos para a utilização do instituto da Reurb-S, no qual o ente público arca com todos os custos e ele próprio promove a regularização, sem prejuízo da responsabilização de ressarcimento de quem deu causa ao loteamento.

Durante a pesquisa, foram constatadas dificuldades na interpretação da referida Lei e sua abrangência, falta de informações precisas aos interessados, o que vem atrasando o processo de regularização.

As providências para a solução dos problemas não são adotadas pelo município por falta de informações adequadas, desconhecimento do alcance da legislação, em especial a Lei nº 13.465/2017 e todos os benefícios que a mesma traz por meio de seus institutos. Tal situação certamente ocorre em outros municípios do Estado de Rondônia.

Foram relatadas durante as entrevistas realizadas muitas dúvidas em relação à interpretação da Lei nº 13.465/2017 pelos agentes públicos responsáveis pelo setor de regularização fundiária, bem como pelos membros das associações constituídas, o que influencia negativamente na sua aplicação e, consequentemente, na concretização do direito à moradia. Por essas razões, segue a proposta abaixo:

PROPOSTA

Realização de cursos de capacitação em regularização fundiária urbana.

Os cursos podem ser realizados em convênio com a Unir, Defensoria Pública e Ministério Público, associações, além de outras entidades ligadas à área.

PÚBLICO-ALVO

Gestores municipais, agentes público que trabalham nos setores de regularização fundiária, membros de associações de moradores e adquirentes de lotes em áreas loteadas irregularmente.

OBJETIVOS

1. Apresentar as normas aplicáveis aos processos de regularização fundiária, com intuito de facilitar a identificação das situações e das condições passíveis de regularização e enfrentamento dos desafios regionais na prática.

2. Capacitar os interessados quanto aos procedimentos relativos à possibilidade de aplicação da Lei n. 13.465/2017 e demais normas jurídicas e sua operacionalização que resulte na efetiva regularização fundiária e o cumprimento da função social da cidade.

BENEFÍCIOS

Para o Poder Judiciário, o reflexo na quantidade de ações ajuizadas, diminuindo a carga de trabalho em processos oriundos de problemas diretos ou indiretos causados pela ausência de regularização fundiária, podendo o tempo dos magistrados e servidores ser dedicado às outras causas em andamento. Para a população atingida pela falta de regularização, é uma medida importante na concretização do Direito Humano à moradia.

O curso poderá viabilizar a troca de experiências entre os agentes os agentes públicos e gestores municipais para se valerem da experiência de outros municípios que já implataram a regularização fundiária por meio da Reurb-S, como Porto Velho, por exemplo. Em uma rápida consulta ao site da SEMUR (https://semur.portovelho.ro.gov.br/artigo/29854/comunicado-convocacao-dos-moradores-da-10-quadras), é possível verificar a convocação de centenas de pessoas para a retirada de seus títulos de propriedade ou resolução de pendências.

Assim, a troca de informações entre os órgãos pode servir para alinhavar as políticas e os procedimentos em prol de soluções mais rápidas que beneficiam a toda a comunidade e ao próprio município.

APÊNDICE N – PROPOSTA PARA O MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO

PROPOSTA PARA O MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO

APRESENTAÇÃO

A presente pesquisa tem como tema a regularização fundiária como medida de implementação do direito à moradia sob a ótica dos direitos humanos em loteamentos clandestinos em Pimenta Bueno, passando pelas vertentes de análise do direito à cidade, da expansão urbana e da responsabilidade do município na gestão da política pública urbana.

Ao longo do trabalho são analisados os conceitos de cidade e sua evolução, de acordo com a visão de diversos estudiosos objetivando traçar diretrizes que permitam visualizar uma interação entre o direito à cidade e o direito à moradia na forma preconizada pelos direitos humanos.

No Brasil, a expansão urbana descontrolada acabou por resultar em muitas ocupações irregulares fazendo com os moradores dessas áreas vivam em condições extremamente precárias.

No Município de Pimenta Bueno foram detectados trinta e três loteamentos clandestinos desprovidos de infraestrutura básica e equipamentos públicos, no período compreendido entre 2015 e 2015, o que resultou no ajuizamento de dezesseis ações civis públicas em face dos loteadores e do ente público visando a regularização das áreas loteadas em prol dos adquirentes e responsabilização daqueles que deram causa a tais fatos.

No decorrer da tramitação dos processos, foram constituídas associações compostas pelos adquirentes dos lotes no intuito de buscar a regularização das áreas perante o Município de Pimenta Bueno.

Todavia, as associações, composta por pessoas de baixa renda, predominantemente, não possuem recursos financeiros suficientes para arcar com os elevados custos da regularização, além da falta de informações sobre os procedimentos a serem seguidos.

Assim, nenhuma área fora regularizada até a finalização da pesquisa, o que demonstra a necessidade de outras medidas, porquanto as associações sozinhas não conseguirão alcançar seus objetivos.

A Lei n. 13.465/2017 impõe ao munícipio o ônus de classificar as áreas ocupadas irregularmente e, em se constatando que é ocupada por população predominantemente de baixa renda, devem ser seguidos os procedimentos previstos para a utilização do instituto da Reurb-S, no qual o ente público arca com todos os custos e ele próprio promove a regularização, sem prejuízo da responsabilização de ressarcimento de quem deu causa ao loteamento.

Durante a pesquisa, foram constatadas dificuldades na interpretação da referida Lei e sua abrangência, falta de informações precisas aos interessados, o que vem atrasando o processo de regularização.

O Município informou durante as entrevistas que possuem os recursos e já deu início ao processo de regularização, bem como pretende regularizar todas as áreas ocupadas irregularmente.

No entanto, até a finalização da pesquisa, não havia notícia quanto a regularização de nenhum loteamento dentre aqueles objetos do estudo.

PROPOSTA 1

Adoção das providências previstas no art. 30 e seguintes da Lei n. 13.465/2017 com o prosseguimento das ações já iniciadas, conforme relatado pelo Município de Pimenta Bueno durante as entrevistas, no sentido de classificar as áreas ocupadas irregularmente, bem como proceder a regularização das mesmas, arcando com todos os custos daquelas que forem ocupadas por população predominantemente de baixa renda. Nos casos já judicializados, constar dos processos as providências que o Município pretende adotar, a fim de que possam ser acompanhadas pelas demais partes e interessados e do Poder Judiciário.

Sugere-se ainda que o Município busque de forma incisiva a responsabilização de quem deu causa às ocupações irregulares, seja ressarcindo os cofres públicos pelo custeio das medidas com a regularização, seja com os prejuízos à ordem urbanística e ao meio ambiente, pois o direito de regresso está garantido na Lei n. 13.465/2017, em seu artigo 14, §§2º e 3º.

PROPOSTA 2

Capacitação dos agentes públicos em regularização fundiária urbana.

Tal proposta objetiva a compreensão das normas aplicáveis aos processos de regularização fundiária, com intuito de facilitar a identificação das situações e das condições passíveis de regularização e enfrentamento dos desafios da região na prática.

Ainda, que os interessados ampliem seus conhecimentos quanto aos procedimentos relativos à possibilidade de aplicação da Lei n. 13.465/2017 e demais normas jurídicas e sua operacionalização que resulte na efetiva regularização fundiária e o cumprimento da função social da cidade.

PROPOSTA 3

A criação de um fundo específico pelo Município de Pimenta Bueno, como forma de angariar recursos que possam ser utilizados para custeio das medidas necessárias e projetos de regularização fundiária, a exemplo do que já foi feito em outros Municípios. Para ilustrar, cita-se o Município de Sapezal/MT que aprovou a Lei n. 1193/2015 que cria o Conselho e o Fundo Municipal de Regularização Fundiária e Desenvolvimento Econômico e Sustentável.

PROPOSTA 4

Revisão do Plano Diretor

Que haja a participação das associações na discussão da revisão, o pode contribuir significativamente para o sucesso das políticas públicas de regularização fundiária no município. Portanto, as mesmas devem ser impulsionadas e incentivadas, inclusive, na forma estabelecida pelo Estatuto da Cidade, o qual já prevê em seus artigos 43 a 45 (2001), a gestão democrática da cidade, com a utilização de instrumentos, tais como debates, audiências e consultas públicas sobre propostas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual. A participação da população e de associações representativas é obrigatória, de modo a garantir controle das atividades exercidas e o pleno exercício da cidadania.

A interação de forças entre os agentes da regularização é que se distribuem as infraestruturas que compõem o meio ambiente urbano, pois o espaço é produto de forças sociais que, por meio da participação, produzem forças políticas.

Assim, a participação das associação e da comunidade nos debates, certamente, poderia fornecer subsídios importantes para o ente público na análise de questões prioritárias para a população a respeito da temática envolvida.

BENEFÍCIOS

Para a população são muitos, conforme bem relacionados pelas pessoas ouvidas ao longo da fase de entrevistas. Além de se caracterizar como importante medida na implementação do direito à moradia digna, toda a comunidade será beneficiada com a cidade mais organizada urbanisticamente, com a população atendida com serviços essenciais básicos, tais como fornecimento de água potável, energia elétrica, ruas bem-cuidadas, equipamentos públicos. Aliada a isso, temos a valorização dos imóveis por estarem titulados, podendo seus

proprietários exercerem seu direito real pleno, dotado de segurança jurídica, direitos sucessórios, sem o risco de sofrer despejo ou desocupação forçada, podendo construir, reformar, ampliar, contratar financiamento bancário, contratar mão de obra, portanto, oferecendo empregos a muitas pessoas, tais como pedreiros, ajudantes gerais, pintores, adquirindo os produtos necessários no comércio local, o qual também será beneficiado.

Aliada aos benefícios para o município e para a comunidade local, a regularização fundiária é um dos meios para o desafogar do Poder Judiciário de grande número de demandas que são propostas devidos aos problemas e conflitos que surgem em razão da ocupação desordenada do solo.

Para o Município, da mesma forma, serão muitos os ganhos, tais como: aumento de arrecadação, que pode ser revertida na melhoria dos serviços públicos ofertados à população, como na área da saúde, da educação e outras; melhora nos indicadores econômicos; aquecimento da economia local, o que pode atrair novos investimentos e, por fim, maior qualidade de vida para a população, o que, por certo, é um dos grandes objetivos dos municípios brasileiros e dos direitos humanos.

ANEXO A – LEGISLAÇÃO RELACIONADA À PESQUISA

DOCUMENTOS

1. Decreto Municipal n.º 3.933/2015 – Dispõe sobre a aprovação do perímetro da área urbana denominada Setor 17 – Bela Vista I, e dá outras providências

2. Plano Local de Habitação de Interesse Social de Pimenta Bueno – PLHIS/PB

3. Lei Municipal n.º 2.446/2018 – Dá denominação às ruas e avenidas do Setor 17, denominado de "Bela Vista I", neste município e dá outras providências

4. Decreto Municipal n.º 4.613/2017 – Revoga o Decreto Municipal n.º 4.583/2017 e aprova o perímetro da área urbana denominada Setor 17 – Bela Vista I, e dá outras providências

5. Resposta do TJ: Solicitação de Informações sobre loteamentos

6. Ofício n.º 183/PGM/2020 – Assunto: Urbanismo

7. Lei Municipal n.º 2.629/2020 – Dispõe normas para projetos de residências em série e condomínios residenciais e não residenciais no município de Pimenta Bueno-RO e dá outras providências

8. Decreto Municipal n.º 5.227/2019 – Regulamenta a regularização fundiária na modalidade Reurb em conformidade com a Lei Federal n.º 13.465/2017 no município de Pimenta Bueno-RO e dá outras providências

9. Lei Municipal n.º 2.322/2017 – Dispõe sobre a denominação, emplacamento e numeração das vias públicas e revogam-se as Leis Municipais n.^{os} 004/83, 085/86 e 409/93

10. Lei n.º 432/GP/93 – Autoriza o Executivo Municipal a limitar e dar nomes aos bairros que compõem a área urbana de Pimenta Bueno – RO

11. Lei Orgânica do Município de Pimenta Bueno – RO

12. Comunicação: Serviço de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas: Registro de Regularização Fundiária do Setor 15

13. Certidão: Setor 17 – Loteamento Bela Vista I (registro)

14. Certidão: Loteamento Setor 20 (registro)

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO
GABINETE DO PREFEITO

Av. Castelo Branco, n.º 1046 – Pimenta Bueno/RO – Cep.: 76.970-000 – Fone/Fax: (69) 3451-2593

DECRETO MUNICIPAL N.º 3.933/2015 **De, 16 de Janeiro de 2015.**

DISPÕE SOBRE A APROVAÇÃO DO PERÍMETRO DA ÁREA URBANA DENOMINADA SETOR 17 – BELA VISTA I, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO – RO, JEAN HENRIQUE GEROLOMO DE MENDONÇA, no uso de suas atribuições legais, e,

Considerando a Lei Municipal nº. 072/85, de 05 de dezembro de 1.985, alterada pela Lei Municipal nº 1.801/2012 de 23 de Janeiro de 2012, que dispõe sobre a Regularização e Normatização do Uso do Solo e Zoneamento Urbano.

Considerando a Lei Federal nº. 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

Considerando a Lei municipal n.º 1.476/2008, de 02 outubro de 2008, que institui o Plano Diretor Participativo de Pimenta Bueno, e tem com como objetivo "ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade. Torna-se poder/dever do município "promover adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano";

Considerando a aprovação do Projeto da poligonal do perímetro pelo Setor de Engenharia da Secretaria Municipal de Planejamento, Gestão e Coordenação Geral e,

Considerando o interesse público.

DECRETA

Art. 1º Fica aprovado a poligonal do perímetro do Setor 17 (dezessete) – Bela Vista I, de acordo com levantamento topográfico realizado pelo Setor de Engenharia da Secretaria de Municipal de Planejamento, Gestão e Coordenação Geral – SEMPLAN.

Art. 2º A delimitação da área urbana do Setor 17 – Bela Vista I, se procederá de acordo com os rumos geográficos na sua extensão, de um a outro ponto, para mais fácil divisão.

Art. 3º A parte urbana do Setor 17 – Bela Vista I, passa a ter a seguinte forma:

Imóvel: PERÍMETRO URBANO DE PIMENTA BUENO - RO

Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE PIMENTA BUENO – RO: MUNICIPIO DE PIMENTA BUENO

Comarca: PIMEN TA BUENO UF: RONDÔNIA

Matrícula: 431

Área (m²): 512.686,00m² (quinhentos e doze mil seiscentos e oitenta e seis metros quadrados).

Área (ha): 51,2686 ha (cinqüenta e um hectares, vinte e seis ares e oitenta e seis centiares).

Perímetro: 3.816,73m (três mil oitocentos e dezesseis metros e setenta e três centímetros).

Art. 4º A divisão urbana do Setor 17 – Bela Vista I, ficará da seguinte maneira com os limites e confrontações:

NORTE: Com o Setor – 19 (Bela Vista III).

LESTE: Com a BR-364;

SUL: Com o Setor – 18 (Bela Vista II) e Setor – 19 (Bela Vista III).

OESTE: Com o Setor – 18 (Bela Vista II), Setor – 19 (Bela Vista III) e o Setor – 11 (Loteamento Jardim Bela Vista).

Art. 5º - A delimitação urbana do Setor 17 – Bela Vista I ficará observada da seguinte maneira: Inicia-se se no marco denominado 'ponto **GS9-M-0538'**, georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SIRGAS, MC-63°W, coordenadas Plano Retangulares Relativas, Sistema UTM: E= 696.253,122 m e N= 8.712.065,686 m com o azimute de 111°03'04" e a distância de 7,80 m até o marco 'ponto **GS9-M-0537'** (E=696.260,402 m e N=8.712.062,884 m); com o azimute de 105°27'29" e a distância de 248,2 5 m até o marco 'ponto **GS9-M-053**6' (E=696.499,675 m e N=8.711.996,716 m); com o azimute de 88°02'38" e a distância de 17,48 m até o marco 'ponto **GS9-M-0535**' (E=696.517,142 m e N=8.711.997,313 m); com o azimute de 104°39'02" e a distância de 50,80 m até o marco 'ponto **GS9-M-0534'** (E=696.566,291 m e N=8.711.984,464 m); com o azimute de 103°21'12" e a distância de 258,84 m até o marco 'ponto **P-M-0026'** (E=696.818,131 m e N=8.711.924,684 m); com o azimute de 98°18'59" e a distância de 11,44 m até o marco 'ponto **GS9-M-0531'** (E=696.829,450 m e N=8.711.923,030 m); com o azimute de 168°00'57" e a distância de 1.077,85 m até o marco 'ponto **GS9-M-0560'** (E=697.053,250 m e N=8.710.868,670 m); com o azimute de 281°20'22" e a distância de 25,88 m até o marco 'ponto **P-M-0018**' (E=697.027,879 m e N=8.710.873,759 m); com o azimute de 274°32'59" e a distância de 235,33 m até o marco 'ponto **GS9-M-0559**' (E=696.793,288 m e N=8.710.892,426 m); com o azimute de 284°47'38" e a distância de 128,86 m até o marco 'ponto **GS9-M-0558'** (E=696.668,698 m e N=8.710.925,330 m); com o azimute de 356°11'42" e a distância de 14,63 m até o marco 'ponto **GS9-M-0557'**

(E=696.667,727 m e N=8.710.939,930 m); com o azimute de 348°46'11" e a distância de 229,66 m até o marco 'ponto **GS9-M-0556**' (E=696.622,999 m e N=8.711.165,196 m); com o azimute de 284°35'29" e a distância de 102,54 m até o marco 'ponto **GS9-M-0555**' (E=696.523,767 m e N=8.711.191,028 m); com o azimute de 285°06'11" e a distância de 139,03 m até o marco 'ponto **GS9-M-0554**' (E=696.389,543 m e N=8.711.227,252 m); com o azimute de 285°00'49" e a distância de 12,26 m até o marco 'ponto **GS9-M-0537**' (E=696.377,705 m e N=8.711.230,427 m); com o azimute de 348°20'03" e a distância de 11,87 m até o marco 'marco **M-3 GS9-M-0552**' (E=696.375,305 m e N=8.711.242,051 m); com o azimute de 347°50'49" e a distância de 220,31 m até o marco 'marco **M-2 GS9-M-0551**' (E=696.328,924 m e N=8.711.457,426 m); com o azimute de 348°52'02" e a distância de 12,95 m até o marco 'ponto **GS9-M-0549**' (E=696.326,424 m e N=8.711.470,130 m); com o azimute de 104°59'19" e a distância de 14,55 m até o marco 'ponto **GS9-M-0548**' (E=696.340,479 m e N=8.711.466,367 m); com o azimute de 104°24'59" e a distância de 210,06 m até o marco 'ponto **GS9-M-0547**' (E=696.543,924 m e N=8.711.414,069 m); com o azimute de 347°31'45" e a distância de 156,80 m até o marco 'ponto **GS9-M-0546**' (E=696.510,065 m e N=8.711.567,166 m); com o azimute de 285°19'37" e a distância de 82,78 m até o marco 'ponto **GS9-M-0545**' (E=696.430,232 m e N=8.711.589,046 m); com o azimute de 351°30'48" e a distância de 12,81 m até o marco 'ponto **GS9-M-0544**' (E=696.428,341 m e N=8.711.601,719 m); com o azimute de 346°47'53" e a distância de 82,29 m até o marco 'ponto **GS9-M-0543**' (E=696.409,546 m e N=8.711.681,839 m); com o azimute de 347°26'08" e a distância de 5,57 m até o marco 'ponto **GS9-M-0542**' (E=696.408,334 m e N=8.711.687,277 m); com o azimute de 346°51'46" e a distância de 246,39 m até o marco 'ponto **GS9-M-0541**' (E=696.352,333 m e N=8.711.927,220 m); com o azimute de 284°48'12" e a distância de 79,42 m até o marco 'ponto **GS9-M-0540**' (E=696.275,545 m e N=8.711.947,513 m); com o azimute de 348°32'52" e a distância de 10,35 m até o marco 'ponto **GS9-M-0539**' (E=696.273,490 m e N=8.711.957,657 m); com o azimute de 349°19'22" e a distância de 109,93 m até o marco 'ponto **GS9-M-0538**'

(E=696.253,122 m e N=8.712.065,686 m); início de descrição, fechando assim o perímetro do polígono acima descrito com uma área superficial de 51,2686 ha.

I - Os imóveis com área de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) até 650,00m² (seiscentos e cinqüenta metros quadrados), poderão ser transferidos através Título Definitivo de Domínio obedecendo os ter mos da Lei Municipal n.º 1.204/2004.

II – Os imóveis com área acima de 651,00m² (seiscentos e cinquenta e um metros quadrados) e quaisquer tipos de imóveis que forem considerados chácaras, deverão ser transferido somente através de Escritura Pública e Regularização de Domínio, obedecendo os tramites dos proces sos administrativos e nos termos da Lei de Registros Públicos 6.015/77 e do Código Tributário Municipal no que se refere ao Imposto de Tra nsmissão de Bens Imóveis – ITBI.

III – Os imóveis que se enquadram na regularização fundiária nos termos da Lei Federal 11.977/2009, que são de interesse social aplica-se aos assentamentos ocupados predominantemente por população de baixa renda, nas situações em que exista o reconhecimento legal ou administrativo do direito à moradia, não ultrapassando a metragem de 600,0 0m², poderão ser transferidos através de Escritura Pública de Reconhecimento de Domínio conforme convênio com os Cartórios Extrajudiciais e/ou através de Título Definitivo de Domínio obedecendo os termos da Lei Municipal 1.204/2004.

Art. 6º. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Palácio Vicente Homem Sobrinho,
Pimenta Bueno – RO, 16 de Janeiro de 2.015

JEAN HENRIQUE GEROLOMO DE MENDONÇA
PREFEITO

Site: www.pimentabueno.ro.gov.br **e-mail: pgm@pimentabueno.ro.gov.br**
Av. Castelo Branco, n.º 1046 – Pimenta Bueno/RO – Cep.: 76.970-000 – Fone/Fax: (69) 3451-2593

DECRETO MUNICIPAL N.º 4.613/2017 **De, 02 de Junho de 2017.**

REVOGA O DECRETO MUNICIPAL Nº 4.583/2017 E APROVA O PERÍMETRO DA ÁREA URBANA DENOMINADA SETOR 17 – BELA VISTA I, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A PREFEITA DO MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO – RO, JULIANA ARAUJO VICENTE ROQUE, no uso de suas atribuições legais, e,

Considerando a Lei Municipal nº. 072/85, de 05 de dezembro de 1.985, alterada pela Lei Municipal n° 1.801/2012 de 23 de Janeiro de 2012, que dispõe sobre a Regularização e Normatização do Uso do Solo e Zoneamento Urbano.

Considerando a Lei Federal nº. 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

Considerando a Revogação do Decreto Municipal nº 3.933/2015 e a aprovação do Perímetro da Área Urbana Denominada SETOR 17 – BELA VISTA I;

Considerando a Lei municipal n.º 1.476/2008, de 02 outubro de 2008, que institui o Plano Diretor Participativo de Pimenta Bueno, e tem com como objetivo "ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade. Torna-se poder/dever do município "promover adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano";

Considerando a aprovação do Projeto da poligonal do perímetro pelo Setor de Engenharia da Secretaria Municipal de Planejamento, Gestão e Coordenação Geral e,

Considerando o interesse público.

DECRETA

Art. 1º Fica aprovado a poligonal do perímetro do Setor 17 (dezessete) – Bela Vista I, de acordo com levantamento topográfico realizado pelo Setor de Engenharia da Secretaria de Municipal de Planejamento, Gestão e Coordenação Geral – SEMPLAN.

Art. 2º A delimitação da área urbana do Setor 17 – Bela Vista I, se procederá de acordo com os rumos geográficos na sua extensão, de um a outro ponto, para mais fácil divisão.

Art. 3º A parte urbana do Setor 17 – Bela Vista I, passa a ter a seguinte forma:

Imóvel: PERÍMETRO URBANO DE PIMENTA BUENO - RO

Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE PIMENTA BUENO – RO: MUNICIPIO DE PIMENTA BUENO

Comarca: PIMENTA BUENO UF: RONDÔNIA

Matrícula: 431

Área (m²): 490.007,00m² (quarenta e nove mil e sete metros quadrados).

Área (ha): 49,0007 ha (quarenta e nove hectares, e sete centiares).

Perímetro: 3.817,98m (três mil oitocentos e dezessete metros e noventa e oito centímetros).

Art. 4º A divisão urbana do Setor 17 – Bela Vista I, ficará da seguinte maneira com os limites e confrontações:

NORTE: Com o Setor – 19 (Bela Vista III).

LESTE: Com a BR-364;

SUL: Com o Setor – 18 (Bela Vista II) e Setor – 19 (Bela Vista III).

OESTE: Com o Setor – 18 (Bela Vista II), Setor – 19 (Bela Vista III) e o Setor – 11 (Loteamento Jardim Bela Vista).

Art. 5º - A delimitação urbana do Setor 17 – Bela Vista I ficará observada da seguinte maneira: Inicia-se se no marco denominado 'ponto GS9-M-0538', georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SIRGAS, MC-63°W, coordenadas Plano Retangulares Relativas, Sistema UTM: E= 696.253,122 m e N= 8.712.065,686 m com o azimute de 111°03'04" e a distância de 7,80 m até o marco 'ponto GS9-M-0537' (E=696.260,402 m e N=8.712.062,884 m); com o azimute de 105°27'29" e a distância de 248,25 m até o marco 'ponto GS9-M-0536' (E=696.499,675 m e N=8.711.996,716 m); com o azimute de 88°02'38" e a distância de 17,48 m até o marco 'ponto GS9-M-0535' (E=696.517,142 m e N=8.711.997,313 m); com o azimute de 104°39'02" e a distância de 50,80 m até o marco 'ponto GS9-M-0534' (E=696.566,291 m e N=8.711.984,464 m); com o azimute de 103°21'12" e a distância de 258,84 m até o marco 'ponto P-M-0026' (E=696.818,131 m e N=8.711.924,684 m); com o azimute de 98°18'45" e a distância de 11,44 m até o marco 'ponto GS9-M-0531' (E=696.829,450 m e N=8.711.923,030 m); com o azimute de 167°39'00" e a distância de 1.077,80 m até o marco 'ponto GS9-M-0560' (E=697.053,250 m e N=8.710.868,670 m); com o azimute de 281°20'32" e a distância de 25,88 m até o marco 'ponto P-M-0018' (E=697.027,879 m e N=8.710.873,759 m); com o azimute de 274°32'59" e a distância de 235,33 m até o marco 'ponto GS9-M-0559' (E=696.793,288 m e N=8.710.892,426 m); com o azimute de 284°49'10" e a distância de 25,31 m até o marco 'ponto GS9-M-0558' (E=696.768,821 m e N=8.710.898,899 m); com o azimute de 349°31'56" e a distância de 13,74 m até o marco 'ponto GS9-M-0557' (E=696.766,324 m e N=8.710.912,412 m); com o azimute de 349°31'56" e a distância de 230,43 m até o marco 'ponto GS9-M-1087' (E=696.724,459 m e N=8.711.139,004 m); com o azimute

de 283°09'05" e a distância de 90,85 m até o marco 'ponto GS9-M-1086' (E=696.635,995 m e N=8.711.159,674 m); com o azimute de 293°01'17" e a distância de 14,12 m até o marco 'ponto GS9-M-0556' (E=696.622,999 m e N=8.711.165,196 m); com o azimute de 284°35'29" e a distância de 102,54 m até o marco 'ponto GS9-M-0555' (E=696.523,767 m e N=8.711.191,028 m); com o azimute de 285°06'11" e a distância de 139,03 m até o marco 'ponto GS9-M-0554' (E=696.389,543 m e N=8.711.227,252 m); com o azimute de 285°00'49" e a distância de 12,26 m até o marco 'ponto GS9-M-0537' (E=696.377,705 m e N=8.711.230,427 m); com o azimute de 348°20'03" e a distância de 11,87 m até o marco 'ponto M-3 GS9-M-0552' (E=696.375,305 m e N=8.711.242,051 m); com o azimute de 347°50'49" e a distância de 220,31 m até o marco 'ponto M-2 GS9-M-0551' (E=696.328,924 m e N=8.711.457,426 m); com o azimute de 348°52'02" e a distância de 12,95 m até o marco 'ponto GS9-M-0549' (E=696.326,424 m e N=8.711.470,130 m); com o azimute de 104°59'19" e a distância de 14,55 m até o marco 'ponto GS9-M-0548' (E=696.340,479 m e N=8.711.466,367 m); com o azimute de 104°24'59" e a distância de 210,06 m até o marco 'ponto GS9-M-0547' (E=696.543,924 m e N=8.711.414,069 m); com o azimute de 347°31'45" e a distância de 156,80 m até o marco 'ponto GS9-M-0546' (E=696.510,065 m e N=8.711.567,166 m); com o azimute de 285°19'37" e a distância de 82,78 m até o marco 'ponto GS9-M-0545' (E=696.430,232 m e N=8.711.589,046 m); com o azimute de 351°30'48" e a distância de 12,81 m até o marco 'ponto GS9-M-0544' (E=696.428,341 m e N=8.711.601,719 m); com o azimute de 346°47'53" e a distância de 82,29 m até o marco 'ponto GS9-M-0543' (E=696.409,546 m e N=8.711.681,839 m); com o azimute de 347°26'08" e a distância de 5,57 m até o marco 'ponto GS9-M-0542' (E=696.408,334 m e N=8.711.687,277 m); com o azimute de 346°51'46" e a distância de 246,39 m até o marco 'ponto GS9-M-0541' (E=696.352,333 m e N=8.711.927,220 m); com o azimute de 284°48'12" e a distância de 79,42 m até o marco 'ponto GS9-M-0540' (E=696.275,545 m e N=8.711.947,513 m); com o azimute de 348°32'52" e a distância de 10,35 m até o marco 'ponto GS9-M-0539' (E=696.273,490 m e N=8.711.957,657 m); com o azimute de 349°19'22" e a distância de 109,93 m até o marco 'ponto GS9-M-0538' (E=696.253,122 m e N=8.712.065,686 m); início de descrição, fechando assim o perímetro do polígono acima descrito com uma área superficial de 49,0007 ha.

I - Os imóveis com área de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) até 650,00m² (seiscentos e cinqüenta metros quadrados), poderão ser transferidos através Título Definitivo de Domínio obedecendo os termos da Lei Municipal n.º 1.204/2004.

II – Os imóveis com área acima de 651,00m² (seiscentos e cinquenta e um metros quadrados) e quaisquer tipos de imóveis que forem considerados chácaras, deverão ser transferido somente através de Escritura Pública e Regularização de Domínio, obedecèndo os tramites dos processos administrativos e nos termos da Lei de Registros Públicos 6.015/77 e do Código Tributário Municipal no que se refere ao Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI.

III – Os imóveis que se enquadram na regularização fundiária nos termos da Lei Federal 11.977/2009, que são de interesse social aplica-

se aos assentamentos ocupados predominantemente por população de baixa renda, nas situações em que exista o reconhecimento legal ou administrativo do direito à moradia, não ultrapassando a metragem de 800,00m², poderão ser transferidos através de Escritura Pública de Reconhecimento de Domínio conforme convênio com os Cartórios Extrajudiciais e/ou através de Título Definitivo de Domínio obedecendo os termos da Lei Municipal 1.204/2004.

Art. 6º. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogando o Decreto Municipal nº 4.583/2017 de 05 de Maio de 2017.

Palácio Vicente Homem Sobrinho,
Pimenta Bueno – RO, 02 de Junho de 2017.

JULIANA ARAUJO VICENTE ROQUE
PREFEITA

LEI ORGÂNICA

DO MUNICÍPIO DE

PIMENTA BUENO - RO.

CÂMARA MUNICIPAL DE PIMENTA BUENO - RONDÔNIA.

S U M Á R I O

PREÂMBULO
TÍTULO I
DA ORGANIZAÇÃO DO MUNICÍPIO
CAPÍTULO I
Dos Princípios Fundamentais. (arts. 1º ao 4º).....04 e 05
CAPÍTULO II
Da Competência do Município. (arts. 5º ao 7º).....05
SEÇÃO I
Da Competência Privativa (art. 5º) .....05 e 06
SEÇÃO II
Da Competência Comum. (arts. 6º e 7º).....06 e 07
CAPÍTULO III. (arts. 8º ao 22) 07
SEÇÃO I
Da Administração Municipal.(arts.8º ao 12) .....07 a 09
SEÇÃO II
Dos Servidores Públicos Municipais.(arts 13 ao 18).....09 e 10
SEÇÃO III
Da Publicação e Registro dos Atos Municipais.(arts.19 ao 22).....11 e 12
CAPÍTULO IV
Dos Bens Municipais.(arts. 23 ao 26).....12
CAPÍTULO V
Dos Serviços Públicos Municipais.(arts 27 ao 34).....12 e 13
TITULO II
DA ORGANIZAÇÃO DOS PODERES MUNICIPAIS
CAPITULO I
Do Poder Legislativo.(arts.35 ao 61) .....13 a 15
SEÇÃO I
Das Reuniões. (arts.44 ao 48) .....15 e 16
SEÇÃO II
Do Poder Legislativo.(arts.49 ao 53) .....16 e 17
SEÇÃO III
Da Sanção, do Veto, e da Promulgação.(arts.54 ao 56).....17
SEÇÃO IV
Da Delegação Legislativa.(art. 57) .....17 e 18
SEÇÃO V
Da Fiscalização, Contábil, Financeira e Orçamentária.(arts. 58 e 59) 18
SEÇÃO VI
Das Competências da Câmara Municipal.(arts. 60 e 61).....18 a 20
TITULO III

DO PODER EXECUTIVO
SEÇÃO I
Do Prefeito e do Vice-Prefeito.(arts.62 ao 74) .....21 a 24
SEÇÃO II
Da Competência do Prefeito.(art.75).....24 e 25
SEÇÃO III
Da Perda e Extinção do Mandato.(arts. 76 e 77) .....26 e 27
SEÇÃO IV
Das Finanças Municipais.(arts.78 ao 88).....27 a 30
TITULO IV
DA ORDEM ECONOMICA E SOCIAL
SEÇÃO I
Da Ordem Economica.(art.89) .....30 e 31
SEÇÃO II
Da Política Urbana.(arts.90 ao 103) .....31 a 34
SEÇÃO III
Da Política Agrícola.(arts.104 ao 109) .....34 e 35
SEÇÃO IV
Do Meio Ambiente.(arts.110 a 121) .....35 e 36
SEÇÃO V
Da Educação.(arts.122 ao 142).....36 a 38
SEÇÃO VI
Da Saúde.(arts. 143 ao 152) .....39 e 40
SEÇÃO VII
Do Deficiente, da Criança e do Idoso.(arts. 153 ao 157) .....40 e 41
SEÇÃO VIII
Do Esporte, do Lazer e do Turismo.(arts. 158 ao 168) .....41 e 42
SEÇÃO IX
Dos Índios.(arts. 169 e 170) 42
DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS.(arts. 1º ao 7º).....42 e 43
ANEXOS
EMENDAS A LOM .....44 a 62

LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO

PREÂMBULO

Nós, legítimos representantes do povo, atentando para os ditames da Ordem da Constituição Federal, reunidos em Assembléia Constituinte, com a participação da comunidade, objetivando realizar um trabalho para um Município promissor e que se destina a assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais de liberdade, fraternidade e igualdade de colaborar com o progresso sócio-econômico e cultural, de uma sociedade justa e sem preconceitos, fundada na paz e na ordem social, promulgamos, invocando a proteção de Deus, a seguinte Lei Orgânica do Município de Pimenta Bueno-RO:

TITULO I
DA ORGANIZAÇÃO DO MUNICÍPIO
CAPÍTULO I
DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

Art. 1º O Município de Pimenta Bueno, com autonomia política, administrativa e financeira, é uma unidade territorial integrante do Estado de Rondônia e da República Federativa do Brasil e reger-se por esta Lei Orgânica e pelas leis que adotar, observados os princípios das Constituições Estadual e Federal.

§ 1º São símbolos do Município: a bandeira, o hino e o brasão em uso na data da promulgação desta Lei Orgânica.

§ 2º Todo poder é naturalmente privativo do povo, que exerce direta ou indiretamente, por seus representantes eleitos.

§ 3º A soberania popular se manifesta quando a todos são asseguradas condições dignas de existência, e será exercida:

I - pelo sufrágio universal e pelo voto direto e secreto com valor igual para todos;

II - pelo plebiscito;

III - pelo referendo;

IV - pela iniciativa popular no processo legislativo;

V - pela participação popular no planejamento municipal e no aperfeiçoamento democrático de suas instituições, através de associações representativas;

VI - pela ação fiscalizadora sobre a administração pública, na forma da lei.

§ 4º A cidade de Pimenta Bueno é a sede do Governo do Município e da-lhe o nome.

Art. 2º A Administração municipal compreende o Poder Executivo, exercido pelo Prefeito e o Poder Legislativo, exercido pela Câmara Municipal, integrada pelos Vereadores.

Art. 3º O território do Município poderá ser dividido em distritos, e estes em sub-distritos por lei municipal, observado o disposto em lei estadual.

Art. 4º Os administradores dos distritos serão nomeados pelo Prefeito dentre nomes indicados pelo Conselho Comunitário em lista tríplice "ad referendum" da Câmara Municipal.

C A P Í T U L O I I
DA COMPETÊNCIA DO MUNICÍPIO
SEÇÃO I
DA COMPETÊNCIA PRIVATIVA

Art. 5º Ao Município compete privativamente:

I - elaborar o orçamento, provendo a receita e fixando a despesa, com base em planejamento adequado;

II - instituir e arrecadar os tributos de sua competência, fixar e cobrar preços, bem como aplicar suas rendas, sem prejuízo da obrigatoriedade de prestar contas e publicar balancetes nos prazos fixados em lei;

III - organizar e prestar, prioritariamente por administração direta, ou sob regime de concessão, os serviços públicos de interesse local, inclusive o de transporte coletivo, que tem caráter essencial;

IV - organizar o quadro e estabelecer o regime de seus servidores;

V - dispor sobre a administração, utilização e alienação de seus bens;

VI - adquirir bens, inclusive mediante desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social;

VII - dispor sobre concessão, permissão e autorização de serviços públicos locais:

a) Revogada.

(acrescentada pela Emenda n. 002/2006 de 20/03/2006) e agora revogada por meio da Emenda a Lei Orgânica . 006/2009 de 03/07/2009).

VIII - elaborar o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado;

IX - estabelecer normas de edificação, de loteamento, de arruamento e de zoneamento urbano e rural, bem como as limitações urbanísticas convenientes à ordenação de seu território observadas a Lei Federal;

X - estabelecer servidões administrativas necessárias à realização de seus serviços;

XI - promover adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle de uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

XII - criar, organizar e suprimir distritos, observada a legislação estadual;

XIII - integrar consórcios com outros municípios para a solução de problemas comuns;

XIV - regulamentar a utilização dos logradouros públicos, e, especialmente, no perímetro urbano:

a) determinar o itinerário e os pontos de parada dos transportes coletivos;

b) fixar os locais de pontos de táxis e demais veículos;

c) conceder serviços de transporte coletivo e de táxi e fixar as respectivas tarifas;

d) fixar e sinalizar os limites das "zonas de silêncio" e de trânsito e tráfego em condições especiais;

e) disciplinar os serviços de carga e descarga, disciplinando a tonelagem máxima permitida a veículos que circulem em vias públicas municipais;

XV - sinalizar as vias urbanas e as estradas municipais, bem como regulamentar e fiscalizar a sua utilização;

XVI - prover a limpeza das vias e logradouros públicos, remoção e destinação do lixo domiciliar e de outros resíduos de qualquer natureza;

XVII - ordenar as atividades urbanas, fixando condições e horários para funcionamento de estabelecimento industrial, comercial e similar, observadas as normas federais e estaduais pertinentes;

XVIII - dispor sobre serviço funerário e de cemitérios, encarregando-se da administração daqueles que forem públicos, e fiscalizando os pertencentes a entidades privadas;

XIX - regulamentar, autorizar e fiscalizar a afixação de cartazes e anúncios, bem como a utilização de quaisquer outros meios de publicidade e propaganda nos locais sujeitos ao poder de polícia municipal;

XX - estabelecer e impor penalidades por infração de suas leis e regulamentos;

XXI - dispor sobre registro, vacinação e captura de animais;

XXII - dispor sobre depósito e venda de animais e mercadorias apreendidas em decorrência de transgressão de legislação municipal;

XXIII - legislar sobre assuntos de interesse local.

SEÇÃO II
DA COMPETÊNCIA COMUM

Art. 6º - É de competência administrativa comum do Município da União e do Estado, observada a Lei Complementar Federal o exercício das seguintes medidas.

I - proteger o patrimônio histórico, cultural e local;

II - proteger o meio ambiente local;

III - promover e executar programas de construção de moradias populares e garantir, em nível compatível com a dignidade da pessoa humana, condições habitacionais, saneamento básico, e acesso ao transporte;

IV - promover educação, a cultura e a assistência social;

V - manter com a cooperação técnica e financeira da União e do Estado, programas de educação pré-escolar e de ensino fundamental;

VI - zelar pela saúde e higiene;

VII - conceder licença para abertura e funcionamento de estabelecimentos industriais, comerciais e similares;

VIII - fiscalizar, nos locais de venda direta ou consumidor, as condições sanitárias dos gêneros alimentícios;

IX - fazer cessar, no exercício do poder de polícia administrativa, as atividades que violarem normas de saúde, sossego, higiene, segurança, funcionalidade, estética, moralidade e outras de interesse da coletividade;

X - conceder licença, renovação ou prorrogação para exploração de portos de areia, jazidas de cascalho, seixo e pedra, desde que apresentados laudos e pareceres técnicos dos órgãos competentes;

XI - registrar, acompanhar e fiscalizar as concessões de direitos de pesquisas e exploração de recursos hídricos e minerais em seu território.

XII - fica o Município autorizado, com a aprovação legislativa, a assinar convênio com a empresa concessionária de energia elétrica do Estado, para tratar especificamente da iluminação pública do Município:

XIII - somente será concedido alvará de funcionamento para médicos, cirurgiões dentistas, bioquímicos, engenheiros e advogados, após a devida comprovação do requerente em formação de nível superior e inscrição profissional junto ao seu respectivo Conselho do Estado. (alterado através da Emenda nº 025/1993).

Parágrafo único. Os já estabelecidos terão seus direitos garantidos.

Art. 7º Na doação, cessão ou alienação de bens municipais, aplica-se o disposto no Art. 120 da Constituição Estadual.

CAPÍTULO III
SEÇÃO I
DA ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL

Art. 8º A Administração pública direta ou indireta de qualquer dos Poderes do Município, obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e, também ao seguinte:

(o inciso IX deste artigo foi suprimido, sofrendo alterações automaticamente os demais incisos, pela Emenda nº 26/1993).

I - os cargos, empregos e funções públicas são acessíveis aos brasileiros que preencham os requisitos estabelecidos em lei;

II - a investidura em cargo ou emprego público depende de aprovação prévia em concurso público de provas ou de provas e títulos,ressalvadas as nomeações para cargos em comissão declarada em lei de livre nomeação e exoneração;

III - o prazo de validade do Concurso público será de até dois anos, prorrogável uma vez, por igual período;

IV - durante o prazo improrrogável previsto no edital de convocação, aquele aprovado em concurso público de provas ou de provas e títulos, será convocado com prioridade sobre novos concursados para assumir cargo ou emprego na carreira;

V - Os cargos em Comissão e as Funções de Confianças serão exercidos preferencialmente, por servidores ocupantes de Cargo de Carreira Técnica ou Profissional, ou ainda, por portadores de experiência anterior ou mesmo ex-vereador, nos casos e condições previstas em Lei. (alterado através da Emenda 025/1993).

VI - é garantido ao servidor público civil o direito à livre associação sindical;

VII - o direito de greve será exercido nos termos e nos limites definidos em Lei Complementar Federal;

VIII - a lei reservará percentual dos cargos e empregos públicos para as pessoas portadoras de deficiências e definirá os critérios de sua admissão;

IX - a revisão geral da remuneração dos servidores públicos far-se-á sempre na mesma data;

X - a lei fixará o limite máximo e a relação de valores entre a maior e a menor remuneração dos servidores públicos, observado como limite máximo, os valores percebidos como remuneração, em espécie, pelo Prefeito;

XI - os vencimentos dos cargos do Poder Legislativo não poderão ser superiores aos pagos pelo Poder Executivo;

XII - é vedada a vinculação ou equiparação de vencimentos, para efeito de remuneração de pessoal do serviço público, ressalvado o disposto no inciso anterior e no art. 13, § 1º, desta Lei Orgânica;

XIII - os acréscimos pecuniários percebidos por servidor público não serão computados nem acumulados, para fins de concessão de acréscimos ulteriores, sob o mesmo título ou idêntico fundamento;

XIV - os vencimentos dos servidores públicos são irredutíveis e a remuneração observará o que dispõem os Arts. 37, XI, XII; 150, II; 153, III; e 153, § 2º, I da Constituição Federal;

XV - é vedada a acumulação remunerada de cargos públicos, exceto quando houver compatibilidade de horários:

a) a dois cargos de professor;

b) a de um cargo de professor com outro técnico ou científico;

c) a de dois cargos privativos de médico;

XVI - a proibição de acumular estende-se a empregos e funções e abrange autarquias, empresas públicas, sociedades de economia mista e fundações mantidas pelo Poder Público.

XVII - a administração fazendária e seus servidores fiscais terão, dentro de suas áreas de competência e jurisdição, procedência sobre os demais setores administrativos, na forma da lei;

XVIII - somente por lei específica poderão ser criadas empresas públicas, sociedade de economia mista, autarquia ou fundação pública;

XIX - depende de autorização legislativa, em cada caso, a criação de subsidiárias das entidades mencionadas no inciso anterior, assim como a participação de qualquer delas em empresa privada.

XX - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública, que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, exigindo-se a qualificação técnico-econômica indispensável à garantia do cumprimento das obrigações.

§ 1º A publicidade dos atos, programas, obras, serviços e campanhas dos órgãos públicos deverão ter caráter educativo, informativo ou de orientação social, dela não podendo constar nomes, símbolos ou imagens que caracterizem promoção pessoal de autoridades ou servidores públicos.

§ 2º A não observância do disposto nos incisos II e III implicará a nulidade do ato e a punição da autoridade responsável, nos termos da lei.

§ 3º As reclamações relativas à prestação de serviços públicos serão disciplinadas em lei.

§ 4º Os atos de improbidade administrativa importarão à suspensão dos direitos políticos, a perda da função pública, a disponibilidade dos bens e o ressarcimento ao erário, na forma e gradação prevista em lei, sem prejuízo da ação penal cabível.

§ 5º A Lei Federal estabelecerá os prazos de prescrição para ilícitos praticados por qualquer agente, servidor ou não, que causem prejuízos ao erário, ressalvados as respectivas ações de ressarcimento.

§ 6º As pessoas jurídicas de direito público e as de direito privado prestadoras de serviços públicos, responderão pelos danos que seus agentes nessa qualidade, causarem a terceiros, assegurado o direito de regresso contra o responsável nos casos de dolo ou culpa.

XXI - Fica vedada a nomeação, em cargo em Comissão ou função de confiança no âmbito do Poder Executivo e Legislativo Municipal, de conjugue, companheiro(a), parentes em linha reta e colateral, até terceiro grau de parentesco, e parentes por afinidade até segundo grau, do Prefeito, Vice-Prefeito, Secretários Municipais, Presidentes de Empresas Públicas no âmbito da Administração Municipal e dos Vereadores; com exceção dos servidores públicos admitidos através de concurso público, no âmbito da Administração Municipal".(Inserida por meio da Emenda n. 004/2007), de 10/12/2007.

Art. 9º Ao servidor público com exercício de mandato eletivo aplica-se as seguintes disposições:

I - tratando-se de mandato eletivo federal ou estadual, ficará afastado do seu cargo, emprego ou função;

II - investido no mandato de Prefeito, será afastado do cargo, emprego ou função, sendo-lhe facultado optar pela sua remuneração;

III - investido no mandato de vereador, havendo compatibilidade de horários, perceberá as vantagens de seu cargo, emprego ou função, sem prejuízo da remuneração do cargo eletivo, e, não havendo compatibilidade, será aplicada a norma do inciso anterior;

IV - em qualquer caso que exija o afastamento para o exercício de mandato eletivo, seu tempo de serviço será contado para todos os efeitos legais, exceto para promoção por merecimento;

V - para efeito de benefício previdenciário, no caso de afastamento os valores serão determinados como se no exercício estivesse.

Art. 10. Lei Municipal estabelecerá os casos de contratação por tempo determinado para atender a necessidade temporária de excepcional interesse público, cuja regulamentação se dará por ato próprio de cada um dos Poderes.

Art. 11. Fica vedada na Administração Pública direta, indireta, a contratação de empresas que reproduzam práticas discriminatórias na admissão de mão-de-obra.

Art. 12. Os veículos oficiais do Município deverão ter uso exclusivo em serviço.

I - as autoridades que descumprirem o caput deste inciso serão responsabilizadas, conforme Art. 74 e parágrafo desta Lei Orgânica.

SEÇÃO II
DOS SERVIDORES PÚBLICOS MUNICIPAIS

Art. 13 O município instituirá regime jurídico único e planos de carreira para os servidores da administração pública direta, das autarquias e das fundações públicas.

§ 1º A lei assegurará, aos servidores da administração direta, isonomia de vencimentos para cargos de atribuições iguais ou assemelhados do mesmo Poder ou entre servidores dos

Poderes Executivo e Legislativo, ressalvadas as vantagens de caráter individual e as relativas à natureza ou ao local de trabalho.

§ 2º Aplica-se a esses servidores o disposto no art. 7º, IV, VI, VII, VIII, IX, XII, XIII, XV, XVI,XVII, XVIII, XIX, XX, XXII, XXIII, e XXX da Constituição Federal.

Art. 14. A investidura em cargo ou emprego público municipal dependerá da prova de inscrição do candidato como eleitor do município de Pimenta Bueno.

I - o caput deste artigo deverá sempre constar nos editais de Concurso Público, para preenchimento de vagas no quadro funcional do Município.

Art. 15. Fica a critério do Poder Executivo Municipal e do Poder Legislativo, de acordo com a Legislação Federal vigente a estabelecer a jornada de trabalho dos Servidores Públicos Municipais que estiverem sob o comando direto do respectivo Poder.

Parágrafo único. O Poder Executivo determinará o sistema de prestação dos serviços essenciais à coletividade de modo a atender ao disposto no "caput" deste artigo.

Art. 16. O servidor será aposentado:

I - por invalidez permanente, sendo os proventos integrais quando decorrentes de acidente em serviço, moléstia profissional ou doença grave, contagiosa ou incurável, especificadas em Lei, e proporcionais nos demais casos;

II - compulsoriamente, aos setenta anos de idade, com proventos proporcionais ao tempo de serviço;

III - voluntariamente:

a) aos trinta e cinco anos de serviço se homem, e aos trinta, se mulher com proventos integrais;

b) aos trinta anos de efetivo exercício em funções de magistério, se professor, e vinte e cinco, se professora, com proventos integrais;

c) aos trinta anos de serviço, se homem, e aos vinte e cinco, se mulher com proventos proporcionais a esse tempo;

d) aos sessenta e cinco anos de idade, se homem, e aos sessenta, se mulher, com proventos proporcionais ao tempo de serviço.

§ 1º Lei Complementar poderá estabelecer exceções ao disposto no inciso III, a e c, no caso de exercício de atividades consideradas penosas, insalubres ou perigosas.

§ 2º A Lei disporá sobre a aposentadoria em cargos ou empregos temporários.

§ 3º O tempo de serviço público federal, estadual ou municipal será computado integralmente para os efeitos de disponibilidade.

§ 4º Os proventos da aposentadoria serão revistos, na mesma proporção e na mesma data, sempre que se modificar a remuneração dos servidores em atividade, sendo também estendidos aos inativos quaisquer benefícios, ou vantagens posteriormente concedidos aos servidores em atividade, inclusive quando decorrentes da transformação ou reclassificação do cargo ou função em que se deu a aposentaria na forma da lei.

§ 5º O benefício da pensão por morte corresponderá à totalidade dos vencimentos ou proventos do servidor falecido, até o limite estabelecido em lei, observado o disposto no parágrafo anterior.

Art. 17. São estáveis, após dois anos de efetivo exercício, os servidores nomeados em virtude de concurso público.

§ 1º O servidor público estável só perderá o cargo em virtude de sentença judicial transitada em julgado ou mediante processo administrativo em que lhe seja assegurada ampla defesa.

§ 2º Invalidada por sentença judicial a demissão do servidor estável, será ele reintegrado, e o eventual ocupante da vaga reconduzida ao cargo de origem, sem direito a indenização, aproveitado em outro cargo ou posto em disponibilidade.

§ 3º Extinto o cargo ou declarada sua desnecessidade, o servidor estável ficará em disponibilidade remunerada, até seu adequado aproveitamento em outro cargo.

§ 4º Os servidores eleitos para dirigentes sindicais ficam à disposição do seu sindicato, com ônus para órgão de origem, da proporção de 01(um) para 150 (cento e cinquenta) servidores na base sindical. (Alterada por meio da Emenda Modificativa n. 007/2010 de 28/06/2010).

I - É vedada a transferência do servidor público que esteja em efetivo exercício de mandato eletivo junto à entidade sindical de sua categoria, salvo quando requerida pelo servidor.

Art. 18. O município garantirá proteção especial à servidora pública municipal gestante, dando o direito à licença maternidade de 180 (cento e oitenta) dias, sem prejuízo do emprego e salário.(Alterada por meio da Emenda Modificativa n. 008/2010 de 28/05/2010).

Parágrafo único. O município irá adequar temporariamente suas funções se o tipo de trabalho que exerce for comprovadamente prejudicial à sua saúde e a do nascituro por determinação médica. (Alterada por meio da Emenda Modificativa n. 008/2010 de 28/05/2010).

SEÇÃO III
DA PUBLICAÇÃO E REGISTRO DOS ATOS MUNICIPAIS

Art. 19 A publicação das leis e atos municipais, salvo se houver imprensa oficial, poderá ser feita em órgão de imprensa local ou regional, ou por afixação na sede da Prefeitura ou da Câmara, conforme o caso.

§ 1º A publicação dos atos não normativos, pela imprensa, poderá ser resumida.

§ 2º Os atos de efeitos externos só produzirão efeitos após a sua publicação.

§ 3º - A escolha do órgão de imprensa para divulgação das leis e atos municipais deverá ser feita por licitação, em que levarão em conta não só as condições de preço, como as circunstâncias de freqüência, horário, tiragem e distribuição.

Art. 20. O Município terá os livros que forem necessários aos serviços e, obrigatoriamente, os de:

I - termos de compromisso e posse;
II - declaração de bens;
III - registro de leis, decretos, resoluções, regulamentos, instruções e portarias;
IV - cópia de correspondência oficial;
V - protocolo, índice de papéis e livros arquivados;
VI - licitações e contratos para obras e serviços;
VII - contratos de servidores;

VIII - contratos em geral

IX - contabilidade e finanças;

X - concessões e permissões de bens imóveis e de serviços;

XI - tombamento de bens imóveis;

XII - registro de loteamento aprovados.

§ 1º Os livros serão abertos, rubricados e encerrados pelo Prefeito ou pelo Presidente da Câmara, conforme o caso, ou por funcionário designado para tal fim.

§ 2º Os livros referidos neste artigo poderão ser substituídos por fichas ou outro sistema que permita a autenticação.

Art. 21. Os atos administrativos de competência do Prefeito devem ser expedidos com observância das seguintes normas:

I - decretos numerados em ordem cronológica, nos seguintes casos:

a) regulamentação de lei;

b) instituição, codificação e extinção de atribuições não privativas de lei;

c) abertura de créditos especiais e suplementares, até o limite autorizado por lei, assim como de créditos extraordinários;

d) declaração de utilidade ou necessidade pública, ou de interesse social, para efeito de desapropriação ou de servidão administrativa;

e) aprovação de regulamento ou de regimento;

f) medidas executórias do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município;

g) criação, extinção, declaração ou modificação de direitos dos administrados não privativos de lei;

h) normas de efeitos externos não privativos de lei;

i) fixação e alteração de preços.

II - portaria, nos seguintes casos:

a) provimento e vacância dos cargos públicos e demais atos de efeitos individuais;

b) lotação e relotação nos quadros do pessoal;

c) autorização para contrato e dispensa de servidores sob o regime de legislação trabalhista;

d) abertura de sindicâncias e processos administrativos, aplicação de penalidades e demais atos individuais de efeitos internos;

e) outros casos determinados em lei ou decreto.

Parágrafo único. Os atos constantes do Inciso II deste artigo poderão ser delegados.

Art. 22 A Prefeitura e a Câmara são obrigadas a fornecer a qualquer interessado, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, certidões de atos, contratos e decisões sob pena de responsabilidade da autoridade ou servidor que negar ou retardar a sua expedição.

CAPÍTULO IV
DOS BENS MUNICIPAIS

Art. 23. Integram o patrimônio do Município todos os bens imóveis e móveis, direitos e ações que, por qualquer título, lhe pertençam.

Art. 24. Cabe ao Prefeito a administração dos bens municipais, respeitada a competência da Câmara quanto àqueles utilizados em seus serviços.

Art. 25. Todos os bens Municipais deverão ser cadastrados com a identificação respectiva, numerando-se os móveis, segundo o que for estabelecido em regulamento.

Art. 26. A aquisição de bens imóveis, por compra ou permuta, dependerá de prévia avaliação e autorização legislativa.

CAPÍTULO V
DOS SERVIÇOS PÚBLICOS MUNICIPAIS

Art. 27. A execução de obras públicas municipais deverá ser sempre precedida de projeto elaborado segundo as normas técnicas adequadas.

Art. 28. Lei Municipal, observadas as normas gerais estabelecidas pela União, disciplinará o procedimento de licitação imprescindível à contratação de obras, serviços, compras e alienações do Município.

Parágrafo único. Nas licitações do Município e de suas entidades de administração indireta e fundacionais observar-se-ão sob pena de nulidade, os princípios de isonomia, publicidade, probidade, vinculação ao instrumento convocatório e julgamento objetivo.

Art. 29. O Município organizará e prestará, diretamente ou sob o regime de concessão ou permissão, os serviços públicos de sua competência.

§ 1º O Transporte coletivo, direito do munícipe, é dever do poder público, terá caráter essencial e será prestado, de preferência, diretamente pelo Município.

§ 2º A concessão de serviço público outorgada mediante contrato procedido de concorrência e autorização legislativa.

§ 3º A permissão de serviço público, sempre a título precário, será outorgada por decreto, após edital de chamamento de interessados, para escolha do melhor pretendente.

§ 4º Os serviços concedidos e permitidos ficarão sempre sujeitos a regulamentação e fiscalização do município, incumbindo, aos que executem sua permanente atualização e adequação às necessidades dos usuários.

§ 5º O Município poderá intervir na prestação dos concedidos ou permitidos para corrigir distorções ou abusos, bem como retomá-los, sem indenização, desde que executados em desconformidade com o contrato ou ato ou quando se revelarem insuficientes para o atendimento dos usuários.

Art. 30. As tarifas dos serviços públicos e de utilidade pública deverão ser fixadas pelo Prefeito, tendo em vista a justa remuneração, segundo critérios estabelecidos em lei.

Art. 31. O Município, na prestação de serviços de transporte público fará obedecer os seguintes princípios básicos:

I - segurança e conforto dos passageiros, garantindo, em especial, acesso às pessoas portadoras de deficiência física;

II - prioridade a pedestres e usuários dos serviços;

III - tarifa social, assegurada a gratuidade aos maiores de 65(sessenta e cinco) anos;

IV - proteção ambiental contra a poluição atmosférica e sonora;

V - integração entre sistemas e meios de transporte e racionalização de itinerários;

VI - participação das entidades representativas da comunidade e dos usuários no planejamento e na fiscalização dos serviços.

Art. 32. A prestação de serviços públicos pelo Município, diretamente ou sob regime de concessão ou permissão, será regulada em lei complementar que assegurará:

I - a exigência de licitação em todos os casos;

II - definição de caráter especial dos contratos de concessão ou permissão, prazo de duração, casos de prorrogação, condições de cadulidade, forma de fiscalização e rescisão; (alterado pela Emenda n. 006/009 de 03/07/2009)

III - os direitos dos usuários;

IV - a política tarifária.

Art. 33. Os professores e agentes da área de saúde, sanitaristas, residentes na zona e rural do Município, terão garantia da gratuidade do transporte coletivo rural, assegurado pelo Poder Público Municipal, quando em serviço, com critérios definidos em lei.

Art. 34. O Município atuará em cooperação com a União e o Estado visando coibir a exigência de atestado de esterilização e de teste de gravidez como condição para admissão ou permanência no trabalho.

TÍTULO II
DA ORGANIZAÇÃO DOS PODERES MUNICIPAIS
CAPÍTULO I
DO PODER LEGISLATIVO

Art. 35. O Poder Legislativo é exercido pela Câmara Municipal, composta de Vereadores eleitos concomitantemente com o Prefeito e o Vice-Prefeito, em pleito direito simultâneo em todo o país, pelo voto universal e secreto, para mandato de quatro (04) anos.

Art. 36. Os Vereadores são invioláveis por suas opiniões, palavras e votos, no exercício do mandato, no território do município.

Art. 37. A remuneração dos Vereadores, Prefeito, Vice-Prefeito e Secretários Municipais, será fixado pela Câmara Municipal no último ano de cada legislatura, antes das eleições municipais, a vigorar para a legislatura subseqüente. (alterado pela Emenda nº 001/2004 de 21/06/2004 e Emenda n. 005/2008 de 24/09/2008)

§ 1º - A remuneração do Vereador tem como teto a do Prefeito, observando-se os dispositivos constitucionais. (alterado pela Emenda nº 001/2004 de 21/06/2004 e Emenda n. 005/2008, de 24/09/2008).

§ 2º - O Prefeito e Vice-Prefeito, terão direito ao 13º Subsídio, observado o disposto no Art. 19, Inciso III, alínea b, da Lei Complementar n. 101/2000.(Acrescido pela Emenda n. 005/2008, de 24/09/2008).

§ 3º - Os Vereadores terão direito ao 13º Subsídio, observado o disposto no Art. 29-A, § 1º da Constituição Federal. (Acrescido pela Emenda n. 005/2008, de 24/09/2008.)

Art. 38. Aplica-se aos Vereadores, no que couber, o disposto no artigo 268, da Constituição do Estado.

Art. 39. Não perde o mandato o Vereador investido nas funções de Ministro de Estado, Secretário de Estado ou Secretário Municipal, nem quando licenciado pela Câmara Municipal por motivo de doença, ou para tratar, sem remuneração, de interesse particular, desde que, neste caso, o afastamento não ultrapasse cento e vinte dias por sessão legislativa.

§ 1º Será convocado o suplente nos casos de vaga, de investidura em função dentre as previstas no caput deste artigo ou de licença superior a cento e vinte dias.

§ 2º Ocorrendo vaga e não havendo suplente, far-se-à eleição para preenchê-la, se faltarem mais de quatrocentos e cinqüenta dias para término do mandato.

Art. 40. A Câmara Municipal é composta por 13 (treze) representantes do povo, eleitos pelo Sistema Proporcional, mediante o voto direto e secreto, com mandato de 04 (quatro) anos. (alterado pela Emenda nº 002/2004 de 02/08/2004); (alterada novamente pela Emenda nº 009/2011 de 03/10/2011).

Art. 41. O Vereador não pode:

I - desde a expedição do diploma:

a) firmar ou manter contrato com pessoa jurídica de direito público, autarquia, empresa pública e sociedade de economia mista ou empresa concessionária, permissionária ou autorizada, de serviço público, salvo quando o contrato obedecer as cláusulas uniformes para todos os contratantes;

b) aceitar ou exercer cargo, função ou emprego remunerado, inclusive os de confiança, de que sejam demissíveis ad-nutum, nas entidades constantes da alínea anterior.

II - desde a posse:

a) ser proprietário, controlador, Direto ou conselheiro de empresa que goze de favor decorrente de contrato com pessoa jurídica de direito público ou nela exercer função remunerada;

b) ocupar cargo ou função de que seja demissível ad-nutum nas entidades referidas no inciso I, a;

c) patrocinar causa em que seja interessada qualquer das entidades a que se refere o inciso I, a;

d) ser titular de mais de um cargo ou mandato eletivo federal, estadual ou municipal.

Art. 42. Perderá o mandato, o Vereador:

I - que infringir qualquer das proibições de que trata o artigo anterior;

II - cujo procedimento for declarado incompatível com o decoro parlamentar;

III - que deixar de comparecer, em cada sessão legislativa, à terça parte das sessões ordinárias da Câmara Municipal, salvo licença ou missão por esta autorizada;

IV - que perder ou tiver suspensos os direitos políticos;

V - quando o decretar a Justiça eleitoral, nos casos previstos na Constituição Federal;

VI - que sofrer condenação criminal, em sentença transitada em julgamento, por dois anos ou mais;

§ 1º É incompatível com o decoro parlamentar, além dos casos de definidos no regimento interno da Câmara Municipal, o abuso das prerrogativas asseguradas ao Vereador, ou a percepção de vantagens indevidas.

§ 2º Nos casos dos incisos I, II, e III, a perda do mandato será decidida pela Câmara Municipal, por voto secreto de pelo menos dois terços de seus membros.

§ 3º No caso do inciso VI, se a condenação for inferior a dois anos, o mandato do Vereador será suspenso, por ato da Mesa, enquanto durarem os efeitos da sentença, convocando-se ato contínuo, o respectivo suplente.

§ 4º Nos casos dos incisos IV, V e VI, a perda será declarada pela Mesa da Câmara Municipal, de ofício, ou mediante provocação de qualquer de seus membros, ou de partido político nela representado, assegurada ampla defesa.

§ 5º Perderá o mandato o Vereador que fixar residência fora dos limites territoriais do Município, salvo o residente em Município recém-criado. Nesta hipótese, o Vereador, no prazo de sessenta dias, deverá comunicar à Mesa da Câmara sua opção residencial.

§ 6º Se a opção for pela manutenção de sua residência no novo Município, a Mesa, de Ofício ou por provocação de qualquer de seus membros, ou de partido político na casa representado, decretará a perda do mandato em questão, e convocará, de imediato, o respectivo suplente.

Art. 43. A Mesa declarará a vacância do mandato do Vereador nos casos de :

I - morte;

II - renúncia;

III - decretação judicial de interdição;

IV - não comparecimento, injustificado, para tomar posse, no prazo legal, após formal convocação.

V - perda do mandato, nos termos do art. 42, I a IV desta Lei Orgânica;

VI - residência fora do Município, nos termos do art. 40, § § 6º e 7º, desta Lei Orgânica.

VII - suspensão dos direitos políticos, nos termos dos art. 15, V, e 37, § 4º, da Constituição Federal.

SEÇÃO I
DAS REUNIÕES

Art. 44. Os Vereadores reunir-se-ão na Sede do Município, em Sessões Públicas, realizadas no imóvel a eles destinado, no período de 15 de fevereiro a 30 de junho e 1º de agosto a 15 de dezembro de cada ano. (alterado através da Emenda 025/1993).

§ 1º As sessões solenes e as especiais poderão se assim o decidir a maioria, presente a maioria absoluta, ser realizadas em outro local.

§ 2º A requerimento de um terço dos membros da Câmara, ou líderes que representem esse número, as sessões poderão ser realizadas sem a presença de público; se o requerimento for aprovado pelo voto da maioria, presente a maioria absoluta de seus membros.

§ 3º As sessões somente poderão ser abertas com a presença pelo menos de um terço de seus membros e nenhuma matéria poderá ser votada sem a presença da maioria absoluta.

Art. 45. O Regimento Interno deverá disciplinar a palavra dos representantes populares na Tribuna da Câmara.

Art. 46. A Convocação extraordinária da Câmara Municipal será feita pelo Presidente ou solicitada pelo Prefeito ao Presidente que o convocará ou a requerimento da maioria absoluta dos Vereadores, em caso de urgência ou interesse público relevante, com notificação pessoal e escrita aos Vereadores com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas.

Art. 47. Nas convocações extraordinárias a Câmara somente deliberará sobre as matérias, para quais foi convocada.

Art. 48. As reuniões e a Administração da Casa serão dirigidas por uma Mesa Eleita, em votação secreta, cargo, por cargo, a cada dois anos pela maioria absoluta dos Vereadores.

SEÇÃO II
DO PROCESSO LEGISLATIVO

Art. 49. O Processo Legislativo compreende a elaboração de:
I - Emenda à Lei Orgânica;
II - Leis Complementares à Lei Orgânica;
III - Leis Ordinárias;
IV - Leis Delegadas;
V - Decretos Legislativos;
VI - Resoluções.

Art. 50. A Lei Orgânica do Município poderá ser emendada mediante proposta:
I - da maioria absoluta dos membros da Câmara;
II - do Prefeito Municipal;
III - de 5% (cinco por cento) do eleitorado do Município, nos termos do Art. 51 desta Lei Orgânica.

§ 1º A Lei Orgânica do Município não poderá ser emendada na vigência do Estado de sítio, do estado de defesa, de intervenção federal no Estado ou da do Estado no Município.

§ 2º A proposta será discutida e votada em dois turnos e será considerada aprovada se obtiver em ambos, o voto favorável de dois terços dos membros da Câmara Municipal.

§ 3º A emenda à Lei Orgânica Municipal será promulgada pela Mesa da Câmara, com o respectivo número de ordem.

§ 4º Aplica-se à proposta de emenda à Lei Orgânica Municipal, no que couber o disposto nos § § 4º e 5º, do artigo 60, da Constituição Federal.

Art. 51. A iniciativa das leis complementares e ordinárias cabe a qualquer membro ou comissão da Câmara Municipal, ao Prefeito Municipal e aos cidadãos, na forma e nos casos previstos nesta Lei Orgânica.

§ 1º São de iniciativa privativa do Prefeito as leis que disponham sobre:
I - criação de cargos, funções ou empregos públicos na administração direta, indireta ou fundacional ou aumento de sua remuneração, ressalvada a competência privativa da Câmara Municipal quanto à organização dos serviços de sua secretaria, nos termos desta Lei Orgânica.
II - organização administrativa, matéria Tributária e orçamentária, serviços públicos e pessoal da administração dos distritos e sub-distritos;
III - servidores públicos municipais, seu regime jurídico, provimento de cargos, estabilidade e aposentadoria;

§ 2º Não será admitido aumento da despesa prevista, nos projetos de iniciativa privativa do Prefeito Municipal, ressalvado, no que couber, o disposto no artigo 166, § §3º e 4º da Constituição Federal, inclusive quanto aos projetos sobre organização dos serviços administrativos da Câmara Municipal.

Art. 52. A iniciativa popular pode ser exercida pela apresentação à Câmara Municipal de Projeto de Lei subscrito por, no mínimo, cinco por cento do eleitorado municipal, distribuído pelos distritos existentes, com não menos de três por cento de cada um deles, incluído nesse percentual o eleitorado dos sub-distritos, se houver.

Parágrafo único. Protocolado o projeto na Câmara Municipal, receberá o número de ordem respectivo e tramitará segundo as normas do Regimento Interno da Câmara Municipal para a tramitação de projetos de Lei Ordinária.

Art. 53. O Prefeito Municipal poderá solicitar urgência para a apreciação de Projetos de sua iniciativa. Nessa hipótese, se a Câmara Municipal não se manifestar, em até 30(trinta) dias sobre a preposição será esta incluída na Ordem do Dia, sobrestando-se a deliberação quanto aos demais assuntos, para que se ultime a votação, exceto no caso do parágrafo 4º, do Art. 54, desta Lei. (alterado através da Emenda 025/1993).

Parágrafo único. O prazo de que trata este artigo não decorre no período de recesso, nem se aplicam a projetos de código.

SEÇÃO III
DA SANÇÃO, DO VETO E DA PROMULGAÇÃO

Art. 54. Concluída a votação, a Câmara Municipal enviará o projeto de lei ao Prefeito Municipal, que, aquiescendo, o sancionará.

§ 1º Se o Prefeito considerar o projeto, no todo ou em parte, inconstitucional, contrário às disposições desta Lei ou ao interesse público, vetá-lo-á total ou parcialmente, no prazo de quinze dias úteis, contados da data do recebimento, e comunicará, dentro de quarenta e oito horas, ao Presidente da Câmara Municipal, as razões do veto.

§ 2º O Veto parcial somente abrangerá texto integral de artigo, parágrafo, inciso ou alínea.

§ 3º Decorridos o prazo do § 1º deste artigo, o silêncio do Prefeito importará sanção.

§ 4º O Veto será apreciado dentro de trinta dias de seu recebimento, só podendo ser rejeitado pelo voto de dois terços dos Vereadores.

§ 5º Esgotado, sem deliberação, o prazo estabelecido no § 4º, o veto será colocado na ordem do dia da Sessão imediata, sobrestadas as demais proposições, até sua votação final.

§ 6º Se o Veto for mantido, será o projeto arquivado e comunicado ao Prefeito Municipal.

§ 7º Se o Veto for rejeitado será o projeto promulgado pelo Presidente da Câmara Municipal.

§ 8º Se a Lei não for promulgada dentro de 48 horas pelo Prefeito, o Presidente da Câmara a promulgará, e, se este não o fizer em igual prazo, o Vice-Presidente da Câmara o fará.

Art. 55. A matéria constante de Projeto de Lei rejeitado somente poderá constituir objeto de novo projeto, na mesma Sessão Legislativa, mediante proposta da maioria absoluta da Câmara.

Art. 56. As leis complementares à Lei Orgânica serão aprovadas por dois terços dos membros da Câmara Municipal.

SEÇÃO IV
DA DELEGAÇÃO LEGISLATIVA

Art. 57. As leis delegadas serão elaboradas pelo Prefeito, que deverá solicitar a delegação à Câmara Municipal, fundamentadamente.

§ 1º Não será objeto de delegação os atos de competência privativa da Câmara Municipal, a matéria reservada a Lei Complementar, nem a legislação sobre planos plurianuais, diretrizes orçamentárias e orçamentos.

§ 2º A delegação ao Prefeito terá a forma de resolução da Câmara Municipal, que especificará seu conteúdo e os termos de seu exercício.

§ 3º Se a resolução determinar que o Projeto elaborado pelo Prefeito deverá ser, antes de entrar em vigor, apreciado pela Câmara Municipal, esta o fará em votação única, vedada qualquer emenda.

SEÇÃO V
DA FISCALIZAÇÃO CONTÁBIL, FINANCEIRA E ORÇAMENTÁRIA

Art. 58. A fiscalização contábil, financeira, orçamentária, operacional e patrimonial, do Município e das entidades da administração direta, indireta e fundacional, quanto à legalidade, legitimidade, economicidade, aplicação das subvenções e renúncia de receitas, será exercida pela Câmara Municipal, mediante controle externo, e pelo sistema de controle interno, de cada Poder.

Parágrafo único. Prestará contas qualquer pessoa física ou entidade pública que utilize, arrecade, guarde, gerencie ou administre dinheiros, bens e valores públicos ou pelos quais o Município responda, ou que, em nome deste, assuma obrigações de natureza pecuniária ou nesta conversíveis.

Art. 59. O controle externo, a cargo do Município, será exercido com o auxílio do Tribunal de Contas do Estado, nos termos do disposto nos arts. 31 e 71, da Constituição Federal, bem como no artigo 49, da Constituição do Estado, no que couber.

Parágrafo único. A Câmara terá o prazo máximo de 60(sessenta) dias a contar do recebimento do Parecer Prévio do Tribunal de Contas competente, para tomar e julgar as contas do Prefeito e da Mesa do Legislativo, observadas as normas internas. (alterada pela Emenda nº 027/1993).

SEÇÃO VI
DAS COMPETÊNCIAS DA CÂMARA MUNICIPAL

Art. 60. Cabe à Câmara Municipal, com a sanção do Prefeito, legislar sobre as matérias de competência do Município, especialmente no que se refere ao seguinte:

I - assuntos de interesse local, inclusive suplementando a Legislação Federal e a Estadual, notadamente no que diz respeito:

a) à saúde, à assistência pública e à proteção e garantia das pessoas portadoras de deficiências;

b) à proteção de documento, obras e outros bens de valor histórico artístico, artístico e cultural, como os monumentos, as paisagens naturais notáveis e os sítios arqueológicos do Município;

c) a impedir a evasão, destruição e descaracterização de obras de arte e outros bens de valor histórico, artístico e cultural do Município;

d) à abertura de meios de acesso à cultura, à educação e à ciência;

e) à proteção ao meio ambiente e ao combate a poluição;

f) ao incentivo à indústria e ao comércio;

g) à criação de distritos industriais;

h) ao fomento da produção agropecuária e à organização do abastecimento alimentar;

i) o reconhecimento das entidades filantrópicas e outras, como entidade de utilidade pública;

j) à promoção de programas de construção de moradias, melhorando as condições habitacionais e de saneamento básico;

l) ao combate às causas da pobreza e aos fatores de marginalização, promovendo a integração social dos setores desfavorecidos;

m) doação de bens imóveis;

n) ao estabelecimento e à implantação da política de educação para o trânsito;

o) à cooperação com a União e o Estado, tendo em vista o equilíbrio do desenvolvimento do bem estar, atendidas as normas fixadas em lei complementar federal;

p) ao uso e ao armazenamento dos agrotóxicos, seus componentes e afins;

q) às políticas públicas do Município.

II - tributos municipais, bem como autorização, isenções e anistias fiscais e a remissão de dívidas;

III - orçamento anual, plano plurianual e diretrizes orçamentárias, bem como autorizar a abertura de créditos suplementares e especiais;

IV - obtenção e concessão de empréstimos e operações de créditos, bem como sobre a forma e os meios de pagamento;

V - Concessão de auxílios e subvenções;

VI - concessão e permissão de serviços públicos;

VII - concessão de direito real de uso de bens municipais;

VIII - alienação e concessão de bens imóveis;

IX - aquisição de bens imóveis, quando se tratar de doação;

X - criação, organização e supressão de distritos, observada a legislação estadual;

XI - criação, alteração e extinção de cargos, empregos e funções públicas e fixação da respectiva remuneração;

XII - plano diretor;

XIII - alteração da denominação de próprios, vias e logradouros públicos;

XIV - guarda municipal destinada a proteger bens, serviços e instalações do município;

XV - ordenamento, parcelamento, uso e ocupação do solo urbano;

XVI - organização e prestação de serviços públicos;

XVII - convocar Secretários Municipais ou ocupantes de cargos da Administração direta, indireta ou fundacional para prestar informações sobre matérias de sua competência.

Art. 61. Compete à Câmara Municipal, privativamente entre outras, as seguintes atribuições:

I - eleger sua Mesa Diretora, bem como destituí-la na forma desta Lei Orgânica e do Regimento Interno;

II - elaborar o seu Regimento Interno;

III - fixar a remuneração do Prefeito, do Vice-Prefeito e dos Vereadores, observando-se o disposto no inciso V do artigo 29 da Constituição Federal e o estabelecido nesta Lei Orgânica;

IV - exercer, com auxílio do Tribunal de Contas ou órgão estadual competente, a fiscalização financeira, orçamentária, operacional e patrimonial do Município;

V - julgar as contas anuais do Município e apreciar os relatórios sobre a execução dos planos de Governo;

VI - sustar os atos normativos do Poder Executivo que exorbitem do poder regulamentar ou dos limites de delegação legislativa;

VII - dispor sobre sua organização, funcionamento, polícia, criação, transformação ou extinção de cargos, empregos e funções de seus serviços e fixar a respectiva remuneração;

VIII - autorizar o Prefeito a se ausentar do Município, quando a ausência exceder a 15(quinze) dias;

IX - mudar temporariamente a sua sede;

X - fiscalizar e controlar, diretamente os atos do Poder Executivo incluído os da administração direta, indireta e fundacional;

XI - proceder à tomada de contas do Prefeito Municipal, quando não apresentadas à Câmara dentro do prazo de 60(sessenta) dias após a abertura da sessão legislativa;

XII - processar e julgar os Vereadores na forma da lei;

XIII - representar ao Procurador Geral da Justiça, mediante aprovação de dois terços de seus membros, contra o Prefeito, Vice-Prefeito e Secretários Municipais ou ocupantes de cargos da mesma natureza, pela prática de crime contra a Administração Pública de que tiver conhecimento;

XIV - dar posse ao Prefeito, ao Vice-Prefeito, conhecer de sua renúncia e afastá-los definitivamente do cargo, nos termos previstos em lei;

XV - conceder licença ao Prefeito, ao Vice-Prefeito, aos Vereadores para afastamento do cargo;

XVI - criar comissões especiais de inquéritos sobre fato determinado que se inclua na competência da Câmara Municipal, sempre que o requerer pelo menos um terço dos membros da Câmara;

XVII - convocar Secretários Municipais ou ocupantes de cargos da mesma natureza para prestar informações sobre matéria de sua competência;

XVIII - solicitar informações ao Prefeito Municipal sobre assuntos referentes à Administração;

XIX - autorizar referendo e convocar plebiscito;

XX - decidir sobre a perda de mandato de Vereador, por voto secreto e pela maioria de dois terços de seus Membros nas hipóteses previstas nesta Lei Orgânica;

XXI - conceder título honorífico a pessoas que tenham reconhecidamente prestado serviço ao Município, mediante decreto legislativo aprovado pela maioria de dois terços de seus membros.

§ 1º É fixado em 15 (quinze) dias prorrogável por igual período, desde que solicitado e devidamente justificado o prazo para que os responsáveis pelos órgãos da administração direta e indireta do Município prestem as informações e encaminhem os documentos requisitados pela Câmara Municipal na forma desta Lei Orgânica.

§ 2º O não atendimento no prazo estipulado no parágrafo anterior faculta ao Presidente da Câmara solicitar, na conformidade da legislação vigente, a intervenção do Poder Judiciário para fazer cumprir a legislação.

TÍTULO III
DO PODER EXECUTIVO
SEÇÃO I
DO PREFEITO E DO VICE-PREFEITO

Art. 62. O Poder Executivo será exercido pelo Prefeito Municipal, eleito em pleito direito, pelo voto universal e secreto, realizado concomitantemente com a eleição dos Vereadores, até noventa dias antes do término do mandato do que deve suceder, para mandato de quatro anos.

§ 1º A eleição do Prefeito importará a do Vice-Prefeito com ele registrado.

§ 2º Será considerado eleito Prefeito o candidato registrado por partido político ou coligação partidária que obtiver a maioria absoluta dos votos, não computados os votos nulos e os votos em branco.

§ 3º Se nenhum dos candidatos alcançarem a maioria absoluta de votos no primeiro escrutínio, proceder-se-à à nova eleição, segundo as regras do art. 77, da Constituição Federal.

§ 4º Enquanto o Município não atingir o mínimo de duzentos mil eleitores, a eleição para Prefeito e Vice-Prefeito se dará por maioria simples de votos, considerando-se eleito o candidato que obtiver essa maioria num só turno.

§ 5º Perderá o mandato o Prefeito ou o Vice-Prefeito que assumir outro cargo ou função na administração pública direta ou indireta, ressalvada a posse em virtude de concurso público e observado o disposto no art. 38, I, IV, e V, da Constituição Federal.

Art. 63. O Prefeito e o Vice-Prefeito tomarão posse perante a Câmara Municipal, no dia 1º de janeiro do ano subseqüente ao da eleição, prestando o seguinte compromisso:

"Prometo manter, preservar e cumprir as Constituições Federal e Estadual e a Lei Orgânica deste Município, observar as leis e promover o bem estar da coletividade e o progresso do Município, e sustentar e defender a sua autonomia e a do Estado, bem como a integridade e a independência do Brasil."

Parágrafo único. Se, decorridos dez dias da data marcada para a posse, o Prefeito ou Vice-Prefeito, salvo força maior devidamente comprovada, não tiver assumido o cargo, este será declarado vago pela Câmara Municipal.

Art. 64. O Vice-Prefeito substitui o Prefeito em seus impedimentos e licenças, sucedendo-o no caso de vaga.

Parágrafo único. Lei Complementar Municipal estabelecerá as atribuições do Vice-Prefeito, inclusive quando convocado para missões especiais, representando o Município.

Art. 65. Em caso de impedimento do Prefeito e do Vice-Prefeito, ou na vacância dos respectivos cargos, será chamado para o exercício do Cargo de Prefeito, o Presidente da Câmara Municipal. (alterado através da Emenda 025/1993).

§ 1º Se o convocado de que trata o "Caput" deste Artigo não quiser ou não puder assumir, a "Câmara Municipal", por maioria absoluta de votos, presentes a maioria de seus Membros, elegerá imediatamente, dentre os demais Vereadores, um Prefeito Substituto, "pro-tempore", cuja escolha não poderá recair em Vereador que tenha sido eleito Prefeito no período imediatamente anterior, o qual, porém, se ocorrer a hipótese o desejar, poderá votar nesta eleição. (alterado através da Emenda 025/1993).

§ 2º Vagando os cargos de Prefeito e Vice-Prefeito, far-se-á eleição, noventa dias depois de aberta a última vaga.

§ 3º O Prefeito substituto terá mandato até a posse do novo Prefeito, podendo a Câmara Municipal confirmá-lo no cargo, ressalvado o disposto no artigo seguinte.

§ 4º Em qualquer caso, o eleito completará o período de seu antecessor.

Art. 66. A vacância do cargo de Prefeito ou do Vice-Prefeito dar-se-á por:

a) morte;

b) renúncia;

c) perda do mandato; (alterado através da Emenda 025/1993).

d) impedimento por impossibilidade de exercer ou reassumir o mandato, após licença para tratamento de saúde por mais cento e oitenta dias;

e) impedimento para apuração de crimes de responsabilidade, na forma do art. 74, § 2º, II, desta Lei Orgânica;

f) perda do cargo;

g) decretação judicial de interdição;

h) abandono do cargo, caracterizada pela ausência ao expediente da Prefeitura por prazo superior a 15 dias consecutivos, sem justificação;

i) suspensão do mandato por condenação criminal inferior a dois anos, enquanto durarem seus efeitos;

j) ausência ao expediente da Prefeitura ou do Município por mais de 15 dias consecutivos, sem prévia licença da Câmara Municipal;

l) perda ou suspensão dos direitos políticos;

§ 1º No caso das alíneas a,b,c,f,g,j e l, se a vaga se der antes de completados quatrocentos e cinqüenta dias de mandato, o fato será comunicado ao Juiz Eleitoral da comarca, para que se proceda a nova eleição no prazo de trinta dias.

§ 2º Ocorrendo a hipótese da alínea d, procedendo laudo conclusivo de junta composta de três médicos designados, respectivamente, pela família do licenciado, pela Presidência da Câmara Municipal e pelo líder de bancada do Partido a que ele pertencer ou tiver sido eleito, nessa ordem, atestando a impossibilidade de o Prefeito exercer o mandato, ou reassumi-lo, conforme o caso, a Câmara Municipal, que, se estiver em recesso, será convocada extraordinariamente para esse fim decretará o impedimento temporário do Prefeito, por prazo certo e determinado, não superior a cento e vinte dias, findo o qual, persistindo a impossibilidade, converter-se-á o impedimento em vaga para cujo preenchimento proceder-se-á nos termos dos §§ 1º e 3º, segundo o que ocorrer.

§ 3º Vagando os cargos de Prefeito e do Vice-Prefeito, ou sendo os seus titulares declarados impedidos, nos termos das alíneas a,b,c,f,l, deste artigo, se a última se der após decorridos 450(quatrocentos e cinqüenta) dias, ou mais de mandato, far-se-á eleição pela Câmara pelo voto favorável de 2/3 (dois terços) de seus membros, no prazo de 10(dez) dias depois de aberta a última vaga, e o Vereador eleito cumprirá o restante do mandato. (alterado pela da Emenda 001/1995).

§ 4º Se o impedimento se der em fase do disposto na alínea “g”, e o Prefeito tiver sofrido condenação por dois anos ou mais, proceder-se-á segundo dispõe os §§ 1º e 3º, conforme o caso.

§ 5º Na hipótese da alínea "j", a Câmara designará comissão de três Vereadores para apurar as razões da ausência do Prefeito ao expediente da Prefeitura e relatará, em três dias, o que verificar, se a conclusão for pela confirmação do abandono do cargo, a Câmara o declarará vago, procedendo-se nos termos dos §§ 1º e 3º, conforme a hipótese adequada.

§ 6º Verificando-se o caso de que trata a alínea "i", proceder-se-á a substituição do Prefeito nos termos deste artigo, enquanto perdurarem os efeitos da sentença condenatória, podendo o titular suspenso reassumir o cargo, se faltarem mais de cento e vinte dias de mandato, caso contrário permanecerá no cargo quem o estiver exercendo.

§ 7º Para a confirmação do Prefeito substituto no Cargo, nos termos do Art. 65, § 3º, são exigidos 2/3 de votos favoráveis da Câmara. (alterado através da Emenda 025/1993).

Art. 67. São inelegíveis, na circunscrição territorial do Município, o conjugue e os parentes consangüíneos ou afins, até segundo grau, inclusive, por adoção, do Prefeito ou de quem o tenha substituído nos seis meses anteriores ao pleito, salvo se já foi titular de mandato parlamentar e candidato à reeleição.

Art. 68. O mandato do Prefeito, do Vice-Prefeito e dos Vereadores terá início no dia primeiro de janeiro do ano seguinte ao da eleição.

Art. 69. Para concorrerem a outros cargos eletivos, o Prefeito e o Vice-Prefeito terão de renunciar aos respectivos mandatos até seis meses antes do pleito, vedada a reeleição.

Art. 70. A separação judicial, amigável ou contenciosa, ou o divórcio direto, não elide a inelegibilidade do conjugue, como estabelecido no artigo 66, antes de decorridos dois anos do trânsito em julgado das respectivas sentenças.

Art. 71. O Prefeito e o Vice-Prefeito deverão obrigatória e permanentemente, residir na sede municipal, e, os Vereadores, na área territorial do Município.

Parágrafo único. A infrigência do disposto neste artigo implica decretação da perda do mandato, pela Câmara Municipal, de ofício ou a requerimento de Vereador, de suplente de Vereador, ou, ainda, de representação de associação de moradores, sindicato ou outra entidade de classe, constituída e registrada há mais de ano.

Art. 72. São crimes de responsabilidade os atos do Prefeito que atentarem contra a Constituição Federal, a Constituição do Estado e a Lei Orgânica do Município,e, especialmente, contra:

I - a existência da União, do Estado e do Município;

II - o livre exercício dos Poderes Constitucionais Federais e Estaduais, e do Poder Legislativo Municipal;

III - o exercício dos direitos individuais, sociais e políticos;

IV - a segurança interna do País, do Estado ou do Município;

V - a probidade na administração;

VI - a lei orçamentária;

VII - o cumprimento das leis e decisões judiciárias;

VIII - a obrigação de prestar contas anuais, nos prazos e condições estabelecidas em lei;

IX - as prescrições desta Lei Orgânica quanto a transparência e conhecimento público de todos os atos da administração;

X - o disposto no Art. 117 e seu parágrafo único, da Constituição do Estado, em prejuízo do Município;

XI - o atendimento no prazo legal e sem justificativa, aos pedidos da informação regularmente encaminhados pela Câmara Municipal;

XII - o patrimônio ou os cofres municipais, onerando-os de qualquer forma sem prévia autorização legislativa, ou em desacordo com a lei;

XIII - o atendimento de convocação forma da Câmara Municipal dirigida ao Prefeito para o comparecimento dos Secretários Municipais, Diretores, outros dirigentes de órgão da Administração direta, indireta ou fundacional;

Parágrafo único. A condenação de definitiva em qualquer dos crimes previstos neste artigo, além das penas cominadas por esta Lei Orgânica e pela Legislação pertinente, acarretará a perda do cargo, sem prejuízo de outras sanções penais e da reparação civil do dano ao patrimônio público ou particular.

Art. 73. A tipificação dos crimes previstos no artigo anterior, bem como o respectivo processo e julgamento, serão estabelecidos em leis específicas, observada, no que couber, a legislação Federal e Estadual pertinente.

Art. 74. Admitida à acusação contra o Prefeito, ou contra o Vice-Prefeito quando no exercício do cargo de Prefeito e admitir, por maioria absoluta, presente a maioria de seus membros, a acusação contra o Prefeito ou Vice-Prefeito e processá-los e julgá-los submetidos a julgamento perante o Tribunal de Justiça, nas infrações penais comuns ou perante a Câmara Municipal, nos crimes de responsabilidade.

§ 1º Os secretários municipais responderão às acusações, nos crimes comuns, perante o juízo da comarca,e, nos de responsabilidade, perante a Câmara Municipal no mesmo processo a que responda o Prefeito, se houver conexão, ou autos apartados não havendo.

§ 2º O Prefeito ficará suspenso e afastado de suas funções:

I - nas infrações penais comuns, se recebida à denúncia, ou queixa-crime pelo Tribunal de Justiça, pelo tempo que perdurar o processo;

II - nos crimes de responsabilidade, após a instauração do processo pela Câmara Municipal e pelo tempo que perdurar o processo, ressalvado o disposto no parágrafo seguinte.

§ 3º Se, decorridos o prazo de cento e oitenta dias, o julgamento não estiver concluído, cessará o afastamento do Prefeito, que reassumirá o cargo de imediato, sem prejuízo do regular prosseguimento do feito.

§ 4º Enquanto não sobrevier sentença condenatória, nas infrações penais comuns, o Prefeito não estará sujeito a prisão.

§ 5º O Prefeito, na vigência de seu mandato, não poderá ser responsabilizado por atos estranhos no exercício de suas funções, mas, responderá solidariamente pelos relacionados com elas, praticados pelos titulares de seu secretariado e respectivos substitutos legais, quando no exercício do cargo, bem como, pelos praticados por titulares do principal cargo de direção dos órgãos da administração direta, indireta ou fundacional, sendo que nesta última hipótese, os Secretários Municipais, aos quais estejam subordinados esses órgãos, também responderão solidariamente, no processo.

SEÇÃO II
DA COMPETÊNCIA DO PREFEITO

Art. 75. Compete, privativamente, ao Prefeito:

I - representar o Município em Juízo e fora dele, diretamente ou, nos casos previstos em lei, através dos procuradores municipais ou, ainda, de advogado especialmente constituídos;

II - sancionar, promulgar e fazer publicar as leis aprovadas pela Câmara Municipal, e expedir decretos e regulamentos para sua fiel execução;

III - vetar, no todo ou em parte, projetos de leis aprovados pela Câmara Municipal;

IV - nomear e exonerar seus auxiliares;

V - decretar e executar desapropriações, na forma da lei;

VI - prover os cargos públicos municipais e extingui-los, exceto os da Câmara Municipal, e expedir os demais atos referentes à situação funcional dos servidores, na forma da Lei;

VII - expedir decretos, portarias e outros atos administrativos;

VIII - enviar à Câmara Municipal a proposta orçamentária anual, na forma desta Lei;

IX - apresentar à Câmara Municipal, na abertura da Sessão Legislativa, mensagem expondo a situação dos negócios do Município e solicitando as medidas julgadas necessárias;

X - celebrar acordos e convênios com a União, o Estado ou outros Municípios, com prévia autorização da Câmara Municipal;

XI - encaminhar ao Tribunal de Contas, através da Mesa da Câmara Municipal, dentro de sessenta dias após a abertura da sessão Legislativa, as contas relativas ao exercício anterior;

XII - fazer publicar os atos oficiais;

XIII - prestar à Câmara Municipal nos quinze dias úteis que se seguirem ao recebimento do pedido, as informações solicitadas;

XIV - prover sobre os serviços e obras da administração pública;

XV - superintende a arrecadação dos tributos e preços, bem como a guarda e aplicação da receita, autorizando as despesas e pagamentos dentro das disponibilidades orçamentárias ou dos créditos votados pela Câmara Municipal;

XVI - encaminhar à Câmara Municipal projetos de lei de sua exclusiva iniciativa, bem como outros de interesse da administração;

XVII - executar e fazer cumprir as leis, resoluções e atos Municipais;

XVIII - colocar à disposição da Câmara Municipal, impreterivelmente até o dia 27(vinte e sete) de cada mês, o valor por ela requisitado, até o limite do duodécimo de toda sua dotação orçamentária referente ao mesmo período; (alterado pela subemenda 001/1997).

XIX - impor e revelar multas previstas em leis e contratos municipais;

XX - convocar extraordinariamente a Câmara Municipal;

XXI - comparecer perante a Câmara Municipal para prestar espontaneamente, esclarecimento sobre sua administração;

XXII - resolver sobre os requerimentos, reclamações ou representações que lhe forem dirigidas pelas entidades representativas da comunidade, ou pelos cidadãos;

XXIII - solicitar obrigatoriamente à Câmara Municipal autorização para ausentar-se do Município por prazo superior a quinze dias, ou para afastar-se do cargo;

XXIV - solicitar o auxílio das autoridades policiais para o apoio de exercício do poder de polícia;

XXV - praticar todos os atos de administração, nos limites da competência do Poder Executivo Municipal;

XXVI - delegar, por decreto, atribuições de natureza administrativa aos secretários municipais ou outras autoridades do Município, fixando explicitamente as atribuições delegadas e seus limites;

XXVII - decretar o estado de calamidade pública;

XXVIII - convocar os órgãos da defesa civil para atender a situações de emergência;

XXIX - prestar contas da Administração e publicar balancetes, em períodos não superiores a sessenta dias, da aplicação de recurso, empréstimos, subvenções ou auxílios, internos ou internacionais, recebidos a qualquer título.

SEÇÃO III
DA PERDA E EXTINÇÃO DO MANDATO

Art. 76. São infrações político-administrativas do Prefeito Municipal sujeitas ao julgamento pela Câmara dos Vereadores e sancionadas com a cassação do mandato:

I - impedir o funcionamento regular da Câmara;

II - impedir o exame de livros, folhas de pagamento e demais documentos que devam constar dos arquivos da Prefeitura, bem como a verificação de obras e serviços municipais, por comissão de investigação da Câmara ou auditoria, regularmente instituída;

III - desatender, sem motivo justo, as convocações ou os pedidos de informação da Câmara, quando feitos a tempo e em forma regular;

IV - retardar a publicação ou deixar de publicar as leis e atos sujeitos a essa formalidade;

V - deixar de apresentar à Câmara, no devido tempo, e em forma regular, a proposta orçamentária;

VI - descumprir o orçamento aprovado para o exercício financeiro;

VII - praticar, contra expressa disposição de lei, ato de sua competência ou omitir-se na sua prática;

VIII - omitir-se ou negligenciar na defesa de bens, rendas, direitos ou interesses do Município, sujeitos à administração da Prefeitura;

IX - ausentar-se do Município por tempo superior ao permitido em lei, sem autorização prévia da Câmara Municipal;

X - proceder de modo incompatível com a dignidade e o decoro do cargo.

Art. 77. O processo de cassação do mandato do Prefeito pela Câmara, por infrações definidas no Artigo anterior, obedecerá ao seguinte rito, se outro não for estabelecido pela legislação do Estado respectivo:

I - a denúncia escrita da infração poderá ser feita por qualquer eleitor, com a exposição dos fatos e a indicação das provas. Se o denunciante for Vereador, ficará impedido de votar sobre a denúncia e de integrar a Comissão processante, podendo, todavia, praticar todos os atos de acusação. Se o denunciante for o Presidente da Câmara passará a presidência ao substituto legal, para todos os atos do processo, e só votará se necessário para complementar o quorum de julgamento. Será convocado o suplente do Vereador impedido de votar, o qual não poderá integrar a Comissão processante;

II - de posse da denúncia, o Presidente da Câmara, na primeira sessão, determinará sua leitura e consultará a Câmara sobre o seu recebimento. Decidido o recebimento, pelo voto da

maioria dos presentes, na mesma sessão será constituída a Comissão processante, com três Vereadores sorteados entre os desimpedidos os quais elegerão, desde logo, o Presidente e o Relator;

III - recebendo o processo, o Presidente da Comissão iniciará os trabalhos, dentro de cinco dias, notificando o denunciado, com a remessa de cópia da denúncia e documentos que a instruírem, para que, no prazo de dez dias, apresente defesa prévia, por escrito, indique as provas que pretender produzir e arrole testemunhas, até o máximo de dez. Se estiver ausente do Município, a notificação far-se-á por edital publicado duas vezes, no órgão oficial do Município, com intervalo de três dias, pelo menos, contando o prazo da primeira publicação. Decorrido o prazo da defesa, a Comissão processante emitirá parecer dentro de cinco dias, opinando pelo prosseguindo, ou arquivamento da denúncia, o qual, nesse caso, será submetido ao plenário. Se a Comissão opinar pelo prosseguimento, o Presidente designará, desde logo, o início da instrução, e determinará os atos, diligências e audiências que se fizerem necessárias, para o depoimento do denunciado e inquirição das testemunhas.

IV - o denunciado deverá ser intimado de todos os atos do processo, pessoalmente, ou na pessoa de seu procurador, com antecedência, pelo menos de vinte e quatro horas, sendo-lhe permitido assistir às diligências e audiências, bem como formular perguntas e reperguntas às testemunhas e requerer o que for de interesse da defesa;

V - concluída a instrução, será aberta vista do processo ao denunciado, para razões escritas, no prazo de cinco dias e após, a Comissão processante emitirá parecer final, pela procedência ou improcedência da acusação, e solicitará ao Presidente da Câmara a convocação de sessão para julgamento. Na Sessão de julgamento, o processo será lido, integralmente e, a seguir, os Vereadores que o desejarem poderão manifestar-se verbalmente, pelo tempo máximo de quinze minutos cada um,e, ao final, o denunciado, ou seu procurador, terá o prazo máximo de duas horas, para produzir sua defesa oral;

VI - concluída a defesa, proceder-se-á a tantas votações nominais, quantas forem às infrações articuladas da denúncia. Considerar-se-á afastado, definitivamente, do cargo, o denunciado, que for declarado, pelo voto de dois terço, pelo menos, dos membros da Câmara, incurso em qualquer das infrações especificadas na denúncia. Concluído o julgamento, o Presidente da Câmara proclamará imediatamente o resultado e fará lavrar ata que consigne a votação nominal sobre cada infração, e, se houver condenação, expedirá o competente decreto legislativo de cassação de mandato de Prefeito. Se o resultado da votação for absolutório o Presidente da Câmara comunicará à Justiça Eleitoral o resultado;

VII - o processo a que se refere este artigo deverá está concluído dentro de noventa dias contados da data em que se efetivar a notificação do acusado. Transcorrido o prazo sem julgamento, o processo será arquivado, sem prejuízo de nova denúncia ainda que sobre os mesmos fatos.

SEÇÃO IV
DAS FINANÇAS MUNICIPAIS

Art. 78. Cabe ao Município dispor em lei sobre sua administração financeira, obedecido os princípios estabelecidos na Constituição Federal e na Constituição do Estado,e, ainda, os seguintes:

I - lei ordinária municipal regulamentará a cobrança e arrecadação de taxas e da contribuição de melhoria;

II - as taxas só podem ser criadas como retribuição de serviços divisíveis postos à disposição dos contribuintes;

III - a contribuição de melhoria só pode ser cobrada quando obra pública realizada pelo município, valorizar bem imóvel em razão do benefício prestado;

IV - a contribuição de melhoria tem por limite máximo o valor acrescido ao bem, na proporção do benefício prestado, atualizado monetariamente;

V - lei ordinária municipal determinará medidas para que os contribuintes sejam esclarecidos sobre os impostos municipais, notadamente a respeito daqueles que incidem sobre mercadorias e serviços;

VI - só por lei, aprovada por dois terços dos membros da Câmara Municipal, poderá ser concedida anistia ou remissão de tributos ou contribuições previdenciárias, ou para fiscais municipais, inclusive juros e correção monetária.

Art. 79. A lei orçamentária anual compreenderá:

I - orçamento fiscal referente aos poderes do Município, seus fundos, órgãos e entidades da administração direta e indireta, inclusive fundações instituídas e mantidas pelo Poder Público.

§ 1º O projeto de lei orçamentária será acompanhado de demonstrativo setorizado do efeito, sobre as receitas e despesas, decorrentes de isenções, anistias, remissões, subsídios e benefícios de natureza financeira, tributária e creditícia.

§ 2º Os orçamentos previstos no inciso I deste artigo, compatibilizado com o plano plurianual, terão entre suas funções a de reduzir desigualdades inter-distritais, segundo critério populacional.

§ 3º A lei orçamentária anual não conterá dispositivo estranho à receita e à fixação da despesa, não se incluindo na proibição a autorização para abertura de créditos suplementares e contratação de operações de créditos, ainda que por antecipação de receita, nos termos da lei.

§ 4º O Poder Executivo publicará, até trinta dias após o encerramento de cada bimestre, relatório resumido da execução orçamentária.

Art. 80. A lei que instituir o plano plurianual estabelecerá, de forma setorizada e regionalizada, as diretrizes, objetivos e metas da administração pública municipal para as despesas de capital e outras delas decorrentes e para as relativas aos programas de duração contínua.

Art. 81. A lei de diretrizes orçamentárias, compreenderá as metas e prioridades da administração pública municipal, incluindo as despesas de capital para o exercício financeiro subseqüente, orientará a elaboração da lei orçamentária anual, disporá sobre as alterações na legislação tributária e estabelecerá a política de aplicação das agências financeiras oficiais de fomento do Município.

Art. 82. Os planos e programas de desenvolvimento municipal, previsto nesta Lei Orgânica, serão elaborados em consonância com o plano plurianual e apreciado pela Câmara Municipal.

Art. 83. Os projetos de lei relativos ao plano plurianual, às diretrizes orçamentárias, ao orçamento anual e aos créditos adicionais serão apreciados pela Câmara Municipal cabendo à Comissão de Finanças, examinar e emitir parecer sobre os planos e programas de desenvolvimento, bem como sobre os projetos de que trata este artigo e exercer o

acompanhamento e a fiscalização orçamentária, sem prejuízo da atuação das demais comissões da Câmara Municipal.

Art. 84. Aplicam-se, a esta seção, no que couber o disposto nos artigos 163 a 169, da Constituição Federal bem como quanto às limitações do Poder de tributar o disposto nos artigos 150 a 152, da Constituição Federal,e, o disposto nos artigos 34 e 35 das Disposições Transitórias da Constituição Federal.

Art. 85. Compete ao Município instituir impostos sobre:

I - propriedade predial e territorial urbana;

II - transmissões inter-vivos, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição;

III - vendas a varejo de combustíveis líquidos e gasosos, exceto óleo diesel;

IV - serviço de qualquer natureza, não compreendidos no artigo 155, I, b, da Constituição Federal, definidos em lei complementar.

§ 1º - o imposto previsto no inciso I, será progressivo, nos termos da lei municipal, de forma a assegurar o cumprimento da função social da propriedade.

§ 2º - o imposto previsto no inciso II não incide sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, nem sobre a transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, salvo se, nesses casos a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.

Art. 86. Constituem receita do Município:

a) a quota-parte que lhe couber do Fundo de Participação dos Municípios como dispostos na Constituição Federal;

b) a totalidade da arrecadação do Imposto sobre a Renda e proventos de qualquer natureza incidente na fonte sobre rendimentos pagos a qualquer título, pelo município, suas autarquias e fundações que instituir, nos termos do art. 158, I, da Constituição Federal;

c) cinqüenta por cento do produto da arrecadação do imposto da União sobre a propriedade territorial rural, relativamente aos imóveis situados no Município;

d) cinqüenta por cento do produto da arrecadação do imposto estadual sobre a propriedade de veículos automotores licenciados no território do Município;

e) vinte e cinco por cento dos recursos que o Estado receber, por força do disposto no art. 159, II, da Constituição Federal, referente à respectiva participação no produto da arrecadação da União sobre produtos industrializados, observada os critérios estabelecidos no art. 158, Parágrafo único, I e II, da Constituição Federal;

f) o produto da arrecadação dos impostos municipais;

g) setenta por cento do produto da arrecadação do imposto da União sobre minérios, nos termos do disposto do § 5º, combinado com inciso V, do "caput" do artigo 153 da Constituição Federal;

h) o produto da arrecadação de taxas, pedágio e contribuição da melhoria, instituídos por lei municipal, conforme estabelecido nesta Lei Orgânica;

i) as verbas e repasses da União ou do Estado para o Município, destinados a atender a despesas com encargos que vier a assumir por força de transferência de serviços públicos,

atualmente prestado pelo Estado ou pela União, para Administração Municipal, ou, ainda, pela execução que se incumba, em virtude de convênios celebrados;

j) as verbas e repasses de entidades não governamentais, nacionais ou estrangeiras, com as quais o Município, devidamente autorizado pela Câmara Municipal, mantenha acordo, convênios ou outra forma de intercâmbio, para a realização de obras ou serviços em benefício da comunidade;

l) doação em espécie, ou conversíveis em moeda corrente, a critério da Administração Municipal à oportunidade da conversão;

m) vinte por cento do produto da arrecadação estadual no território do Município, não se incluindo nesse percentual a parcela que o Estado é obrigado a aplicar no Município, para saúde e educação;

n) o produto da arrecadação ou cobrança de outros tributos e contribuições que vierem a ser de competência do Município, ou da participação em outros tributos, de competência do Estado, ou da União, que vierem a ser conferidos ao Município.

Art. 87. Os Projetos de Lei do Plano Plurianual, da Lei de Diretrizes Orçamentárias e da Lei Orçamentária Anual, serão enviados pelo Poder Executivo ao Legislativo Municipal, nos seguintes prazos: (alterado pela Lei n. 1244/2005 de 31/08/2005).

I _ o Projeto de Lei do Plano Plurianual até 30 (trinta) de Setembro do primeiro ano de mandato do prefeito e devolvido para sanção até 15 (quinze) de dezembro do corrente ano; (alterado pela Lei n. 1244/2005 de 31/08/2005).

II _ o Projeto de Lei das Diretrizes Orçamentárias, elaborada no primeiro ano de mandato seguirá o mesmo prazo para o Projeto de Lei do Plano Plurianual; (alterado pela Lei n. 1244/2005 de 31/08/2005).

III _ o Projeto de Lei das Diretrizes Orçamentárias dos três últimos exercícios de mandato, anualmente até 15 (quinze) de maio e devolvido para sanção até 30 (trinta) de Junho do ano que o precede; (alterado pela Lei n. 1244/2005 de 31/08/2005).

IV _ o Projeto de Lei do Orçamento Anual até 30 (trinta) de Setembro e devolvido para sanção até 15 (quinze) de Dezembro do ano que o precede. (alterado este Inciso por meio da Emenda a Lei Orgânica do Município n. 003/2007 de 09/04/2007).

§ 1º Se os projetos não forem recebidos nos prazos fixados neste artigo, a Câmara Municipal considerará como proposta as Leis do Plano Plurianual, Diretrizes Orçamentárias e Lei Orçamentária Anual que se encontrarem vigentes. (alterado pela Lei n. 1244/2005 de 31/08/2005).

§ 2º O Executivo poderá enviar mensagem a Câmara Municipal, para propor modificações dos projetos, enquanto não estiver concluída a votação da parte cuja alteração será proposta. (alterado pela Lei n. 1244/2005 de 31/08/2005).

§ 3º - Aplicam-se ao projeto de lei orçamentária, no que não contrariar o disposto nesta seção, as demais normas relativas à elaboração legislativa municipal.

Art. 88. Se os Projetos a que se refere ao Artigo 87 desta Lei não forem aprovados dentro de seus respectivos prazos, serão convocadas Sessões Extraordinárias não remuneradas, quantas forem necessárias para sua aprovação. (alterado pela Lei n. 1244/2005 de 31/08/2005).

Parágrafo único. A Câmara só entrará em recesso após apreciar o que dispõe o "caput" deste artigo.

TÍTULO IV

DA ORDEM ECONÔMICA E SOCIAL
SEÇÃO I
DA ORDEM ECONÔMICA

Art. 89. A Ordem econômica se baseará, no Município, na valorização do trabalho humano como fator fundamental da livre iniciativa em relação integrada para atingir a democratização da riqueza, a elevação do nível de vida da população e a justiça social distributivista, sem o que o desenvolvimento econômico perde sentido.

Parágrafo único. A atividade econômica se ordenará de acordo com os seguintes princípios:

I - valorização do ser humano e seu trabalho, como condição de dignidade;

II - pleno emprego, como meta;

III - planejamento democrático da economia, com base na livre iniciativa;

IV - harmonia e solidariedade entre as categorias sociais de produção;

V - estímulo à tecnologia e à criatividade inventiva do Munícipe;

VI - função social da propriedade e da empresa;

VII - repressão ao abuso do poder econômico, caracterizado pelo domínio de mercados pela eliminação da concorrência e pelo aumento arbitrário dos preços;

VIII - adequação do uso do solo urbano às necessidades fundamentais de habitação, trabalho, educação, saúde, lazer e cultura da população urbana;

IX - execução de uma política agrícola e fundiária de democratização da propriedade rural, de fixação do homem ao campo e de fomento da produção agropecuária;

X - incremento à defesa sanitária animal;

XI - exploração racional dos recursos naturais renováveis, proteção do meio ambiente e do equilíbrio dos ecossistemas;

XII - preservação das áreas de usufruto das comunidades indígenas;

XIII - apoio e incentivos fiscais à micro, pequena e média empresa;

XIV - estímulo, apoio e incentivos ao cooperativismo e associativismo, com ênfase para o cooperativismo de produção e de consumo;

XV - estímulo, apoio e incentivos fiscais ao artesanato local;

XVI - preferência nas aquisições de material permanente e de consumo para a Administração Municipal, ao comércio e à indústria e à agricultura locais;

XVII - defesa do consumidor;

XVIII - criação e manutenção de órgão específico para prestar assistência técnica, extensão rural e preparo de mão de obra de nível médio para o setor rural;

XIX - estímulo, apoio e incentivos inclusive fiscais tributários, à produção de sementes selecionadas e certificadas, à irrigação em áreas carentes, à armazenagem de produtos agrícolas à agroindústria com vista à obtenção de melhores cotações para a produção local;

XX - implantar e ampliar a eletrificação e telefonia rural;

XXI - incremento ao turismo.

SEÇÃO II
DA POLÍTICA URBANA

Art. 90. A política urbana, a ser formulada e executada pelo Poder Público, terá como objetivo o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantia do bem-estar de sua população.

Art. 91. A execução da política urbana está condicionada às funções sociais da cidade, compreendidas como direito de acesso de todo cidadão à moradia, transporte público, saneamento, energia elétrica, gás, abastecimento, iluminação pública, comunicação, educação, saúde, lazer e segurança, assim como a preservação do patrimônio ambiental e cultural.

Art. 92. Para assegurar as funções sociais da cidade e da propriedade o Poder público usará, principalmente, os seguintes instrumentos:

I - imposto progressivo no tempo sobre imóveis;

II - desapropriação por interesse social ou utilidade pública;

III - discriminação de terras públicas, destinadas prioritariamente e assentamento de pessoas de baixa renda;

IV - inventários, registros, vigilância, e tombamento de imóveis;

V - contribuição de melhoria;

VI - taxação dos lotes vazios urbanos.

Art. 93. O direito de propriedade territorial urbano não pressupõe o direito de construir, cujo exercício deverá ser autorizado pelo poder público, segundo critério que forem estabelecidos em lei municipal.

Art. 94. As terras públicas não utilizadas ou subutilizadas, serão prioritariamente destinadas a assentamentos humanos da população de baixa renda.

Art. 95. O estabelecimento de diretrizes e normas relativas ao desenvolvimento urbano, deverá assegurar:

I - a urbanização, a regularização fundiária a titulação das áreas onde estejam situadas à população de baixa renda, sem remoção dos moradores, salvo em áreas de risco mediante consulta obrigatória à população envolvida.

§ 1º O exercício do direito de propriedade atenderá sua função social quando condicionado a funções sociais da cidade.

§ 2º Para os fins previstos neste artigo, o Poder Público Municipal exigirá do proprietário adoção de medidas que visem direcionar a propriedade para o uso produtivo, de forma a assegurar:

a) acesso de todos à propriedade e à moradia;

b) justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

c) prevenção e correção das distorções da valorização da propriedade;

d) regularização fundiária e urbanização específica para áreas ocupadas por população de baixa renda;

e) adequação do direito de construir às normas urbanísticas;

f) meio-ambiente ecologicamente equilibrado, como um bem de uso comum do povo, essencial à sadia qualidade de vida, preservando e restaurando os processos ecológicos essenciais e provendo o manejo ecológico das espécies e ecossistemas, controlando a produção, a comercialização e o emprego das técnicas, métodos e substâncias que comportem risco para a vida, a qualidade de vida e o meio ambiente.

II - a preservação das áreas de exploração agrícola e pecuária e o estímulo a essas atividades primárias;

III - a preservação, proteção e recuperação do meio ambiente natural e cultural;

IV - criação de áreas de especial interesse urbanístico, social, ambiental turístico e de utilização pública;

V - participação das entidades comunitárias no estudo, encaminhamento e na solução dos problemas, planos, programas e projetos;

VI - às pessoas portadoras de deficiência, facilidade de acesso a edifícios públicos e particulares de freqüência ao público, a logradouros públicos e ao transporte coletivo.

Art. 96. Incumbe à administração municipal promover e executar programas de construção de moradias populares e garantir, em nível compatível com a dignidade da pessoa humana, condições habitacionais, saneamento básico e acesso ao transporte.

Art. 97. A política de desenvolvimento urbano do município será promovida pela adoção dos seguintes instrumentos:

I - lei de diretrizes urbanísticas do município;

II - elaboração e execução do plano diretor;

III - leis e planos de controle de uso, do parcelamento da ocupação do solo urbano;

IV - código de obras e edificações.

Art. 98. O Município deverá organizar a sua administração e exercer suas atividades dentro de um processo de planejamento permanente, atendendo às peculiaridades locais e aos princípios técnicos convenientes ao desenvolvimento integrado da comunidade.

§ 1º Considera-se processo de planejamento a definição de objetivos determinados em função da realidade local, a preparação dos meios para atingidos, o controle de sua aplicação e avaliação dos resultados obtidos.

§ 2º Para o planejamento é garantida a participação popular nas diversas esferas de discussão e deliberação.

Art. 99. O Município elaborará seu plano diretor nos limites da competência municipal, das funções da vida coletiva, abrangendo habitação, trabalho, circulação e recreação, considerando em conjunto os aspectos físico, econômico, social e administrativo, nos seguintes termos:

I - no tocante ao aspecto físico-territorial, o plano deverá conter disposições sobre o sistema viário urbano e rural, o zoneamento urbano, o loteamento urbano ou para fins urbanos, a edificação e os serviços públicos locais;

II - no que se refere ao aspecto econômico, o plano deverá inscrever disposição sobre o desenvolvimento econômico e integração da economia municipal à regional;

III - quanto ao aspecto social, deverá o plano conter normas de promoção social da comunidade e criação de condições de bem estar da população;

IV - no que respeita ao aspecto administrativo, deverá o plano consignar normas de organização institucional que possibilitem a permanente planificação das atividades públicas municipais e sua integração nos planos, estadual e nacional.

Parágrafo único. As normas municipais de edificação, zoneamento e loteamento ou para fins urbanos atenderão às peculiaridades locais e à legislação Federal e Estadual pertinentes.

Art. 100. A elaboração do Plano Diretor deverá compreender as seguintes fases, com extensão e profundidade, respeitada as peculiaridades do Município:

I - estudo preliminar, abrangendo:

a) avaliação das condições de desenvolvimento;

b) avaliação das condições da administração.
II - diagnóstico:
a) do desenvolvimento econômico e social;
b) da organização territorial;
c) das atividades-fim da Prefeitura;
d) da organização administrativa e das atividades-meios da Prefeitura.
III - definição de diretrizes, compreendendo:
a) política de desenvolvimento;
b) diretrizes de desenvolvimento econômico e social;
c) diretrizes de organização territorial.
IV - instrumentação incluindo:
a) instrumento legal do plano;
b) programas relativos às atividades-fim;
c) programas relativos às atividades-meios;
d) programas dependentes da cooperação de outras entidades públicas.

Art. 101. O código de obras edificações conterá normas e diligências relativas às construções no território municipal, consignando princípios sobre segurança, funcionalidade, higiene, salubridade e estética das construções, e definirá regras sobre proporcionalidade entre ocupação e equipamento urbano.

Art. 102. O Município deverá manter articulação permanente com os demais municípios de sua região e com o Estado visando à racionalização da utilização dos recursos hídricos e das bacias hidrográficas, respeitadas as diretrizes estabelecidas pela União e pelo Estado.

Art. 103. Município, em consonância com sua política urbana e segundo o disposto em seu plano diretor deverá promover planos e programas setoriais destinados a melhorar as condições do transporte público, da circulação de veículos e da segurança do trânsito.

SEÇÃO III
POLÍTICA AGRÍCOLA

Art. 104. Política de desenvolvimento agrícola do Município, será planejada e executada, seguindo o zoneamento sócio-econômico e ecológico do Estado de Rondônia, com a participação efetiva do setor de produção, envolvendo produtores, trabalhadores rurais, consumidores, órgãos governamentais e privados ligados ao setor agropecuário.

§ 1º O disposto no "caput" deste artigo será mantido com recursos municipais constantes do orçamento anual de forma a complementar aos recursos Estadual e Federal.

§ 2º Lei complementar disciplinará o orçamento que o Município irá adotar para a programação e execução da política agrícola.

§ 3º - O Município promoverá a integração dos órgãos, para evitar paralelismo de ação e sobreposição de recursos.

Art. 105. A política de desenvolvimento agrícola tem como objetivo, o fortalecimento sócio-econômico do Município, a fixação do homem ao campo, com padrão de vida digno do ser humano, e diminuição das discrepâncias sociais da zona urbana com a rural.

Art. 106. O planejamento do desenvolvimento agrícola do Município será materializado através de planos, programas e projetos, com períodos programáticos, plurianual e anualmente, abrangendo os seguintes pontos, além de outros;

§ 1º A participação efetiva dos segmentos contemplados deve se fazer presente em todas as fases de planejamento respeitando os interesses e anseios da família rural.

§ 2º O planejamento deve ter como base programática a comunidade rural.

I - apoio financeiro e incentivos fiscais à produção agroindustrial, armazenamento e comercialização dos produtos agropecuários.

§ 3º O apoio e incentivo de que trata este inciso, só será concedido para as organizações formais de produtores rurais, desde que seu quadro social seja composto de mais de 50% (cinqüenta por cento) de pequenos produtores rurais.

I - abrangência dos benefícios sociais da zona urbana à zona rural;

II - abastecimento interno do Município e geração de excedentes exportáveis;

III - comercialização de alimentos da cesta básica, diretamente entre organização de produtores e consumidores;

IV - fiscalização de uso de solo.

Art. 107. Os alimentos que integram a merenda escolar, quando forem, custeadas pelo Município, deverão ser adquiridos diretamente das organizações de produtores, excetuado aqueles que não são produzidos e não tenham similar, em produção no Município.

Art. 108. A Assistência Técnica e Extensão Rural, será voltada aos pequenos e médios produtores rurais e suas organizações, levando-se em conta:

I - o aprimoramento do processo de tecnologia alternativa ao alcance da família rural, tendo o cuidado da não destruição e poluição do meio ambiente, mas buscando o incremento da renda líquida familiar;

II - medidas de assessoramento para o aperfeiçoamento das organizações dos produtores, da produção, do armazenamento, da agroindustrial, da comercialização, do desenvolvimento social, do auto-abastecimento alimentar e da produção de insumo e criação de animais.

Art. 109. O Município promoverá periódicas campanhas para erradicação da febre aftosa e da brucelose dentro de sua área territorial.

§ 1º Lei estabelecerá as normas de fiscalização e as sanções aplicáveis aos transgressores.

§ 2º Na elaboração da Lei aludida no parágrafo anterior, obrigatoriamente participarão as entidades representativas do setor produtivo primário no Município.

§ 3º Para atingir os objetivos prescritos neste artigo o Município poderá firmar convênios com a Secretaria de Estado da Agricultura e Abastecimento e a EMATER.

SEÇÃO IV
MEIO AMBIENTE

Art. 110. O Município deverá atuar no sentido de assegurar a todos os cidadãos o direito ao meio ambiente ecologicamente saudável e equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à qualidade de vida.

Parágrafo único. Para assegurar efetividade a esse direito, o Município deverá articular-se com os órgãos estaduais, regionais e federais competentes e ainda, quando for o caso, com outros Municípios, objetivando a solução de problemas comuns relativos à proteção ambiental.

Art. 111. O Município deverá atuar mediante planejamento, controle e fiscalização das atividades públicas ou privadas, causadoras efetivas ou potenciais de alterações significativas no meio ambiente.

Art. 112. O Município, ao promover a ordenação de seu território, definirá o zoneamento e diretrizes gerais de ocupação que assegurem a proteção dos recursos naturais em consonância com o disposto na legislação estadual pertinente.

Art. 113. A política urbana do Município e o seu plano diretor deverão contribuir para a proteção do meio ambiente, através da adoção de diretrizes adequadas de uso e ocupação do solo urbano.

Art. 114. O Município promoverá constantes campanhas de arborização e reflorestamento.

Parágrafo único. Prioritariamente o reflorestamento será implementado nas margens dos rios que banham a cidade de Pimenta Bueno, e preferencialmente serão utilizadas essências frutíferas.

Art. 115. Nas licenças de parcelamento, loteamento e localização, o Município exigirá cumprimento da Legislação de proteção, ambiental emanada da União e do Estado.

Art. 116. As empresas concessionárias ou permissionárias de serviços públicos deverão atender rigorosamente aos dispositivos de proteção ambiental em vigor sob pena de ter cassada a concessão ou permissão pelo Município.

Parágrafo único. Revogado.
(alterado pela Lei Municipal n. 1045/2003 de 17/12/2003) e (revogado o Parágrafo único por meio da emenda n. 006/2009 de 03/07/2009).

Art. 117. O Município assegurará participação das entidades representativas da comunidade no planejamento e na fiscalização de proteção ambiental, garantindo o amplo acesso dos interessados às informações sobre as fontes de poluição e degradação ambiental ao seu dispor.

Art. 118. Aquele que explorar recursos minerais fica obrigado a recuperar o meio ambiente degradado, de acordo com a solução técnica exigida pelo órgão público competente, na forma da lei.

Art. 119. São áreas de proteção permanente:

I - os igarapés;

II - as áreas de proteção das nascentes de rios;

III - as áreas que abriguem exemplares raros da fauna e flora bem como as que sirvam como local de pouso ou reprodução de espécies migratórias;

IV - as margens dos rios e lagos.

Art. 120. Ficam proibidos os desmatamentos das margens dos rios e lagos que servem ao Município de Pimenta Bueno.

§ 1º A proibição a que se refere o “Caput” deverá ser respeitada 80 metros as margens, esquerda e direita;

§ 2º Os proprietários, que já promoveram o desmatamento ficam obrigados a recomporem a perda;

§ 3º O Município disciplinará as multas ao não cumprimento da presente.

Art. 121. O Município promoverá os meios necessários para a satisfação do direito de todos a um meio ambiente ecologicamente equilibrado, nos termos da Constituição Federal.

§ 1º As práticas educacionais, culturais, desportivas e recreativas municipais terão como um de seus aspectos fundamentais a preservação do meio ambiente e da qualidade de vida da população local;

§ 2º As escolas municipais manterão disciplinas de educação ambiental e de conscientização pública para a preservação do meio ambiente.

SEÇÃO V
EDUCAÇÃO

Art. 122. A educação, direito de todos é um dever de todo Estado e da sociedade e deve ser baseada nos princípios da democracia, da liberdade de expressão, da solidariedade e do respeito aos direitos humanos, visando a constituir-se em instrumento do desenvolvimento da capacidade de elaboração e de reflexão crítica da realidade.

Art. 123. O ensino será ministrado com base nos seguintes princípios:

I - igualdade de condições para o acesso e a permanência na escola;

II - liberdade de aprender, ensinar, pesquisar e divulgar o pensamento, a arte e o saber;

III - pluralismo de idéias, de concepção pedagógica;

IV - gratuidade do ensino público em estabelecimentos oficiais;

V - valorização dos profissionais do ensino, garantindo, na forma da lei, plano de carreira para o magistério, com piso salarial profissional e ingresso no magistério público exclusivamente por concurso público de provas e títulos e regime jurídico único para todas as instituições mantidas pelo município.

VI - gestão democrática do ensino, garantida a participação de representantes da comunidade;

VII - garantia de padrão de qualidade. Cabe ao Município, suplementarmente, promover o atendimento educacional especializado aos portadores de deficiência, preferencialmente na rede regular de ensino.

Art. 124. O Município valorizará os profissionais do ensino especial e da primeira série do ensino fundamental, garantindo o acréscimo pecuniário de dois terços do vencimento para os primeiros, imediatamente, ao assumir essa modalidade de ensino e, para os segundos após dois anos de efetivo exercício da docência e comprovada aptidão.

Art. 125. O Município organizará e manterá sistema de ensino próprio com extensão correspondente às necessidades locais de educação geral e qualificação para o trabalho, respeitadas as diretrizes e as bases fixadas pela legislação federal e as disposições supletivas da legislação estadual.

Art. 126. O sistema de ensino do Município compreenderá obrigatoriamente:

I - Os serviços de Assistência Educacional, que assegurem condições de eficiência escolar aos alunos necessitados, compreendendo garantia de cumprimento da obrigatoriedade escolar mediante auxílio para aquisição de material escolar, transporte, vestuário, alimentação, tratamento médico e dentário.

II - entidades que congreguem professores e pais de alunos com objetivo de colaborar para o funcionamento eficiente de cada estabelecimento de ensino.

Art. 127. Os planos e projetos necessários à obtenção de auxílio financeiro federal aos programas de educação do Município serão elaborados pela Administração do ensino municipal com assistência técnica solicitada de órgãos competentes da administração pública e do Conselho Municipal de Educação.

Art. 128. Cabe ao Município promover o desenvolvimento cultural da comunidade local, mediante:

I - oferecimento de estímulos concretos ao cultivo das ciências, artes e letras;

II - cooperação com a União e o Estado na proteção aos locais e objetos de interesse histórico e artístico;

III - incentivo à promoção e divulgado da história, dos valores humanos e das tradições locais.

Parágrafo único. É facultado ao Município:

I - firmar convênio de intercâmbio e cooperação financeira com entidades públicas ou privadas para prestação de orientação e assistência na criação e manutenção de bibliotecas públicas na sede do Município e dos Distritos;

II - promover mediante incentivos especiais ou concessão de prêmios e bolsas, atividades e estudos de interesse local, de natureza científica ou sócio-econômica.

Art. 129. A lei disporá sobre a fixação de datas comemorativas de alta significação para o Município.

Art. 130. O ensino religioso, de matrícula facultativa, constitui disciplina dos horários das escolas oficiais do Município e será ministrado de acordo com a confissão religiosa do laudo, manifestada por ele, se for capaz, ou por seu representante legal ou responsável.

Art. 131. O Município manterá o professorado municipal em nível econômico, social e moral à altura de suas funções.

Art. 132. A Biblioteca Municipal funcionará, obrigatoriamente, aos sábados, domingos e feriados, adaptando-se a jornada de trabalho de seus servidores a esta prescrição, mediante sistema de rodízio e plantões, na forma da Lei.

Art. 133. Dentre de suas limitações financeiras, o Município buscará assegurar aos profissionais do magistério dos diferentes níveis, a concessão de bolsa de estudo ou ajuda de custo para os cursos de pós-graduação em especialização, mestrado e doutorado, mediante critérios a serem estabelecidos por Lei.

Art. 134. Aplica-se no que couber, ao Município, o disposto nos artigos 186 à 209, da Constituição do Estado.

Art. 135. A escolha de administrador escolar obedecerá aos princípios estabelecidos em Lei Federal e será feita dentre especialistas em educação ou, se não houver, dentre professores com experiência mínima de cinco anos de efetivo exercício no magistério.

Parágrafo único. Nas localidades onde não houver especialistas nem professores de formação superior, a escolha recairá sobre o que comprovar melhor qualificação.

Art. 136. O Município promoverá, anualmente, o recenseamento da população escolar e fará a chamada dos educandos.

Art. 137. O Município zelará por todos os meios ao seu alcance, pela permanência do educando na escola.

Art. 138. O calendário escolar municipal será flexível e adequado às peculiaridades regional.

Art. 139. Os currículos escolares serão adequados às peculiaridades do Município e valorizarão sua cultura e seu patrimônio histórico, artístico, cultural e ambiental.

Parágrafo único. Além das Unidades de estudos previstas no Art. 258 da Constituição Estadual, as escolas municipais oferecerão, obrigatoriamente, no ensino fundamental, a partir da sexta série, estudo das Constituições Federal, Estadual e desta Lei Orgânica.

Art. 140. O Município aplicará anualmente, nunca menos de 25% da receita resultante de impostos e das transferências recebidas do Estado e da União na manutenção e no desenvolvimento do ensino, observado o disposto no Artigo 189 da Constituição Estadual.

Parágrafo único. O Município assegura mediante rubrica no orçamento da área da Educação 2% (dois por cento) a ser aplicado especificadamente no ensino especial, para atendimento dos deficientes recolhidos por Instituições Filantrópicas devidamente regularizadas. (alterado pela da Emenda 001/1994).

Art. 141. O ensino ministrado nas escolas municipais será gratuito.

Art. 142. O Município manterá:

I - ensino fundamental, obrigatório, inclusive para os que não tiveram acesso na idade própria;

II - atendimento em creche e pré-escolar às crianças de zero a seis anos de idade;

III - ensino noturno regular, adequado às condições do educando.

SEÇÃO VI
SAÚDE

Art. 143. A saúde é direito de todos os munícipes e dever do Poder Público, assegurada mediante políticas sociais econômicas que visem a eliminação do risco de doenças e outros agravos e ao acesso universal e igualitário às ações e serviços para a sua promoção e recuperação.

Art. 144. Para atingir os objetivos estabelecidos no artigo anterior, o Município promoverá por todos os meios ao seu alcance:

I - condições dignas de trabalho, saneamento, moradia, alimentação, educação, transporte e lazer;

II - respeito ao meio ambiente e controle da poluição ambiental;

III - acesso universal e igualitário de todos os habitantes do Município às ações e serviços de promoção, proteção e recuperação da saúde, sem qualquer discriminação.

Art. 145. As ações de saúde são de relevância pública, devendo sua execução ser feita preferencialmente através de serviços públicos e, complementarmente através de serviços de terceiros.

Parágrafo único. É vedado ao Município cobrar do usuário pela prestação de serviços de assistência à saúde mantidas pelo Poder Público ou contratados com terceiros.

Art. 146. Os Servidores da saúde da área sanitária deverão ter facilitado o acesso às residências e locais que interessem ao seu trabalho, mediante apresentação de documentos que o identifique.

Parágrafo único. Para dar cumprimento ao que se refere o "caput" deste artigo, em caso de impedimento, a autoridade sanitária deverá solicitar a autoridade judiciária, garantias para realização dos serviços.

Art. 147. São, atribuições do Município, no âmbito do Sistema único de Saúde:

I - planejar, organizar, gerir, controlar e avaliar as ações e os serviços de saúde;

II - planejar, programar e organizar a rede regionalizada e hierarquizada do SUS, em articulação com a sua direção estadual;

III - gerir, executar, controlar e avaliar as ações referentes às condições e aos ambientes de trabalho;

IV - executar serviços de:

a) vigilância epidemiológica;

b) vigilância sanitária;

c) alimentação e nutrição;

v) planejar e executar a política de saneamento básico em articulação com o Estado e a União;

VI - executar a política de insumos e equipamentos para a saúde;

VII - fiscalizar as agressões ao meio ambiente que tenham repercussão sobre a saúde humana e atuar, junto aos órgãos estaduais e federais competentes para controlá-las;

VIII - formar consórcios intermunicipais de saúde;

IX - gerir laboratório público de saúde;

X - avaliar e controlar a execução de convênios e contratos, celebrados pelo Município, com entidades privadas prestadoras de serviços de saúde;

XI - autorizar a instalação de serviços privados de saúde e fiscalizar-lhes o funcionamento.

Art. 148. As ações e os serviços de saúde realizados no Município integram uma rede organizada de acordo com as seguintes diretrizes:

I - comando único exercido pela Secretaria Municipal de Saúde ou equivalente;

II - integridade na prestação das ações de saúde;

III - organização de distritos sanitários com a locação de recursos técnicos e práticas de saúde adequadas à realidade epidemiológica local;

IV - participação de entidades representativas dos usuários, dos trabalhadores de saúde e dos representantes governamentais na formulação, gestão e controle da política municipal e das ações de saúde através de Conselho Municipal de Saúde de caráter deliberativo e paritário;

V - direito do indivíduo de obter informações e esclarecimentos sobre assuntos pertinentes a promoção, proteção e recuperação de sua saúde e da coletividade.

Parágrafo único. Os limites dos distritos sanitários referidos no inciso III constarão do Plano Diretor de Saúde e serão fixados segundo os seguintes critérios:

I - área geográfica de abrangência;

II - a discrição de clientela;

III - resolutividade de serviços à disposição da população.

Art. 149. O Prefeito convocará anualmente o Conselho Municipal de Saúde para avaliar a situação do Município, com ampla participação da sociedade, e fixar as diretrizes gerais da política de saúde do Município.

Art. 150. A lei disporá sobre a organização e o funcionamento do Conselho Municipal de Saúde que terá as seguintes atribuições:

I - formular a política municipal de saúde;

II - planejar e fiscalizar a distribuição dos recursos destinados à saúde;

III - aprovar a instalação e o funcionamento de novos serviços públicos ou privados de saúde, atendidas as diretrizes do plano municipal de saúde.

Art. 151. As instituições privadas poderão participar de forma complementar das ações e serviços de saúde, mediante contrato de direito público ou convênio, tendo preferências as entidades filantrópicas e as sem fins lucrativos.

Art. 152. O Sistema Único de Saúde no âmbito do Município será financiado com recursos do orçamento do Município do Estado, da União e da seguridade social, além de outras fontes.

§ 1º Os recursos destinados às ações e aos serviços de saúde do Município constituirão o fundo Municipal de Saúde, conforme dispuser a lei.

§ 2º É vedada a destinação de recursos públicos para auxílio ou subvenções às instituições privadas com fins lucrativos.

SEÇÃO VII
DO DEFICIENTE, DA CRIANÇA E DO IDOSO

Art. 153. A Servidora municipal que for mãe, tutora, curadora ou responsável pela criação, educação e proteção de portadoras de deficiência física ou de excepcionais que estejam sobre tratamento terapêutico, terá direito a ser dispensada do cumprimento até cinqüenta por cento da carga horária semanal, sem prejuízo de sua remuneração.

§ 1º Considera-se deficiente ou excepcional, para fins deste artigo, pessoas de qualquer idade ou condição, portadora de deficiência física ou mental comprovada e que tenha dependência sócio-educacional.

§ 2º A servidora beneficiada terá a concessão de que trata este artigo pelo prazo de um ano, renovada automaticamente, persistindo, comprovadamente, a condição.

Art. 154. A lei disporá sobre as normas de construção dos logradouros dos edifícios de uso públicos ou sua adaptação e a adaptação dos veículos de transporte coletivo a fim de garantir acesso adequado às pessoas portadoras de deficiência física, mental ou sensorial.

Art. 155. O Município criará programa de prevenção e atendimento especializado para os portadores de deficiência física, mental ou sensorial, bem como de integração social do adolescente portador de deficiência, mediante o treinamento para o trabalho e a convivência, e a facilitação de acesso aos bens e serviços coletivos, com a eliminação de preconceitos e obstáculos arquitetônicos.

§ 1º O Município promoverá programas especiais para capacitar a mão de obra do deficiente e sua colocação no mercado de trabalho.

§ 2º Para a execução desses programas, o Município poderá manter convênios com demais poderes públicos, entidades de classe, empresas comerciais e industriais ou de prestação de serviços.

Art. 156. O Município promoverá programa de assistência à criança e ao idoso.

Art. 157. Aos maiores de sessenta e cinco anos, aos aposentados e aos deficientes é garantido gratuidade do transporte coletivo urbano e rural.

Parágrafo único. Lei definirá critérios para obtenção do benefício de que trata este artigo.

SEÇÃO VIII
DO ESPORTE DO LAZER E DO TURISMO

Art. 158. É dever da municipalidade fomentar prática desportiva na zona rural e urbana através da destinação de recursos públicos para a promoção prioritária do desporto educacional, como direito de cada um e como forma de educação, observados:

I - o tratamento diferenciado para o desporto profissional e não profissional;

II - autonomia das entidades desportivas, dirigentes e associação quanto sua organização e funcionamento.

Art. 159. O Município fica obrigado a fazer reservas diárias e construção de praças e campos de esportes nos projetos de urbanização e unidades escolares, nas zonas rural e urbana bem como, desenvolvimento de programas e construção de quadras para prática de esporte comunitário.

Art. 160. O Poder Público incentivará o lazer reconhecendo-o como forma de promoção social.

Art. 161. Os deficientes físicos terão acesso gratuito a estádios, ginásios, quadras, bem como a todos os locais em que se realizem eventos esportivos oficiais.

Art. 162. O Município proporcionará meios de recreação sadia e construtiva à comunidade, mediante:

I - reserva de espaços verdes ou livres, em forma de parques, bosques, jardins, praias e assemelhados como base física da recreação urbana;

II - construção e equipamento de parques infantis, centros de juventude e edifícios de convivência comunal;

III - aproveitamento e adaptação de rios, vales, colinas, montanhas, lagos, matas e outros recursos naturais, como locais de passeio e distração.

Art. 163. Os serviços Municipais de esporte e recreação articular-se-ão com as atividades culturais no Município, visando à implantação e do desenvolvimento do turismo.

Art. 164. Aplica-se, no que couber, ao desporto e ao lazer do Município o disposto nos artigos 210 à 217 da Constituição do Estado.

Art. 165. O Município apoiará as práticas esportivas na comunidade, mediante estímulos especiais, auxílio na aquisição de materiais, bem como no deslocamento de equipes amadoras em competições intermunicipais e estaduais.

Art. 166. Caberá ao Município adequar as praças de esportes dando-lhes condições para a realização dos eventos como também legalizar para a prática oficial os reparos das praças, como segurança, gramado, cabines e luminárias para a prática noturna.

Art. 167. As praças poliesportivas, estádios ou ginásios de esportes construídos após a promulgação desta Lei Orgânica deverão sempre ter o nome de pessoa ligada ao esporte municipal.

Art. 168. Será definido em lei, recursos destinados a bolsa de estudo para o ensino fundamental, para os que demonstrarem insuficiência de recursos, quando houver falta de vagas e

cursos regulares da rede pública na localidade da residência do educando, ficando o Município obrigado a investir prioritariamente na expansão de sua rede na localidade.

SEÇÃO IX
DOS ÍNDIOS

Art. 169. É de responsabilidade do Município, com a cooperação técnica e financeira do Estado, a preservação do meio ambiente, a proteção dos recursos naturais, de forma a evitar o seu esgotamento e a manutenção do equilíbrio ecológico, para o uso e fruição das gerações presentes e futuras.

Art. 170. Aplica-se no que couber, à preservação do meio ambiente a da cultura indígena, no Município, o disposto nos artigos 218 a 233 da Constituição do Estado.

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 1º Até que o Município tenha condições de atender à demanda de vagas no ensino fundamental e na pré-escola, não será permitida a manutenção de escolas de ensino médio e superior.

Art. 2º Ficam criados os Conselhos abaixo, cujos objetivos, formação e atribuições serão definidas em Lei:

I - Conselho Municipal de Educação;
II - Conselho Municipal de Saúde;
III - Conselho Comunitário;
IV - Conselho Municipal de Defesa dos Direitos da Mulher;
V - Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente;
VI - Conselho Municipal da Defesa dos Direitos da Criança e do Adolescente;
VII - Conselho Municipal de Direitos Humanos. (alterado pela Emenda 076/1997).
VIII - Conselho Municipal Anti-drogas. (alterado pela Emenda 012/2002).

Art. 3º Os servidores municipais da Administração direta, autárquica e das fundações públicas, em exercício na data da Promulgação da Constituição Federal, há pelo menos cinco anos continuados, e que não tenham sido admitidos na forma regulada no Art. 37 da Constituição Federal, são considerados estáveis no serviço público.

Art. 4º Todos os Códigos do Município deverão ser publicados até trinta e um de dezembro de 1.990.

Art. 5º Lei Complementar disciplinará a ação do Município na defesa do direito do Consumidor, nos termos da Lei.

Art. 6º O Prefeito Municipal e o Vice-Prefeito prestarão compromisso de manter, defender e cumprir esta Constituição, no ato e na data de sua promulgação.

Art. 7º Esta Lei Orgânica, aprovada e assinada pelos integrantes da Câmara Municipal, será promulgada pela Mesa e entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Pimenta Bueno, 28 de Março de 1.990.

ROUSCELINO PASSOS BORGES - PRESIDENTE

JOSIAS MUNIZ DE ALMEIDA – VICE- PRESIDENTE
IRACI BERTOLETTE – 1ª SECRETÁRIA
AUGUSTO TUNES PLAÇA – 2º SECRETÁRIO
DEMAIS VEREADORES:
DOUGLAS SALLES – VEREADOR - PDS
MARIA APARECIDA DA SILVA RODRIGUES – VEREADORA - PDS
ALMIRANDO DE CARVALHO SOARES – VEREADOR - PL
ADEMIR BRASIL CRIVELLI – VEREADDOR - PMDB
HELENITO BARRETO PINTO – VEREADOR - PDS
DIRCEU DE OLIVEIRA – VEREADOR - PMB
ALUÍSIO ALVES ZANOL – VEREADOR - PT
PAULO ADAIL BRITO PEREIRA – VEREADOR - PMDB
VICENTE PINHEIRO DE SOUZA – VEREADOR – PDT

EMENDA MODIFICATIVA N. 007/1992
REF: LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO
AUTORIA: TODOS OS VEREADORES

Modifica-se o Art. 40 da Lei Orgânica Municipal, passando a ter a seguinte redação:

"Art. 40 - A Câmara Municipal é composta de 13 (treze) representantes do povo, eleitos pelo sistema proporcional, mediante ao voto direto e secreto, com mandato de 04 (quatro) anos".

Plenário das Deliberações Judismar Luiz Fuzari em, 09/04/1992.

AUGUSTO TUNES PLAÇA - VEREADOR - PFL
DOUGLAS SALLES - VEREADOR - PDS
ROUSCELINO PASSOS BORGES - RUSSO - VEREADOR - PMDB
ALUÍSIO ALVES ZANOL - VEREADOR - PMDB
MARIA APARECIDA DA SILVA RODRIGUES - VEREADORA - PSDB
IRACI BERTOLETE - VEREADORA - PMDB
PAULO ADAIL BRITO PEREIRA - VEREADOR - PSDB
HELENITO BARRETO PINTO - VEREADOR - PSDB
JOSIAS MUNIZ DE ALMEIDA - VEREADOR - PDS
VICENTE PINHEIRO DE SOUZA - VEREADOR - PDS
DIRCEU DE OLIVEIRA - VEREADOR - PTR
ADEMIR BRASIL CRIVELLI - VEREADOR - PMDB
ALMIRANDO DE CARVALHO SOARES - VEREADOR - PDT

EMENDA MODIFICATIVA N. 025/1993
REF: LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO
AUTORIA: TODOS OS VEREADORES.

Art. 1º - O Inciso XIII do Art. 6º passará a ter a seguinte redação:

"XIII - Somente será concedido alvará de funcionamento para médicos, cirurgiões dentistas, bioquímicos, engenheiros e advogados, após a devida comprovação do requerente em formação de nível superior e inscrição profissional junto ao seu respectivo Conselho do Estado".

Art. 2º - O Inciso V do Art. 8º passará a ter a seguinte redação:

"V - Os Cargos em Comissão e as Funções de Confianças serão exercidos, preferencialmente, por servidores, ocupantes de Cargo de Carreira técnica ou profissional, ou ainda, por portadores de experiência anterior ou mesmo ex-Vereador, nos casos e condições previstas em Lei".

Art. 3º - O Art. 44 passa a ter a seguinte redação:

"Art. 44 - Os Vereadores reunir-se-ão na Sede do Município, em Sessões Públicas, realizadas no imóvel a eles destinado, no período de 15 de fevereiro a 30 de junho e de 1º de agosto a 15 de dezembro de cada ano".

Art. 4º - O Art. 53 passa a ter a seguinte redação:

"Art. 53 - O Prefeito Municipal poderá solicitar urgência para a apreciação de Projetos de sua iniciativa. Nessa hipótese, se a Câmara Municipal não se manifestar, em até 30 (trinta) dias sobre a preposição será esta incluída na Ordem do Dia, sobrestando-se a deliberação quanto aos demais assuntos, para que se ultime a votação, exceto no caso do parágrafo 4º , do Art. 54, desta Lei".

Art. 5º - O Art. 65 passará a ter a seguinte redação:

"Art. 65 - Em caso de impedimento do Prefeito e do Vice-Prefeito, ou na vacância dos respectivos cargos, será chamado para o exercício do Cargo de Prefeito, o Presidente da Câmara Municipal".

Parágrafo único - O § 1º do Art. 65 terá a seguinte redação:

"§ 1º - Se o convocado de que trata o "Caput" deste Artigo não quiser ou não puder assumir, a "Câmara Municipal", por maioria absoluta de votos, presente a maioria de seus Membros, elegerá imediatamente, dentre os demais Vereadores, um Prefeito Substituto, "pro-tempore", cuja escolha não poderá recair em Vereador que tenha sido eleito Prefeito no período imediatamente anterior, o qual, porém, se ocorrer a hipótese o desejar, poderá votar nesta eleição".

Art. 6º - A alínea "C" do Artigo 66 passa a ter a seguinte redação:

"c) - perda do mandato".

Art. 7º - O Parágrafo 7º do Art. 66 passará a ter a seguinte redação:

"§ 7º - Para a confirmação do Prefeito substituto no Cargo, nos termos do Art. 65, § 3º, são exigidos 2/3 de votos favoráveis da Câmara".

Plenário das Deliberações Judismar Luiz Fuzari em, 16/04/1993.

AUGUSTO TUNES PLAÇA - PRESIDENTE
MARIA INÊS ZANOL - VICE-PRESIDENTE
ELIAS JOSIAS DA SILVA - 1º SECRETÁRIO
MARIA DA PENHA ESCOBAR KOJO - 2ª SECRETÁRIA
JOSIAS MUNIZ DE ALMEIDA - VEREADOR
MILTHOR FERNANDES MONTRENIL - VEREADOR - PDT
PAULO ADAIL BRITO PEREIRA - VEREADOR - PSDB
ADIR DE LARA - VEREADOR - PTR
VICENTE PINHEIRO DE SOUZA - VEREADOR - PDS
ELIAS ALVES DAMACENA - VEREADOR - PDC
WILDES SOARES CARVALHO - VEREADORA - PDS
ROUSCELINO PASSOS BORGES - VEREADOR - PMDB
JOSÉ PEDRO DAS NEVES - PSDB

EMENDA SUPRESSIVA N. 026/1993.
REF: LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO - RO
AUTORIA: TODOS OS VEREADORES

SUPRIME-SE O INCISO IX DO ARTIGO 8º.

"IX - Suprimido.

Parágrafo único - O Inciso X do Art. 8º passará a ser Inciso IX; o "Inciso XI passará a ser o Inciso X; o Inciso XII passará a ser o Inciso XI; o Inciso XIII passará a ser o Inciso XII; O Inciso XIV passará a ser o Inciso XIII; o Inciso XV passará a ser o Inciso XIV; o Inciso XVI passará a ser XV; o Inciso XVII passará a ser o XVI; o Inciso XVIII passará a ser XVII; o Inciso XIX passará a ser o Inciso XVIII; o Inciso XX passará a ser o Inciso XIX; e o Inciso XXI passará a ser o Inciso XX.

Plenário das Deliberações Judismar Luiz Fuzari em, 16/04/1993.

AUGUSTO TUNES PLAÇA - PRESIDENTE
MARIA INÊS ZANOL - VICE-PRESIDENTE
ELIAS JOSIAS DA SILVA - VEREADOR PDT
MARIA DA PENHA E. KOJO - VEREADORA - PT
JOSIAS MUNIZ DE ALMEIDA - VEREADOR
MILTHOR FERNANDES MONTRENIL - VEREADOR - PDT
PAULO ADAIL BRITO PEREIRA - VEREADOR - PSDB
ADIR DE LARA - VEREADOR - PTR
VICENTE PINHEIRO DE SOUZA - PDS
ELIAS ALVES DAMACENA - VEREADOR - PDC
WILDES SOARES CARVALHO - VEREADOR - PDS
ROUSCELINO PASSOS BORGES - VEREADOR - PMDB
JOSÉ PEDRO DAS NEVES - VEREADOR - PSDB

EMENDA ADITIVA N. 027/1993
REF: LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO
AUTORIA: TODOS OS VEREADORES

ACRESÇA-SE O PARÁGRAFO ÚNICO NO ARTIGO 59, QUE TERÁ A SEGUINTE REDAÇÃO:

"Parágrafo único - A Câmara terá o prazo máximo de 60(sessenta) dias a contar do recebimento do Parecer Prévio do Tribunal de Contas competente, para tomar e julgar as contas do Prefeito e da Mesa do Legislativo, observadas as normas internas".

Plenário das Deliberações Judismar Luiz Fuzari em, 16/04/1993.

AUGUSTO TUNES PLAÇA - PRESIDENTE
MARIA INÊS ZANOL - VICE-PRESIDENTE
ELIAS JOSIAS DA SILVA - VEREADOR-PDT
MARIA DA PENHA KOJO - VEREADORA -PT
JOSIAS MUNIZ DE ALMEIDA - VEREADOR
MILTHOR FERNANDES MONTRENIL - VEREADOR - PDT
PAULO ADAIL BRITO PEREIRA - VEREADOR - PSDB
ADIR DE LARA - VEREADOR - PTR
VICENTE PINHEIRO DE SOUZA - VEREADOR - PDS
ELIAS ALVES DAMACENA - VEREADOR - PDC
WILDES SOARES CARVALHO - VEREADORA - PDS
ROUSCELINO PASSOS BORGES - VEREADOR - PMDB
JOSÉ PEDRO DAS NEVES - VEREADOR - PSDB

EMENDA ADITIVA N. 001/1994
REF: LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO
AUTORIA: TODOS OS VEREADORES

ACRESÇA-SE O PARÁGRAFO ÚNICO NO ARTIGO 140, QUE TERÁ A SEGUINTE REDAÇÃO:

"Parágrafo único - O Município assegura mediante rubrica no orçamento da área da Educação 2%(dois por cento) a ser aplicado especificadamente no ensino especial, para atendimento dos deficientes recolhidos por Instituições Filantrópicas devidamente regularizadas.

Plenário das Deliberações Judismar Luiz Fuzari em, 30/03/1994.

MILTHOR FERNANDES MONTRENIL - VEREADOR - PDT
PAULO ADAIL BRITO PEREIRA - VEREADOR - PSDB
ROUSCELINO PASSOS BORGES - VEREADOR - PMDB
ADIR DE LARA - VEREADOR - PTR
AUGUSTO TUNES PLAÇA - VEREADOR - PMDB
JOSIAS MUNIZ DE ALMEIDA - VEREADOR-PMDB
VICENTE PINHEIRO DE SOUZA - VEREADOR - PPR
MARIA DA PENHA E. KOJO - VEREADORA - PT
WILDES SOARES CARVALHO - VEREADORA - PPR
MARIA INÊS B. DA SILVA ZANOL - VEREADORA - PSB
ELIAS ALVES DAMACENO - VEREADOR - PPR
JOSÉ PEDRO DAS NEVES - VEREADOR - PSDB
ELIAS JOSIAS DA SILVA - VEREADOR - PDT

SUBEMENDA N. 001/1995
REF.: EMENDA ADITIVA N. 003/1995

Modifica-se no Art. 66, parágrafo 3º que passa a ter a seguinte redação:

§ 3º - Vagando os cargos de Prefeito e do Vice-Prefeito, ou sendo os seus titulares declarados impedidos, nos termos das alíneas a,b,c,f,l, deste artigo, se a última se der após decorridos 450(quatrocentos e cinqüenta) dias, ou mais de mandato far-se-á eleição pela Câmara pelo voto favorável de 2/3(dois terços) de seus membros, no prazo de 10(dez) dias depois de aberta a última vaga, e o Vereador eleito cumprirá o restante do mandato.

Plenário das Deliberações Judismar Luiz Fuzari em, 15/06/1995.

ROUSCELINO PASSOS BORGES - VEREADOR - PMDB
ELIAS ALVES DAMACENA - VEREADOR - PFL
PAULO ADAIL BRITO PEREIRA - VEREADOR - PSDB
ADIR DE LARA - VEREADOR - PTR
JOSÉ PEDRO DAS NEVES - VEREADOR - PSDB
MILTHOR FERNANDES MONTRENIL - VEREADOR - PDT
MARIA LÚCIA LOPES TEIXEIRA - VEREADORA - PFL
DIRCEU DE OLIVEIRA - VEREADOR - PTR
VICENTE PINHEIRO DE SOUZA - VEREADOR - PMDB

SUBEMENDA N. 001/1997
REF: EMENDA MODIFICATIVA N. O66/1997
AUTORIA: TODOS OS VEREADORES

Com fulcro no Art. 50, Inciso I, da Lei Orgânica do Município de Pimenta Bueno, a Câmara Municipal de Pimenta Bueno resolveu emendar o Inciso XVIII, do Art. 75 da Lei Orgânica do Município, dando-lhe nova redação assim disposta:

"Inciso XVIII - Colocar à disposição da Câmara Municipal, impreterivelmente até o dia 27(vinte e sete) de cada mês, o valor por ela requisitado, até o limite do duodécimo de toda sua dotação orçamentária referente ao mesmo período".

Plenário das Deliberações Judismar Luiz Fuzari em, 19/11/1997.

RODNEI LOPES PEDROSO - VEREADOR - PPB
JOÃO RICARDO G. DE MENDONÇA - VEREADOR - PSC
MARIA ANGÉLICA DE PRÓSPERO - VEREADORA - PPB
LUIZ DO CARMO DE JESUS - VEREADOR - PMDB
VICENTE PINHEIRO DE SOUZA - VEREADOR - PMDB
ANANIAS PEREIRA DE JESUS - VEREADOR - PMDB
PAULO ADAIL BRITO PEREIRA - VEREADOR - PSDB
JOSÉ PEDRO DAS NEVES - VEREADOR - PSDB
LAÉRCIO ALVES DE ASSIS - VEREADOR - PV
ELIAS JOSIAS DA SILVA - VEREADOR - PSDB
LUCINEI BERTAN - VEREADOR - PSC
JOSÉ IRINEU CARDOSO FERREIRA - VEREADOR - PT
ADILSON DA SILVA - VEREADOR - PTB

EMENDA ADITIVA N. 076/1997
REF. LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO

ADICIONA-SE O INCISO VII AO ARTIGO 2º DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS DA LOM - LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO, COM A SEGUINTE REDAÇÃO:

Art. 2º - ...

I - ...
II - ...
III - ...
IV - ...
V - ...
VI - ...
VII - Conselho Municipal de direitos humanos

Plenário das Deliberações Judismar Luiz Fuzari em, 15/12/1997.

JOSÉ IRINEU CARDOSO - VEREADOR - PT
PAULO ADAIL BRITO PEREIRA - VEREADOR - PSDB
LAÉRCIO ALVES DE ASSIS - VEREADOR - PV
JOÃO RICARDO G. DE MENDONÇA - VEREADOR - PSC
ADILSON DA SILVA - VEREADOR - PTB
ELIAS JOSIAS DA SILVA - VEREADOR - PSB
LUCINEI BERTAN - VEREADOR - PSC
VICENTE PINHEIRO DE SOUZA - VEREADOR - PMDB
JOSÉ PEDRO DAS NEVES - VEREADOR - PMDB
MARIA ANGÉLICA DE PRÓSPERO - VEREADORA – PPB

EMENDA MODIFICATIVA N. 033/2000
AUTORIA: TODOS OS VEREADORES
REF. A LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO

ALTERA O ARTIGO 40 DA LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO – RO., DANDO-LHE NOVA REDAÇÃO ASSIM DISPOSTA:

"Art. 40º - A CÂMARA MUNICIPAL É COMPOSTA POR 10 (DEZ) REPRESENTANTES DO POVO, ELEITOS PELO SISTEMA PROPORCIONAL, MEDIANTE O VOTO DIRETO E SECRETO, COM MANDATO DE 04 (QUATRO) ANOS".

Plenário das Deliberações Judismar Luiz Fuzari em, 04/12/2000.

LUCINEI BERTAN - VEREADOR - PTB
PAULO ADAIL BRITO PEREIRA - VEREADOR - PPB
ELIAS JOSIAS DA SILVA - PSB
ANANIAS PEREIRA DE JESUS – PPB
RODNEI LOPES PEDROSO – PPB
ARLINDO MARTINS BIAZATI – PTB
MARIA ANGÉLICA DE PRÓSPERO – PPB
LUIZ DO CARMO DE JESUS - PPB
ADILSON DA SILVA - VEREADOR - PSB
JOSÉ PEDRO DAS NEVES - VEREADOR - PMDB
VICENTE PINHEIRO DE SOUZA – PMDB
MARIA DA PENHA ESCOBAR KOJO – PT

EMENDA MODIFICATIVA N. 012/2002
AUTORIA: TODOS OS VEREADORES
REF. A LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO

ADICIONA-SE O INCISO VIII AO ARTIGO 2º QUE TRATA DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS DA LOM _ LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO, COM A SEGUINTE REDAÇÃO:

Art. 2º - ...
I _ ...
II _ ...
III _ ...
IV _ ...
V _ ...
VI _ ...
VII _ ...
VIII _ Conselho Municipal Anti-drogas.

Plenário das Deliberações Judismar Luiz Fuzari em, 29/11/2002.

MARIA APARECIDA GOMES - PSB
LUCINEI BERTAN - PSB
VILSON BORSUK - PSB
LAÉRCIO ALVES DE ASSIS – PSB
LUIZ DO CARMO DE JESUS
VICENTE PINHEIRO DE SOUZA – PMDB
RODNEI LOPES PEDROSO – PPB
JOSÉ PEDRO DAS NEVES – PTB
ANANIAS PEREIRA DE JESUS – PPB
VALDIR SECCHI – PSDB
ADÃO TEIXEIRA AZEVEDO – S/PARTIDO
VEREADOR CABO SILVA – S/ PARTIDO
PAULO ADAIL BRITO PEREIRA – S/ PARTIDO

EMENDA MODIFICATIVA N. 016/2003
AUTORIA: DO VEREADOR PAULO ADAIL E DEMAIS VEREADORES
REF: LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO

ALTERA O ARTIGO 40 DA LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO – RO, DANDO-LHE NOVA REDAÇÃO ASSIM DISPOSTA:

"Art. 40º - A CÂMARA MUNICIPAL É COMPOSTA POR 13 (TREZE) REPRESENTANTES DO POVO, ELEITOS PELO SISTEMA PROPORCIONAL, MEDIANTE O VOTO DIRETO E SECRETO, COM MANDATO DE 04 (QUATRO) ANOS".

Plenário das Deliberações Judismar Luiz Fuzari em, 14/08/2003.

PAULO ADAIL BRITO PEREIRA - VEREADOR
VICENTE PINHEIRO DE SOUZA – VEREADOR PMDB
JOSÉ PEDRO DAS NEVES – VEREADOR PTB
EBER FERREIRA AVES – VEREADOR
LAÉRCIO ALVES DE ASSIS – VEREADOR PSB
ADÁO TEIXEIRA AZEVEDO – VEREADOR
LUCINEI BERTAN – VEREADOR PSB
LUIZ DO CARMO DE JESUS – VEREADOR
VALDIR SECCHI – VEREADOR
RODNEI LOPES PEDROSO – VEREADOR – PFL
VEREADOR CABO SILVA – VEREADOR
ANANIAS PEREIRA DE JESUS – VEREADOR
VILSON BORSUK – VEREADOR

Lei n. 1045/2003. De, 17 de dezembro de 2003.

DISPÕE SOBRE A ALTERAÇÃO DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 116 DA LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO.

A PREFEITA DO MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO – RO, MARIA INÊS BAPTISTA DA SILVA ZANOL, no uso de suas atribuições legais que lhe são conferidas por lei,

FAZ SABER que a **CAMÂRA MUNICIPAL DE PIMENTA BUENO-RO,** aprovou e eu sanciono a seguinte:

LEI

Art. 1º Fica alterado o parágrafo único do artigo 116 da Lei Orgânica do Município de Pimenta Bueno – RO, que passa ter a seguinte redação:

"Art. 116 - ...

Parágrafo único – As concessões de serviço público serão concedidas pelo prazo máximo de 20 (vinte) anos, autorizada em lei específica para cada concessão, tendo seu prazo definido em decreto regulamentar."

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Pimenta Bueno, 17 de Dezembro de 2003.

MARIA INÊS BAPTISTA DA SILVA ZANOL
PREFEITA MUNCIPAL

O parágrafo único dessa Lei, foi revogado por meio da Emenda a Lei Orgânica n. 006/2009, de 03/07/2009.

EMENDA A LEI ORGÂNICA N. 001/2004

AUTORIA: VEREADORES LUIZ DO CARMO, VALDIR SECCHI, CABO SILVA, ANANIAS PEREIRA, VICENTE PINHEIRO, ADÃO TEIXEIRA E PAULO ADAIL.

REFERENTE: Alteração no Art. 37 da Lei Orgânica do Município de Pimenta Bueno e Parágrafo único, que passam a ter as seguintes redações:

"Art. 37. A remuneração dos Vereadores, Prefeito, Vice-Prefeito e Secretários Municipais, será fixada pela Câmara Municipal no último ano de cada Legislatura, até 30 (trinta) dias antes das eleições Municipais, a vigorar para a legislatura subseqüente".

"**Parágrafo único.** A remuneração do Vereador tem como teto a do Prefeito, observando-se os dispositivos constitucionais."

Pimenta Bueno – RO., em 21/06/2004.

LUIZ DO CARMO DE JESUS
PRESIDENTE

VALDIR SECCHI
VICE-PRESIDENTE

VEREADOR CABO SILVA
1ºSECRETÁRIO

ANANIAS PEREIRA DE JESUS
2º SECRETÁRIO

VICENTE PINHEIRO DE SOUZA
VEREADOR – PMDB

ADÃO TEIXEIRA AZEVEDO
VEREADOR - PSB

PAULO ADAIL BRITO PEREIRA
VEREADOR – PTB

EMENDA MODIFICATIVA N. 002/2004
AUTORIA: DOS VEREADORES LUIZ DO CARMO, VALDIR SECCHI, CABO SILVA, ANANIAS PEREIRA, VICENTE PINHEIRO, ADÃO TEIXEIRA, PAULO ADAIL, EBER FERREIRA, LUCINEI BERTAN VILSON BORSUK, LAÉRCIO ALVES, RODNEI PEDROSO E JOSÉ PEDRO.
REF. A LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO

ALTERA O ARTIGO 40 DA LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO – RO., DANDO-LHE NOVA REDAÇÃO ASSIM DISPOSTA:

"Art. 40º - A CÂMARA MUNICIPAL É COMPOSTA POR 09 (NOVE) REPRESENTANTES DO POVO, ELEITOS PELO SISTEMA PROPORCIONAL, MEDIANTE O VOTO DIRETO E SECRETO, COM MANDATO DE 04 (QUATRO) ANOS".

Plenário das Deliberações Judismar Luiz Fuzari em, 02/08/2004.

LUIZ DO CARMO DE JESUS – VEREADOR
VALDIR SECCHI – VEREADOR
VEREADOR CABO SILVA – VEREADOR
ANANIAS PEREIRA DE JESUS – VEREADOR
VICENTE PINHEIRO DE SOUZA – VEREADOR
ADÃO TEIXEIRA AZEVEDO – VEREADOR
PAULO ADAIL BRITO PEREIRA – VEREADOR
EBER FERREIRA AVES – VEREADOR
LUCINEI BERTAN – VEREADOR
VILSON BORSUK – VEREADOR
LAÉRCIO ALVES DE ASSIS – VEREADOR
RODNEI LOPES PEDROSO – VEREADOR
JOSÉ PEDRO DAS NEVES – VEREADOR

Lei n. 1244/2005. De, 31 de Agosto de 2005.

ALTERA A REDAÇÃO DO ART. 87, CAPUT, PARÁGRAFOS 1º E 2º, ACRESCENTANDO OS INCISOS I, II, III E IV E DÁ NOVA REDAÇÃO AO ART. 88 DA LEI ORGÂNICA MUNICIPAL E REVOGA A LEI N. 885/2001 DE 07 DE JULHO DE 2005.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO – RO, AUGUSTO TUNES PLAÇA, no uso de suas atribuições legais que lhe são conferidas por lei,

FAZ SABER que a **CAMÂRA MUNICIPAL DE PIMENTA BUENO-RO,** aprovou e eu sanciono a seguinte:

LEI

Art. 1º Fica alterada a redação do Art. 87, caput, parágrafos 1º e 2º, acrescentando os incisos I, II, III e IV, da Lei Orgânica do Município, que passa ter a seguinte redação:

"Art. 87 Os Projetos de Lei do Plano Plurianual, da Lei de Diretrizes Orçamentárias e da Lei Orçamentária Anual, serão enviados pelo Poder Executivo ao Legislativo Municipal, nos seguintes prazos".

I _ o Projeto de Lei do Plano Plurianual até 30 (trinta) de Setembro do primeiro ano de mandato do prefeito e devolvido para sanção até 15 (quinze) de dezembro do corrente ano;

II _ o Projeto de Lei das Diretrizes Orçamentárias, elaborada no primeiro ano de mandato seguirá o mesmo prazo para o Projeto de Lei do Plano Plurianual;

III _ o Projeto de Lei das Diretrizes Orçamentárias dos três últimos exercícios de mandato, anualmente até 15 (quinze) de maio e devolvido para sanção até 30 (trinta) de Junho do ano que o precede;

IV _ o Projeto de Lei do Orçamento Anual até 30 (trinta) de Outubro e devolvido para sanção até 15 (quinze) de Dezembro do ano que o precede;

§ 1º Se os projetos não forem recebidos nos prazos fixados neste artigo, a Câmara Municipal considerará como proposta as Leis do Plano Plurianual, Diretrizes Orçamentárias e Lei Orçamentária Anual que se encontrarem vigentes.

§ 2º O Executivo poderá enviar mensagem a Câmara Municipal, para propor modificações dos projetos, enquanto não estiver concluída a votação da parte cuja alteração será proposta".

Art. 2º Altera o Artigo 88 da Lei Orgânica do Município que passará a ter a seguinte redação:

"**Art. 88** Se os projetos a que se refere o Art. 87 desta Lei não forem aprovados dentro de seus respectivos prazos, serão convocadas sessões extraordinárias não remuneradas, quantas forem necessárias para sua aprovação".

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na ata de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Pimenta Bueno, 31 de Agosto de 2005.

AUGUSTO TUNES PLAÇA
PREFEITO MUNCIPAL

Revogada por meio da Emenda a Lei Orgânica . 006/2009 de 03/07/2009) a Alínea "a" do Inciso VII, Art. 5º).

EMENDA A LEI ORGÂNICA N. 002/2006

AUTORIA: VEREADORES ANANIAS PEREIRA, VICENTE PINHEIRO, ADÃO TEIXEIRA, RODNEI LOPES PEDROSO, MARIA CLEONICE, JOSÉ PEDRO, CARLA PERON, MOACIR GOMES DE MOURA E CLEITON ROQUE.

REFERENTE: Acrescentar alínea "a" ao inciso VII do Art. 5° da Lei Orgânica do Município de Pimenta Bueno, que passa a ter as seguintes redações:

"**Art. 5º** Ao Município compete privativamente:

VII – dispor sobre concessão, permissão e autorização de serviços públicos locais:

a) Os contratos de concessão de serviços a serem executados de forma contínua, só poderão ter sua duração prorrogada por iguais e sucessivos períodos com vistas à obtenção de preços e condições mais vantajosas para a administração, tendo seu prazo limitado a 48 (quarenta e oito) meses, dependendo de aprovação do legislativo municipal."

Pimenta Bueno – RO., em 20/03/2006.

ANANIAS PEREIRA DE JESUS
VEREADOR – PFL

VICENTE PINHEIRO DE SOUZA
VEREADOR - PMDB

ADÃO TEIXEIRA AZEVEDO
VEREADOR – PTB

RODNEI LOPES PEDROSO
VEREADOR – PMDB

MARIA CLEONICE DE A SANTOS
VEREADORA – PFL

JOSÉ PEDRO DAS NEVES
VEREADOR – PTB

CARLA REJANE PERON
VEREADORA – PSDB

MOACIR GOMES DE MOURA
VEREADOR – PPS

CLEITON ROQUE
VEREADOR - PSB

EMENDA A LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO N. 003/2007.

AUTORIA: Vereadores Ananias Pereira de Jesus, Vicente Pinheiro de Souza, Adão Teixeira Azevedo, Rodnei Lopes Pedroso, Maria Cleonice de Andrade Santos, José Pedro das Neves, Carla Rejane Peron, Cleiton Roque e Moacir Gomes de Moura.

Altera a redação do Inciso IV do Art. 87 da Lei Orgânica do Município.

"Art. 87 ...

IV _ o Projeto de Lei do Orçamento Anual até 30 (trinta) de Setembro e devolvido para sanção até 15 (quinze) de Dezembro do ano que o precede;"

Plenário das Deliberações Judismar Luiz Fuzari, em 09 de Abril de 2007.

ANANIAS PEREIRA DE JESUS
Vereador - DEM.

VICENTE PINHEIRO DE SOUZA
Vereador - PMDB

ADÃO TEIXEIRA AZEVEDO
Vereador - PTB

RODNEI LOPES PEDROSO
Vereador - PMDB

MARIA CLEONICE DE ANDRADE SANTOS
Vereadora - DEM.

JOSÉ PEDRO DAS NEVES
Vereador - PTB

CARLA REJANE PERON
Vereadora - PSDB

CLEITON ROQUE
Vereador - PSB

MOACIR GOMES DE MOURA
Vereador – PPS

EMENDA A LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO N. 004/2007.

AUTORIA: Vereadores Ananias Pereira de Jesus, Adão Teixeira Azevedo, Carla Rejane Peron, Cleiton Roque, Rodnei Lopes Pedroso, José Pedro das Neves, Moacir Gomes de Moura ,Vicente Pinheiro de Souza e Maria Cleonice de Andrade Santos.

Art. 1º Acrescenta o Inciso XXI ao Art. 8º da Lei Orgânica Municipal, passando a ter a seguinte redação:

"**Art. 8º ...**

XXI – Fica vedada a nomeação, em cargo em Comissão ou função de confiança no âmbito do Poder Executivo e Legislativo Municipal, de conjugue, companheiro(a), parentes em linha reta e colateral, até terceiro grau de parentesco, e parentes por afinidade até segundo grau, do Prefeito, Vice-Prefeito, Secretários Municipais, Presidentes de Empresas Públicas no âmbito da Administração Municipal e dos Vereadores; com execução dos servidores públicos admitidos através de concurso público, no âmbito da Administração Municipal".

Art. 2º - Esta Emenda à Lei Orgânica Municipal entra em vigor a partir de 1º de Janeiro de 2008, e revogam-se às disposições em contrário.

Plenário das Deliberações Judismar Luiz Fuzari, em 10 de Dezembro de 2007.

ANANIAS PEREIRA DE JESUS
Vereador - DEM.

ADÃO TEIXEIRA AZEVEDO
Vereador - PSB

CARLA REJANE PERON
Vereadora - PSDB

CLEITON ROQUE
Vereador - PSB

RODNEI LOPES PEDROSO
Vereador - PMDB.

JOSÉ PEDRO DAS NEVES
Vereador - PTB

MOACIR GOMES DE MOURA
Vereador – PTB

VICENTE PINHEIRO DE SOUZA
Vereador - PMDB

MARIA CLEONICE DE ANDRADE SANTOS
Vereadora – DEM.

EMENDA A LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO N. 005/2008.

AUTORIA: Ananias Pereira, Vicente Pinheiro, Cleiton Roque, Adão Teixeira, Rodnei Pedroso, Moacir de Moura , José Pedro das Neves e Milthor Fernandes.

Art. 1º Converte o Parágrafo único em § 1º e acrescenta os §§ 2º e 3º ao Art. 37 da LOM.

"Art. 37. A remuneração dos Vereadores, Prefeito, Vice-Prefeito e Secretários Municipais, será fixado pela Câmara Municipal no último ano de cada legislatura, antes das eleições municipais, a vigorar para a Legislatura subseqüente.

§ 1º A remuneração do Vereador tem como teto a do Prefeito, observando-se os dispositivos constitucionais.

§ 2º O Prefeito e Vice-Prefeito, terão direito ao 13º Subsídio, observado o disposto no Art. 19, Inciso III, alínea b, da Lei Complementar n. 101/2000.

§ 3º Os Vereadores terão direito ao 13º Subsídio, observado o disposto no Art. 29-A, § 1º da Constituição Federal.

Art. 2º - Esta Emenda à Lei Orgânica Municipal entra em vigor a partir da data de sua publicação, revogando-se às disposições em contrário.

Plenário das Deliberações Judismar Luiz Fuzari, em 24 de Setembro de 2008.

ANANIAS PEREIRA DE JESUS
Vereador - DEM.

VICENTE PINHEIRO DE SOUZA
Vereador - PMDB

CLEITON ROQUE
Vereador - PSB

ADÃO TEIXEIRA AZEVEDO
Vereador - PSB

RODNEI LOPES PEDROSO
Vereador - PMDB.

MOACIR GOMES DE MOURA
Vereador - PTB

JOSÉ PEDRO DAS NEVES
Vereador - PTB

MILTHOR FERNANDES MONTRENIL
Vereador - DEM

EMENDA À LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO Nº. 006, DE 03/07/2009.

AUTORIA: CLEITON ROQUE, RODNEI PEDROSO, ADÃO TEIXEIRA, CELSO BUENO, PROFº RÉGIS, MARLENE PARRA E VICENTE PINHEIRO

DÁ NOVA REDAÇÃO AO INCISO II DO ART. 32, E REVOGA A ALÍNEA "a", DO INCISO VII DO ART. 5º, E O PARÁGRAFO ÚNICO DO ART. 116, DA LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO–RO.

A CÂMARA MUNICIPAL DE PIMENTA BUENO–RO, ***por seus representantes aprovam a presente*** *EMENDA:*

Art. 1º. ***Dá nova redação ao inciso II do Art. 32 da Lei Orgânica do Município de Pimenta Bueno, que passa a ter a seguinte redação:***

"Art. 32. .....

II – definição de caráter especial dos contratos de concessão ou permissão, prazo de duração, casos de prorrogação, condições de caducidade, forma de fiscalização e rescisão".

Art. 2º. ***Revoga a alínea "a" do Inciso VII do Art. 5º da Lei Orgânica do Município de Pimenta Bueno–RO.***

"Art. 5º. .....

I a VI .....

VII. .....

a) revogada."

Art. 3º. Revoga o Parágrafo único do Art. 116 da Lei Orgânica do Município de Pimenta Bueno–RO.

"Art. 116. .....

Parágrafo único . revogado"

Art. 4º. Esta Emenda à Lei Orgânica do Município de Pimenta Bueno–RO, entra em vigor na data de sua publicação.

Plenário das Deliberações Judismar Luiz Fuzari.

Pimenta Bueno-RO, 03 de julho de 2009.

CLEITON ROQUE
VEREADOR-PSB

RODNEI LOPES PEDROSO
VEREADOR - PMDB

ADÃO TEIXEIRA AZEVEDO
VEREADOR-PSB

CELSO BUENO
VEREADOR -PSB

PROFºRÉGIS
VEREADOR-PR

MARLENE PARRA
VEREADORA-PT

VICENTE PINHEIRO
VEREADOR - PMDB

EMENDA À LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO N. 007/2010.

AUTORIA: VEREADORES CLEITON ROQUE, RODNEI PEDROSO, CELSO BUENO, ADÃO TEIXEIRA, PROFESSOR RÉGIS DIÓGENES E JEAN MENDONÇA.

DÁ NOVA REDAÇÃO AO § 4º DO ARTIGO 17, DA LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO – RO.

A CÂMARA MUNICIPAL DE PIMENTA BUENO – RO, por seus representantes aprovam a presente **EMENDA:**

Art. 1º Dá nova redação ao § 4° do Art. 17 da Lei Orgânica do Município de Pimenta Bueno, que passa a ter a seguinte redação:

"**Art.17**.....
.....

§ 4° Os servidores eleitos para dirigentes sindicais ficam à disposição do seu sindicato, com ônus para órgão de origem, da proporção de 01(um) para 150 (cento e cinquenta) servidores na base sindical."

Art. 2º Esta Emenda à Lei Orgânica do Município de Pimenta Bueno-RO, entra em vigor na data de sua publicação.

Plenário das Deliberações Judismar Luiz Fuzari.
Pimenta Bueno – RO em, 28/06/2010.

RODNEI LOPES PEDROSO
PRESIDENTE

CLEITON ROQUE
VICE-PRESIDENTE

MARLENE PARRA
1ª SECRETÁRIA

CELSO BUENO
2º SECRETÁRIO

EMENDA À LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO N. 008/2010.

AUTORIA: VEREADORES CLEITON ROQUE, RODNEI PEDROSO, CELSO BUENO, ADÃO TEIXEIRA, PROFESSOR RÉGIS DIÓGENES, JEAN MENDONÇA, MARLENE PARRA, ANANIAS PEREIRA E VICENTE PINHEIRO.

DÁ NOVA REDAÇÃO AO ARTIGO 18, DA LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO – RO.

A CÂMARA MUNICIPAL DE PIMENTA BUENO – RO, por seus representantes aprovam a presente **EMENDA:**

Art. 1º Dá nova redação ao Art. 18 da Lei Orgânica do Município de Pimenta Bueno, que passa a ter a seguinte redação:

"Art. 18. O município garantirá proteção especial à servidora pública municipal gestante, dando o direito à licença maternidade de 180 (cento e oitenta) dias, sem prejuízo do emprego e salário.

Parágrafo único. O município irá adequar temporariamente suas funções se o tipo de trabalho que exerce for comprovadamente prejudicial à sua saúde e a do nascituro por determinação médica."

Art. 2º A presente lei entra em vigor na data de publicação, revogando-se às disposições em contrário.

Plenário das Deliberações Judismar Luiz Fuzari em, 28/05/2010.

CLEITON ROQUE
VEREADOR – PSB

RODNEI LOPES PEDROSO
VEREADOR – PMDB

CELSO BUENO
VEREADOR–PSB

ADÃO TEIXEIRA AZEVEDO
VEREADOR – PSB

PROFº RÉGIS DIÓGENES
VEREADOR – PR

JEAN MENDONÇA
VEREADOR –PTB

MARLENE PARRA
VEREADORA – PT

VICENTE PINHEIRO DE SOUZA
VEREADOR – PMDB

ANANIAS PEREIRA DE JESUS
VEREADOR – DEM.

EMENDA A LEI ORGÂNICA N. 009/2011.

AUTORIA: ***RODNEI PEDROSO, CLEITON ROQUE, MARLENE PARRA, PROFº RÉGIS DIÓGENES, ANANIAS PEREIRA, JOÃO BATISTA – BOZO, VICENTE PINHEIRO, ADÃO TEIXEIRA E JEAN MENDONÇA.***

REFERENTE: ***Alteração no Art. 40 da Lei Orgânica do Município de Pimenta Bueno, que passa a ter a seguinte redação:***

"**Art. 40.** A Câmara Municipal de Pimenta Bueno é composta de 13 (treze) vereadores, eleitos pelo sistema proporcional, mediante voto direto e secreto, com mandato de 04 anos."

Plenário das Deliberações Judismar Luiz Fuzari

Pimenta Bueno – RO, em 03/10/2011.

RODNEI LOPES PEDROSO
PRESIDENTE

CLEITON ROQUE
VICE-PRESIDENTE

MARLENE PARRA
1ªSECRETÁRIA

PROFº RÉGIS DIÓGENES
2º SECRETÁRIO

LEI Nº 432/GP/93 De, 25 de Junho de 1993

AUTORIZA O EXECUTIVO MUNICIPAL A LIMITAR E DAR NOMES DOS BAIRROS QUE COMPOEM A ÁREA URBANA DE PIMENTA BUENO-RO.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO-RO, no uso de suas atribuições legais,

FAZ SABER que o PLENÁRIO aprovou e ele sanciona a seguinte,

L E I

Art. 1º - Autoriza o Executivo Municipal a limitar e nomear os bairros que compoem a área urbana de Pimenta Bueno que passarão a ter a seguinte denominação e limites.

I - Bairro Jardim das Oliveiras limitado pelas ruas: Alagoas; Avenida Barão de Melgaço; Avenida Monte Castelo; Rua Rui Barbosa.

II - Bairro dos Pioneiros limitados pelas: Avenidas Barão de Melgaço; Avenida 31 de Março; Rua Rui Barbosa; Avenida Brasil; Ribeirinho".

III - Bairro Alvorada limitado pelas: Avenidas 31 de Março; Avenida Brasil; ao Antonio C.M. Souza.

IV - Bairro Seringal limitado pelas: Avenidas Carlos Donerje; Rua Castro Alves; Avenida Antonio Ricardo de Lima,

V - Bairro Nova Pimenta Bueno limitado pelas: Avenida Curitiba; Rua Joaquim Nabuco; Rua Amazonas; Rua Belém.

VI - Bairro Vila Nova limitado pelas: Avenida dos Imigrantes; Rua Padre Feijó; Avenida Antonio Ricardo de Lima; Rua Castro Alves.

VII - Bairro Mutirão limitado pelas: Rua Padre Feijó.

VIII - Bairro do C.T.G., limitado pelas: Rua Padre Feijó BR-364; Rua Antonio Francisco; Avenida dos Expedicionários; Avenida Independência; Rua Monteiro Lobato; Avenida Independência.

IX - Bairro B.N.H., limitado pelas: Avenidas: de Carlos Opnerje; Rua 21 de Abril; Avenida Riachuelo; Avenida da Independência com Rua Monteiro Lobato.

X - Bairro Beira Rios limitado pelas: BR-364; igarapé Araçá; Rio Pimenta Bueno; Rua Rui Barbosa.

XI - Bairro Apidiá limitado pelas: Avenida Brasil;Carlos Donerje; Avenida Riachuelo; Rua 21 de Abril; Avenida Independência; Rua Antonio Francisco; Rua Monteiro Lobato.

Art. 2º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogam-se as disposições em contrário.

Palácio Barão de Melgaço,
Pimenta Bueno, 25 de Junho de 1993

CLAUDIO REINOLDO WINK
PREFEITO MUNICIPAL

Site: www.pimentabueno.ro.gov.br *e-mail: pgm@pimentabueno.ro.gov.br*

Av. Castelo Branco, n.º 1046 – Pimenta Bueno/RO – Cep.: 76.970-000 – Fone/ Fax: (69) 3451-2593

LEI MUNICIPAL N.º 2.322/2017 **De, 02 de Outubro de 2017**

DISPÕE SOBRE A DENOMINAÇÃO, EMPLACAMENTO E NUMERAÇÃO DAS VIAS PÚBLICAS E REVOGAM-SE AS LEIS MUNICIPAIS NºS 004/83, 085/86 E 409/93.

A PREFEITA DO MUNICIPIO DE PIMENTA BUENO – RO, no uso das atribuições que lhes são conferidas por lei;

FAÇO SABER que a **CÂMARA MUNICIPAL DE PIMENTA BUENO – RO** aprovou e eu sanciono a seguinte.

L E I:

CAPÍTULO I

Da Denominação dos Logradouros Públicos

Art. 1º A denominação de bairros, vias e logradouros públicos far-se-á por Lei de iniciativa do Executivo Municipal ou de qualquer dos Vereadores, obedecendo o disposto nesta Lei.

Parágrafo único. Para efeitos desta Lei entende-se por logradouros públicos: ruas, avenidas, estradas, praças, lagos, parques, jardins, alamedas, rodovias, pontes, viadutos, galerias, travessas, campos, ladeiras, pátios, hortos e canais.

Art. 2º Para a denominação das vias e logradouros públicos deverão ser obedecidos os seguintes critérios:

I - não poderão ser demasiado extensas, de modo que prejudiquem a precisão e clareza das indicações;
II - não poderá haver no Município duas ruas com o mesmo nome;
III - utilizar ordem crescente numérica ou alfabética para denominação das vias, determinadas a partir de um eixo principal.

§ 1º Por ocasião de indicação de nomes, só poderá ser dado nome de pessoa já falecida.

§ 2º Por ocasião da indicação de nomes, proceder-se-á à coleta, se disponibilizada pelos familiares, de dados biográficos.

§ 3º Os nomes de pessoas deverão conter o mínimo indispensável a sua imediata identificação, inclusive título, dando-se preferência aos nomes de 02 (duas) palavras.

§ 4º Na aplicação das denominações deverá ser observada tanto quanto possível:

a) a concordância de nome com ambiente local;

b) nomes de um mesmo gênero ou região serão sempre que possível, grupados em ruas próximas;

c) nomes mais expressivos deverão ser usados nos logradouros mais importantes.

Art. 3º A alteração de nomes de bairros, ruas e logradouros públicos da cidade de Pimenta Bueno, distritos e vilas deste Município dependerá de aprovação do Poder Legislativo nos termos do seu Regimento Interno.

Parágrafo único. Para alteração de nomenclatura dos Bairros, das vias e logradouros públicos deverá obrigatoriamente ser consultada a comunidade interessada, por meio de consulta pública aos moradores e proprietários dos imóveis da localidade, elaborada e coordenada pelo Legislativo Municipal.

CAPÍTULO II

Do emplacamento das vias publicas

Art. 4º As placas de nomenclatura das vias serão colocadas nas esquinas, em ambos os lados;

Paragrafo único. Nos casos de vias extensas sem cruzamentos, serão colocadas placas espaçadas de no mínimo 400mt (quatrocentos metros).

Art. 5º As placas de nomenclaturas das vias públicas serão de madeira com letras e números brancos sobre fundo azul.

§ 1º A Prefeitura Municipal poderá adotar outro tipo de placa como padrão, desde que seja confeccionada em permita legibilidade.

§ 2º A Prefeitura poderá conceder a empresas de publicidade a permissão para colocar postes nas esquinas das ruas contendo o nome do logradouro e com texto publicitário.

CAPÍTULO III

Das Disposições Finais

Art. 6º Sempre que houver mudança de nome de logradouro público, oficialmente reconhecido de acordo com o estabelecimento por esta Lei, o órgão competente da Prefeitura Municipal comunicará ao Registro Geral de Imóveis.

Art. 7º Ficam revogadas as Leis Municipais nºs 004/1983 de 01 de setembro de 1983, 085/1986 de 21 de agosto de 1986 e 409/1993 de 20 de abril de 1993.

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Vicente Homem Sobrinho,
Pimenta Bueno em, 02 de Outubro de 2017.

JULIANA ARAÚJO VICENTE ROQUE
PREFEITA

LEI MUNICIPAL N.º 2.446/2018 DE, 19 DE SETEMBRO DE 2018.

DÁ DENOMINAÇÃO AS RUAS E AVENIDAS DO SETOR 17, DENOMINADO DE "BELA VISTA I", NESTE MUNICÍPIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DO MUNICIPIO DE PIMENTA BUENO – RO, no uso das atribuições que lhes são conferidas por lei.

FAZ SABER que a **CÂMARA DO MUNICIPIO DE PIMENTA BUENO - RO** aprovou e eu sanciono a seguinte.

L E I

Art. 1.º As vias publicas do Setor 17, denominado de Bela Vista-I localizados no Município de Pimenta Bueno – RO, passam a ter as seguintes denominações:

I - Rua Tapajós, iniciando na Av. Marechal Rondon;
II - Rua Mariana, iniciando na Av. Marechal Rondon;
III - Rua Araputanga, iniciando na Av. Bela Vista até Av. Tocantins;
IV - Rua Volta Redonda, iniciando na Av. Bela Vista até o Lote 37 da quadra 02;
V- Rua Raimundo Mesquita Coêlho, entre a Rua Volta Redonda e Rua João Tavares Dias;
VI- Rua João Tavares dias, iniciando na Av. Bela Vista até o Lote 09 da quadra 02;
VII- Rua Alvorada, iniciando na Av. Bela Vista;
VIII- Rua Seringal, iniciando na Av. Marechal Rondon até a Av. Bela Vista;
IX- Rua Loanda, iniciando na Av. Marechal Rondon;
X- Rua José Biazatte, iniciando na Av. Tupinamba até a Av. Pajé;
XI- Rua Rio de Janeiro, iniciando na Av. Joana Colman Martinez até a Av. Pajé;
XII- Rua Novo Horizonte, iniciando na Av. Joana Colman Martinez;

XIII- Rua José Marcelino de Almeida, iniciando na Av. Marechal Rondon até a Av. Manaus;
XIV- Avenida Tupã, iniciando na Rua Tapajós até a Rua Mariana;
XV- Travessa Tupã, iniciando na Av. Tupã até o Lote 18 da quadra 01;
XVI- Avenida Bela Vista, iniciando na Rua Mariana até a Rua Loanda;
XVII- Avenida Mato Grosso, iniciando na Rua Mariana até a Rua Loanda;
XVIII- Avenida Porto Velho, iniciando na Rua Mariana até a Rua Loanda;
XIX- Avenida Tocantins, iniciando na Rua Mariana até a Rua Alvorada;
XX- Avenida São Paulo, iniciando na Rua Mariana até a Rua Alvorada;
XXI- Avenida Pajé, iniciando na Rua Loanda até a Rua Novo Horizonte;
XXII- Travessa Pajé, iniciando na Av. Pajé até o Lote 03 da quadra 20;
XXIII- Avenida Tupinambas, iniciando na Rua Loanda até a Rua Rio de Janeiro;
XXIV- Avenida Comunicações, iniciando na Rua Rio de Janeiro até a Rua Novo Horizonte;
XXV- Avenida Joana Colman, iniciando na Rua Rio de Janeiro até a Rua Jose Marcelino de Almeida;
XXVI- Avenida Manaus, iniciando na Rua Novo Horizonte até a Rua Jose Marcelino de Almeida;
XXVII- Avenida Manoel Vieira da Silva, iniciando na Rua Novo Horizonte até a Rua Jose Marcelino de Almeida;
XXVIII- Avenida Celício Leandro, iniciando na Rua Novo Horizonte até a Rua Jose Marcelino de Almeida.

Art. 2.º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Vicente Homem Sobrinho.
Pimenta Bueno-RO, 19 de Setembro de 2.018

PAULO ADAIL BRITO PEREIRA
PREFEITO

ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICIPIO

OFÍCIO Nº 183/PGM/2020 **Pimenta Bueno/RO, 21 de maio de 2020**

Assunto: urbanismo

Excelentíssimo Senhor Doutor Promotor de Justiça,

Com os cordiais cumprimentos, informamos que no dia 21/05/2020 foi publicada a Lei Municipal nº 2.629/2020, que dispõe sobre normas para projetos de residências em série e condomínios residenciais e não residenciais no município de Pimenta Bueno e dá outras providências.

Nesta oportunidade, encaminhamos traslado da norma em comento, para vosso conhecimento.

Respeitosamente

THIAGO ROBERTO GRACI
Procurador-Geral

Ao Excelentíssimo Senhor
ANDRÉ LUIZ ROCHA DE ALMEIDA
Promotor de Justiça
Pimenta Bueno/RO

LEI MUNICIPAL Nº 2.629/2020 De, 19 de Maio de 2020

DISPÕE NORMAS PARA PROJETOS DE RESIDÊNCIAS EM SÉRIE E CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS E NÃO RESIDENCIAIS NO MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO-RO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DO MUNICIPIO DE PIMENTA BUENO – RO, no uso das atribuições legais que lhes são conferidas por lei.

FAZ SABER que a **CÂMARA DO MUNICIPIO DE PIMENTA BUENO-RO** aprovou e eu sanciono a seguinte.

L E I

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES E DEFINIÇÕES

Art. 1º A presente lei tem como objetivo estabelecer normas para construções em série, e para projetos de condomínios residenciais e não residenciais, com construções em série e/ou geminadas, construídos de forma horizontais e/ou verticais, no município de Pimenta Bueno-RO.

Art. 2º Para os fins desta lei, são adotadas as seguintes definições:

I - **alinhamento predial**: linha divisória entre o lote e o logradouro público, podendo ser existente ou projetado;
II - **área de preservação permanente**: correspondem às áreas de preservação permanente estabelecidas pelo Código Florestal e às áreas verdes descritas pela legislação municipal e identificadas pelo município;
III - **área institucional**: áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;
IV - **área verde:** áreas destinadas a praças, parques, bosques com cobertura vegetal significativas, excluídas as áreas de preservação permanente;
V - **arruamento:** logradouro ou conjunto de logradouros públicos destinados à circulação viária e acesso aos lotes/unidades autônomas;
VI - **condomínio:** ato instituído registrado no cartório de imóveis que discrimina a individualização de frações privativas, a fração ideal atribuída a cada unidade e o fim a que as unidades se destinam;
VII - **faixa de rolamento**: faixa destinada exclusivamente ao tráfego de veículos;

VIII - **faixa não edificável ("non aedificandi"):** área do terreno onde não é permitida qualquer edificação;

IX - **fração comum**: áreas de uso e propriedade comum dos condôminos, como sistema viário interno e áreas de recreação, não caracterizadas como frações privativas;

X - **fração ideal:** soma da área comum e área privativa de cada condômino;

XI - **fração privativa/unidade autônoma**: área de propriedade individual dentro de condomínio, devidamente identificada e destinada ao uso privativo;

XII - **gleba**: terreno não submetido a processo de parcelamento urbano e não Identificado como lote;

XIII - **infraestrutura básica:** equipamentos urbanos de drenagem, energia elétrica, iluminação pública, redes de esgoto (rede pública ou solução para esgotamento sanitário) e abastecimento de água e vias de circulação;

XIV - **lote:** terreno resultante de processo de loteamento ou desmembramento, devidamente registrado em cartório de registro de imóveis, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos na Lei de Zoneamento, uso e ocupação do solo urbano;

XV - **parcelamento**: subdivisão de glebas, áreas ou terrenos indivisos em lotes. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento e remembramento (unificação de lote), observadas as disposições da legislação federal, estadual e municipal pertinente;

XVI - **quadra:** área resultante de loteamento/condomínio horizontal, delimitada por vias de circulação e/ou limites deste mesmo. A largura máxima das quadras internas dos condomínios não poderá exceder a 150m (cento e cinquenta metros);

XVII - **eesidências isoladas:** habitações edificadas em lote independente destinada a uso unifamiliar;

XVIII - **testada**: dimensão frontal do lote ou unidade autônoma;

XIX - **vias de circulação interna:** área destinada ao sistema de circulação de veículos e pedestres dentro dos condomínios horizontais e residências em série transversais ao alinhamento predial;

XX - **vias:** área destinada ao sistema de circulação de veículos e pedestres, existentes ou projetadas;

XXI - **condomínio geral (voluntário ou necessário)**: origem prevista nos artigos 1.314 a 1.330 do Código Civil, onde duas ou mais pessoas (naturais ou jurídicas) são proprietárias, simultaneamente, de um mesmo bem de raiz, cada uma titulando parte, fração ou quota ideal sobre o todo;

XXII - **condomínio edilício:** origem prevista nos artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil e na Lei Federal nº 4.591/64, sendo que cada condômino é titular, com exclusividade da unidade autônoma (apartamento, escritório, sala, loja, sobreloja, garagem) e titular das partes ideais das áreas comuns (terreno, estrutura de prédio, telhado, rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, calefação e refrigeração centrais, corredores de acesso às unidades autônomas e ao logradouro público;

XXIII - **condomínio horizontal ou fechado:** trata-se de empreendimento que tem por finalidade a criação de unidades autônomas (constituídas por lotes) sob as quais serão – ou não – realizadas construções, a critério do adquirente do lote. Admitindo a cada titular de unidades autônomas a livre utilização e exploração do bem imóvel da forma que melhor lhe aprouver, desde que respeitadas as normas de ordem pública e as prévias estipulações constantes da convenção de condomínio;

XXIV - **condomínio urbanístico:** É a divisão do imóvel em unidades autônomas, destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de ruas de domínio privada e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio. O condomínio urbanístico integrado à edificação corresponde à modalidade de condomínio em que a construção das edificações é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização;

XXV - **unidade autônoma:** Parte de uma edificação (residencial ou não) vinculada a uma fração ideal de edificação, ou terreno, constituída de dependências e instalações de uso privativo;

XXVI - **parcelamento de pequeno porte**: o parcelamento de imóvel com área total inferior a 10.000.00m² (dez mil metros quadrados);

XXVII - **parcelamento de médio porte:** o parcelamento de imóvel com área total maior de 10.000m² (dez mil metros quadrados), até 100.000,00m² (cem mil metros quadrados);

XXVIII - **parcelamento de grande porte:** o parcelamento de imóvel com área total maior que 100.000,00m² (cem mil metros quadrados);

XXIX - **áreas destinadas a uso público:** aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso público, às áreas verdes e a outros logradouros públicos;

XXX - **áreas destinadas para uso comum dos condôminos**: aquelas referentes ao sistema viário interno e as demais áreas integrantes de condomínios urbanísticos que não sejam definidas como unidades autônomas.

CAPÍTULO II
CONSTRUÇÕES EM SÉRIE

Art. 3° Construções em série de propriedade privada são construções onde se tem em um mesmo lote mais de uma unidade autônoma, podendo ser esta tipo apartamento, quitinete ou residência convencional. Estas construções podem ser geminadas ou não e acontecer de forma horizontal e/ou vertical.

I - cada unidade autônoma deverá ter área mínima de 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados), além da área de garagem;

II - cada unidade autônoma deverá ter a previsão de no mínimo uma vaga de garagem com as dimensões mínimas de 3m (três metros) de largura e 5,80m (cinco metros e oitenta centímetros) de comprimento, não necessariamente coberta;

III - as vagas de garagem poderão acontecer da seguinte forma:

a) em garagem prevista na própria unidade autônoma;
b) em estacionamento coletivo, sendo obrigatório a demarcação de cada vaga e da unidade habitacional a que esta pertença;

IV - os recuos devem respeitar os mínimos exigidos em lei específica para a zona em que a construção se encontre;

V - é obrigatório que cada unidade autônoma tenha pelo menos dois ambientes sendo eles:

a) um banheiro composto no mínimo por vaso sanitário, lavatório e chuveiro.

b) um ambiente geral. Para uso residencial, este ambiente geral deve no mínimo funcionar como dormitório, cozinha e/ou área de refeição, onde em uma das paredes seja previsto no mínimo uma pia de 1,20m (um metro e vinte centímetros) de comprimento, por 0,55cm (cinquenta e cinco centímetros) de largura. A parede em que existir a pia deverá ter revestimento impermeável a altura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) do piso acabado (azulejos cerâmicos, pastilhas de vidro, etc.).

VI - no caso de construções em série horizontais, a testada de cada unidade autônoma terá, no mínimo 4,00m (quatro metros);

VII - para construções em série privadas que aconteçam de forma horizontal que não ultrapassem o número de 15 (quinze) unidades autônomas, é permissível o acesso de veículos mesclado ao acesso de pedestre, devendo haver sinalização de limite de velocidade dos veículos de 5km/h;

VIII - deve ser respeitado a área de ocupação máxima prevista para a zona em que o condomínio se encontre, assim como área permeável do solo, e o coeficiente de aproveitamento;

IX - demais especificações conforme legislação edilícia vigente.

Art. 4° As construções em série podem ser de propriedade privada ou em condomínio, podendo se dar de forma horizontal ou vertical.

CAPÍTULO III
DOS CONDOMÍNIOS

Art. 5º Os condomínios se dividem em Condomínios que originam quadras e Condomínios que não originam quadras, podendo estes ter construções Horizontais e/ou Verticais, em série ou não.

Art. 6° Somente serão admitidos condomínios com construções horizontais e/ou Verticais nas zonas previstas pela Lei Municipal de uso e Ocupação dos Solos.

Seção I

Critérios gerais

Art. 7º Para condomínios acima de 15 (quinze) unidades autônomas, deverá ser criado um Manual Técnico de Projetos e Obras, o qual deverá regulamentar os seguintes critérios urbanísticos:

I- dimensões e área mínimas do lote;
II- taxa de ocupação máxima do lote;
III- taxa de permeabilidade do solo relativo ao lote;
IV- coeficiente de aproveitamento do lote;
V- recuos frontais, laterais e de fundos obrigatórios;
VI- poderá prever, padrão de construção obrigatório, e/ou padrão mínimo aceitável para as edificações;
VII- os critérios para cercas e muros externos dos condomínios, com previsão de altura mínima, espessura, tipo de alvenaria, ou material de fechamento, tipo de estrutura, e padrão de acabamento.

Parágrafo único. O Manual Técnico de Projetos e Obras deverá respeitar as especificações mínimas previstas nas leis edílicas vigentes, e deverá ser previamente submetido à aprovação da Secretaria Municipal de Planejamento, Gestão e coordenação Geral - SEMPLAN.

Art. 8º Cada unidade autônoma deverá ter a previsão de no mínimo uma vaga de garagem com as dimensões mínimas de 3m (três metros) de largura e 5,80m (cinco metros e oitenta centímetros) de comprimento.

Parágrafo único. As vagas de garagem poderão ser em garagem prevista na própria unidade autônoma ou em estacionamento coletivo, sendo obrigatório a demarcação de cada vaga e da unidade habitacional a que está pertença, não necessariamente coberta.

Seção II
Das Vias de Circulação Internas aos Limites do Lote do Condomínio

Art. 9º As vias de circulação de veículos dentro da área privada do condomínio deverão ser construídas de acordo com os seguintes parâmetros:

I - para condomínios que originem quadras subdivididas em lotes:
a) as dimensões das vias internas para estes condomínios seguirão as mesmas diretrizes estabelecidas na lei de Parcelamento dos Solos, Lei Municipal n° 2.250/2016;
II - para condomínios com construções em lotes onde não se origine quadras:
a) o acesso de veículos pode se dar sem a necessidade de via interna para veículos, quando o acesso as garagens acontecer de forma direta, do

logradouro público (externo ao condomínio), para a garagem de cada unidade habitacional;

b) quando não houver possibilidade de acessos de veículos as garagens de forma direta, deverá ser previsto via de acesso composta de pista de rolamento, com no mínimo 5,00m (cinco metros) de largura, passeio para pedestre com no mínimo 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura, sarjeta e meio fio com no mínimo 0,40cm (quarenta centímetros) e faixa de serviço com no mínimo 0,70cm (setenta centímetros);

c) ficam dispensados da obrigatoriedade de vias internas situações anteriores a aprovação desta lei, no caso de condomínios que não originem quadras.

III - caso exista a necessidade de habitações nos dois lados da via de circulação interna, a pista de rolamento terá a dimensão mínima de 7m (sete metros), e a sarjeta, meio fio, faixa de serviço e passeio para pedestre será obrigatório em ambos os lados da via;

IV - para os casos de necessidade de vias internas, a infraestrutura necessária deverá ser composta por: Rede de energia, iluminação, rede de água (caso não se tenha outro acesso de água as edificações), drenagem, pavimentação, solução para o esgotamento sanitário, arborização e sinalização horizontal e vertical. Tais soluções deverão ser apresentadas em projetos específicos sobre a responsabilidade de profissionais devidamente habilitados para tal, devendo estes ainda ser aprovados pela SEMPLAN;

V - toda infraestrutura da via interna será de responsabilidade do empreendedor, condição para aprovação da SEMPLAN.

Seção III
Construções em Condomínios que não se Subdividem em Quadras, Lotes.

Art. 10. Condomínios que não se subdividem em quadras ou lotes são os que se originam por subdivisão em unidades autônomas, que podem se dar por edificações em forma de apartamentos ou construções em série (geminadas ou não), podendo acontecer de forma vertical ou horizontal, sem contudo originarem novas quadras, e ou lotes. Estes condomínios podem gerar a necessidade de via interna, conforme art. 9º.

I- cada unidade autônoma deverá ter área mínima de 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados);

II- os recuos devem ser estabelecidos pelo Manual Técnico de Projetos e Obras, desde que respeitados os mínimos exigidos em lei específica para a zona em que o condomínio se encontre;

III- é obrigatório que cada unidade autônoma tenha pelo menos dois ambientes sendo eles:

a) um banheiro composto no mínimo por vaso sanitário, lavatório e chuveiro.

b) um ambiente geral. Para uso residencial, este ambiente geral deve no mínimo funcionar como dormitório, cozinha e/ou área de refeição, onde em uma das paredes seja previsto no mínimo uma pia de 1,20m (um metro e vinte centímetros) de comprimento, por 0,55cm (cinquenta e cinco centímetros) de largura. A parede em que existir a pia deverá ter revestimento impermeável a altura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) do piso acabado(Azulejos cerâmicos, pastilhas de vidro, etc.).

IV- no caso de condomínios com construção horizontal ou com construções horizontais a testada de cada unidade autônoma terá, no mínimo 4,00m (quatro metros);

V- para condomínios com construção horizontal ou com construções horizontais e, no máximo 15 (quinze) unidades autônomas, é permissível o acesso de veículos mesclado ao acesso de pedestre, devendo haver sinalização de limite de velocidade dos veículos de 5km/h;

VI- deve ser respeitado a área de ocupação máxima prevista para a zona em que o condomínio se encontre, assim como área permeável do solo, e o coeficiente de aproveitamento;

VII- demais especificações conforme legislação edilícia vigente.

Seção IV
Construções em Condomínios que Originem Subdivisão do Lote Original em Quadras e Lotes.

Art. 11. Tais condomínios se assemelham a estrutura de um loteamento urbano, por subdivisões do lote original, em quadras e lotes e vias.

I - dimensões mínimas de lotes e quadras, logradouros e passeios, assim como áreas institucionais, áreas verdes, e outras especificações por ventura exigíveis, deverão seguir as mesmas exigências aplicáveis a loteamentos, conforme Lei Municipal nº 2.250/2016 e demais legislação edilícia vigente;

II - o tamanho das vias conforme art. 9º desta lei;

III - deve ser respeitado a área de ocupação máxima prevista para a zona em que o condomínio se encontre, assim como área permeável do solo, e o coeficiente de aproveitamento, conforme lei municipal nº 2.250/2016 e demais legislação edilícia vigente.

Seção V
Dos Condomínios de Pequeno, Médio e Grande Porte

Art. 12. Consideram-se condomínios de pequeno porte aqueles que possuem entre 02 (duas) unidades até 15 (quinze) unidades autônomas e com área

máxima total do lote do empreendimento de até 10.000 m² (dez mil metros quadrados).

Art. 13. Consideram-se condomínios de médio porte aqueles que tiverem entre 16 (dezesseis) unidades autônomas e 50 (cinquenta) unidade autônomas e/ou que tenham área máxima total do lote do empreendimento entre 10.001m² (dez mil e um metros quadrados) e 100.000m² (cem mil metros quadrados).

Art. 14. Consideram-se condomínios de grande porte aqueles com mais de 50(cinquenta) unidades autônomas e/ou, com área acima de 100.000m² (cem mil e um metros quadrados).

Art. 15. Os condomínios de pequeno, médio e grande porte deverão obedecer às seguintes condições:

I- para condomínios com construção ou construções horizontais, a testada mínima do lote de cada unidade autônoma terá 5,00m (cinco metros);

II- para condomínios com construções verticais, que se subdivida em lotes, a dimensão deste lote deverá ser especificada no Manual Técnico de Projetos de Obras devendo contudo respeitar o mínimo previsto na Lei Municipal nº 2.250/2016 para a zona em que se encontre;

III- cada unidade autônoma deverá ter área mínima de 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados);

IV- cada unidade autônoma deverá ter a previsão de no mínimo uma vaga de garagem, não podendo esta estar prevista, na área de recuo frontal obrigatório;

V- cada unidade autônoma deverá respeitar os parâmetros urbanísticos referentes ao Manual Técnico de Projetos e Obras, na ausência do mesmo o coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação e recuos definidos na Lei Municipal de Zoneamento, conforme a zona em que se situa;

VI- os recuos obrigatórios, a taxa de ocupação, o coeficiente de aproveitamento serão definidos pelo Manual Técnico de Projetos de Obras, desde que não inferiores ao estabelecido na Lei Municipal de Uso e Ocupação dos Solos.

Seção VI
Dos Condomínios Horizontais

Art. 16. São considerados condomínios horizontais os imóveis divididos horizontalmente em unidades autônomas, às quais correspondem frações ideais

privadas, podendo ou não originar frações de uso comum aos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de circulação interna ao Condomínio conforme art. 9°.

Art. 17. As exigências estabelecidas no presente capítulo são válidas para os condomínios horizontais de pequeno, médio e grande porte.

Parágrafo único. Os condomínios horizontais situados em APP – Área de Preservação Ambiental Permanente, deverão observar a legislação específica da área, complementada pelas disposições da presente lei no que for omissa.

Art. 18. Os condomínios horizontais deverão ser registrados no cartório de registro de imóveis, atendendo os requisitos da Lei Federal nº 4.591/64 com registro independente para cada unidade autônoma, indicando a fração ideal, fração de uso comum e fração privativa de cada condômino.

Art. 19. Os condomínios horizontais deverão obedecer às seguintes condições:

I - uma vez registrado o condomínio no registro de imóveis, não será permitido seu desmembramento em lotes individualizados;

II - para cada unidade autônoma, será considerada como parte integrante, inseparável e indivisível, uma fração ideal de terreno referente às parcelas das áreas comuns do empreendimento;

III - cada unidade autônoma será tratada como objeto de propriedade exclusiva, assinada por designação especial numérica ou alfabética, para efeito de identificação e discriminação sobre a qual se erguerá eventualmente a edificação correspondente.

Art. 20. A implantação do condomínio horizontal deverá respeitar o planejamento das vias públicas e diretrizes viárias devendo respeitar a continuidade do trajeto das vias estruturais, arteriais, coletoras ou marginais.

Parágrafo único. Visando garantir e promover a mobilidade urbana, através de parecer técnico devidamente fundamentado, o órgão municipal competente poderá exigir a implantação de vias públicas de acesso ao condomínio horizontal.

Art. 21. Serão de responsabilidade dos condôminos:

I- serviços de conservação e manutenção das vias internas, para veículos e pedestres, considerando inclusive arborização e sinalização destas;

II- serviços de conservação e manutenção das áreas de preservação permanente, áreas verdes, áreas de lazer e edificações de uso comum, internas ao condomínio;

III- coleta de lixo;
IV- serviços de iluminação das áreas comuns;

Art. 22. As áreas de uso comum, destinadas ao lazer, recreação, vias internas ou outros fins, depois de aprovadas pelas autoridades competentes e definidas na convenção condominial, poderão ter sua destinação alterada, após a aprovação pelos órgãos competentes.

Art. 23. Os condomínios horizontais deverão garantir o acesso das concessionárias de serviço público aos leitores de controle do abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica, organizados de forma individualizada por unidade autônoma, salvo autorização específica das concessionárias que disponha em contrário.

Art. 24. Deve ser garantida a ação livre e desimpedida das autoridades públicas e concessionárias de serviços responsáveis pela segurança, bem-estar da população e infraestrutura dentro dos limites do condomínio.

Seção VII
Dos Condomínios Verticais

Art. 25. São considerados condomínios verticais as edificações residenciais ou não residenciais, que comportem mais de duas unidades autônomas, agrupadas verticalmente, podendo estas originar áreas comuns.

Art. 26. Os condomínios verticais deverão ser registrados no cartório de registro de imóveis nos termos da Lei Federal nº 4.591/64 e suas alterações, com registro independente para cada unidade autônoma, indicando a fração ideal, fração de uso comum e fração privativa de cada condômino.

Art. 27. Os condomínios verticais deverão obedecer às seguintes condições:

I- deverão prover área de recreação coletiva, sendo no mínimo 6,00m² (seis metros quadrados) por unidade;
II- cabendo ao empreendedor apresentar solução viável, a critério do órgão municipal competente, para o esgotamento sanitário;
III- para cada unidade autônoma residencial, deverá ter a previsão de no mínimo uma vaga de garagem.

Parágrafo único. O uso residencial multifamiliar, com até 15 (quinze) unidades habitacionais, fica dispensado da reserva de áreas de lazer e recreação.

Art. 28. A edificação considerada condomínio vertical deverá respeitar os parâmetros urbanísticos definidos na Lei Municipal de Zoneamento, conforme a zona em que se situa.

Art. 29. No caso de condomínios verticais compostos por mais de um bloco de apartamentos no mesmo lote, toda infraestrutura da via interna será de responsabilidade do empreendedor.

Art. 30. O encaminhamento dos projetos de condomínio vertical está condicionado à apresentação do atestado de viabilidade de abastecimento de água potável, pela concessionaria responsável.

Parágrafo único. Em caso da não disponibilidade do fornecimento de água pela concessionaria, a aprovação dos projetos do condomínio fica condicionada a apresentação e aprovação dos projetos para a implantação de outro sistema de abastecimento de água potável.

Art. 31. O encaminhamento dos projetos de condomínio vertical está condicionado à apresentação do atestado de viabilidade de abastecimento de energia elétrica, pela concessionária responsável, ou deverá ser aprovado outra forma, legalmente aceita, para o abastecimento de energia elétrica do condomínio.

CAPÍTULO IV
DA ANALISE E APROVAÇÃO DOS PROJETOS DOS CONDOMINIOS
Seção I
Da Consulta Prévia para Condomínios

Art. 32. Antes da elaboração do projeto, o interessado está obrigado a realizar Consulta prévia perante a SEMPLAN, que deverá informar:

I- as diretrizes do sistema viário municipal;
II- a localização das áreas não parceláveis e não edificáveis, nos termos da legislação municipal, estadual e federal;
III- os usos admissíveis na área, com as respectivas localizações.

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 04 (quatro) anos, a contar da data de sua expedição, podendo ser prorrogado por igual período a critério do órgão municipal competente.

Art. 33. Para requerer a Consulta Prévia deverá ser preenchido o modelo de formulário disponibilizado pelo órgão municipal competente, acompanhado dos seguintes documentos:

I - comprovação de Titularidade do Imóvel, através de Certidão de inteiro teor expedida pelo Cartório de registro de imóveis atualizada;

II - projeto de implantação prévio, em escala conforme normas de desenho técnico da ABNT/NBR– Associação Brasileira de Normas Técnicas, contendo no mínimo:

a) levantamento planialtimétrico georreferenciado, com curvas de nível de metro em metro, e identificação das divisas do imóvel, e confrontantes;
b) localização dos cursos d'água, lagoas, represas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos e construções existentes;
c) localização das áreas de preservação permanente externas à área sob consulta, considerando a legislação especifica;
d) orientação em relação ao Norte, e indicação do mês e ano de realização do levantamento topográfico;
e) identificação dos arruamentos confrontantes;
f) localização dos equipamentos urbanos e áreas institucionais existentes considerando um a distância de 1 km dos limites do imóvel onde o condomínio acontecerá;
g) Registro de Responsabilidade Técnica - RRT do projeto prévio de implantação prévio;

III - atestado de viabilidade da Companhia de Água e Esgoto quanto ao atendimento do imóvel por rede de água e esgoto sanitário;

IV - atestado de viabilidade da Companhia responsável pelo fornecimento de energia elétrica certificando de que haverá capacidade para o fornecimento de energia elétrica para o empreendimento proposto;

V - a Localização das áreas e/ou lotes destinados a equipamentos urbanos, comunitários e áreas verdes dentro dos limites do lote, quando obrigatório;

VI - outras informações que se façam necessárias, a critério do órgão municipal competente do poder executivo municipal.

Art. 34. A SEMPLAN terá o prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir da data do protocolo, para deferir ou indeferir a consulta prévia para condomínio, podendo o prazo ser prorrogado por igual período com base em justificativa prévia do órgão municipal competente.

Seção II
Do Conteúdo do Projeto Definitivo

Art. 35. Expedidas as diretrizes por meio da consulta prévia, o proprietário do imóvel optante pelo prosseguimento do projeto do condomínio, deverá solicitar a aprovação do projeto, anexando para este fim:

I - projeto de implantação do Condomínio – apresentado por meio de desenhos na escala adequada, em duas vias de cópias em PDF e também em arquivo digital na extensão DWG e IFC, contendo no mínimo as seguintes informações:

a) topografia georreferenciada, apresentando-se curvas de nível, atuais e projetadas, interpoladas no mínimo de metro em metro;

b) divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas;

c) arruamento vizinho confrontante e a localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local;

d) vias de circulação existentes e projetadas, com as respectivas cotas, dimensões lineares e angulares;

e) perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação nas seguintes escalas: longitudinal – escala horizontal 1:1000 (um por mil); escala vertical 1:100 (um por cem); escala transversal – 1:100 (um por cem);

f) localização dos cursos d'água, lagoas e represas, canalizações especiais existentes e projetadas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos, construções existentes e faixas não edificáveis;

g) orientação magnética e verdadeira do norte; mês e ano do levantamento topográfico;

h) referência de nível;

i) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

j) subdivisão das quadras em frações privativas, com as respectivas numerações, áreas e dimensões;

k) quadro com informações referentes área total do empreendimento; total de área de arruamento; área total de quadras, área total de área verde e institucional quando obrigatório;

II - projeto da rede de escoamento das águas pluviais e superfícies, canalização em galerias, com indicação de obras (muros de arrimo, pontilhões) quando exigidas e necessárias à conservação dos novos logradouros, em duas vias;

III - memorial descritivo, em três vias impressas em papel, contendo no mínimo as seguintes informações:

a) a indicação da finalidade do condomínio e dos usos previstos;

b) a descrição das frações privativas, das áreas destinadas a uso público e a uso comum dos condôminos, com os elementos necessários à abertura das respectivas matrículas;

c) a enumeração das obras e serviços previstos para o condomínio horizontal, com a indicação de responsabilidades;

d) as condições urbanísticas do empreendimento e limitações que incidem sobre as frações privativas e comuns;

e) descrição dos cursos d'água, lagoas e represas, canalizações especiais existentes e projetadas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos, construções existentes, faixas não edificáveis e APPs;

IV - o cronograma físico de obras e serviços contendo, no mínimo:

a) a indicação de todas as obras e serviços a serem executados pelo empreendedor;

b) o período e o prazo de execução de cada obra e serviço.

Art. 36. Quaisquer tipos de condomínio necessita apresentação das licenças ambientais expedida pelo órgão competente.

§ 1º Para aprovação final do projeto de condomínio, o município exigirá a licença de instalação.

§ 2º Nos casos em que o projeto, para fins de aprovação do licenciamento, sofra qualquer alteração, será necessária a reapresentação do mesmo para o órgão municipal, antes da emissão da aprovação final.

Art. 37. O encaminhamento dos projetos de condomínio está condicionado à viabilidade de abastecimento de água potável exigida na etapa de aprovação da consulta prévia.

Seção III
Da Aprovação do Projeto de Condomínio

Art. 38. Os projetos de condomínio deverão ser aprovados pelo órgão responsável do poder executivo municipal, ouvidos os órgãos Federais e Estaduais, quando for o caso.

§ 1º O órgão responsável do poder executivo municipal disporá de 30 (trinta) dias, prorrogável por igual período, contados a partir da data de protocolo do projeto de condomínio horizontal, para pronunciar-se quanto ao pedido de aprovação.

§ 2º Caso o projeto de condomínio apresente qualquer pendência, suscitada pelo órgão municipal, será interrompido o prazo de que trata o parágrafo anterior.

§ 3º O interessado deverá atender no prazo de 30 (trinta) dias, o pedido de esclarecimento ou de apresentação de elementos elucidativos formulados pelo órgão competente, salvo prorrogação maior a ser concedida por motivo justificado, sob pena de arquivamento do processo.

§ 4º A aprovação do condomínio fica condicionado a aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 39. Por ocasião da aprovação do projeto do condomínio, o empreendedor assinará um termo de compromisso no qual se obrigará a:

I - executar no prazo máximo de 02 anos, podendo ser prorrogável para mais 02 anos, desde que solicitado com antecedência mínima de 180 (cento e

oitenta) dias do prazo final, sem qualquer ônus para o Município, os seguintes serviços, constantes de cronograma físico a ser aprovado juntamente com o projeto:

a) abertura, terraplanagem e, no mínimo, cascalhento das vias de circulação, conforme especificação do órgão responsável do poder executivo municipal, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;

b) meio-fio, guias de pedra ou de concreto e calçamento em todas as vias;

c) canalização das águas pluviais;

d) drenagens, aterros, pontes, pontilhões e bueiros que se fizerem necessários;

e) abertura de poços licenciado aos órgãos competentes, caso seja exigido, caso não exista previsão de ligação da área ao sistema oficial de abastecimento de água, no prazo máximo de 04 (quatro) anos;

f) rede elétrica pública em conformidade com o projeto e com as diretrizes aprovadas pela Concessionária de Energia Elétrica e padrões estabelecidos pela Prefeitura Municipal;

g) formalizar a hipoteca das frações ideais caucionadas em favor do Município, fazendo constar da respectiva escritura que a execução das obrigações serão fiscalizadas pelo órgão responsável do poder executivo municipal;

II - facilitar a fiscalização permanente do órgão responsável do poder executivo municipal durante a execução das obras e serviços;

III - poderá outorgar escritura definitiva de venda de frações ideais antes de concluídas as obras previstas no Inciso I deste artigo e até antes cumprida às demais obrigações impostas por esta Lei, tendo como cláusulas as condições de infraestrutura previstas e assumidas no termo de compromisso e no Decreto Municipal;

IV - fazer constar, nos compromissos de compra e venda de frações ideais, de forma expressa, os ditames do termo de compromisso assinado com o órgão responsável do poder executivo municipal, previstos no Inciso I deste Artigo;

V - em cada contrato de compra e venda, delimitar e identificar cada fração, privativa a que se refere e quantificar as frações comuns e ideais.

§ 1º No caso do condomínio horizontal ser executado em etapas, o termo de compromisso deverá conter ainda:

I - a definição de cada etapa do projeto, de modo a assegurar a cada comprador da fração ideal o pleno uso e gozo dos equipamentos previstos no condomínio horizontal;

II - definição do prazo de execução de todo o projeto e dos prazos e áreas correspondentes a cada etapa;

III - estabelecimento das condições especiais para a liberação das áreas correspondentes a cada etapa, quando for o caso;

IV - indicações das frações ideais alienadas em proporção com as etapas do projeto.

§ 2º Os marcos de alinhamento e nivelamento, referidos no Inciso I, letra "a" deste artigo, deverão ser de concreto ou pedra, conforme padrão fornecido pelo órgão responsável do poder executivo municipal.

Art. 40. Uma vez aprovado o plano de implantação do condomínio, e deferido o processo, o poder executivo municipal editará decreto de aprovação do condomínio, no qual deverá constar:

I - dados que caracterizem e identifique o condomínio horizontal;
II - as condições em que o condomínio horizontal foi aprovado;
III - a indicação das frações ideais a serem caucionadas como garantia da execução das obras de infraestrutura;
IV - descrição das obras a serem realizadas e o cronograma de sua execução, respeitados os prazos máximos indicados nesta lei.

Art. 41. Os condomínios que tenham seus projetos aprovados pelo município deverão oferecer ao mesmo, sem custas ou ônus, um instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor, previsto nesta Lei, podendo ser representado por hipoteca de lotes ou unidades autônomas no próprio empreendimento, hipoteca de outros imóveis, fiança bancária ou pessoal, depósito ou caução de títulos da dívida pública ou por qualquer outra espécie de garantia prevista em lei.

Art. 42. Caso as obras não sejam concluídas no prazo previsto, o município tomará as medidas necessárias para reclamar a área dada em garantia pela execução das obras de infraestrutura, que passarão a integrar o patrimônio do município.

§ 1º O órgão municipal competente pela aprovação do projeto de condomínio poderá prorrogar os prazos inicialmente previstos mediante requerimento devidamente fundamentado do empreendedor.

§ 2º A Licença de Construção das edificações, bem como o Habite-se, somente serão emitidos após a fiscalização *in loco,* pelo técnico devidamente habilitado do Setor de Engenharia da Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação Geral – SEMPLAN, e os quais serão retirados no CDU – Coordenação de Desenvolvimento Urbano/SEMPLAN com a Certidão de Cadastro do imóvel.

Seção IV
Do Registro e da Fiscalização do Condomínio

Art. 43. Aprovado o projeto do condomínio horizontal, o empreendedor deverá submetê-lo ao registro imobiliário no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade do ato.

Parágrafo único. A comprovação da providência mencionada neste artigo será feita mediante o protocolo de exame e/ou da Certidão de Inteiro Teor do Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 44. Realizadas as obras de que trata esta Lei, o município, atendendo ao requerimento do empreendedor e depois de realizadas as competentes vistorias, liberará as áreas caucionadas como garantia de execução das obras de infraestrutura.

Parágrafo único. Na imposição de penalidade durante a execução das obras, a fiscalização municipal observará o disposto no Manual Técnico de Projetos e Obras e na ausência do mesmo o Código de Obras e Edificações e demais leis pertinentes.

CAPITULO V
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 45. O proprietário e ou empreendedor poderá estabelecer condições de uso e construção nas frações privativas, ainda que mais restritivas que as legais por meio de contrato ou outra forma de conhecimento entre as partes.

Art. 46. O proprietário e/ou empreendedor irá obedecer as normas previstas nesta Lei, e as diretrizes que aqui não estiverem regulamentadas para as implantações de quaisquer tipos de condomínio, seguirão as normas previstas na Lei Federal 4.591/64 e suas alterações e ademais o que prevê sobre o assunto no Código Civil.

Art. 47. Os projetos que forem protocolados para a regularização de edificações na modalidade de condomínio e que estão consolidadas a mais de 5 anos, seguirão as normas previstas na Lei Federal 4.591/64 e suas alterações e ademais o que prevê sobre o assunto no Código Civil, na falta de diretrizes para a regularização nesta Lei.

Art. 48. Fica revogada a Lei Municipal nº 1.957/2013 de 29 de Novembro de 2013.

Art. 49. Esta lei entrará em vigor na data da sua publicação.

Palácio Vicente Homem Sobrinho.
Pimenta Bueno/RO, 19 de Maio de 2020.

Arismar Araújo de Lima
Prefeito

Publicado em 21/05/20
No D.O.M. nº 2171

Francismar S. Mendes
Agente Administrativo

ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO
Av. Castelo Branco, 1046- Pioneiros – CEP.76970-000 Pimenta Bueno – RO – Tel. (69) 3451-2593

Plano Local de Habitação de Interesse Social de Pimenta Bueno - PLHIS/PB

Etapa 3 - Estratégias de Ação do Setor Habitacional

APRESENTAÇÃO

Este trabalho integra as ações previstas no Plano Estratégico Municipal, elaborado no âmbito do programa: Apoio à Elaboração de Planos Locais de Habitação de Interesse Social – PLHIS, coordenado pelo Ministério das Cidades - MCidades, Secretaria Nacional de Habitação – SNH, Departamento de Desenvolvimento Institucional e Cooperação Técnica – DICT, Caixa Econômica Federal e Município de Pimenta Bueno /RO.

Constitui o resultado de um trabalho coletivo, elaborado ao longo de vários meses, a partir do conhecimento gerado em trabalho de campo, pesquisa, estudos reuniões, oficinas de trabalho e seminários realizados com representantes de organismos governamentais do município de Pimenta Bueno, Estado de Rondônia, Caixa Econômica Federal, lideranças comunitárias, associações de bairros, sindicatos, conselhos de profissionais, e outros.

A política de estratégias do PLHIS constitui o documento de referencia para orientar a ação publica no assunto, sobretudo pelo fato de ser objeto de uma Lei que a institui. O Plano Local de habitação de Interesse social é derivado da Política Municipal para a Habitação, estruturando-se em programas específicos para enfrentar problemas e implementar soluções para situações distintas de famílias e de moradias que vivem precariamente no município de Pimenta Bueno como é ocaso de 760 domicílios localizados em área de risco de alagamento e que necessitam ser remanejados.

Nas áreas em que se verificam múltiplas carências relativas a 9.257 casos de moradia em situação de inadequação de infra-estrutura, saneamento ambiental, acessibilidade, qualidade da habitação, irregularidade da propriedade, o PLHIS/PB prevê investimentos em uma urbanização progressiva que seja capaz de transformá-las em bairros. Mas há também um déficit habitacional total de 1.431 habitações, relativo a moradias que devem ser substituídas ou a famílias que hoje sequer tem uma moradia digna para viver, que será suprido pelos programas do governo federal ou estadual e municipal também apresentado no PLHIS/PB. Alem dos investimentos em obras e intervenções físicas em geral nos assentamentos precários, há que se investir nas pessoas, promovendo os cidadãos como agente de seu próprio desenvolvimento e fortalecendo os seus laços econômicos e de sociabilidade com a cidade. Há também que se recuperar a vocação ambiental dos rios, córregos, a partir de uma visão mais global e generosa de sustentabilidade entre a ocupação urbana e o meio ambiente. Finalmente, é indispensável fortalecer a capacidade institucional de ação da Prefeitura, criando-se bases sustentáveis para transformar capital técnico em capital político.

ID: 27508836 p. 48 de 100 em 23/05/2019 11:30:34 0
AUTOS DIGITALIZADOS: 0003512-53.2015.8.22.0009_VOL_018-29.pdf
Assinado eletronicamente por: ELCIO APARECIDO VIGILATO

O esforço para superação da critica situação habitacional em Pimenta Bueno não é tarefa somente de governo. A ele cabe a liderança e a coordenação de um processo de mudanças, mas a tarefa é de uma esfera publica mais ampla que deve envolver todos aqueles implicados nas causas ou nas possíveis soluções do problema. Para isto, aqui esta sendo dado um passo importante para uma ação firme e continuada de superação das enormes carências sociais manifestas nos espaços de moradia dos mais pobres em Pimenta Bueno.

INTRODUÇAO

O Plano Habitacional de Interesse Social de Pimenta Bueno desenvolve-se a partir de uma visão ampla da problemática habitacional, percebida nas investigações de campo e nas pesquisas técnicas realizadas preliminarmente, com o objetivo de responder a complexidade dos seus desafios. Está embasado nos objetivos, diretrizes e estratégias traçadas pela Política Habitacional e pretende, com seus programas específicos e com desenvolvimento de várias ações, reduzir *o déficit* e atender a demanda habitacional na cidade. O cálculo do *déficit* foi apurado segundo a inadequação e a insuficiência de moradia, situações de risco e deficiências de equipamentos públicos e comunitários, e a demanda habitacional apresenta-se nas moradias de risco, nos domicílios localizados nos assentamentos precários, consolidados e pela necessidade de oferta de novas habitações, observando os distintos grupos familiares de diferentes características, devido ao grau de vulnerabilidade e ao nível de renda.

As estratégias de ação previstas na Política Habitacional de Interesse Social de Pimenta Bueno nortearam a estrutura do PLHIS/PB. As ações possuem caráter corretivo, de provisão e socioeconômico, embora não haja a pretensão de esgotá-las, pois as necessidades habitacionais são diferentes de projeto a projeto. As ações devem se desenvolver de forma articulada, entretanto as socioeconômicas devem permear os três programas específicos, uma vez que um dos objetos da política habitacional, e que lhe confere sustentabilidade, é promover a inclusão econômica e social da população mais vulnerável à cidade.

1. PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES.

Princípios

- Gestão democrática com participação dos diferentes segmentos da sociedade, na formulação, execução e acompanhamento da política habitacional, garantindo a descentralização, o controle social e a transparência nas decisões e procedimentos;
- Garantia à moradia digna como direito universal e fator de inclusão social;
- Articulação das ações de habitação à política urbana de modo integrado com as políticas ambientais e de inclusão social;
- Garantia de que a propriedade imobiliária urbana cumpra a sua função social;

ID: 27508836 p. 49 de 100 em 23/05/2019 11:30:34 0
AUTOS DIGITALIZADOS: 0003512-53.2015.8.22.0009_VOL_018-29.pdf
Assinado eletronicamente por: ELCIO APARECIDO VIGILATO

- Co-responsabilidade das três esferas de governo no atendimento da demanda habitacional de interesse social;
- Compatibilidade e integração com as políticas e planos habitacionais, federal, estadual e regional;
- Sustentabilidade social, ambiental e econômica dos programas e ações do PLHIS;
- Reconhecimento da diversidade e da complementaridade dos programas e ações voltados para habitação de interesse social, tendo em vista a diversidade da demanda.

Objetivos

- Garantir o direito universal à moradia digna, democratizando o acesso a terra urbanizada e ampliando a oferta de habitações, utilizando os instrumentos do Estatuto da Cidade previstos no Plano Diretor Participativo;
- Promover a inclusão social e territorial no Município, por meio da urbanização e regularização dos assentamentos precários e da ocupação de lotes vagos e de áreas subutilizadas;
- Atender às necessidades habitacionais, relativas à inadequação da moradia da população de menor renda, com melhoria das condições habitabilidade e oferta de serviços públicos de qualidade, eliminando situações de risco à moradia;
- Estimular a produção de habitação de interesse social de qualidade, através de parcerias com o governo federal e estadual e por meio da iniciativa privada, das associações e cooperativa populares de produção de moradias;
- Ampliar o atendimento habitacional para a população de menor renda, através de novas oportunidades habitacionais e de lotes urbanizados, para atender ao déficit atual de moradia e neutralizar a ocorrência de ocupações irregulares;
- Conter o processo de irregularidade habitacional, em especial em áreas de risco e de proteção ambiental;
- Promover o desenvolvimento institucional do setor habitacional na prefeitura para gestão habitação de interesse social.

Diretrizes Gerais

- Integração com outras intervenções ou programas da União, em particular aqueles geridos pelo Ministério do Desenvolvimento Social e Combate a Fome, ou outros;
- Erradicação da moradia situada em área de risco;
- Atendimento prioritário às famílias de menor renda, com maior número de dependente, à mulher responsável pelo domicilio, idosos e pessoas portadoras de deficiência;
- Promoção do ordenamento territorial na cidade, por intermédio da regular ocupação do solo urbano;
- Promoção da melhoria da qualidade de vida das famílias beneficiaria, agregando-se, às obras e serviços, a execução de trabalho técnico-social, com o objetivo de

ID: 27508836 p. 50 de 100 em 23/05/2019 11:30:34 0
AUTOS DIGITALIZADOS: 0003512-53.2015.8.22.0009_VOL_018-29.pdf
Assinado eletronicamente por: ELCIO APARECIDO VIGILATO

criar mecanismos capazes de fomentar e valorizar as potencialidades locais fortalecer vínculos familiares e comunitários;

- Viabilizar a participação dos beneficiários nos processos de decisão, implantação e manutenção dos bens e serviços, a fim de adequá-los às necessidades e as realidade local, bem como a gestão participativa, que garanta a sustentabilidade das benfeitorias realizadas;
- Cobrança, sempre que possível, dos recursos investidos em melhorias habitacionais em imóveis individuais privados, através de prestações mensais, compatíveis com os rendimentos das famílias beneficiadas, a ser deliberado pelo Conselho Municipal da Cidade, de modo a compor recursos ao FLHIS de Pimenta Bueno;
- Atendimento à legislação ambiental, eliminando e mitigando os impactos negativos na área da intervenção e no seu entorno;
- Realocação das famílias instaladas em áreas de risco ou de proteção ambiental para locais próximos, e recuperação dessas áreas;

Diretrizes Especificas

Para urbanização e regularização de assentamentos precários e da área urbana

- Viabilizar a regularização urbanística e fundiária de áreas ocupadas por população de baixa renda em assentamentos precários e da área urbana garantindo a sua integração plena aos serviços da cidade;
- Requalificar os assentamentos precários mediante a melhoria e ampliação da oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transportes e infra-estrutura adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais, priorizando especialmente o abastecimento de água e o esgotamento sanitário;
- Priorizar o remanejamento de unidades residenciais dos núcleos habitacionais que estejam em condições de risco, que gerem potencial dano ambiental ou que interfiram na implantação de obras públicas, promovendo a realocação em melhores condições de habitabilidade e a recuperação ambiental da área desocupada;
- Promover melhoria das moradias em assentamentos precários e na área urbana consolidada;
- Promover melhorias sanitárias nas unidades habitacionais de forma a mitigar os impactos negativos ao meio ambiente natural;
- Coibir a ampliação dos assentamentos precários, mediante o fortalecimento dos instrumentos e dos mecanismos de fiscalização e controle, estimulando as parcerias e a participação das populações locais, em especial em áreas de mananciais e de proteção ambiental;
- Proporcionar a devida orientação e assistência técnica para os processos de regularização fundiária, inclusive junto aos cartórios de Registro de Imóveis, para aprovação e registro dos parcelamentos e dos lotes resultantes do processo de urbanização, inclusive os lotes da área urbana para habitação de interesse social;

ID: 27508836 p. 51 de 100 em 23/05/2019 11:30:34 0
AUTOS DIGITALIZADOS: 0003512-53.2015.8.22.0009_VOL_018-29.pdf
Assinado eletronicamente por: ELCIO APARECIDO VIGILATO

- Estimular a participação da comunidade e de suas entidades representativas em todas as etapas do desenvolvimento do plano de urbanização do assentamento precário.

Para urbanização e regularização especial de assentamentos precários em áreas de mananciais e nas APPs da área urbana, deverão ser consideradas ainda as seguintes diretrizes especificas:

- Compatibilizar a ocupação habitacional com a preservação do meio ambiente natural, visando à regularização dos assentamentos precários, com adoção de medidas ambientais compensatórias;
- Implantar programas de fiscalização e prevenção, em articulação com a comunidade para evitar novas ocupações irregulares;
- Apoiar projetos de educação ambiental nos assentamentos precários da região e nas APPs da área urbana.

Para produção de novas oportunidades habitacionais:

- Promover o acesso a terra urbanizada para a população de baixa renda, através da oferta de lotes urbanizados, acesso a materiais de construção e à assistência técnica;
- Instituir um banco de terras para produção de novas habitações de interesse social e mecanismos de formação de estoque de terras publica;
- Utilizar os instrumentos jurídicos, urbanísticos e tributários instituídos na legislação para conter o valor da terra e ampliar a oferta imobiliária para famílias de menor renda;
- Compatibilizar os projetos de novas unidades habitacionais ao perfil sócio econômico da população beneficiada, considerando aspectos culturais e a dificuldade de manutenção de áreas comuns, especialmente para populações de menor renda;
- Promover a implantação de projetos habitacionais onde haja infra-estrutura instalada, ou em locais em que seja viável a sua ampliação, dotados de transportes, comercio e serviços;
- Dotar os projetos habitacionais de equipamentos comunitários e sociais;
- Assegurar o apoio e o suporte técnico as iniciativas individuais, para produzir ou melhorar sua moradia;
- Estimular as parcerias com o setor público e o privado, com associações e cooperativas, para ampliar a provisão de novas oportunidades habitacionais;
- Estimular que empresas privadas do mercado imobiliário atuem na produção de habitação popular, através da simplificação e da agilização na aprovação de projetos e na identificação da demanda;

ID: 27508836 p. 52 de 100 em 23/05/2019 11:30:34 0
AUTOS DIGITALIZADOS: 0003512-53.2015.8.22.0009_VOL_018-29.pdf
Assinado eletronicamente por: ELCIO APARECIDO VIGILATO

- Apoiar alternativas habitacionais, tais como consorcio imobiliário, leasing ou aluguel com opção de compra ao final do contrato, como forma de ampliar o acesso à moradia par famílias de baixa renda;
- Estimular a diversidade de soluções urbanísticas e arquitetônicas nos projetos habitacionais, tendo em vista as necessidades e as características especificas da demanda, do meio ambiente físico e natural;
- Adotar projetos que permitam a construção evolutiva nas construções horizontais;
- Estabelecer parâmetros edilícios e urbanísticos, e procedimentos especiais para aprovação de empreendimentos de Habitação de Interesse Social - HIS;
- Estimular e apoiar o desenvolvimento de tecnologias de projeto, para construção e urbanização, voltadas para a racionalização de usos e redução de custos, tais como, reaproveitamento de água, redução do consumo de energia, reaproveitamento de resíduos sólidos e utilização de materiais alternativos;
- Delimitar por lei especifica as Zonas Especiais de Interesse Social- ZEIS para provisão habitacional em áreas urbanas não edificadas, não utilizadas e ou subutilizadas para garantir a provisão de moradias;
- Garantir o atendimento não discriminado de gênero nos programas habitacionais, assegurando direitos iguais aos homens e às mulheres, independentemente de estado civil;
- Atender à demanda especifica e diferenciada das pessoas portadoras de deficiência e idosas nos projetos habitacionais;
- Apoiar programas destinados a atender segmentos organizados da sociedade, funcionário públicos e de empresas privadas.

Para promoção do desenvolvimento social

- Integrar as ações de habitação às políticas urbanas, sociais e ambientais, de forma a assegurar o direito à cidade e garantir a eficácia das benfeitorias realizadas;
- Articular os projetos habitacionais a programas de geração de trabalho e renda, capacitação e treinamento de mão de obra, firmando as parcerias necessárias com o setor publico e o setor privado, visando à inclusão socioeconômica das famílias mais vulneráveis;
- Apoiar programas de educação ambiental em assentamentos precários e na área urbana, localizados próximos ou em áreas de proteção ambiental;
- Apoiar o Conselho Municipal da Cidade e qualificar as lideranças comunitárias para debate sobre as questões relativas à habitação de interesse social;
- Incentivar a participação e a capacitação das comunidades residentes de forma irregular, em assentamentos precários e na área urbana, para que estas possam participar de forma qualificada da discussão dos projetos e da sua implementação, visando minimizar os impactos negativos dessa ocupação e a sustentabilidade das ações no tempo, através de parceria social na fiscalização;

ID: 27508836 p. 53 de 100 em 23/05/2019 11:30:34 0
AUTOS DIGITALIZADOS: 0003512-53.2015.8.22.0009_VOL_018-29.pdf
Assinado eletronicamente por: ELCIO APARECIDO VIGILATO

- Fortalecer as relações de vizinhança sócio-comunitárias, bem como orientar as famílias sobre a importância das obras realizadas e títulos obtidos, a fim de ampliar o comprometimento familiar com as benfeitorias e propiciar sua permanecia no local.

Para fortalecimento da gestão pública em habitação

- Articular de forma democrática as instâncias municipal, regional, estadual e federal de política e financiamento habitacional, visando à otimização dos recursos e a integração de ações;
- Implantar sistema de informações gerenciais e banco de dados relativos à habitação;
- Ampliar a captação de recursos para aplicação em programas de habitação de interesse social junto ao governo federal, estadual, agentes financeiros públicos e privados, ONGs e agências internacionais;
- Ampliar os recursos destinados à HIS em especial ao FMHIS, através do orçamento municipal e de outras receitas;
- Criar uma estrutura própria voltada para a área de habitação no município;
- Constituir e qualificar equipe técnica para atuar na área de habitação no município;
- Promover a elaboração de planos e projetos habitacionais integrados a projetos ambientais e sociais, nos assentamentos precários, com vistas à obtenção dos recursos necessários à sua implementação;
- Definir formas de subsídios variados, mediante a implantação de uma politica municipal de habitação que trate dos programas de financiamento para aquisição, recuperação e construção de Habitação de Interesse Social – HIS, considerando a capacidade de pagamento das famílias;
- Definir regras e outros critérios para a comercialização de lotes ou unidades habitacionais de interesse social com Conselho Municipal da Cidade:
- Estabelecer indicadores e parâmetros que permitam verificar e acompanhar a eficácia dos projetos e ações desenvolvidas;
- Promover articulações com entidades de classe no sentido de conscientização do setor e apoio ao combate da ocupação irregular do território;
- Promover parceiras necessárias para apoio à assistência técnica, jurídica e social na implantação de projetos de HIS.

2. PROJEÇÕES E CENÁRIOS

O Diagnóstico Habitacional que fundamenta o Plano Local de Habitação de Interesse Social de Pimenta Bueno pensado para ser implementado no horizonte de 10 anos, cobrindo o período de 2010-2019.

Para o exercício de construção dos cenários, como já dito no Diagnostico, é indispensável identificar os eixos ou questões estratégicas que deverão merecer maior atenção dos gestores do Plano, buscando combater o déficit quantitativo e qualitativo habitacional do

ID: 27508836 p. 54 de 100 em 23/05/2019 11:30:34 0
AUTOS DIGITALIZADOS: 0003512-53.2015.8.22.0009_VOL_018-29.pdf
Assinado eletronicamente por: ELCIO APARECIDO VIGILATO

município e, simultaneamente, consolidar patamares de eficiência e eficácia cada vez mais avançados na gestão pública do assunto. Os cenários a serem considerados envolvem questões estratégicas implicadas na estrutura de formulação e implantação do Plano. São eles os cenários da demanda e da oferta habitacional, os cenários financeiros e os cenários institucionais.

Para os próximos 10 anos, na Etapa 2 do Diagnóstico foram feitas simulações para o atendimento do déficit e da demanda por novas moradias, em área urbana e rural; nesta etapa apresentaremos também cenários para a recuperação e regularização dos assentamentos precários e da área urbana do município.

2.1. Cenários para atendimento ao déficit e a demanda habitacional por novas moradias

Os cenários apresentados que demanda a construção de novas habitações consideraram (1) uma situação pessimista, onde não foram previstos investimentos, (2) um cenário conservador de preservação da média dos investimentos realizados nos últimos 9 anos e (3) um cenário desejável, onde a produção de novas moradias corresponde ao total de demanda projetada até 2019.

Para os assentamentos precários, consideraram-se, apenas dois cenários: um cenário desejável, otimista, e resultado de uma firme atuação dos agentes públicos, que solucionaria as necessidades habitacionais de todos os assentamentos precários no período de vigência do PLHIS/PB, ou seja, nos próximos 10 anos.

Cenários 1

O cenário pessimista reflete, apenas, a evolução do déficit habitacional e o incremento da demanda urbana, considerando que o PLHIS/PB não seria implementado e que não haveria investimentos no setor de habitação no período de 10 anos. Nesta situação, em 2019 haveria um déficit urbano acrescido da evolução da demanda urbana de 1.208 moradias e um déficit rural de 223 moradias.

Quadro 1 - Déficit em 2019 – Cenário 1

Ano	Déficit Urbano				Déficit Rural
	Até 3 SM	Mais de 3 a 5 SM	Mais de 5 SM	Total	Total
2010	419	208	130	757	140
2011	441	219	137	797	147
2012	465	231	144	840	155
2013	489	243	152	884	163
2014	515	256	160	931	172
2015	543	270	169	982	181
2016	572	284	178	1.034	191
2017	602	299	187	1.088	201
2018	635	315	197	1.147	212

ID: 27508836 p. 55 de 100 em 23/05/2019 11:30:34 0
AUTOS DIGITALIZADOS: 0003512-53.2015.8.22.0009_VOL_018-29.pdf
Assinado eletronicamente por: ELCIO APARECIDO VIGILATO

2019	**668**	**332**	**208**	**1.208**	**223**

Fonte: M. Ambiental, 2009.

Cenário 2

No cenário conservador considerou-se a manutenção da média das habitações de interesse social produzidas com apoio das três esferas de governo nos últimos 9 anos, por faixa de renda da população.

A média anual de construção de moradias populares nos últimos 9 anos foi de 6 unidades para a população com renda até 3 SM e com mais de 5 SM.Já para a população com renda de mais de 3 SM até 5 SM não houve investimentos.

Essa produção, no entanto, se mostrou ainda insuficientes para atender às necessidades habitacionais por novas moradias, principalmente para as famílias de menos rendimento, onde o déficit é maior. Os investimentos em habitação na área rural nos últimos 9 anos foram de apenas 2 unidades ao todo.

Quadro 2 – Déficit em 2019 – Cenário 2					
Ano	**Déficit Urbano**				**Déficit Rural**
	Até 3 SM	Mais de 3 a 5 SM	Mais de 5 SM	Total	Total
2010	413	208	124	745	138
2011	429	219	124	772	143
2012	445	231	125	801	148
2013	463	243	125	831	154
2014	482	256	126	864	161
2015	502	270	127	899	167
2016	522	284	128	934	174
2017	544	299	129	972	182
2018	567	315	129	1.011	189
2019	**591**	**332**	**130**	**1.053**	**197**

Fonte: M. Ambiental, 2009.

Neste cenário conservador, em 2019 haveria um déficit habitacional urbano de 591 moradias para a faixa de renda até 3 SM. Já para a faixa de renda entre 3 e 5 SM seria de 332 unidades e acima de 5 SM de 130 unidades. O déficit rural seria pouco alterado em relação ao anterior, sendo de 197 unidades.

Cenário 3

O cenário desejável aponta para o equacionamento do déficit até 2019, considerando que serão realizados investimentos na proporção necessária ao seu pleno atendimento no período.

ID: 27508836 p. 56 de 100 em 23/05/2019 11:30:34 0
AUTOS DIGITALIZADOS: 0003512-53.2015.8.22.0009_VOL_018-29.pdf
Assinado eletronicamente por: ELCIO APARECIDO VIGILATO

Quadro 03 – Déficit em 2019 – Cenário 3					
Ano	Déficit Urbano				Déficit Rural
	Até 3 SM	Mais de 3 a 5 SM	Mais de 5 SM	Total	Total
2010	585	290	182	1.057	195
2011	533	263	165	961	177
2012	478	235	148	861	158
2013	421	206	130	757	139
2014	360	175	111	646	118
2015	296	142	91	529	97
2016	229	107	70	406	74
2017	158	71	47	276	50
2018	84	33	24	141	24
2019	**(6)**	**(-7)**	**(0)**	**(-1)**	**(-2)**

Fonte: M. Ambiental, 2009.

Nesse sentido, será necessário construir, na área urbana, em média a quantidade estimada de 151 unidades habitacionais por ano, assim distribuídas por faixa de renda da população:

- Para famílias com renda até 3 SM – 83 oferta de moradias ou lotes urbanizados ao ano;
- Para famílias com renda de 3 a 5 SM – 42 oferta de moradias ao ano;
- Para famílias com renda superior a 5 SM – 26 oferta de moradias ao ano.

Como já havíamos apresentado na Etapa 2 do Diagnóstico, a produção média habitacional por faixa de renda, na escala acima apontada, o déficit e a demanda habitacional na área urbana serão atendidos até com folga, em função de aproximações numéricas.Na área rural, para suprir o déficit e a demanda por novas moradias será necessária a construção de 28 moradias ao ano.

É com este cenário que o PLHIS de Pimenta Bueno irá trabalhar e traçar suas metas de atendimento.

2.2. Cenário para urbanização e regularização de assentamentos precários

O IBGE não identificou, no Censo de 2000, assentamentos subnormais no Município. Os levantamentos realizados pela SEMPLAN/PMPB e pela M. Ambiental, para subsidiar a elaboração do plano habitacional indicam a existência de 760 domicílios situados em assentamentos precários em 2009, localizados na área urbana, em situação de risco de alagamento e em APP, conforme quadro abaixo.

Quadro 1 – Domicílios a serem remanejados em áreas de risco e APPs – 2009	
Loteamento	Área Urbana
Total	760 domicílios

ID: 27508836 p. 57 de 100 em 23/05/2019 11:30:34 0
AUTOS DIGITALIZADOS: 0003512-53.2015.8.22.0009_VOL_018-29.pdf
Assinado eletronicamente por: ELCIO APARECIDO VIGILATO

Fonte: SEMPLAN/2009

O cenário adiante e as metas no final deste documento, para a urbanização e regularização de assentamentos precários tomaram por referência esses insumos. Em um cenário desejável e formulado para recuperar os assentamentos precários e remanejar do no Município até 2019, será necessário atender em média, 76 domicílios por ano.

Quadro 2 – Numero de domicílios atendidos ao ano em assentamentos precários com necessidade de remanejamento até 2019 – Cenário Desejável	
Ano	Numero de domicílios ao ano
2010	76
2011	76
2012	76
2013	76
2014	76
2015	76
2016	76
2017	76
2018	76
2019	76
TOTAL	**760**

Fonte: M. Ambiental, 2009.

3. ESTRATÉGIAS

Para enfrentar o desafio de atender aos objetivos traçados no PLHIS e de equacionar a questão habitacional no Município no prazo de 10 anos, considerando os cenários desejáveis projetados, Pimenta Bueno precisará organizar o setor de habitação, fortalecer as parcerias com os Governos Federal e Estadual, que dispõem de recursos especiais e subsidiados para atender a população mais vulnerável, aumentar suas receitas próprias e considerar o tema uma das prioridades de fato em sua política de governo.

As estratégias traçadas para o PLHIS referem-se a:

- Inserção territorial, urbana, social e ambiental de assentamentos precários;
- Oferta de novas formas de acesso a moradias de interesse social;
- Ampliação dos programas de inclusão social vinculado á habitação;
- Fortalecimento da gestão pública local em habitação.

A cada estratégia estão associados programas e ações. Os programas referem-se, fundamentalmente, a intervenções físicas, como regularização urbanística e fundiária, construção de novas moradias ou alternativas habitacionais. As ações complementares, mais de caráter socioeconômico, cultural, ambiental e de geração de trabalho e renda têm a capacidade de ampliar o alcance social das iniciativas e contribuir para a sustentabilidade dos programas habitacionais implantados.

ID: 27508836 p. 58 de 100 em 23/05/2019 11:30:34 0
AUTOS DIGITALIZADOS: 0003512-53.2015.8.22.0009_VOL_018-29.pdf
Assinado eletronicamente por: ELCIO APARECIDO VIGILATO

Solicitação de informações sobre loteamentos

Você respondeu em Qua, 30/09/2020 17:58

IU

imoveis_pimentabueno Unknown <imoveis_pimentabueno@tjro.jus.br>
Qua, 30/09/2020 13:14
Para: Você

Bom dia,

Em nossa Serventia há 13 loteamentos particulares registrados;

Nome do Loteamento	Lotes
Chácaras Pérolas	18
Jardim Maria Idalina	52
Via Park	270
Parque dos Ipês	156
Bosque do Aeroporto	60
Caribea	106
Barão do Melgaço	760
Altos do Sucesso	58
Altoé	64
Beira Rio	14
Hidrelétrica Altoé	22
HR Engenharia e construções	30
Parque das palmeiras	88

Estamos a disposição.

atte
Roberta

Em sáb., 26 de set. de 2020 às 19:43, V CLEMENTELE <valdirenefonseca2005@hotmail.com> escreveu:

> Boa noite,
>
> Senhora Oficiala:
>
> Ao cumprimentá-la, informo a Vossa Senhoria que estou cursando Mestrado Profissional em Direitos Humanos e Desenvolvimento da Justiça pela Unir em convênio com o Tribunal de Justiça de Rondônia com o tem: REURB-E E DIREITOS HUMANOS: IMPLEMENTAÇÃO DO DIREITO À MORADIA EM LOTEAMENTOS CLANDESTINOS.
> Para subsidiar a pesquisa, solicito que envie o quantitativo de loteamentos registrados nessa Serventia. A informação será utilizada tão somente para fins acadêmicos.
> Desde logo, agradeço.
> Atenciosamente,
>
> Valdirene Alves da Fonseca Clementele
> Mestranda.

Responder | Encaminhar

ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICIPIO

OFÍCIO Nº 183/PGM/2020 **Pimenta Bueno/RO, 21 de maio de 2020**

Assunto: urbanismo

Excelentíssimo Senhor Doutor Promotor de Justiça,

Com os cordiais cumprimentos, informamos que no dia 21/05/2020 foi publicada a Lei Municipal nº 2.629/2020, que dispõe sobre normas para projetos de residências em série e condomínios residenciais e não residenciais no município de Pimenta Bueno e dá outras providências.

Nesta oportunidade, encaminhamos traslado da norma em comento, para vosso conhecimento.

Respeitosamente

THIAGO ROBERTO GRACI
Procurador-Geral

Ao Excelentíssimo Senhor
ANDRÉ LUIZ ROCHA DE ALMEIDA
Promotor de Justiça
Pimenta Bueno/RO

Serviço de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas

Comarca de Pimenta Bueno - Rondônia
Rua Rolim de Moura, 317 - Fone 451-29614236
Dóris Preti Vieira
Oficial Titular

PIMENTA BUENO - RO, 28 de setembro de 2018.

AO MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO-RO
SEMPLAN

COMUNICAÇÃO

Nos termos da Lei 13.465/2017, encaminho COMUNICAÇÃO OFICIAL, bem como Certidão de Inteiro Teor e Ônus da matrícula **15.171**, Livro 2 desta Serventia, referente ao **registro da regularização fundiária** do **"SETOR 15"**, situado no perímetro urbano desta cidade, em nome do **MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO-RO**, CNPJ n. 04.092.680/0001-71.

Atenciosamente,

DÓRIS PRETI VIEIRA
Oficial

Serviço de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas

Comarca de Pimenta Bueno - Rondônia
Rua Rolim de Moura, 317 - Fone 451-29614236
Dóris Preti Vieira
Oficial Titular

83

CERTIDÃO

Dóris Preti Vieria, Oficial Titular do Registro de Imóveis e Anexos, desta cidade e Comarca de Pimenta Bueno-RO, certifica, para os fins do artigo 19, § 5° da Lei Federal n. 6.766, de 19 de Dezembro de 1979, que o **SETOR 17 - LOTEAMENTO BELA VISTA I**, situado no perímetro urbano desta cidade, de propriedade de MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO-RO, CNPJ n. 04.092.680/0001-71, foi devidamente registrado sob n. **"R1-16.659"**, nesta data. O referido é verdade e dá fé.

Pimenta Bueno-RO, 27 de junho de 2019.

Dóris Preti Vieira
Oficial Titular

Serviço de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas
Comarca de Pimenta Bueno - Rondônia
Rua Rolim de Moura, 317 - Fone 451-29614236
Dóris Preti Vieira
Oficial Titular

CERTIDÃO

Roberta Preti Vieria, Oficial Substituta do Registro de Imóveis e Anexos, desta cidade e Comarca de Pimenta Bueno-RO, certifica, para os fins do artigo 19, § 5º da Lei Federal n. 6.766, de 19 de Dezembro de 1979, que o **LOTEAMENTO SETOR 20,** situado no perímetro urbano desta cidade, de propriedade de **MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO-RO**, CNPJ n. 04.092.680/0001-71, foi devidamente registrado sob n. **"R2-15.137",** nesta data. O referido é verdade e dá fé.

Pimenta Bueno-RO, 29 de abril de 2020.

Roberta Preti Vieira
Oficial Substituta