Campus de São Carlos

DA GLEBA AO LOTE:

**DINÂMICA E PRODUÇÃO DA INSUSTENTABILIDADE
AMBIENTAL URBANA**

Gisela Cunha Viana Leonelli

Orientador: Prof. Tit. Marcelo Pereira da Souza

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO

**ESCOLA DE ENGENHARIA
DE SÃO CARLOS**

Serviço de Pós-Graduação EESC/USP

EXEMPLAR REVISADO

Data de entrada no Serviço: 01/10/03

Ass.: *Kauai*

DA GLEBA AO LOTE

DINÂMICA E PRODUÇÃO DA INSUSTENTABILIDADE
AMBIENTAL URBANA

Gisela Cunha Viana Leonelli

Dissertação apresentada à Escola de Engenharia
de São Carlos da Universidade de São Paulo,
como parte dos requisitos necessários à obtenção
do título de Mestre em Ciências da Engenharia
Ambiental.

DEDALUS - Acervo - EESC

31100043532

ORIENTADOR: Prof. Tit. Marcelo Pereira de Souza

São Carlos

2003

Class.	TESE EESC
Curr.	3426
Tombo	T186/03
Syno	132.5523

Ficha catalográfica preparada pela Seção de Tratamento
da Informação do Serviço de Biblioteca - EESC/USP

L583g

Leonelli, Gisela Cunha Viana

Da gleba ao lote : dinâmica e produção da
insustentabilidade ambiental urbana / Gisela Cunha
Viana Leonelli. -- São Carlos, 2003.

Dissertação (Mestrado) -- Escola de Engenharia de
São Carlos-Universidade de São Paulo, 2003.

Área : Ciências da Engenharia Ambiental.

Orientador: Prof. Tit. Marcelo Pereira de Souza.

1. Legislação de parcelamento do solo urbano.
2. Loteamento. 3. Desmembramento. 4. Sustentabilidade ambiental urbana. 5. Desenvolvimento sustentável.
6. Planejamento urbano. I. Título.

FOLHA DE JULGAMENTO

Candidata: Arquiteto e Urbanista **GISELA CUNHA VIANA LEONELLI**

Dissertação defendida e julgada em 07-04-2003 perante a Comissão Julgadora:

Prof. Tit. **MARCELO PEREIRA DE SOUZA (Orientador)**
(Escola de Engenharia de São Carlos/USP)

APROVADA

Prof. Dr. **NEMÉSIO NEVES BATISTA SALVADOR**
(Universidade Federal de São Carlos/UFSCar)

A PROVADA

Prof. Dr. **CARLOS ROBERTO MONTEIRO DE ANDRADE**
(Escola de Engenharia de São Carlos/USP)

Aprovada

Prof. Doutor **VALDIR SCHALCH**
Coordenador do Programa de Pós-Graduação
em Ciências da Engenharia Ambiental

Profª. Assoc. **MARIA DO CARMO CALIJURI**
Presidente da Comissão de Pós-Graduação

DEDICATÓRIA

De tudo ficaram três coisas:

*a certeza de que estamos começando,
a certeza de que é preciso continuar e
a certeza de que podemos
ser interrompidos antes de terminar*

*fazer da interrupção um caminho novo,
fazer da queda um passo de dança,
do medo uma escola,
do sonho uma ponte,
da procura um encontro,*

e assim terá valido a pena existir!

Fernando Sabino

**A todos que buscam um ideal coletivo,
e sem medo dos erros e acertos,
aprendem em conjunto.**

AGRADECIMENTOS

Ao meu pai amoroso e otimista, que por ideal ou intuição, me indicou esta Escola como caminho de aprendizado, muito antes de eu aqui estar.

A minha mãe e meu tio Neto que me ensinaram o valor da natureza, através dos cheiros, tintas, histórias e músicas.

A Fabi, Cris e Tata pelo colo e carinho incondicionais, que junto aos meus pais são fontes de energia e amor.

Ao Kiki, Luli e aos que virão, que nos fazem lutar pelas futuras gerações.

Ao amigo Nilo que possibilitou o desafio e aprendizado da experiência na gestão pública, compartilhando conflitos e ideais.

Ao Deubles e Silvinha, pela amizade e ajuda em espacializar os dados.

A todos os loteadores, meu agradecimento às avessas, que por suas práticas e interlocuções, acabaram por fomentar o processo de crítica e reflexão, e minha instigação sobre o tema.

A Raquel Rolnik, por todo aprendizado e amor às cidades.

A Sarah Feldman, Nemésio Salvador e Ricardo Moretti, que me acolheram em suas aulas, externas ao SEA.

A Claudete, Rose, Paulo Borges e tantos outros funcionários desta Escola, essenciais não apenas pelos seus trabalhos, mas pelos "bom dias" do cotidiano.

Aos amigos Chico e Chiquinho, pelos passeios ao vento, nos momentos sagrados de simplicidade e relaxamento.

Ao Vlad e Norb's, pelas risadas nos tempos difíceis. Ao Caju, Myrian, Aldo, Gio, Clhõe, Vitinho, Minduim e Mayra pela amizade e encontros ambientais.

A querida Léa, Vânia, Glau e Roti, mulheres que, com amor e delicadeza, me ensinaram que após a queda é preciso a pausa para se continuar o caminho.

Ao mestre Marcelo, único responsável pela minha iniciação à pesquisa, agradeço seu saber generoso, sua incansável disponibilidade em disseminar seus conhecimentos e a paciência dispensada em todos esses anos. Pelos seus ensinamentos inesquecíveis, perpetuarão minha admiração, respeito e gratidão nos meus outros caminhos.

A Deus, por todas essas pessoas que colocou em minha vida.

SUMÁRIO

Folha de Rosto.....	i
Dedicatória.....	ii
Agradecimentos.....	iii
Sumário.....	iv
Lista de Figuras.....	vi
Lista de Tabelas.....	vi
Lista de Gráficos.....	vi
Lista de Mapas.....	vii
Resumo.....	viii
Abstract.....	ix
1. INTRODUÇÃO	1
1.1. Justificativa: A ação isolada - o parcelamento do solo exercendo a função do (não) planejamento urbano.....	4
2. OBJETIVOS.....	8
2.1. Geral.....	8
2.2. Específicos.....	8
3. METODOLOGIA.....	9
3.1.Caracterização do Estudo de Caso	11
4. REFERENCIAL TEÓRICO.....	14
4. 1. Desenvolvimento Sustentável.....	14
4.2. Notas sobre a Construção do Ambientalismo.....	17
4.3. A Problemática Ambiental Urbana e a formulação do conceito de sustentabilidade ambiental urbana.....	23
4.4. Padrão de desenvolvimento, padrão de urbanização..	30
4.5. A questão urbana : planejar ambientalmente, regular socialmente, lotear economicamente.....	35
4.6. CONSIDERAÇÕES SOBRE O REFERENCIAL TEÓRICO.....	40
5. CONCEITOS E LEGISLAÇÕES DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO.....	42
5.1. A Lei Lehman - Lei Federal 6.766/79.....	43

5.2.As alterações da Lei de Parcelamento do Solo Urbano dadas pela L. F. 9.785/99.....	47
5.3. A Legislação Municipal de Parcelamento do Solo Urbano de Jaú - Lei nº 2.289 de 20.12.1984.....	50
6. A CONSTRUÇÃO URBANA VIA PARCELAMENTO DO SOLO : Jaú 1979 a 2000 - Contexto e práticas.....	52
6.1. A Evolução Urbana de Jaú.....	52
6.2. As Formas de Parcelamento do Solo Urbano e a Burla da Lei.....	58
6.3. Infra- Estrutura : a produção da insustentabilidade ambiental urbana e das práticas clientelistas.....	61
6.4. A Destinação de Áreas Públicas : lei, gestão local e cartório.....	74
6.5 "Loteamentos Fechados": a estratégia dos ônus públicos e benefícios privados.....	78
6.6. A garantia legal da especulação imobiliária: ITR e IPTU no perímetro urbano.....	85
6.7 Os usos industriais definidos por Decretos-Lei.....	87
7. CONCLUSÕES.....	90
8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	92
9. BIBLIOGRAFIA.....	97
10. LEGISLAÇÕES CONSULTADAS.....	105
11. ANEXOS.....	107
ANEXO A: Lei Federal 6.766/79 alterada pela L. F. 9.785/99.....	108
ANEXO B: Lei Municipal de Parcelamento do Solo Urbano de Jaú - 2289 de 1984.....	122

LISTA DE FIGURAS

Figura 01 - Pesquisa PÓLIS, 1999. Municípios Paulistas com mais de 20.000 habitantes, 1999.....	4
Figura 02 - Pesquisa PÓLIS, 1999. Municípios Paulistas que responderam o questionário.....	5
Figura 03 - Pesquisa PÓLIS, 1999. Municípios Paulistas com mais de 20.000 habitantes - Plano Diretor.....	6
Figura 04 - Localização do Município de Jaú no Estado de São Paulo.....	11

LISTA DE TABELAS

TAB. 01 - Quadro Síntese de Regulação Urbanística do Estado de São Paulo.....	5
TAB. 02 - Cenários de Insustentabilidade Ambiental Urbana Adotados no Trabalho.....	9
TAB. 03 - Comportamento Demográfico. Jaú 1960-2000.....	12
TAB. 04 - Relação de Oferta de Lotes por Demanda de Domicílios - Jaú 1970 - 2000.....	13
TAB. 05 - Taxa Média Geométrica de Crescimento Populacional e Grau de Urbanização - Brasil.....	32
TAB. 05.1 - Taxa de Urbanização/ Estado de São Paulo - CENSO 2000.....	32
TAB. 06 - Legislações Municipais sobre Criação de Áreas de Expansão Urbana : Jaú 1979-2000.....	55
TAB. 07 - Loteamentos Aprovados pela Prefeitura Municipal de Jaú a partir da Lei Federal 6.766/79 - 1979-2000.....	62
TAB. 08 - Número de Loteamentos Aprovados - Jaú 1979-2000. Condições de Infra-Estrutura e Padrões Habitacionais.....	69
TAB. 09 - Diferenças Fundamentais entre Condomínios e Loteamentos.....	79
TAB. 10 - Legislações Municipais sobre usos industriais - Jaú 1980-2000.....	88

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 01 - Síntese das Condições de Infra-Estrutura dos Loteamentos: Jaú 1979 - 2000.....	66
--	----

LISTA DE MAPAS

Mapa 01 - Jaú : Evolução Urbana I.....	53
Mapa 02 - Jaú : Evolução Urbana II.....	54
Mapa 03 - Jaú : Evolução do Perímetro Urbano.....	57
Mapa 04 - Jaú : Formas de Parcelamento do Solo Urbano	60
Mapa 05 - Jaú : Condições de Infra-Estrutura I.....	67
Mapa 06 - Jaú : Condições de Infra-Estrutura II.....	68
Mapa 07 - Jaú : Condições de Infra-Estrutura III.....	70
Mapa 08 - Jaú : Padrões Habitacionais.....	71
Mapa 09 - Jaú : Densidade Demográfica.....	73
Mapa 10 - Jaú : Áreas Públicas: Sistemas de Lazer e Institucionais.....	75
Mapa 11 - Jaú : Alteração no Registro de Áreas Públicas.....	76
Mapa 12 - Jaú : Loteamentos com Percentuais Incompletos de Áreas Públicas.....	78
Mapa 13 - Jaú : " Loteamentos Fechados" - Inconstitucional.....	81
Mapa 14 - Jaú : Glebas no Perímetro Urbano - Cobrança de ITR e IPTU.....	86
Mapa 15 - Jaú : Usos Industriais " Licenciados por Decreto-Lei.....	89

RESUMO

LEONELLI, G. C. V. (2003) . DA GLEBA AO LOTE: Dinâmica e Produção da Insustentabilidade Ambiental Urbana. Dissertação (Mestrado) - Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo.

O processo de crescimento urbano de grande parte das cidades brasileiras tem ocorrido com a ausência de instrumentos de planejamento urbano e gestão ambiental. Na prática, é por intermédio da aprovação pontual de loteamentos, sob a legislação federal de parcelamento do solo urbano (L.F. 6.766/79), que nossas cidades tem sido constituídas nas últimas duas décadas. É também neste período que a busca do desenvolvimento sustentável tem incorporado os centros urbanos e pautado - mesmo que teoricamente - os objetivos das agendas municipais, sejam por parte do poder público, do capital privado ou da sociedade civil. Diante disto, o objetivo principal deste trabalho é analisar os vínculos entre a degradação ambiental urbana e a produção do parcelamento do solo. Para tanto, a partir da revisão bibliográfica sobre o conceito de desenvolvimento sustentável, com enfoque aos autores que versam sobre a realidade das cidades brasileiras, foi elaborado um quadro de "cenários de insustentabilidade ambiental urbana". Adotando como estudo de caso a evolução urbana do município de Jaú, foram construídos o histórico de processos de abertura de loteamentos e diversos mapas temáticos que subsidiaram a discussão junto aos cenários de insustentabilidade propostos. Por fim, conclui-se que o processo de parcelamento do solo urbano pode revelar uma dinâmica que produz e reafirma a insustentabilidade ambiental de nossas cidades, com a convivência do poder público, a atuação do mercado imobiliário e as limitações do aparato legal.

Palavras - Chave: loteamento, legislação de parcelamento do solo urbano, sustentabilidade ambiental urbana, mercado imobiliário, desenvolvimento sustentável, infra-estrutura urbana, planejamento urbano.

ABSTRACT

LEONELLI, G. C. V. (2003) . FROM PARCEL TO SUBDIVISION: Dynamics and Production of Non-sustainability in Urban Environments. Dissertation (Masters) - Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo.

The process of urban sprawl in the greater part of Brazilian cities has occurred in the absence of environmental and urban planning instruments. In practice, the urban growth of our cities during the last two decades has been guided only by the regulations for approval of urban subdivision as determined by the federal legislation on urban land subdivision (L.F. 6.766/79). During this period, the effort towards sustainable development has also been incorporated by urban centers, if only on a theoretical level, as an objective in municipal agendas through the behest of government, private capital, or public interests. In view of this, the principal objective of this study is to analyze the relationships between the degradation of the urban environment and the production of urban land subdivision. For this reason, a bibliographic review of the literature on the concept of sustainable development, focusing on authors whose works discuss the reality of Brazilian cities, as well as non-sustainable urban environment scenarios are included. A case study of the urban evolution of the municipality of Jaú, including the history of the initiation of subdivision processes, several thematic maps and non-sustainable land development proposal scenarios are included in the discussion. Finally, this study concludes that the process of urban land subdivision can reveal a dynamic which not only produces but confirms the non-sustainability of our cities' environments, attributed to the collusion between government power, the real estate market and the limitations of the legal apparatus.

Keywords: subdivision, urban subdivision legislation, urban environment sustainability, real estate market, sustainable development, urban infrastructure, urban planning.

1. INTRODUÇÃO :

" Eu acho equívoco culpar a cidade por um fenômeno da civilização.
É um ponto de partida equivocado.
Não é a cidade, é a civilização.
De novo, ou a gente trabalha as coisas,
ou a gente trabalha as pessoas nas relações com as coisas.
Esse último é o caminho acertado."

(Milton Santos, 2001)¹

A forma de urbanização mais corriqueira e significativa nas cidades brasileiras se dá por intermédio do parcelamento do solo, sendo com a abertura de franjas de expansão de loteamentos e desmembramentos de glebas que a cidade tem se produzido espacialmente. Consequentemente, a sustentabilidade ambiental urbana está intrinsecamente relacionada com esta forma de urbanização.

Para FERNANDES (2001) há uma relação direta entre Direito, política, urbanização e meio ambiente urbano, pouco explorada e compreendida. A promoção do crescimento econômico e o desenvolvimento urbano tem produzido a evolução da exclusão social correspondendo a um processo de segregação territorial. Por sua vez, a exclusão socio-territorial tem contribuído diretamente para a degradação ambiental urbana.

¹ Milton Santos (2001) em entrevista, a respeito da crise urbana: "Quem está na frente é o povo". In: Cadernos Le Monde diplomatique, Ed. Especial n.2: Um outro mundo urbano é possível. Pag 4-7, jan. São Paulo.

A ação do parcelamento do solo urbano é uma atividade econômica historicamente exercida por empreendedores e proprietários fundiários que não necessariamente atende a demanda existente ao acesso a terra urbanizada, mas prioritariamente à bolsa do mercado especulativo imobiliário instaurado; esta é a regra inerente de um bom negócio onde a terra é mercadoria (GOTTDIENER 1996, AZEVEDO 1999, MARICATO 1995a, ROLNIK 1997a, BONDUKI 1998, LEONELLI, 2003).

Regular, limitar, disciplinar tal parcelamento de acordo com princípios ambientais em respeito à capacidade de suporte dos recursos naturais e de forma socialmente justa, inevitavelmente, encontra resistências e subterfúgios por parte de empreendedores sob os olhos das instituições jurídicas e administrativas que os precede.

Tornar cidades sustentáveis requer pensar nas presentes e futuras gerações (Relatório Brundtland). A incorporação do caráter de temporalidade no uso do espaço e seus recursos naturais defronta com a lógica do mercado que apregoa a maximização de lucros no menor tempo possível. Deste embate que as políticas públicas de uso e ocupação do solo, bem como a sua normatização por intermédio do aparato jurídico necessariamente devem mostrar sua eficácia no sentido de resguardar os princípios do desenvolvimento sustentável. SACHS (1993) adverte: "Uma empresa, pública ou privada, entregue a si mesma tenderá naturalmente a externalizar os custos sociais e ecológicos para maximizar os lucros a curto e a médio prazos. (...) Políticas públicas que estimulem e apoiem as iniciativas locais devem ocupar um papel muito importante no conjunto de políticas de desenvolvimento sustentável."

Entendendo-se que incorporar a sustentabilidade às práticas de desenvolvimento deve ser o pressuposto das gestões públicas locais de uso e ocupação do solo, pretende-se, neste trabalho, avaliar a dinâmica de parcelamento do solo urbano juntamente com suas condicionantes legais e administrativas, tendo como hipótese fundamental que tal prática e seu contexto, vigentes no país, afirma, produz e reproduz externalidades e cenários da insustentabilidade ambiental urbana característico das cidades brasileiras.

Sob esta perspectiva, relacionando o aparato jurídico referente ao uso do solo local, gestão política-administrativa e insustentabilidade ambiental-urbana é que esta pesquisa se coloca.

Especificamente, este trabalho pretende abordar a **produção** da degradação sócio-ambiental gerada com a ação do parcelamento do solo, debruçando-se sobre impactos ambientais difusos, não mensuráveis, escamoteados, muitas vezes não previsíveis, mas de profunda importância na insustentabilidade gerada no ambiente urbano, aqui denominados como "cenários de insustentabilidade ambiental-urbana".

1.1. JUSTIFICATIVA : A ação isolada - o parcelamento do solo exercendo a função do (não) planejamento urbano.

A pesquisa *Impacto da Aplicação de Novos Instrumentos Urbanísticos em Cidades do Estado de São Paulo, 1999*² aferiu o cenário de municípios que possuíam Planos Diretores Municipais. Foram enviados 220 questionários a todos os municípios que naquela data possuíam mais de 20.000 habitantes, (fig.01) para os quais a Constituição Brasileira de 1988 determina que devam elaborar e aprovar um Plano Diretor. Deste universo, pouco mais da metade, 118 cidades responderam a pesquisa, conforme fig.02.

Figura 01 - Pesquisa PÓLIS, 1999. Municípios Paulistas com mais de 20.000 habitantes, 1999.

Fonte: PÓLIS, 1999. *Impacto da Aplicação de Novos Instrumentos Urbanísticos em Cidades do Estado de São Paulo*.

² O objetivo da pesquisa, além de diagnosticar o percentual das cidades que possuíam instrumentos de regulação do solo urbano e Plano Diretor, levantou qual é o perfil e forma de elaboração destes planos, quais os instrumentos de gestão urbanísticas mais adotados e se esses possibilitaram novas formas de administrar os conflitos urbanos. Em síntese, o trabalho buscou *avaliar até que ponto os instrumentos de uso e ocupação do solo - que em princípio são desenhados para proporcionar cidades ambiental e socialmente equilibradas - atingem seus objetivos nos municípios do Estado de São Paulo*. (ROLNIK, R. (coord.) *Regulação Urbanística e Exclusão Territorial*. Revista Pólis, 32, 1999.)

Figura 02 - Pesquisa PÓLIS, 1999. Municípios Paulistas que responderam o questionário

Fonte: PÓLIS, 1999. Impacto da Aplicação de Novos Instrumentos Urbanísticos em Cidades do Estado de São Paulo,

A pesquisa citada resultou no seguinte cenário:

Tab 01 - Quadro Síntese de Regulação Urbanística do Estado de São Paulo a partir da pesquisa Pólis, 1999.³

Principais Instrumentos de Regulação Urbanística Identificados no Estado de São Paulo	Numero de municípios	% dos municípios que responderam a pesquisa	% do Total dos municípios com mais de 20.000 habitantes *
Possui Plano Diretor	70	59%	31 %
Possui Legislação de Uso e Ocupação do Solo	83	70%	38 %
Possui Código de Obras	81	68%	36 %
Lei de Loteamento ou Parcelamento do Solo Urbano	95	81%	43 %

Elaboração a partir da Fonte: Pólis, 1999. Op.cit.

*Para construção desta coluna, considerou-se todos os municípios com mais de 20.000 habitantes no Estado de São Paulo em 1999, os que responderam e os que não responderam a pesquisa em questão.

³ Através do site da Fundação SEADE, link *Pesquisa Municipal Unificada* também é possível averiguar, por município do Estado de São Paulo, a existência de Plano Diretor e de outras legislações referentes à política urbana.

A legislação referente a loteamentos ou parcelamento do solo urbano foi o instrumento urbanístico mais encontrado nos municípios paulistas. Apesar da elaboração de plano diretor e as legislações urbanísticas que o complementam não serem facultativas aos municípios, a pressão pelo parcelamento do solo urbano é a demanda mais direta e próxima a ser enfrentada pelas gestões municipais. Por outro lado, a própria Lei Federal 6.766/79 solicita sua complementação em âmbito local.⁴

Figura 03 - Pesquisa PÓLIS, 1999. (op.cit).Municípios Paulistas com mais de 20.000 habitantes que responderam o questionário.

Fonte: PÓLIS, 1999. Impacto da Aplicação de Novos Instrumentos Urbanísticos em Cidades do Estado de São Paulo,

Ainda no interior do Estado de São Paulo, há deficiências de levantamentos cadastrais, fundiários, demográficos, sócio-econômicos, físico-territoriais, ambientais e urbanísticos, como é o caso do município de Jaú. Somam-se a este contexto, há inexistência de instrumentos de planejamento urbano e legislações urbanísticas. Consequentemente, na maioria dos casos, apenas a Lei Federal 6.766/79 que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano (e suas

alterações a partir de 1999) juntamente com as suas leis referentes em âmbito local - Leis Municipais de Parcelamento do Solo Urbano - que acabam por regular, definir e tratar do "planejamento urbano" destas cidades. São as implantações de loteamentos, emanados da demanda do mercado imobiliário que acabam por construir o tecido urbano. Dependendo de como ocorre este processo, é definido se a configuração urbana se dará por crescimento ou desenvolvimento urbano; por ocupação ou urbanização. Crescimento não implica necessariamente em desenvolvimento, tampouco ocupação urbana implica em urbanização.

⁴ A alteração da L.F. 6.766/79 pela L.F 9.785/99 acentua ainda mais a necessidade desta complementação municipal, assunto que será tratado adiante.

2. OBJETIVOS

2.1. Geral :

O objetivo geral da pesquisa é analisar os vínculos entre a degradação ambiental urbana e a produção do parcelamento do solo urbano por meio da abertura de loteamentos e desmembramentos de lotes.

2.2. Específicos

Compreender a dinâmica do parcelamento do solo urbano no âmbito municipal por intermédio de seu contexto jurídico, fundiário, sócio-econômico e administrativo, com o intuito de identificar neste processo, quais os pontos fundamentais causadores de externalidades e insustentabilidade ambiental urbana.

A legislação de parcelamento do solo, seja federal ou municipal define claramente um marco regulatório para o processo de urbanização. O seu cumprimento ou não estabelece o que está ou não regular. Aplicando os conceitos e análises discutidas tendo como estudo de caso o município de Jaú, pretende-se verificar se a regularidade e legalidade no processo de parcelamento do solo resultou em condições urbanísticas ambientalmente sustentáveis.

3. METODOLOGIA

A metodologia adotada para pesquisa consistiu nas seguintes etapas:

1. Revisão Bibliográfica Clássica com análise e compilação das informações; onde, a partir do referencial bibliográfico, adotou-se como cenário de insustentabilidade ambiental urbana:

TAB. 02. Cenários de Insustentabilidade Ambiental Urbana Adotados no Trabalho

CENÁRIOS DE INSUSTENTABILIDADE AMBIENTAL URBANA
Produção Insatisfatória e Comprometimento da Infra-Estrutura Urbana
Escassez, má qualidade e privatização de Áreas Públicas (Institucionais e de Sistema de Lazer/ou Áreas Verdes)
Especulação Imobiliária
Produção de Ilegalidades e Irregularidades de Loteamentos
Ausência do Planejamento Urbano que incorpore as variáveis ambientais (meio físico, biológico e antrópico)
Definição de Usos Industriais sem adoção de critérios de viabilidade urbana e ambiental.

2. Estudo de Caso:

- Levantamento e análise da legislação que disciplina o parcelamento do solo urbano no período de 1979-2002, tendo como recorte a promulgação da Legislação Federal 6766/79 que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano;
- Levantamento de todos os processos de loteamentos disponíveis, no período de 1979-2000 junto a Prefeitura Municipal de Jaú e no Cartório de Registro de Imóveis daquela cidade;
- Caracterização dos loteamentos quanto as condições de infra-estrutura existente, situação do registro de áreas públicas e padrões habitacionais, realizada por intermédio de levantamento de campo, análise dos processos de aprovação e consulta junto ao Cartório de Registro de Imóveis e o Ministério Público;
- Levantamento das Áreas, Zonas e Distritos Industriais estabelecidos pelo Poder Público local e dos processos que os definiram;
- Espacialização dos dados levantados;
- Levantamento de dados complementares já espacializados;
- Análise dos dados perante os cenários de insustentabilidade ambiental urbana adotados;

3. Conclusões

3.1. Caracterização do Estudo de Caso:

Para estudo de caso, adotou-se o município de Jaú, do qual na história de sua evolução urbana, constatou-se várias tentativas de formulação de instrumentos de planejamento urbano (LEONELLI, 2003). No entanto, o crescimento da cidade ocorreu em função da dinâmica de parcelamento do solo: loteamentos e desmembramentos. Este foi um processo construído sob as legislações de parcelamento do solo federal e municipal, sem a existência de outras legislações urbanísticas municipais que regulassem o uso do solo urbano. (Plano Diretor, lei de uso e ocupação do solo, lei de zoneamento ou legislações municipais pertinentes ao tema).

Jaú possui 718 km² de área, situado na porção centro-oeste do Estado de São Paulo, na Região Administrativa de Bauru, distante a 245 km da capital do Estado, São Paulo. (22°17' de latitude sul e 48°33' de longitude oeste). Como limites territoriais tem, ao Norte, Bocaina; ao Sul, Mineiros do Tietê; a Leste, Dois Córregos e a Oeste, Pederneiras e Itapuí. Hidrograficamente, o município é banhado pelo Rio Tietê e seu afluentes, Jaú e Ave Maria.

Figura 04 : Localização do Município de Jaú no Estado de São Paulo

A história da fundação de cidade de Jaú data de 1888 e está associada à Marcha Cafeeira do Oeste Paulista (OLIVEIRA, 1999; GONÇALVES,

1998; LEONELLI, 2003). A expansão urbana⁴ jauense toma vulto a partir de 1970, após a modernização agrícola, ao êxodo rural das décadas anteriores e com o fortalecimento da agricultura canavieira na economia local. (LEONELLI, 2003).

Os dados do Censo de 2000 apresentou 96% de taxa de urbanização para o município, constando que quase a totalidade da população habita em área urbana, conforme a tab.03.

TAB. 03 - Comportamento Demográfico. Jaú 1960-2000.

Ano	População Total	População Urbana	População Rural	Taxa de Urbanização	Taxa Anual de Crescimento Populacional
1960	54.161	31.885	22.276	58%	2,26
1970	56.301	42.240	14.061	75 %	0,39%
1980	74.011	62.139	11.872	84 %	2,80 %
1991	94.138	86.823	7.293	92 %	2,21 %
2000	112.042	107.808	4.203	96%	2,12 %

Fontes: IBGE - Censo 1970,1980,1991,2000 e SEADE.

⁴ Espacializado adiante em Mapa 01 - Evolução da Expansão Urbana, p. 53.

Uma das conclusões da pesquisa⁵ desenvolvida sobre a relação da estrutura fundiária e evolução urbana de Jaú foi que a produção de lotes nesta cidade não veio atender a demanda real existente gerada pela dinâmica populacional, mas ao interesse do capital imobiliário.

TAB. 04 - Relação de Oferta de Lotes por Demanda de Domicílios - Jaú 1970-2000.

Período	Relação de Oferta de Lotes / Demanda de Domicílios
1970/1980	1,69 lotes / domicílio
1980/1991	2,93 lotes / domicílio
1991/2000	2,63 lotes / domicílio

Adaptado da Fonte: LEONELLI, 2003.

A partir da constatação do trabalho citado, a pesquisa atual pretende verificar se esta sobreoferta na produção de lotes ocorreu de forma sustentável⁶ sob as legislações vigentes que dispõem sobre o parcelamento do solo urbano e os procedimentos públicos administrativos que os aprovaram.

⁵ LEONELLI, Gisela C. V. (2003). Poder Político, estrutura fundiária e expansão urbana: O caso de Jaú. Dissertação de Mestrado. PUCCAMP.

⁶ Tendo como subsídio para a análise, o quadro de insustentabilidade ambiental urbana demonstrado na TAB.02, p.9.

4. REFERENCIAL TEÓRICO

4.1. DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

Sustentabilidade é um conceito entendido com as variáveis de tempo e espaço. CONSTANZA (1991)⁷ caracteriza sustentabilidade ambiental como a relação harmônica entre sistemas econômicos e ecológicos maiores, sendo ambos dinâmicos. Neste sentido, a sustentabilidade ambiental tem como objetivo um encontro de um ponto compatível entre o meio ambiente (espaço) através do tempo.

Segundo SACHS (1993), as cinco dimensões da sustentabilidade a serem consideradas no planejamento do desenvolvimento são: a) sustentabilidade social, b) sustentabilidade econômica, c) sustentabilidade ecológica, d) sustentabilidade espacial, e) sustentabilidade cultural. Para se alcançar a sustentabilidade espacial, o autor aponta a necessidade de se atingir uma configuração rural-urbana equilibrada juntamente com uma distribuição de assentamentos humanos e atividades econômicas, indicando caminhos de desconcentração populacional e de plantas industriais.

Para SACHS (op.cit.) a variável locacional tem tido um papel menos expressivo, " uma vez que o planejamento físico territorial raramente tem-se integrado ao planejamento econômico e social." Segundo o autor, há necessidade de reconsiderar de modo global os padrões dos assentamentos e os processos de urbanização.

⁷ Apud SOUZA, M. (2000). Instrumentos de Gestão Ambiental.

De acordo com a teoria de SEN (2000)⁸, o desenvolvimento está vinculado com o processo de *liberdades* reais desfrutadas pelo ser humano, contrastando com as abordagens de identificação de desenvolvimento com crescimento econômico, aumento de renda e consumo individuais, avanço tecnológico ou modernização social. Para este economista indiano, estas características possuem uma função *meio* para se atingir o desenvolvimento, mas não refletem o seu verdadeiro alcance. Em sua análise, "o desenvolvimento requer que se removam as principais fontes de privação de liberdade: pobreza e tirania, carência de oportunidades econômicas e destituição social sistêmica, negligência de serviços públicos e intolerância ou interferência excessiva de Estados repressivos". O desenvolvimento seria um processo integrado de expansão de liberdades substantivas interligadas: liberdades políticas, facilidades econômicas, oportunidades sociais, garantias de transparências e segurança protetora. Tais liberdades tem dupla função: a de fins do desenvolvimento e também como meios para atingi-lo. Para SEN, a contribuição do crescimento econômico não está no aumento de rendas privadas, mas na expansão de serviços sociais que o crescimento econômico pode possibilitar.

Apesar de SEN definir "desenvolvimento como liberdade" sem aprofundar a questão ambiental, sua abordagem, intrinsecamente, traz a concepção de desenvolvimento sustentável por suscitar desdobramentos a medida se posiciona criticamente ao conceito de desenvolvimento adotado e mensurado por indicadores econômicos, sendo pertinente quanto aos problemas da pobreza, das privações de oportunidades econômicas e sociais, da inacessibilidade aos serviços públicos e intolerante à falta de democracia. Segundo o Relatório Brundtland - documento oficial da Comissão Mundial sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento, de 1988, conhecido como *Nosso Futuro Comum* - "*a busca do desenvolvimento sustentável requer:*

1. *um sistema político que assegure a efetiva participação dos cidadãos no processo decisório;*
2. *um sistema econômico capaz de gerar excedentes e know-how técnico em bases confiáveis e constantes;*
3. *um sistema social que possa resolver as tensões causadas por um desenvolvimento não equilibrado;*

⁸ Prêmio Nobel em Economia.

4. *um sistema de produção que respeite a obrigação de preservar a base ecológica do desenvolvimento;*
5. *um sistema tecnológico que busque constantemente novas soluções;*
6. *um sistema internacional que estimule padrões sustentáveis de comércio e financiamento;*
7. *um sistema administrativo flexível e capaz de autocorrigir-se."*

Contribuindo para aproximação do conceito de desenvolvimento apresentado por SEN (op.cit.) com as premissas do desenvolvimento sustentável, MARICATO (1996) verifica que a cartografia da exclusão ambiental é a mesma da exclusão social, jurídica, educacional, profissional e cultural. A classe social que reside em áreas urbanas degradadas ambientalmente, tem baixo poder aquisitivo, pouco acesso à educação e cultura, trabalha e habita informalmente além de estar mais sujeita à violência.

Ainda neste aspecto, BARBIERI (1997) distingue o conceito de desenvolvimento sustentável definindo que esta nova compreensão está baseada na idéia de que meio ambiente e desenvolvimento devem ser tratados conjuntamente, sendo este socialmente justo e ambientalmente sustentável. O mesmo autor salienta que a incorporação das dimensões sociais, políticas e culturais para o alcance de soluções a problemas globais que não se encerram na degradação do ambiente físico e biológico é o diferencial do desenvolvimento sustentável.

Tratando-se de dimensões sociais do desenvolvimento sustentável, o conceito de *exclusão social* emerge no debate na tentativa de denunciar estágios e cenários onde a sustentabilidade do desenvolvimento se encontra preterida. Não há desenvolvimento sustentável com exclusão social, e a presença desta denuncia a ausência daquele. A reflexão econômica de DUPAS (1999) data e relaciona este conceito com as determinações econômicas mundiais e a globalização da economia " ... importa notar que foi nesse contexto complexo de globalização e de alteração no papel do Estado que surgiu a preocupação com o novo fenômeno que se convencionou chamar de exclusão social." Não é de se estranhar, que este questionamento emerge conjuntamente com o movimento ambientalista, pois é perante as constatações das externalidades (sociais e ambientais) do padrão de desenvolvimento adotado durante o século XX que se consolida a crítica ao mesmo e aponta-se a necessidade da busca de um novo desenvolvimento, o sustentável.

Segundo ROGERS (1995)⁹, a exclusão social é a falta de acesso não só a bens e serviços, mas a segurança, justiça e cidadania, aproximando da abordagem citada de SEN, MARICATO e BARBIERI. Para ROGERS, diferentes padrões de exclusão social se relacionam com diferentes padrões de desenvolvimento ou estratégias de reajuste estrutural, "*já que a mesma taxa de crescimento econômico pode levar a distribuições totalmente diferentes de benefícios.*"

Sintetizando, desenvolvimento sustentável requer equilíbrio: entre a relação da vida em sociedade, crescimento econômico e os recursos naturais ainda disponíveis na base material do território.

4.2. NOTAS SOBRE A CONSTRUÇÃO DO AMBIENTALISMO¹⁰

Milton Santos (1992) alerta que o tema da *redescoberta da Natureza* imposto pela atualidade, "deve ser abordado cautelosamente, já que nesse assunto a força das imagens ameaça aposentar prematuramente os conceitos."

Neste sentido, este autor sinaliza o equívoco da pesquisa automática, instrumentalizada sobre os temas ambientais atuais que se tornou discurso comum nas últimas décadas sem uma reflexão sobre o conceito da natureza e seus desdobramentos.

A artificialização da natureza se inicia quando o ser humano produz a mecanização do planeta, rompendo sua relação com o seu território próximo onde este lhe satisfazia para a manutenção da vida. Neste período, a identificação com a porção natural que cabia a cada homem era mais estreita, a natureza era seu espaço de vida, indispensável à sua sobrevivência.

Com a técnica e o ensejo de domínio do Planeta pela mecanização, a natureza se artificializa culminando nos tempos atuais num estágio de tecnociência da natureza, dentro de uma economia mundializada tendendo a uma adoção de um modelo técnico único. A identificação do ser humano com sua porção do território que organizava a produção e suas relações sociais se desmancham através da nova relação técnico-econômica. SANTOS (1992) afirma que a mundialização do planeta unifica a natureza, onde os territórios estão sob

⁹ Apud DUPAS, G. (2000). Economia Global e Exclusão Social.

¹⁰ Sobre o histórico da conservação da natureza no Brasil ver a tese de Margareth Ferreira dos Santos, 1999. EESC- USP.

diversos capitais compondo uma lógica mundial que guia investimentos, circulação de riquezas e mercadorias.

A natureza próxima capaz de gerar relações entre o ser humano e seu território não é mais possível. O conceito atual é de uma *Natureza Una*, unificada por empresas, Estados e classes hegemônicas, mas fragmentada socialmente.

Chega-se então num tempo de abstração da Natureza, onde no mundo global, a identificação do ser humano com o seu entorno se transforma em ação estéril, pois sendo a Natureza una e o planeta globalizado as relações se dão apenas em migalhas, partes e fragmentos deste entorno.

Para Milton Santos (op.cit) é neste cenário conflituoso de identificação do homem com o seu meio e na adoção da idéia planetária de espaço que o discurso sobre a redescoberta da Natureza e suas implicações ambientais encontram urgência e terreno para sua discussão.

TASSARA (1992) aponta a construção de uma imagem da problemática ambiental mundializada como sendo a crítica do Ocidente como civilização. O discurso da mundialização é típico da sociedade ocidental e da lógica de produção capitalista, tendo sua expressão máxima no meio ambiente urbano, onde *o urbano como ambiente natural torna-se o ambiente natural do urbano*.

Para o questionamento do conceito de Natureza que vem pautando a questão ambiental atual, faz-se necessário ilustrar as últimas décadas com as conferências internacionais que trataram esta temática e verificar qual o direcionamento tomado pela construção do ambientalismo atual para posteriormente verificar suas implicações no pensamento sobre a cidade .

A ONU e as Conferências Internacionais

Segundo SAULE JR et al. (1997), após o término da 2ª Guerra Mundial, a ONU é criada com o propósito de manter a paz e evitar um novo conflito planetário de grandes proporções, tendo como eixo central o estabelecimento de relações internacionais entre os diferentes Estados, garantindo o direito internacional dos cidadãos.

Com a queda do muro de Berlim e a globalização da economia, apresenta-se um novo contexto mundial: o espaço político dos estados nacionais diminui enquanto aumenta o poder das corporações econômicas e financeiras em

redes transacionais. Diante deste quadro, a ONU tenta negociar os conflitos internacionais não somente entre Estados Nacionais - os grandes conflitos não estão mais entre o Leste e Oeste (EUA x URSS) - mas no cerne das sociedades internas. São promovidas Conferências Internacionais Temáticas, na tentativa de promover uma outra maneira de evitar os conflitos mundiais: Conferência do Desenvolvimento Social, da Mulher, do Meio Ambiente e dos Assentamentos Humanos entre outras.

Contudo, desde a década de 60, a preocupação com a questão ambiental tem evoluído progressivamente. Segundo a abordagem histórica de VIOLA (1995), pode-se destacar marcos distintos:

- **1968 e Década de 70:** o ambientalismo mundial se dividia em duas posições:
 - *catastrófica* : representada pelo "Clube de Roma" e expressa pelo relatório "Os Limites do Crescimento" de 1968, onde se pregava que era necessário parar o crescimento econômico e populacional imediatamente;
 - *gradualista* : expressa pela declaração da Conferência de Estocolmo em 1972, defendendo o estabelecimento de mecanismos de proteção ambiental de caráter corretivo aos problemas oriundos do desenvolvimento econômico onde a dinâmica demográfica atingiria a médio prazo um patamar estável.

Na Conferência em Estocolmo de 72, o Brasil teve sua participação identificada com uma imagem extremamente negativa não reconhecendo a importância da problemática ambiental devido a sua política interna baseada na atração de indústrias para o Brasil. O argumento usado é que a principal poluição é a miséria e a exploração dos recursos naturais - que eram considerados quase infinitos no Brasil - deveria se dar de forma rápida e intensa para a promoção de um crescimento econômico que combatesse as condições de miserabilidade. (VIOLA, 1991).

BARBIERI (1997) descreve o posicionamento brasileiro contextualizando-o na política desenvolvimentista adotada no Brasil nesta época, adjetivando-a de "altamente desastrosa tanto no ponto de vista ambiental, como social", citando a ocupação da Amazônia e o II Plano Nacional de Desenvolvimento de 1975-79 como exemplos de políticas públicas implantadas sem uma preocupação eficaz com o meio ambiente. No trabalho do mesmo autor, é relatado o posicionamento do Gal. Costa Cavalcante, representante brasileiro na Conferência de Estocolmo: " para a maioria da população mundial, a melhoria de

condições é muito mais uma questão de mitigar a pobreza, dispor de mais alimentos, melhores vestimentas, habitação, assistência médica e emprego do que reduzir a poluição atmosférica. A deteriorização ambiental vai muito além da poluição ambiental." (op.cit, p.19)

De certa forma, a resistência e crítica da representação brasileira na adoção dos limites ao crescimento instigou reflexões posteriores sobre a relação entre poluição e desenvolvimento, contribuindo para o prosseguimento da discussão até os parâmetros do *desenvolvimento* sustentável nas próximas décadas.

➤ **Década de 80 :**

- há uma minoria que continua defender um drástico controle demográfico;
- há uma maioria reformista que considera a adoção gradual de um novo modelo de desenvolvimento que interiorize a sustentabilidade social e ambiental, idéia expressa pelo relatório "**Nosso Futuro Comum**" da Comissão Brundtland.

➤ **Década de 90:**

Representada pela Conferência das Nações Unidas sobre o Meio Ambiente - **ECO 92**. O fato do Brasil sediar esta reunião internacional contribui para a redifinição da problemática ambiental no Brasil, diferenciando drasticamente da posição de Estocolmo.

Mundialmente, a partir de 1990, a proteção ambiental é tratada dependente ao desenvolvimento econômico, e o debate ambiental é desdobrado a partir do conceito de desenvolvimento sustentável.

PÁDUA (1995)¹¹ diferencia o conservacionismo do ambientalismo, caracterizando aquele como uma preocupação com a conservação dos recursos naturais, em especial dos ecossistemas, sem o questionamento da estrutura social provocativa da degradação dos recursos ambientais, nos âmbitos econômicos, socioculturais e políticos, abordagem esta defendida pelo ambientalismo.

¹¹ Apud MACHADO (2000). Urbanização e Sustentabilidade Ambiental: questões do território. In: Revista Bras. de Estudos Urbanos e Regionais. n.3, nov.2000.

A AGENDA 21

A Agenda 21 é um programa de ação em forma de recomendações que incorpora simultaneamente os direitos ao desenvolvimento e a um meio ambiente saudável, redigido a partir da ECO-92.

Algumas pautas relativas às dimensões sociais e econômicas da Agenda 21 foram resgatadas posteriormente na Agenda Habitat, destacando-se:

- Combate à pobreza
- Dinâmica demográfica e sustentabilidade
- Proteção à saúde humana
- Promoção de assentamentos humanos sustentáveis
- Elaboração de Políticas para o desenvolvimento sustentável

HABITAT 96

A Conferência das Nações Unidas sobre Assentamentos Humanos - Habitat II ou Habitat 96 teve como tema central "Adequada Habitação para Todos e o Desenvolvimento de Assentamentos Humanos em um Mundo em Urbanização".

Os problemas urbanos discutidos foram: a irregularidade e precariedade dos assentamentos populares, a necessidade de expansão das infra-estruturas e dos serviços urbanos, as dificuldades de acessibilidade (transportes), saneamento básico, poluição ambiental, o crescimento da pobreza, o desemprego, a violência, os conflitos de terra.

Esta reunião resultou na formulação da Agenda Habitat estabelecendo princípios e metas para as próximas décadas visando reverter a situação precária dos assentamentos humanos.

A AGENDA HABITAT

Os pontos fundamentais da Agenda Habitat são:

- Descentralização e Valorização do Poder Local.

As autoridades locais são reconhecidas como os agentes primordiais para a promoção da melhoria dos assentamentos humanos. No entanto, as causas estruturais dos problemas urbanos são de âmbito nacional e internacional, mas a ação para suas soluções podem ser mais efetivas no poder local - juntamente com

parcerias nos outros níveis de governo e no setor privado, com Ongs e sociedade civil.

- Reconhecimento do direito à Moradia como um direito humano.

Apesar da polêmica em torno desta questão, a moradia enquanto um direito do ser humano obriga os Estados soluções para a sua garantia.

- Participação na formulação de políticas urbanas.

A elaboração de políticas urbanas não deve ser um monopólio do Estado, mas fruto da participação democrática da sociedade civil para sua elaboração e gestão (participação popular).

- Conceito de infra-estrutura.

Para Agenda Habitat a infra-estrutura não é mais pensada em uma rede de serviços que se estende pela cidade, mas repensada através do viés de desenvolvimento sustentável, de acordo com parâmetros de produção e consumo, a utilização de recursos naturais, adequada a gestão ambiental.

- Intervenção nos assentamentos precários.

Este ponto aborda a necessidade de reformulação das políticas habitacionais, na medida que os Estados são incapazes de substituir os assentamentos precários por uma produção em massa de habitações. Desta forma, o caráter "provisório" dos assentamentos precários é substituído por estratégias de intervenção e melhoria destes, através de consolidação e urbanização de áreas já assentadas.

WILHEIM (1997)¹² na categoria de representante oficial brasileiro participou da Conferência das Nações Unidas sobre o futuro das cidades, em Istambul (HABITAT 96). Sua constatação a partir da análise de vida urbana, foi a de que não é meramente preservando os recursos naturais que se garante a sustentabilidade do desenvolvimento urbano.

A Agenda Habitat reforça à Agenda 21 a necessidade de trabalho e dignidade aos cidadãos para se sustentar o desenvolvimento. Discute o desenvolvimento sustentável em termos ambientais e sociais, enfatizando o direito à moradia, o respeito aos grupos vulneráveis, parceria e participação, cooperação internacional e participação e valorização do poder local.

Nesta última questão, de um lado, há uma proposta democrática de reforçar o poder local, municipal, mas por outro há críticas devido ao abandono das políticas públicas pelo Estado. A valorização do poder local ressalta a responsabilidade da gestão da cidade e conseqüentemente recupera a atuação do

¹² IN: SMA/SP.(1997). Cidades sustentáveis: Memória do Encontro Preparatório.

planejamento urbano neste contexto. Ao mesmo tempo coincide com o pressuposto do desenvolvimento sustentável: pensar globalmente, mas agir localmente.

➤ **2002**

Dez anos após a Eco 92, realizou-se em Joanesburgo, a 2ª Conferência Internacional da ONU sobre Meio Ambiente, denominada de "Rio + 10". De maneira geral, a declaração final da Rio+10 decepcionou integrantes de governos e organizações não governamentais por não estabelecer metas e acordos importantes, em especial do estabelecimento de fontes de energia renovável. Mesmo havendo progressos nas políticas ambientais em diversos aspectos, conclui-se que o meio ambiente global está mais destruído e ameaçado do em 1992.

4.3. A PROBLEMÁTICA AMBIENTAL URBANA E A FORMULAÇÃO DO CONCEITO DE SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL URBANA

No sucinto histórico apresentado, procurou-se contextualizar o debate ambiental e relatar o percurso da idéia da natureza até o conceito de ambiente artificial urbano e suas implicações econômicas, sociais e políticas.

No entanto, cabe resgatar que ainda em 1898, na tentativa de solucionar a atração e o crescimento populacional desmedidos e as precárias condições urbanas que a população das grandes cidades londrinas vivenciava no final do século passado, Ebenezer Howard propõe uma comunidade ideal equilibrada que usufruiria das vantagens do campo e da cidade: a cidade jardim.

A solução para esta cidade ideal partia de um modelo radio-concêntrico com crescimento limitado de área para uma população de 32.000 habitantes cercada por um cinturão verde para a garantia da produção agrícola e a contenção da jardins de Howard seriam auto-suficientes e politicamente autônomas. A proposição expansão urbana. As cidades- de Howard supera aspectos urbanos, mas é através da proposta urbanística que ele pretendia transformar a cidade. Faz uma leitura apurada da estrutura fundiária existente e apresenta a cidade-jardim como alternativa para forma de aquisição da propriedade

da terra, através de sistema de cooperativas. Sua *town-country*¹³ teria as vantagens do campo e da cidade: *beleza da natureza, campos e parques de fácil acesso, aluguéis baixos, oportunidades para empreendimentos, ar e água puros, residências e jardins esplêndidos, liberdade, oportunidades sociais, muito o que fazer e nenhuma exploração, afluxo de capital, boa drenagem, ausência de fumaça e de cortiços e cooperação* (HOWARD).

A *city-garden* de Howard, há mais de um século já sinalizava o conceito de sustentabilidade ambiental urbana. Howard não propõe intervenções na realidade para que esta qualidade de vida urbana seja acessível a todos, não tratando especificamente da construção do desenvolvimento sustentável, mas desenha com clareza a cidade ideal deste desenvolvimento.

A problemática ambiental urbana apresenta-se neste final de século como uma das grandes questões do planejamento das cidades, institucionalizada por meio de movimentos e grandes conferências que tematizaram o futuro do meio ambiente na terra, citadas anteriormente.

Da década de 1970 até nossos dias, observa-se que a trajetória da questão do meio ambiente evoluiu da proteção ambiental para o conceito de desenvolvimento sustentável ou ecodesenvolvimento. Do enfoque aos santuários ecológicos para os problemas ambientais metropolitanos, as cidades passaram de antagônicas ao meio ambiente para objeto de estudos sobre sustentabilidade ambiental. Neste contexto, o uso e ocupação do solo, o planejamento e a gestão urbana figuram como os grandes instrumentos na busca de um equilíbrio sócio-ambiental.

Anteriormente às citações de diversos urbanistas e de suas formulações sobre a sustentabilidade urbana, torna-se prudente o argumento de Milton Santos quanto a necessidade de reflexão sobre a formulação desse conceito para não se equivocar com as imagens que dele são construídas.

Por intermédio da análise e classificação de ACSELRAD (1999), o suporte dos diversos conceitos de sustentabilidade urbana se encontra em diferentes matizes discursivas:

1. Representação técnico-material da cidade

1.1. Modelo da racionalidade ecoenergética

¹³ HOWARD. E. Cidades Jardins de Amanhã. Traduzido e publicado no Brasil pela Ed. Hucitec, São Paulo, 1996.

- 1.2. Modelo do equilíbrio metabólico
2. A cidade como espaço de "qualidade de vida"
 - 2.1 Modelo de pureza
 - 2.2 Modelo de cidadania
 - 2.3 Modelo de patrimônio
3. A reconstituição da legitimidade das políticas urbanas
 - 3.1. Modelo de eficiência
 - 3.2. Modelo da equidade

Quadro - Matizes discursivas da sustentabilidade urbana.

ACSELRAD, H. in *Discursos da Sustentabilidade*, Rev. Bras. de Estudos Urbanos e Regionais, 1999.

A primeira classificação tem como abordagem a *base material da cidade*. A formulação do conceito de sustentabilidade urbana se dá sobre a materialidade da cidade, onde esta é vista como sistema de estoques e fluxos necessitando combater o desperdício de seus recursos. A cidade em busca do modelo de *racionalidade energética* é considerada o local de maior produção de entropia, portanto, o consumo de espaço, energia e matérias-primas deve ser equilibrado visando a minimização de seus rejeitos.

O modelo de *metabolismo urbano* adota uma representação ecossistêmica da cidade e se debruça sobre questões de circulação, troca e transformação de recursos em trânsito. Como ecossistema, a cidade possui um patamar de equilíbrio entre os fluxos e estoques de matéria e energia. Esta noção oriunda do conceito de capacidade de suporte advindo da Ecologia e atualmente tem sido transportado para o sistema urbano.

A segunda vertente vislumbra a cidade sustentável como aquela capaz de oferecer o espaço da " *qualidade de vida*". Tem como modelos a *pureza*, a *cidadania* e o *patrimônio*, não mais somente os valores mercantis.

A *cidadania* remete a políticas urbanas onde o cidadão participa da construção do direito à cidade com qualidade de vida. (infra-estrutura básica, saneamento, condições saudáveis de existência, evocando também modelos de pureza e ascetismo).

A noção de sustentabilidade associada ao *patrimônio* se refere não apenas à materialidade, mas à identidade, valores e heranças históricas.

A terceira classificação tematiza a cidade como *espaço de legitimação das políticas urbanas*.

"A insustentabilidade exprime, assim, a incapacidade das políticas urbanas adaptarem a oferta de serviços urbanos à quantidade e qualidade das demandas sociais" (ACSELRAD, 1999).

Nesta leitura, o papel das políticas urbanas é fundamental, e a sustentabilidade ambiental urbana só poderá ser alcançada por meio de um modelo de eficiência política juntamente com o modelo de equidade de cidade: para todos os cidadãos.

Ainda sobre a abordagem entre sustentabilidade ambiental e política, PÁDUA (1989) inter-relaciona espaço público, interesses privados e política ambiental resgatando três diferentes concepções históricas da literatura clássica: a) a identificação entre *política e espaço público de Aristóteles* (500 A.C.), b) a necessidade de um poder público que regule condições e limites de apropriação de recursos limitados no *Leviatã de Tomas Hobbes* (1.600), e c) a escassez ecológica redescoberta por *Hardin em A Tragédia dos Comuns* (1950).

A tragédia dos comuns trata da racionalidade dos interesses privados que provoca a destruição do espaço público, segundo a premissa de "o que é de todos não é de ninguém". A destruição ambiental afetando a coletividade e o espaço público tem seu impacto difuso, não existindo muita transparência sobre quem está sendo afetado em particular. Na análise de PÁDUA, como os homens, segundo Hardin, agem em geral, em interesse próprio, a destruição do meio ambiente encontra poucos agentes privados motivados a combatê-la, concluindo que a política ambiental é a redescoberta do sentido da razão pública e do espaço público.

No trabalho de COSTA (2000), no qual é desenhado a formação do conceito de "desenvolvimento urbano sustentável", a autora deduz que ao questionar o desenvolvimento, a vertente ambiental "questiona, necessariamente, o modelo de organização territorial expresso nas diferentes formas assumidas pela urbanização contemporânea." (p.55).

Para PLATT (1994)¹⁴ a sustentabilidade urbana deve ser vista sob dois aspectos: aos processos biológicos remanescentes e aos impactos ao meio

¹⁴ Apud MOTA, S. (1999) p.23,352.

físico, envolvendo transporte, conservação de energia, controle da poluição do ar e da água, reciclagem de materiais e nutrientes. Comparando com a evolução do conceito de sustentabilidade urbana presente em pauta, tal consideração pode ser considerada restrita e segmentada.

A presença deste questionamento citado por COSTA torna-se crucial para uma reflexão mais aprofundada da sustentabilidade urbana das cidades brasileiras. No Brasil, os problemas associados à habitação, saneamento básico, problemas sanitários, uso e ocupação do solo e transporte coletivo foram e são identificados como "questões urbanas" porque são inerentes às carências do processo de urbanização vivenciado no país, diferente dos países ditos desenvolvidos. Após o movimento ambientalista - (Conferência de Estocolmo em 72, ECO 92, HABITAT 95) adjetivar estas crônicas dissincronias como *problemas ambientais urbanos* pode parecer apenas uma renomeação contemporânea de antigos e impasses da cidade, incluindo-os nas categorias de ambiental, (in)sustentável, ecológico, etc. No entanto, para não se resumir nesta simplificação, é fundamental que o diferencial consista em uma abordagem distinta em se tratar os conflitos e dilemas sociais e ambientais urbanos, de maneira conjunta e inter-relacionada, conhecendo e diagnosticando as causas e revertendo a dinâmica de produção de tais insustentabilidades. O nó nevrálgico, necessariamente, se embate com o modelo de organização territorial configurado e atuante, com políticas urbanas, com o mercado imobiliário, propriedade fundiária, e com as externalidades do padrão de desenvolvimento adotado em nossas cidades.

A inovação que o conceito de desenvolvimento sustentável traz para o ambiente urbano é o questionamento do padrão de urbanização (tipologia) analisado sob a luz das variáveis do tempo x espaço. Apesar da urbanização não consistir em uma atividade isolada, o binômio tipologia x localização¹⁵ - variáveis essenciais utilizadas para estudos de viabilidade ambiental de empreendimentos localizados - o padrão de organização territorial urbana consiste em uma *tipologia* adotada e sua materialização se dá em um território específico (*localização*).

O conceito de sustentabilidade urbana está ainda em construção - embasado, na sua grande maioria, nas matizes descritas por ACSERLAD - no entanto, seu caráter e força enquanto utopia tem sido disseminado pelas mais diferentes abordagens e nuances:

¹⁵ Ver SOUZA, M. (2000). Pag.31/108.

MARTINE (1995) afirma que as cidades por serem o locus do desenvolvimento estão no cerne da questão ambiental, centros de produção e consumo, sendo o principal foco de poluição e degradação, onde os problemas ambientais são gerados pelo próprio esforço de desenvolvimento em áreas densamente povoadas, além de estarem estreitamente associados a problemas econômicos e sociais.

Sob a ótica de MARTINE, a organização dos núcleos urbanos torna-se fundamental para a sustentabilidade ambiental. As cidades são consideradas ecossistemas abertos, na medida que dependem da introdução de energia e recursos naturais e exporta seus resíduos para outros ecossistemas. Desta forma, seu planejamento e gestão (moradia, transporte, alimentação, formas de trabalho, lazer, etc.) determinam a magnitude dos diferentes impactos ao meio ambiente.

JACOBI (1997) alerta que a sustentabilidade na cidade é uma problemática da gestão urbana, no sentido de garantir a capacidade de suporte do ecossistema urbano, coerente com a gestão dos recursos ambientais básicos de uma cidade: atmosfera, recursos hídricos, recursos territoriais e ecológicos.

Segundo MEYER (1997), o sentido de desenvolvimento sustentável das cidades está intrinsecamente ligado ao planejamento urbano e às questões ambientais dentro do quadro específico da gestão urbana. A base da sustentabilidade requer a presença e a negociação de todas as formas de capital: capital financeiro, capital natural, capital tecnológico, capital físico e capital cultural. Desta forma, o desenvolvimento sustentável necessita do equacionamento de todas essas formas de capital presentes na organização do território. Este equacionamento implica na admissão de novos valores, novos ritmos e formas de trabalhar as variáveis do processo de urbanização na conjugação desses "capitais". Para tanto, a cidade, expressão da sociedade, deve incorporar o "custo ecológico".

Para GRIMBERG (1994), é na raiz da explosão demográfica que está a forma perversa de apropriação e gestão do meio ambiente: de um lado na distribuição de renda desigual obtida da exploração de recursos naturais e por outro, na migração de grandes contingentes populacionais para espaços urbanizados. Perante este quadro, há segmentos que defendem políticas de controle populacional para países de Terceiro Mundo, atribuindo às populações pobres grande responsabilidade dos problemas de desenvolvimento e dos danos ambientais.

No mesmo artigo, GRIMBERG aponta que políticas de controle populacional são propostas por agências e Ongs dos Estados Unidos sem considerarem que grandes impactos sobre os recursos naturais são causados por padrões de produção e consumo de países industrializados, exemplificando que o consumo de energia diária de um americano chega a ser 250 vezes maior que um nigeriano.

HOGAN (1995) aprofunda esta questão ambiental nas metrópoles rebatendo a relação linear simplista de :

Crescimento $\Rightarrow$ pressão demográfica $\Rightarrow$ recursos naturais;
ressaltando a necessidade de compreensão entre a mudança ambiental e a dinâmica demográfica em toda a sua complexidade, não apenas nas taxas de crescimento, mas também através dos processos de migração interna nas áreas metropolitanas.

"Qualidade de ar e de água, espaço verde per capita, qualidade de moradia, poluição sonora, padrões nutricionais - em suma, a qualidade ambiental - não tem mostrado melhorias nos 15 anos de declínio da taxa de fecundidade no país." (HOGAN, 1995)

MARICATO (1997) reforça a importância da expansão da infraestrutura para a diminuição dos problemas ambientais pois enquanto a infraestrutura for concentrada, o mercado vai ser especulativo e a exclusão vai se consolidar ainda mais. As áreas urbanas degradadas ocupadas pela população de baixa renda, geralmente, são locais mais propícios a desmoronamento, inundações, são fisicamente frágeis, onde há disposição inadequada de lixo e a fiscalização ambiental é precária, além de todos os problemas de infra-estrutura urbana já citadas.

Ainda neste sentido, para ROLNIK (1997b) " não é possível pensar uma política ambiental urbana no Brasil sem relacioná-la imediatamente a uma política social, pois a equação urbano-ambiental nas nossas cidades é absolutamente conectada com o tema da exclusão social. (...) O enlace entre a questão ambiental e questão social se dá sobretudo através do funcionamento dos mercados mobiliários urbanos."

Segundo essas duas últimas autoras, o problema ambiental urbano está intrinsecamente vinculado ao social e se agravam mutuamente, acentuados pela má distribuição de renda.

Resta-nos algumas inquietações: o discurso do meio ambiente e de um desenvolvimento sustentável talvez venha preencher a utopia da velha *idéia de progresso* das décadas desenvolvimentistas com nova roupagem ou consistirá em uma outra abordagem, um outro desenvolvimento? Se o contexto, for o primeiro, a natureza desempenha apenas o papel de recurso, permanecendo o mesmo modo de produção capitalista. Neste sentido, a cidade desempenha o eixo principal desta reflexão, permanecendo como as referências da produção e do consumo. Se o caminho é de fato para um outro desenvolvimento (o sustentável), somente as gerações futuras poderão responder.

3.4. PADRÃO DE DESENVOLVIMENTO, PADRÃO DE URBANIZAÇÃO.

Para se analisar a sustentabilidade urbana sob o paradigma do desenvolvimento sustentável, faz-se necessário o entendimento do padrão de urbanização adotado que configurou a concretização das cidades atuais. Na tentativa de se obter um breve quadro do padrão de urbanização (tipologia) adquirido no Brasil e sua expressão territorial (localização) recorreu-se a autores do campo do urbanismo, da economia e demografia, explicativos do modelo de desenvolvimento e formação urbana contemporânea, com intuito de subsidiarem o entendimento da situação atual de (in)sustentabilidade ambiental da maioria de nossas cidades.

MACHADO (2000) identifica que o padrão de urbanização vivenciado nas últimas décadas é aquele reconhecido como o da carência de serviços básicos de infra-estrutura urbana, padrão este produzido pela passagem do Brasil como um país basicamente agro-exportador, centrado em oligarquias, para a potência emergente urbano-industrial.

O processo de construção desta base urbano-industrial ocorreu por intermédio da chamada "modernização conservadora" onde a industrialização e urbanização do país é fortemente dirigida pelo Estado tendo sua expressão concreta através da expansão de redes de infra-estrutura de grande porte, telecomunicações, energia, portos e pólos industriais com o objetivo de criação e fortalecimento do mercado nacional. O adjetivo "conservadora" se deve por esta modernização alavancar a formação da rede urbana brasileira e a integração do mercado nacional através da industrialização mas sem solucionar problemas

fundamentais de desigualdades sociais. KAGEYAMA & GRAZIANO DA SILVA (1983) apontam como resultado da modernização agrícola dos anos 70: a ampliação da produção agrícola, abertura de um significativo mercado interno para a produção industrial, a integração de novas áreas de produção à economia nacional. Porém estes resultados foram produzidos numa conjugação de "grande capacidade de modernização com a manutenção de agudas desigualdades, se exprimindo de maneira contraditória e conduzindo a resultados perversos do ponto de vista de suas implicações sociais" (op.cit, p.537), que terão sua expressão na *urbanização intensiva*¹⁶ deflagrada a partir de então.

Ainda na década de 1970, SINGER (1976) definia como *deseconomias de aglomeração*, os efeitos decorrentes deste padrão de urbanização, proveniente de um modelo de desenvolvimento concentrador de capital, renda e trabalho, da intensificação urbana e concentração de atividades produtivas: trânsito congestionado, falta de infra-estrutura viária, de saneamento básico, equipamentos de saúde, educação e lazer. Atualmente, estas características fazem parte da lista de insustentabilidades ambientais urbanas das cidades brasileiras.

Quanto a retrospectiva demográfica, até o final da década de 70, o Brasil obteve elevadas taxas de crescimento vegetativo e crescentes fluxos migratórios para áreas urbanas. (PERILLO & ARANHA, 1993).

Na análise de CUNHA & BAENINGER (2000), constata-se que as décadas de 80 e 90 foram diferenciadas pelo decréscimo do ritmo de crescimento da população brasileira e por suas formas de distribuição populacional devido ao reflexo da queda de fecundidade ocorrida a partir de meados dos anos 60. No entanto, o grau de urbanização permanece em crescimento contínuo, atingindo segundo os dados recentes do CENSO 2000, o índice de 81,2% de urbanização do país, e a média de 95% no Estado de São Paulo. (ver tab.05, p.32). Contudo, a não continuidade do processo conhecido como "explosão demográfica" da década de 70 não minimizou os problemas ambientais urbanos. Isto confirma a afirmação de MARTINE (1996) na qual a pressão demográfica sobre o território e seus recursos naturais incorre fundamentalmente pela forma de redistribuição da população do que por números absolutos, neste caso, por intermédio da urbanização intensiva brasileira.

¹⁶ Maior aprofundamento da urbanização brasileira, ver: SANTOS, M. (1996). A urbanização brasileira e SINGER, P. (1995). Economia Política da Urbanização.

TAB 05 . Taxa Média Geométrica de Crescimento Populacional e Grau de Urbanização - BRASIL

BRASIL	1940/50	1950/60	1960/70	1970/80	1980/91	1991/2000
Taxa de crescimento anual *	2,3	3,0	2,9	2,6	1,9	1,6
Grau de urbanização **	36,2	44,7	55,9	67,6	75,5	81%

Adaptação das Fontes: IBGE, Censos Demográficos de 1940 e 1991 e Contagem da População de 1.996¹⁷, SANTOS, M. (1996). A urbanização brasileira., IBGE & FUNAP, 2002.; A Situação da População Brasileira.

TAB 06 . TAXA DE URBANIZAÇÃO / Estado de São Paulo . CENSO 2000.

ESTADO de SÃO PAULO	93,40%
São Carlos	95,04%
Jaú	95,65%
Descalvado	83,44%
Ribeirão Preto	99,46%
Jaboticabal	94,67%
Brotas	85,35%
Guarujá	99,97%
Campos de Jordão	99,00 %
Campinas	98,33%
São Paulo	94,07%

Fonte: Fundação SEADE. Perfil Municipal. DADOS CENSO 2000.

¹⁷ Apud CUNHA & BAENINGER (2000).

Verifica-se na tabela 01 (p.32), diminuição da taxa de crescimento populacional concomitantemente com um aumento contínuo do grau de urbanização brasileiro. Na tabela 02 (p.32), os índices recentes de algumas cidades do Estado de São Paulo confirmam que a população paulista está concentrada nas cidades, chegando em alguns casos acima de 99%, como em Ribeirão Preto e Guarujá.

A respeito de urbanização, outra consideração significativa é a de que a delimitação tradicional de rural/urbano reconhecendo como território rural aquele de atividades agrícolas e, o urbano como locus de atividades de comércio, indústria, moradia, cultura e lazer, atualmente tem se fragmentado e adquirindo um caráter relativo. A pesquisa coordenada por GRAZIANO DA SILVA (1999), intitulada de "Projeto Rurbano"¹⁸, caracterizando o novo rural brasileiro, estabelece as tendências da evolução das ocupações não agrícolas no meio rural do país, a partir da década de 90, destacando: a demanda da população rural não agrícola de altas rendas por áreas de lazer, demanda da população urbana de baixa renda por terrenos para autoconstrução de suas moradias, demanda por terras não agrícolas por parte de indústrias e empresas prestadores de serviços, demanda por lazer de "novas atividades agrícolas" como pesque-pague, fazendas de caça, recreio, turismo ecológico.

Tais atividades diferem das atividades agrícolas tradicionais como agricultura e pecuária e subsidia a comprovação da transcendência dos problemas ambientais urbanos além dos perímetros das cidades, sinalizando que a busca da sustentabilidade ambiental urbana deve ser investigada também em zonas ainda denominadas rurais, pois o que a caracteriza é a natureza de sua atividade e não a denominação dada ao seu território. Esta consideração rompe com a clássica delimitação do objeto de pesquisa dos "problemas ambientais urbanos" excluindo a população /território rural de tal análise. Os problemas ambientais urbanos não são mais "privilégios" das cidades e justificados apenas pelo processo de concentração urbana.¹⁹

Aprofundando sobre o aspecto demográfico e a questão ambiental, a contribuição de MARTINE (1996) coloca-se como central. Sua análise chama a atenção ao fato de que o processo de urbanização como forma de ocupação do território denuncia equívocos da interpretação neo-malthusiana que apregoa uma

¹⁸ Pesquisa RURURBANO. Coordenação: Prof. Dr. José Graziano da Silva. Instituto de Economia da UNICAMP. www.eco.unicamp.br/projetos/rururbano

relação direta e quase linear entre o crescimento populacional e pressão sobre recursos naturais. Para MARTINE, no Brasil, a relação entre o tema da "questão populacional" como da "ambiental" é complexa e resiste à tentativa de simplificações. Concordando com HOGAN (1995), o autor afirma: "o principal problema ambiental global a ser enfrentado pela civilização no século XXI advém do seu próprio modelo de desenvolvimento - e não do volume ou do ritmo do crescimento demográfico".

A análise demográfica de MARTINE ressalta a importância dos padrões de distribuição da população, ou seja, a *forma* de utilização do espaço desta população como fator primordial incidente sobre a questão ambiental do que propriamente o aumento/redução do crescimento vegetativo da mesma. A redistribuição da população no espaço é regida pela localização e reestruturação da atividade econômica²⁰, determinando onde e como a população afetará e será afetada por ele.

De acordo com MARTINE (op.cit), no Brasil, as questões sociais e ambientais de maior relevância, deverão ser detectadas em pólos de densidade econômica e demográfica. Para tanto, conclui: "As questões ambientais que afetam mais diretamente o cotidiano da maioria da população brasileira deverão ser resolvidas no âmbito de espaços urbanos construídos ou em construção, e não em espaços naturais ou basicamente intocados. Da mesma forma, o Brasil vai participar dos problemas ambientais globais, em grande parte, através do que ocorre em suas áreas de adensamento demográfico e não através da sua mata."

A TIPOLOGIA DA URBANIZAÇÃO ATUAL DOMINANTE NO BRASIL

Para finalizar o quadro da urbanização brasileira nos anos 80 e 90 e seu comprometimento com a sustentabilidade ambiental urbana, a recente pesquisa IPEA/UNICAMP (1999) sobre a Caracterização e Tendências da Rede Urbana no Brasil conclui:

"O tipo de urbanização dominante nas principais cidades do país conformam um padrão de urbanização definido pela baixa qualidade de vida urbana e pelo comprometimento de desenvolvimento sustentável, sendo caracterizado por: crescimento físico elevado, em especial nos centros urbanos grandes e médios;

¹⁹ Ver também: FERNANDES, E. (2001). O mito da zona rural.

²⁰ Ver: BAENINGER (2000). *Espaços Ganhadores e Espaços Perdedores na Dinâmica Migratória Paulista* e CAIADO, A. S. (2000). *A economia paulista nos anos 90*.

conurbação e adensamento excessivo de áreas desprovidas de infra-estrutura urbana e equipamentos sociais; produção de vazios urbanos infra-estruturados com retenção especulativa de solo urbano ; adensamento dos centros urbanos principais das aglomerações e periferização do crescimento físico, com a formação de cidades-dormitório e segregação espacial da população de baixa renda; agravamento da situação de informalidade da ocupação do solo urbano, com aumento da favelização e das invasões de áreas públicas e particulares; distorções e ineficiências do sistema de transportes e circulação urbana e aumento da poluição e da agressão ao meio ambiente co severo comprometimento de recursos naturais." (IPEA / IBGE / NESUR (1999) p.25)

4.5. A QUESTÃO URBANA: planejar ambientalmente, regular socialmente, lotear economicamente.

Diante do que foi apresentado a respeito do desenvolvimento sustentável frente a situação de insustentabilidade ambiental brasileira, planejar e ocupar criteriosamente o uso do solo das cidades coloca-se como uma política pública urgente e vital, devendo ser estabelecida, entre outras ações, pela implantação de Plano Diretor. Segundo a legislação vigente, esta competência é municipal. (Constituição Federal, art 182, § 1º, regulamentado pelo Estatuto da Cidade - Lei Federal 10. 257/01, art. 40, 41 e 42).

Neste contexto, as figuras do planejamento urbano e do plano diretor são resgatados na agenda atual, depois de décadas de crise, descrédito e crítica pelas suas experiências dos anos 60 e 70 no Brasil.²¹ (ROLNIK 1997c, VILLAÇA 1994, 1999, RIBEIRO 1997, DANIEL 1997, MARICATO 2000)

Para MOTTA (1999), o planejamento urbano praticado nas décadas anteriores estava pautado nos aspectos sociais, culturais e econômicos tendo como premissa a adequação do ambiente físico a tais prioridades. Com o falência desta subordinação representada pelo colapso dos recursos ambientais no meio urbano, MOTTA apregoa exatamente a inversão desta equação: que o uso e ocupação do solo urbano deva necessariamente ser planejado a partir das características geológicas, geomorfológicas, climáticas, hidrológicas e ao ecossistema de uma dada bacia hidrográfica.

MOTTA considera que a urbanização deve ocorrer por intermédio de planejamento urbano tendo como diretrizes o zoneamento da bacia hidrográfica, considerando :

- Disposição de resíduos sólidos e líquidos
- Controle da erosão do solo
- Proteção de encostas naturais
- Infra-estrutura sanitária existente ou projetada
- Proteção de aquíferos e mananciais
- Drenagem das águas
- Controle da qualidade da ar
- Controle de resíduos
- Proteção de recursos de valor paisagísticos , ambiental e cultural

Por outro aspecto, MOTTA cita a consideração de SOBRAL (1996) em que esta autora adverte que as ações humanas não se resumem a um conjunto de leis físicas e químicas como num ambiente natural e tal complexidade tem dificultado o avanço de estudos sobre urbanização e meio-ambiente. A ação humana está ligada a dinâmica social e econômica que os modelos biológicos não conseguem explicar.

Somando-se a um quadro de ausência de diretrizes sobre o planejamento urbano (Plano Diretor, legislação de uso e ocupação do solo, leis de zoneamento)²² da maioria das cidades brasileiras, MORETTI (1987) identifica, particularmente a respeito de parcelamento do solo, graves deficiências técnicas na elaboração de projetos de loteamentos que são potencializadas por interesses da especulação imobiliária, multiplicando áreas degradadas nas periferias urbanas.

A definição dos impactos físicos e biológicos provocados pela urbanização, as técnicas para mensurá-los juntamente com medidas corretivas e preventivas tem sido vasta na literatura proveniente do campo da engenharia civil, sanitária, hidráulica, hídrica, engenharia ambiental, da geotecnia, geomorfologia, engenharia urbana, enfim das ciências exatas. SOUZA (2003)²³ acrescenta que sem monitoramento ambiental, não é possível o alcance de sustentabilidade ambiental, enfatizando a importância dos instrumentos de gestão do meio ambiente. Particularmente os estudos e as proposições de ações preventivas como caracterização do meio ambiente, análise ambiental, zoneamento e planejamento ambiental, estudos de impacto ambiental, bem como o respaldo dado pelo

²¹ Ver publicação organizada por RIBEIRO & SANTOS (1997). Globalização, fragmentação e reforma urbana: o futuro das cidades brasileiras na crise.

²² Conforme pesquisa PÓLIS citada na p.4.

²³ Consideração feita por ocasião da Defesa desta Dissertação.

aprimoramento da legislação brasileira sobre esta temática demarcam claramente um novo paradigma no planejamento urbano no Brasil.

Teoricamente, as gestões locais estão potencialmente instrumentalizadas técnica e juridicamente para ordenarem o uso do solo de suas cidades de forma ambientalmente sustentável. FERNANDES (2001) chama a atenção ao fato de que as leis ambientais têm sido mais avançadas do que o processo político que as tem gerado e lhes dá suporte, o que pode ser explicado o não cumprimento das mesmas em grande medida. Na prática, regular, disciplinar, atribuir usos e ocupações desejáveis ao solo urbano confronta diretamente com a propriedade da terra e o mercado imobiliário local e conseqüentemente com o poder social, econômico e político de um dado território.

HARVEY (2001) ao relacionar tempo e espaço como fontes de poder social exemplifica: "o especulador imobiliário que tem dinheiro para esperar enquanto controla o desenvolvimento dos espaços adjacentes está numa situação muito melhor, para obter ganhos pecuniários, do que alguém que não tenha poder em alguma dessas dimensões. Além disso, o dinheiro pode ser usado para dominar o tempo e o espaço. Inversamente, o domínio do tempo e do espaço pode ser reconvertido em domínio sobre o dinheiro.(...) Quem define as práticas materiais, as formas e os sentidos do dinheiro, do tempo e do espaço fixa certas práticas para o jogo social. (...) Contudo, a hegemonia ideológica e política em toda a sociedade depende da capacidade de controlar o contexto material da experiência pessoal e social. Por esta razão, as materializações e significados atribuídos ao dinheiro, ao tempo e ao espaço têm uma grande importância no tocante ao poder político."

Contextualizando tais afirmações sobre as relações de tempo e espaço na dimensão urbana, um aparente não planejamento e não regulação do uso e ocupação do solo não podem ser abordados como dissincronias da falta de organização da gestão pública; ao contrário, a não regulação - ou a regulação para poucos - pode indicar a face de uma organização "as avessas" pactuada entre poder público, poder econômico e poder social. No estudo de caso da cidade de São Paulo, ROLNIK (1997a) conceitua e denomina esta relação como *ordem urbanística*, comprovando que: "ao contrário do senso comum, não se trata de "desordem" ou "falta de plano", mas sim da formulação de um pacto territorial que preside o desenvolvimento da cidade há mais de cinquenta anos, impedindo-o de crescer com graça, justiça e beleza". A autora demonstra por intermédio da base

jurídica-urbanística que: " a ineficácia da legislação urbanística em regular a produção da cidade é a verdadeira fonte de seu sucesso político."

Com o § 2º do artigo 182 da Constituição Brasileira de 1988 e o recente regulamentação do Estatuto da Cidade, (L.F. nº 10.257/2001) o conceito de função social da propriedade tende a romper com as garantias e direitos exacerbados que o proprietário de terras goza sobre a porção de terra que tem sob escritura. Tais privilégios ainda vigentes foram regulamentados a partir da Lei de Terras de 1850. (MARTINS 1998, MARICATO 1995a, MARX, 1991). Para ROLNIK (1997a) a promulgação desta lei marca fundamentalmente a forma de apropriação de terra no país, cujas consequências configuraram o desenvolvimento das cidades no Brasil : a) a única forma de posse da terra é possível via registro, reconhecendo que o direito de acesso passa a ser desvinculado da ocupação efetiva (absolutização da propriedade); e em segundo lugar, a monetarização da terra, tendo esta adquirido plenamente o estatuto de mercadoria.

A terra como mercadoria é inerente a incorporação das economias ao capitalismo, não sendo característica particular do sistema fundiário brasileiro a partir de 1850. Atualmente, chegou-se ao ponto do surgimento dos "ecomagnatas"²⁴: totalmente inserido com as regras mundiais do mercado de terras, milionários adquirem milhares de hectares na América do Sul justificados pelo propósito de contribuírem para a conservação ambiental, colocando-se como protetores privados de ecossistemas do planeta.

GOTTDIENER (1996) diferencia a terra de qualquer outra mercadoria porque enquanto esta se deprecia após a sua compra, o imobiliário tem um potencial de alta valorização, constituindo fonte de riqueza de seus proprietários.

No entanto, o mercado imobiliário da terra urbana na constituição das cidades brasileiras e sua regulação de uso do solo, adquiriu um peso particular, explicado por ROLNIK (1997 a): " Uma espécie de crença comum atravessa períodos da história e grupos sociais: investir em imóveis neste país é o único investimento verdadeiramente seguro, que jamais, com crise ou plano econômico, vira pó. Assim, todas as definições da legislação urbanística que interferem diretamente no potencial de valorização dos terrenos urbanos acabam por ter uma importância que vai além das simples limitações de ordem técnica ou estética, interferindo em uma reserva de valor historicamente estratégica."

²⁴ Ver artigo de FRANKLIN & VIDAL (2002). Terras de rico, terras preservadas. In: Jornal "O Estado de São Paulo", 27.01.02.

Para GOTTDIENER (1996), a questão fundiária é sempre uma questão política e societal, e sua distribuição e uso não podem ser desregulados e entregue ao mercado livre. Acrescenta: "o erro conceitual maior de todos aqueles que questionaram o sentido de precisar ou não do controle do solo urbano consistia em considerar somente os custos imediatos da produção do ambiente construído e ignorar os custos sociais mais importantes depois que o desenvolvimento tinha ocorrido, isto é, o assim chamado destino das externalidades que, quando aplicado na terra, comprova claramente a natureza social de qualquer investimento imobiliário."

É neste mesmo contexto, que as regulações de uso do solo ditadas pelas limitações do meio ambiente, e da capacidade de suporte do território encontram resistências de um mercado fundiário historicamente consolidado.²⁵ Não bastam o conhecimento do meio físico, planos diretores, zoneamentos e dados ambientais mensurados e monitorados, bem como a legislação pertinente. Estes instrumentos possuem uma importância fundamental e subsidiam qualquer tentativa de regulação e ordenação das cidades para o caminho da sustentabilidade ambiental, mas efetivamente são *instrumentos* e não a gestão efetiva.

A consideração de MOTTA (op.cit.) a respeito dos planos diretores das últimas décadas não incorporarem a questão ambiental é significativa, mas talvez não seja apenas esta a principal causa dos cenários de insustentabilidade urbana. Compartilhando da mesma abordagem, DUPAS (2001) propõe uma metodologia para redirecionamento de cidades de médio porte, utilizando variáveis ambientais, sensoriamento remoto e sistemas de informações geográficas, recomendando uma visão pragmática do poder público para a restauração ambiental causadas pela falta de planejamento.

Contrapondo com esta visão, para MARICATO (2000), não é por falta de planos diretores e nem pela sua qualidade técnica que as cidades brasileiras apresentam graves problemas, mas pelo fato destes existirem desvinculados da gestão urbana, carregados de um discurso de boas intenções mas distantes da prática, onde as leis são aplicadas circunstancialmente.

Compartilhando com MARICATO, ROLNIK & NAKANO (2001) advertem: "Com a hegemonia dessa visão, que trata a cidade como um objeto

²⁵ Ver artigo de: CHAP CHAP (2001) Por que dizer não à proposta do Plano Diretor? representante do SECOVI - SP.- Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo.

puramente técnico, no qual a função da legislação urbanística seria apenas a de estabelecer os padrões satisfatórios de qualidade para seu funcionamento, ignorasse qualquer dimensão que reconheça conflitos, e muito menos a realidade da desigualdade de condições de renda e sua influência sobre o funcionamento dos mercados imobiliários urbanos". (p.30)

4.6. CONSIDERAÇÕES SOBRE O REFERENCIAL TEÓRICO

Pode-se considerar que a referencial teórico concernente ao escopo desta pesquisa está dividido em dois momentos: em primeiro lugar na formação do paradigma de desenvolvimento sustentável e sua conceituação clássica, e posteriormente a produção bibliográfica que procura alcançá-lo. Em termos de sustentabilidade ambiental urbana, esta segunda etapa da bibliografia, é classificada em duas vertentes:

- A sócio-urbanista ambiental
- A técnica idealista.

Cada qual privilegia a abordagem ambiental sobre seu aspecto particular. A primeira enfatizando que os problemas ambientais são primordialmente de natureza socio-política, tendenciosa ao antropocentrismo no discurso da sustentabilidade, aprofundando as relações socio-políticas, econômicas e culturais sobre a base territorial. A última, bastante positivista quanto a mensuração dos impactos sobre o meio físico e biológico, uma análise ambiental precisa formulando diagnósticos e caracterizações de seus ecossistemas, medidas corretivas, de prevenção, metodologias e instrumentalização, renegando a segundo plano o entendimento da ação do homem sobre o seu meio, abordando a ação antrópica como fato dado, passível de correção e mitigação por meio da aplicação do conhecimento técnico.

De maneira geral, a abordagem positivista tende isolar o meio físico e biológico da dinâmica socio-econômica, e a abordagem urbanista sócio-econômica descolar tal dinâmica da base territorial finita, hoje conhecida, diagnosticada, monitorada. De certa forma, nenhuma delas ignora a importância da outra, mas cada qual atribui pesos diferentes na análise e proposição de práticas de regulação do uso do solo, atuando na prática, separadamente e formulando políticas públicas de controle de uso do solo distintas, isoladamente, quando não conflitantes.

Entre as bandeiras da técnica e da sócio-economia, está o aparato jurídico que tenta normatizar através de regras inspiradas no campo das ciências exatas a ação antrópica das ciências humanas, tendo sua representação concreta numa terceira dimensão : a do espaço.

No entanto, o próprio conceito de desenvolvimento sustentável remete a interdisciplinariedade e a complexidade da sua aplicação. Não se trata de mera inversão de sujeitos e objetos, causas e efeitos, portanto a incapacidade de uma revisão bibliográfica convergente, pois ela é cada vez mais extensiva e em construção. Neste sentido, a busca, literalmente, é de um outro desenvolvimento.

5. CONCEITOS E LEGISLAÇÕES DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Para a compreensão do processo de parcelamento do solo urbano, os conceitos básicos adotados para esta pesquisa foram :

Gleba : área que não sofreu parcelamento do solo;

Lote : terreno servido de infra-estrutura básica, produto da ação do parcelamento do solo urbano (loteamento ou desmembramento);

Loteamento Irregular: quando há irregularidades na sua implantação. Ex. o loteamento é aprovado pela L.F. 6.766/79 e por legislação municipal de parcelamento mas não cumpre o cronograma de infra-estrutura e o projeto aprovados junto a Prefeitura;

Loteamento Ilegal: que está em desacordo com as legislações vigentes que incidem e interferem sobre o parcelamento do solo. Cabe observar que não é o Cartório que deve verificar a legalidade do loteamento e sim a Administração Municipal e o Ministério Público.²³ Pode ocorrer de a própria administração pública "aprovar" loteamentos ilegais ou inconstitucionais (em desacordo com a Constituição Estadual e Federal).

Loteamento Clandestino: sem aprovação urbanística dada pela Prefeitura e consequentemente não registrado no cartório; teoricamente desconhecido pela Prefeitura.

²³ Sobre o papel do Ministério Público no parcelamento do solo urbano ver artigo de BERÉ (2000).

“Loteamento Fechado”:²⁴ parcelamento do solo realizado pela Lei Federal 6.766/79 que sofreu fechamento por muros.

Condomínio Horizontal Fechado: implantação de unidades de construção em regime condominial regido pela Lei Federal 4.591/64.

Diversas são as legislações que incidem direta e indiretamente na regulação do solo urbano: artigos da Constituição Federal e Estadual, leis orgânicas municipais, legislações ambientais a nível federal, estadual e municipais (quando existentes), Decretos-Lei, Código Florestal, Lei Federal de Condomínios, Resoluções CONAMA, o recente Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001), entre outros. Especialmente, duas legislações serão objetos de análise nesta pesquisa : a Lei Federal 6.766/79 , conhecida como Lei Lehman, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, alterada pela Lei Federal 9.785/99 (ANEXO A) e a Lei Municipal nº 2.289/84 que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano em Jaú (ANEXO B).

5.1. A Lei Lehman – Lei Federal 6.766/79

“O processo de urbanização brasileiro caracterizou-se nas últimas décadas,
pela expansão desordenada,
na periferia de grandes centros urbanos,
de loteamentos destituídos de infra-estrutura básica.
Vastas extensões do território foram parceladas
e ocupadas sem se levar em conta
os padrões mínimos de qualidade ambiental,
e à margem de qualquer regulação urbanística que garantisse
segurança quanto à posse da terra e um mínimo de
qualidade de vida, principalmente para a população de baixa renda.
O Governo Federal, na tentativa de reverter
o quadro da deterioração urbano-ambiental das cidades,
instituiu a Lei nº 6.766/79, dispondo sobre
o parcelamento do solo urbano”.

(BASTOS, ROLNIK e SAULE JR.,2001, *Dicas* 129)

²⁴ maior aprofundamento sobre loteamentos fechados e condomínios será tratado na p.78.

Primeiramente, será tratada os aspectos considerados mais relevantes da Lei Federal 6.766/79 e num segundo momento, suas alterações dadas pela L. F. nº 9.785 de 29/01/1999.

A Lei Federal 6.766/79, conhecida como Lei Lehman trata de aspectos sanitários, penais, civis, registrários, administrativos e urbanísticos. Tem como objetivo disciplinar o processo de divisão do solo urbano e regular a transferência da propriedade (MACRUZ & MACRUZ, 2001).

A partir desta legislação foi definido apenas duas²⁵ formas de parcelamento urbano:

Desmembramento: *subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.*

Loteamento: *é a subdivisão de gleba em lotes, destinados à edificação com abertura de novas vias de circulação, de logradouros, públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.*

Além destas definições básicas, a lei admite o parcelamento do solo para fins urbanos apenas em zonas urbanas ou de expansão urbana, definidas por leis municipais. Observando alguns cuidados com a proteção do meio ambiente, a lei proíbe tal ação parceladora nos seguintes casos:

- em terrenos alagadiços sujeitos 'a inundações (antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas)
- em terrenos que receberam aterros com material nocivo á saúde pública (sem que sejam previamente saneados)
- em terrenos com declividade igual ou superior a 30%
- em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação.

²⁵ DESDOBRO e FRACIONAMENTO não são formas de parcelamento do solo urbano. DESDOBRO é a divisão do lote em dois. FRACIONAMENTO é a divisão do lote em mais de dois. Em ambos os casos, a subdivisão tem que ser de LOTE (produto de um parcelamento já existente) e não da gleba. As dimensões resultantes dessas subdivisões não poderão ser inferiores a 125 m².

A Lei Lehman, em seu capítulo II, estabeleceu requisitos urbanísticos mínimos necessários para a aprovação e implantação de loteamento urbano, onde destacamos:

- 35% da gleba deverá ser destinado a área pública, contemplando o sistema de circulação (viário), área para implantação de equipamento urbano e comunitário (área institucional) e espaços livres de uso público (Área verde ou Sistema de Lazer)
- lote mínimo de 125 m².

Como comunitários, a lei considerou os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares. Como urbanos, foram considerados os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

No capítulo V, a LF 6766/79 determina que compete a Prefeitura Municipal a aprovação do projeto de desmembramento e loteamento. É importante ressaltar esta competência pois entre a Aprovação Prévia e Aprovação Definitiva junto à municipalidade, o processo de aprovação é encaminhado à anuência estadual, atualmente representada no Estado de São Paulo pelo GRAPROHAB - Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo. No entanto, é preciso destacar o art.13 da Lei Lehman que define as condições em que cabe a anuência estadual:

Art 13. Caberão aos Estados o exame e a anuência prévia para a aprovação, pelos Municípios, de loteamento e desmembramento nas seguintes condições:

I - quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;

II - quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do município, ou que pertença a mais de um município, nas regiões metropolitanas ou em aglomerações urbanas, definidas em lei estadual ou federal;

III - quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m².

Parágrafo único - No caso de loteamento ou desmembramento localizado em área de município integrante de região metropolitana, o exame e a anuência prévia à aprovação do projeto caberão à autoridade metropolitana.

Na prática, pode haver entendimento equivocado²⁶ de que após a aprovação do loteamento pelo GRAPROHAB - por já ter a aprovação de um órgão estadual - os órgãos municipais não poderiam aplicar exigências mais restritivas para a Aprovação Definitiva do parcelamento do solo. Este argumento geralmente é utilizado quando a aprovação prévia pela prefeitura e pela GRAPROHAB ocorrem no período de uma determinada gestão municipal, e a aprovação definitiva ocorre durante um outro mandato em que o processo de aprovação apresenta exigências urbanísticas mais restritivas. O GRAPROHAB estará verificando as condições listadas no art.13 da L.F. 6.766/79. As exigências como, por exemplo, do Código Florestal, dos requisitos urbanísticos, da localização de áreas públicas e das redes de infra-estrutura são analisadas pelos órgão municipal. Cabe reafirmar que é de competência e responsabilidade **municipal** a aprovação de parcelamento do solo urbano, portanto até a aprovação definitiva, cabe ao órgão local de aprovação de loteamentos o cumprimento das exigências legais, principalmente se anteriormente algumas não tiverem sido consideradas.

É importante também resgatar o artigo 17 da L. F. 6.766/79 que trata da impossibilidade de alteração de destinação dos espaços livres de uso comum pelo loteador após a aprovação do loteamento. Esta determinação tem como objetivo assegurar o uso das áreas públicas: sistema viário, sistema de lazer (denominado também de área verde) e área institucional, bem como evitar a alternância de uso entre as áreas.²⁷ Esta exigência é reafirmada pela Constituição do Estado de São Paulo, que amplia a impossibilidade de alteração de áreas públicas não apenas pelo loteador, mas inclusive pelos órgãos executivos, *seja para doação, venda, concessão de uso a entidades públicas ou particulares, seja para fins de moradia ou para autorizar fechamento de ruas e estabelecer loteamentos fechados.* (BERÈ,2000) :

" as áreas definidas em projeto de loteamentos como áreas verdes ou institucionais não poderão, em qualquer hipótese, ter sua destinação, fim e objetivos originariamente estabelecidos alterados" (art.180, inciso VII da Constituição Estadual de São Paulo)

²⁶ Verificado em processos de aprovação de loteamentos da PMJaú; em Comunicação Oral -Curso de Parcelamento do Solo Urbano, MACRUZ & MACRUZ.

²⁷ Áreas Verdes ou Sistema de Lazer não podem receber edificações, mesmo que de prédios institucionais e também serem usadas para o sistema viário. Também não é permitido a permuta de áreas públicas pelo Poder Público.

Por fim, destacamos que o artigo 37 da lei em questão veda a venda ou promessa de venda de parcela do loteamento ou desmembramento não registrado. Quanto ao prazo para o registro do parcelamento do solo, o artigo 18 determina 180 (cento e oitenta dias) após sua aprovação definitiva, com pena de anular a aprovação caso não ocorra registro em cartório²⁸. Constitui crime à administração pública a intenção de comercialização ou a venda propriamente ocorrida de lotes em parcelamentos do solo não registrados no Registro de Imóveis competente.²⁹

5.2. As alterações da Lei de Parcelamento do Solo Urbano dadas pela Lei Federal 9.785/99.

Para BASTOS et al (op.cit), o grande impacto que a Lei 9.785/99 traz para as administrações municipais é a dispensa de apresentação de título definitivo de propriedade que o poder público ou o agente contratado legalmente para a promoção de programas habitacionais destinados à população de baixa renda necessitavam para registrar parcelamentos populares em áreas desapropriadas pelo Poder Público. Com a comprovação judicial de posse de imóvel é possível a emissão de um título provisório aos adquirentes de lotes e, portanto, a viabilidade de obtenção de financiamento habitacional para construção de imóveis para esta demanda.

As alterações da Lei Federal de Parcelamento do Solo Urbano que interferem diretamente na sustentabilidade ambiental de nossas cidades são principalmente as que se referem aos parâmetros urbanísticos.

Ainda no Cap. I - Disposições Preliminares, esta nova redação define LOTE e INFRA-ESTRUTURA BÁSICA:

*§ 4º Considera-se **lote o terreno servido de infra-estrutura básica** cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.* [\(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99\)](#)

*§ 5º Consideram-se **infra-estrutura básica** os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de*

²⁸ Em Jaú, constatou-se a existência de loteamentos aprovados em determinadas gestões mas não implantados. (garantia de aprovações)

²⁹ Ver Capítulo IX - Disposições Penais da L. F. 6.766/79 - ANEXO A.

energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não. [\(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99\)](#)

Ao definir expressamente que lote é o terreno servido de infra-estrutura básica e o que é considerado como infra-estrutura básica, procurou-se padronizar minimamente as exigências de infra-estrutura que pudessem assegurar a implantação de condições de habitabilidade por parte do loteador.³⁰

Porém, a mesma lei distingue os critérios de infra-estrutura básica para os loteamentos populares, o que foi alvo de críticas na data de sua promulgação:

§ 6º A infra-estrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de: [\(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99\)](#)

I - vias de circulação; [\(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99\)](#)

II - escoamento das águas pluviais; [\(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99\)](#)

III - rede para o abastecimento de água potável; e [\(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99\)](#)

IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar. [\(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99\)](#)

Como mostrado acima, não há exigências de implantação da redes de esgoto sanitário, rede de energia elétrica pública e vias de circulação pavimentadas, tornando facultativa a implantação dessa infra-estrutura por parte do loteador, seja ele privado ou o próprio Poder Público quando se tratar de zonas habitacionais de interesse social.³¹ Segundo SAULE JR (2001), esta norma é considerada inconstitucional por ferir o princípio de igualdade e possuir caráter

³⁰ Anteriormente a esta definição, algumas leis municipais de parcelamento do solo urbano deixavam em caráter facultativo a implantação de infra-estrutura. Como exemplo, citamos a Lei de Parcelamento do Solo Urbano do Município de São Carlos 6.808/71 que estabelece exigências diferenciadas para áreas distintas da cidade, induzindo a produção de territórios com infra-estrutura diversas, estabelecendo um padrão de urbanização precário.

³¹ Cabe salientar que para se configurar Zona Especial de Interesse Social é preciso a delimitação no território municipal de locais ou áreas possíveis para a implantação desses empreendimentos. Apenas o USO da habitação para interesse social definido pelo empreendedor como conjuntos habitacionais

discriminatório, possibilitando a implantação de loteamentos em condições precárias para a população de baixa renda, sem infra-estrutura básica e portanto estabelecendo padrões urbanísticos inferiores o que a própria lei determina em seu art. 5º.

Outro parâmetro flexibilizado pela Lei Federal 9.785/99 foi o referente à destinação de áreas públicas. A nova lei deixa para a competência municipal através de sua legislação urbanística, o estabelecimento de percentual mínimo do total da gleba parcelada que deve ser doado para o sistema de circulação, implantação de equipamentos urbanos e comunitários e para os espaços livres e áreas verdes de uso público. BASTOS et al (op.cit) e MACRUZ & MACRUZ (op.cit) recomendam que as legislações municipais **no mínimo** adotem os 35% que a L.F. 6.766/79 estipulava anteriormente³², podendo inclusive serem mais restritivas e incorporarem as condições específicas de cada gleba. Há situações em que a demanda por áreas institucionais (passíveis de edificações) é mais proeminente, enquanto outras em que a necessidade maior é por áreas verdes (como para a implantação de um parque ou para assegurar a não ocupação em áreas de interesse ambiental não definidas por lei). As exigências diferenciadas para cada município para o percentual de área pública podem ser estabelecidas por leis municipais. No entanto, cabe destacarmos a preocupação de SAULE JR (op.cit) :

" Diante da realidade dos municípios brasileiros, onde grande parte ainda não tem um plano diretor que atenda os objetivos da política urbana estabelecidos na Constituição Brasileira, visando assegurar que as cidades e a propriedade urbana atendam a sua função social, bem como não tem instrumentos urbanísticos eficazes para impedir a especulação imobiliária, os empreendedores e loteadores urbanos passam a ter maior poder de influência para reduzir ou até mesmo eliminar na prática, a obrigação de destinar um percentual de áreas públicas para a implantação do loteamento."

Segundo ROLNIK (2001)³³ as alterações na L. F. 6.766/79 trazidas pela L.F. 9.785/99, ao flexibilizar os parâmetros urbanísticos exigidos no parcelamento do solo urbano acentuam a autonomia dos municípios para a execução de sua política urbana própria. A definição dos usos e os índices de parcelamento e ocupação do solo permitidos e desejáveis deverão ser estipulados

populares ou loteamentos para baixa renda - não caracteriza ZEIS, portanto não enquadra no art. 6º desta lei.

³² Normalmente distribuído em: 15 a 20% para o sistema viário, 10 a 15% para área verde e 5 a 10% para área institucional.

através da elaboração de Plano Diretor ou lei municipal de parcelamento do solo urbano.

Com as mudanças da L.F. 6.766/79, o papel e responsabilidade da gestão local na aprovação de parcelamento do solo urbano em evitar maior degradação do ambiente urbano foram ainda mais potencializados. Caso haja desinformação, displicência e omissão por parte do poder público local, haverá o comprometimento ainda mais da sustentabilidade ambiental urbana das cidades brasileiras, seja pela expansão de loteamentos sem condições básicas de infraestrutura ou pela diminuição de espaços públicos de interesse coletivo (áreas verdes e institucionais).

5.3. A Legislação Municipal de Parcelamento do Solo Urbano de Jaú - Lei nº 2.289 de 20.12.1984.³⁴

A Lei Municipal de Parcelamento do Solo Urbano de Jaú data de 1984, portando não incorporou as alterações possíveis dadas pela Lei Federal 9.785/99. De forma geral, ela segue as recomendações dadas pela Lei Federal 6.766/79 e detalha critérios técnicos e urbanísticos para os procedimentos da ação do parcelamento do solo urbano. No entanto, verificou-se através das análises dos processos de aprovação, que na prática, as exigências da lei municipal são incompatíveis com real capacidade de gestão.

Destacamos exemplos desta incompatibilidade:

O art. 3º acrescenta que o parcelamento do solo se subordinará as necessidades locais segundo os parâmetros fixados em instrumento legal previamente aprovado: **plano diretor e lei de zoneamento**.

Art. 5º - Determina que as áreas destinadas a uso público, como sistema de circulação, implantação de equipamentos comunitário e os espaços livres serão proporcionais à **densidade de ocupação prevista para a gleba**.

Art. 9º - Refere-se a obrigatoriedade de reserva de faixas sanitárias para escoamento de águas pluviais e rede de esgotos, além de vias de circulação nos fundos de vales **que deverão ser proporcionais à bacia hidrográfica contribuinte**, conforme tabela anexada à lei, reforçando que em nenhum caso os

³³ Comunicação Oral. Curso de Especialização em Desenho e Gestão do Território Municipal - PUCCAMP, 1999,

³⁴ ANEXO B

loteamentos poderão prejudicar o escoamento das águas nas respectivas bacias hidrográficas.

Assim como a legislação federal de parcelamento do solo urbano, a lei municipal remete-se aos instrumentos : plano diretor e lei de zoneamento que ainda são inexistentes no município. Da mesma forma, a previsão de densidade de ocupação e os dados referentes sobre as bacias hidrográficas só existem no texto legal.

6. A CONSTRUÇÃO URBANA VIA PARCELAMENTO DO SOLO: Jaú 1979 a 2000 - Contexto e Práticas.

Considerando os principais aspectos das legislações de parcelamento do solo urbano apresentados, esta etapa do trabalho será desenvolvida com a verificação da aplicação (ou não) deste aparato jurídico no estudo de caso adotado, a cidade de Jaú. Por intermédio do levantamento dos processos de aprovação de loteamentos e elaboração de mapas temáticos, serão demonstrados e analisados os vínculos entre a produção dos cenários de insustentabilidade ambiental urbana e a dinâmica do parcelamento do solo.

6.1. A Evolução Urbana de Jaú.

O mapa 01 (p.53) espacializa a Evolução Urbana de Jaú a partir do núcleo inicial por volta de 1750 até o 2002. Verifica-se um processo de crescente fragmentação da malha urbana deflagrado a partir da década de 70.³⁵ Focando o escopo desta pesquisa, o mapa 02 - Evolução Urbana II (p.54) delimita o que foi produzido posteriormente à Lei Federal 6.766/79 que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano.

³⁵ Os fatos que possibilitaram esta expansão foram tratados em LEONELLI (2003). Poder Político, Estrutura Urbana e Expansão Urbana - o caso de Jaú.

Legenda

- Núcleo Inicial
- 1890
- 1891 até 1900
- 1901 até 1950
- 1951 até 1959
- 1959 até 1970
- 1971 até 1980
- 1981 até 1990
- 1991 até 2000
- a partir 2001

MAPA 01	Jan/2003
EVOLUÇÃO URBANA JAÚ	
Fonte: PDDI 70, Processos de Aprovação de Loteamentos, SPO-PMJ	
Elaboração: Gisela Cunha Viana Leonelli	

Legenda

- Ocupação Anterior
a Lei Federal 6.766/79
- Ocupação Posterior
a Lei Federal 6.766/79

MAPA 02	Jan/2003
EVOLUÇÃO URBANA II	
JAÚ	
Fonte: Processos de Aprovação de Loteamentos, SPO-PMJ	
Elaboração: Gisela Cunha Viana Leonelli	

Apesar de estabelecer as condições permissivas e proibitivas onde o parcelamento do solo pode ocorrer, a Lei Lehman atribui ao Município, e principalmente à gestão municipal a aplicação destes critérios.

Ao definir que o parcelamento só poderá ocorrer **em área urbana e de expansão urbana**, é delegado ao município esta demarcação. O que delimita a zona urbana ou rural é a lei municipal de perímetro urbano. A definição de zona de expansão urbana também é outorgada por lei municipal.

Em Jaú, constata-se que, na prática, os critérios que estabelecem o perímetro urbano e os que determinam as áreas de expansão urbana não provêm de diretrizes de planejamento urbano ou de estudos de viabilidade urbanística e ambiental. O critério é a viabilidade econômica, que uma vez constatada pelos empreendedores, é solicitado ao poder público e a Câmara de Vereadores local a legislação que lhe dê suporte.

A tabela das legislações municipais referentes a criação de Áreas de Expansão Urbana em Jaú demonstra que suas determinações se referem caso a caso, vinculado a propriedades específicas, a medida que o mercado imobiliário necessitava desta licença legal para parcelar o solo e modificar a zona rural para uso urbano.

TAB. 06 Legislações Municipais sobre Criação de Áreas de Expansão Urbana Jaú 1979-2000.

CRIAÇÃO DE ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA	
Lei nº 2.214 de 17/10/1983 - Dispõe sobre criação de Núcleo de Expansão Urbana às margens da Represa do Rio Tietê.	
Lei nº 2.506 de 08/06/1988 - Dispõe sobre criação de Núcleo de Expansão Urbana.	
Lei Complementar nº 102/ 15.06.1999 - Dispõe sobre Criação de Área de Expansão urbana no km 331 da Rodovia Jaú - Araraquara.	
Lei Complementar nº 103 de 15 /06/1999 - Dispõe sobre criação de Área de Expansão Urbana na Fazenda Santa Cruz na Estrada Municipal Jaú - Pouso Alegre de Baixo	
Lei Complementar nº 136 de 22/02/2000. Altera a L.C.nº 102/1999 que dispõe sobre a Criação de Área de Expansão Urbana no km 331.	
Lei Complementar nº 149 de 27/06/2000 - Dispõe sobre criação de Área de expansão urbana no Sítio Águas de Santa Jovita - na Rodovia Paulo Nilo Romano - KM 268+100 m.	
Lei Complementar nº 150/ 27.06.2000 - Dispõe sobre Criação de Área de Expansão Urbana na Fazenda Riacho Doce.	
Lei Complementar nº 152/12.08.2000 - Dispõe sobre alteração da Lei Complementar nº 150/2000. (adequação a área do loteamento Chácaras de Recreio).	

Fonte: Câmara Municipal de Jaú.

Ao se espacializar as principais Leis da Evolução do Perímetro Urbano³⁶ - Mapa 03 (p.57) - verifica-se como a determinação do perímetro tem se dado de forma descontínua incorporando áreas específicas, reafirmando que a condução do estabelecimento destas legislações é dada pelo mercado imobiliário com o aval do poder executivo e legislativo local. Confirma-se que o processo de crescimento urbano tem ocorrido via aprovação pontual de loteamentos.

³⁶ Foram espacializadas 18 das 30 leis levantadas.

- 1956 Lei - 379
- 1960 Decreto - 404 (lei 661/61)
- 1963 Decreto - 515 (lei 818/63)
- 1967 Lei - 1181
- 1972 Lei - 1572
- 1973 Lei 1651
- 1975 Lei - 1786
- 1979 Lei 1964
- 1980 Lei - 2016
- 1982 Lei - 2182
- 1983 Lei - 2188
- 1986 Lei - 2375
- 1986 Lei - 2406
- 1987 Lei - 2453
- 2000 Lei Complementar - 34
- 2000 Lei Complementar - 134
- 2000 Lei - 34 - Área de Expansão Urbana
- 2000 Leis Específicas

MAPA 03 Jan/2003
EVOLUÇÃO DO PERÍMETRO URBANO - JAÚ
 Fonte: LEONELLI, G.C.V.; 2003
 Elaboração: Gisela Cunha Viana Leonelli

6.2. As Formas de Parcelamento do Solo Urbano e a Burla da Lei.

O crescimento urbano de Jaú ocorreu de formas diferenciadas de parcelamento do solo, via loteamentos ou por desmembramento de glebas. Estas duas formas de parcelamento possuem diferenças substanciais quanto às exigências solicitadas ao empreendedor.

LOTEAMENTO

A ação de **Lotear** requer pela lei federal, fundamentalmente: a destinação do percentual de áreas públicas, a abertura de vias - sistema viário e a implantação das exigências de infra-estrutura segundo cronograma aprovado pela municipalidade e registrado em cartório;

DESMEMBRAMENTOS - A BURLA DA LEI

Teoricamente, **Desmembrar** é a ação de parcelamento para o caso de pequenas glebas, **caracterizada pela ausência de necessidade de abertura de novas vias**, pois a área já estaria servida pelo sistema viário existente. Estes critérios pressupõem que essas pequenas glebas estariam inseridas na malha urbana, portanto são isentas do processo de parcelamento via loteamento (destinação de áreas públicas, implantação de infra-estrutura).

Em Jaú, constatou-se que a forma de desmembramento como parcelamento do solo prevista em lei, tem sido utilizada por empreendedores para proporcionar o escape das exigências de loteamento, por intermédio de dois tipos de artifício:

Situação 01 - O proprietário da gleba entra com processo de "doação de ruas" junto à prefeitura. O poder público é conivente com esta "doação" de terras, e posteriormente executa a abertura das vias e as toma parte do sistema viário oficial. A partir de então, este sistema viário "doador" possibilita o enquadramento das condições legais exigidas pela L.F.6.766/79 para o processo de desmembramento.

Situação 02 - Em ocorrência mais agravante, o próprio Poder Público inicia o processo de abertura de ruas conforme "projeto de sistema viário" acordado com o proprietário da gleba - que iria compor o projeto de loteamento. Após a abertura de vias executada às custas da municipalidade, o proprietário instaura processo de indenização junto a Prefeitura pelo fato desta "ter se apropriado de suas terras". Neste caso, o município:

- executa às suas custas o sistema viário para o empreendedor,
- possibilita que o empreendedor parcele a gleba sem a destinação de áreas públicas e exigências de infra-estrutura e,
- posteriormente, indeniza o empreendedor financeiramente.

Trata-se de uma dinâmica de parcelamento do solo caracterizada pela geração de favorecimento privado e prejuízo público, produzido de *"forma legal, de acordo com a L.F. 6.766/79"*.

O mapa 04 (p.60) indica também áreas ocupadas por Conjuntos Habitacionais que se encontram sem registro em cartório. Tratam-se de empreendimentos executados com a parceria do poder público e privado e que não possuem a regularização da posse da propriedade efetivada e portanto não foram registrados. Para SAULE JR (2001), um dos processos mais perversos de desrespeito ao direito à moradia é a falta de segurança jurídica para a população de baixa renda que adquire lotes ou unidades habitacionais dos empreendimentos efetuados pelo Poder Público. Neste caso, é o próprio Poder Público que produz a exclusão jurídica - territorial, apontada por MARICATO³⁷ (op. cit.) como uma das formas de insustentabilidade urbana ambiental.

³⁷ P.16

Legenda

FORMAS DE PARCELAMENTO

- Loteamentos Aprovados Com Registro em Cartório
- Loteamentos Aprovados Sem Registro em Cartório
- Desmembramentos de Glebas

- Ocupação Urbana anterior a L..F. 6766/79
- Conjuntos Habitacionais Sem Registro em Cartório

MAPA 04	Jan/2003
FORMAS DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO - 79/02	
Fonte: Processos de Aprovação PMJ e 1º Cartório de Imóveis de João	
Elaboração: Gisela Cunha Viana Leonelli	

6.3. Infra-Estrutura : a produção da insustentabilidade ambiental urbana e das práticas clientelistas

As condições de infra-estrutura urbana revelam a qualidade do *habitat* que o crescimento da cidade tem propiciado aos seu moradores. Resgatamos a colocação de MARICATO (op. cit)³⁸ em que a autora reforça a importância da expansão de infra-estrutura adequada para a diminuição dos problemas ambientais urbanos. Em sua análise, a permanência da concentração de infra-estrutura em territórios específicos favorece o mercado especulativo e a consolidação da exclusão sócio-ambiental.

Como demonstrado, é no parcelamento do solo, na aprovação e fiscalização na implantação de loteamentos que as condições de infra-estrutura urbanas são definidas e exigidas por lei.

Portanto, para o estudo de caso, a TAB 07 a seguir, compõe o Histórico de Loteamentos aprovados pela Prefeitura Municipal de Jaú no período de 1979-2000. Procurou-se entre outras variáveis, caracterizar as condições de infra-estrutura por loteamento aprovado, através da análise de processos de aprovação e levantamento em campo. Adotou-se como critérios:

- **Infra-estrutura Completa:** existência de rede de água, de esgoto, de iluminação e pavimentação em situações adequadas;
- **Infra- Estrutura Completa com Problema:** apesar da existência de rede de água, rede de esgoto, iluminação e pavimentação, estas apresentam problemas em seu uso e qualidade de serviços insatisfatória. Caracterizam-se por redes de água e coleta de esgoto executadas com capacidades insuficientes para a ocupação existente, asfaltos de baixa qualidade e rede de iluminação precária. O Poder Público necessita investir não só para a manutenção, mas para a recuperação da infra-estrutura instalada;
- **Infra-Estrutura Parcial:** quando há ausência de um ou dois itens entre: rede de água, de esgoto, iluminação e pavimentação, além dos problemas de qualidade citados na categoria anterior;
- **Sem Infra- Estrutura:** ausência de infra-estrutura.

³⁸ p.29

TABELA 07- Loteamentos Aprovados pela Prefeitura Municipal de Jaú a partir da Lei Federal 6.766/79 - Jaú 1979-2000.

Ano	Loteamento	Aprovado pela Prefeitura e Registrado em Cartório	Área Faltante no percentual de áreas públicas (M²) (cálculo feito pelo Ministério Público)	Áreas Públicas Alteradas No Registro em Cartório	Nº Lotes	Área Total do Loteamento (M²) (Aprovação Prefeitura)	Padrão de Construção	Condições de Infra-Estrutura	Nº
1979	Jardim São Francisco	Sim	10.769	Não	528	237.152	Médio alto	Completa	01
1979	Jardim Alvorada	Sim	17.865	Não	671	433.337	Alto	Completa	02
1980	Parque Residencial Concha de Ouro	Sim	705	Não	36	14.111	Baixo	Completa com problemas	03
1980	Chácara Ferreira Dias	Sim	1.675	Não	364	169.400	Precário	Completa com problemas	04
1980	Jardim Ferreira Dias	Sim	5.655	Não	285	115.669	Médio	Completa	05
1980	Jardim Itamarati	Sim	12.6565	Não	668	297.418	Médio alto	Completa	06
1980	Jardim Maria Luiza II	Sim	8.451	Não	324	169.030	Alto	Completa	07
1981	Jardim Nova Jaú	Sim	17.758	Sim	1004	567.033	Médio	Completa com problemas	08
1981	Jardim Concha de Ouro	Sim	1.103	Não	32	22.449	Médio	Completa com problemas	09
1982	Chácara Itaúna	Sim	1.514	Não	58	181.395	Alto	Completa com problemas	10
1982	Chácara Flora	Sim	9.598	Sim	352	193.987	Médio	Completa com problemas	11
1982	Jardim Santa Helena		8.570	Sim	380	206.928	Médio	Completa com problemas	12
1982	Maria Cibebe	Sim	4.797	Sim	190	96.185	Médio	Completa com problemas	13
1982	Jardim Odete	Sim	6.799	Sim	302	146.560	Médio	Completa com problemas	14

1982	Jardim Sanzovo	Sim	10.407	Sim	471	233.343	Médio	Completa com problemas		15
1982	Jardim Paulista	Sim	5.724	Sim	218	114.660	Médio	Completa		16
1982	Jardim Maria Luíza III	Sim	8.940	Não	319	178.813	Médio alto	Completa		17
1982	Chácara Concha de Ouro	Sim	3.509	Não	144	75.518	Alta	Parcial (Incompleta)		18
1982	Chácara Fazenda Velha	Sim	Não consta	Não	202	65.758	Baixo	Completa com problemas		19
1983	Jardim Santa Rosa	Sim	13.043	Não	549	260.872	Médio	Completa com problemas		20
1983	Conjunto Residencial Ibirapuera	Sim	1.544	Não	93	30.891	Baixo	Completa		21
1983	Jardim Dr. Luciano	Sim	1712	Não	458	241.308	Médio	Completa com problemas		22
1983	Conde do Pinhal I	Sim	Não consta	Não	425	241.478	Médio alto	Completa		23
1984	Chácara Nunes	Sim	8.470	Não	144	84.700	Precário	Completa com problemas		24
1987	Jardim Conde do Pinhal II	Sim	12.073	Não	157	124.989	Baixo	Completa com problemas		25
1987	Jardim Maria Luiza IV	Sim	Não consta	Não	1110	324.296	Precário	Completa com problemas		26
1987	Jardim Novo Horizonte	Sim	Não consta	Não	918	459.807	Baixo	Completa com problemas		27
1989	Jardim Alvorada II	Sim	Não consta	Sim	198	150.000	Alto	Completa com problemas		28
1990	Jardim São Crispim	Sim	Não consta	Não	436	98.762	Baixo	Completa com problemas		29
1992	Jardim Campos Prado	Sim	Não consta	Não	472	166.285	Médio	Completa com problemas		30

1992	Jardim Sempre Verde	Sim	Não consta	Não	285	105.794	Precário	Completa com problemas		31
1994	Parque Ferreira Dias	Sim	Não consta	Não	202	65.758	Baixo	Sem infra-estrutura		32
1994	Residencial Paraty	Sim	Não consta	Não	826	387.210	Médio	Completa com problemas		33
1996	Orlando Ometto I	Sim	Não consta	Não	1024	145.033	Precário	Completa com problemas		34
1996	Padre Augusto Sani	Sim	Não consta	Não	2200	726.108	Precário	Infra estrutura incompleta		35
1996	Jardim São Crispim II	Sim	Não consta	Não	423	112.036	Baixo	Completa com problemas		36
1997	Res. dos Pássaros	Sim	Não consta	Não	53	33.244	Baixo	Completa com problemas		37
1997	Jardim Pires de Campos I	Aprovado na PMJaú e não Registrado em Cartório	-----	-----	288	174.968	Precário	Parcial (Incompleta)		i.1
1998	Jardim dos Pires I	Sim	Não consta	Não	534	99.826	Baixo	Completa com problemas		38
1998	Vila dos Comercários	Sim	Não consta	Não	220	83.309	Baixo	Completa com problemas		39
1999	Parque Residencial Primavera	Sim	Não consta	Não	250	269.140	Médio alto	Parcial (Incompleta)*		40
1999	Residencial João Ballan	Sim	Não consta	Não	264	136.689	Baixo	Completa		41
1999	Jardim Cila de Lúcio Bauab	Aprovado na PMJaú e não Registrado em Cartório	-----	-----	2.200	663.468	Precário	Parcial (Incompleta)		i.2

1997	Jardim Orlando Ometto II	Aprovado na PMJaú e não Registrado em Cartório	-----	-----	475	113.484	Médio	Infra estrutura incompleta		i.3
2000	Jardim Dona Emília	Aprovado na PMJaú e não Registrado em Cartório	-----	-----	2 272	408.231	Baixo	Infra estrutura incompleta		i.4
2000	Residencial João Ballan II	Sim	Não consta	Não	440	210.240	Baixo	Completa		42
2000	Villagio di Roma	Sim	Não consta	Não	245	198.941	Baixo	Completa		43
2000	Industrial Quinta da Colina	Sim	Não consta	Não	88	179.824	Médio alto	Parcial (Incompleta)**		44
2000	Residencial Jardim Bernardi	Sim	Não consta	Não	455	116.312	Baixo	Parcial (Incompleta)**		46
2000	Jardim Orlando Ometto II	Sim	Não consta	Não	475	113.484	Médio	Sem infra-estrutura		47
2000	Vila Real	Sim	Não consta	Não	124	423.895	Médio alto	Parcial (Incompleta)**		48
2000	Vila Amadeu Botelho	Sim	Não consta	Não	147	423.895	Médio	Parcial (Incompleta)*		49

* Apesar do prazo de implantação de infra-estrutura previsto no Cronograma ainda estar vigente, a Aprovação do Loteamento permitiu em ambos os casos a solução de esgotamento sanitário pelo sistema de fossas sépticas, devido à distância da rede de esgoto existente, e no último caso a ausência de asfaltamento.

** Nestes casos, o prazo de implantação de infra-estrutura aprovado no Cronograma de Aprovação dos Loteamentos ainda não foi expirado, portanto, espera-se que a infra-estrutura seja devidamente completada nos próximos anos.

A caracterização das Condições de Infra-Estrutura da Tab.07 acima, resultou na seguinte síntese:

Gráfico 01 - Síntese das Condições de Infra-Estrutura dos Loteamentos: Jaú 1979-2000

Portanto, dos 52 loteamentos levantados, mais de 50%, 27 apresentam infraestrutura completa, mas com problemas. Seus empreendedores cumpriram as exigências legais quanto a aprovação e cronograma de execução. A insustentabilidade ambiental urbana neste caso não está na inexistência de infraestrutura, mas na sua precariedade. A legalidade quanto existência de infraestrutura da grande maioria dos loteamentos não garantiu a qualidade de sua implantação.

Os mapas das condições de infraestrutura I e II revelam outras constatações:

- Os loteamentos com infraestrutura completa sem problemas estão claramente concentrados na ocupação urbana anterior a L. F. 6.766/79 que, como citado, teve o objetivo de evitar a degradação ambiental de nossas cidades. (Mapas 05 e 06, p.67 e 68);
- É justamente após a promulgação da Lei Lehman que os empreendimentos que apresentam condições de infraestrutura inadequadas foram implantados, processo agravado gradativamente na última década.

Legenda

- Infra Estrutura Completa
(Água, Esgoto, Iluminação e Pavimentação)
- Infra Estrutura Completa com Problema
- Infra Estrutura Parcial
(Falta um ou dois itens)
- Sem Infra Estrutura

MAPA 05	Jan/2003
CONDIÇÕES DE INFRA ESTRUTURA I - JAÚ	
Fonte: LEONELLI, G.C.V.; 2003	
Elaboração: Gisela Cunha Viana Leonelli	

Legenda

- Infra Estrutura Completa
(Água, Esgoto, Iluminação e Pavimentação)
- Infra Estrutura Completa com Problema
- Infra Estrutura Parcial
(Falta um ou dois itens)
- Sem Infra Estrutura
- Ocupação Urbana
anterior a L.F. 6766/79

MAPA 06	Jan/2003
CONDIÇÕES DE INFRA ESTRUTURA II - JAÚ	
Fonte: Levantamento de Campo	
Elaboração: Gisela Cunha Viana Leonelli	

O mapa 07 - Condições de infra-Estrutura III (p.70), indica os pontos críticos de inundação da malha urbana. Novamente, constata-se que a precariedade da infra-estrutura está localizada nas áreas periféricas da cidade, ocupadas nos loteamentos aprovados sob as legislações federal e municipal de parcelamento do solo urbano.

A exigência da legislação municipal de parcelamento do solo³⁹ na qual "em nenhum caso os loteamentos poderão prejudicar o escoamento das águas nas respectivas bacias hidrográfica, e as obras necessárias serão feitas obrigatoriamente pelo loteador" não foi cumprida.

Os loteamentos que apresentam as condições de infra-estrutura menos adequadas são ocupados pela população que possuem padrões habitacionais considerados como médio, baixo e precário (mapa 08 - Padrões Habitacionais, p.71). Os padrões habitacionais classificados como "alto" e "médio alto" não são afetados com a precariedade de infra-estrutura. Verifica-se que é a partir dos padrões habitacionais classificados como "médios" que as condições de infra-estrutura começam a se agravar. Porém, é justamente para a população menos favorecida socialmente que a dinâmica do crescimento urbano via aprovação de loteamentos tem produzido o agravamento da realidade sócio-ambiental urbana, contrário a qualquer premissa de desenvolvimento sustentável.

TAB 08 - Número de Loteamentos Aprovados - Jaú 1979-2002
Condições de Infra-Estrutura e Padrões Habitacionais

Condições de Infra- Estrutura Padrões Habitacionais	Completa	Completa com Problemas	Parcial (Incompleta)	Sem Infra- Estrutura	Total
Alto	2	2	1	0	5
Médio Alto	4	0	3	0	7
Médio	2	11	2	1	16
Baixo	4	9	2	1	16
Precário	0	5	3	0	8
Total	12	27	11	2	52

³⁹ artigo 9º , ANEXO B. Tratado também na p. 49

PONTOS CRÍTICOS DE
INUNDAÇÃO - JAÚ
LEGENDA

- Escoamento Superficial
- Área de Inundação
- Galerias Existentes
- Áreas de Contribuição
- Rio e Córregos

MAPA 07	Jan/2003
CONDIÇÕES DE INFRA ESTRUTURA III - JAÚ	
Fonte: LEONELLI, G.C.V.; 2003	
Elaboração: Gisela Cunha Viana Leonelli	

Legenda

- Alto
- Médio Alto
- Médio
- Baixo
- Precário
- Ocupação Urbana anterior a L.F. 6766/79

MAPA 08

Jan./2003

**PADRÕES HABITACIONAIS
JAÚ**

Fonte: Levantamento de Campo, SPO - PM.Jaú

Elaboração: Gisela Cunha Viana Leonelli

O mapa 09 - sobre Densidade Demográfica (p.73) foi gerado a partir dos dados dos Setores Censitários do Censo 2000 e demonstra que os 112.000 habitantes de Jaú não se distribuem de forma uniforme na malha urbana da cidade. Encontramos a maior parte das áreas de adensamento médio (50 a 100 hab/hectare) na mancha urbana central, que apresenta as melhores condições de infra-estrutura. Isto indica que a população, quando possível, ocupa as zonas com melhores estados de infra-estrutura. Porém, as áreas de maiores densidades localizadas na periferia (100 a 150 hab/hectare) são exatamente as de loteamentos de padrões habitacionais precários lançados nos últimos anos.⁴⁰ Na dinâmica do mercado imobiliário, as áreas mais distantes do centro urbano e portanto, de suas oportunidades econômicas, de serviços, lazer, educação e cultura são as menos valorizadas e destinadas às classes menos favorecidas.⁴¹

PRÁTICAS CLIENTELISTAS

A má qualidade das condições de infra-estrutura dos empreendimentos imobiliários desempenha um papel específico nas gestões municipais. As solicitações por parte da população por melhorias urbanas é conhecida em todas as cidades brasileiras. Muitas vezes esta é a moeda de troca nas promessas políticas dos governos locais. O que é um direito do cidadão assegurado por lei e uma obrigação da gestão pública no processo de aprovação e fiscalização de loteamentos, por não ser cumprido, é negociado e prometido em períodos de eleição. Dessa forma, fecha-se um ciclo de práticas clientelistas entre poder local e a população desfavorecida que habita os territórios menos infra-estruturados de nossas cidades. Quanto maior a precariedade urbanística, maior a influência de tais práticas.

⁴⁰ ver TAB.07 loteamentos 26 e 35

⁴¹ Com os instrumentos do Estatuto da Cidade é possível reverter esta lógica.

Legenda
Habitantes por hectare

MAPA 09 Jan/2003
DENSIDADE DEMOGRÁFICA
JAÚ
Fonte: IBGE - Setores censitários e Dados CENSO 2000
Apud: LEONELLI, G.C.V.L., 2003

6.4. A DESTINAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS: LEI, GESTÃO LOCAL E CARTÓRIO

Os percentuais de áreas públicas reservados em loteamentos não consiste em um ato de doação do loteador ao município, mas a contrapartida mínima pelo benefício da transmutação da gleba em área urbanizada. Para MACRUZ & MACRUZ, 2001, trata-se de concurso voluntário. O proprietário não está meramente perdendo área, mas ganhando a integração da sua gleba na cidade, condição que possibilita que esta passe a gerar rendimentos não mais em função de hectares, mas por metro quadrado. Inicialmente, o repasse de áreas à municipalidade pode configurar perda quantitativa de terreno pelo seu proprietário. Em médio e longo prazo, há de fato um ganho para o empreendedor, proporcional a qualidade da área destinada, pois estas conferem valor ao loteamento.

O Mapa 10 (p.75) mostra que em Jaú, a grande maioria das áreas públicas Institucionais e de Sistema de Lazer foram destinadas a partir da sua obrigatoriedade dada pela Lei Federal 6.766/79. Esta espacialização foi produzida a partir das informações do Cadastro Técnico da Prefeitura e consulta aos processos de aprovação de loteamentos. Em uma primeira análise, tanto no setor cadastral como nos processos arquivados identifica-se um aumento considerável do número de áreas públicas na malha urbana nas últimas décadas. Porém, a checagem de tais áreas em levantamento de campo sinalizou um descompasso entre o que está cadastrado e a realidade urbana.

Detectou-se que a lei federal de parcelamento do solo gerou uma produção de áreas públicas apenas no ato de aprovação dos loteamentos. Ao se conferir o registro destas áreas no Cartório de Registro de Imóveis, chegou-se a uma listagem de loteamentos que tiveram seus registros alterados⁴²(Mapa 11, p.76) Essas modificações ocorreram de duas maneiras:

- Por processo de desafetação do próprio Poder Público;
- E em casos que as áreas institucionais tiveram seus registros alterados em favor do próprio loteador, e portanto se tornaram privadas.

Em ambas situações, trata-se de casos de ilegalidade e inconstitucionalidade.⁴³

⁴² VER TAB. 07, p. 60

⁴³ Ver p.45

Legenda

- ÁREAS INSTITUCIONAIS
- ÁREAS VERDES / SISTEMA DE LAZER
- Ocupação Urbana anterior a L.F. 6766/79

MAPA 10 Jan/2003
ÁREAS PÚBLICAS: SISTEMAS DE LAZER E INSTITUCIONAIS
Fonte: Processo de Aprovação e Cadastro Técnico Municipal - PMJ
Elaboração: Gisela Cunha Viana Leonelli

MAPA 11	Jan/2003
ALTERAÇÃO NO REGISTRO DE ÁREAS PÚBLICAS	
Fonte: 1º Cartório de Registros de Imóveis - Jaú	
Elaboração: Gisela Cunha Viana Leonelli	

Freqüentemente, as áreas públicas destinadas nos processos de parcelamento do solo urbano apresentam inviabilidade de ocupação devido a problemas de geomorfologia, geotecnia e tipologia urbanística, contribuindo significativamente para a reprodução da insustentabilidade urbana. Constatou-se em Jaú, que a maioria das práticas de destinação de áreas públicas originárias da abertura de loteamentos, ocorreram nas áreas da gleba menos favoráveis a ocupação: com altas declividades e distribuídas de forma fragmentada⁴⁴.

Especialmente para as áreas institucionais, quando seu percentual é subdividido em pequenas áreas, com perímetros resultantes de "sobras" da gleba (ex. 3m x 70m ou lotes com áreas angulares de difícil ocupação) o impacto social é significativamente negativo. As áreas públicas institucionais são as únicas que permitem edificações e se destinam à equipamentos públicos, portanto, áreas institucionais não passíveis de ocupação excluem a implantação de escolas, creches, postos de saúde, pronto-socorros, hospitais, centros culturais, sede de associações de bairros, centros de convivência, enfim os espaços públicos edificados.

Além da alteração do registro de áreas em Cartório, constatou-se outra estratégia irregular na destinação de áreas públicas: no processo de aprovação são contemplados os percentuais exigidos por lei, mas na prática, a destinação real é inferior ao que foi objeto de aprovação. (Mapa 12, p.78).

A produção de áreas públicas precárias nas cidades brasileiras acaba por subsidiar e gerar o mercado dos loteamentos fechados. A qualidade das áreas públicas, neste caso, é de grande interesse dos adquirentes, justamente porque elas perdem o seu caráter fundamental: a de serem públicas. Nos loteamentos fechados, a qualidade de tais áreas se apresenta como diferencial no mercado, configurando na fórmula do seu sucesso mercadológico: altos percentuais da gleba formando parques, praças, caminhos arborizados, integrados ao projeto do loteamento. O que deveria ser público e de acesso a todos - áreas públicas de qualidade - atinge altos valores no mercado quando se torna privado e coletivo - a um seleto grupo de compradores.

Concluiu-se, neste caso, que a dinâmica das más qualidades de áreas públicas, sob a responsabilidade de aprovação dos governos municipais, além de reproduzir cenários de insustentabilidade ambiental urbana, produz o mercado dos projetos de parcelamento do solo diferenciados, neste caso, os

⁴⁴ Exemplos: 2% em um lote, mais 3% em outros, 7% em nesgas de terras, etc.

"loteamentos fechados". A escassez de áreas públicas com qualidade reproduz a lógica do diferencial de mercado, acessível a poucos.

Especificamente a respeito da função do Sistema de Lazer ou Área Verde, cabe salientar que é destinar um percentual de área com esta finalidade: lazer e área verde em áreas urbanas. Esta área não tem como objetivo, previsto na Lei Federal 6.766/79 proteção, preservação ou recuperação ambiental. Faz-se necessário esta distinção, porque o percentual exigido para esta categoria (em Jaú é 10% da gleba) muitas vezes é contabilizado na sobreposição das áreas de APPs- Áreas de Preservação Ambiental exigidas pelo Código Florestal. Conclui-se que o loteador deverá reservar o Sistema de Lazer além das áreas "non aedificandi" exigidas pelo Código Florestal.

6.5. "LOTEAMENTOS FECHADOS" : A ESTRATÉGIA DOS ÔNUS PÚBLICOS E BENEFÍCIOS PRIVADOS

EMPREENDIMENTOS FECHADOS - A CONSTRUÇÃO DA ANTI-CIDADE

A demanda por "empreendimentos fechados" tem sido intensa nas cidades médias de todo o Brasil. Em busca de maior qualidade de vida, privacidade, áreas de lazer comunitárias - e não públicas - e também de status social, esta tipologia urbanística tem garantido um mercado intenso nas cidades do interior paulista, como Campinas, Ribeirão Preto e São Carlos.⁴⁵

O PARCELAMENTO DO SOLO e a LEI DE CONDOMÍNIO

De acordo com a legislação, a construção de empreendimentos fechados só é possível se enquadrado na Lei Federal nº 4.591/64 - que dispõe sobre condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

⁴⁵ Segundo Instituto Pólis, 2002, os empreendimentos fechados implantados e em fase de implantação em São Carlos totalizam 2.754.571 m² = 27 quarteirões. Como parâmetro, o Campus da USP, com características de área fechada na malha urbana de São Carlos, possui 320.000 m².

TAB. 09 - DIFERENÇAS FUNDAMENTAIS ENTRE CONDOMÍNIOS E LOTEAMENTOS

DIFERENÇAS FUNDAMENTAIS ENTRE	
CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS	LOTEAMENTOS
▪ Regido pela Lei Federal 4.591/64	▪ Regido pela Lei Federal 6.766/79
▪ Figura jurídica a ser comercializada: fração ideal, vinculado a uma única matrícula.	▪ Figura jurídica a ser comercializada: lote individual, com matrícula individual
▪ Regime Condominial – não só as frações ideais destinadas à moradia, mas as áreas de circulação e de lazer comunitárias são de caráter totalmente privado aos condôminos. (as áreas são comunitárias, diferentes de áreas públicas). ▪ Necessário respeitar regulamentos internos definidos pelo regime do condomínio.	▪ Lotes são de propriedade privada, individualmente. ▪ Áreas de sistema de lazer, institucional e sistema viário são de domínio público.
▪ A lei não obriga nenhuma destinação de área pública	▪ Destinação obrigatória de áreas públicas (sistema de lazer, área institucional e sistema viário)
▪ A lei não trata de infra-estrutura básica.	▪ Infra-estrutura básica definida por lei.
▪ Toda a manutenção das áreas comunitárias, bem como da rede de infra-estrutura instalada fica a cargo dos condôminos, uma vez que são privadas.	▪ A manutenção da rede da infra-estrutura instalada e das áreas públicas fica a cargo do município, bem como a oferta de serviços públicos como coleta de lixo.

O regime comunitário e o custo de manutenção dos condomínios podem restringir os atrativos de oferta do mercado imobiliário. Na tentativa de somar as vantagens dos loteamentos com as dos condomínios, alguns municípios têm elaborado legislações que dispõe sobre "loteamentos fechados".

A figura do "loteamento fechado" é considerada inconstitucional por também ferir o art.180, cap. V da Constituição Estadual de São Paulo que, como

já citado, proíbe a alteração dos objetivos estabelecidos das áreas verdes e institucionais de loteamentos.

A construção de muros e guaritas que impedem o livre acesso ao sistema viário, áreas verdes e institucionais está claramente alterando sua destinação, fins e objetivos definidos via parcelamento do solo.

Os empreendimentos fechados são a versão residencial de uma nova forma de segregação das cidades contemporâneas. Segundo CALDEIRA (2000), estes novos empreendimentos urbanos, verdadeiros enclaves fortificados *“estão mudando o panorama da cidade, seu padrão de segregação espacial e o caráter do espaço público e das interações públicas entre as classes”* (p.259). São voltados para a interior e não em direção à rua, cuja vida pública rejeitam explicitamente. *“Os enclaves privados e fortificados cultivam um relacionamento de negação e ruptura com o resto da cidade”*. (p.259).

Como símbolos de prestígio - e, algumas vezes, como limite decisivo entre os que estão meramente bem e os “verdadeiramente ricos” – a “segurança” tem menos a ver com a proteção de cada um de que com o grau de isolamento pessoal, em ambiente residenciais, de trabalho, consumo e viagem, em relação a grupos e indivíduos “desagradáveis”, ou mesmo à multidão em geral. Segundo DAVIS (op.cit) o condomínio é a expressão da anti-cidade, do gueto - estão repletos de sinais invisíveis que impedem a entrada do “Outro”, da subclasse. Embora os críticos da arquitetura não prestem em geral atenção como um ambiente construído contribui para a segregação, os grupos indesejados, lêem o sentido imediatamente.

Em Jaú, constatou-se três casos de Loteamentos Fechados, (mapa 13, p.81) cada qual com uma estratégia de fechamento, todos aprovados sob a Lei Federal 6.766/79:

- 1 - Loteamento implantado distante da malha urbana, com construção de muros e guarita de acesso pelo próprio empreendedor;
- 2 - Loteamento implantado distante da malha urbana, com construção de muros e guarita de acesso a partir de aprovação de Lei Municipal Específica autorizando o fechamento deste empreendimento.
- 3 - Loteamento com fechamento proporcionado pelo próprio projeto do empreendimento, com as frentes dos lotes voltados para o sistema viário interno e construção do fechamento pela sucessão dos muros do fundo de cada lote.

Legenda

● Loteamentos "Fechados"

MAPA 11	Jan/2003
LOTEAMENTOS "FECHADOS" - INCONSTITUCIONAL	
Fonte: Levantamento de Campo e Processos de Aprovação - PMJatô	
Elaboração: Gisela Cunha Viana Leonelli	

Para DAVIS (1983) estes enclaves residenciais possuem influência política suficiente para privatizar o espaço público local, separando-o do resto da cidade. Os três casos de fechamento de loteamentos de Jaú confirmam esta hipótese, seja pela permissividade do fechamento, pela aprovação de uma lei específica inconstitucional que privilegia um empreendedor determinado ou pela aprovação de uma tipologia urbanística que viabiliza o fechamento.

CONDOMÍNIOS FECHADOS - A DEMANDA PELA CIDADE ISOLADA.

Diante da inconstitucionalidade dos fechamentos de loteamentos⁴⁶, restaria como alternativa ao mercado imobiliário local oferecer para a demanda de "loteamentos fechados", os condomínios horizontais aprovados sob a Lei Federal 4.591/64. Esta tipologia urbanística é aprovada sob a mesma lei que os condomínios verticais que são apresentados ao mercado sob forma de edifícios. No entanto, o resultado concreto enquanto produto oferecido ao mercado e os impactos urbanísticos gerados é bastante diferente entre os condomínios horizontais e verticais.

Segundo DAVIS (op.cit) o condomínio é a expressão da anti-cidade, do gueto. Estão repletos de sinais invisíveis que impedem a entrada do "Outro", da subclasse. Embora os críticos da arquitetura não prestem em geral atenção como um ambiente construído contribui para a segregação, os grupos indesejados, lêem o sentido imediatamente.

Como contrapartida aos impactos sócio-urbanísticos gerados, há práticas de gestão que solicitam áreas públicas nas áreas externas ao núcleo privado de moradias e circulação viária dos condomínios horizontais, utilizando a aprovação de condomínio como forma de parcelamento do solo.⁴⁷ No entanto, é importante salientar que o empreendimento aprovado sob a Lei de Condomínios não tem a obrigatoriedade da doação ou destinação de áreas públicas e esta exigência pode ser ilegal, caso não exista legislação específica. É o parcelamento do solo que gera a área que o condomínio será implantado que deverá exigir

⁴⁶ Apesar de praticada como exemplificado.

⁴⁷ Cabe ressaltar que mesmo sob a aprovação da Lei de Condomínio, o empreendimento deverá ser implantado em lote ou quadra gerado de processo de parcelamento do solo urbano - L.F. 6.766/79. A lei de Condomínio não é uma alternativa a L.F. 6.766/79, apenas rege sobre o regime condominial!

áreas públicas e não a aprovação do condomínio; trata-se de dois processos distintos: um de parcelamento do solo e outro de construção sobre a área parcelada.

A exigência de áreas de domínio público em condomínios horizontais para uso de lazer ou institucional tem a capacidade de minimizar o impacto de carência pública de áreas, mas não outros impactos sócio-urbanísticos. O impacto cumulativo da construção de vários condomínios talvez seja o mais grave. Mesmo ao limitar o tamanho máximo do terreno a ser fracionado em regime condominial, mesmo prevendo acesso viário e áreas públicas, não há a construção de cidade e sim de ilhas de uso estritamente residencial produzidos para o acesso e escala do automóvel.

O condomínio fechado agrega um valor ao lote - produzido via legislação - (no caso, a fração ideal referente a cada lote) que ultrapassa a implantação da infra-estrutura em comparação aos loteamentos tradicionais abertos. O ônus desta valorização via fechamento é pago pelo restante da cidade através da produção de "ilhas de não cidade". Em contrapartida, esta valorização é incorporada pelo empreendedor sob o aparato legal. O atributo do fechamento coloca no mercado imobiliário a partir de slogans como "venha viver perto da natureza com segurança", um produto de forte concorrência em comparação ao loteamento tradicional, apesar de seu custo de aquisição ser maior. Como consequência, há um desinteresse do mercado imobiliário em empreendimentos via parcelamento do solo sob L.F. 6.766/79.

A alta tributação de IPTU, a manutenção dos custos de infra-estrutura pelos proprietários e a destinação de áreas externas não são suficientes para a mitigação dos impactos urbanos-ambientais gerados pela implantação dos sucessivos condomínios horizontais. O mecanismo de restrição não pode se basear na alta tributação, pois o perfil socio-econômico que acessa este produto imobiliário está disposto a sanar seus impostos e as taxas de manutenção de suas "micro-cidades particulares".

Tanto em loteamentos como em condomínios fechados, o mais grave impacto dos empreendimentos fechados para o desenvolvimento sustentável nas cidades reside na construção de um tecido de domínio totalmente privado que não pode ser considerado como urbano ou cidadão. Externamente às construções dos muros sucessivos que se erguem, há um espaço público desqualificado enquanto

dinâmica urbana devido à ausência de usos, o que não é assegurado pelo sistema viário e nem por destinação de áreas públicas externas aos empreendimentos. Como exemplo, podemos citar os condomínios de Ribeirão Preto que constroem externamente grandes estradas muradas dentro da cidade extremamente agressiva para o uso do cidadão na escala do pedestre.

6.6. A GARANTIA LEGAL DA ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA: ITR e IPTU no perímetro urbano

Como tratado anteriormente, o parcelamento do solo urbano só poderá ocorrer em área urbana ou de expansão urbana, definidas por lei. O mapa de Evolução do Perímetro Urbano (p.57) detectou o quanto a definição deste perímetro é elástica, incorporando recortes de frentes de parcelamento de acordo com dinâmica do mercado imobiliário.

A legislação do perímetro também favorece a especulação imobiliária, outorgando para as áreas que são incluídas um valor (de terra urbana) inerente a possibilidade de parcelamento: zonas urbanas são mais valorizadas que as rurais.

No entanto, a tributação sobre a propriedade é determinada não pela zona em que a propriedade se localiza, mas pelo seu uso. Consequentemente, as glebas incluídas em zona urbana com uso rural são beneficiadas pela legislação do perímetro urbano e pelo valor especulativo, mas contribuem com arrecadação de Imposto Predial Rural, com taxas bem inferiores ao IPTU - Imposto Territorial Urbano.

Esta condição favorece a reserva de mercado de terras para o parcelamento do solo, possibilitada pela determinação da legislação municipal de perímetro urbano. (ver Mapa14, p.86). É a dinâmica da especulação imobiliária produzida e amparada pela lei.

6.7. OS USOS INDUSTRIAIS DEFINIDOS POR DECRETOS-LEI

"De modo geral, pode-se dizer que as leis ambientais têm sido mais avançadas do que o processo político que as tem gerado e que lhes dá suporte - e talvez por isso tais leis não têm sido cumpridas em grande medida"

Edésio Fernandes (2001)

A definição dos usos industriais em Jaú não obedeceu critérios de viabilidade ambiental, mesmo após a obrigatoriedade de licenciamento ambiental determinada pela Resolução CONAMA 01 de 23 de janeiro de 1986 que instituiu a obrigatoriedade do Estudo de Impacto Ambiental – EIA e do Relatório de Impacto Ambiental – para atividades modificadoras do meio ambiente.

Os territórios definidos como prioritários para uso industrial foram determinados por Decretos -Lei como comprovado na tabela a seguir e no mapa 15 (p.89).

Na análise da sequência das leis, pode-se perceber a ausência de critérios que incorporem a viabilidade urbanística e sócio-ambiental para a escolha das áreas para uso industrial. São "criados Distritos Industriais", "excluídos e redimensionadas" as zonas industriais apenas por ato legal do Poder Público.⁴⁸

Portanto, a localização dos usos industriais caracterizou-se em mais uma dinâmica de produção de insustentabilidade ambiental urbana promovida pela gestão local.

⁴⁸ Foi verificado se havia estudos de viabilidade ambiental que subsidiaram a definição da lei e em nenhum caso estes foram encontrados.

TAB. 10 - LEGISLAÇÕES MUNICIPAIS SOBRE USOS INDUSTRIAIS - JAÚ 1980-2000.

ÁREAS, ZONAS E DISTRITOS INDUSTRIAIS PREFEITURA MUNICIPAL DE JAÚ - 1980 -2000	
Lei nº 2.020 de 02/04/1980 - Dispõe sobre a criação da 3ª Zona Industrial de Jahu e dá outras providências.	
Lei nº 2187/ 14.12.1982 - Exclui áreas de Terras de faixa industrial	
Lei nº 2.365 de 14/05/1986 - Dispõe sobre Preservação de Área para Expansão Industrial.	
Lei nº 2.363 de 07/05/1996 - Revoga a Lei nº 2.098 de 05/10/1981, altera a denominação do Setor industrial e dá outras providências.	
Lei nº 2.439 de 24/06/ 1987 - Dispõe sobre Preservação de Área para Expansão Industrial	
Lei nº 2.440 de 24/06/ 1987 - Dispõe sobre Preservação de Área para Expansão Industrial	
Decreto nº 2.796 de 14/04/1987 - Dá denominação à Área de Expansão Industrial - Decreta o 4º Distrito Industrial	
Decreto nº 2.796 de 14/04/1987 - Dá denominação à Área de Expansão Industrial - Decreta o 4º Distrito Industrial	
Decreto nº 2.849 de 25/09/1987 - Dá denominação à Área de Expansão Industrial - Decreta o 5º e 6º Distrito Industrial de Jahu.	
Lei nº 2.440 de 24/06/1987 - Dispõe sobre Preservação de Área para Expansão industrial.	
Lei Complementar nº 12/ 06.04.1994 - Redimensiona o 1º Distrito Industrial , autoriza concessão de direito real de uso e adota outras providências.	
Lei nº 2.969 de 07/04/1995 - Dispõe sobre a doação de Lotes Industriais Urbanizados destinados a ampliação no 1º Distrito Industrial	
Decreto nº 4.047 de 30/08/1995 - Regulamenta a Lei nº 2.969 de 07/04/95, que dispõe sobre a doação de lotes industriais urbanizados destinados à ampliação do 1º Distrito Industrial.	
Decreto nº 4.055 de 05/09/1995 - Dá denominação ao Núcleo dos lotes industriais e dá outras providências. Decreta o 7º Distrito Industrial.	
Lei Complementar nº 37 / 12.12.1995 - Altera utilização da 2ª Zona Industrial e dá outras providências.	
Lei nº 3.072 de 25/06/1996 - Dá nova Redação à Lei nº 2.969/95 que dispõe sobre a doação de lotes industriais urbanizados destinados a ampliação do 1º Distrito Industrial e dá outras providências.	
Decreto nº 4.174 de 28/06/1996 - Regulamenta a Lei nº 3.072 de 25/06/1996 que dispõe sobre a doação de lotes industriais urbanizados destinados à ampliação do 1º Distrito Industrial.	
Lei Complementar nº 155 de 31/10/2000 - Dispõe sobre criação de Área de Expansão Industrial, e dá outras providências. - 8º Distrito Industrial.

MAPA 15	Jan/2003
USOS INDUSTRIAIS	
"LICENCIADOS POR DECRETOS-LEI"	
Fonte: Legislação Municipal de João	
Elaboração: Gisela Cunha Viana Leonelli	

7. CONCLUSÕES

Ao parcelar uma terra privada, está se definindo o uso coletivo. Uso e destinação que todos os cidadãos terão que compartilhar nesta e nas futuras gerações; portanto, a aprovação de loteamentos consiste em ato do poder público municipal de mais alta responsabilidade quanto a qualidade de vida urbana.

As legislações de parcelamento do solo urbano enquanto instrumentos isolados não garantem o crescimento urbano ambientalmente sustentável nas cidades brasileiras. Mesmo quando as suas exigências são cumpridas, a legalidade e a regularidade dos loteamentos são insuficientes para a construção de uma cidade com qualidade de vida acessível a todos os cidadãos.

Neste contexto, a produção dos cenários de insustentabilidade ambiental urbana pode ser potencialmente agravado com a atuação do Poder Público e do mercado imobiliário, através de estratégias de aprovação e registro de parcelamentos do solo urbano, aqui apresentados.

A elaboração do aparato legal municipal é muita vezes o fator que proporciona o agravamento da degradação do equilíbrio sócio-ambiental : por intermédio das legislações de perímetro urbano, das leis de loteamentos fechados ou pelos Decretos de destinação de usos industriais.

Porém, é na gestão pública que se localiza o cerne da questão: nos atos administrativos ilegais de alteração de áreas públicas, na permissividade da burla legal em processos de desmembramento de glebas, na ausência de exigências técnicas e urbanísticas e fiscalização nos projetos de parcelamento e na ausência de construção de instrumentos de planejamento e gestão urbana-ambiental para o território local.

Conclui-se que o processo de parcelamento do solo urbano pode revelar, como no caso de Jaú, uma dinâmica que produz e reafirma a insustentabilidade ambiental de nossas cidades, com a convivência e atuação do Poder Público, a lógica do mercado imobiliário e limitações das legislações.

A reforma urbano-ambiental depende de novas estratégias de gestão política, onde a função social da propriedade e da cidade possa ser incorporada onde hoje vigora o interesse privado e o político.

Enquanto a configuração de nossas cidades for o resultado da soma de empreendimentos isolados aprovados de forma equivocada pelas gestões municipais, caminharemos em direção a cidades cada vez mais desiguais, sem qualidade de vida urbana, segregadas socio-territorialmente, caracterizada por altos índices de insustentabilidade, rumo à Tragédia dos Comuns, anunciada há tempos por Hardin.

8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AGENDA 21 - Resumo. CNUMAD. Rio de Janeiro, 1992.

AGENDA HABITAT - Resultados da Conferência de Istambul 1996. Nossos Direitos e Propostas. Publicação UMM - União dos Movimentos de Moradia.

ACSERLALD, H. (1999). Discursos da Sustentabilidade Urbana. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, Campinas, n.1, p. 79-90, mai.

AZEVEDO NETTO, D.T. de (1999). *Problemas e Desafios do Controle do Uso do Solo*. In: CEPAM, O município no século XXI, cenários e perspectivas. São Paulo, Secretaria de Economia e Planejamento, p.257-274.

BARBIERI, J. C. (1997). *Desenvolvimento e Meio Ambiente*. Petrópolis, Ed. Vozes.

BAENINGER, R. (2000). Espaços Ganhadores e Espaços Perdedores na Dinâmica Migratória Paulista. In: Migração e Ambiente em São Paulo. Campinas, NEPO/UNICAMP, p.127-229

BONDUKI, N. (1998). *Origens da Habitação Social no Brasil*. São Paulo, Estação Liberdade.

CAIADO, A. S. (2000). A Economia Paulista nos Anos 90. In: Migração e Ambiente em São Paulo. Campinas, NEPO/UNICAMP, p.229-272.

CHAP CHAP, R. (2001). Por que dizer não à proposta do Plano Diretor? *O Estado de São Paulo*. São Paulo, 16 dez. Caderno Economia, p2.

CONSTANZA, R. (1991). (ed.); *Ecological economics: the sciences and management of sustainability*. Nova York: Columbia University Press.

COSTA, H. S. M. (2000). Desenvolvimento Urbano Sustentável: uma contradição em termos? *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*. Campinas, n.2 , Pg. 55-71, março.

CUNHA, J. M. P.; BAENINGER, R. (2000). A Migração nos Estados Brasileiros no período recente: principais tendências e mudanças. In: Migração e Ambiente em São Paulo. Campinas, NEPO/UNICAMP, p.17-57.

DANIEL, C. (1997). Governo Local e Reforma Urbana num quadro de crise estrutural. In: RIBEIRO, L. C.; SANTOS Jr.; O. A . (org.). *Globalização, Fragmentação e Reforma Urbana*. Rio de Janeiro, Civilização Brasileira, 291-308.

DUPAS, G. (1999). *Economia Global e Exclusão Social*. São Paulo, Ed.Paz e Terra.

DUPAS, F. A. (2001). Crescimento Urbano e suas Implicações Ambientais. Relatório de Pesquisa Pós-Doutoramento. Engenharia Urbana, UFSCar.

⊗ FERNANDES, E. , org. (2001). Direito Urbanístico e Política Urbana no Brasil. Belo Horizonte, Ed. Del Rey.

FRANKLIN, J.; VIDAL, J. (2002). Terras de ricos. Terras Preservadas. O Estado de São Paulo, São Paulo, 27 de jan. Caderno Geral, p. A9.

GRIMBERG, E. (1991) *Ambiente Urbano e Qualidade de Vida*. Revista Pólis no 3. Edição Especial ECO-92. São Paulo, Instituto Pólis.

_____, org. (1994) *O Futuro das Cidades*. Revista Pólis no. 16. São Paulo, Instituto Pólis.

GRAZIANO DA SILVA, J. (1999). O Novo Rural Brasileiro. Instituto de Economia, Campinas, UNICAMP.

GOTTDIENER, M. (1996). O Setor Imobiliário e o Planejamento Urbano: Controle, Gestão ou Desregulação. Tradução: Daniel Van Wilderode. Revista Pólis, São Paulo, Instituto Pólis, p.17-26.

HARVEY, D. (2001). A condição pós-moderna. São Paulo, Edições Loyola.

HOGAN, D. (1995). Migração, ambiente e saúde nas cidades brasileiras. In: HOGAN, D. ; VIEIRA, P. *Dilemas Socioambientais e Desenvolvimento Sustentável*. Campinas, Editora da UNICAMP.

HOWARD, E. (1996) . Cidades-jardins do amanhã. São Paulo, Ed. da Hucitec.

⊗ IPEA / IBGE / NESUR (1999). Caracterização e Tendências da Rede urbana do Brasil. Campinas, Instituto de Economia, Ed. da UNICAMP, vol 01.

⊗ JACOBI, P. *Meio Ambiente urbano e sustentabilidade: alguns elementos para a reflexão*. in: Meio Ambiente, Desenvolvimento Sustentável e Políticas Públicas. Ed. Cortez, São Paulo, 1996.

KAGEYAMA & GRAZIANO DA SILVA (1983). Os Resultados da Modernização Agrícola dos Anos 70. Revista Estudos Econômicos , vol.13, nº 3, São Paulo, IPE/USP, dez, p.537-539.

⊗ MACHADO, M. H. F.(2000). Urbanização e Sustentabilidade Ambiental: questões do território. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, Campinas, n.3, p.81-95, nov 2000.

MARICATO (1995a). Habitação e as políticas fundiária, urbana e ambiental: diagnósticos e recomendações. /Apresentado ao II Seminário

Nacional Preparatório para o Habitat II - Ministério das Relações Exteriores. Rio de Janeiro, mai., xerox.

_____(1995b). O urbanismo na periferia do capitalismo: desenvolvimento da desigualdade e contravenção sistemática. In: Gonçalves; M. F. (org.). O novo Brasil Urbano. Porto Alegre, Ed. Mercado Aberto, p.261-287.

_____(1996). *Metrópole na Periferia do Capitalismo. Ilegalidade, desigualdade e violência*. São Paulo, Editora Hucitec.

_____(1997). Reforma urbana: limites e possibilidade , uma trajetória incompleta. In: RIBEIRO, L. C.; SANTOS Jr.; O. A . (org.). Globalização, Fragmentação e Reforma Urbana. Rio de Janeiro, Civilização Brasileira p. 309-323.

✱_____(2000). As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias: planejamento urbano no Brasil. In: MARICATO, E et al.; A cidade do pensamento único/, desmanchando consensos. São Paulo, Ed. Vozes, p.121-192.

✱MARTINE, G. 91995). A trajetória da urbanização brasileira: especificidades e implicações. Apresentado no Seminário: Processo Brasileiro de Urbanização: diagnóstico global. Belo Horizonte, xerox.

_____(1996). A demografia na questão ecológica: falácias e dilemas reais. In: MARTINE, G. (org.), População, Meio Ambiente e Desenvolvimento: Verdades e Contradições. Campinas, Ed. da UNICAMP.

MARTINS , J. de S. (1998). O cativo da terra. São Paulo, Ed. Hucitec.

MARX, M. (1991). Cidade no Brasil, terra de quem? São Paulo, Edusp e Studio Nobel.

MEYER (1997). In: Secretaria do Meio Ambiente do Estado de São Paulo, Cidades sustentáveis: Memória do Encontro Preparatório.

MORETTI, R. S. (1987). *Loteamentos: manual de recomendações para elaboração de projeto*. São Paulo, IPT.

✱MOTA, S. (1999). Urbanização e Meio Ambiente. Rio de Janeiro, ABES.

✱PÁDUA, J. A, (1989). Espaço Público, Interesses Privados e Política Ambiental. Revista São Paulo em Perspectiva, 3 (4):2-4, out./dez.1989. São Paulo, Fundação SEADE, p. 2-4.

ROGERS, G. (1995). "What is special about social exclusion approach?. In: ROGERS, G.;GORE, C.; FIGUEREDO, J. (org.). Social exclusion: rethoric, reality, responses. Genebra: International Institute for Labor Sudies.

ROLNIK, R. (1997a) *A Cidade e a Lei - Legislação, Política Urbana e Territórios na Cidade de São Paulo*. Studio Nobel, São Paulo.

_____ (1997b). In: Secretaria do Meio Ambiente do Estado de São Paulo, Cidades sustentáveis: Memória do Encontro Preparatório.

_____ (1997b). Planejamento Urbano nos anos 90: novas perspectivas para velhos temas. In: RIBEIRO, L. C.; SANTOS Jr.; O. A. (org.). Globalização, Fragmentação e Reforma Urbana. Rio de Janeiro, Civilização Brasileira, p.351-360.

_____ (1997c). Instrumentos Urbanísticos contra a exclusão social. Revista Pólis, São Paulo, n.29, p.7-9.

_____ (1998). Impacto da Aplicação de novos Instrumentos Urbanísticos em Cidades do Estado de São Paulo. São Paulo, Instituto Pólis, ago. (CD Rom) Word for windows 6.0/ Autocad 14.

_____ (2000). Instrumentos urbanísticos: concepção e gestão. Revista Óculum Ensaio. N. 1, PUCCampinas, Campinas, p.5-12.

ROLNIK, R.; NAKANO, K. (2001). Velhas questões, novos desafios. In: Cadernos Le Monde diplomatique, Ed. Especial n.2: Um outro mundo urbano é possível. São Paulo, jan, p.30-33.

VILLAÇA, Flávio. (1994). Uma Contribuição à História do Planejamento Urbano no Brasil. In Anais do III Seminário de História da Cidade. USP São Carlos.

SACHS (1993). *Estratégias de Transição para o Século XXI - Desenvolvimento e Meio Ambiente*. São Paulo, Studio Nobel.

SANTOS, M. F. de (1999). Por uma sociedade conservacionista: idéias e expoentes da conservação da natureza no Brasil. Tese de Doutorado. EESC-USP São Carlos.

SANTOS, M. (1992) A Redescoberta da Natureza. Revista Estudos Avançados, 14, vol 6, São Paulo, USP, p..

_____ (1996) A urbanização Brasileira. São Paulo, Ed. Hucitec

_____ (2001). Quem está na frente é o povo. Cadernos Le Monde diplomatique, Ed. Especial n.2: Um outro mundo urbano é possível. Pag 4-7, jan. 2001. São Paulo. Entrevista concedida a Carlos Tibúrcio e Silvio Caccia Bava.

SEN, A. (2000). Desenvolvimento como Liberdade. São Paulo, Cia das Letras.

⊗ SINGER, P. (1976). Economia Política da Urbanização. São Paulo, Ed. Brasiliense.

⊗ SOBRAL, H. R. (1996). O meio ambiente e a cidade de São Paulo. São Paulo, Makron Books.

SOUZA, M. P. (2000). Instrumentos de Gestão Ambiental: fundamentos e prática. São Carlos, Ed. Riani Costa.

TASSARA, E. T. (1992). *A propagação do Discurso Ambientalista e a produção estratégica da dominação*. Revista Espaço e Debates, São Paulo, n.35, ano XII.

PLATT, R. H. (1994). The ecological city: intriduction and overview. In: PLATT, R, H, ROWNTREE, R. A . MUICK, P. C. (ed.) The ecological city. Preserve and restoring urban biodiversity. Amherst, The University of Massachussets Press.

⊗ PERILLO, S. R; ARANHA, V. J. (1993). Trajetórias da Urbanização Paulista. Revista São Paulo em Perspectiva - o Agrário Paulista. Vol 7, nº 3, São Paulo, Fund. SEADE, jul/set, p.138-148.

VILLAÇA, F. (1994). Uma Contribuição à História do Planejamento Urbano no Brasil. In Anais do III Seminário de História da Cidade. USP São Carlos.

⊗ _____ (1999). Dilemas do Plano Diretor. In : CEPAM, O município no século XXI, cenários e perspectivas. São Paulo, Secretaria de Economia e Planejamento, p. 237-255.

⊗ VIOLA, E. (1991). A problemática Ambiental no Brasil (1971-1991): da proteção ambiental ao desenvolvimento sustentável. Revista Pólis nº 3. Edição Especial ECO-92. São Paulo, Instituto Pólis, p. 4-21.

WILHEIM (1997). In: Secretaria do Meio Ambiente do Estado de São Paulo, Cidades sustentáveis: Memória do Encontro Preparatório.

9. BIBLIOGRAFIA

ABRAMOVAY, R.; SACHS, I. (1995). HABITAT: A contribuição do mundo rural. Revista São Paulo em Perspectiva, ano 9, v.3, jul-set. Fundação SEADE.

ALMEIDA, L. T. (1998). Política ambiental: uma análise econômica. São Paulo. Ed. da UNESP.

ALTVATER, E. (1998). Restructuring the space of democracy. The effects of capitalist globalization and the ecological crisis on the form and substance of democracy. In: Revista Ambiente e Sociedade, ano 2, nº 3 e 4. In: Revista Ambiente e Sociedade, ano 2, nº 2. Campinas, NEPAN/UNICAMP.

ALVA, Eduardo N.; Metrópoles (IN) Sustentáveis. Ed. Relume Dumará, RJ, 1.997. 1ª Parte - Pag. 1 a 84.

ANDRADE, M. C. (1994). O desafio ecológico: utopia e realidade. São Paulo, Ed. Hucitec.

ARANTES, Otília B. F. *A cultura das novas estratégias urbanas*. Texto apresentado no Simpósio Internacional "Espaços Públicos e Exclusão Sócio-Espacial " FAUUSP, 1998.

ASHWORTH, S. (1996). Rendas Regulatórias: usando o sistema de planejamento de uso do solo urbano. Tradução: Paulo Bettinelli. Revista Pólis, n.27 - p.37-50. São Paulo, Instituto Pólis.

BASTOS, F. Parcelamento do Solo Urbano. Dicas n. 129. Disponível em www.polis.org.br/publicacoes/dicas/221606.html. Acesso em 19.06.01.

BONDUKI, N. , (org,) *Habitat - As práticas bem-sucedidas em habitação, meio ambiente e gestão urbana nas cidades brasileiras*. Studio Nobel, São Paulo, 1997.

BRODHAG, C. (1994). As quatro verdades do planeta: por outra civilização. Lisboa, Instituto Piaget.

BRÜSEKE, F. J. (1997). Risco social, risco ambiental, risco individual. Revista Ambiente e Sociedade, ano1, nº 1. Campinas, NEPAN/UNICAMP.

BUENO, L. M. (1998). Proteção de Mananciais: por que regulamentação e gestão não andam juntas? Cadernos Técnicos, AUT. São Paulo, nº 4.

CASTRO, I., MIRANDA, M. , EGLER, C. (1998). Redescobrimos o Brasil: 500 anos depois. Rio de Janeiro, Ed. Bertrand Brasil.

CAMBRAIA, M. A . S.; PEIXOTO, M. C. , SOUZA, R. (2000). Planejamento Ambiental no Controle da Expansão Urbana. Disponível em www.oabmg.org.br/cbdu/intro/outer.htm. Acesso em 12/10/01.

CAVALCANTI, C. (). Meio Ambiente, Desenvolvimento Sustentável e Políticas Públicas. Editora Cortez.

CHAUÍ, M. (2000). Brasil: mito fundador e sociedade autoritária. São Paulo, Ed. Fundação Perseu Abramo.

COSTA, J. M. M. (1994). Reestruturação, desenvolvimento sustentável e desenvolvimento econômico. Cadernos IPPUR - UFRJ, Rio de Janeiro, ano VIII, nº2- 3, set-dez.

DE MAURO, Cláudio A. Laudos Periciais em Depredações Ambientais. DPR, IGCE, UNESP, 1997. Ed. da UNESP, Rio Claro.

DEMPLAN - Depto Mun. de Planej. da Sec. Mun. do Planejamento (1991). O que muda com o plano diretor? In: Plano Diretor ao Alcance de todos. São Paulo. 40 p.

DIEGUES, Antonio Carlos. O Mito Moderno da Natureza Intocada. Hucitec, São Paulo, 2000.

DOWBOR, L. (1995). A intervenção dos governos locais no Processo de Desenvolvimento. Revista Pólis, n.25. São Paulo, Instituto Pólis. Entrevista concebida a José Carlos Vaz e Silvio Caccia Bava, maio de 1995.

FAISSOL, E. (1994). O espaço, território, sociedade e desenvolvimento brasileiro. Rio de Janeiro, Fundação IBGE.

FERNANDES, E. (2001) Direito Urbanístico e Política Ambiental no Brasil. Belo Horizonte, Ed. Del Rey.

_____ (2001). O mito da zona rural. Disponível em <<http://www.bsi.com.br/unilivre/centro/textos/Forum/mito.htm> > Acesso em 18/07/01

FERNANDES, E. & RUGANI, J. (org) (2001). Cidade, Memória e Legislação. IAB Minas Geraes, Belo Horizonte.

FERREIRA, Leila C.; SIVIERO, S. (1996). *Ambiente e Cidades: em direção a uma nova agenda*. Revista São Paulo em Perspectiva 10 (3).

FERREIRA, Leila C. (1998). A questão ambiental: sustentabilidade e políticas públicas no Brasil. São Paulo. Editorial Boitempo.

FIGUEIREDO, G. J. P. (1998) org. Temas de Direito Ambiental e Urbanístico.

Advocacia Pública & Sociedade. Ano II, nº 3. São Paulo, Ed. Max Limonad.

FOLADORI, G. Causa profundas de la insustentabilidade urbana. Disponível em: <http://www.bsi.com.br/unilivre/centro/textos/Forum/causas.htm>. Acesso em 10/12/01.

FORTES, O. F. (2001) Gestão Ambiental Urbana: conceituação básica. Disponível em: <http://www.bsi.com.br/unilivre/centro/textos/Forum/gestão.htm>. Acesso em 18/07/01.

GIANNETTI, E. (1998). Auto-Engano. São Paulo, Cia da Letras.

GIOVANNINI, F. (1997). A democracia é bom para o ambiente? Revista Ambiente e Sociedade, ano 1, nº 1. Campinas, NEPAN/UNICAMP.

GLASSON, J., THERIVEL, R.; CHADWUCH, A. (1994). Introduction to Environmental Impact Assessment. London, UCL Press.

GRAZIA DE GRAZIA (org). Direito à Cidade e Meio Ambiente. Rio de Janeiro Co-edição Fórum Brasileiro de Reform Urbana & Ayuntamiento de Barcelona, 1993.

GRAPROHAB - Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais (2001). Manual de Orientação: loteamentos e conjuntos habitacionais. Centro de Apoio Operacional das Promotorias de Justiça de Habitação e Urbanismo. Disponível em: <http://www.mp.sp.gov.br/CaoHabitação/Aprova%C3%a0c3%a3o.htm>

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO. (1990). Referências Fundamentais de Meio Ambiente para Elaboração de Planos Diretores Municipais. São Paulo, SEPLAN.

GOTTDIENER, M. (1997). A produção social do espaço urbano. São Paulo, Edusp.

GROSTEIN, M. D.; JACOBI, P. (2001). Cidades Sustentáveis: falta de planejamento gera impactos socioambientais. Disponível em: <http://www.bsi.com.br/unilivre/centro/textos/Forum/cidade.htm>. Acesso em 18/07/01

HALL, P. (1988). Cidades do amanhã. São Paulo, Ed. Perspectiva.

HERCULANO, S. (1998). A qualidade de vida e seus indicadores. In: Revista Ambiente e Sociedade, ano 2, nº 2. Campinas, NEPAN/UNICAMP.

HOGAN, D. (2001) org. Population Change in Brazil: contemporary perspectives. Campinas, NEPO, Ed. da UNICAMP.

JACOBS, J. (2000). Morte e vida de grandes cidades. São Paulo, Martins Fontes.

JANNUZZI, P. M. (2001). Indicadores Sociais no Brasil: conceitos, fontes de dados e aplicações. Campinas, Ed. Alínea.

KEITH, T. (1988). O homem e o mundo natural. São Paulo, Cia das Letras.

LEME, M.C. coord.(1999). Urbanismo no Brasil 1895-1965. São Paulo, FUPAM e Studio Nobel

LEMA Consultoria - Copilação de Legislação Ambiental - Brasil, São Paulo, 1.998.

LIPIETZ, A . (1994). Uma visão regulacionista sobre o futuro da ecologia urbana. Cadernos IPPUR/ UFRJ, ano VIII, nº1, abr.

LYNCH, K. (1997). A imagem da cidade. São Paulo. Ed. Martins Fontes.

MACRUZ, J. C. & MACRUZ, J. C. Apostila de Parcelamento do Solo Urbano- Loteamentos. São Pedro, jun. 2001.

MANCUSO, F. (1996). Perspectivas de renovação dos instrumentos urbanísticos. Um balanço, a partir da experiência italiana. Tradução: Silvana Zion. Revista Pólis, n.27, p. 27-36.

MARCONDES, M. J. de A . (1999). Cidade e natureza: proteção dos mananciais e exclusão social. São Paulo, Studio Nobel e Edusp.

MARTINS, S. (2000). O urbanismo, esse (des) conhecido saber político. Revista Estudos Urbanos e Regionais, Campinas, nº3, nov.

MEURS, P. (1996). Construindo um mundo desigual. Revista Óculum 7/8 Habitat. Campinas, v7/8. P.112-119.

MMA. - Ministério do Meio Ambiente (2000). Construindo Agenda 21 Local. Brasília.

MORETTI, R. S. (1997). Normas Urbanísticas para Habitação de Interesse Social . São Paulo, IPT.

_____(2000). *Urbanização de terrenos situados junto a rios, córregos e fundos de vale - conflitos e propostas*. Campinas./ Relatório final abril 2000 /FAU PUCCamp. 46pag.

_____(2000). Urbanização em áreas de interesse ambiental. Revista Óculum Ensaios. N. 1, PUCCampinas, dez.

MUELLER, C. (1997). Problemas ambientais de um estilo de desenvolvimento: a degradação da pobreza no Brasil. Revista Ambiente e Sociedade, ano1, nº 1. Campinas, NEPAN/UNICAMP.

NEISSEN, N; STRAATEN, J.; KLINKERS, ed. (1997). Classics in Environmental Studies, International Boocks.

NEPAN - Núcleo da Pesquisas Ambientais (1995). A questão Ambiental: cenários de pesquisa. Campinas, UNICAMP.

NORGAARD, R. (1998). A improvisação do conhecimento discordante. In: Revista Ambiente e Sociedade, ano 2, nº 2. Campinas, NEPAN/UNICAMP.

O ESTADO DE SÃO PAULO (2001). Muito verde, lazer e... assaltos. Caderno Cidades, 23.set. p. c1-c2.

OLIVEIRA, A . I. A. (1999). Da avaliação de Impacto Ambiental (AIA). In: Licenciamento Ambiental. São Paulo, Ed. Iglu.

OTTONI, D. ; SZMRECSÁNYI, M. *Cidades Jardins , a busca do equilíbrio social e ambiental 1898 - 1998*. Fundação Bial de São Paulo, São Paulo 1997.

PEREIRA, M. L. D. (2000) As políticas públicas urbanas e o Direito Urbanístico: os desafios e limites do "direito à cidade." Disponível em www.oabmg.org.br/cbdu/intro/outer.htm. Acesso em 12/10/01.

PHILIPPI, A . et. al. (2000) ed. Interdisciplinaridade em Ciências Ambientais. MCT/ PNUMA - Oficina Regional para América Latina e Caribe. São Paulo, Ed. Signus.

PINTO, V. C. (2000). O Plano Diretor Brasileiro à Luz do Direito Urbanístico Comparado. In: 1º Congresso de Direito. Anais. Belo Horizonte, dez. 2000. Disponível em www.oabmg.org.br/cbdu/intro/outer.htm. Acesso em 12/10/01.

PLANTENBERG, C.; AB' SABER, A. N. org. (1998) Previsão de Impactos. São Paulo, Edusp.

POLIS (2000). 125 Dicas: idéias para a Ação Municipal. São Paulo, Instituto Pólis.

_____(2001). Plataforma Nacional pelo Direito à Moradia e Cidade, pela gestão democrática e pela reforma urbana. 1º Congresso Nacional pelo Direito à Cidade. Disponível em : www.polis.org.br/publicacoes/artigos/pnruout2001.html Acesso em 10/12/01.

PRETECEILLE, E. (1988). Políticas Urbanas, Equipamento e Serviços Coletivos: elementos para um balanço das pesquisas. Revista Espaço & Debates, Ano VI, n.18.

RÊGO, R. M. L. (1999). Desenvolvimento Capitalista e Projeto Nacional : Caio Prado Júnior e os impasses da experiência brasileira. Revista São Paulo em Perspectiva , vol.13, nº 1-2, jan-jul. São Paulo, Fund. SEADE

REVISTA de DIREITO IMOBILIÁRIO (2000). Nº 28, ano 23, jan-jul. Editora Revista dos Tribunais.

REVISTA ESPAÇO & DEBATES (1992) - Estudos Regionais e Urbanos , Ano XII, n.35 - Sócio Política do Ambiente. São Paulo.

REVISTA SÃO PAULO em PERSPECTIVA. (2001). Metrópole e transformações urbanas. São Paulo, Vol. 15/nº 1/ jan-mar.

REVISTA PÓLIS (1995). Como reconhecer um bom governo? Instituto Pólis, São Paulo, n.21.

RIBEIRO, L. C. Q., PECHMAN, R. org. (1996). Cidade, povo e nação. São Paulo, Civilização Brasileira.

RODRIGUES, A. M. , (1996) org. *Desenvolvimento Sustentável - Teorias, Debates e Aplicabilidades*. Textos Didáticos. Ed. da Unicamp, 1996.

_____(1998). A utopia da sociedade sustentável. . In: Revista Ambiente e Sociedade, ano 2 , nº 2. Campinas, NEPAN/UNICAMP.

ROLNIK, R. (2001) . Estatuto da Cidade - Instrumento para as cidades que sonham crescer com justiça e beleza. Disponível em <http://www.polis.org.br/pulicacoes/artigosemanal.html> . Acesso em : 07/08/01.

RUANO, Miguel. *Ecourbanismo. Entornos Humanos Sostenibles: 60 proyectos*. Editorial Gustavo Gilli, Barcelona, 1999.

SACHS, I., WILHEIM, J. e PINHEIRO, P. S. Brasil, um século de transformações. Cia das Letras, 2001.

SAMBURGO, B. A . P.; TAMISO, C. H., FREITAS, J. C. (1999). *Comentários à Lei 9.785, de 29.01.99, sobre alterações introduzidas na Lei 6.766/79*. In: Revista de Direito Imobiliário, n.46, ano 22, jan-jun de 1999. Pag.9 -29

SANTOS, B. S. (1999). Pela mão de Alice: o social e o político na pós-modernidade. São Paulo, Ed. Cortez.

SANTOS, M. (1997). Pensando o Espaço do Homem. São Paulo, Ed. Hucitec.

_____(1998) Técnica, espaço tempo : globalização e meio-técnico científico informacional. São Paulo, Ed. Hucitec.

_____(1999a). O chão contra o cifrão. Folha de São Paulo, Caderno Mais, São Paulo, 28.02.

_____(1999b). O país distorcido. Folha de São Paulo, Caderno Mais, São Paulo, 02.05.

SASSEN, S. As cidades na economia mundial. São Paulo. Studio Nobel.

SATO, M.; SANTOS, J. E. (1995) Agenda 21 em sinopse. São Carlos, Ed. da UFSCar.

SAULE JR. , N. coord. (1999). Direito à Cidade: trilhas legais para o direito às cidades sustentáveis. São Paulo, Ed. Max Limonad.

SAULE JR. (2001). Nota Política sobre os vetos do Estatuto e as Conquistas da Reforma Urbana. Disponível em www.polis.org.br/publicacoes/artigos/estatuto.html. Acesso em 10/12/01.

SES - Secretaria de Estado da Saúde. CVC (1999). O município na construção de um município saudável. São Paulo. Gov. do Estado.

SILVA, G. H. de P. (2001). Prevenção contra enchentes. Disponível: www.polis.org.br/publicacoes/dicas/241438.html. Acesso em 19/06/01.

_____,(2001). O que fazer com os fundos de vale. Disponível: www.polis.org.br/publicacoes/dicas/241520.html.

SMA - SP, Manual de Orientação - Estudo de Impacto Ambiental, Relatório de Impacto Ambiental. São Paulo, 1.994.

SOUZA, M. P. , Política de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável. Curso de Extensão: Tópicos Especiais em Direito Ambiental. São Carlos, IPESU - EESC/USP . 1.999.

_____- Textos de Apoio às Aulas p/ Curso de Graduação de Arquitetura e Urbanismo da Escola de Engenharia de São Carlos - USP. 1996.

SOUZA, M. J. N. (2000). Repensando nossas cidades: contribuições de procedimentos ambientais no debate sobre os instrumentos urbanísticos. In: 1º Congresso de Direito. Anais. Belo Horizonte, dez. 2000. Disponível em www.oabmg.org.br/cbdu/intro/outer.htm. Acesso em 12/10/01.

SPIRA, A . W. (1995). O jardim de granito. São Paulo, Edusp.

TOMASI, L. R., Estudo de Impacto Ambiental. SP. Cetesb, 1.993.

TOPALOV, C. (1991). Os saberes sobre a cidade: tempos de crise? In: Revista Espaço & Debates, São Paulo, nº34, ano XI.

_____. (1997). Do Planejamento à Ecologia: nascimento de um novo paradigma da ação sobre a cidade e o habitat? Cadernos IPPUR, Rio de Janeiro, Ano XI, nº 1 e 2.

ULTRAMARI, C.(2001). A viabilidade de um Desenvolvimento Sustentável para as Cidades. Disponível em: < <http://www.bsi.com.br/unilivre/centro/textos/Forum/viabilid.htm>. Acesso em 10/12/01.

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO (1996). Escola de Engenharia de São Carlos. Diretrizes para Elaboração de Dissertações e Teses na EESC-USP, São Carlos.

VETTER, D.; MASSENA, R. (1981). Quem se apropria dos benefícios líquidos dos investimentos do Estado em infra-estrutura? Uma teoria de causação circular. In: MACHADO da SILVA, L. A . , Solo urbano: tópicos sobre o uso da terra. Rio da Janeiro, Zahar Editora.

VICENTINI, Y; RIZEK, C. (1993). As idéias sobre natureza e as teorias da cidade. In: Anais II Seminário de História da Cidade e do Urbanismo. São Carlos, xerox.

VILAÇA, F. (1998). Espaço Intra-Urbano no Brasil, São Paulo, Studio Nobel.

VILLA. B. (1999). *Legislação Urbanística, Programas de Habitação de Interesse Social e Política Ambiental: a hora da articulação*. In: CEPAM. O município no século XXI: cenários e perspectivas. Ed. Especial. Fundação Prefeito Faria Lima.

VIOLA, E.; LEIS, H. (1995). O ambientalismo multissetorial no Brasil para além da Rio-92: o desafio de uma estratégia globalista viável. In: Meio Ambiente, Desenvolvimento e Cidadania. São Paulo, Ed. Cortez.

10. LEGISLAÇÕES CONSULTADAS

BRASIL. Constituição, 1998 (1999). Constituição da República Federativa do Brasil. São Paulo, Ed. Saraiva.

BRASIL. Lei n.4.591, de 16 de dezembro de 1.964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em <<http://planalto.gov.br/ccvil_03/Leis/L4591.htm>. Acesso em 14/12/01.

BRASIL. Lei n. 4.771, de 15 de setembro de 1965. Institui o novo Código Florestal. Disponível em <http://planalto.gov.br/ccvil_03/Leis/L4771.htm>. Acesso em 12/12/01.

BRASIL. Lei n.6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo e dá outras providências. Texto atualizado em 30.03.01 /última lei 9.785,29.01.99. Disponível em <http://planalto.gov.br/ccvil_03/Leis/L6766.htm>. Acesso em 12/12/01.

BRASIL. Lei n. 9.785 de 29 de janeiro de 1999. Altera o Decreto-Lei no. 3.365 de 21 junho de 1941 (desapropriação por utilidade pública) e as Leis nos 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (registros públicos) e 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (parcelamento do solo urbano). Disponível em <http://planalto.gov.br/ccvil_03/Leis/L4771.htm>. Acesso em 12/12/01.

BRASIL. Lei n. 6.938, de 31 de agosto de 1981. Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação, e dá outras providências. Texto atualizado em 30.03.2001. Última alteração: Lei no. 10.165, de 27.12.2000. Disponível em <http://planalto.gov.br/ccvil_03/Leis/L6938.htm>. Acesso em 20.07.01.

BRASIL. Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Lex: Material do Seminário sobre o Estatuto da Cidade, P.M. Rio Claro, & CEPAM, Rio Claro, 27.08.01. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccvil_03/Leis/LEIS_2001/110257.htm> Acesso em 03.08.01.

BRASIL. Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccvil_03/Leis/L6015.htm>. Acesso em 14/12/01.

SÃO PAULO. Constituição (1989). Constituição do Estado de São Paulo. São Paulo, Imprensa Oficial do Estado S. A. IMESP.

CEPAM - Centro de Estudos e Pesquisas de Administração Municipal, (1997a). Pareceres Jurídicos 1991-1992. São Paulo, Fundação Prefeito Faria Lima. Pg 65-69.

_____, (1997b). Pareceres Jurídicos 1993-1994. São Paulo, Fundação Prefeito Faria Lima. Pg 85-89.

_____, (1997c). Pareceres Jurídicos 1995-1996. São Paulo, Fundação Prefeito Faria Lima. Pg 95-100.

CONAMA, RESOLUÇÕES. Disponível em:
<http://www.mma.gov.br/pot/conama>

JAU. Lei. no. 2. 289 de 20 de dezembro de 1984. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no município de Jahu. Jaú/ Prefeitura Municipal de Jaú / Digitado.

11. ANEXOS

Presidência da República Subchefia para Assuntos Jurídicos

LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979.

Texto Atualizado

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.

Texto atualizado em 30.3.01
Última Lei 9.785, 29.1.1999

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA: Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.

Parágrafo único. Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.

CAPÍTULO I Disposições Preliminares

Art. 2º - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º - considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º (VETADO) *(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)*

§ 4º Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe. *(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)*

§ 5º Consideram-se infra-estrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não. *(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)*

§ 6º A infra-estrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de: *(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)*

I - vias de circulação; *(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)*

II - escoamento das águas pluviais; *(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)*

III - rede para o abastecimento de água potável; e *(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)*

IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar. *(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)*

Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal. (NR) *(Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99)*

Parágrafo único. Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

CAPÍTULO II

Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamento

Art. 4º - Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem. *(Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99)*

II - os lotes terão área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando a legislação estadual ou municipal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa non aedificandi de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 1º A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento. *(Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99)*

§ 2º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Art. 5º - O Poder Público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa non aedificandi destinada a equipamentos urbanos.

Parágrafo único. Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

CAPÍTULO III

Do Projeto de Loteamento

Art. 6º - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

- I - as divisas da gleba a ser loteada;
- II - as curvas de nível a distância adequada, quando exigidas por lei estadual ou municipal;
- III - a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;
- IV - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários, existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- V - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- VI - as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

Art. 7º - A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal:

- I - as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do Município relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;
- II - o traçado básico do sistema viário principal;
- III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;
- IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;
- V - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de quatro anos. [\(Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99\)](#)

Art. 8º Os Municípios com menos de cinquenta mil habitantes e aqueles cujo plano diretor contiver diretrizes de urbanização para a zona em que se situe o parcelamento poderão dispensar, por lei, a fase de fixação de diretrizes previstas nos arts. 6º e 7º desta Lei. [\(Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99\)](#)

Art. 9º Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos, será apresentado à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal, quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18. [\(Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99\)](#)

§ 1º - Os desenhos conterão pelo menos:

I - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

III - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;

IV - os perfis longitudinais, e transversais de todas as vias de circulação e praças;

V - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VI - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

§ 2º - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

I - a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;

IV - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

§ 3º Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações consequentes. [\(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99\)](#)

CAPÍTULO IV Do Projeto de Desmembramento

Art. 10. Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18, e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo: [\(Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99\)](#)

I - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

II - a indicação do tipo de uso predominante no local;

III - a indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Art. 11. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos. (NR) [\(Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99\)](#)

Parágrafo único. O Município, ou o Distrito Federal quando for o caso, fixará os requisitos exigíveis para a aprovação de desmembramento de lotes decorrentes de loteamento cuja destinação da área pública tenha sido inferior à mínima prevista no § 1º do art. 4º desta Lei.

CAPÍTULO V

Da Aprovação do Projeto de Loteamento e Desmembramento

Art. 12 - O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, a quem compete também a fixação das diretrizes a que aludem os artigos 6º e 7º desta Lei, salvo a exceção prevista no artigo seguinte.

Parágrafo único. O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação. *(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)*

Art. 13. Aos Estados caberá disciplinar a aprovação pelos Municípios de loteamentos e desmembramentos nas seguintes condições: *(Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99)*

I - quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;

II - quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do Município, ou que pertença a mais de um Município, nas regiões metropolitanas ou em aglomerações urbanas, definidas em lei estadual ou federal;

III - quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m² (um milhão de metros quadrados).

Parágrafo único. No caso de loteamento ou desmembramento localizado em área de Município integrante de região metropolitana, o exame e a anuência prévia à aprovação do projeto caberão à autoridade metropolitana.

Art. 14 - Os Estados definirão, por decreto, as áreas de proteção especial, previstas no inciso I do artigo anterior.

Art. 15 - Os Estados estabelecerão, por decreto, as normas a que deverão submeter-se os projetos de loteamento e desmembramento nas áreas previstas no art. 13, observadas as disposições desta Lei.

Parágrafo único. Na regulamentação das normas previstas neste artigo, o Estado procurará atender às exigências urbanísticas do planejamento municipal.

Art. 16. A lei municipal definirá os prazos para que um projeto de parcelamento apresentado seja aprovado ou rejeitado e para que as obras executadas sejam aceitas ou recusadas. *(Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99)*

§ 1º Transcorridos os prazos sem a manifestação do Poder Público, o projeto será considerado rejeitado ou as obras recusadas, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão. *(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)*

§ 2º Nos Municípios cuja legislação for omissa, os prazos serão de noventa dias para a aprovação ou rejeição e de sessenta dias para a aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização." *(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)*

Art. 17 - Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do art. 23 desta Lei.

CAPÍTULO VI

Do Registro do Loteamento e Desmembramento

Art. 18 - Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

I - título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula, ressalvado o disposto nos §§ 4º e 5º; (NR) *(Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99)*

II - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhado dos respectivos comprovantes;

III - certidões negativas:

- a) de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;
- b) de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;
- c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública;

IV - certidões:

- a) dos Cartórios de Protestos de Títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;
- b) de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;
- c) de ônus reais relativos ao imóvel;
- d) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da, aprovação de um cronograma, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras; *(Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99)*

VI - exemplar do contrato-padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 desta Lei;

VII - declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento.

§ 1º - Os períodos referidos nos incisos III, b e IV, a, b e d, tomarão por base a data do pedido de registro do loteamento, devendo todas elas ser extraídas em nome daqueles que, nos mencionados períodos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel.

§ 2º - A existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, exceto as referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração, não impedirá o registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Se o oficial do registro de imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o juiz competente.

§ 3º - A declaração a que se refere o inciso VII deste artigo não dispensará o consentimento do declarante para os atos de alienação ou promessa de alienação de lotes, ou de direitos a eles relativos, que venham a ser praticados pelo seu cônjuge.

§ 4º O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado as classes de menor renda, em imóvel declaração de utilidade pública,

com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação. [\(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99\)](#)

§ 5º No caso de que trata o § 4º, o pedido de registro do parcelamento, além dos documentos mencionados nos incisos V e VI deste artigo, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidades delegadas, da lei de criação e de seus atos constitutivos. [\(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99\)](#)

Art. 19 - Examinada a documentação e encontrada em ordem, o oficial do registro de imóveis encaminhará comunicação à Prefeitura e fará publicar, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em 3 (três) dias consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da última publicação.

§ 1º - Findo o prazo sem impugnação, será feito imediatamente o registro. Se houver impugnação de terceiros, o oficial do registro de imóveis intimará o requerente e a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, para que sobre ela se manifestem no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de arquivamento do processo. Com tais manifestações o processo será enviado ao juiz competente para decisão.

§ 2º - Ouvido o Ministério Público no prazo de 5 (cinco) dias, o juiz decidirá de plano ou após instrução sumária, devendo remeter ao interessado as vias ordinárias caso a matéria exija maior indagação.

§ 3º - Nas capitais, a publicação do edital se fará no Diário Oficial do Estado e num dos jornais de circulação diária. Nos demais Municípios, a publicação se fará apenas num dos jornais locais, se houver, ou, não havendo, em jornal da região.

§ 4º - O oficial do registro de imóveis que efetuar o registro em desacordo com as exigências desta Lei ficará sujeito a multa equivalente a 10 (dez) vezes os emolumentos regimentais fixados para o registro, na época em que for aplicada a penalidade pelo juiz corregedor do cartório, sem prejuízo das sanções penais e administrativas cabíveis.

§ 5º - Registrado o loteamento, o oficial de registro comunicará, por certidão, o seu registro à Prefeitura.

Art. 20 - O registro do loteamento será feito, por extrato, no livro próprio.

Parágrafo único. No Registro de Imóveis far-se-á o registro do loteamento, com uma indicação para cada lote, a averbação das alterações, a abertura de ruas e praças e as áreas destinadas a espaços livres ou a equipamentos urbanos.

Art. 21 - Quando a área loteada estiver situada em mais de uma circunscrição imobiliária, o registro será requerido primeiramente perante aquela em que estiver localizada a maior parte da área loteada. Procedido o registro nessa circunscrição, o interessado requererá, sucessivamente, o registro do loteamento em cada uma das demais, comprovando perante cada qual o registro efetuado na anterior, até que o loteamento seja registrado em todas. Denegado o registro em qualquer das circunscrições, essa decisão será comunicada, pelo oficial do registro de imóveis, às demais para efeito de cancelamento dos registros feitos, salvo se ocorrer a hipótese prevista no § 4º deste artigo.

§ 1º - Nenhum lote poderá situar-se em mais de uma circunscrição.

§ 2º - É defeso ao interessado processar simultaneamente, perante diferentes circunscrições, pedidos de registro do mesmo loteamento, sendo nulos os atos praticados com infração a esta norma.

§ 3º - Enquanto não procedidos todos os registros de que trata este artigo, considerar-se-á o loteamento como não registrado para os efeitos desta Lei.

§ 4º - O indeferimento do registro do loteamento em uma circunscrição não determinará o cancelamento do registro procedido em outra, se o motivo do indeferimento naquela não se estender à área situada sob a competência desta, e desde que o interessado requeira a manutenção do registro obtido, submetido o remanescente do loteamento a uma aprovação prévia perante a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso.

Art. 22 - Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços, livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Art. 23 - O registro do loteamento só poderá ser cancelado:

I - por decisão judicial;

II - a requerimento do loteador, com anuência da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, enquanto nenhum lote houver sido objeto de contrato;

III - a requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com anuência da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, e do Estado.

§ 1º - A Prefeitura e o Estado só poderão se opor ao cancelamento se disto resultar inconveniente comprovado para o desenvolvimento urbano ou se já se tiver realizado qualquer melhoramento na área loteada ou adjacências.

§ 2º - Nas hipóteses dos incisos II e III, o oficial do registro de imóveis fará publicar, em resumo, edital do pedido de cancelamento, podendo este ser impugnado no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da última publicação. Findo esse prazo, com ou sem impugnação, o processo será remetido ao juiz competente para homologação do pedido de cancelamento, ouvido o Ministério Público.

§ 3º - A homologação de que trata o parágrafo anterior será precedida de vistoria judicial destinada a comprovar a inexistência de adquirentes instalados na área loteada.

Art. 24 - O processo de loteamento e os contratos depositados em cartório poderão ser examinados por qualquer pessoa, a qualquer tempo, independentemente do pagamento de custas ou emolumentos, ainda que a título de busca.

CAPÍTULO VII Dos Contratos

Art. 25 - São irrevogáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuam direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, confirmam direito real oponível a terceiros.

Art. 26 - Os compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular, de acordo com o modelo depositado na forma do inciso VI do art. 18 e conterão, pelo menos, as seguintes indicações:

I - nome, registro civil, cadastro fiscal no Ministério da Fazenda, nacionalidade, estado civil e residência dos contratantes;

II - denominação e situação do loteamento, número e data da inscrição;

III - descrição do lote ou dos lotes que forem objeto de compromissos, confrontações, área e outras características;

IV - preço, prazo, forma e local de pagamento bem como a importância do sinal;

V - taxa de juros incidentes sobre o débito em aberto e sobre as prestações vencidas e não pagas, bem como a cláusula penal, nunca excedente a 10% (dez por cento) do débito e só exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3 (três) meses;

VI - indicação sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote compromissado;

VII - declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente.

§ 1º - O contrato deverá ser firmado em três vias ou extraído em três traslados, sendo um para cada parte e o terceiro para arquivo no registro imobiliário, após o registro e anotações devidas.

§ 2º - Quando o contrato houver sido firmado por procurador de qualquer das partes, será obrigatório o arquivamento da procuração no Registro Imobiliário.

§ 3º Admite-se, nos parcelamentos populares, a cessão da posse em que estiverem provisoriamente imitidas a União, Estados, Distrito Federal, Municípios e suas entidades delegadas, o que poderá ocorrer por instrumento particular, ao qual se atribui, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando a disposição do inciso II do art. 134 do Código Civil. [*\(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99\)*](#)

§ 4º A cessão da posse referida no § 3º, cumpridas as obrigações do cessionário, constitui crédito contra o expropriante, de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais. [*\(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99\)*](#)

§ 5º Com o registro da sentença que, em processo de desapropriação, fixar o valor da indenização, a posse referida no § 3º converter-se-á em propriedade e a sua cessão, em compromisso de compra e venda ou venda e compra, conforme haja obrigações a cumprir ou estejam elas cumpridas, circunstância que, demonstradas ao Registro de Imóveis, serão averbadas na matrícula relativa ao lote. [*\(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99\)*](#)

§ 6º Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação. [*\(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99\)*](#)

Art. 27 - Se aquele que se obrigou a concluir contrato de promessa de venda ou de cessão não cumprir a obrigação, o credor poderá notificar o devedor para outorga do contrato ou oferecimento de impugnação no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de proceder-se ao registro do pré contrato, passando as relações entre as partes a serem regidas pelo contrato-padrão.

§ 1º - Para fins deste artigo, terão o mesmo valor de pré-contrato a promessa de cessão, a proposta de compra, a reserva de lote ou qualquer outro instrumento, do qual conste a manifestação da vontade das partes, a indicação do lote, o preço e modo de pagamento, e a promessa de contratar.

§ 2º - O registro de que trata este artigo não será procedido se a parte que o requereu não comprovar haver cumprido a sua prestação, nem a oferecer na forma devida, salvo se ainda não exigível.

§ 3º - Havendo impugnação daquele que se comprometeu a concluir o contrato, observar-se-á o disposto nos artigos 639 e 640 do Código de Processo Civil.

Art. 28 - Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação pela Prefeitura Municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, devendo ser depositada no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original, com a devida averbação.

Art. 29 - Aquele que adquirir a propriedade loteada mediante ato inter vivos, ou por sucessão causa mortis, sucederá o transmitente em todos os seus direitos e obrigações, ficando obrigado a respeitar os compromissos de compra e venda ou as promessas de cessão, em todas as suas cláusulas, sendo nula qualquer disposição em contrário, ressalvado o direito do herdeiro ou legatário de renunciar à herança ou ao legado.

Art. 30 - A sentença declaratória de falência ou da insolvência de qualquer das partes não rescindir os contratos de compromisso de compra e venda ou de promessa de cessão que tenham por objeto a área loteada ou lotes da mesma. Se a falência ou insolvência for do proprietário da área loteada ou do titular de direito sobre ela, incumbirá ao síndico ou ao administrador dar cumprimento aos referidos contratos; se do adquirente do lote, seus direitos serão levados à praça.

Art. 31 - O contrato particular pode ser transferido por simples trespasse, lançado no verso das vias em poder das partes, ou por instrumento em separado, declarando-se o número do registro do loteamento, o valor da cessão e a qualificação do cessionário, para o devido registro.

§ 1º - A cessão independe da anuência do loteador, mas, em relação a este, seus efeitos só se produzem depois de cientificado, por escrito, pelas partes ou quando registrada a cessão.

§ 2º - Uma vez registrada a cessão, feita sem anuência do loteador, o oficial do registro dar-lhe-á ciência, por escrito, dentro de 10 (dez) dias.

Art. 32 - Vencida e não paga a prestação, o contrato será considerado rescindido 30 (trinta) dias depois de constituído em mora o devedor.

§ 1º - Para os fins deste artigo o devedor-adquirente será intimado, a requerimento do credor, pelo oficial do registro de imóveis, a satisfazer as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionados e as custas de intimação.

§ 2º - Purgada a mora, convalescerá o contrato.

§ 3º - Com a certidão de não haver sido feito o pagamento em cartório, o vendedor requererá ao oficial do registro o cancelamento da averbação.

Art. 33 - Se o credor das prestações se recusar a recebê-las ou furtar-se ao seu recebimento, será constituído em mora mediante notificação do oficial do registro de imóveis para vir receber as importâncias depositadas pelo devedor no próprio Registro de Imóveis. Decorridos 15 (quinze) dias após o recebimento da intimação, considerar-se-á efetuado o pagamento, a menos que o credor impugne o depósito e, alegando inadimplemento do devedor, requeira a intimação deste para os fins do disposto no art. 32 desta Lei.

Art. 34 - Em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as benfeitorias necessárias ou úteis por ele levadas a efeito no imóvel deverão ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário.

Parágrafo único. Não serão indenizadas as benfeitorias feitas em desconformidade com o contrato ou com a lei.

Art. 35 - Ocorrendo o cancelamento do registro por inadimplemento do contrato e tendo havido o pagamento de mais de um terço do preço ajustado, o oficial do registro de imóveis mencionará este fato no ato do cancelamento e a quantia paga; somente será efetuado novo registro relativo ao mesmo lote, se for comprovada a restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado, ou mediante depósito em dinheiro à sua disposição junto ao Registro de Imóveis.

§ 1º - Ocorrendo o depósito a que se refere este artigo, o oficial do registro de imóveis intimará o interessado para vir recebê-lo no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de ser devolvido ao depositante.

§ 2º - No caso de não ser encontrado o interessado, o oficial do registro de imóveis depositará a quantia em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso I do art. 666 do Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária.

Art. 36 - O registro do compromisso, cessão ou promessa de cessão só poderá ser cancelado:

- I - por decisão judicial;
- II - a requerimento conjunto das partes contratantes;
- III - quando houver rescisão comprovada do contrato.

CAPÍTULO VIII Disposições Gerais

Art. 37 - É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 38 - Verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado ou notificado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, deverá o adquirente do lote suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador para suprir a falta.

§ 1º - Ocorrendo a suspensão do pagamento das prestações restantes, na forma do caput deste artigo, o adquirente efetuará o depósito das prestações devidas junto ao Registro de Imóveis competente, que as depositará em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso I do art. 666 do Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária, cuja movimentação dependerá de prévia autorização judicial.

§ 2º - A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, ou o Ministério Público, poderá promover a notificação ao loteador prevista no caput deste artigo.

§ 3º - Regularizado o loteamento pelo loteador, este promoverá judicialmente a autorização para levantar as prestações depositadas, com os acréscimos de correção monetária e juros, sendo necessária a citação da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, para integrar o processo judicial aqui previsto, bem como audiência do Ministério Público.

§ 4º - Após o reconhecimento judicial de regularidade do loteamento, o loteador notificará os adquirentes dos lotes, por intermédio do Registro de Imóveis competente, para que passem a pagar diretamente as prestações restantes, a contar da data da notificação.

§ 5º - No caso de o loteador deixar de atender à notificação até o vencimento do prazo contratual, ou quando o loteamento ou desmembramento for regularizado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, nos termos do art. 40 desta Lei, o loteador não poderá, a qualquer título, exigir o recebimento das prestações depositadas.

Art. 39 - Será nula de pleno direito a cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente, quando o loteamento não estiver regularmente inscrito.

Art. 40 - A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, se desatendida pelo loteador a notificação, poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.

§ 1º - A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, que promover a regularização, na forma deste artigo, obterá judicialmente o levantamento das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos de correção monetária e juros, nos termos do § 1º do art. 38 desta Lei, a título de ressarcimento das importâncias despendidas com equipamentos urbanos ou expropriações necessárias para regularizar o loteamento ou desmembramento.

§ 2º - As importâncias despendidas pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, para regularizar o loteamento ou desmembramento, caso não sejam integralmente ressarcidas conforme o disposto no parágrafo anterior, serão exigidas na parte faltante do loteador, aplicando-se o disposto no art. 47 desta Lei.

§ 3º - No caso de o loteador não cumprir o estabelecido no parágrafo anterior, a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, poderá receber as prestações dos adquirentes, até o valor devido.

§ 4º - A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, para assegurar a regularização do loteamento ou desmembramento, bem como o ressarcimento integral de importâncias despendidas, ou a despender, poderá promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários aos fins colimados.

§ 5º A regularização de um parcelamento pela Prefeitura Municipal, ou Distrito Federal, quando for o caso, não poderá contrariar o disposto nos arts. 3º e 4º desta Lei, ressalvado o disposto no § 1º desse último. [*\(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99\)*](#)

Art. 41 - Regularizado o loteamento ou desmembramento pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, o adquirente do lote, comprovando o depósito de todas as prestações do preço avençado, poderá obter o registro de propriedade do lote adquirido, valendo para tanto o compromisso de venda e compra devidamente firmado.

Art. 42 - Nas desapropriações não serão considerados como loteados ou loteáveis, para fins de indenização, os terrenos ainda não vendidos ou compromissados, objeto de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 43 - Ocorrendo a execução de loteamento não aprovado, a destinação de áreas públicas exigidas no inciso I do art. 4º desta Lei não se poderá alterar sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas, civis e criminais previstas.

Parágrafo único. Neste caso, o loteador ressarcirá a Prefeitura Municipal ou o Distrito Federal quando for o caso, em pecúnia ou em área equivalente, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas. [*\(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99\)*](#)

Art. 44 - O Município, o Distrito Federal e o Estado poderão expropriar áreas urbanas ou de expansão urbana para reloteamento, demolição, reconstrução e incorporação, ressalvada a preferência dos expropriados para a aquisição de novas unidades.

Art. 45 - O loteador, ainda que já tenha vendido todos os lotes, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construção em desacordo com restrições legais ou contratuais.

Art. 46 - O loteador não poderá fundamentar qualquer ação ou defesa na presente Lei sem apresentação dos registros e contratos a que ela se refere.

Art. 47 - Se o loteador integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiária de qualquer forma do loteamento ou desmembramento irregular, será solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos compradores de lotes e ao Poder Público.

Art. 48 - O foro competente para os procedimentos judiciais previstos nesta Lei será sempre o da comarca da situação do lote.

Art. 49 - As intimações e notificações previstas nesta Lei deverão ser feitas pessoalmente ao intimado ou notificado, que assinará o comprovante do recebimento, e poderão igualmente ser promovidas por meio dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-las.

§ 1º - Se o destinatário se recusar a dar recibo ou se furtar ao recebimento, ou se for desconhecido o seu paradeiro, o funcionário incumbido da diligência informará esta circunstância ao oficial competente que a certificará, sob sua responsabilidade.

§ 2º - Certificada a ocorrência dos fatos mencionados no parágrafo anterior, a intimação ou notificação será feita por edital na forma desta Lei, começando o prazo a correr 10 (dez) dias após a última publicação.

CAPÍTULO IX Disposições Penais

Art. 50 - Constitui crime contra a Administração Pública:

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios;

II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

III - fazer, ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Pena: Reclusão, de 1 (um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Parágrafo único. O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido:

I - por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente;

II - com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ressalvado o disposto no art. 18, §§ 4º e 5º, desta Lei, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave. [*\(Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99\)*](#)

Pena: Reclusão, de 1 (um) a 5 (cinco) anos, e multa de 10 (dez) a 100 (cem) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Art. 51 - Quem, de qualquer modo, concorra para a prática dos crimes previstos no artigo anterior desta Lei incide nas penas a estes cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade.

Parágrafo único. (VETADO) (*Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99*)

Art. 52 - Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não registrado.

Pena: Detenção, de 1 (um) a 2 (dois) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis.

CAPÍTULO X Disposições Finais

Art. 53 - Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, do Órgão Metropolitano, se houver, onde se localiza o Município, e da aprovação da Prefeitura Municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, segundo as exigências da legislação pertinente.

Art. 53-A. São considerados de interesse público os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa das Prefeituras Municipais e do Distrito Federal, ou entidades autorizadas por lei, em especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos. (*Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99*)

Parágrafo único. Às ações e intervenções de que trata este artigo não será exigível documentação que não seja a mínima necessária e indispensável aos registros no cartório competente, inclusive sob a forma de certidões, vedadas as exigências e as sanções pertinentes aos particulares, especialmente aquelas que visem garantir a realização de obras e serviços, ou que visem prevenir questões de domínio de glebas, que se presumirão asseguradas pelo Poder Público respectivo." (*Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99*)

Art. 54 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 55 - Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 19 de dezembro de 1979; 158º da Independência e 91º da República.

JOÃO BAPTISTA DE OLIVEIRA FIGUEIREDO

Petrônio Portella

Mário David Andreazza

Angelo Amaury Stábile

* **Nota:** Texto redigitado e sujeito a correções.

Este texto não substitui o publicado no D.O.U. de 20.12.1979

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAHU
Estado de São Paulo

LEI Nº 2.289
de 20 de dezembro de 1984.

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DE SOLO
URBANO NO MUNICÍPIO DE JAHU.

OCTÁVIO CELSO PACHECO DE ALMEIDA PRADO, Prefeito Municipal de Jahu, faço saber que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono e promulgo a seguinte lei:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Os projetos de parcelamento de solo urbano no Município de Jahu dependerão, sempre, de prévia aprovação da Prefeitura e Câmara Municipal, obedecendo o disposto nesta lei e nas formas federais e estaduais aplicáveis à matéria.

Parágrafo Único - Para efeito desta lei, considera-se parcelamento do solo urbano:

I - Loteamento - a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

II - Desmembramento - a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

III - Remembramento - o reagrupamento de lotes contíguos para constituição de unidades maiores.

Art. 2º - Só serão permitidos parcelamento para fins urbanos, de qualquer espécie nas áreas urbanas de expansão urbana, assim definidas por lei municipal.

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAHU

Estado de São Paulo

§ 1º - Entende-se como áreas urbanas aquelas que abrangem as edificações contínuas da cidade e das vilas e suas partes adjacentes, como tal fixadas em Lei Municipal.

§ 2º - Entende-se como áreas de expansão urbana da cidade e das vilas as que, a critério do Município, venham a ser ocupadas por edificações contínuas, como tal fixadas em Lei Municipal.

§ 3º - O parcelamento de áreas rurais, para fins de recreio, dependerá da aprovação prévia e anuência do INCRA.

§ 4º - Não serão permitidos parcelamentos de solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em áreas de preservação ecológicas, assim definidas por lei;

IV - em terrenos cujas condições sanitárias constituem ameaças à saúde pública.

Art. 3º - Obedecidas as normas gerais e os critérios básicos de apresentação dos projetos, de especificação técnica e de aprovação previstos nesta lei, o parcelamento do solo se subordinará às necessidades locais quanto à destinação e utilização das áreas, de modo a permitir o desenvolvimento harmônico do Município, segundo os parâmetros de uso do solo fixados em instrumento legal - previamente aprovado (plano diretor, lei de zoneamento).

CAPÍTULO II

DAS EXIGÊNCIAS TÉCNICAS URBANÍSTICAS PARA OS PROJETOS

Seção 1ª

Das Características dos lotes

Art. 4º - Os parcelamentos do solo urbano para fins comerciais e residenciais obedecerão aos seguintes parâmetros de parcelamento:

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAHU
Estado de São Paulo

CATEGORIA DO LOTE (2)	ÁREA DO LOTE (m2)	TESTADA MÍNIMA
MP - 1	3.000	50
MP - 2	1.000	20
MP - 3	500	15
MP - 4	360	10
MP - 5	250	12
MP - 6	125	10

(MP - Modelo de Parcelamento)

§ 1º - Os lotes situados num mesmo loteamento poderão sofrer variações em suas dimensões e área, ficando, a critério do Poder Público, estabelecer, na consulta prévia, os limites máximos desta variação,

§ 2º - Os lotes situados em esquina deverão obedecer às exigências cabíveis de testada em ambos os logradouros, de acordo com o Modelo de Parcelamento supra (MP).

§ 3º - Nenhum lote poderá ter, sob nenhuma hipótese, dimensões inferiores às estabelecidas nos parâmetros de parcelamento cabíveis à zona onde se situar o loteamento ou desmembramento, inclusive as áreas destinadas ao uso público.

Seção 2ª

Das Áreas Destinadas a Uso Público

Art. 5º - As áreas destinadas a uso público, como sistemas de circulação, implantação de equipamentos comunitários - bem como os espaços livres, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista na gleba.

§ 1º - Do total de áreas destinadas ao uso público - 35% (trinta e cinco por cento) da gleba parcelada, sendo: 20% vias públicas; 10% área verde e lazer; e 5% de área institucional, para implantação de equipamentos comunitários.

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAHU

Estado de São Paulo

§ 2º - São considerados equipamentos comunitários, para efeito desta lei, os seguintes equipamentos públicos de educação, cultura, saúde e abastecimento alimentar.

§ 3º - As áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, sistemas de circulação e espaços livres, constituem-se patrimônio da municipalidade, a partir do registro do loteamento ou desmembramento, em cartório.

Art. 6º - Caberá ao loteador a execução do sistema de circulação, demarcação das quadras e lotes do loteamento ou parcelamento, implantação dos sistemas de distribuição de água, recolhimento de esgotos sanitários, águas pluviais, energia elétrica, telefonia e gás encanado, quando for o caso.

Parágrafo Único - A critério do Poder Público e respeitando-se as exigências da empresa concessionária do serviço, poderão ser decretadas como non aedificandi as faixas onde estão implantados os serviços mencionados neste artigo.

Art. 7º - Serão observados faixas non aedificandi de 15 m de cada lado, ao longo das faixas de domínio: ferrovias, rodovias (federais, estaduais e municipais), dutos e linhas de transmissão de energia elétrica.

Parágrafo único - Estas áreas apenas poderão estar contidas no percentual de áreas públicas previsto no artigo 5º, §1º., no caso de terem sua delimitação pré-identificada no plano (plano diretor, lei de zoneamento, etc.), como para fins de lazer ou preservação.

Art. 8º - Será considera non aedificandi uma faixa de 15 (quinze) metros situados à margem das águas correntes e dormentes, visando a preservação, ressalvadas e observadas as exigências constantes que regem os terrenos de marinha, e aqueles definidos pela Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

Parágrafo único - Quando se tratar de córregos cuja retificação, esteja planejada pela Prefeitura, a faixa longitudinal obedecerá ao traçado adotado no plano de retificação.

Art. 9º - Nos fundos de vales e talvegues (linha que passa pela parte mais profunda de um vale) será obrigatória a reserva de faixas sanitárias para escoamento de águas pluviais e redes de esgotos, além das vias de circulação. Esta faixa a reservar será proporcional à bacia hidrográfica contribuinte, conforme a tabela seguinte:

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAHU
Estado de São Paulo

ÁREA DA BACIA HIDROGRÁFICA (hectares)	LARGURA DA FAIXA NÃO EDIFICÁVEL (metros)
Até 50	4
50 a 100	6
100 a 200	10
200 a 500	15
500 a 1.000	20
1.000 a 2.000	25
2.000 a 5.000	30
5.000 a 10.000	40
10.000 a 20.000	50
20.000 ou mais	60

Parágrafo único - em nenhum caso, os loteamentos poderão prejudicar o escoamento das águas nas respectivas bacias hidrográficas e as obras necessárias serão feitas obrigatoriamente nas vias públicas ou em faixas reservadas para esse fim, pelo loteador, segundo projeto aprovado pela Prefeitura Municipal.

Seção 3ª -

Do Sistema de Circulação dos Loteamentos

Art. 10 - O sistema viário do loteamento deverá respeitar as exigências do sistema viário existente e projetado, integrando-se a ele harmoniosamente, em seus pontos de acesso.

Art. 11 - A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer às normas desta lei, e dependerá de aprovação prévia da Prefeitura, pelos seus órgãos competentes.

Parágrafo único - Considera-se via ou logradouro público, para fins desta lei, todo espaço destinado à circulação ou utilização da população em geral.

Art. 12 - As vias de circulação, com as respectivas faixas de domínio, deverão se enquadrar em uma das categorias, a saber:

I - vias coletoras: mínimo de 20 metros;

II - vias de tráfego lento para uso predominante de veículos: mínimo de 15 metros;

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAHU **Estado de São Paulo**

III - vias locais de uso predominante de pedestres: 9 metros.

Parágrafo único - Nos loteamentos destinados exclusivamente a fins industriais, as avenidas de tráfego lento deverão Ter faixa de domínio mínimo de 20 metros; e as ruas e locais de acesso a lotes industriais, de 2 metro, sendo vedadas quaisquer vias com faixa de domínio de largura inferior.

Art. 13 - As vias de tráfego lento deverão começar e terminar em via coletora ou de maior largura.

Art. 14 - As vias locais de circulação poderão terminar nas divisas da gleba a arruar, quando seu prolongamento estiver previsto na estrutura viária do plano diretor ou quando interessar à estrutura viária.

§ 1º - As vias locais sem saída serão permitidas desde que providas em praças de retorno na extremidade, e seu comprimento, inclusive a praça de retorno, não exceda de 15 (quinze) vezes a sua largura, até o máximo de 200 m (duzentos metros), devendo, sempre que possível, ser prevista uma servidão de passagem para pedestres em sua extremidade.

§ 2º - A conformação e dimensões das praças de retorno a que se refere o parágrafo anterior deverão permitir a inscrição de um círculo de diâmetro mínimo de 24 metros.

Art. 15 - A rampa máxima permitida nas vias locais de circulação será de 7% (sete por cento) e a declividade mínima de 0,5% (meio por cento).

Parágrafo único - Em áreas excessivamente acidentadas, a rampa máxima poderá atingir até 15% (quinze por cento) nas vias das categorias III e IV referidas no artigo 12 desta lei.

Art. 16 - A largura de uma via que constituir prolongamento de outra já existente, ou constante de plano já aprovado pela Prefeitura, não poderá ser inferior à largura desta, ainda que, pela sua função e características, possa se considerada de categoria inferior.

Art. 17 - A divisão das vias de circulação em parte carroçável e passeios ou calçadas deverá acompanhar os perfis típicos padronizados pela Prefeitura, obedecendo aos seguintes critérios:

I - A parte carroçável será composta de faixas correspondentes a múltiplos de filas de veículos, de acordo com os gabaritos seguintes:

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAHU

Estado de São Paulo

A - Para cada fila de veículo estacionado paralelo à guia - 2,5 m (dois metros e meio)

B - Para cada fila de veículo em movimento, em pequena velocidade - 3 metros (três metros).

C - Para cada fila de veículo em movimento em grande velocidade (ou transporte coletivo) - 3,5 m (três metros e meio).

II - Da largura total das vias, excluídas a parte carroçável e canteiro central, quando for o caso, o restante será destinado, em partes iguais, aos passeios ou calçadas, que não poderão ter larguras inferiores a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) para as vias locais de uso predominantemente de pedestres, a 2,75 m (dois metros e setenta e cinco centímetros) para as vias de tráfego lento - e a 3,00 m (três metros) para as vias coletoras e terão o declive de 3% (três por cento), no sentido transversal.

Art. 18 - Nos cruzamentos das vias públicas, os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de raio mínimo de nove metros.

Art. 19 - Nas vias de circulação, cujo leito não esteja no mesmo nível dos terrenos marginais, serão obrigatórios os taludes, cuja declividade máxima será de 60% (sessenta por cento) e altura máxima de 3m (três metros).

Parágrafo único - Os taludes podem ser substituídos por muros de arrimo ou proteção, às expensas do loteador.

Art. 20 - A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, só poderá ser feita por meio de números e letras.

Seção 4ª

Das Quadras

Art. 21 - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 250 m (duzentos e cinquenta metros).

Art. 22 - Não serão aprovados loteamentos que apresentarem vielas, estão terão que ser substituídas por vias secundárias;

Parágrafo único - Nos loteamentos exclusivamente industriais, as passagens de pedestres não serão obrigatórias.

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAHU

Estado de São Paulo

Seção 5ª

Disposições Técnicas Especiais

Art. 23 - Os parcelamentos para fins industriais e outros capazes de poluir as águas ou a atmosfera deverão obedecer às normas ditadas pelo órgão competente de controle de poluição.

Art. 24 - Serão submetidos à prévia anuência dos Estados os parcelamentos que estiverem sob as seguintes condições:

I - localizados em áreas de proteção cultural, histórica, paisagística e arqueológica, assim definidas por legislação estadual ou federal;

II - localizados em áreas limítrofes de Município, ou que pertençam a mais de um município;

III - quando o loteamento abrange área superior a 1.000.000 m² (um milhão de metros quadrados).

Art. 25 - Segundo especificações de padrão adotadas pela Prefeitura Municipal, caberá ao loteador promover a arborização das vias do loteamento ou arruamento.

Art. 26 - Os cursos d' água não poderão ser alterados, canalizados ou tubulados, sem prévia anuência da Prefeitura e do órgão competente.

Art. 27 - Os parcelamentos não poderão receber denominação igual à utilizada para identificar outros setores ou bairros da cidade já existentes.

CAPÍTULO III

Do Processamento

Seção 1ª

Da Consulta Prévia

Art. 28 - Para efeito de aprovação de projeto de parcelamento da terra, deverá ser feita consulta prévia à Prefeitura.

§ 1º - No ato da consulta prévia, o interessado apresentará os seguintes documentos:

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAHU
Estado de São Paulo

I - título de propriedade do imóvel, ou prova de domínio sobre o terreno;

II - 2 (duas) vias da planta do imóvel, sendo uma delas em papel heliográfico vegetal copiativo, nas escala de 1:5000, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional inscrito no CREA da região contendo:

- a) descrição de propriedade, da qual constem a denominação, área, limites e situação e outras características essenciais;
- b) localização exata dos cursos d'água e nascentes existentes no imóvel ou os mais próximos a ele;
- c) curvas de nível de 1m a 1m (um metro em um metro), amarradas a um sistema de coordenadas, referidas ao sistema cartográfico nacional;
- d) marcação de todas as vias de comunicação existentes ou projetadas numa faixa de 500 m (quinhentos metros) ao longo do perímetro do terreno, bem como da via de circulação de interesse superlocal mais próxima;
- e) indicação de bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores de porte existentes no sítio;
- f) indicação das construções existentes, linhas de transmissão de energia, adutoras, obras, instalações e serviços de utilidade pública existentes no local ou numa faixa de 500 m (quinhentos metros) ao longo do perímetro do terreno;
- g) indicação do uso predominante a que se destinará o loteamento;
- h) outras indicações que possam interessar à orientação geral do parcelamento, a critério do órgão competente da Prefeitura.

§ 2º - Quando se dispuser a parcelar parte do terreno, ou for proprietário de uma área contígua ao parcelamento em questão, o requerente deverá apresentar as plantas referidas no inciso II abrangendo toda a totalidade do imóvel.

§ 3º - Sempre que se fizer necessário, a critério do órgão competente da Prefeitura, poderá ser exigida a extensão do levantamento altimétrico ao longo do perímetro do terreno até o limite de 50 m (cinquenta metros).

Art. 29 - O encaminhamento de projetos de parcelamento está condicionado à viabilidade de abastecimento de água das áreas parceladas, bem como ao esgotamento das águas pluviais e ao lançamento dos resíduos da rede de esgoto.

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAHU

Estado de São Paulo

Parágrafo único- No caso do abastecimento d'água estar afeto a empresa concessionária fora dos limites de atuação da Prefeitura, é necessário um parecer da concessionária sobre a viabilização.

Art. 30 - A Prefeitura indicará, em seguida, na planta apresentada, as seguintes diretrizes:

I - vias de circulação do sistema viário básico do Município, de modo a permitir o enquadramento e entrosamento do sistema proposto;

II - faixas para escoamento de águas pluviais;

III - reserva, especificação e localização aproximada de áreas institucionais e áreas livres; prevista na Seção 2ª do Capítulo II da presente lei;

IV - indicação da proporção do número de lotes - por zona, conforme o artigo 5º desta lei.

Parágrafo único - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano, durante o qual o requerente deverá apresentar o projeto definitivo.

Seção 2ª Do projeto

Art. 31 - Orientado pelas diretrizes oficiais, consubstanciais na consulta prévia (Capítulo III, Seção 1ª) e dentro do prazo de 1 (um) ano (art.30), o loteador apresentará para a aprovação do parcelamento os seguintes documentos:

I - Título de propriedade do imóvel;

II - Certidões negativas:

- a) dos tributos federais, estaduais e municipais relativas ao imóvel;
- b) das ações reais referentes ao imóvel no período de 10 (dez) anos;
- c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a administração pública.

III - Certidões:

- a) dos cartórios de protestos de título, e nome do loteador pelo período de 10 (dez) anos;
- b) de ações pessoais relativas ao loteador pelo período de 10 (dez) anos;

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAHU
Estado de São Paulo

- c) de ônus reais relativos ao imóvel;
- d) de ações penais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos.

IV - Autorização expressa do credor hipotecário, quando o terreno estiver gravado em hipoteca;

V - O projeto, que deverá ser apresentado em 5 (cinco) vias - uma das quais em papel vegetal - escala 1:1000.

§ 1º - O projeto, assinadas todas as 5 (cinco) cópias por profissional devidamente registrado no CREA e pelo proprietário ou seu representante legal, deverá conter:

I - planta de locação do parcelamento em escala 1:25.000

II - indicação do sistema viário local, os espaços abertos para recreação e usos institucionais e comunitários e suas respectivas áreas;

III - subdivisão das quadras e lotes, com a respectiva numeração, dimensão e áreas;

IV - indicações dos asfamentos exigidos, devidamente cotados;

V - indicação das dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias em curva, bem como outros elementos necessários à sua perfeita definição;

VI - longitudinais e transversais de todas as vias de comunicação e praças nas seguintes escalas: horizontal de 1:1000; vertical de 1:100;

VII - indicações de marcos de alinhamento e nivelamento, localizados nos ângulos ou curvas de vias projetadas, amarradas à referência do nível existente e identificável;

VIII - projeto de pavimentação das vias de comunicação e praças;

IX - projeto da rede de escoamento de águas pluviais, indicando o local de lançamento e forma de prevenção dos efeitos deletérios;

X - projeto de sistema de esgotos sanitários, indicando o local do lançamento de resíduos;

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAHU **Estado de São Paulo**

XI - projeto de distribuição de água potável, indicando a fonte abastecedora e volume;

XII - projeto de iluminação pública;

XIII - projeto de arborização das vias de comunicação;

XIV - indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravem os lotes ou edificações;

XV - memorial descritivo e justificativo do projeto, contendo a relação definitiva das quadras, lotes, arruamentos e respectivas áreas, bem como cronograma de execução das obras ao encargo do loteador descritos nos incisos VIII a XIII;

§ 2º - O nivelamento exigido deverá tomar por base a referência de nível (RN) oficial.

Art. 32 - As plantas e detalhes para aprovação não deverão conter quaisquer outros elementos ou ilustrações além dos abaixo relacionados:

I - todos os elementos relacionados nas alíneas anteriores;

II - indicação do norte verdadeiro e magnético;

III - indicação da área total, da área parcelada, das áreas das vias de circulação, da área reservada para usos públicos e da proporção dos diferentes tipos de lotes;

IV - compromisso contendo os seguintes dizeres, assinado pelo proprietário: " Desde a data da inscrição deste parcelamento no Cartório do Registro de Imóveis, passarão a integrar o domínio da Prefeitura Municipal as áreas destinadas a vias de circulação, praças, jardins e recreação, bem como as destinadas a usos institucionais ou públicos. O processamento de guias de transmissão de propriedade, bem como a concessão de "habite-se" para qualquer construção realizada nos lotes ou em áreas de propriedade privada, ficam condicionados à expedição, por parte da Prefeitura, de certidão de aprovação do parcelamento e de documento de aceitação definitiva das obras a serem realizadas constantes do ato de aprovação do projeto - de parcelamento. Outrossim, ficam caucionados os lotes, que não poderão ser vendidos antes da emissão do documento de aceitação".

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAHU

Estado de São Paulo

Art. 33 - A Prefeitura poderá autorizar a execução por etapas, dos projetos de parcelamento, desde que seja assegurado a cada comprador o pleno uso e gozo dos equipamentos previstos para o parcelamento. Neste caso, o termo de acordo a que se refere o item IV do artigo 32 definirá as áreas correspondentes a cada etapa e as condições de liberação de cada área convencionada.

Seção 3ª

Dos Atos de Aprovação do Projeto e Garantias

Art. 34 - Uma vez aprovado o projeto de parcelamento, serão elaborados e formalizados os seguintes atos:

- I - Termo de Acordo, e
- II - Decreto de Aprovação do Projeto.

Art. 35 - Pela assinatura do Termo de Acordo, o loteador obriga-se a:

I - executar no prazo mínimo de 2 (dois) anos, se, qualquer ônus para a Prefeitura, as seguintes obras:

- a) abertura e terraplanagem das vias de circulação e praças, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento.
- b) meios-fios, guias de pedra ou concreto e calçamento em todas as vias e praças;
- c) valetamento e canalização de águas pluviais;
- d) drenagem, aterros, pontes, pontilhões e bueiros que se fizerem necessários;
- e) arborização do parcelamento, na proporção mínima de 2 (duas) árvores por cada 100 m² de área destinada a uso privado;
- f) construção de jardins, parques, praças e quaisquer outros equipamentos previstos no projeto de parcelamento submetido à Prefeitura, tais como clubes, piscinas, campos e quadras de esportes;
- g) quaisquer outras obras oriundas de atendimento dos dispositivos da presente Lei;
- h) abertura de poços nos casos em que não exista um sistema de abastecimento d'água ou previsão de sua construção no prazo de 2 (dois) anos;

II - facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAHU

Estado de São Paulo

III - não outorgar qualquer escritura definitiva - de venda de lotes, antes de concluídas as obras previstas no inciso I deste artigo, o de cumpridas as demais obrigações impostas por lei ou assumidas no termo de acordo;

IV - fazer constar nos compromissos de compra e venda de lotes as condições de que só poderão receber construções - depois de executadas as obras previstas no inciso I deste artigo;

V - fazer constar das escrituras definitivas ou dos compromissos de compra e venda dos lotes as obrigações dos serviços e obras previstas no inciso I deste artigo;

VI - delimitar e identificar, por intermédio de marcos, cada parcela individualizada.

§ 1º - No caso de projeto de parcelamento a ser executado por etapas, o termo de acordo referido neste artigo deve ainda:

I - definir cada etapa do projeto total de modo a assegurar a cada comprador o pleno uso e gozo dos equipamentos - previstos para o parcelamento;

II - definir o prazo total de execução de todo o projeto; e as áreas e os prazos correspondentes a cada etapa;

III - estabelecer condições especiais, se for o caso, para liberação das áreas correspondentes a cada etapa; e

IV- indicar as áreas dadas em garantia, em proporção com as etapas do projeto.

Art. 36 - O Ato de Aprovação do projeto de parcelamento deverá conter:

I - dados que caracterizem e identifiquem o parcelamento;

II - as condições em que o parcelamento foi aprovado;

III - indicação das áreas destinadas a logradouros, usos institucionais e áreas livres, as quais se incorporam automaticamente ao patrimônio municipal como bens de uso comum, sem ônus de qualquer espécie para a Prefeitura;

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAHU

Estado de São Paulo

IV - indicação das áreas a serem postas em garantia da execução das obras;

V - anexo do qual conste a descrição das obras a serem realizadas e um cronograma de sua execução físico-financeira.

Seção 4ª

Do Registro e da Fiscalização

Art. 37 - Após a lavratura do ato de aprovação, a Prefeitura entregará ao loteador a certidão do loteamento com os seguintes objetivos:

I - lavratura de escritura de hipoteca das áreas postas como garantia de execução das obras indicadas no item IV do artigo 36 desta lei e que devem ser descritas na escritura;

II - registro do loteamento no Cartório do Registro de Imóveis; e

III - emissão do alvará de licença para execução do arruamento, que será averbado no Cartório de Registro de Imóveis, a partir do que se aperfeiçoa a inscrição do loteamento projetado.

Art. 38 - Uma vez realizadas as obras de que se trata o item I do artigo 35, a Prefeitura Municipal, a requerimento do interessado, e após as competentes vistorias, liberará as áreas dadas em garantia.

Parágrafo único - A liberação das áreas postas em garantia não poderá ser parcial, e somente ocorrerá quando todas as obras estiverem realizadas. No caso de projetos de parcelamento a serem realizadas por etapas, a liberação das áreas postas em garantia será feita proporcionalmente a cada área convencionada.

Art. 39 - Caso as obras não tenham sido realizadas no prazo de 2 (dois) anos, a contar da data da aprovação do parcelamento, a Prefeitura poderá:

I - decretar a nulidade do ato de aprovação do projeto;

II - executar as obras por sua conta, cobrando do loteador, por meios administrativos ou judiciais, os custos das obras acrescido de 40% (quarenta por cento) e título de administração.

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAHU

Estado de São Paulo

Parágrafo único - Na imposição de penalidades durante a execução das obras, a fiscalização Municipal observará o que dispõe a legislação aplicável às edificações.

Seção 5ª

Das modificações

Art. 40 - O loteador poderá requerer modificação - total ou parcial do projeto de arruamento ou loteamento aprovado, desde que:

I - sejam obedecidas as normas legais e regulamentares;

II - seja obtida a anuência dos titulares de direito sobre as áreas vendidas ou compromissadas à venda quando for o caso.

CAPÍTULO IV

DOS PARCELAMENTOS IRREGULARES

Art. 41 - A Prefeitura impedirá, ou fará demolir - pelos meios legais, as edificações ou construções em lotes que contravenham esta lei, ou em loteamentos inscritos irregularmente após esta lei, promovendo judicialmente o cancelamento das inscrições irregulares e a responsabilidade civil e criminal dos infratores.

Art. 42 - Os proprietários, compromissários-compradores e compromissários-cessionários, ou seus sucessores, a título singular ou universal, de imóvel pertencente aos loteamentos de que trata esta lei, ficam obrigados à observância das restrições urbanísticas do direito de construir constantes do material e do contrato tipo.

Art. 43 - Os parcelamentos que, na data da publicação desta lei, já tiverem sido iniciados e em acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal, ficam isentos de suas exigências.

Parágrafo único - Os parcelamentos já inscritos, mas não iniciados até a data da publicação desta lei, serão submetidos a um processo de revisão da aprovação segundo os padrões físico-urbanísticos, fixados pelo presente diploma legal.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

ENDEREÇO: RUA PAISSANDÚ, 444 FONE (14) 622-1777 CEP 17201-900
FAX (14) 622-5599 - JAHU - ESTADO DE SÃO PAULO

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAHU **Estado de São Paulo**

Art. 44 - Na zona urbana, enquanto os leitos das ruas e logradouros projetados não foram aceitos pela Prefeitura, na forma desta lei, os seu proprietário será lançado para pagamento de imposto territorial, com relação à área das referidas vias de comunicação e logradouros, como terrenos não edificadas.

Art. 45 - Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha constatar, em relação às medidas dos parcelamentos aprovados.

Art 46 - As infrações da presente lei darão ensejo à cassação do alvará, a embargo administrativo da obra e à aplicação das disposições penais previstas na legislação federal específica.

Art. 47 - Ficam revogadas as leis municipais nºs 1031/65 - 1373/69 - 1748/75 - 1942/78 e 1976/79.

Art. 40 - Esta lei entrará em vigor na data da sua aplicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Jahu,
Em 20 de dezembro de 1984.

131º ano da fundação da Cidade.

OCTÁVIO CELSO PACHECO DE ALMEIDA PRADO,
Prefeitura Municipal de Jahu.

Registrada na Secretaria de
Administração e Serviços Diversos,
Na mesma data.

HENRIQUE PACHECO DE ALMEIDA PRADO
Secretário.