

A ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL E A REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO CLANDESTINO DO SOLO

(1) *Alessandra C. dos SANTOS* e (2) *Ricardo Siloto da SILVA*

(1) Pesquisadora – UFSCar / (2) Professor Adjunto – UFSCar

arq_alesantos@yahoo.com.br / rss@power.ufscar.br

Resumo

O crescimento desordenado das cidades e a ineficácia das políticas públicas habitacionais têm provocado, principalmente no Estado de São Paulo, uma expansão urbana que ultrapassa os limites definidos pela lei do perímetro urbano. Enquanto os loteamentos populares com urbanização precária e os condomínios de alto padrão ocupam vastas áreas rurais, provocando impactos ambientais negativos, a Administração Municipal, geralmente se mostra omissa, não exercendo o seu poder de polícia no momento de implantação destes loteamentos. O presente trabalho tem como objetivo discutir sobre a responsabilidade da Administração Pública Municipal na proliferação e na solução dos loteamentos ilegais. E também, mostrar que apesar da necessidade da busca por soluções para o problema da ilegalidade, dependendo da forma como for conduzida, a regularização fundiária poderá acabar privilegiando os interesses de loteadores e de especuladores, em detrimento da população de baixa renda, a qual necessita de ações que melhore sua qualidade de vida.

Apresentação

Na última década, o déficit habitacional cresceu num ritmo mais acelerado do que o crescimento da população em geral. O problema se concentra cada vez mais nas faixas de renda mais baixa, principalmente naquelas em que a renda não ultrapassa dois salários mínimos. Vários programas públicos de habitação fracassaram no atendimento à população mais carente. E os mecanismos de mercado se mostraram incapazes de oferecer

uma resposta ao problema de falta de habitação dessa camada de poder aquisitivo tão baixo.

O número de domicílios com deficiências urbanas, sanitárias e de infraestrutura é da ordem de 10,2 milhões de moradias. A escassa articulação dos programas habitacionais com os demais componentes das políticas de desenvolvimento urbano e social demonstra que a questão habitacional precisa ser enfrentada de forma articulada com as políticas urbana, fundiária e de saneamento (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2004).

GROISTEIN (2001) no artigo “Metrópole e Expansão Urbana - a persistência de processos *insustentáveis*”, define a “Cidade Clandestina” como uma forma abusiva do crescimento urbano sem controle, que compreende os bairros relegados pela ação pública, a cidade dos pobres e excluídos, a cidade sem infra-estrutura e sem serviços suficientes... “*a cidade ilegal, ainda que legítima*”. E ainda revela, como recorrente, a relação permissiva entre poder público e loteador, permeada pela tolerância à irregularidade e à clandestinidade.

Nos loteamentos ilegais, as pessoas são atraídas a comprarem lotes distantes do centro e desprovidos de equipamentos públicos e de serviços urbanos devido ao longo prazo de pagamento, prestações módicas e até mesmo pela oferta gratuita de material de construção pelos loteadores aos primeiros moradores. Estes, através da autoconstrução e utilizando o seu tempo que deveria ser de descanso aos fins de semana, constroem suas casas sem acompanhamento técnico e utilizando materiais de baixa qualidade, o que acaba por exigir uma manutenção constante dessas construções. E, além disso, essa população ainda termina sendo usada pelos promotores dos loteamentos para pressionar o poder público a oferecer a infra-estrutura e os serviços urbanos.

Desde que seja realizada com seriedade, transparência, participação e de forma tecnicamente correta, a regularização fundiária e a urbanização de favelas têm um papel importante para resgatar a dignidade da população moradora em favelas e loteamentos irregulares (SOUZA, 2006).

Ainda estamos distante de uma solução razoável para essa questão, pois é necessário que se busque melhorar a qualidade de vida dos moradores de assentamentos informais, não resolvendo apenas a falta de documentação comprobatória de propriedade, mas principalmente, resolver o problema da precariedade das moradias e da implantação de infra-estrutura e dos equipamentos públicos necessários.

Introdução

Trataremos aqui sobre um fenômeno recorrente em cidades de pequeno e médio porte do Estado de São Paulo, que são os parcelamentos sem aprovação, implantados fora do perímetro urbano. Não trataremos de invasões em áreas públicas ou privadas, nem de assentamentos em áreas de risco.

Para uma melhor demonstração dos argumentos aqui apresentados, será utilizado como Estudo de Caso o Município São José do Rio Preto, objeto de estudo da dissertação que está sendo desenvolvida pela autora. Por isso, este trabalho inicia-se com um brevíssimo resumo sobre a referida pesquisa.

O município de São José do Rio Preto está localizado no interior do Estado de São Paulo, na região noroeste, exerce grande influência sobre vasta área e é considerado capital regional. Tem uma população aproximada de 400.000 habitantes e possui altos índices de qualidade de vida, comparáveis aos de países desenvolvidos.

Apesar disso, há 108 loteamentos em situação ilegal no município de São José do Rio Preto, implantados nas décadas de 1980 e 1990, praticamente sem infra-estrutura, dispersos por toda zona rural e atualmente conta com uma população estimada em mais de 35.000 habitantes, segundo um levantamento feito pelo INTEP – Instituto Tecnológico de Estudos e Pesquisas, metade atua no mercado informal de trabalho e 87% são das classes “C” e “D”, os quais estão excluídos da “cidade formal”.

A Tabela 01 mostra a expansão dos loteamentos ilegais em comparação com a expansão dos loteamentos habitacionais legalizados de iniciativa privada e pública, nas décadas de 1980 e 1990, no Município de São José do Rio Preto.

Tabela 01 - Loteamentos Ilegais e Legalizados - 1980 a 2000

Loteamentos Habitacionais	Década de 80		Década de 90		1980/2000	
	Área	%	Área	%	Área	%
Privados Legalizados	8.760.879	41	13.398.513	54	22.159.392	48
Públicos	4.748.291	22	2.775.646	11	7.523.937	16
Ilegais	8.020.626	37	8.768.049	35	16.788.675	36
TOTAL	21.529.796	100	24.942.208	100	46.472.004	100

(FONTE: dados obtidos na SEMPLAN)

Nestas décadas, ocorreram várias transformações na organização geral do território, em grande parte, em decorrência de alterações na legislação urbanística, como a reformulação geral da Lei de Zoneamento e Parcelamento do Solo (1984) e o estabelecimento dos vetores de crescimento através da instituição do Plano Diretor de Desenvolvimento – PDD (1992), baseados nas bacias hidrográficas e nos eixos viários.

E também, devido a investimentos em infra-estrutura e equipamentos sociais do Programa Cidades de Porte Médio Nível Nacional; a realização de um ambicioso programa habitacional através da implantação de loteamentos populares infra-estruturados – cerca de 8.800 lotes – por iniciativa da Prefeitura Municipal, na segunda metade da década de 1980; e uma retomada dos investimentos privados na produção de loteamentos na década de 1990.

No desenvolvimento da dissertação intitulada “A Produção Ilegal do Espaço Urbano – Estudo de Caso de São José do Rio Preto”, que no momento encontra-se em fase de conclusão, a partir da análise dos dados levantados e da discussão dos resultados aferidos, aparecem como principais fatores intervenientes: a ineficácia da política pública habitacional, os altos custos para habitar a “cidade formal”, o alto grau de concentração de renda, a quantidade elevada de população com rendas média-baixa e baixa nos loteamentos ilegais, e dificuldades no cumprimento e fiscalização da legislação urbanística.

E os principais problemas encontrados em decorrência da expansão da ilegalidade no município são: exclusão sócio-espacial, impactos ambientais negativos,

fragmentação perante os sistemas de infra-estrutura pública, baixa qualidade habitacional, falta de segurança, dificuldades de acessibilidade e de mobilidade.

O *objetivo* do presente trabalho é discutir sobre a responsabilidade da Administração Pública Municipal na proliferação e na solução dos loteamentos ilegais. E também, mostrar que apesar da necessidade da busca por soluções para o problema da ilegalidade, dependendo da forma como for conduzida, a regularização fundiária poderá acabar privilegiando os interesses dos loteadores e de especuladores em detrimento da população de baixa renda moradora de loteamentos em condições precárias.

O texto está dividido em quatro partes. A primeira parte, chamada de *Política Fundiária*, trata do valor da terra e da dificuldade de acesso a ela por parte da população de baixa renda. Em *Novos Instrumentos do Estatuto da Cidade*, diz respeito ao Estatuto e a tentativa de se não solucionar, ao menos amenizar o problema da informalidade. Em *O Papel da Administração Municipal*, discutiremos a responsabilidade desta em relação à implantação dos loteamentos e o que pode ser efeito por ela para regularização fundiária e urbanística. E por fim, em *O que Regularizar?*, falaremos de alguns pontos que devem ser considerados na decisão de regularizar determinado loteamento, para que se possa atingir o objetivo primordial, que é, melhorar a qualidade de vida da população, e ao mesmo tempo, buscando formas de evitar o incentivo a novas irregularidades.

Política Fundiária

As cidades brasileiras apresentam um território fragmentado e dividido, onde a localização de cada pessoa é determinada por sua classe ou condição social. Esta questão tem início em 1850, com a Lei de Terras, pois até então a riqueza assentava na propriedade sobre o escravo, e com a evolução da nova formação social passaria a constituir-se sobre a terra, em benefício e garantia dos grandes proprietários. Desta forma, segundo BALDEZ (2003), “o acesso à terra foi fechado aos subalternizados, sem que, até hoje, pela ação do Estado se tivesse alguma hora aberto”, e que a luta pela terra é uma

luta contra o capital, por isso, apesar de os embates terem muitas vezes formatação jurídica, seus fundamentos são políticos.

O solo urbano é disputado por inúmeros usos e por isso proporciona-lhe renda assemelhando-se ao capital, porém, este é constituído pela propriedade privada dos meios de produção e gera lucro porque preside, orienta e domina o processo social de produção. O “capital” imobiliário não entra neste processo, pois o espaço não constitui em si um meio de produção, mesmo na agricultura, extração vegetal e mineral, o solo é apenas o objeto de trabalho. O capital imobiliário é um falso capital, pois a *“origem de sua valorização não é a atividade produtiva, mas a monopolização do acesso a uma condição indispensável àquela atividade”* e que geralmente tem-se a impressão de que seu “valor” advém de algumas benfeitorias, pois dificilmente a propriedade imobiliária se apresenta como uma extensão de solo urbano intocada pela mão do homem, quase sempre está desmatada, arruada, cercada e até construída. Mas muitas vezes essas benfeitorias são negligenciáveis, assim como determinadas construções, sendo de importância fundamental a localização (SINGER, 1982).

As vantagens locacionais para habitação são determinadas essencialmente pelo acesso aos serviços urbanos e pelo prestígio social da vizinhança. Quanto mais escassos forem os serviços em relação à demanda, maior será a valorização das poucas áreas bem servidas. O Estado ao subsidiar a reprodução da força de trabalho através de planos de habitação popular, aumenta a oferta de espaço para moradia sem que os serviços acompanhem o mesmo ritmo, isso gera uma valorização dos imóveis em áreas bem servidas, frustrando os objetivos inicialmente propostos.

Em outro momento da história urbana, o crescimento das cidades por meio dos vazios urbanos, fundava-se na ação de pequenos investidores que na falta de outras alternativas, encontravam na terra uma reserva de valor. Com o advento da fase monopolista, quando é criado um sistema financeiro de importância estratégica na viabilização e sustentação de um modelo econômico concentrador, grandes massas de capital passam a circular entre o mercado financeiro e a produção imobiliária. O sistema de incorporação imobiliária passa a ser responsável por importantes transformações urbanas. Por isso o desenvolvimento urbano e a justiça social deve necessariamente passar pela

intervenção do Estado através de uma política fundiária, visto que, o mercado de terras “é o principal mecanismo gerador dos problemas urbanos: dispersão / hiperconcentração, déficit habitacional, crescimento periférico, alto custo dos equipamentos urbanos, etc.” (RIBEIRO, 1997).

Para se ter uma idéia da dificuldade de acesso para população de mais baixa em renda habitar na área urbana regular de Rio Preto, vejamos alguns exemplos que não são obviamente opções de baixo padrão, mas mostra bem à excessiva valorização dos imóveis em toda a cidade. De acordo com a matéria publicada no Jornal Diário da Região (19/11/2006):

“Um imóvel comercial na avenida Faria Lima, que em 1996 valia R\$ 160 mil e era alugado por R\$ 800, atualmente, custa R\$ 800 mil e o preço da locação saltou para R\$ 4,8 mil, um aumento de 500% e 400%, respectivamente. Um apartamento de três dormitórios com 130 m² de área útil nas proximidades da avenida José Munia, que em 1996 valia R\$ 110 mil, hoje é vendido por R\$ 200 mil, valorização de 82%. O aluguel do imóvel passou de R\$ 550 para R\$ 850, uma alta de 54,5%”.

A concentração de renda é uma das maiores razões da disparidade, desigualdade, distribuição desigual e conflitos sociais. São as forças do mercado que muitas vezes interfere nos rumos das políticas de governo, e que controlam e dirigem a distribuição de capital, de acordo com seus interesses e benefícios próprios.

Uma das conseqüências deste processo no ambiente urbano é a formação de assentamentos informais, conjuntos de moradias precárias, sem a mínima condição de habitabilidade, falta de saneamento básico, portanto, sem os requisitos básicos para se ter uma moradia digna. E além disso, nestes lugares concentram-se com mais intensidade a violência e o tráfico de drogas, isso gera nos moradores dos assentamentos informais um sentimento de inferioridade moral e social, e principalmente um sentimento de insegurança.

Novos Instrumentos do Estatuto da Cidade

No intuito de dotar o Poder Público de instrumentos adequados para combater os processos especulativos presentes nos centros urbanos, foi elaborado ainda na década de 1970, o projeto de lei de desenvolvimento urbano, que em 1983 se transforma em PL 775/83, porém, devido à lentidão dos debates na Câmara e com o início do debate em torno da nova Constituição, muitas propostas passam a ser formuladas para a elaboração de um capítulo referente à política urbana.

Destacou-se a proposta elaborada pelo Movimento Nacional da Reforma Urbana – entidade constituída por representações de movimentos populares, ONG’s, Universidades e entidades de representação técnico-profissionais – baseada em alguns princípios gerais, como: obrigação do Estado assegurar os direitos urbanos de todos os cidadãos; submissão da propriedade à sua função social; gestão democrática da cidade; e o direito à cidade. Algumas propostas apresentadas pelo MNRU foram incorporadas ao texto Constitucional.

O princípio do direito à cidade almeja um modelo mais igualitário de vida urbana dentro de uma visão de cidade como produto histórico e fruto do trabalho coletivo. Pressupõe a adoção de uma política redistributiva que inverta prioridades relativas aos investimentos públicos e se traduz na garantia de acesso de toda a população aos benefícios da urbanização.

A Lei Federal 10.257/2001, o Estatuto da Cidade, incorpora as principais propostas defendidas pelos movimentos populares durante décadas, contém alguns instrumentos experimentados em algumas administrações progressistas da década de 1990, e regulamenta o art. 182 da Constituição Federal. Porém, alguns autores questionam qual a real possibilidade de aplicação do Estatuto, considerando o tempo levado até sua aprovação e as alterações ocorridas no período. Segundo Ribeiro e Cardoso (2003):

“Neste período, consolidou-se um circuito de acumulação urbana, formado por capitais mercantis e patrimoniais cujas condições de reprodução se ligam com os diversos tipos de lucros e rendas auferidos com as diferenças de qualidade de vida entre as áreas apropriadas pelos que têm o poder de (auto) segregação e o conjunto da cidade formado por um habitat precário em termos de condições construtivas, localização e acesso aos serviços urbanos essenciais à vida na cidade”.

O Estatuto apresenta quatro dimensões fundamentais: consolida a noção de função social da propriedade e da cidade como marco jurídico-político, regulamenta e cria instrumentos urbanísticos com o propósito de promover uma ordem urbana socialmente justa e incluyente; aponta processos político-jurídicos para a gestão democrática das cidades, e propõe instrumentos para a regularização fundiária dos assentamentos informais, de forma a auxiliar na garantia do direito social de moradia (ROLNIK [et al], 2006).

Essa lei pode ter um papel importante para tirar da ilegalidade grande parte da população que hoje vive em favelas e loteamentos ilegais. Porém, tudo dependerá da aplicação destes instrumentos e da participação da sociedade na construção de uma cidade mais justa. Segundo Rodrigues (2005), *“o estatuto não resolve, nem elimina os conflitos, mas os retira da sombra, reconhece o predomínio da população urbana e a falta de acesso da maioria aos padrões de urbanidade vigentes”*.

Papel da Administração Municipal

De acordo com a Lei Federal nº 6.766 /79, alterada pela Lei nº 9.785/99, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo, constitui-se em crime contra a Administração Pública, efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente ou em desacordo com as disposições previstas em lei ou em normas pertinentes. A pena estabelecida é reclusão de 1 a 4 anos, e multa de 5 a 50 vezes o salário mínimo vigente. Apesar disso, nenhum dos responsáveis pelos mais de 100 loteamentos da cidade, foi punido.

Um dos pontos questionados seria a responsabilidade da Administração Pública Municipal na proliferação dos loteamentos ilegais, por não ter exercido seu poder de polícia no momento de implantação desses loteamentos. Segundo Costa (2005):

“O poder de polícia municipal deve ser entendido como o conjunto de intervenções administrativas, restringindo direitos e liberdades dos munícipes, em favor dos interesses da coletividade. Tal poder não se presta para suprimir a cidadania local, mas reduzir os interesses individuais em prol da coletividade”.

Somente em 1998 a Prefeitura de Rio Preto deu início às propostas de ações civis públicas contra os empreendedores responsáveis pelos loteamentos clandestinos, que atualmente totalizam 73 ações. Também, correm na justiça mais 20 ações civis públicas que foram elaboradas pelo Ministério Público, que pedem a regularização dos loteamentos ou a restituição das glebas de terra na condição anterior ao parcelamento do solo.

Muitos desses parcelamentos são destinados à moradia da população de baixa renda, que entre outros problemas, o mais grave é o consumo de água contaminada. Mas, deve-se atentar para a presença não rara de “condomínios” de alto padrão, ocupando inclusive áreas de preservação como a beira de córregos, por motivo de lazer. E que de acordo com o Estatuto da Cidade – Lei Federal 10.257/01:

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais.

Os instrumentos utilizados para a regularização de loteamentos irregulares e clandestinos são leis municipais de regularização e a Lei 6.766/79. Dessa forma, poderia-se realizar a regularização do loteamento e posterior titulação dos lotes, assumidos pelo município, sem prejuízo de ação regressiva contra o loteador. Mas, muitos desses loteamentos estão em nome de “laranjas”, e a prefeitura alega não ter condições de bancar a regularização de todos eles.

Já que vários núcleos habitacionais de interesse social foram implantados sem o devido licenciamento dos órgãos estadual e municipal competentes, e que no momento, estes já têm sua ocupação consolidada, tenta-se resolver o problema através da regularização fundiária, que é entendida como:

“ processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídico, físico e social, que objetiva legalizar a permanência de populações moradoras de áreas urbanas ocupadas irregularmente para fins de habitação, implicando melhorias no

ambiente urbano do assentamento, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária” (ALFONSIN, 1997).

Baseado na Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001, o Estatuto da Cidade, no artigo 2o, inciso III, que determina, dentre outros preceitos, a cooperação entre os governos no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social, o Governo do Estado de São Paulo baixou o Decreto 48.340, de 18 de dezembro de 2003, instituindo o “PRÓ-LAR REGULARIZAÇÃO”, com o intuito de aprimorar os mecanismos para regularização de Núcleos Habitacionais de Interesse Social no Estado, visando a diminuir o déficit habitacional da população de baixa renda e a necessidade de atuar nas aglomerações de habitações subnormais.

Com a finalidade de estabelecer uma cooperação técnica entre as duas esferas de administração para a execução do programa, foi aprovada a Lei Municipal 9.707, de 29 de Setembro de 2006, autorizando o Município de São José do Rio Preto a firmar convênio com o Estado de São Paulo por meio da Secretaria de Estado da Habitação, com o propósito de adequar e regularizar os loteamentos não regularizados ou clandestinos e de aglomerados humanos que se enquadrem nas especificidades do programa.

Além da criação do Departamento de Regularização, a aprovação do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de São José do Rio Preto, em 6 de Outubro de 2006, é mais uma importante ferramenta para trabalhar a questão da ilegalidade na cidade. No momento, não há como prever como isso se dará na prática. Mas de qualquer forma, já é um grande avanço, a municipalidade assumir a existência desses loteamentos e enquadrá-los nas denominadas Áreas de Especial Interesse Social – AEIS. A Figura 01 é o mapa anexo do Plano Diretor, mostrando a delimitação dessas AEIS e a forma como esses loteamentos ocupam todo o território.

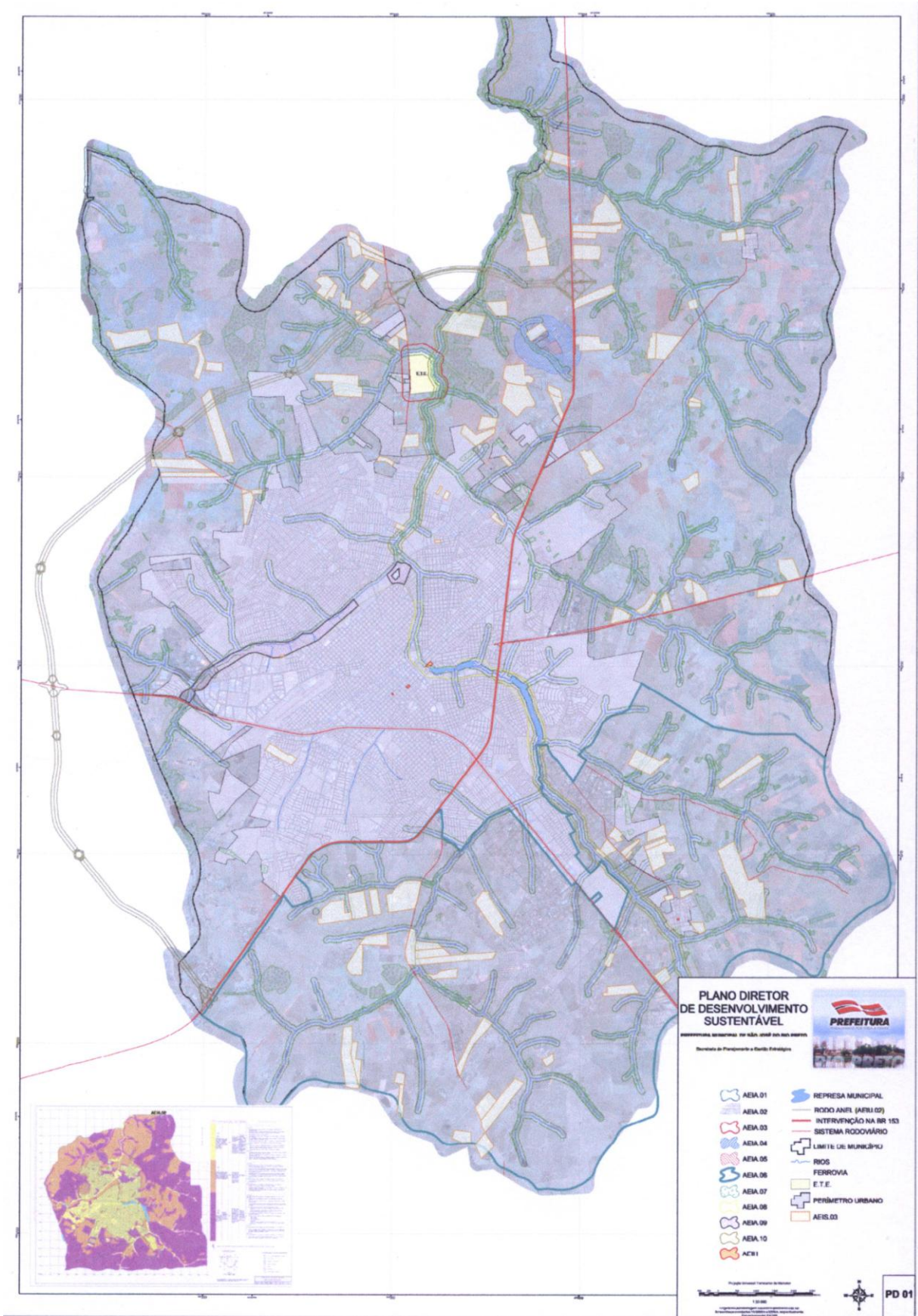


Figura 01 – Mapa do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável

O Que Regularizar?

Segundo Smolka (2003), os preços excessivamente elevados dos terrenos contribuem efetivamente para a persistência da informalidade, a qual é causa e efeito da pobreza. E por outro lado, as políticas de regularização que geralmente são caracterizadas por ações curativas e parciais podem contribuir para o agravamento do problema. E coloca uma importante questão: como regularizar, sem alimentar o círculo vicioso da irregularidade?

Bueno (2003) em sua tese de doutorado sobre a expansão urbana de São José do Rio Preto, através de entrevistas com moradores dos loteamentos ilegais, encontrou a seguinte situação: os moradores em geral, e principalmente as pessoas mais simples priorizam o saneamento em suas reivindicações, ficando para segundo plano a escritura. E um fato interessante: é nos loteamentos de alto padrão onde se encontra uma maior discordância em ter que “doar terras para a Prefeitura” para ter que regularizar. Em um loteamento mais pobre, em que não aparece nem mesmo o nome do loteador, e sim de um “laranja”, uma moradora diz:

“Aqui, é contrário da cidade. O bairro pobre da periferia mais longe da cidade, no começo é igual aqui. Não tem água, esgoto, asfalto e escola. Com o tempo lá vai chegando tudo e virando cidade também. Aqui, os terrenos que foram vendidos como ‘chacrinhas’ vão sendo sub-divididos, estão enchendo de gente, muito mato, sujeira e sem nenhum apoio. A gente olha para a frente e percebe que pode ficar bem pior”.

Este relato mostra que independente da classe social, os moradores dos loteamentos ilegais desejam ter a mesma infra-estrutura encontrada na cidade “formal”. E também, mostra a falta de respeito com a coletividade por parte algumas pessoas de maior poder aquisitivo, as quais teriam condições de morar na área urbana legal e respeitar a legislação urbanística e ambiental.

Ao contrário dos moradores de assentamentos resultantes de invasão de área pública ou privada, os quais se sentem inseguros em relação à posse, nos loteamentos ilegais, a situação é outra, devido ao fato de terem pagado pelo lote.

Há basicamente dois tipos de compradores desses lotes: de um lado aqueles que compraram para investir, os quais, ou deixam os lotes desocupados na expectativa de uma futura valorização após a regularização, ou quando usam é para lazer de final de semana, ocupando inclusive as áreas de preservação permanente. E de outro lado, aqueles com dificuldades no acesso a um lote regular urbanizado. Este último acaba sendo usado para forçar o poder público a regularizar e implantar as obras necessárias, levando à valorização dos lotes.

Situação comprovada pelo levantamento sócio-econômico realizado pelo INTEP, o qual mostra, que após quase vinte anos do início da implantação desses loteamentos apenas 66,74% dos lotes estão ocupados, e destes 89,29% tem uso residencial e 70% dos moradores tem renda de até três salários mínimos.

Houve, por parte da Câmara Municipal de Vereadores, a tentativa de aprovação da Lei Complementar 200, de sete de dezembro de 2004, a qual regularizava de uma só vez todos os loteamentos existentes na cidade, sem considerar a situação econômica dos moradores e desrespeitando inclusive as leis ambientais. Mas, no dia 28 de abril o Tribunal de Justiça suspendeu a referida lei, por ação direta de inconstitucionalidade.

Conclusão

No caso do Município de São José do Rio Preto, nitidamente, além da omissão por parte da Administração Pública Municipal, há também o envolvimento do Executivo de algumas gestões, de alguns membros do Legislativo e também de alguns funcionários da Prefeitura. Primeiramente, a omissão é mostrada pela proporção tomada pelos loteamentos ilegais no município, pois com mais de uma centena deles não há como não tomar conhecimento do fato. E em segundo, comprovado pelo grande número de processos na justiça envolvendo pessoas dos mais diversos cargos.

E em relação à atitude a ser tomada em relação aos loteamentos ilegais e às possíveis regularizações fundiárias e urbanísticas, destaca-se, a necessidade de uma avaliação criteriosa caso a caso, considerando a situação do parcelamento e de seus habitantes. Pois é preciso que sejam tomadas as providências necessárias para amenizar a situação de precariedade que vive os moradores de parte desses loteamentos.

E principalmente, é preciso, seriedade e responsabilidade na gestão urbana, evitando que esse problema seja usado para atingir interesses eleitoreiros, seja na Câmara, seja no executivo. A fim de impedir que os loteadores, os quais na maioria dos casos seu nome nem aparece nos documentos, escondendo-se atrás de “laranjas”, obtenham um lucro fácil e transfiram aos cofres públicos uma obrigação que era sua: os gastos para implantação de infra-estrutura.

Referências Bibliográficas

- ALFONSIN, Betânia de Moraes. *Direito à Moradia – Instrumentos e Experiências de Regularização Fundiária nas Cidades Brasileiras*. Observatório de Políticas Urbanas, FASE / IPPUR: Rio de Janeiro, 1997.
- BALDEZ, Miguel Lanzellotti. “A Luta pela Terra Urbana” (in) RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. & CARDOSO, Adauto Lucio (org) *Reforma Urbana e Gestão Democrática: promessas de desafios da Cidade*. Rio de Janeiro: Revan: FASE, 2003.
- BUENO, José Carlos de Lima. *A expansão física de São José do Rio Preto – 1980 a 2000*. São Paulo: (Tese de Doutorado) FAU-USP, 2003.
- COSTA, Nery Nelson. *Direito Municipal Brasileiro*. 3.ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2005.
- FERNANDES, Edésio & ALFONSIN, Betânia (coord.) *A Lei e a Ilegalidade na Produção do Espaço Urbano*. Belo Horizonte: Del Rey, 2003.
- GROSTEIN, Mara Dora. *Metrópole e Expansão Urbana: a persistência de processos insustentáveis*. São Paulo em Perspectiva, jan./mar., 2001. vol. 15, n. 1, p. 13-19.
- INSTITUTO PÓLIS. *Regularização da Terra e da Moradia – O que é e como implementar*. São Paulo: Instituto Polis/CEF, 2002.

- LEAL, Rogério Gesta. *Direito Urbanístico – Condições e possibilidades da Constituição do Espaço Urbano*. Rio de Janeiro: Renovar, 2003.
- MARICATO, Ermínia. *Urbanismo na periferia do mundo globalizado: metrópoles brasileiras*. São Paulo em Perspectiva, oct./dic., 2000, vol.14, n.4, p.21-33.
- RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. & CARDOSO, Adauto Lucio (org) *Reforma Urbana e Gestão Democrática: promessas de desafios da Cidade*. Rio de Janeiro: Revan: FASE, 2003.
- RODRIGUES, Arlete Moysés. *Moradia nas Cidades Brasileiras*. 10.ed. São Paulo: Contexto, 2003. (Repensando a Geografia)
- ROLNIK, Raquel. *Exclusão Territorial e Violência*. São Paulo em Perspectiva. 1999, vol. 13, n. 4, p. 100-111
- ROLNIK, Raquel [et al]. *Regularização Fundiária de Assentamentos Informais Urbanos*. Belo Horizonte: PUC Minas Virtual, 2006.
- SOUZA, Marcelo Lopes de. *Mudar a Cidade – Uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos*. 4. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006.
- SINGER, Paul. “O uso do solo urbano na economia capitalista” (in) MARICATO, Ermínia. *A Produção Capitalista da Casa (e da Cidade) no Brasil Industrial*. 2ed. São Paulo: Editora Alfa-Omega, 1982.
- SMOLKA, Martim O. “Regularização da Ocupação do Solo Urbano: a solução que é parte do problema, o problema que é parte da solução” (in) FERNANDES, Edésio & ALFONSIN, Betânia (coord.) *A Lei e a Ilegalidade na Produção do Espaço Urbano*. Belo Horizonte: Del Rey, 2003.

Legislações e Outras Publicações

Decreto Estadual nº 48.340/03 – PRÓ LAR REGULARIZAÇÃO – Programa Estadual de Regularização de Núcleos Habitacionais de Interesse Social

Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Estatuto da Cidade.

Lei Federal nº 6.766/79, alterada pela Lei nº 9.785/99, dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano.

Lei Municipal nº 224, de 6 de outubro de 2006. Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de São José do Rio Preto.

Jornal Diário da Região (matéria publicada em 19/11/2006)