

**DISSERTAÇÃO APRESENTADA NO CURSO DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO
DA UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA COMO REQUISITO À
OBTENÇÃO DO TÍTULO DE MESTRE EM CIÊNCIAS HUMANAS -
ESPECIALIDADE DIREITO**

**REGULARIZAÇÃO DE TERRAS PÚBLICAS IRREGULARMENTE
OCUPADAS:
ESTUDO DE CASO NO MUNICÍPIO
DE HERVAL D'OESTE/SC**

RICARDO JOSÉ NODARI

Orientador: Prof. Dr. José Isaac Pilati

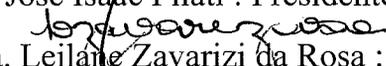
**Florianópolis-SC
1999**

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS
CURSO DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO

A dissertação: Regularização de Terras Públicas Irregularmente Ocupadas - Estudo de caso no Município de Herval d'Oeste /SC, elaborada por Ricardo José Nodari e aprovada por todos os membros da Banca Examinadora, foi julgada adequada para a obtenção do título de Mestre em Direito.

Florianópolis, 13 de setembro de 1999.

BANCA EXAMINADORA:


Dr. José Isaac Pilati : Presidente

Dra. Leilane Zavarizi da Rosa : Membro

Dr. Antonio Carlos Wolkmer : Membro

Professor orientador: José Isaac Pilati

Coordenador do curso: Prof. Dr. Ubaldo César Balhazar



"A aprovação do presente trabalho acadêmico não significa o endosso do professor orientador, da Banca Examinadora e do CPGD/UFSC à ideologia que o fundamenta ou nele é exposta".

AGRADECIMENTOS

Agradeço todas as pessoas que de qualquer forma colaboraram para a realização do presente trabalho.

São muitas, porém, diante da impossibilidade de mensurar, com exatidão, qual a participação de cada uma delas agradeço de forma genérica.

Ao contrário do que possa parecer esta forma de agradecimento se preocupa mais no sentido de não cometer imperfeições ou ainda , o que seria pior, torna-se fragrantemente incompleta.

Apenas, reservo-me o direito de agradecer as Instituições Universitárias, UFSC e UNOESC, que me oportunizaram concluir minhas duas graduações, respectivamente, Farmácia e Bioquímica e Ciências Jurídicas, e que por uma feliz coincidência de forma conveniente possibilitaram a realização deste curso de Mestrado.

Para não cometer um erro capital, devo, de forma singela e fraternal, reconhecer o trabalho de duas pessoas que me auxiliaram no seio familiar, meu Pai Rudy, verdadeiramente a minha locomotiva por todos estes anos, e minha esposa Tânia Maria, antes de tudo minha amiga.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	9
1 A OCUPAÇÃO DO TERRITÓRIO NO BRASIL E EM SANTA CATARINA	14
1.1 Breve histórico.....	14
1.2 Diagnóstico da situação urbana, fundiária e habitacional no país.....	19
1.2.2 As condições habitacionais da família trabalhadora: do campo à cidade	26
1.2.3 Déficit habitacional	29
1.3 Ocupações irregulares no Município de Herval d'Oeste	32
1.3.1 Histórico	32
1.3.2 Situação Geográfica	33
1.3.3 Da Ocupação	34
1.3.4 Das Terras	37
1.3.5 Da População de Ocupantes	39
1.3.6 Proposta de Reassentamento (Bairro Rupp - “Fundo”)	43
2 LEGISLAÇÃO PERTINENTE	45
2.1 Sobre a Posse	46
2.2 Sobre a Propriedade	51
2.3 A Propriedade Pública	55
2.4 Controle do Parcelamento e do Solo Urbano LEI N° 6766/79	67
2.5 As Regras Locais: Lei Orgânica, Plano Diretor e demais Leis Municipais ...	69
2.6 A Função Social da Propriedade na Constituição de 1998	71
2.7 O Alcance da Função Social da Propriedade	74
3 ASPECTOS JURÍDICOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	77
3.1 Direito real de posse	87
3.2 Destino das áreas de Propriedade Pública ocupadas de forma irregular	89
3.2.1 Doação por parte da Administração Pública dos terrenos aos habitantes (favelados)	90
3.2.2 Transferência da propriedade aos habitantes através de contratos de compra e venda	91
3.2.3 Concessão do direito real de uso (CDRU)	92
3.2.4 Desafetação	97
3.3 Transferência da Propriedade Privada ocupada de forma irregular	98
3.3.1 Usucapião	98
3.3.2 Usucapião especial	100
3.3.3 Desapropriação	102

3.3.4 Desapropriação Ordinária e Extraordinária	103
3.3.5 Imissão provisória na posse	105
3.3.6 Sistema viário	105
3.3.7 Desapropriação das áreas necessárias para o assentamento das famílias removidas	105
3.3.8 Dação em pagamento	106
4 LOTEAMENTO RUPP EM HERVAL D'OESTE – SC: Da Ocupação Irregular à Regularização	108
4.1 Proposta de Regulamentação	111
4.2 Ação Social	113
4.3 Regularização Fundiária	115
4.4 Processo de Parcelamento do Solo	117
4.5 Processo de Licitação para Outorga de Imóveis Públicos	118
4.6 Dispensa de Licitação para a Outorga	119
CONSIDERAÇÕES FINAIS	125
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	130
ANEXOS	136

RESUMO

O objeto da presente dissertação é analisar a possibilidade jurídica de regularização das terras públicas ocupadas para o fim habitacional. É inegável que o problema da ocupação desordenada do solo urbano no Brasil, e também na região aqui estudada, é derivado de vários outros fatores, inclusive o histórico, onde se verifica que a relação desigual na possibilidade de se obter a propriedade de bens imóveis, mesmo aqueles destinados para à habitação.

Entende-se por ocupação de terras públicas a posse que acontece sem qualquer autorização legal. O problema habitacional, apresentado nesta oportunidade, é o que se origina das ocupações clandestinas e se transforma nos aglomerados sociais denominados “Favelas”, especificamente aqui o tema é desenvolvido nas ocupações ocorridas nas terras, ou terrenos, pertencentes ao Poder Público Municipal.

O instituto da posse, quando esta ocorre em terras de propriedade particular, pode gerar o direito de usucapir, o que é vetado constitucionalmente em se tratando de terras públicas. A transmissão da propriedade pública para os ocupantes foi aqui discutida dentro da legislação vigente, com um enfoque à questão social da propriedade.

Diante da impossibilidade de fazer uso do Instituto do Usucapião, para propiciar a referida transferência da propriedade das terras ocupadas, foram apresentadas alternativas legais com o objetivo de regularizar esta conturbada situação social.

O direito de morar, inerente a pessoa humana e considerado fundamental nos processos de estabilização social e também uma das responsabilidades do Estado, é aqui estudado na forma comparativa entre aplicações de lei com eficácia em vários município do Brasil, recebendo maior ênfase o Município de Herval d'Oeste – SC.

O tema habitacional se reveste de grande importância, tanto é assim que no mundo globalizado vem recebendo atenção especial, inclusive a Conferência Mundial da ONU, denominada *Habitat II*, que dedicou a edição do ano de 1997 para a análise desta deficiência social, concita aos Estados a procurarem soluções satisfatórias a questão, conforme ficou expresso no Relatório Final deste encontro.

ABSTRACT

The aim of this dissertation is to make an analysis of the legal possibility in regularize public lands used for housing programs. It is incontestable that the disarranged occupation problem of the urban lands in Brazil, and also in this specific area we're studying is a result of several factors, included the historical ones, where we can see that the disproportional report while the possibility to obtain some landed properties, even those ones destined for housing programs.

The property of public territories without any legal authorization is understood as an occupation. The housing problem which is shown in this opportunity, is that one arising from illegal occupations that become in social agglomerations called "slums", and in this study we show down the problem of illegal occupation in lands which belong to the municipal power.

The property institution, when it occurs in particular accuracy, can acquire the right of make the usucapian, what is forbidden in the Brazilian Constitution for public areas. The transmission of public properties for the users was discussed here according to the law in vigour, focusing to the social point of property.

Dealing with the impossibility of using the usucapian institution to make the transmission of property in occupied lands, as we told previously, legal alternatives were shown with the aim of regularize this troubled social situation.

The living right, which is inherent to each person is considered primordial in the social stabilization process and it's also one of the State duties, is studied here in a comparative way among many Brazilian cities, with emphasis to Herval d'Oeste city, in the state of Santa Catarina, where the law is applied with efficiency.

The housing theme is reveded of such a great importance that in our globalized world it's been receiving a special attention, adding the ONU's world conference, called *Habitat II*, which dedicated its 1997 edition focusing this social lack, stired up the States to search for efficient solutions for this problem, according to its Final Report.

INTRODUÇÃO

A estrutura formalista e impositiva do nosso Direito tende a perder muito de sua eficácia, em face do universo complexo e dinâmico das sociedades atuais, que passam por profundas contradições e por instabilidades que refletem crise de legitimidade (tanto na produção das normas, como na aplicação da justiça). Em momentos históricos, como na atualidade, o Direito estatal é forçado a assimilar, para além de suas fontes formais, outras manifestações de juridicidade, que o estudioso não pode desconsiderar.

De fato, a busca de formas alternativas de juridicidade para a nossa sociedade é um fenômeno cada vez mais presente, o que é demonstrado por práticas sociais insurgentes que objetivam a satisfação de necessidades essenciais.

Tais alternativas, de aparente ilegalidade, pode-se dizer, não negam o Direito formal estabelecido, mas pretendem que a partir dele se atinjam o progresso e a justiça social. Vale dizer, fazem pensar que os sistemas estabelecidos não se apresentam como uma ordem imutável colocada além do controle dos homens mas a seu serviço.

Observa-se, no Brasil, a propósito desse assunto, a partir de 1945, uma expansão populacional sem precedentes, acompanhada de intensa migração do meio rural para o meio urbano. Isso determinou o crescimento das cidades, sem a contrapartida de condições estruturais para absorver essa demanda. A pobreza cresceu e os problemas sociais agudizaram-se em proporção direta.

A manifestação da pobreza urbana é particularmente evidente no crescimento de favelas, de bairros sem moradia adequada ou suprimento de água e saneamento. Nestes locais, aparecem restrições severas nas condições de moradia e a população não aproveita os serviços e benefícios sociais.

O Brasil padece do problema, uma vez que se urbanizou rapidamente, sem que as cidades conseguissem absorver, adequadamente, a demanda de seus novos moradores. Falta infra-estrutura para fornecer as condições de vida dignas para todos os seus habitantes, a começar pelo emprego da força produtiva de trabalho. Além disso, a maior parte da mão-de-obra empregada vive o dilema de estar alijada do acesso aos bens móveis e imóveis indispensáveis a uma vida digna.

No que tange, particularmente, à habitação, pode-se afirmar que uma camada majoritária não tem acesso à terra urbana pela via normal, da aquisição por compra e venda.

Ora, como todo o ser humano necessita de abrigo e teto, surgiram, nos centros urbanos, soluções práticas e improvisadas para o problema da habitação entre as camadas populares. Tais medidas, usualmente destoam da precisão do ordenamento jurídico, notadamente, no que concerne ao direito de propriedade e de posse. As invasões de terrenos públicos e particulares com finalidade de moradia e os loteamentos periféricos (sem infra-estrutura mínima) constituem a solução popular encontrada para resolver o problema habitacional.

A tal ponto chegou a situação que se pode afirmar que o direito urbano de propriedade pode entrar em colapso e a ordem legal está sendo desafiada pela necessidade de assentamento urbano e de justiça social.

O presente estudo se dirigirá a essa realidade, perquirindo a possibilidade de assentamento dessa população, ante os ditames da estrutura jurídica reinante, especialmente o preceito constitucional da *Função Social da Propriedade*.

Assim, se a Carta Magna de 1988 coloca como imperativo constitucional a função social da propriedade urbana, isso reabre possibilidade à discussão do direito de propriedade, no sentido de melhor adequá-lo às necessidades sociais do Brasil contemporâneo.

Nesse sentido, várias cidades, de maior ou menor porte, têm desenvolvido programas de regularização jurídica e urbanística das áreas ocupadas. É o caso, por exemplo, do Município de Herval d'Oeste, situado no interior de Santa Catarina, que conseguiu legalizar a posse de terras públicas ocupadas na zona urbana, e que será exatamente o objeto deste estudo.

O método utilizado é o indutivo, pois que, a partir da realidade constatada se procurará levantar os problemas e as soluções. A pesquisa é bibliográfica, basicamente, além do exame de documentos públicos, projetos e legislação pertinentes.

Os levantamentos realizados, previamente ao trabalho, dão conta da existência de ocupações irregulares, tanto em terrenos particulares como em terrenos públicos, na cidade. Este estudo focaliza, especialmente, as ocupações que acontecem em terrenos públicos, aparentemente sem solução legal, eis que institutos como o usucapião e a doação direta não são cogitáveis nesse caso.

Por outro lado, a possibilidade de legalização das terras ocupadas encontra óbices na legislação do parcelamento do solo urbano, que regulamenta os loteamentos, sem falar na legislação ambiental (devido a localização das ocupações). Apesar dessas circunstâncias, o presente estudo vai tentar buscar alternativas de solução e regularização das terras assim ocupadas.

O plano de desenvolvimento da dissertação está lançado em cinco capítulos.

No primeiro, busca-se identificar a causa geral da formação de aglomerados urbanos irregulares. Parte-se de um resgate histórico, desde o início da

ocupação das terras brasileiras, até a situação atual, bem como, notadamente o caso do Vale do Rio do Peixe, e o Município de Herval d'Oeste, objeto deste trabalho.

È traçado um rápido diagnóstico da questão fundiária e habitacional, no Brasil, para enfocar, especificamente o Meio Oeste catarinense e a cidade de Herval d'Oeste.

No segundo capítulo é reservado à legislação pertinente ao tema, com o estudo detalhado dos vários institutos que se relacionam à possibilidade da regularização das ocupações. É fundamental para o entendimento *lato sensu* das ocupações, por exemplo, o estudo da Posse, confrontando seus conceitos doutrinários, nas diversas modalidades.

Entretanto, o estudo busca, fundamentalmente, analisar a regularização como exercício de Transferência da Propriedade, uma vez que a posse constitui uma situação fática, indiscutivelmente. Nesse enfoque, a inclusão e o destaque da Propriedade Pública é de fundamental importância, pois no presente estudo, que não deixa de ser um estudo de caso, será tratada a possibilidade de regularização e regulamentação das terras públicas ocupadas de forma irregular no Município de Herval d'Oeste.

O terceiro capítulo trata de questões práticas da aplicação da legislação vigente a casos de ocupação irregular. Utilizando-se de exemplos de aplicação efetiva dos ditames legais das regularizações ocorridas em alguns estados e cidades brasileiras, pretende-se demonstrar a viabilidade, tanto nas ocupações ocorridas em propriedades privadas, quanto em propriedade pública.

O quarto capítulo analisa-se a proposta de regularização no Município de Herval d'Oeste, tendo como objeto específico o projeto piloto implantado no Bairro José Rupp.

O tema reveste-se de singular importância, considerando tratar-se de uma opção habitacional que preocupa as autoridades em todo o mundo, eis que

motivou a realização da Conferência Mundial da Organização das Nações Unidas, denominada “Habitat II”, em junho de 1996, em Istambul, na Turquia. Tem-se pela frente um desafio à própria condição humana e aos princípios de igualdade e de justiça, que devem ser preservados em qualquer sociedade.

1 A OCUPAÇÃO DO TERRITÓRIO NO BRASIL E EM SANTA CATARINA

1.1 Breve histórico

A estrutura fundiária brasileira nasceu sob o signo da grande propriedade rural, o latifúndio. Algumas décadas após o descobrimento e depois de uma primeira fase caracterizada pelo escambo com os índios, foi instituído o sistema de capitanias hereditárias, entregues a donatários designados pelo rei de Portugal. O Brasil foi dividido em 12 capitanias, imensas áreas de terras, concedidas a senhores vinculados à Coroa.

Por contingências do mercado mundial e da relação colonial, prevaleceu o cultivo de um só produto - a monocultura da cana-de-açúcar - que se desenvolveu com base na exploração da mão-de-obra escrava trazida da África. Este foi o quadro que dominou a economia brasileira durante três séculos: a grande propriedade na mão dos amigos do rei, o regime escravocrata e a monocultura voltada à exportação.

A independência do Brasil, em 1822, trouxe um breve período em que, por falta de legislação sobre a posse da terra, homens livres ocuparam modestas áreas de terras devolutas. O número de posseiros, porém, foi pequeno e não chegou a mudar o perfil da estrutura agrária do país, que continuava baseada no latifúndio de monocultura - nessa época, o do café - ainda explorado com mão-de-obra escrava e também voltado para o mercado mundial.

De acordo com Ribeiro (1977), em 1850, com a chamada Lei de Terras, as elites escravocratas fecharam a fronteira agrícola, estabelecendo que a posse de terras públicas somente seria permitida mediante pagamento de alta soma em dinheiro. A nova legislação impediu o acesso à terra dos brancos e mulatos pobres, dos negros e dos imigrantes europeus, que começavam a desembarcar no Brasil.

Segundo a obra de Spalding (1992), o fim do tráfico de escravos para o Brasil, em 1851, provocou um desembarque maciço de imigrantes europeus no país. As oligarquias brasileiras precisavam de mão-de-obra barata, para substituir o braço escravo, nas plantações de café do Sudeste. Melhor sorte tiveram os europeus que haviam chegado algumas décadas antes, no sul do Brasil. À época, a necessidade do regime imperial brasileiro era a de povoar o território da fronteira sul do país, caracterizado por grandes vazios populacionais, constantemente ameaçado por invasões dos países vizinhos (Uruguai e Argentina) e o extremo sul (Rio Grande do Sul) que se havia declarado independente do Brasil, durante Revolução Farroupilha, que durou dez anos (1835/45) e na qual os separatistas foram derrotados. Porém, antes de debelado o processo revolucionário, o General Bento Gonçalves da Silva, chefe farroupilha, chegou a ser eleito presidente da efêmera República Rio-grandense, também chamada “República de Piratini”

No sul, os imigrantes europeus receberam lotes médios de terra e a maioria progrediu. Essa é uma das características de povoamento que explicam o fato de o Estado do Rio Grande do Sul ser mais equilibrado do que os demais, no que se refere à estrutura fundiária e à utilização da terra, praticamente sem latifúndios improdutivos e quase sem problemas de definição de títulos de propriedade.

A vinda dos imigrantes europeus para o Brasil não resolveu somente as dificuldades de ocupação do território ao sul e de carência de mão-de-obra barata dos grandes proprietários do sudeste. Foi, também, parte da solução que a Europa

encontrou para seu problema de excedentes. Conforme o periódico jornalístico Estado de São Paulo (1999), a modernização dos meios de produção, no século XIX, transformou grandes contingentes de trabalhadores europeus em excedentes do mercado de trabalho, que havia deixado de ser artesanal e empregador de mão-de-obra intensiva, para se mecanizar. Aos que foram postos para fora do mercado de trabalho urbano da Europa, juntaram-se os pobres e os sem-terra do meio rural nas regiões mais atrasadas do continente.

Excluídos do processo de desenvolvimento econômico e expulsos pela modernidade, esses trabalhadores europeus não tiveram alternativa senão abandonar seus países, em busca de uma vida melhor no novo mundo das Américas - Brasil, Estados Unidos e Argentina, principalmente - na Austrália e em alguns países da África. Erradicou-se a pobreza, portanto, na Europa do século XIX, em parte, pela exportação dos pobres.

Apenas num período de 61 anos, de 1884 a 1945, o Brasil recebeu cerca de 4 milhões de imigrantes europeus, em particular, alemães, italianos, espanhóis e portugueses. Além deles, desembarcaram em terras brasileiras mais de 100 mil russos e quase 200 mil japoneses. O contingente representado por diversas outras nacionalidades (poloneses, austríacos, gregos, armênios, holandeses, suíços, húngaros, e mais os libaneses, sírios, jordanianos e palestinos) somou, nesse mesmo período, mais 500 mil imigrantes que escolheram o Brasil para viver. Nas décadas que seguiram-se o movimento migratório continuou, mas em esca irrelevante se considerado o volume da primeira metade deste século.

O mundo mudou. Hoje, nenhum país pode contar com esse tipo de opção para resolver o problema de trabalhadores excedentes das cidades e do campo. Não há espaço sobrando em lugar nenhum do planeta. Ao contrário, o avanço tecnológico, a globalização, a abertura dos mercados e a competitividade fizeram com que voltasse a crescer a exclusão de trabalhadores do sistema produtivo, enquanto as barreiras à imigração aumentam por toda a parte. Cada um

terá que resolver, internamente, seus próprios problemas de desemprego e pobreza.

Por uma ironia da história, muitos dos dirigentes e integrantes dos movimentos organizados de trabalhadores sem-terra no sul do Brasil, hoje, são descendentes daqueles agricultores pobres da Europa que emigraram para cá, em meados do século XIX e início do século XX. Os olhos azuis, a pele clara, os sobrenomes de origem italiana, alemã, polonesa, espanhola não deixam dúvidas. São, de fato, os netos e bisnetos daqueles que a Europa excluiu, no século passado, e que lutam contra uma nova exclusão, neste final de século XX, no Brasil.

Muitos anos se passaram desde o descobrimento até que o oeste catarinense fosse explorado economicamente isto se deve, pois, é registro histórico que o Brasil iniciou sua colonização na linha litorânea, e só mais tarde é que o oeste brasileiro foi ocupado, numa ação incursionista sob a responsabilidade do Movimento Bandeirante. Até este acontecimento, os portugueses afastaram-se poucos quilômetros da orla marítima para explorar o interior. Diferentemente das outras regiões do Brasil, o sul passou a ser colonizado a partir das missões jesuíticas, cujo objetivo era a catequização da população indígena, esta nativa do extremo sul do continente americano. Depois, vieram conquistadores portugueses cuja intenção era transferir o rebanho de gado bovino, de muares e de eqüinos ali existente para a região Sudeste do país, onde seria utilizado como força motora e alimentação. O transporte do gado consistia em transferir a tropa pelos caminhos que ligavam as localidades Viamão (RS)-Sorocaba (SP), através da Estrada da Mata. Isso se deu até o final do século XIX.

Assim narra o historiador: “A presença de conquistadores no sertão catarinense dá-se a partir das primeiras incursões contra os índios das missões jesuíticas e, nos campos de Lages e Curitibanos, pelos caminhos das tropas” (Radin,199, p.15)

Mas o movimento do *tropeirismo*, que consistia no manejo do gado bovino dos campos do sul até os locais das feiras, principalmente as realizadas no

interior do Estado de São Paulo, na região sorocabana, onde eram realizadas as vendas, foi apenas um dos elementos da ocupação do oeste catarinense:

A construção da estrada de ferro, foi sem dúvida o símbolo da penetração capitalista no vale do Rio do Peixe, por extensão, a toda a região circunvizinha. Esta, num tempo relativamente curto, foi colonizada, explorada e integrada aos centros dinâmicos da economia nacional e até internacional. Tal penetração confunde-se com a colonização branca, especialmente do excedente populacional das colônias do Rio Grande do Sul.

Estas condições favoráveis à colonização efetiva do oeste catarinense foram mais nitidamente percebidas com a definição de limites entre o Paraná e Santa Catarina e pela solução do conflito do Contestado- o território era reivindicado pela Argentina, daí o termo contestado, que emprestou o nome a guerra desenvolvida nesta disputa de propriedade (até 1895). (Radin, 1997, p. 32)

A partir de 1850, com o advento da Lei das Terras, que definia a compra como única forma de acesso à terra, o oeste catarinense recebeu a atuação de inúmeras empresas colonizadoras na comercialização dos lotes coloniais. Estas empresas, em sua maior parte, já haviam atuado na venda de terras na região colonial do Rio Grande do Sul e, no momento que as terras do oeste catarinense foram transformadas em bem imobiliário, voltaram suas atenções para a região.

Inegavelmente a estrada de ferro foi responsável pela ocupação das terras coloniais do oeste catarinense e, também, iniciou o processo de urbanização, pois, as atividades econômicas ocorriam no leito da linha férrea, principalmente nos locais de parada, denominados Estações Ferroviárias, onde se desenvolveram os primeiros núcleos urbanos, inclusive o de Eerval, localização atual do município de Herval d'Oeste, sendo objeto específico deste estudo.

1.2 Diagnóstico da situação urbana, fundiária e habitacional no país

As grandes desigualdades presentes na sociedade brasileira são conhecidas: o país alcançou grande crescimento industrial convivendo com uma das maiores concentrações de renda do mundo. Dados do Banco Mundial (1990) revelam que, em 1990, os 10% mais pobres da população brasileira recebiam 0,8% da renda nacional, enquanto que os 1% mais ricos recebiam 14,6% da renda. O mercado brasileiro, mesmo sendo excludente (os bens modernos ou de luxo são restritos a 30% da população), tem dimensão equivalente ao Canadá, com aproximadamente 40 milhões de pessoas. O intenso crescimento do PIB (7% ao ano entre 1940 e 1979), deu-se com exclusão social, gerando vários paradoxos, como a imposição do consumo de bens modernos antes que as necessidades básicas (alimentação, saúde, higiene, educação, habitação) estejam observadas.

Contudo, é Tashner (1995) quem afirma que enquanto o acesso a alguns bens industriais modernos, como televisão, geladeira e videocassete, é possível às camadas de baixa renda, não ocorre o mesmo com a habitação, uma vez que a maior parte da população brasileira não participa do mercado imobiliário privado legal. Da mesma forma, nas favelas das metrópoles brasileiras podem ser encontrados moradores que são operários da indústria automobilística: é o produtivo excluído. Mais da metade (57%) dos chefes de famílias ativos, moradores das favelas de São Paulo, trabalhavam no setor secundário em 1980.

No levantamento da ABCP (Associação Brasileira de Cimento Portland (1997), os dados mostram que nem os salários industriais permitem a compra da moradia no mercado privado, nem as políticas públicas são eficientes em assegurar o acesso à moradia. Instala-se um processo no qual a modernização se combina a uma extensa e fantástica produção doméstica e ilegal de moradias: 51%

do mercado consumidor de cimento de todo o país está na produção informal, doméstica e ilegal da moradia popular.

A urbanização que acompanha o processo de industrialização do país, com baixos salários, diferencia-se dos países capitalistas centrais. O terciário extensivo e descapitalizado que muitos autores entenderam como *inchado* na comparação com o chamado Primeiro Mundo, é parte intrínseca desse processo de acumulação que combina o arcaico com o moderno. Nos expedientes utilizados pela massa trabalhadora mal paga, para se prover de moradia, as contradições entre crescimento e pobreza, acumulação e miséria, modernidade e exclusão, ficam nítidas.

A evolução da provisão da habitação popular mostra a tendência de eliminar dos salários a parcela referente ao pagamento da moradia . A construção da casa nos fins de semana durante horário de descanso, o longo tempo despendido nos transportes deficientes (relacionado à ocupação precária da periferia) e a ausência de serviços urbanos fundamentais contribuem para desgastar uma força de trabalho submetida a extensas jornadas.

Apesar desta situação, nunca as políticas urbana e habitacional constituíram prioridade efetiva para a sociedade brasileira, passando do discurso à prática. Isto devido à oferta farta de mão-de-obra gerada pela migração, à frágil organização dos trabalhadores em suas demandas, à repressão às liberdades políticas. Outra possível explicação para tal descaso seria o fato de que a produção doméstica ilegal forneceu uma válvula de escape, equacionando, ainda que precariamente, o alojamento dos trabalhadores.

Apesar da gravidade dos problemas urbanos, fundiários e habitacionais que afetam o cotidiano de milhões de pessoas em todo o território nacional, a falta de prioridade do governo e da sociedade para com o presente e o futuro das cidades se reflete também no Congresso Nacional. A despeito da presença de inúmeros parlamentares e prefeitos, o tema não é tratado com a devida prioridade

nem estimula o processo legislativo necessário.

No âmbito do Executivo Federal, a instabilidade dos órgãos de política urbana é um indício da ausência de preocupação com esta questão , resultando em descontinuidade das ações de governo no que se refere à promoção do desenvolvimento das cidades.

Com a ausência de política definida é verificada uma desordenada estruturação do mercado imobiliário. Desta forma, agem livremente dois fatores decorrentes da necessidade de moradia da população, de um lado a especulação imobiliária, e de outro, a ocupação ilegal de terras. Esta última realizada por aqueles que ficam na berlinda do mercado economicamente organizado à atividade imobiliária.

A desequilibrada ocupação do espaço urbano é um problema que salta aos olhos do observador das cidades brasileiras, onde comportamentos especulativos prevalecem sobre a função social do solo urbano. Predomina nas cidades brasileiras, ao lado de um grande número de lotes vagos e de enormes glebas ainda não urbanizadas, áreas densamente edificadas por arranha-céus ou intensamente ocupadas por favelas, convivendo com um processo de crescimento horizontal da mancha urbana, que gera uma demanda desmedida por serviços e infra-estrutura , requerendo intenso fluxo de investimentos.

Um conjunto diversificado de questões geram esta situação . Por um lado, problemas estruturais do país, não superáveis em nível de políticas setoriais, como a concentração de renda, a migração do campo para a cidades, a inflação historicamente alta e a pouca atratividade dos setores produtivos em relação ao setor imobiliário para investimentos que buscam se preservar como reservas de valor. Por outro lado, problemas que poderiam ser enfrentados por uma política fundiária competente, tais como a primazia do direito de propriedade sobre o direito à habitação, a baixa taxaço sobre a propriedade imobiliária ociosa, o escasso investimento público na provisão de infra-estrutura e a produção habitacional.

Peculiaridades do mercado fundiário, como a segmentação da demanda e da oferta em submercados locais, a inexistência de um processo racionalmente planejado de *produção* de lotes - implantado de acordo com as necessidades de crescimento urbano e os diferenciais de preços dos imóveis gerados pela escassez ou oferta insuficiente de infra-estrutura e serviços urbanos, agravam o problema, gerando expectativas de rápida valorização imobiliária. Neste quadro, comportamentos especulativos tendem a prevalecer, provocando retenção prolongada de glebas e terrenos vagos e a demanda por terra para entesouramento, reserva de valor ou revenda.

A dificuldade ou mesmo impossibilidade de acesso à terra urbana através dos mecanismos de mercado por uma parcela majoritária da população, numa sociedade que passa por um intenso processo de urbanização, gera formas ilegais de assentamentos humanos, como as favelas, mocambos, alagados ou loteamentos clandestinos ou irregulares. Neste locais, o autoempredimento da moradia popular, garantido pelo esforço do trabalhador, sem assistência técnica e financiamento oficial, tem possibilitado o alojamento popular, não sem prejuízo para a habitabilidade do trabalhador nem para as condições gerais de urbanização.

Uma observação superficial das principais cidades brasileiras mostra o processo com objetividade. Os dados indicam claramente que nesta década, marcada pela crise econômica e empobrecimento da população, os assentamentos ilegais cresceram muito mais do que as cidades. Para Tashner (1995) em São Paulo, onde desde a década de 40, os loteamentos periféricos clandestinos e a autoconstrução da casa própria predominavam, a população favelada passou de 1,2% da população total em 1973 para 8,9% em 1987 e 19,8% em 1993 , tornando-se a alternativa habitacional que mais cresce. No estudo de Souza (1990) em Salvador, estima-se que 30% dos domicílios estão assentados em terra invadidas, processo que se acelerou em anos recentes, posto que 54% destas ocupações ocorreu nos anos 80. Por sua vez Ribeiro (1994) afirma que, em Belo Horizonte, enquanto a

população favelada cresceu 58,9%, a da cidade aumentou apenas 13,5%. No Rio de Janeiro, cidade em que o processo de favelização é mais antigo, verifica-se o mesmo: entre 1980 e 1991, a população total cresceu 17,7% contra 32,0% de crescimento da população favelada

Ao lado de favelas já consolidadas, invasões recentes e loteamentos periféricos, surge, também na cidade maravilhosa dos anos 90, um novo tipo de alojamento, sugestivo destes tempos de agudização da polarização entre modernização e exclusão: a "moradia" na rua. Ao contrário dos tradicionais sem-teto, estes habitantes trabalham com regularidade e tendo necessidade de estar próximos ao seu local de trabalho, já não encontram vagas a custo compatível em favelas próximas. Por vezes com toda a família, arrumam à noite instalações, ocupando calçadas na cidade. Outros, que se auto definem como "os que vivem andando", sobrevivem em torno de carroças, ferramentas de trabalho durante o dia e alojamento durante a noite; há ainda as famílias que vivem embaixo dos viadutos. Não é apenas a falta de moradia que provoca tais situações agudas de "miséria habitacional"; ela é resultado de um processo urbano mais complexo: o custo e o tempo necessário para o deslocamento entre os locais de trabalho e onde a moradia é possível a baixíssimo custo.

O levantamento sobre as invasões no Rio de Janeiro, aponta a existência de um processo organizado de assentamento em terras alheias, que coloca em xeque o direito absoluto da propriedade urbana. Em todas essas formas de manifestação do conflito urbano presentes nas grandes cidades brasileiras, evidencia-se uma oposição entre a ordem legal - permanentemente desafiada pela necessidade e por uma lógica de assentamento urbano que pressupõe a ilegalidade para viabilizar a moradia popular - e a justiça social. ✕

O processo de urbanização decorrente da industrialização, ocorrido nos grandes centros, hoje denominados regiões metropolitanas, na década de 50, estendeu-se ao interior, antes de característica eminentemente agrícola, a partir da

década de 70, quando o modelo rural acordou depauperado do chamado “Milagre Brasileiro”.¹ Assim aconteceu na região oeste catarinense, especificamente na cidade de Herval d’Oeste, aqui em estudo, quando se verificou a acentuada “migração” do meio rural para o urbano. A cidade não possuía estrutura que comportasse um rápido crescimento populacional, principalmente no setor imobiliário que carecia de planejamento e de investimentos que possibilitassem a abertura de novos loteamentos regulares. Tal situação gerou um déficit habitacional, o que forçou o aparecimento de loteamentos irregulares e a acentuada ocupação de lotes urbanos, principalmente os pertencentes ao Poder Público Municipal, contando com o beneplácito das autoridades públicas que, por questões político partidárias, não manifestaram seu poder de polícia, coibindo as invasões ou solucionando a questão de forma legal.

Tendo a necessidade de conviver e sendo diferentes quanto às características individuais, os seres humanos precisam de regras de convivência, para que possam viver em harmonia, sem que um destrua ou prejudique o outro. E para que não haja privilégios, contrariando a igualdade essencial de todos, estas regras devem compor uma ordem justa.

A Constituição Brasileira, denominada de Constituição cidadã², traz no art. 5º *caput* expressamente:

Art.5º: Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: (...)

O constitucionalista Dalmo Dallari (1986, p.35), em sua obra

1. O “Milagre Brasileiro” é a designação conotativa da política desenvolvimentista introduzida no governo João Batista Figueiredo, segundo a qual, através do financiamento externo, o Brasil alcançaria o pleno desenvolvimento, passando a integrar o restrito “clube” dos países desenvolvidos. Especificamente a agricultura teria a produção comercializada por preços justos, tanto é que os aparelhos do Estado faziam circular garantias reais de que o Governo assumiria este compromisso, fazendo ecoar o jargão “Plante que o João garante”.

² Constituição cidadã denominação de autoria do Dep. Ulysses Guimarães, Presidente da Assembléia Nacional Constituinte, quando da promulgação da Constituição de 1998)

Constituição e Constituinte, traduz o sentido de igualdade que se lê no texto, evidenciando a necessidade de que seja Justa a Constituição, concluindo da seguinte forma: “Constituição justa é aquela que assegura a igualdade de participação a todos os indivíduos.”

Para tornar mais explícito, cita, ainda o renomado autor, na obra acima citada, os ensinamentos do jurista francês Henri Batiffol

... como ponto de partida, deve estar presente sempre a preocupação com o respeito à pessoa, na vida social. Como todas as pessoas têm o mesmo valor, a justiça consiste em manter a igualdade nos casos concretos. Não basta afirmar com palavras que todos são iguais, devendo-se ter uma ordem social em que todos 'possam ser' iguais. (apud Dallari, 1986, p.86).

Cabe aqui, por oportuno, lembrar, em que pese a Constituição ter sido elaborada com uma forte tendência social, fugiu dela a discussão do problema habitacional urbano, ficando apenas como um conteúdo programático.

Celso Ribeiro Bastos, em sua obra Curso de Direito Constitucional, diz que:

As 'normas programáticas' é reconhecido um valor jurídico constitucionalmente idêntico ao dos restante preceitos da Constituição. Mais do que isso: a eventual mediação da instância legiferante na concretização das normas programáticas não significa a dependência deste tipo de normas da interpositio do legislador; é a positividade das normas-fim e normas-tarefa (normas programáticas) que justifica a necessidade da intervenção dos órgãos legiferantes. - As normas programáticas se contrapõem às normas de aplicabilidade imediata (norma autoaplicável), estas sem necessidade de regulamentação posterior. (Ribeiro Bastos, 1998, p.83)

Enquanto se verifica uma acentuada aparente resutibilidade nas questões fundiárias rurais, com denominação de função social da propriedade bem como o encaminhamento na transferência da propriedade, muito pouco se verifica na questão urbana, principalmente quanto ao futuro dos assentados urbanos, tanto em

propriedades particulares como aqueles que se fixam nas terras pertencentes ao Poder Público (das três esferas).

Na verdade, não pode ser creditada como cláusula social aquela que altera o usucapião urbano, posto que este instituto já figura a um longo tempo no Direito Pátrio e o seu prazo diminuído apenas “acelerou” o direito de pedir. No entanto, com a costumeira letargia do Judiciário, a diminuição de prazo ainda não possibilitou uma real melhoria na qualidade de vida daqueles que ousam dispor de tal direito.

1.2.2 As condições habitacionais da família trabalhadora: do campo à cidade

No censo realizado pelo Instituto Brasileiro de Estatística e Geografia (IBGE,1987, p.127) a urbanização e a migração campo-cidade são processos acelerados no país: há décadas perdendo participação no conjunto da população brasileira, o continente que vive no campo, pela primeira vez, nos anos 80, reduziu-se em valores absolutos. Entretanto, os que vivem no campo ainda são muitos (7,6 milhões de domicílios, quase 36 milhões de pessoas) e apresentam péssimas condições de moradia, sobretudo no que diz respeito ao saneamento. Basta dizer que 61% dos domicílios no campo não tem instalações sanitárias, 67% não tem canalização interna da água, 39% utilizam fossa rudimentar e 88% são abastecidos de água por poço, nascentes e outras fontes onde a água não passa por qualquer processo de tratamento.

É importante ressaltar, ainda, que a redução da população rural às vezes é provocada pela expulsão de trabalhadores que moravam em casas cedidas pelos empregadores (situação que representa 20% do total da população rural, segundo o levantamento citado). Estes trabalhadores, mesmo continuando a trabalhar no campo, são obrigados a viver na periferia e favelas das cidades próximas, agravando sua situação de moradia. Esse fenômeno foi acentuado com as

mudanças das relações de trabalho no campo e pelo aparecimento dos bóias-frias.

Na região do Meio Oeste catarinense os trabalhadores das culturas de frutíferas, com destaque a de maçã e, ainda, os cortadores de erva mate, são na sua maioria moradores dos núcleos urbanos, posto que as empresas que desenvolvem este tipo de atividade não promovem qualquer espécie de alojamento ao denominados trabalhadores temporários. Isso porque estes trabalhadores não são contratados regularmente, como prescreve a Consolidação das Leis do Trabalho (CLT); seus serviços são exigidos apenas nas épocas de colheita. Aqui acontece um duplo prejuízo social, qual seja o habitacional e o econômico, eis que, fora do período de colheita estes trabalhadores, por vezes famílias inteiras, ficam sem qualquer fonte de renda, induzindo-os a mendicância e, ainda, à prática de pequenos delitos, como o de furto.

Alguns indicadores construídos a partir dos dados do IBGE (Anuário Estatístico do Brasil, 1987,p. 116), mostram uma aparente melhora nas condições habitacionais da população brasileira na década de 80, elevando o percentual de domicílios adequados em todas as regiões do país, dados que surpreendem, uma vez que neste década aumentou a miséria e a concentração de renda, num clima de forte recessão. Assim, número de domicílios rústicos reduziu-se de 9,9% para 5,4% , elevou-se de 75% para 88% o número de domicílios servidos por abastecimento de água e de 49% para 65% os atendidos por coleta de lixo. A leitura destes dados deve ser feita, no entanto, com reservas, posto que o levantamento não mede a qualidade de vida urbana mas apenas a melhora de algumas características do domicílio, enquanto outros indicadores revelam uma deterioração das condições urbanas.

Este acréscimo de serviços a disposição da população nem sempre reflete um ganho de qualidade de vida, posto que alguns deles são realizados em habitações irregulares, tanto no sentido de loteamentos irregulares, bem como naqueles que se encontram em desacordo com a legislação ambiental.

O processo de produção doméstica da moradia (autoempreendimento da casa própria) explica, em parte esta aparente melhora. A substituição de casas de madeira por alvenaria em favelas e loteamentos clandestinos leva a uma redução das moradias classificadas como rústicas. Também a expansão progressiva das redes de infra-estrutura para a periferia, mesmo que lenta, melhora as estatísticas quanto a condição de habitabilidade. No entanto, este processo de construção da cidade, que garante o acesso à casa própria estaria perfeitamente adequado para a zona rural e nunca para aglomerações gigantescas. Assim, outros aspectos deste processo provocam efeitos negativos para a cidade, como a expansão desmesurada do perímetro urbano, a ocupação de áreas impróprias ao assentamento humano (tragédias são freqüentes no período de chuvas), a edificação excessiva dos terrenos, gerando problemas de insolação e insalubridade das moradias além da impermeabilização do solo. Em consequência, observa-se uma crescente segregação, isolamento e imobilidade do morador da periferia, que passa a depender totalmente dos transportes públicos, de alto custo, para sair do seu exílio periférico.

Independentemente de uma polêmica sobre a melhora relativa ou não das condições de habitabilidade da população brasileira, o certo é que o número absoluto das carências habitacionais é verdadeiramente colossal: Os dados da Associação Brasileira de Engenharia Sanitária (ABES: 1990) 14,6 milhões de pessoas não recebem água de rede, 24,3 milhões não são atendidos por coleta de lixo, 13,7 milhões não dispõem de instalações sanitárias, 17 milhões não tem canalização interna de água. Por outro lado, os dados levantados quanto às condições de saneamento no país, são preocupantes: 90% do esgoto coletado não recebe qualquer tratamento, 60% do lixo coletado é despejado a céu aberto, 99% do municípios não tem qualquer sistema de tratamento de esgoto (em Herval d'Oeste já existe a implantação do esgoto sanitário, sendo realizado pelo Serviço Intermunicipal de Água e Esgoto (SIMAE.1992), porém apenas 10% da população dispõe deste serviço), em 53% o esgoto sequer é coletado e em 42% inexistente

X

tratamento de água. Nessas condições, se o quadro não se reverter, é inevitável uma progressiva deterioração das condições ambientais, que pode tornar-se dramático no futuro.

Em relação à questão ambiental, é nítida a relação entre a deterioração da habitação e a depredação do meio ambiente. Nas áreas onde o mercado imobiliário não pode produzir por restrição de ordem ambiental (áreas de preservação de mananciais, beiras de córregos, áreas reservadas para a implantação de praças, mangues etc.) surgem, preferencialmente, as favelas e invasões urbanas. Por outro lado, no litoral, são loteamentos destinados à classe média que desrespeitam os parâmetros ambientais. O fato é que o problema do meio ambiente não pode ser enfrentado nas cidades sem considerar a questão habitacional, vital para qualquer intervenção consistente de preservação ambiental dos assentamentos humanos nos países em desenvolvimento.

Finalmente, em plano de diagnóstico, aponta-se para a necessidade de criação de novos parâmetros e indicadores - habitacionais e urbanos - que aperfeiçoem e complementem os dados levantados pelo IBGE (1987), como base de informações indispensável para se elaborar um quadro mais consistente das condições de habitabilidade da população brasileira e formular políticas adequadas.

1.2.3 Déficit habitacional

Apenas recentemente começaram a ser questionados os números divulgados como déficit habitacional por órgãos governamentais, entidades empresariais ou ligadas a movimentos de moradia, que chegam a cifras da ordem de 10, 12 ou 15 milhões de moradias. Seu questionamento não pretende desqualificar o problema mas torná-lo mais preciso, inclusive no sentido de mostrar que a carência habitacional pode ser enfrentada com resultados positivos inclusive em termos de equacionamento do déficit.

Nem sempre o déficit é de uma nova habitação mais sim de habitabilidade, isto é, de melhores condições de saneamento, descongestionamento habitacional, salubridade, regularização fundiária e de infra-estrutura urbana. Trata-se portanto de assumir a realidade da produção doméstica e da cidade real e buscar recuperar ou investir no melhoramento de áreas já ocupadas. Essa nova forma de enxergar o déficit e as carências nega a tradição da política habitacional no Brasil, que sempre deu prioridade absoluta à produção de novas moradias. x

A reinterpretção do déficit é importante pois implica numa nova visão de política habitacional, baseada em programas diversificados que tomem como ponto de partida a cidade real: favelas, cortiços, áreas com urbanização precárias, áreas sem saneamento, áreas de risco, etc. De acordo com essa visão, a política habitacional deveria estar estreitamente colada à política urbana. A necessidade de construção de novas moradias, de acordo com essa visão, ficaria bem abaixo do propalado déficit.

Segundo pesquisa da Fundação Instituto de Pesquisa Econômica - FIPE - (1997, p.23), 1/3 das moradias no Brasil apresentam algum tipo de inadequação. No Nordeste essa proporção atinge 62% dos domicílios. De um total de 12,7 milhões de unidades, 56,9% são deficientes por não serem servidas de água e esgoto. A solução do problema nesse caso, segundo as conclusões da pesquisa, não implica na construção de novas moradias mas na oferta do saneamento: 50 % estão na zona rural (6,3 milhões de moradias), 18,1% (2,3 milhões) estão nas áreas metropolitanas e 32,1% na área urbana restante. O trabalho da FIPE define o déficit de novas moradias em 3,4 milhões unidades, excluindo a zona rural e as demandas por saneamento.

Independentemente de qualquer interpretação dos dados relativos ao déficit, a questão dos recursos constitui a principal restrição ao equacionamento do problema habitacional, segundo a visão do setor empresarial." Os diagnósticos existem e são bem feitos, os arquitetos e urbanistas tem ótimas idéias, propostas e

instrumentos. Mas a sua implementação esbarra nas restrições financeiras. Neste sentido deve-se defender a necessidade da viabilização de novas fontes de recursos a longo prazo para financiar a política habitacional. Os recursos existentes para investimento são de curto prazo, inviáveis para habitação. A necessidade de revisão da estratégia de financiamento habitacional depende da sensibilização das elites políticas, em todos os níveis de governo. Só uma atuação a nível político viabilizará a implementação de uma intervenção de maior dimensão em habitação.

No entanto, os recursos financeiros necessários para implementar uma nova política habitacional poderiam ser inferiores aos que normalmente se avalia, sendo necessário para tanto a mobilização de outros tipos de recursos, outro tratamento para a questão fundiária e, principalmente, outra lógica no enfrentamento do problema habitacional, que não seja exclusivamente a promoção da casa própria pronta, produzida na periferia das cidades.

A situação de Herval d'Oeste não está divorciada da realidade nacional, é evidente que deve ser guardada a devida proporção. A origem do problema das ocupações irregulares, bem como a falta de uma política definida na questão habitacional, estão no mesmo patamar, ou seja, o descaso ainda reina por parte dos governantes locais. Apesar da existência de Lei Municipal, que possibilita a regularização das áreas ocupadas, não se verifica uma atuação eficiente dos governantes, mesmo diante de uma legislação eficaz de aplicação imediata. Estes, norteiam suas ações mais por razões eleitorais do que pelo interesse social.

Como será exposto a seguir, o déficit habitacional no município de Herval d'Oeste é menor, se comparado aos dados nacionais, porém, isto não minimiza o problema social, principalmente o da baixa qualidade de vida da população urbana (com especial destaque aquela que habita em terrenos pertencentes ao Poder Público Municipal), que depende, exclusivamente, das decisões e da vontade política dos mandatários.

1.3 As ocupações irregulares no município de Herval d'Oeste

1.3.1 Histórico

A colonização do vale do Rio do Peixe foi iniciada a partir de 1926 de forma muito intensa tendo como principal elemento de apoio a estrada de ferro São Paulo - Rio Grande.

Na margem direita do referido rio, onde se localiza a cidade de Joaçaba, havia nesta época apenas riachos e casas de madeira; na margem esquerda, foi implantada a Estação Ferroviária de Herval, sendo que o território desta última localidade pertencia ao Município de Campos Novos.

Até 1943, Herval ficou estabelecido como sede do 11º Distrito do Município de Campos Novos. A partir desta data, passou a integrar o município de Joaçaba e finalmente em 31 de dezembro de 1953, por força da Lei Estadual nº 133, foi desmembrado do município mãe, Joaçaba, e emancipado politicamente, recebendo a denominação de município de Herval d'Oeste.

Os colonizadores, em sua maioria, eram oriundos da região agrícola do Rio grande do Sul, eis que este Estado, começava a sentir os primeiros sintomas da super população nas regiões agricultáveis, formando os primeiros blocos de *sem terras*, que migravam em busca de novas frentes produtoras.

As condições favoráveis do Vale do Rio do Peixe, representadas pela fertilidade do solo, fatores climáticos tropicais, abundância de recursos naturais, transformaram-se em atrativos, o que levou à rápida e intensa ocupação da região.

As reservas naturais foram exploradas indiscriminadamente e por

isso estão hodiernamente reduzidas e foram ao longo do tempo substituídas por atividades de lavoura e pecuária, iniciando-se com a suinocultura e a bovinocultura, passando pela criação de aves e a de gado leiteiro, estas últimas implantadas com o uso de técnicas mais apuradas e específicas.

Embora politicamente divididas e fisicamente separadas pelo correr do Rio do Peixe, os núcleos urbanos de Joaçaba e Herval d'Oeste constituem-se, de fato, numa única cidade, pela sua interdependência social, cultural e principalmente econômica.

1.3.2 Situação geográfica

Situado no Meio-Oeste de Santa Catarina na Região fisiográfica do vale do Rio do Peixe, o município de Herval d'Oeste está a uma altitude de 520 metros do nível do mar e numa uma área geográfica de 225 Km², com um clima mesotérmico, com variação extrema nas temperaturas, inverno rigoroso e verão muito quente. O índice pluviométrico é de 2.000 mm.

Os limites do município compreendem ao Norte os Municípios de Ibicaré e Tangará, ao Sul, os Municípios de Campos Novos e Erval Velho e ao Oeste, Municípios de Luzerna e Joaçaba, sendo que neste último caso é importante destacar que a divisa é representada pelo Rio do Peixe. O município faz parte da região administrativa da AMMOC (Associação dos Município do Meio Oeste Catarinense).

A rede viária é de aproximadamente 500 Km, sendo servida ainda pela Ferrovia Sul Atlântico (sucessora por privatização da Rede Ferroviária Federal S/A), com possibilidade de conexão com Curitiba, Porto Alegre e os portos exportadores de São Francisco do Sul (SC) e Paranaguá (PR). No eixo longitudinal está às margens da BR 282, possibilitando a ligação com as Br 116 ao leste, e a BR 153 ao oeste.

1.3.3 Da ocupação

Nos países do Terceiro Mundo, onde a tradição urbana é mais recente e marcada pela colonização, as tensões entre a Sociedade Civil e o Estado podem ser observadas pela incapacidade deste último em controlar as formas populares de urbanização. Sem condições de comprar um terreno ou uma casa respeitando as leis de mercado, essa população de excluídos deve construir sua própria cidade através de múltiplos conflitos e à margem da legislação em vigor, ou seja, na “ilegalidade”.

Os grandes aglomerados urbanos, alicerçados pela industrialização, abrigam em seus limites mais do que aqueles que dispõem da possibilidade de aquisição de quase todos os bens de consumo. Convivem “pacificamente” com esta categoria os desempregados, os rurícolas em pleno êxodo, os marginalizados, estes últimos em crescimento assustador.

Esta é a realidade urbana das duas últimas décadas na região observada. Grande parte da população tenta viver, verdadeiramente, como pingentes da sociedade. Ante o inevitável, são “forçados” e edificam suas habitações em locais de pouca ou nenhuma valorização econômica, geralmente em áreas que pertencem ao Poder Público Municipal, Estadual ou Federal e, não raro, em áreas de preservação.

Ao longo dos anos, essas práticas foram adquirindo diferentes formas, sendo conhecidos os loteamentos clandestinos, a invasão de terrenos, até mesmo com a conivência dos Poderes Públicos no fornecimento de serviços. Representam desesperada solução e defesa do direito à habitação, por um lado, mas, ao mesmo tempo, infringem as normas jurídicas em diferentes domínios: civil, penal, administrativo e ambiental.

Segundo o relatório do **Habitat II** - Congresso patrocinado pela

ONU, realizado em julho de 1996, na capital turca, Stambul , com a finalidade de discutir o problema habitacional do globo - a implantação de áreas urbanas ilegais representa entre 40 a 80% da extensão urbana, nos países subdesenvolvidos. Ainda que em desacordo com as normas jurídicas consagradas pelo direito do Estado, tais práticas, pela sua regularidade , instituem um pluralismo jurídico de fato, no interior da sociedade. Em face da gravidade do problema, e dos direitos individuais e sociais garantidos a todas as pessoas, pelo ordenamento jurídico, elas não podem ser consideradas como puras e simples infrações à lei.

Houve tempo em que a permanência destas edificações e indivíduos não causava preocupação às instituições oficiais, porém, hoje, diante de uma realidade insuportável, seja por questões de saúde, de meio ambiente e de educação, seja, inclusive, por questão de segurança, a busca de alternativas racionais torna-se imperativo de justiça social. As preocupações relativas às implicações jurídico-legais de formas populares de organização e de construção do espaço urbano, portanto, estão na ordem do dia, no momento histórico que se vive.

No Município de Herval d'Oeste, objeto desta pesquisa, a realidade também se encontra a margem da legalidade. Quem tentasse investigar o direito de propriedade, nesta cidade, através do Código Civil, dificilmente o conheceria. Os parâmetros do Código até poderiam fornecer, juntamente com sua legislação esparsa uma visão, mas parcial, da questão habitacional.

No final da década de oitenta, início dos anos noventa, o modo dominante de aquisição de propriedade imobiliária não foi, como reza o Código Civil, por escritura pública passada e registrada em cartório. O modo adotado foi o da invasão, pura e simples, seguida de contratos sem amparo legal. Assim, aparece um concentrado urbano disforme do preceituado nos ditames legais que por analogia e até pela semelhança situacional, denominado favela.³

³ Dicionário Aurélio” s.f. Bras. 1. Conjunto de habitações populares toscamente construídas (por via de regra em morros) e desprovidas de recursos higiênicos. (Sin.: morro(RJ))

Neste período, basicamente entre 1988 e 1991, ocorreram no município aproximadamente setecentas invasões de terrenos urbanos, pertencentes ao Poder Público Municipal, cerca de vinte a cada mês, num período de três anos, envolvendo um número inexato de três mil e quinhentas pessoas. Segundo levantamento extra oficial, realizado pela Cruz Vermelha Brasileira, em fevereiro de 1993, durante a Operação Ararajuba, um área estimada de 5000m² da região urbana estava ocupada por “assentados de baixa renda”, ou seja, barracos, sub-habitação e favelas. Todos assentados em terrenos públicos municipais. Concluiu-se que 20% da população urbana, um número estatístico de 3500 pessoas, habita nestas áreas, segundo levantamento do Conselho Municipal de habitação e Desenvolvimento Social do Município de Herval d’Oeste. No início de 1995, no relatório (levantamento cadastral) enviado ao Poder Público Municipal, a COHAB/SC estimava um déficit habitacional de 900 moradias no município hervalense. Das habitações existentes nas regiões de ocupação, apenas 20% eram ligadas à rede de abastecimento de água. Este índice sobe um pouco mais, 60% se falarmos em fornecimento de energia elétrica e volta a baixar a 2% no tocante a tratamento de esgoto. O próprio levantamento da Cruz Vermelha (Relatório Cruz Vermelha Brasileira - Operação Ararajuba, 1993, p.5) indica que nesta área 60% da população economicamente ativa encontrava-se desempregada, e quanto aos outros 40% seus vencimentos não ultrapassavam 2 (dois) salários mínimos mensais. (Relatório Cruz Vermelha, 1993, p.5/8)

O Código Civil qualifica como ilegal este modo de aquisição de propriedade. As terras públicas são bens fora do comércio e insuscetíveis de apropriação. Os invasores, enquanto possuidores de fato, não participam do mundo legal. Os programas habitacionais, por outro lado, constatam a inviabilidade de emprestar a quem não tem renda. Os posseiros não participam do mundo monetarizado dos mutuários.

Entretanto, nem a eventual ilegalidade, nem a inviabilidade

↑
+
↳ ilheu
terra

financeira extinguem o direito à moradia. Motivo que obriga as populações carentes a defenderem este direito pelos meios disponíveis. Um deles é a invasão de terrenos urbanos.

Neste estudo, buscar-se-á efetuar uma análise das viabilidades legais de regularizar os diferentes casos de apropriação indevida de terrenos públicos, procurando apontar sugestões aos poderes constituídos para a solução deste grave problema.

Via de regra, os municípios desenvolvem ações próprias e na grande maioria das vezes onerosas, sem que se tenha, ao final, êxito nas operações.

Especificamente em Herval d'Oeste, a partir de 1995, foi desenvolvido um programa de regularização em lotes ocupados na área do loteamento de propriedade do município.

O referido programa recebeu a denominação inicial de Projeto-Piloto, e, posteriormente, Assentamento do Bairro José Rupp (Fundos).

1.3.4 Das terras

Originalmente o território do município de Herval d'Oeste pertenceu ao município de Campos Novos e, posteriormente, ao município de Cruzeiro, sendo que o município possui grande parte de seu território ocupado pela propriedade da RFFSA (Rede Ferroviária Federal S/A).

As ocupações se deram em três pontos distintos do município: a primeira, e ainda a mais antiga, aconteceu às margens da linha férrea (RFFSA), onde durante muito tempo não existiu nenhum tipo de fiscalização ou policiamento. Esta localidade denominada Brasília, (num flagrante pejorativo a obra artístico/arquitetônica, do gênio Oscar Niemeyer), foi o gênese de todas as ocupações irregulares. A descrição física justifica a ocupação acontecida. Os terrenos ali existentes ficam entre o morro (declividade superior a 40°), a estrada de

ferro e uma faixa lindeira com a margem esquerda do Rio do Peixe (manancial hídrico da região meio-oestina, homônima ao rio), sendo que, ao sul este território faz limite com o Rio Barra Verde (rio eminentemente municipal).

A segunda ocupação, aconteceu no alto do morro onde hoje se localiza o Bairro São Jorge, também denominado de COHAB.

A terceira, e mais recente, aconteceu no Bairro Rupp, no lotes integrantes inicialmente a_o Loteamento Rupp e que por força de Lei Municipal nº1283 de 16/12/91, parte da área loteado passou a integrar o Patrimônio Público Municipal.

Cabe salientar, por oportuno, que as ocupações se deram de forma irregular e mediante origem diversa.

A mais antiga, a da “Brasília”, ocorreu nas margens da estrada de ferro, motivada por dois fatos distintos. Ali, na ferrovia, trafegava toda a economia macro regional, por conseqüência havia a circulação de muitas pessoas oriundas de outras regiões, atraídas pela possibilidade de um trabalho remunerado. A outra, e mais importante motivação, deu-se pelo suposto “abandono” da RFFSA na conservação de seu patrimônio . Quando da implantação da ferrovia, no início de século, a empresa detentora da concessão (Southern Brazil Lumber and Colonization Company)⁴ limitou-se a retirar a madeira, deixando vagas as terras circunscritas ao seu domínio. Não é necessário grande exercício para constatar que estavam presentes todos os elementos propícios a uma ocupação irregular. De um lado, uma população ávida por moradia (habitação), de outro, terras devolutas, aparentemente sem donos.

O objeto deste trabalho, no entanto, versa sobre a ocupação mais

⁴ Santa Catarina perdeu na justiça e se obrigou a despachar autorização para as expedição de títulos à Brazil Development and Colonization Company, o que efetivamente aconteceu a partir de 1924[...] Obrigou-se a reconhecer entre outros títulos de concessões de terras, o de 19 de abril de 1924, que entregava 274 mil hectares; o de 26 de novembro de 1924 englobando mais de 54 mil hectares; dois de 11 de fevereiro de 1926, somando 110 mil hectares. Ao todo foram efetivados à Development 5.765.467.388 metros quadrados, in : THOMÉ, N. O Trem de Ferro.p.150

recente, talvez não a mais importante, porém ,a primeira a ser alvo de regularização.

No início da década de 70, a gleba de terra , integrante da Colônia Rupp, sofreu os primeiros desmembramentos, dando origem ao Bairro da Antena, atual Bairro Nossa Senhora de Fátima. As vendas destes lotes aconteceram dentro da legalidade. Verifica-se, porém, que na primeira metade da década de 80, houve o loteamento do restante da já referida gleba de terra. Mas desta vez, o loteador não possuía condições de adequar o empreendimento a legislação vigente a época. Sendo assim, realizou permuta com o Poder Público Municipal e este último comprometeu-se a fazer o arruamento, bem como possibilitar o fornecimento da infra-estrutura (luz e água) e em troca recebeu uma quadra com possibilidade de divisão em 100 (cem) lotes.

Esta quadra ficou como uma espécie de fundo de reserva para o Patrimônio Público Municipal, que lançava mão dela, sempre que necessário.

Mas esta realidade perdurou por pouco tempo; por questões meramente eleitoreiras, os terrenos foram permutados por votos, não se observando qualquer norma para a doação. Tal fato pôde ser constatado junto à população moradora da referida área, como se verá no item a seguir.

1.3.5 Da população de ocupantes

Em que pese dizer que o município de Herval d 'Oeste teve sua população basicamente formada por alemães e italianos, oriundos do Rio Grande do Sul, deve ficar registrado, também, a existência de muitos descendentes de poloneses, estes últimos, em sua maioria, senão totalidade, trazidos como funcionários da ferrovia, originários da região norte do Estado catarinense ou do Estado do Paraná, onde esta etnia se faz presente em número considerável .

Mas estes não foram os únicos a se instalarem no município, além, dos nativos, outros vieram a se somar, por força do progresso implantado.

Como já foi descrito anteriormente, a ferrovia foi a mola propulsora da economia macro regional (chegou a ser o polo econômico estadual). Tanta demanda de mercadorias, forçou a contratação de carregadores, único meio disponível à época (início do século). É sabido que as pessoas que realizam esta modalidade laboral são de pouca cultura, de deficiente ou nenhuma alfabetização e que invariavelmente percebem baixa remuneração pela atividade desempenhada. Esta é a realidade da população de baixa renda do início do século no município de Herval d'Oeste.

Por evidente, estas populações, não possuíam condições financeiras que lhes possibilitassem a compra de um terreno. E ademais, como existiam terrenos em abundância às margens da ferrovia, próximos de onde eram desenvolvidas as atividades laborais, estes primeiros sem - terra e sem - tetos, ocuparam os terrenos pertencentes a particulares, nas condições já descritas, terrenos que depois vieram a integrar o patrimônio da União, e posteriormente o patrimônio municipal.

Esta primeira ocupação se deu por um processo evolutivo natural e perdurou até o final dos anos setenta, característica própria da “Favela da Brasília”⁵.

O problema maior foi após a enchente do ano de 1983 que atingiu quase todo o Estado de Santa Catarina. O vale do Rio do Peixe, onde se encontra o município de Herval d'Oeste, também foi atingido e os moradores das regiões ribeirinhas foram assentados, provisoriamente, em terras pertencentes ao Poder Público Municipal. Estas terras estão localizadas no alto do morro, onde antigamente estava projetada a implantação de uma escola técnica federal; aliás, chegou-se até a edificar o prédio, que inacabado foi abandonado e durante algum tempo foi ocupado de forma irregular até ser, finalmente, demolido, sendo que as terras passaram da União para o Município. Posteriormente à enchente de 1983, as terras passaram para a COHAB/SC, Lei Municipal nº 817/83 de 28/11/83, que com a ajuda da Secretaria da Reconstrução do Estado de Santa Catarina, esta criada com

⁵ Denominação popular do Bairro Nossa Senhora Aparecida

o fim específico de auxiliar os município flagelados, edificou 50 casas.

Os novos moradores, que foram beneficiados com as casas edificadas pela COHAB, receberam outros parentes, supostamente flagelados, que edificaram suas casas nos terrenos ao redor. Como em tempo de catástrofe os espíritos solidários ficam aguçados, o poder público não tomou qualquer providência a este respeito, abandonando seu poder de polícia. Como registro, deve ser colocado que no espaço existente entre duas casas, os vizinhos, em comum acordo, “venderam” estes espaços para terceiros; estes últimos edificaram suas “casas” (geralmente lonas plásticas) utilizando as estruturas sólidas das novas casas edificadas pela COHAB para prender as amarras (fios de arames, cordas e cabos de aço).

Dois fenômenos sociais aconteceram simultaneamente, no município de Herval d’Oeste:

O primeiro deles, foi decorrente da catástrofe climática, no qual boa parte dos terrenos ribeirinhos do vale do Rio do Peixe foram atingidos. Como a população regional ficou sabendo que em Herval d’Oeste existia uma grande área de terra disponível e a Prefeitura (Poder Público Municipal) não se opunha a esta ocupação, grandes contingentes acorreram ao local. Na verdade, havia, por trás, interesses eleitoreiros. Outro fator que influenciou foi o início da queda do modelo agrícola supra regional (incluído parte do nordeste do Rio Grande do Sul, Oeste e extremo Oeste de Santa Catarina), o que provocou o êxodo rural em grande escala. Assim, os ex-trabalhadores agrícolas invadiram os centros urbanos no afã de obterem empregos nas empresas instaladas nas cidades de Joaçaba e Herval d’Oeste (o rico potencial industrial das duas cidades absorveu parte desta mão de obra). Todavia, por tratar-se de mão de obra desqualificada, somente alguns, efetivamente, foram contratados segundo as leis trabalhistas; os demais ficaram à disposição de sub-empregos ou então ficaram desempregados. Este último fator aumentou sobremaneira a criminalidade e a mendicância, causando efeitos na estrutura social

dos centros urbanos. É elementar que sendo desqualificados para um trabalho mais técnico, as funções que estes “migrantes” desempenhavam não eram de boa remuneração, o que forçou a edificação de moradias de baixa qualidade, geralmente em terrenos pertencentes ao Poder Público Municipal.

A Constituição fortaleceu os municípios considerando-os como entes da Federação, assim como os estados, ampliando suas competências e encargos e concedendo-lhes mais recursos. Ela tornou obrigatório o Plano Diretor para os municípios com mais de 20.000 habitantes, definido como o “instrumento básico de política de desenvolvimento e expansão urbana”, meio de expressão das “exigências fundamentais de ordenação da cidade”, e este como critério para equacionar a “função social da propriedade urbana”. A Constituição criou também sanções, aos proprietários de solo urbano não edificados, sub-utilizado ou não utilizado: “a) parcelamento ou edificação compulsória; b) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo; c) desapropriação com pagamento mediante título da dívida pública...” (art. 182 e parágrafos da Constituição Federal vigente).

A partir de 1988, o enfrentamento da questão fundiária urbana passou a girar em torno da necessidade de regulamentar o disposto na Constituição, através de uma lei federal de desenvolvimento urbano. Em nível municipal, buscou-se incluir dispositivos próprios nas novas leis orgânicas municipais, criar ou reforçar sistemas municipais de planejamento, e dar um novo conteúdo para o Plano Diretor.

Em Herval d’Oeste, a aplicação de uma nova mentalidade na ocupação racional do solo urbano, iniciou-se pela Proposta de Reassentamento, dos terrenos públicos ocupados de forma irregular no Bairro José Rupp, inicialmente denominado Loteamento Rupp, a partir da criação de uma Lei Municipal com este objetivo (Lei nº1610/95).

1.3.6 Proposta de reassentamento (Bairro Rupp - “Fundo”)

Somente na metade da década de 80, os novos loteamentos do município passaram a ser adequados a legislação específica, que obrigava o loteador implantar os serviços de infra estrutura. Ocorre que o proprietário da gleba que foi loteada, não possuía condições de implantar os serviços necessários, assim, é que, o Loteamento José Rupp, que posteriormente emprestou no nome ao bairro; permutou com o Poder Público Municipal uma área do loteamento para em contra partida ficar desobrigado a implantação de parte da infra estrutura, que ficou sob a responsabilidade da administração pública local.

Esta área, composta por aproximadamente cem lotes, ficou a disposição do município por força de Lei Municipal de nº 1283/91 de 16/12/91, porém estes lotes não receberam qualquer tratamento para fins habitacionais, sendo utilizados, pela Administração Pública toda vez que esta necessitava relocar alguma família em situação de irregularidade de outro ponto do município.

Ocorre que os lotes remanescentes foram ocupados por terceiros, sem que houvesse qualquer autorização legal, estranhamente, estas ocupações se davam em épocas pré eleitorais e envolviam, sempre, “autorizações” por parte de candidatos a cargos eletivos.

Com o objetivo de regularizar a situação e pôr um fim a esta política de ocupação, o Poder Público Municipal deu início ao trabalho de reassentamento destes moradores e, em alguns casos, propiciou a regularização dos ocupantes já assentados, revestida de toda a exigência legal.

Assim, nasce a Proposta de reassentamento do Bairro José Rupp (fundos).

A proposta de recuperação urbanística e ambiental para o Bairro Rupp, embasou-se na análise integrada das características do assentamento e de suas carências, abordando a interdependência dos problemas e potenciais identificados no levantamento sócio-econômico realizado com este fim. O conjunto de medidas

proposto é coerente com as diretrizes do Plano Diretor do município de Herval d'Oeste, corporificando também acordos estabelecidos com a população da área no que diz respeito à manutenção de todos os moradores nos limites do bairro nos casos de reassentamento. Em linhas gerais, a análise urbanística orienta a proposta no sentido de consolidação do assentamento, elencando as intervenções na estrutura pré-existente para que explorem seus potenciais, corrijam erros organizativos, eliminem pontos críticos de riscos e de insalubridade. A diferenciação dos padrões urbanos em regiões do loteamento, conforme se pode verificar *in loco*, orienta a proposta em duas vertentes: uma estruturação mais abrangente da região denominada Bairro Rupp - Fundos e suas adjacências imediatas, onde estão concentrados os mais graves problemas; uma intervenção mais de cunho educativo no restante do bairro, buscando a valorização de seus potenciais e a qualificação dos espaços públicos. A análise urbanístico-ambiental concentra-se, simultaneamente, nos sistema de espaços públicos e no sistema de espaços privados. Os estudos, fecundados por exaustivos levantamentos técnicos, mapeiam as zonas críticas e possibilidades de ambos os sistemas e as relações de interdependência entre os mesmos. Essa nova leitura é a base de lançamento para as decisões projetuais reestruturadas do bairro: o que manter, consolidar, o que modificar, transformar.

2 LEGISLAÇÃO PERTINENTE

Não se pode apenas estudar o problema dos assentamentos irregulares sob o ponto de vista da justiça social. Faz-se necessário consultar a legislação vigente, bem como seu entendimento doutrinário, para se chegar a uma real compreensão do distanciamento entre o fato social e o ordenamento jurídico este é o objetivo de estudo neste capítulo.

Desta forma, passar-se-á a uma análise dos principais institutos jurídicos pertinentes a posse e a propriedade de bens imóveis, sejam de caráter público ou privado.

No que tange aos bens imóveis pertencentes ao poder público, objeto deste trabalho, parece importante demonstrar a inaplicabilidade de alguns institutos da Lei Civil, uma vez que, por exemplo, se fosse utilizado o preceito da inalienabilidade, os assentamentos tornar-se-iam inviáveis. Nesse tocante, a propriedade pública está sob a égide do Direito Administrativo.

Assim, o estudo do problema de ocupação e de assentamentos em terras públicas é bastante amplo, sendo necessário identificar as faces dos vários direitos que se correlacionam.

O estudo será feito de forma abrangente para que se tenha uma visão de como a sociedade brasileira prescreve em suas leis o direito de propriedade e de posse, muito embora o objetivo deste trabalho restrinja-se a analisar a ocupação irregular das terras pertencentes ao patrimônio público na cidade de Herval d'Oeste.

2.1 Sobre a posse

As ocupações irregulares, em verdade, constituem-se atos de posse, mesmo que precária, razão pela qual o estudo deste instituto é de fundamental importância.

Segundo Rezende (1937, p.87) as duas grandes teorias que discorrem sobre a posse são a subjetiva e a objetiva. A primeira, representada por Savigny (jurista alemão, adepto do historicismo casuístico), considera que a posse depende sempre de dois elementos: um elemento externo, a detenção física da coisa *corpus* e um elemento interno, a vontade de tê-la, o locatário, o usufrutuário, o depositário, etc. não seriam possuidores mas apenas detentores, porque lhes falta o *animus*. Pela teoria objetiva, representada por Ihering (filósofo adepto do teologismo crítico da jurisprudência conceitual) para caracterizar a posse basta a existência do *corpus*, porque ele pressupõe sempre o *animus*. Ao adversário de um possuidor compete provar se ele tem ou não o *animus*, sendo ademais irrelevante na vida prática do direito a pesquisa desse *animus domini*, além de que não se poderia deixar à vontade individual o decidir se existe posse ou detenção. Na conclusão de Moreira Alves (1971) tem-se que em suma, para Ihering há sempre posse desde que haja detenção e a lei não lhe negue o caráter possessório. A posse é, portanto, a exterioridade da relação que existe entre a pessoa e a coisa revelada pelo *corpus*, a visibilidade do domínio, a utilização econômica da propriedade.

No estudo da posse a primeira modalidade distingue o agente, podendo ser exercida de forma direta ou indireta. Preceitua o Código Civil, no art. 485, que se considera possuidor todo aquele que tem de fato o exercício pleno, ou não, de algum dos poderes inerentes ao domínio, ou propriedade. O domínio, ou propriedade, compõe-se de numerosos poderes ou faculdades, que, normalmente, se

acham reunidos na pessoa de um só titular, mas que podem também se achar esparsos e distribuídos entre várias pessoas. Todas as vezes, portanto, que o direito ou a obrigação de possuir caiba a outra pessoa que não o proprietário, a posse se desdobra e se apresenta sob duas faces, sendo direta para o que detém materialmente a coisa, e indireta, para o proprietário, para o que concedeu ao primeiro o direito de possuir. Exemplo típico é os casos de locação; por força de contrato, atribui-se ao locatário o direito de possuir a coisa locada e que vem a caber, destarte, a outra pessoa, que não o proprietário, no caso o locador.

Prescreve o art. 486, do Código Civil, a posse direta do usufrutuário, do credor pignoratício, do locatário, exercida temporariamente, não exclui a posse indireta do titular da propriedade, ou de quem eles a houveram. Bessone (1996) ressalta, porém, que o traço característico da posse direta, acentuado pelo referido dispositivo legal, seu caráter temporário, por que ela se baseia numa relação temporária de direito. Frisa-se ainda que o aludido preceito legal é meramente enunciativo, como se depreende claramente de seu modo de exprimir-se: em casos como o do usufrutuário, do credor pignoratício, do locatário. O Código apenas exemplifica, não excluído, de tal arte, outras hipóteses de posse direta e indireta.

Outra distinção que se observa no estudo da posse é a forma de aquisição, distinguindo a posse justa da injusta. Essa classificação baseia-se na pureza ou nos vícios da posse. O Código Civil, no art. 489, define a posse justa: “é justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária”. Inversamente, posse injusta será aquela que se revestir de algum dos vícios apontados.

Posse violenta é a que se adquire pela força. O vício caracteriza-se pela violência inicial. Isenta de violência denominada, na linguagem jurídica, posse mansa, pacífica e tranqüila. Em matéria possessória, não se deve confundir violência com má-fé, pois a primeira pode existir sem a segunda.

Posse clandestina é a que se estabelece sub-repticiamente, às ocultas

daquele que tem interesse em conhecê-la. A qualidade contrária a esse vício é a publicidade, a posse desfrutada na presença de todos.

Posse precária, para Bessone (1996, p.78) é aquela que se origina do abuso de confiança por parte de quem recebe a coisa com obrigação de restituí-la, e depois, se recusa a fazê-lo .

Por outro lado, se identificado o agente, bem como, a forma de aquisição cabe ainda observar o *animus* do agente, podendo ele, agir com boa ou má-fé. A posse é de boa-fé, esclarece o art. 490, do Código, “se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que lhe impede a aquisição da coisa, ou do direito possuído”. De boa-fé será, portanto, a posse em que o possuidor se encontre na convicção inabalável de que a coisa realmente lhe pertence.

A posse de má-fé é precisamente a inversa. A posse acha-se eivada de algum dos vícios acima mencionados e o possuidor tem ciência do vício obstativo da aquisição da posse.

Esta distinção (posse de boa e de má-fé) é de máxima importância na questão relativa à indenização por benfeitorias e direito de retenção.

No parágrafo único, do art. 490, o Código estabelece presunção de boa-fé em favor de quem tenha justo título, salvo prova em contrário, ou quando alei expressamente não admita essa presunção.

Justo título é o título hábil a transferir o domínio e que realmente o transferiria, se emanado do verdadeiro proprietário. Mas essa presunção cede ante prova em contrário.

A posse que originariamente, seja de boa-fé só perde o mesmo caráter no caso e desde o momento em que as circunstâncias façam presumir que o possuidor não ignora que possui indevidamente (Cód. Civil, art. 491). Ensina Clóvis Beviláqua, que são circunstâncias capazes de fazer presumir má-fé a confissão do próprio possuidor de que não tem, nem nunca teve título, a nulidade manifesta deste,

o fato de existir em poder do possuidor instrumento que repugne à legitimidade de sua posse.

Posse jurídica e detenção - Estabelece o art. 487 que “não é possuidor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas”. Aí se encontra a posse natural, ou detenção, que se contrapõe à posse no sentido legal, ou posse civil (Bessone, 1996, p.108).

2.1.1 Aquisição da posse

Segundo Gomes (1983, p.93), quanto aos meios aquisitivos da posse, nosso Código, apartando-se do sistema de grande síntese do Código alemão⁵, passou, no seu art. 493, a enumerá-lo para possibilitar a fixação do momento exato da aquisição da posse para efeitos de usucapião .

Estabelece o Código Civil, no art.493, que se adquire a posse: I) - pela apreensão da coisa, ou pelo exercício do direito; II) - pelo fato de dispor da coisa, ou do direito; III) - por qualquer dos modos de aquisição em geral.

Clóvis Beviláqua (1990, p.234), comentarista do Código Civil, entende de todo inútil esse dispositivo, em face da doutrina consagrada pelo Código, denotando a enumeração injustificável sobrevivência das idéias savignyanas. Realmente pelo direito pátrio, posse é estado de fato, correspondendo ao exercício da propriedade, ou de seus desmembramentos. Portanto, toda vez que tal situação fique ressaltada na relação jurídica haverá posse, independente da individualização dos modos aquisitivos.

Neste caso, melhor é interpretar art. 497, “não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância, assim como não autorizam a sua aquisição os

⁵ Código da república Alemã - art. 854 .

atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência, ou a clandestinidade”.

Na análise de Bessone (1996, p.111) na primeira parte, ocupa-se o legislador da posse precária, que apenas subsiste em favor do detentor, enquanto convenha ao proprietário. A tolerância e a permissão deste não induzem posse. Ele transige com prática dos atos, reservando-se, todavia, o direito de revogar a ordem, quando julgue conveniente .

2.1.2 Efeitos da posse

É indubitável que da posse decorrem importantes efeitos. Divergem os autores, tão-somente, a respeito de sua discriminação. Savigny faz alusão a antigo escritor que encontrou e enumerou nada menos de setenta e dois efeitos, a maioria dos quais, entretanto, provindos de causas estranhas à posse.

Savigny reduziu a dois apenas os efeitos específicos e próprios da posse, o usucapião e a faculdade de invocar os interditos. Edmundo Lins e Vicente Ráo, eminentes professores da Faculdade de Direito de São Paulo, por sua vez, sustentam que verdadeiramente, o único efeito decorrente da posse é a faculdade de invocar os interditos. No entender de ambos, até mesmo o usucapião deveria ser arredado, porque não é exclusivo da posse, mas desta, conjugada a outros elementos (*res habilis, titulus, fides e tempus*).

Lembram os professores que tal ponto de vista vem amparado pelo Código Civil, tanto que nos vinte e um artigos, reunidos sob a epígrafe dos efeitos da posse, se ocupa ele, exclusivamente, dos interditos possessórios. Em dispositivo algum se encontra qualquer referência, ainda que indireta, ao usucapião como efeito da posse.

2.2 Sobre a propriedade

O estudo do instituto da propriedade também é de primordial importância para revelar a legalidade das várias formas de transferência que possam se operar, notadamente entre particulares e o poder público. Nesse ínterim é que se busca uma solução legal para a questão das ocupações e respectivas regularizações em terras públicas, passando pela transferência da propriedade.

Conforme Clóvis Beviláqua (1986) No início das civilizações as formas originárias tinham uma feição comunitária, entre os indígenas, ao tempo do descobrimento do Brasil, havia domínio comum das coisas úteis, entre os que habitavam a mesma oca, individualizando-se, tão-somente, a propriedade de certos móveis, como redes, armas e utensílios de uso próprio. O solo, por sua vez, era pertencente a toda a tribo e isso, temporariamente, porque nosso índios não se fixavam na terra, mudavam de cinco em cinco anos.

Mas é no Direito Romano que vamos encontrar a raiz da propriedade. Na era romana preponderava o sentido individualista de propriedade, apenas de ter havido duas formas de propriedade coletiva: a da *gens* e a da família. Nos primórdios da cultura romana a propriedade era da cidade ou *gens*, possuindo cada indivíduo uma restrita porção de terra ($\frac{1}{2}$ hectare), e só eram alienáveis os bens móveis. Com o desaparecimento dessa propriedade coletiva da cidade, sobreveio a da família que, paulatinamente foi sendo aniquilada ante ao crescente fortalecimento da autoridade do *pater familias* . A propriedade coletiva foi dando lugar à privada passando pelos seguintes estágios, que Hehmann Guimarães assim resume: 1º) propriedade individual sobre os objetos necessário à existência de cada um; 2º) propriedade individual sobre os bens de uso particular, suscetíveis de serem

trocados com outras pessoas; 3º propriedade dos meios de trabalho e de produção; 4º) propriedade individual nos moldes capitalista, ou seja, seu dono pode explorá-lo de modo absoluto.

Na Idade média, a propriedade sobre as terras teve papel preponderante, prevalecendo o brocardo “*nulle terre sans seigneur*”. Inicialmente, os feudos foram dados como usufruto condicional a certos beneficiários que se comprometiam a prestar serviços, inclusive, militares. Com o tempo a propriedade sobre tais feudos passou a ser perpétua e transmissível apenas pela linha masculina. Havia distinção entre os fundos nobres e os do povo, que, por sua vez, deveria contribuir onerosamente em favor daqueles, sendo que os mais humildes eram despojados das terras.

Longa a luta contra tal estado de coisas, mas a desigualdade só desapareceu definitivamente na Revolução Francesa, na noite de 4 de agosto de 1789, em que a nobreza e o clero renunciaram a seus privilégios, suprimindo-se então a condição de servo, a jurisdição senhoril e outras regalias.

Monteiro (1973, p. 54) escreve que, na época atual, o modo pelo qual se tratam as nações, o direito de propriedade constitui a pedra de toque de seu regime político. Nos países do ocidente, nos países de direito latino, germânico e anglo-saxônico, subsiste a propriedade privada, embora sujeitas a determinadas restrições, porque se entende que ela estimula o trabalho e as faculdades do indivíduo, fomentando a produção de novas riquezas.

2.2.1 Fundamentos jurídicos da propriedade

São sérias as controvérsias acerca do fundamento jurídico da propriedade. Em todos os tempos, muito se discutiu sobre a origem e a legitimidade desse direito. Várias teorias formularam-se, assim resumidas por Planiol e Ahrens:

a) Teoria da ocupação - é a mais antiga e também a mais errônea.

Seus adeptos encontram na ocupação o fundamento do direito de propriedade. A ocupação de coisas não apropriadas por quem quer que seja alarga o domínio do homem sobre a natureza;

b) Teoria da lei - Apoiada por Hobbes, Bossuet, Mirabeau, Bejamim Constant e Bentham, essa teoria encontrou em Montesquieu seu verdadeiro paladino. De acordo com esta teoria, a propriedade é instituição de direito civil, ou melhor, concessão do direito positivo. Ela, a propriedade, existe porque a lei criou e garante.

Mas é manifestamente frágil a base sobre a qual tais autores assentam a propriedade. Não pode esta fundar-se exclusivamente na vontade humana, porque assim como o legislador a criou, poderia ser levado também a suprimi-la, ou a recompô-la em outras bases. Por isso mesmo, procura-se situá-la acima das leis, reconhecendo-se ao legislador, tão-somente, não o pode criar ou de destruir o direito de propriedade, mas o de regular-lhe o exercício. A propósito frisava Taine, que não foi a sociedade que criou a propriedade, mas a propriedade que criou a sociedade, pela reunião dos proprietários, unidos para defendê-la.

c) Teoria da especificação - Também chamada do trabalho, eis a teoria formulada pelos economistas. Embora coloque o problema sob ângulo mais justo, contudo, revela-se insuficiente. Segundo essa concepção, não é a simples apropriação da coisa ou do objeto da natureza que os submete ao domínio do homem, mas, sua transformação por meio da forma dada à matéria bruta pelo trabalho humano; portanto, só o trabalho, criador único de bens, constitui título legítimo para a propriedade.

d) Teoria da natureza humana - Todas essas teorias ressaltam a marcha progressiva dos espíritos para a verdade. Com efeito, a exata concepção é a de que a propriedade é inerente à própria natureza humana; ela representa condição de existência e de liberdade de todo o homem. No dizer de Laurent (Príncipes de Droit Civil, 9, p.107) constitui expressão e garantia da individualidade humana,

pressuposto e instrumento do nosso desenvolvimento intelectual e moral. as coisas com valor econômicos são apropriadas, produzidas ou transformadas para servir aos fins individuais. A igreja Católica assim expressa o sentido de propriedade: “A propriedade, ou melhor, o direito de propriedade privada foi concedido ao homem pela natureza, isto é, pelo próprio Criador, para que possa prover às suas necessidades e às de sua família”. Na encíclica *Quadragesimo Anno*, Pio XI, afirma que “o direito de possuir bens individualmente não provém da lei dos homens, mas da natureza; a autoridade pública não pode aboli-lo, porém, somente regular o seu uso e acomodá-lo ao bem do homem”.

2.2.2 A aquisição da propriedade imóvel

Ao disciplinar os modos de aquisição da propriedade, o Código Civil considerou destacadamente a propriedade imóvel e a propriedade móvel. A divisão dos bens em móveis e imóveis é fundamental em todas as legislações.

Sustentam alguns autores que essa classificação é relativamente recente, tendo surgido em substituição à clássica divisão do direito romano, *res mancipi e nec mancipi*. Mas a verdade é que coexistiam as duas distinções, como atesta a própria Lei das XII Tábuas.

No direito medieval, havida a terra como sinal de poder e riqueza, só a propriedade imóvel tinha valor, constituía a propriedade por excelência, relegada a propriedade móvel a plano secundário, como atestam os adágios *res mobilis res vilis e mobilium est vilis possessio*.

Renovou-se essa concepção nos tempos modernos, graças aos fisiocratas, de acordo com os quais só a terra representa fonte de riqueza social. O Código Napoleão não pôde vencer a influência da escolha fisiocratas, atribuindo assim à propriedade imóvel sensível primazia, considerando-a como verdadeiro fundamento da riqueza nacional.

O Código Civil brasileiro, que faz a distinção entre bens móveis e imóveis (arts. 43 e 47), distingue também, discriminando-os, os respectivos modos de aquisição, mencionando, quanto aos imóveis, art. 530, que são eles adquiridos: I) pela transcrição do título de transferência no registro do imóvel; II) pela acessão; III) pelo usucapião; IV) pelo direito hereditário. Como se vê, nos três primeiros incisos, previstos se acham os modos de aquisição *inter vivos*, regulados pelo direito das coisas, e no último, o modo de aquisição *causa mortis*, disciplinado pelo direito das sucessões.

2.3 A Propriedade pública

Referindo-se este estudo a ocupação irregular de terras públicas do Município de Herval d'Oeste, a compilação da doutrina e da legislação pertinente ao direito de propriedade é de grande importância para se concluir, em primeiro plano, o que de fato é regular.

A propriedade pública reveste-se de características peculiares o que a diferencia da propriedade particular, como a seguir será demonstrado.

O publicista Hely Lopes Meirelles, (1991, p. 427)

em sua doutrina, assim conceitua bens público:

em sentido amplo, são todas as coisas, corpóreas ou incorpóreas, imóveis, móveis e semoventes, créditos direitos e ações, que pertencem, a qualquer título, às entidades estatais, autárquicas, fundacionais e paraestatais.

Continua o doutrinador:

Conceituando os bens em geral, o Código Civil os reparte inicialmente em públicos e particulares, esclarecendo que são públicos os do domínio nacional, pertencentes à união, aos Estados e aos Municípios, e, por exclusão, declara que são particulares todos os outros, seja qual for a pessoa que pertencerem (art. 65). A lei civil não o diz,

certamente por inexistir esse tipo de entidade ao seu tempo, mas é conclusão inelutável que também são bens públicos os que, originalmente integrando o patrimônio nacional, foram transferidos a autarquias e, agora, a fundações públicas. (p. 428)

2.3.1 Classificação dos bens públicos

O Código Civil reparte os bens públicos em três categorias: I - os de uso comum do povo (mares, rios, estradas, ruas e praças); II - os de uso especiais, tais como os edifícios ou terrenos aplicados a serviço ou estabelecimento federal, estadual ou municipal; III - os dominiais, isto é, os que constituem o patrimônio disponíveis, como objeto de direito pessoal e real (art.66).

A respeito desta classificação Helly Lopes Meireles (1992, p. 430) tece o seguinte comentário:

Convém se assinalar que a enumeração dos bens públicos feita no art. 66 do CC não é exaustiva, e nem poderia ter esse caráter dada a crescente ampliação das atividades públicas, que a todo o momento exigem outros bens para o patrimônio administrativo. E não rareiam exemplos nesse sentido, como se depara na incorporação do álveo de rio público mudado de curso (Código de Águas, arts. 26 e 27); na incorporação da propriedade privada ao patrimônio administrativo, no caso de perigo eminente (Código Civil, art. 591); e na passagem à categoria de bens públicos das vias de comunicação e de espaços livres constantes do memorial e planta de loteamento de terrenos, como decorrência do registro (Lei 6.766, de 19.12.79, art. 22).

Esses bens, por isso mesmo que vinculados a um fim administrativo, sofrem restrições à sua alienação, oneração e utilização.”

2.3.2 Bens de uso comum do povo ou do domínio público

São todos os locais abertos à utilização pública adquirem caráter de comunidade, de uso coletivo, de fruição própria do povo.

A própria lei se encarregou de exemplificar, são os mares, praias, rios, estradas, ruas e praças.

2.3.3 Bens de uso especial ou do patrimônio administrativo

indisponível

São os que se destinam especialmente à execução dos serviços públicos e, por isso mesmo, são considerados instrumentos desses serviços; não integram propriamente a Administração, mas constituem aparelhamento administrativo, tais como os edifícios das repartições públicas, os terrenos aplicados aos serviços públicos, os veículos da Administração. Tais bens, como têm uma finalidade pública permanente, são também chamados bens patrimoniais indisponíveis. (Código da Contabilidade Pública - arts. 804 e 811).

2.3.4 Bens dominiais ou do patrimônio disponível

São aqueles que, embora integrando o domínio público como os demais, deles diferem pela possibilidade sempre presente de serem utilizados em qualquer fim ou, mesmo, alienados pela administração, se assim o desejar. Por esta característica são denominados bens patrimoniais disponíveis.

A Administração tem duas formas de dar destinação aos seus bens:

2.3.5 Uso comum do povo

Uso comum do povo é todo aquele que se reconhece à coletividade em geral sobre os bens públicos, sem discriminação de usuários ou ordem especial para sua fruição. É o uso que o povo faz das ruas e logradouros públicos, dos rios navegáveis, do mar e das praias naturais. Esse uso comum não exige qualquer qualificação ou consentimento especial, nem admite frequência limitada ou remunerada, pois isto importaria atentado ao direito subjetivo público do indivíduo de fruir os bens de uso comum do povo sem qualquer limitação individual.

No uso comum do povo os usuários são anônimos, indeterminados, e os bens utilizados são por todos os membros da coletividade - *uti universi* - razão pela qual ninguém tem direito ao uso exclusivo ou a privilégios na utilização do

bem: o direito de cada indivíduo limita-se à igualdade com os demais na fruição do bem ou no suportar os ônus dele resultante.

2.3.6 Uso especial

Uso especial é todo aquele que, por um título individual, a Administração atribui a determinada pessoa para fruir de um bem público com exclusividade, nas condições convencionadas.

Ninguém tem direito natural a uso especial de um bem público, mas qualquer indivíduo ou empresa pode obtê-lo mediante contrato por ato unilateral da Administração, na forma autorizada por lei ou regulamento ou simplesmente consentida pela autoridade competente. Assim sendo, o uso especial do bem público será sempre uma utilização - *uti singuli* - a ser exercida privativamente pelo adquirente desse direito. O que tipifica o uso especial é a privatividade da utilização de um bem público, ou de parcela desse bem, pelo beneficiário do ato ou do contrato, afastando a fruição geral e indiscriminada da coletividade ou do próprio poder público.

As formas administrativas para o uso especial de bem público por particulares variam desde as simples e unilaterais autorização de uso e permissão de uso até os formais contratos de concessão de uso e concessão de uso com direito real solúvel.

2.3.7 Autorização de uso

Autorização de uso é o ato unilateral, discricionário e precário pelo qual a administração consente na prática de determinada atividade individual incidente sobre um bem público.

Essas autorizações são comuns para a ocupação de terrenos baldios, para a retirada de água em fontes não abertas ao uso comum do povo e para outras utilizações de interesses de certos particulares. Tais autorizações não geram privilégios contra a Administração ainda que remuneradas e fruídas por muito tempo, e, por isso mesmo, dispensam lei autorizativa e licitação para seu deferimento.

2.3.8 Permissão de uso

Permissão de uso é o ato negocial, unilateral, discricionário e precário através do qual a Administração faculta ao particular a utilização individual de determinado bem público. Como ato negocial, pode ser com ou sem condições, gratuito ou remunerado, por tempo certo ou indeterminado, conforme estabelecido em termo próprio, mas sempre modificável e revogável unilateralmente pela Administração, quando o interesse público o exigir, dada a sua natureza precária e o poder discricionário do permitente para consentir e retirar o uso especial do bem público.

A permissão de uso especial de bem público, como ato unilateral precário e trivial de administração, é normalmente deferida independente de lei autorizativa e de licitação, mas nada impede de que a legislação da entidade competente imponha requisitos e condições para a formalização e revogação.

2.3.9 Cessão de uso

Cessão de uso é a transferência gratuita da posse de um bem público de uma entidade ou órgão para outro, a fim de que o cessionário o utilize nas condições estabelecidas no respectivo termo, por tempo certo ou ilimitado.

Trata-se, apenas, de transferência de posse do cedente para o cessionário, mas ficando sempre a Administração proprietária com o domínio do bem cedido, para retomá-lo a qualquer momento ou recebê-lo ao término do prazo da cessão.

A cessão de uso entre órgãos de uma mesma entidade não precisa de autorização legislativa, o mesmo não acontece quando se trata de entidades diferentes. Em qualquer hipótese, a cessão de uso é ato de administração interna que não opera a transferência da propriedade e, por isso, dispensa registros externos.

2.3.10 Concessão de uso

Concessão de Uso é o contrato administrativo pelo qual o Poder Público atribui a utilização exclusiva de um bem de seu domínio a particular, para que o explore segundo sua destinação específica. O que caracteriza a concessão de uso e as distingue dos demais institutos assemelhados - autorização e permissão de uso - é o caráter contratual e estável da outorga do uso do bem público ao particular, para que o utilize com exclusividade nas condições convencionadas pela Administração.

Este contrato administrativo pode ser remunerada ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado, mas deverá ser precedida de autorização legal e normalmente, de concorrência para o contrato. Tal contrato confere ao titular da concessão de uso um direito pessoal de uso especial sobre o bem público, privativo e intransferível sem prévio consentimento da Administração, pois é realizado *intuitu personae*, embora admita fins lucrativos. É o que acontece com a concessão de uso remunerado, de áreas em mercado ou de locais para bares e restaurantes em edifícios ou logradouros públicos.

2.3.11 Concessão de direito real de uso

A concessão de direito real de uso é um contrato pela qual a administração transfere o uso remunerado ou gratuito de terreno público a particular,

como direito real resolúvel, para que dele se utilize em fins específicos de urbanização, industrialização, edificação, cultivo ou qualquer outra exploração de interesse social. É o conceito que se extrai do art. 7º do Decreto Lei federal 271, de 28.02.67, que criou o instituto, entre nós.

Como direito real, é transferível por ato *inter vivos* ou por sucessão legítima ou testamentária, a título gratuito ou remunerado, como os demais direitos reais sobre coisas alheias, com a só diferença de que o imóvel reverterá à administração concedeste se o concessionário ou seus sucessores não lhe derem o uso prometido ou o desviarem de sua finalidade contratual.

Este tipo de concessão de direito real de uso pode ser outorgada por escritura pública ou termo administrativo cujo instrumento ficará sujeito a inscrição no livro próprio de registro imobiliário competente. Desde a inscrição o concessionário fruirá plenamente o terreno para os fins estabelecidos no contrato e responderá por todos os encargos civis, administrativos e tributários que venham a incidir sobre o imóvel e suas rendas.

A concessão assim substitui vantajosamente a maioria das alienações de terrenos públicos, razão pela qual deverá se sempre preferida, principalmente nos casos de venda ou doação. A concessão de direito real de uso, tal como ocorre com a concessão comum, depende de autorização legal e de concorrência prévia, admitindo-se a dispensa desta quando o beneficiário for concessionário de serviço público ou entidade assistência ou, ainda, quando houver relevante interesse público (Dec. Lei 2.300/86, art.15, §1º).

2.3.12 Enfiteuse ou aforamento

É o instituto civil que permite ao proprietário atribuir a outrem o domínio útil do imóvel, pagando a pessoa que o adquire (enfiteuta) ao senhorio direto uma pensão ou foro, anual, certo e invariável (CC. Art.678).Consiste, pois, na

transferência do domínio útil de imóvel público a posse, uso e gozo perpétuos da pessoa que irá utilizá-lo daí por diante.

Em linguagem técnica, aforamento ou enfiteuse é o direito real de posse, uso e gozo pleno da coisa alheia que o titular (foreiro ou enfiteuta) pode alienar e transmitir hereditariamente, porém, com a obrigação de pagar perpetuamente a pensão anual (foro) ao senhorio direto.

2.3.13 Transmissão da propriedade

O instituto da posse sempre trouxe perplexidade aos juristas. Ainda hoje, a doutrina não chegou a um entendimento unânime quanto a sua natureza jurídica, sendo a tendência atual considerá-la direito real especial. A questão possessória adquire maior complexidade quando relacionada aos bens públicos. O tema suscita grande interesse acadêmico e sobressai, com rara importância, na vida diária e na ordem prática da vida dos cidadãos das grandes e médias cidades.

Os problemas fundiários ocorrentes no campo e na urbanização das cidades multiplicaram-se em poucas décadas, quando o País teve grande parte da sua população migrando do campo para as cidades. Criou-se literalmente um “inchaço” nas Metrópoles e, agravando-se a situação, soma-se o fato do atraso na efetivação da reforma agrária, para de fixação do homem no campo, proporcionando-lhe condições de vida digna e progresso. A fome, as doenças e outros males sociais impelem a população dos sertões para a Capital. Ocorre o denominado êxodo rural. Estima-se que neste século, a população brasileira em sua maioria migrou do campo para as cidades. O deslocamento deste contingente populacional ocasionou e vem ocasionando o colapso das cidades, com o esgotamento dos recursos públicos, exacerbação do desemprego e da injustiça social, sendo este fato, com certeza, uma das mais importantes causas do incremento da violência, da miséria e, em fim, dos males advindos.

Adentrando à análise do objeto em tela - a posse em bens públicos - vemos que a realidade acima descrita desafia os juristas da atualidade, os juizes, promotores, advogados, e os operadores do direito, a aplicarem a lei, interpretando-a em consonância com o fim social a que se destina, (art. 5º da LICC), assim também, jamais olvidando os ditames da Constituição Federal, que cristalizou os objetivos da nação brasileira, insculpidos na Carta Política, dentro os quais está a erradicação da miséria e prevalência da justiça social. A questão central é adequação do arcabouço legal, às exigência da realidade social, e a paz social. Pois, como se demonstrará, o Estado-Juiz não pode patrocinar injustiça ou a iniquidade, ainda quando esta venha por parte do Executivo, sob o aparência do manto da legalidade. Em outras palavras, os direitos humanos fundamentais do cidadão e da coletividade devem ser aquilatados, sopesados, avaliados, quando do provimento jurisdicional, pois a discricionariedade do Administrador deve ser contida, dentro dos limites constitucionais, com ênfase nos direitos humanos, sendo o Poder Judiciário o templo sagrado, onde se floresce e vivifica-se o respeito a esses direitos.

A posse civil revela-se como instituto fundamental para preservação da paz social. Afirma Humberto Theodoro Júnior (1997 *apud* Kohler) para justificação teleológica da tutela possessória:

A razão de ser dessa proteção legal a uma situação simplesmente de fato, sem indagar de sua origem jurídica, ao lado da ordem jurídica existe a ordem da paz, que, por muitos anos, tem-se confundido, não obstante o direito ser movimento e paz, tranqüilidade. A essa ordem da paz pertence a posse, instituto social, que não se regula pelos princípios do direito individualista. A posse não é instituto individual, é social; não é instituto da ordem jurídica, e sim da ordem da paz. Mas a ordem jurídica protege a ordem da paz, dando ação contra a turbação e privação da posse.

Mas é Cretella Júnior (1975) contudo, quem afirma, que em verdade, a proteção possessória sobre bens públicos assume caráter nitidamente publicista, sendo de todo conveniente fazer a sua exegese a partir dos princípios gerais do direito público e da teoria geral do Direito Constitucional, diz, ainda, que

os bens públicos seguem a um regime jurídico próprio não lhes aplicando as regras de direito civil, mas de direito administrativo. Labora em manifesto equívoco a aplicação de normas de direito civil à posse pública. A doutrina é unânime em considerar que o bem público é indisponível, impenhorável, inalienável, não sujeito ao usucapião ou a qualquer oneração.

Quanto aos bens públicos do uso comum do povo (praças, rios, ruas, etc.) e os bens de uso especial (repartições públicas, edifícios destinados uma finalidade, etc.) não resta dúvida que as normas de direito civil devem ser rigorosamente afastadas, aplicando-se normas e princípios do direito público, havendo inclusive quem defenda o descabimento neste caso dos interditos possessórios. Isto decorre da própria relação jurídica material de propriedade, vez que entre particulares há uma relação de coordenação de interesses, (propriedade privada), enquanto se presente o Estado, na relação jurídica, revela-se a característica de subordinação de interesses (propriedade pública), fixando o interesse público acima de quaisquer outros interesses. Obviamente a subordinação decorre e se concretiza a partir da aplicação da Lei, cuja primado garante o cidadão contra os abusos do Estado.

Portanto, a posse do Estado sobre os seus bens não decorre de elementos próprios do direito privado, sendo inaplicáveis as teorias sobre a posse subjetiva (Savigny) e a objetiva (Ihering), que não servem para solucionar a posse pública. Não há que se perquirir em *animus* ou *corpus*. A posse Estatal é derivada diretamente da Lei, nesse sentido poder-se-ia afirmar a existência de posse presumida, ou posse ficta.

2.3.14 Bens públicos dominiais

A questão toma novos contornos e aumenta em complexidade quando analisarmos os bens de domínio privado do Estado (bens dominiais). Ora,

quando desafetados de função pública podem perfeitamente ser alienados, ou onerados. A pergunta é se há, neste caso, a posse civil.. Em se tratando de bem dominical não é possível o uso das ações possessórias. Estes bens, apesar da sua disponibilidade, continuam sendo propriedade pública, sujeitos portanto a regime jurídico administrativo próprio. A Constituição Federal proibiu o usucapião sobre qualquer bem público (inclusive os dominiais). Também são impenhoráveis, art. 100. Portanto, foi reforçada a intangibilidade o bem público.

O instituto da auto executabilidade dos atos administrativos, que autoriza ao Estado a retomada coativa do bem público, demonstra-se totalmente incompatível com a posse civil. Os dois institutos repelem-se mutuamente. Ora se o Estado pode, *manu militari*, recuperar bem público, não é lícito ao particular reter este bem em nome de uma “ocupação” advinda da tolerância do Estado. O interesse do particular não pode ir de encontro do interesse público, tal fato é elementar e básico na compreensão do direito público. A auto executabilidade também atinge os bens dominiais, por esta razão são igualmente insusceptíveis de apossamento.

Portanto, o bem público é insusceptível de apossamento pelo particular, sendo que a permanência deste em bem público, por mera tolerância, não cria direito possessório a ser defendido através dos interditos. A rejeição da aplicação de institutos do direito privado -posse- afasta uma série de equívocos que trazem tumulto ao processo judicial e transtornos as relações jurídicas da sociedade. A confusão, os desmandos e a “omissão estatal” na solução das demandas sobre terrenos públicos advém muito da aceitação indevida dos interditos em matéria estrita de direito público. Devem, portanto, os interditos possessórios, - reintegração de posse, manutenção e interdito proibitório e outros - devem ficar restritos as lides entre particulares.

E quanto aos direitos do cidadão? Ressalta-se que, embora não se forme a “posse civil” em bens públicos, o jurisdicionado não está desprotegido, tendo em sua defesa vasta gama de ações contra o ato administrativo ilegal ou

abusivo da Administração, dentre outras o mandado de segurança, a ação anulatória de ato administrativo, com pedido de antecipação da tutela, as ações cautelares em geral, a ação popular, a ação civil pública etc.. A teoria do controle pelo judiciário dos atos administrativos pode e deve ser usada, em toda a sua extensão, pelo indivíduo lesado por ato ou omissão da autoridade pública.

Mutatis mutandis a mesma justificação teleológica para posse civil, citada no texto supra-transcrito, deve estar contida na motivação do ato administrativo, cuja finalidade não pode atentar contra paz social, sob pena de malferimento ao interesse público justificador da ação administrativa.

A administração detêm o poder (inarredável) de executar os seus próprios atos, (retomada de bem público invadido), usando do Poder Discricionário, mas deverá fazê-lo dentro dos limites e finalidades, contidos nas Leis e na Constituição Federal. O abuso de poder, manifestado pelo excesso de poder ou pelo desvio de finalidade deve ser levado ao Poder Judiciário, que pode e deve sustar liminarmente os efeitos deste ato administrativo ilegal. O juiz, em nosso sistema, tem o poder de revisão e de cassação dos atos ilegais e ilegítimos.

Como exemplo, pode-se citar o ato administrativo que pretenda reaver a posse de bem público, despejando família em comprovada situação de miserabilidade, expondo-a ao relento sem quaisquer condições de mínima e dignidade e subsistência. Esta família, com crianças, não recebe qualquer suprimento ou ajuda do Estado, e não tem para onde ir. Pergunta-se: o ato administrativo acima citado tem amparo legal e Constitucional? Deve, no caso de ser acionado o Judiciário, receber do Estado-Juiz a confirmação de sua legalidade? Os direitos fundamentais e a função social da propriedade estariam sendo respeitadas pelo Estado? A Administração estaria agindo segundo o interesse público?

Outro exemplo, estaria no caso do Poder Público ter incentivado, ou se omitido, por anos sobre determinada área pública, criando-se a expectativa de

“regularização” da ocupação pelo particular. Pergunta-se, deverá o Estado indenizar, previamente, o particular pelos investimentos feitos, tanto em relação as acessões quanto as benfeitorias? A jurisprudência tem admitido a indenização nestes casos. São questões complexas, mais que poderão ser perfeitamente conhecidas pelo Poder Judiciária, sem que se necessita o uso das ações possessórias, incabíveis em matéria estrita de direito público.

Essas questões deverão ser necessariamente avaliadas pelo Estado-Juiz, sob pena de resultarem em inócuas as disposições constitucionais e legais, protetivas aos direitos humanos. Como o exemplo acima, existem outras situações nas quais deve o Judiciário se preocupar ativamente, construindo jurisprudência no campo publicista, sobre o uso de bens públicos, com vistas a solução dos problemas supracitados. Deve aceitar o desafio posto pelos fatos sociais existentes, não se esquecendo que o Estado-Juiz é igualmente responsável pelo destino desta grandiosa nação, inclusive no tocante ao aumento da observância e cumprimento dos direitos fundamentais do ser humano.

2.4 Controle do parcelamento e do solo urbano - LEI Nº 6766/79

A lei n. 6766/79 disciplina o parcelamento do solo urbano, discriminando as exigências mínimas urbanísticas. Caracteriza-se como um instrumento que permite um controle mais efetivo da atividade dos parceladores, inclusive com a previsão de sanções penais para coibir a ação irregular.

Com esta Lei a Municipalidade e o Ministério Público passaram a ter legitimidade para notificar o loteador em caso de descumprimento das obras de

urbanização (art. 38, *caput*). Caso este desatenda a notificação, a própria Municipalidade poderá regularizar o loteamento, para “evitar lesões aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.” (art. 40, *in fine*).

Com a regularização pelo Poder Público, não ocorre novação ou sub-rogação dos deveres do parcelador; este fica submetido a sanções civis, administrativas e penais. E a Municipalidade é ressarcida do custo das obras obtendo o levantamento das prestações depositadas pelos adquirentes (art. 40, §1º). Se o valor não for suficiente, pode-se exigir o faltante do loteador (§2º); caso este não pague, a Municipalidade poderá receber as prestações dos adquirentes até o valor devido (§3º).

Caso seja necessária desapropriação para o implemento das obras de urbanização, segundo o art. 42 da Lei n. 6.766 “não serão considerados como loteados ou loteáveis, para fins de indenização, os terrenos não vendidos ou compromissados, objeto de loteamento ou desmembramento não registrado.”

A jurisprudência tem entendido que esse dispositivo afasta a possibilidade de que o loteador irregular seja indenizado por loteamento teórico, ou seja, por implantação de infra-estrutura urbana que não foi realizada⁶.

Esta Lei, no entanto, não tem dispositivos relativos à regularização fundiária; a notificação para regularização urbanística não pode ser feita a loteador que não seja proprietário do terreno. Neste caso, a solução jurídica pode ser dada pelo usucapião ou - se os requisitos deste não se verificarem no caso concreto - pela desapropriação.

2.5 As regras locais: lei orgânica, plano diretor e demais leis municipais

⁶ Revista Trimestral de Jurisprudência, 105:1298-1301.

A Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 conferiu à União a competência para legislar sobre normas gerais de Direito Urbanístico (art. 24, inciso I e parágrafo 1º) e instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano (art. 21, inciso XX). Quanto ao Município, alçou-o a membro da Federação, ampliou sua autonomia e lhe deu o poder de editar sua própria Lei Orgânica. Os Estados brasileiros, com exceção do Rio Grande do Sul, adotavam até então o sistema da lei orgânica estadual, que regia a organização de todos os seus Municípios. A Lei Orgânica equívale a uma constituição municipal

Neste pensar Meirelles (1994, p.228) assim se expressa:

instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana” (art. 182, § 1º), a Constituição previu o Plano Diretor, obrigatório para todas as cidades com mais de 20.000 habitantes (art. 182, § 2º). Esses são os instrumentos de que dispõe o município para promover “adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (art.30, inciso VIII).

A Lei Orgânica do Município de Herval d’Oeste prevê “o atendimento aos problemas decorrentes de áreas ocupadas pela população de baixa renda”, quando na Seção I trata da política de Desenvolvimento Urbano (art.77, inciso V). Paralelamente, também é um dos objetivos da política habitacional do Município (art. 113, parágrafo único e art. 114).

Castro (1992, p.69) refere-se que o Plano Diretor previsto na Constituição Federal no artigo 182,§1º, tem como objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. No mesmo artigo, no parágrafo segundo, é determinada a função social da propriedade urbana, que deve atender às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor.

A Leis Municipais nº 1259 a 1262, respectivamente: Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano; Lei do Parcelamento do Solo Urbano; Código de Obras;

Código de Postura, reunidas formam o Plano Diretor de Organização Físico Territorial de Herval d'Oeste.

O Plano Diretor Municipal, em seu artigo 3º, §1º da Lei 1259/95, define zoneamento como “divisão de área do Perímetro Urbano da Sede do Município, em zonas para as quais são definidos os usos e os parâmetros de ocupação do solo.” Nas sua alíneas define, ainda, as atividades que estão permitidas ou não de serem realizadas no solo urbano, bem como, o aproveitamento, do mesmo para edificações, em função das normas urbanísticas.

Por sua vez, as normas locais sobre loteamentos de interesse social, estão contidas nas Leis de nº 1610/95, 1680/96 e Decreto nº 1013/95; que serão detalhadamente analisadas no Capítulo IV - Estudo de Caso, deste trabalho.

A ocupação irregular do solo favorece o crescimento da exclusão institucional, traduzida na precariedade da prestação de serviços públicos, nas irresoluções judiciais, na maior exposição a outras formas de violência etc. Portanto, os programas de regularização fundiária devem ter como princípio a integração da cidade informal à formal, visando a minimização da exclusão social que origina e é reforçada pela ocupação irregular do solo.

No entanto, a regularização fundiária possui limites determinados pelas próprias condições sócio-econômicas que se manifestam nos assentamentos irregulares e são fruto do desinteresse político, em nível nacional, em viabilizar soluções concretas para a questão.

Logo, formalizar muito além do que já existe é apenas parcialmente efetivo, visto que esses assentamentos irão se repetir por refletirem uma situação fática que não pode ser solucionada apenas pela norma jurídica ou no âmbito estritamente municipal.

2.6 A função social da propriedade na Constituição de 1988.

O artigo 5º da Constituição de 1988, ao estabelecer que todos são iguais perante a lei, não havendo distinção entre brasileiros e estrangeiros residentes no País e garantindo-lhes a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, a segurança e à propriedade, estabelece no inciso XXIII que a propriedade atenderá à função social.

Mais adiante, no artigo 170, ao dispor sobre a ordem econômica fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, afirma que, esta tem por fim assegurar a todos a existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados, entre outros, o princípio da função social da propriedade.

Analisaremos, neste tópico, os demais dispositivos que caracterizam a função social da propriedade tanto urbana como rural e, mais adiante, os instrumentos de intervenção do Estado para este fim.

2.6.1 A legitimidade da Constituição de 1988

Tércio Sampaio Ferraz Jr (*apud* Afonso, Miguel Reis e Liso, Carlos Henrique, 1998, p. 2), afirma que:

do ângulo dogmático um constituição é concebida como algo novo, que produz um inesperado, do qual pode decorrer o infinitamente improvável, o que é uma outra forma de dizer que dogmaticamente, uma Constituição, é primordialmente liberdade.

Mais adiante, ao analisar a legitimidade na Constituição de 1988, o mesmo professor conclui que “ a liberdade se liga a propriedade privada tanto em termo de privacidade, do que é privativo e não publico (sentido negativo), como em termos da riqueza própria, cuja função social se afirma (sentido positivo).”

Se o Estado, ou alguns indivíduos que concentram propriedade impedem um outro de ser proprietário, isto cerceia a liberdade. A concentração da propriedade impede, portanto, o exercício da liberdade. Ou seja, se a Constituição

garante o direito de propriedade, este deve ser estendido a todos que estão sob o seu comando e não somente alguns que por razões econômico-financeiras podem sobrepor-se aos demais.

Thomas Morus (1980, p.15) afirma que somente a abolição completa da propriedade é que possibilitaria a distribuição eqüitativa dos bens e seu emprego feliz em prol da humanidade:

No entanto, mais parece que a luta democrática pela melhoria das condições de trabalho, a capacidade de influência dos trabalhadores, no seu local de trabalho, a luta por direitos novos, a luta pela atenuação da hierarquia dos salários e das rendas, a liberdade de manifestar-se de associar-se, mostrou-se uma utilidade maior para o avanço e conquista de uma sociedade mais equilibrada, garantindo-se atuação do Estado como órgão regulador das atividades privadas.

2.6.2 A propriedade urbana na Constituição/88

O artigo 182, do texto constitucional, trata da política de desenvolvimento urbano, delegando aos municípios a execução das diretrizes fixadas em lei, para o ordenamento e pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantia do bem estar de seus habitantes.

O parágrafo segundo deste artigo estabelece que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende as exigências de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

Já o parágrafo 4º do citado artigo dispõe que o poder público municipal instituirá plano diretor próprio, onde será exigido do proprietário do solo urbano o efetivo e adequado aproveitamento deste, sob pena de parcelamento ou edificação compulsórios, imposto progressivo no tempo e desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública, de forma sucessiva.

A Constituição Federal submete, então, o cumprimento da função

social da propriedade urbana a sua adaptação às normas urbanísticas contidas no chamado “plano diretor”. Este - obrigatório para os municípios com mais de 20 mil habitantes - é um conjunto de normas urbanísticas, destinadas a propiciar o pleno desenvolvimento das cidades, de suas funções sociais, bem assim, o bem estar de seus habitantes. Concluí-se, pois, que a propriedade urbana somente estará cumprindo sua função social quando adequadamente e, nos termos da leis municipais, concorrer para o bem estar dos habitantes da cidade e para o desenvolvimento das funções sociais da mesma.

Helly Lopes Meirelles (1986, p. 232), ao distinguir o tratamento constitucional da propriedade rural e da urbana, também, afirma que estas ultimas deverão estar de acordo com o Plano Diretor:

No que diz respeito à propriedade rural, a Constituição procurou dar os parâmetros de sua função social (art.186), o que não fez com relação à propriedade urbana. A esse respeito, o texto constitucional consigna que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor (art.182,§2º). É o Plano diretor, portanto, que vai estabelecer as diretrizes para o aproveitamento dos imóveis urbanos, de acordo com sua função no ordenamento da cidade. Convém lembrar, contudo, que o texto do art.182, §4º, aponta, a contrario sensu, os lineamentos básicos da função social do imóvel urbano: deve estar edificado, ou utilizado adequadamente. Se isso não ocorrer, o município pode impor as seguintes sanções: parcelamento ou edificação compulsória; imposto sobre propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo, e desapropriação, com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até 10 anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados os valor real da indenização e juros legais. É a denominada “desapropriação-sanção” (art.182, §4º, e incisos).

Entende-se, também, que os municípios que estão dispensados da elaboração do plano diretor, pelo texto constitucional, obrigam-se de qualquer modo a suprir com condições eficazes de moradia, recreação e transporte de seus habitantes, em vista do principio da função social que norteia todo o texto.

2.6.3 A propriedade rural na Constituição/88

O artigo 184, da Constituição Federal, subordina a propriedade rural ao princípio social quando estabelece que compete à União desapropriar por

interesse social, para fins de reforma agrária, o imóvel rural que, não esteja cumprindo sua função social, mediante prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária, com cláusula de prevenção do valor real, resgatáveis no prazo de até vinte anos, a partir do segundo ano de sua emissão, cuja utilização será definida em lei.

Já o artigo 186, define que a função social da propriedade ocorre quando, determinada área rural tem aproveitamento racional e adequado, são utilizados os recursos naturais e preservado o meio ambiente, as relações de trabalho são equacionadas, e a exploração da terra favoreça o bem estar dos proprietários e trabalhadores.

Note-se que a Constituição trata claramente a propriedade rural como um meio de produção e condiciona o cumprimento de sua função social ao seu adequado funcionamento como meio de produção. Impõe ao proprietário rural o cumprimento da legislação trabalhista e a utilização adequada dos recursos minerais.

2.7 O alcance da função social da propriedade

O conceito de propriedade e o direito de propriedade são definições que evoluíram historicamente para a noção de função social, fazendo crer que esta inseriu-se indubitavelmente na concepção de propriedade como condição de sua legitimidade e, em alguns casos, mesmo de sua existência.

Ora, a propriedade dotada de função social, que não esteja a cumpri-la, já não será mais objeto de proteção jurídica. Ou seja, já não haverá mais fundamento jurídico a atribuir direito de propriedade ao título do bem que não está a cumprir sua função social.

Eros Roberto Grau (*apud* Afonso, Miguel Reis e Liso, Carlos Henrique, 1998, p. 3), ao discorrer sobre esta tese, entende que a propriedade que

não é afeta a função social não será objeto de desapropriação. E, vai mais longe, admite que o pagamento de qualquer indenização a este tipo de “propriedade” consubstanciará pagamento indevido ao proprietário.

A propriedade, então, não possui um sentido unívoco; examinada em seus distintos perfis, subjetivos, objetivos, estático e dinâmico, não constitui um (instinto único), mas sim um conjunto de vários institutos.

Oportuno aqui tecer-se considerações sobre a questão levantada pelo Prof. Celso Antônio Bandeira de Melo (*apud* Afonso, Miguel Reis e Liso, Carlos Henrique, 1998, p.3):

dever-se-á entender por ‘função social’ apenas o destino economicamente útil do bem ou com tal locução quer-se significar, demais disso, a possibilidade de operar um projeto de ‘justiça social’, substanciável - -a moda do que referia a Constituição de 1946 - com propósito de favorecer a ampliação do acesso de todos à propriedade, gerando iguais oportunidades aos indivíduos ou concebendo para ensejá-las?.

Entende-se que a função social, neste caso, poderia ser abordada por dois aspectos. O primeiro deles, sem dúvida, está relacionado com a utilização da propriedade. Este é o aspecto que mais ressalta nas normas constitucionais vigentes sobre a propriedade: ela deve ser economicamente útil. O artigo 170, ao dispor sobre a ordem econômica é claro: a propriedade deve ser um meio de assegurar existência digna a todos os brasileiros, “conforme os ditames da justiça social”.

Nas considerações iniciais deste trabalho, percebe-se que os ditames da justiça social não têm sido observadas pela otimização dos recursos dos mais diversos tipos de propriedade. Ou seja, entende-se que o fato de se tornar a propriedade “útil” contribui apenas em parte para que a justiça social se estabeleça no País. Parece, pois, que a função social da propriedade tem também uma missão socializante. E as disposições constitucionais sobre a desapropriação-sanção tanto para fins de reforma agrária quanto para fins urbanísticos nos autorizam dizer que a função social da propriedade tem também um papel de propiciar a todos o acesso à

propriedade privada e que este é, hoje, no Brasil, seu objetivo mais gritante.

Parece claro que a função social da propriedade não se configura como um limite a si mesma. Não nos parece ainda que consista simplesmente numa obrigação imposta ao proprietário, segundo a qual ele deva otimizar os recursos que a sua propriedade oferece. Limites e obrigações são elementos externos a qualquer instituto de direito; ou seja, são elementos que incidem sobre o sujeito ou objeto de direito. A função social, porém, é elemento limitador da propriedade, que aparece como uma de suas muitas facetas.

O conceito de propriedade encerra em si a função social da mesma e o direito de propriedade, por conseqüência, só é legítimo na medida em que a função social estiver sendo cumprida. Evidencia-se, pois, que a função social não se confunde com os limites impostos à propriedade por força do poder de polícia do Estado ou das disposições civis do direito de vizinhança. Estes são elementos externos à propriedade.

3 ASPECTOS JURÍDICOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Há ramos jurídicos que se definem por seu objeto; outros, por um método distinto de disciplinar relações e bens, que dizem respeito também a outros ramos. Não existe um “direito da regularização fundiária” como ramo jurídico; o que existem são institutos - de direito civil , administrativo ou urbanístico - que podem ser utilizados nesse caso.

A regularização fundiária em terras urbanas ocupadas de forma irregular, apresenta características próprias, o que força, não raras vezes, a conjugação de vários ramos do direito para que se obtenha um resultado satisfatório.

Institutos provêm de campos diferentes, cada um possui uma *ratio* distinta; alguns têm uma feição própria do direito privado; outros, do direito público; mesmo neste último caso, é preciso por vezes lançar mão de recursos que não foram originalmente pensados para a questão, ou enfrentar a inadequação daqueles que no pensamento aplicam-se perfeitamente a um caso prático, mas que não foram criados com este objetivo.

Segundo Holston (Revista Brasileira de Ciências Sociais, 1993, p. 68-89) o surrealismo registrário, ausência de fiscalização do Poder Público, rigidez do direito de propriedade, oficialização da grilagem - tudo isso torna a lei de terras no Brasil um instrumento de desordem calculada em que a desordem corresponde ao não atendimento das necessidades vinculadas à habitação e o cálculo, a uma estratégia de dominação.

Há ainda a questão de institutos previstos na Constituição Federal que poderiam auxiliar a transformar as cidades no Brasil, mas que são juridicamente ineficazes devido à falta de regulamentação por legislação federal; é o caso de “parcelamento ou edificação compulsórios”, “imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo”, “desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais”, respectivamente, os incisos I a III do parágrafo quarto do artigo 182.

Vale trazer os ensinamentos de Konrad Hesse (1991, p.19-20):

A força normativa da Constituição não reside, tão-somente, adaptação inteligente a uma dada realidade. A Constituição jurídica logra converter-se, ela mesma, em força ativa, que se assenta na natureza singular do presente. Embora a Constituição não possa, por si só, realizar nada, ela pode impor tarefas. A Constituição transforma-se em força ativa se essas tarefas forem efetivamente realizadas, se existir a disposição de orientar a própria conduta segundo a ordem nela estabelecida, se, a despeito de todos os questionamentos e reservas provenientes dos juízos de conveniência, se puder identificar a vontade de concretizar essa ordem. Concluindo, pode-se afirmar que a Constituição converter-se-á em força ativa se fizerem-se presentes, na consciência geral - particularmente, na consciência dos principais responsáveis pela ordem constitucional - não só a vontade de poder, mas também a vontade de Constituição.

Acrescenta Hesse (1991, p. 21), que a norma constitucional deve reger os fatos de acordo com a realidade vivenciada, assim se expressando:

Essa vontade de Constituição origina-se de três vertentes diversas. Baseia-se na compreensão da necessidade e do valor de uma ordem normativa inquebrantável, que projeta o Estado contra o arbítrio desmedido e disforme. Reside, igualmente, na compreensão de que essa ordem constituída é mais do que uma ordem legitimada pelos fatos (e que, por isso, necessita de estar em constante processo de legitimação). Assenta-se também na consciência de que, ao

contrário do que se dá com uma lei do pensamento, essa ordem não logra ser eficaz sem o concurso da vontade humana. Essa ordem adquire e mantém sua vigência através de atos de vontade. Essa vontade tem consequência porque a vida do Estado, tal como a vida humana, não está abandonada à ação surda de forças aparentemente inelutáveis. Ao contrário todos nós estamos permanentemente convocados a dar conformação à vida do Estado, assumindo e resolvendo as tarefas por ele colocadas/.../

Afirma Hesse (1991, p. 22), ainda, ser a norma constitucional instrumento capaz de realizar justiça, desde que, seja ela impregnada de um compromisso social.

Quanto mais o conteúdo de uma Constituição lograr corresponder à natureza singular do presente, tanto mais segura há de ser o desenvolvimento de sua força normativa. Tal como acentuado, constitui requisito essencial da força normativa da Constituição que ela leva em conta não só os elementos sociais, políticos e econômicos dominantes, mas também que, principalmente, incorpore o estado espiritual de seu tempo. Isso lhe há de assegurar enquanto ordem adequada e justa, o apoio e a defesa da consciência geral.

O que pode fazer, portanto, o Município? Não pode criar institutos novos, devido à repartição de competências constitucionalmente prevista, nem tornar eficazes aqueles dependentes de Lei Federal. Suas investidas devem se dar sempre entre o quase imaginável e o apenas possível.

A regularização fundiária das áreas periféricas urbanas tem como objetivo a legalização da área, através de um processo que confere aos indivíduos que lá moram o direito real de propriedade ou outro direito que garanta uma situação estável de uso e gozo do bem da habitação.

Em outras palavras, é mister tornar regular, perante a legislação do país, a ocupação abusiva a título habitacional do terreno sobre o qual repousa a unidade habitacional. Isso, tanto do ponto de vista do objeto (casa e terreno), quanto

do ponto de vista do sujeito ativo (ocupante sem título).

Por outro lado, deve-se levar em consideração que o proprietário das áreas ocupadas (sujeito passivo), quando público, poderia ter interesses não conflitantes, mas sim complementares com os dos ocupantes (sujeito ativo), pois , no entendimento de Cesar Luiz Pasold (1984, p. 63-64)

A Função Social do Estado Contemporâneo concretiza-se em ações voltadas a diversos domínios da vida da Sociedade. /... Examinado, em síntese, algumas manifestações doutrinárias, encontramos, por exemplo, na proposta de Myrdal como área de compromisso da atuação do “Estado do Bem-Estar democrático”, entre outras a economia, previdência social, habitação, saúde e educação.

Há, pois, uma série de requisitos objetivos e subjetivos a serem satisfeitos para poder dar continuidade ao processo de regularização de modo simultaneamente eficaz e eficiente, em outros termos, a partir de uma legislação que satisfaça o interesse social. Cabe ressaltar que o ato de regularização é derivado, envolvendo várias ações, verdadeiramente um processo, e é somente após a conclusão deste que a situação habitacional poderá ser considerada legalizada.

A regularização das moradias nas favelas (o termo engloba toda as habitações não regulares nos perímetros urbanos) não pode ser feita aplicando-se diretamente qualquer instituto existente na legislação brasileira. Assim, surge a necessidade do uso de uma abstração da lei, quer por analogia ou por diversas interpretações do texto legal.

Isso se dá em razão de que, se analisada somente a legislação vigente, as ocupações são , do ponto de vista formal, ilegais.

O importante na busca do direito da habitação é não se afastar do objetivo maior da regularização destes terrenos ocupados, pois, mesmo que ilegalmente edificada, nela reside o ser humano, indivíduo da sociedade. E da sociedade nasce o direito, com o objetivo de fortalecer a espécie humana, nas suas mais variadas atividades.

Vicente Ráo (1976, p. 29) na sua obra *O Direito e a Vida dos Direitos*, ao definir a essência social do direito, apresenta-o a serviço do engrandecimento do homem e assim o faz de modo inconfundível:

Encontra-se, pois, a origem do direito na própria natureza do homem, havido como ser social.

E é para proteger a personalidade deste ser e disciplinar-lhe sua atividade, dentro do todo social de que faz parte, que o direito procura estabelecer, entre os homens, uma proporção tendente a criar e a manter a harmonia na sociedade.

O direito equaciona a vida social, atribuindo aos seres humanos, que a constituem, uma reciprocidade de poderes, ou faculdades, e de deveres, ou obrigações.

É assim que o direito confere harmonia à vida e assim é que só com o direito dignamente se vive.

Existem diversos processos para obter o mesmo resultado, ou seja, a legalização da área ocupada, principalmente dependendo da titularidade da propriedade do lote de terreno que se deseja regularizar. Para individualizar se o sujeito titular do direito de propriedade é público ou privado, deve-se proceder a pesquisa fundiária nos registros imobiliários.

A situação mais típica de ocupação irregular das áreas periféricas urbanas é a invasão do terreno acontecida em uma determinada época, sem título idôneo ou qualquer direito real, ou de obrigação, e a permanência freqüentemente de boa fé, sendo a posse de objetivo exclusivamente habitacional.

Nessa situação típica, está presente o elemento mínimo indispensável exigido por lei para se proceder à regularização, isto é, a posse do terreno por parte de um indivíduo que realizou uma construção para fins habitacionais para si e sua própria família.

A regularização pressupõe a utilização de todos os recursos disponíveis para satisfazer a necessidade do ocupante, como também, resolver um problema de ordem administrativa/social.

Os instrumentos estritamente jurídicos para a regularização são: a) individualização e uso da legislação vigente; b) criação da norma através da interpretação em caso de omissão, incongruência, falta de atualização da legislação vigente; c) a aprovação de leis, voltando-se para a produção de novos dispositivos e institutos para a regularização da matéria, em conformidade à dinâmica e às exigências das realidades atuais que se deseja modificar.

São fundamentais a pesquisa e a análise dos institutos de lei constitucional, pública, civil, urbanística, ambiental, processual civil e administrativa das normas, para se proceder à legalização. De fato, na regularização, é necessário que a integridade das normas jurídicas do país seja preservada, com todas as suas peculiaridades e, que tudo aconteça de forma harmoniosa, respeitando a especificidade própria da sociedade que, em todo caso, sofre seu impacto. Assim, deve acontecer em razão de que o fenômeno da regularização não pode gerar na sociedade um impacto maior (e negativo!) do que a própria ocupação determinou.

As ocupações de terras acontecem envolvendo os três níveis da organização administrativa brasileira, sendo assim, as fontes para resolução deste problema será sempre relativa ao poder originário de cada uma das esferas estatais.

A organização político-administrativa no Brasil, prevista na Constituição Federal (art. 18), encontra-se em três níveis de competência: Federal, Estadual e Municipal e a cada um corresponde uma Casa Legislativa, em conformidade ao grau de descentralização administrativa. A referida organização se articula por matéria e por território.

Em cada nível tem-se a possibilidade de expressão do Poder Legislativo através de leis, mas pode do Poder do Executivo emanar atos com força de lei, geralmente decretos.

Tal sistema revelou-se mais eficiente em situações em que se

necessitava de uma maior agilidade no legislar para preencher espaços normativos vazios.

Entre as leis que permitem reconstruir os princípios inspiradores das normas brasileiras, no que concerne à função social da propriedade e regularização fundiária, devemos mencionar:

a) Constituição Federal.

A Constituição Federal de 1988, na qual está prevista no art. 2º a erradicação da pobreza, no art. 10 a tutela da dignidade humana, no art.182 a adoção de políticas de desenvolvimento urbano que garantam o bem-estar de todos os habitantes, e o usucapião especial urbano para fins habitacionais.

Mas, é com relação a propriedade que a Lei Maior mostra claramente a modificação conceitual de maior relevância; Assim, ao garantir o direito de propriedade (art.5º., XXII) desde que atenda à sua função social (art.5º.,XXIII).

Neste sentido, o de se fazer uma nova leitura nos conceitos de propriedade, melhor se posiciona José Afonso da Silva (1990, p. 54):

(...) embora prevista entre os direitos individuais, ela não mais poderá ser considerada puro direito individual, relativizando-se seu conceito e significado, especialmente porque os princípios da ordem econômica são preordenados à vista da realização de seu fim: assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social. Se é assim, então a propriedade privada, que, ademais, tem que ordenar a função social, fica vinculada à consecução daquele princípio. É claro que, também, não é sem consequência o fato de estar inserida, no seu aspecto geral, entre as normas de previsão dos direitos individuais. É que, previsto como tal, fica assegurada a instituição, não mais, porém, na extensão que o individualismo reconheceu.

Isso significa que, para o direito não existe a propriedade tão só no sentido individual, dado que um dos seus elementos definidores é o exercício da função social, que é, também, um dos princípios da ordem econômica.

José Afonso da Silva, nos chama a atenção para essa diferenciação, quer deixar expresso que função social é um princípio novo inserido na estrutura da própria concepção e do conceito de propriedade, de modo a ser um “elemento de transformação positiva que ponha ao serviço do desenvolvimento social”, enquanto limitações à propriedade são o poder de polícia destinado a condicionar e restringir o uso e o gozo dos bens, de modos a não causar prejuízo ao interesse social.

A função social, ao constituir o fundamento do regime de propriedade, coloca esta em submissão ao interesse de toda a coletividade, para o alcance da justiça social (*caput* do art. 170 da C.F.). A propriedade passa, então, a ser vista como um elemento de transformação social.

b) A lei federal 6766/79, que trata do fracionamento do solo, é decorrente da competência legislativa da União. Mas orientou-se no sentido de erigir os requisitos urbanísticos mínimos para o loteamento e o desmembramento, facultando aos Estados e Municípios legislar e complementarmente e criar exigências novas para adequar a subdivisão de áreas urbanas às peculiaridades regionais e locais.

Fixando normas gerais, deixa a complementação às unidades da Federação, ao Distrito Federal e aos Municípios, dando importância à atuação destes na promoção do desenvolvimento social e na solução dos problemas urbanísticos.

Este é o entendimento a que ela conduz, lendo-se os arts.1º, parágrafo único, 2º, 4 II, parágrafo único. Por decorrência lógica, ao Municípios faculta-se determinar a extensão maior de área da prevista no art. 4º, II:

Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos :

I - (...)

II - os lotes terão área mínima de 125 m² e frente mínima de 5 metros, salvo quando a legislação estadual ou municipal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar à urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais

de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes; (Rizzardo, 1998, p. 35).

Assim, no entendimento do autor citado, verifica-se que tal previsão é uma verdadeira medida saneadora da falta de coerência do legislador, que se dispôs a colocar fim aos aglomerados de casebres amontoados em precárias condições para uma vida digna, e permitiu, desarrazoadamente, a formação de lotes com área superficial de 125m².

Todo o parcelamento do solo, assim como, as transferências de propriedade devem estar devidamente cadastradas nos registros imobiliários, o que torna fundamental a pesquisa nestes órgãos, quando se pretende o a regularização de terras.

A pesquisa fundiária é constituída pelo levantamento e aquisição de todos os atos de compra e venda constantes em cartório, além de todos os elementos, normativos ou não, válidos para uma reconstituição confiável da titularidade dos terrenos.

A individualização correta do titular do terreno, isto é, do interlocutor do processo de Regularização Fundiária, constitui a base para os passos ulteriores a serem galgados em direção ao objetivo da transmissão da propriedade.

É importante efetuar a pesquisa da titularidade das áreas objeto de intervenção nos cartórios de registro competentes.

A pesquisa pode apresentar algumas dificuldades levando em consideração os seguintes fatores:

- nascimento da cidade de forma muito rápida e muito recente, fora do controle das autoridades administrativas competentes;
- conflitos Estado/Município em relação à titularidade de terrenos, na falta de uma definição clara dos bens patrimoniais e dominicais do primeiro e do segundo;
- confusão no que diz respeito ao cartório competente, por causa da divisão local

entre os vários cartórios e as alterações através dos anos nas esferas competentes dos mesmos;

- especulação imobiliária de pessoas definidas como grileiros que, sem nenhum título, vendiam terrenos nunca adquiridos.

Conforme o sujeito titular do direito de propriedade das áreas que se quer legalizar, pode-se determinar desde já algumas tipologias jurídicas através das quais é possível trabalhar:

1) Sujeito público titular do direito de propriedade

- a) doação;
- b) alienação por preço simbólico por parte da Administração Pública;
- c) concessão do direito real de uso por parte da Administração Pública (por um período longo o suficiente para garantir a estabilidade);

2) Sujeito privado titular do direito de propriedade

- a) desapropriação por parte da Administração Pública por motivos de interesse social ou público;
- b) usucapião especial (depois de 5 anos de posse no terreno particular);
- c) dação em pagamento (em caso de existência de débito de imposto do proprietário que justifique tal procedimento);
- d) aquisição por compra.

A possibilidade de estabelecer uma negociação para que o particular/proprietário venda ao posseiro é uma hipótese remota, pois, geralmente, este já amadureceu o tempo mínimo requerido por lei para o usucapião e há falta de poder aquisitivo por parte do interessado, o que torna a sua posição dentro do mercado imobiliário extremamente frágil. Todavia, não se pode excluir *a priori* a livre negociação entre as partes. E mais, onde não existam disposições mais favoráveis, sancionadas em leis especiais ou em normas de direito administrativo

para tutelar os sujeitos mais fracos, é imprescindível considerar aplicáveis os institutos e os princípios do direito privado, de acordo com os princípios gerais da Constituição.

De fato, esta última privilegia a função social da propriedade, confiando aos órgãos de descentralização administrativa a sua realização.

A princípio, se a Constituição atua na defesa dos interesses dos futuros reassentados, e ficou enfatizado o caráter justo da pretensão de regularizar as habitações, em posse precária; justo, também, que a ação contra o real proprietário seja afinada com o mesmo diapasão. Assim, em se tratando de um interesse público fundamental qual seja, o social da habitação, é preferível o método da desapropriação do que o usucapião, considerando também os prazos, a segurança do procedimento e a equidade social do meio utilizado, que distribui os custos para a coletividade como um todo e não onera unicamente o proprietário.

Nesse entendimento, de que é justo o a indenização do proprietário, cabe trazer o dito por Proudhon (1998, p. 49), mesmo que ele considerasse a propriedade um roubo, assim se manifestou sobre a questão a justa indenização:

O Estado constitui também a universalidade dos cidadãos, reunidos sob uma lei comum por um ato de sociedade: esse ato garante a todos suas propriedades, a um seu campo, a outro a sua vinha, a um terceiro os seus arrendamentos, ao capitalista, que também teria podido adquirir imóveis mas preferiu ajudar o tesouro, suas rendas. O estado não pode exigir, sem pagar uma indenização justa, o sacrifício de um acre de terra. Exigir do capitalista um retorno seria romper o pacto social, pô-los fora da lei.

3.1 Direito de posse

O estudo desse instituto, o direito real da posse, no modo como é regulamentado pela lei brasileira, é de importância fundamental, pois todas ou quase todas as situações que se quer regularizar estão incluídas na situação típica de

ocupação abusiva de um terreno de propriedade alheia por parte de um sujeito, que passa assim a deter a posse.

Para resolver todas as questões concretas surgidas de tal situação, deve-se recorrer aos institutos do direito real de propriedade e de posse, assim como foram regulamentados pelo Código Civil.

O Código Civil brasileiro adotou em matéria possessória a teoria de Jhering ao afirmar no seu art. 485 que se considera possuidor o sujeito que detém de fato o pleno exercício ou quase de alguns poderes inerentes à propriedade. Portanto, a posse não é um estado de fato, mas um direito real tutelado por lei.

É importante lembrar os ensinamentos de Darcy Bessone (1996, p. 120), referente a transmissão da posse:

O Direito Romano não admitia a transmissão da posse. Pretendiam os romanos, e com eles Savigny, que a posse, sendo um estado de fato, cessaria pela própria interrupção./.../ Quando, ao contrário, se opera a conjunção ou união de posses, estas podem ser somadas, mas o novo possuidor terá a opção: pode aproveitar a sua posse anterior ou desprezá-la, conforme o interesse que tenha. Se por exemplo, precisa de uma posse com justo título e boa-fé e a anterior não apresenta tais características, a posse anterior não lhe interessa, pelo que a desprezará. Se for, entretanto, uma posse hábil para produzir os efeitos que tenha em vista, terá interesse em somar as duas. A diferença está em que, na transmissão, a posse permanecerá com os mesmo caracteres anteriores, enquanto, tratando-se de conjunção de posses, tal não sucederá.

Em análise ao Direito Pátrio, o doutrinador conclui que o art. 496 refere-se aos dois casos, isto é, ao da transmissão e ao da união ou conjunção de posses: “O sucessor universal continua de direito a posse de seu antecessor; e ao sucessor singular é facultado unir sua posse à do antecessor, para os efeitos legais”.

Na parte final do artigo, temos o caso da união ou conjunção de posses. É facultado ao sucessor singular unir, ou não, a posse anterior, à sua. Pode uni-la, e o fará se não for uma posse viciosa, ou seja lhe for útil, a despeito dos vícios que ostente. Mas o fará em virtude de um ato de vontade, não por força de imposição legal.

Para operar-se a conjunção, não deve haver hiato entre a posse anterior e a nova.” (Bessone, 1996, p. 121)

A posse pode ser transmitida aos herdeiros e por ato, inter vivos. O possessor tem o direito de ser mantido na posse caso seja molestado, ou de ser reintegrado em caso de esbulho, não havendo obstáculos como a alegação do domínio ou outro direito.

Se a posse é superior a um ano e um dia, o possuidor tem o direito de ser mantido na posse até o esgotamento dos meios normais. No caso de posse nova, frente a uma ação de reintegração da posse requerida pelo proprietário, pode-se aplicar a medida tutelar de reintegração imediata. As ocupações podem ocorrer em áreas de propriedade pública ou em áreas de propriedade privada.

Para cada espécie de ocupação deverá se usar dispositivos legais distintos para a regularização. O propósito é oferecer um tratamento jurídico igual do ponto de vista substancial a todas as situações. O método consiste em formular casos particulares típicos e abstratos baseando-se nas fontes do direito vigente e, na falta ou ambigüidade destas, interpretar as normas já existentes de maneira analógica e segundo os princípios gerais da Constituição em matéria de legislação social, função social da propriedade, interesse público e habitação popular, para conseguir padronizar o processo de regularização e legalização, tornando-o mais justo e controlável por parte das minorias em sentido sócio-econômico.

3.2 Destino das áreas de propriedade pública ocupadas de forma irregular

No direito administrativo brasileiro é possível identificar várias formas que possibilitam a transferência da propriedade ou ao menos a permissão do uso desta área por terceiros, tendo sempre presente a permissão legislativa.

O elenco de possibilidades apresentadas a seguir demonstram, mais uma vez, que a regularização de áreas públicas ocupadas de forma irregular é apenas uma questão de vontade política da Administração Pública, considerando a existência de uma legislação que permite a transferência da propriedade ou a regularização da posse.

A divisão em itens tem o objetivo de dar destaque individualizado das modalidades de transferência de posse e propriedade pública a terceiros.

3.2.1 Doação por parte da Administração Pública dos terrenos aos habitantes (favelados)

A forma mais simples de transmissão da propriedade é a doação, assim como regulamentada pelo Código Civil.

No Estado de Minas, por exemplo, existe uma lei que autoriza o Chefe do Executivo a doar diretamente aos habitantes os terrenos localizados em áreas definidas como setor especial e destinadas para habitação de população de baixa renda.

Autorizando a doação, porém, a Lei Estadual nº 9.430/87 dispõe que deverão ser preenchidos os seguintes requisitos: uso residencial; inalienabilidade por cinco anos; participação de representações comunitárias durante o processo.

As exigências da lei acima são denominadas encargos, sendo necessário nestes casos a existência de uma cláusula de reversão para a eventualidade do seu cumprimento, o imóvel volte para o patrimônio público.

As doações, sejam elas por força de lei estadual ou municipal, devem estar em concordância com as Lei Federal 8.666/93, modificada pela Lei 8.883/94, que trata das concorrências públicas (licitações).

Pela leitura da Lei Federal, acima citada, seria necessário licitar a

doação, mas, como se pode deduzir por uma análise mais aprofundada dessa lei, da Licitação, obrigatória em caso de transferência de imóveis públicos para terceiros, pode ser concedida dispensa por motivos de interesse social, os quais estão implícitos na questão habitacional da classe pobre, conforme o inciso 2, letra “a”, do art. 17, da Lei 8.666/93.

Facilita a transmissão através de doação, de acordo com a lei citada, a imposição de ônus para o donatário, qual, por exemplo, a inalienabilidade por cinco anos.

Como pôde-se concluir pelo estudo de um processo de assentamento de particulares em terras municipais (caso análogo - Leis Municipais de Herval d'Oeste; nº 1029/88, 1031/88, 1036/88) - por ocasião de chuvas torrenciais (período de enchente) em 1983, que deixaram sem teto centenas de famílias, a doação de terrenos para fins de regularização fundiária é algo cujo procedimento não é complicado, sempre que haja vontade política.

A aprovação do loteamento por parte do Município é obrigatória nesse caso, segundo o estabelecido pela Lei Federal 6766/79, que trata do “Uso e parcelamento do solo”.

3.2.2 Transferência da propriedade aos habitantes através de contratos de compra e venda

Para as áreas de favela cujo terreno é de propriedade do Município, deve-se aplicar, por competência, a lei municipal.

No Município de Herval d'Oeste vigora a lei nº 1610 de 10/11/95 que cria o Fundo Municipal de Habitação e o Conselho Municipal de Habitação, regulamentado pelo Decreto nº 1013 de 11/01/96.

Válida para a regularização de todas as áreas em que se verifica a ocupação irregular em terrenos públicos pertencentes ao Município de Herval

d'Oeste, ela permite a transferência da propriedade da áreas aos habitantes através de um contrato de compra e venda por preço simbólico.

Assim está expressa na lei nº 1610/95:

Art. 12 - As alienações de imóveis do FMH aos beneficiários dos Programas Habitacionais de interesse social serão efetuadas independentes de licitação, em conformidade com o art. 17, I, "f" da lei nº 8.666/93, observando sempre o cadastro para regularização fundiária e os requisitos estipulados pelo CMH.

§ 1º - O pagamento de imóvel adquirido através do Programa Habitacional mantido pelo FMH poderá ser efetuado em até 120 (cento e vinte) parcelas mensais sendo que em caso especialíssimos, analisados particularmente pelo CMH, poderá o prazo ser dilatado no máximo em mais 60 (sessenta) meses.

§ 2º - As parcelas serão atualizadas anualmente ou dentro da periodicidade mínima autorizada por lei pelo índice que corresponde a taxa de remuneração básica aplicável aos depósitos de poupança, limitado ao índice de reajuste do salário mínimo, incidindo taxa de juros anual de 6% (seis por cento).

Ainda, faz parte da lei, que ao final quando integralizado o pagamento será outorgada a escritura pública (art. 12 § 4º)

Este último ato é requerido por lei, muito menos para fins fiscais, que neste caso são até inexistentes, tendo em vista toda a série de providências previstas em várias leis que isentam de qualquer taxa ou imposto de transferência nesses casos específicos, do que do ponto de vista substancial, constitutivo da propriedade. De fato, no Brasil não é válida a transferência de propriedade sem seu registro, por tanto se torna constitutivo, a partir daquele momento, do direito de propriedade transmitido pelo alienante.

3.2.3 Concessão do direito real de uso (CDRU)

A regularização pode ser feita através da transferência do direito de uso sobre o terreno. Através desse instrumento, a propriedade permanece da

Administração Pública, que concede o seu uso por um período de tempo muito longo, de até 90 anos.

Este instituto é o mais indicado para o caso de ocupação de terras públicas.

Não pode ser empregado, no entanto, para bens de uso comum ou de uso especial, sem que antes tenha havido a desafetação para bem de uso dominical, pois apenas este último tipo tem o caráter da disponibilidade. Foi instituído pelo Decreto-Lei n.º 271/67, em seus artigos 7º e 8º e se atrela ao direito de uso, por ser a utilização de bem de outrem, constituindo direito real sobre a coisa alheia, o qual impõe restrições ao titular de domínio em benefício do usuário enquanto durar o título constitutivo.

No direito público o ato de concessão de direito real de uso, conforme o art. 17, §2º da Lei n.º 8666/93, necessita de licitação, por força do princípio da publicidade e moralidade dos atos administrativos, estatuído no art. 37, caput da Constituição Federal. Muito embora a concessão de direito real de uso esteja elencada como forma de alienação, trata-se na verdade de utilização do bem, dada a natureza jurídica que a reveste (Villela Souto, 1993, p. 85). Assim sendo, quanto a ocupação fundiária aplica-se o art. 25 da Lei de Licitações pois, tendo em vista o relevante caráter social de que se imiscui, não se pode pensar em competitividade (Justen Filho, 1994, p. 106). Assentamentos norteados pelo interesse social não podem ser sujeitos ao regime de licitações e contratações administrativas. O elenco do art. 25 da Lei de Licitações é, portanto, apenas exemplificativo, e não restritivo.

A aplicação da concessão de direito real de uso é interessante pelo caráter resolúvel desse instrumento legal. A qualquer tempo que o concessionário dê ao imóvel destinação diferente daquela estabelecida no contrato, mesmo antes do termo, extingue-se a obrigação, retornando as partes ao estado inicial (art. 7º, §3º do decreto-lei n.º 271/67). Tal decreto, no caput do art. 7º, determina como finalidade

do instrumento a urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra, ou outra utilização de interesse social. Esse elenco afina-se com o art. 239 da Lei Orgânica do Município do Rio de Janeiro, especialmente o §1º. Este dispositivo literalmente reproduz os fins específicos para a concessão de direito real de uso.

O Decreto-Lei Federal n. 271 de 28/2/67, no seu art. 7º cria tal instituto, definindo-o como direito legal sujeito a resolução, para fins específicos de urbanização, edificação ou outra utilização de interesse social. Tal direito é transmissível por ato entre os vivos e por sucessão hereditária, sendo obrigatório registrar sua transferência. A situação jurídica do titular é plena, tendo ele amplos poderes de disposição e o relativo ônus, pelo qual deve responder no campo civil, administrativo e tributário.

Tal instrumento, que pode ser utilizado tanto pelo Estado quanto pelo Município, seria legítimo e até mesmo aconselhável por uma parte da doutrina, mas foge ao objetivo da passagem da propriedade ao favelado.

Todavia não se deve excluir sua aplicabilidade, sendo um instrumento de garantia e estabilidade pela tutela do direito de habitação, além do que dificilmente revogável desde que concedido.

A concessão do direito real de uso, instituída pelo Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, é um verdadeiro instrumento de intervenção do Estado na disciplina dos espaços urbanos públicos hoje ocupados.

A proliferação das favelas e a realidade das ocupações de áreas urbanas - habitualmente verificadas em áreas de uso comum do povo ou bens dominiais do Estado - faz com que o Poder Público venha a tomar posicionamento da questão habitacional.

Em verdade, em grandes centros ou conurbações urbanas, o pleito da população que ocupa terrenos públicos é por sua regularização, urbanização, instalação de água, luz e esgoto. O Poder Público no mais das vezes leva estes

benefícios, descaracterizando por completo a área livre, a praça e às vezes até arruamentos aprovados, mas sem a implantação devida.

A regularização da posse da terra pode ser feita mediante a concessão do uso do terreno aos ocupantes que consolidaram este uso no correr dos anos, ampliando a malha urbana e dando características novas aos bairros implantados anteriormente. Fato é que, juntamente à regularização da titulação do solo deve ser agregado pelo Poder Público um amplo programa de urbanização física, pois que senão, apenas o documento - frio e técnico - não viabilizará a função social que se pretende.

Por este instrumento jurídico o bem público passa a ter sua afetação vinculada ao uso dominial. Ou seja, pode ser transferido ao particular a sua utilização. Além do que esta é transmissível por herança e passível de registro cartorário. Isto sem a transferência de domínio.

Apesar de ser instrumento de intervenção urbana eficaz, a concessão do direito real de uso encontra opositores que alegam principalmente o fato de que caracterizada a desafetação da área pública - de uso comum para bem dominial - haveria uma perda da qualidade de vida da população que se viria privada de áreas livres, necessárias a manutenção da qualidade de vida.

O argumento é típico de quem não conhece a realidade das favelas, dos cortiços, e suas ocupações de terra.

Torna-se claro que ao Poder Público cabe agir com prudência na aplicação do instituto, posto que somente as áreas em que houve a consolidação com os bairros, em nosso entender, são passíveis deste tipo de intervenção.

A realidade dos municípios, no país, demonstra que esta medida é a mais correta. Haja vista que as Leis Orgânicas dos Municípios sob a égide da Constituição anterior, dispunham que preferencialmente à venda ou doação, o Município outorgaria concessão do direito real de uso (São Paulo, art. 63, § 1º; Rio

grande do Norte, art. 46, § 1º; Alagoas, art. 48, § 1º; Mato Grosso do Sul, art. 129, § 3º; Minas Gerais, art. 99, § 1º, Rio de Janeiro, art. 132, § 3º, entre outros).

Com a edição de novo texto constitucional, e o município tendo o poder de elaborar sua lei fundamental, não nos é possível, hoje, a aferição em quantos dos mais de 5000 municípios a norma foi repetida. No Município de São Paulo a regra vem expressa no art. 110, § 1º de sua Lei Orgânica.

Portanto, entendemos que, juntamente com o plano diretor, o imposto progressivo no tempo, a edificação compulsória a desapropriação sanção, também o instituto da concessão do direito real de uso é instrumento de intervenção do Estado no sentido de dotar seu bens de função social outra que a destinação originária.

Uma das experiências na aplicação do instituto, aqui debatido, com certeza ocorreu no município de Diadema região industrializada do ABC paulista (Fernandes, Antonio de Pádua e outro, Programa de Regularização Fundiária na cidade do Rio de Janeiro, 1998).

A adoção por esta prefeitura teve completo êxito com o registro do contrato junto ao cartório imobiliário local, em 20/02/92, sob o nº R3-32.812. O significado deste registro transcende a mera garantia registrada não só pelo pioneirismo, mas como pela abertura que proporciona na hermética legislação (Lei 6.015/73).

Esta experiência desdobra-se hoje em 51 áreas ocupadas irregularmente ao longo dos anos beneficiando 35 mil pessoas.

O mesmo instrumento jurídico vem sendo largamente utilizado no município de Franco da Rocha, região noroeste da grande São Paulo, onde a característica é de uma larga ocupação de áreas públicas- especialmente de risco - com construções de alvenaria.

O trabalho preliminar a entrega do título se dá através de um extenso trabalho cadastral e topográfico. O aporte de recursos, para o município,

tendente a regularizar a área é vultoso já que a população envolvida não atinge a faixa de 3 salários mínimos, cabendo ao erário público a satisfação desta despesas.

O salto qualitativo representado pela mudança de “status” do ocupante, do invasor, para detentor de uma concessão de direito real de uso produz efeitos impossíveis de serem imaginados, pelos extratos médios da sociedade que não precisam preocupar-se com a questão da moradia efeitos estes que se estendem na órbita jurídica, social, política, psicológica, influenciando decididamente no imaginário da pessoas.

3.2.4 Desafetação

Quando existe uma previsão diferente da habitacional quanto ao destino do uso de um terreno onde ocorrem os assentamentos que se quer regularizar, é necessário adotar previamente certos procedimentos para modificar tal destino.

Na legislação brasileira os bens de propriedade da Administração Pública estão classificados em três categorias: a) bens de uso comum do povo, cuja utilização e uso são permitidos a todos (praças, ruas, mares); b) bens de uso especial, destinados à execução de um serviço público (museus, escolas); c) bens dominicais, adquiridos sem uma finalidade pré-determinada e transferíveis sem formalidades.

A transferência de um bem pertencente às duas primeiras categorias requer um processo de desafetação, caso contrário ele é inalienável.

A desafetação pode acontecer por fato jurídico, ato administrativo ou lei, não podendo acontecer de fato, como, por exemplo, no caso de uma praça invadida por favelas. São competentes para executar a desafetação a Federação, o Estado e o Município, pois a disponibilidade dos bens que fazem parte de seu patrimônio é a essência da autonomia de cada nível administrativo.

Para instaurar a desafetação ocorre uma lei preventiva de autorização.

Em Belo Horizonte (Muratore, Antonio, Aspectos Jurídicos da Regularização Fundiária nas Favelas, 1998, p. 5), por exemplo, existe tal previsão normativa na própria Lei Pró-Favela. Portanto, é necessário somente emanar o decreto municipal com a definição exata das áreas que se quer desafetar, em se tratando desta situação específica.

O ato final do processo é o da anotação nos registros públicos da mudança de destino.

3.3 Transferência da propriedade privada ocupada de forma irregular

Da mesma forma, como a legislação vigente propicia a transferência da propriedade pública a terceiros, encontramos um paralelo quando a ocupação se dá em propriedades privadas.

3.3.1 Usucapião

O usucapião como meio de aquisição da propriedade imóvel remonta ao direito romano - Lei das Doze Tábuas, Tábua VI, inciso III. O nosso Código Civil, no art. 520, inciso III, incluiu-o entre os modos de aquisição da propriedade imóvel, repetindo os ensinamentos romanísticos.

Para Pereira (1974) do conceito de usucapião como aquisição do domínio pela posse prolongada depreendem-se os seus dois elementos essenciais: a posse e o decurso do tempo. São exatamente tais requisitos genéricos que irão em cada espécie do instituto (ordinário, extraordinário ou especial) amoldar-se e gerar as distinções necessárias a cada tipo.

O fundamento para esse instituto é de base ética e de cunho social. Visando a contenção dos fluxos migratórios rurais, tentou-se gerar mecanismos legais que fixassem a população no campo. A Constituição Federal de 1934 (art.125) trouxe o usucapião especial ou pró labore, como reflexo do princípio da função social da propriedade, já prestigiado nessa Carta.

As Constituições seguintes a de 1934, seguiram o mesmo modelo. Em 1964 foi promulgada a Lei n.º4504, o Estatuto da Terra, que, em seu art. 98, reconheceu o usucapião especial como meio eficaz de aquisição da propriedade. Desse breve histórico, depreende-se a evolução do instituto, que na Carta de 1988 ganhou nova roupagem, por força dos movimentos de Reforma Urbana, que trouxeram o usucapião especial à cidade, através do usucapião urbano estatuído no artigo 183 e parágrafos. Foi delimitada a metragem de terra (área urbana até 250 metros quadrados) e reduzido o lapso de tempo para 5 anos ininterruptos e sem oposição. Houve, portanto, uma mudança na essência mesma do instituto: o trabalho como fundamento ético deu lugar à moradia.

Outro ponto a ser ressaltado é o enfoque do §1º: “O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.” Outro não poderia ser o dispositivo, de acordo com o art. 226, parágrafos 3º, 4º e 5º da Constituição Federal. O usucapião é, portanto, o meio mais adequado para a regularização fundiária, quer seja em favelas ou em loteamentos, em caso de ocupação de áreas particulares, devido à vedação constitucional de se usucapir imóveis públicos (art. 183, parágrafo terceiro).

Pela forma como ocorre a ocupação nesses assentamentos, está claro que a posse pode ser considerada de dois modos: a exclusiva e a múltipla. A posse múltipla e a coletiva aproxima-se da composses, pois pressupõe a existência de mais de um possuidor sobre um mesmo bem. Assim é que, sem margem de erro, o constituinte de 1988 sabia que a posse urbana é geralmente coletiva. Portanto, o usucapião estatuído no art. 183 permite essa modalidade, tendo por base a posse

comum, muito embora o entendimento jurisprudencial esteja dividido a esse respeito (Revista dos Tribunais, 427, p. 82).

De forma prática (Dallari, 1992), concebe-se que o tempo mínimo de posse deve ser de 5 anos; a parte ideal de cada possuidor não pode ultrapassar 250 metros quadrados; o usucapião coletivo pode ser pleiteado em uma única ação à semelhança do usucapião ordinário. Há entendimento doutrinário de que associação de moradores, desde que entidade associativa legalmente constituída e com previsão para tal em seus estatutos, pode representar legalmente os compossuidores, tendo autorização expressa para tanto. Com a sentença, que deve ser transcrita no Registro de Imóveis, os compossuidores tornam-se condôminos.

As limitações do instituto, no entanto, revelam-se no caso da locação. É comum encontrar-se em assentamentos irregulares um único possuidor de vários imóveis, dos quais auferem aluguéis. Neste caso só poderá ser usucapido um único imóvel, que seja utilizado para sua moradia. Os demais teriam que ser desapropriados, podendo ser concedido ao locatário o direito real de uso.

3.3.2 Usucapião especial

O processo de usucapião, além de ser uma forma mais barata do que a desapropriação, na qual, no Brasil, a Administração deve pagar o valor de mercado ao proprietário, representa também uma aquisição por via jurídica de um direito adquirido pelo “posseiro”, através do uso social que deu à terra, tornando-a habitação para ele e sua família.

No Brasil, a atual tendência política é dar cada vez mais relevo à função social da propriedade, de modo a respeitar seu fim prático habitacional, enquanto que o interesse do particular, também justamente contido nela, passa para o segundo plano.

De fato, a Constituição Federal de 1988, no art. 182, rege que a política de desenvolvimento urbano deve garantir o bem-estar de seus habitantes e que a propriedade urbana cumpre sua função social ao satisfazer essas exigências, consagradas nos planos diretores municipais. Atribui aos Municípios a tarefa de programar e realizar tal disposição programática.

O usucapião especial urbano, previsto pelo art. 183 da Constituição, representa um instrumento privilegiado e concreto de regularização nas favelas. Ele integra a previsão abstrata da função social da propriedade, constituindo um dos instrumentos para colocá-la em ato, e é experimentável pela via jurídica.

Segundo o artigo citado, o posseiro de uma área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por um período ininterrupto de cinco anos e sem oposição nenhuma, que a utilizou como habitação própria ou de sua família, adquirirá seu domínio (isto é a propriedade), se não for proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

A sentença, que constitui o ato final do processo de usucapião, é declaratória e não constitutiva de um direito, isto é, reconhece o direito do habitante em relação ao destino social do uso que ele deu ao terreno *ex tunc*.

Entre as vantagens em percorrer tal caminho evidencia-se que: Não se torna necessário o parcelamento do terreno, nem a aprovação e o registro.

Dito instrumento pode ser utilizado mesmo em áreas com declividade superior a 47%, não regularizáveis por lei, onde porém não haja riscos comprovados. Esses casos são bastante freqüentes em favelas.

Relevante é, além do mais, sua considerável economia, comparada com o preço de aquisição do terreno, o relativo registro e o imposto de transferência, que nesse caso não são requeridos quando da sentença definitiva.

Todavia devemos considerar que se trata de um processo judicial e que, portanto, depende do critério do juiz.

Através da utilização do usucapião urbano, quer-se desenvolver uma metodologia específica para o esta ação, que poderia representar o instrumento mais simples, veloz e eficiente para o desenvolvimento da política social de habitação no Brasil e no mundo inteiro. Além disso, tal instituto é reconhecido como idôneo para ser experimentado pela Administração Pública.

Em alternativa ao usucapião especial existem o ordinário, art. 551 do Código Civil, cujo prazo é de 10 anos de posse ininterrupta e de boa fé, e o extraordinário, art. 550 do Código Civil, que pressupõe 20 anos de posse sem interrupção e oposição e que dispensa a boa fé que, em todo caso, se presume.

3.3.3 Desapropriação

O instituto jurídico da desapropriação, manifestação do poder de império, representa a mais forte expressão de intervenção do Estado na propriedade privada. O Município só pode aplicá-lo em relação aos bens privados. O usucapião, no entanto, é preferível quando seus requisitos se verificarem, pois a desapropriação exige justa e prévia indenização (art. 5º, XXIV da Constituição Federal) ao particular.

A desapropriação pode ter como fundamento a utilidade pública (Decreto-lei n.º 3365/42) ou o interesse social (Lei n. 4132/62). Os casos de utilidade pública relevantes para o caso são os das letras “e” e “i” do artigo 5º do Decreto-lei, respectivamente: “a criação ou melhoramento de centro de população, seu abastecimento regular de meios de subsistência” e “a abertura, conservação e melhoramento de vias ou logradouros públicos, a execução de planos de urbanização; o loteamento de terrenos edificados ou não para sua melhor utilização econômica, higiênica ou estética”.

No caso de interesse social foi utilizado o mesmo sistema de enumeração taxativa das hipóteses de desapropriação. As que são relevantes para a

matéria tratada são as do incisos I, IV e V do artigo 2º, respectivamente: “o aproveitamento de todo bem improdutivo ou explorado sem correspondência com as necessidades de habitação, trabalho e consumo dos centros de população e que deve ou possa suprir por seu destino econômico”; “a manutenção de posseiros em terrenos urbanos onde, com a tolerância expressa ou tácita do proprietário, tenham construído sua habitação, formando núcleos urbanos residenciais de mais de 10 (dez) famílias” e “construção de casas populares”.

Todavia, este instrumento, que poderia ser muito útil para a regularização da ocupação de posseiros, é de relativamente difícil aplicação na matéria. O inciso I, pela restrição do parágrafo primeiro do mesmo artigo: “O disposto no item I deste artigo só se aplicará no caso de bens retirados de produção ou tratando-se de imóveis rurais cuja produção, por ineficientemente explorados, seja inferior à média da região, atendidas as condições naturais do seu solo e sua situação em relação aos mercados.”

Quanto ao inciso IV, o problema é a exigência de tolerância expressa ou tácita do proprietário. O instrumento de desapropriação mostra-se útil justamente quando não ocorre a “posse mansa ou pacífica” exigida pelo usucapião; neste caso, não se tem a alternativa do ato expropriatório, devido à existência de requisito análogo. Deve-se recorrer, portanto, à desapropriação por utilidade pública.

3.3.4 Desapropriação ordinária e extraordinária

A desapropriação é um dos institutos clássicos com os quais é possível realizar a ação administrativa para ir de encontro ao interesse público. Com a Constituição Brasileira de 1988, esta se adaptou mais ainda às instâncias histórico-sociais do país. A Constituição Federal, mesmo garantindo o direito de propriedade, reconhece a desapropriação em casos de necessidade, utilidade pública e interesse social, nas duas formas, ordinária e extraordinária.

A desapropriação ordinária, a norma do art. 5º, § 24 da

Constituição, pode ser efetuada em casos de necessidade pública, utilidade pública e interesse social, pagando uma prévia e justa indenização em dinheiro.

A necessidade pública existe quando deve-se agir em situações anormais, enquanto que há utilidade pública em situações normais nas quais, todavia, torna-se conveniente ou somente vantajoso adquirir um bem de outrem.

De interesse social é a desapropriação na qual a Administração Pública, para beneficiar certas camadas sociais, adquire a propriedade de um bem e o repassa para um terceiro. Destina-se a solucionar problemas sociais, quando esses estão diretamente relacionados às classes pobres, e está voltada ao melhoramento das condições de vida e a uma distribuição mais eqüitativa da riqueza.

Justa é a indenização que mantém o valor do patrimônio inalterado, e que portanto deve cobrir, além do valor real, efetivo, do bem desapropriado, também as melhorias, os interesses de mora em razão de 6% ao ano, o interesse compensatório em razão de 12% ao ano, além da correção monetária, depois de um ano transcorrido do valor aceito.

A desapropriação extraordinária, conforme os artigos 182 parágrafo 4 e 184 da Constituição, é realizada para fins de urbanização e pode incidir somente em áreas de propriedade urbana não edificadas, cujo proprietário não tenha promovido uma utilização adequada. A relativa indenização será paga em títulos de débito público federal que, em todo caso, assegurem um valor real do bem, além dos interesses.

Essa norma deve ser acoplada à Lei Federal nº. 4.132 de 10 de setembro de 1962, que institui a desapropriação por interesse social com a função de promover uma justa distribuição da propriedade. Ela inclui uma listagem de uma série de casos nos quais individua-se o interesse social, entre eles a construção de casas populares e a situação do “posseiro” em terrenos urbanos onde este construiu sua habitação, muitas vezes com a tolerância do proprietário.

3.3.5 Imissão provisória na posse

Do ponto de vista processual, o direito brasileiro prevê o instituto da imissão provisória na posse. Isto é, a transferência, no início do litígio, da posse do bem desapropriado para o promotor da desapropriação. Tal imissão é necessariamente concedida pelo juiz, se for alegada a urgência e se for depositado pelo desapropriante um determinado valor. No final do processo administrativo, a posse passará de provisória para definitiva e será acompanhada pelo domínio, isto é, pela titularidade plena da propriedade.

Dito instituto permite à Administração Pública agir de maneira rápida e eficaz para alcançar seus objetivos, toda vez que o interesse público e social o tornem necessário.

3.3.6 Sistema viário

A desapropriação deveria certamente efetuar-se ali onde existam áreas particulares que, segundo o projeto urbanístico, seriam destinadas ao sistema viário. Em tal caso, o Município deveria sem dúvida desapropriar, de maneira a conferir logo caráter público às ruas e garantir o acesso da favela a todos.

Tal ação, ligada à competência municipal sobre a área destinada às ruas ou serviços públicos, facilitaria a intervenção do Município para a manutenção, serviço de limpeza urbana, linhas de ônibus, etc.

3.3.7 Desapropriação das áreas necessárias para o assentamento das famílias removidas

Nas remoções totais é de importância fundamental para a rápida conclusão do processo, em consideração aos incômodos sofridos pela população diante de tal medida, a existência de áreas para o reassentamento das famílias removidas.

As áreas destinadas aos reassentamentos não podem ser adquiridas

através o usucapião, pois falta o requisito da continuidade da posse por pelo menos cinco anos. Portanto, torna-se realmente necessário esse tipo de intervenção.

3.3.8 Dação em pagamento

Existem vários terrenos no Brasil que se encontram em situação de ocupação por parte do possuidor e cujo proprietário não paga há tempos o relativo imposto chamado IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano).

O imposto é proporcional ao valor do imóvel segundo o critério determinado pelo respectivo Município por área.

Por uma pesquisa exequível junto à Secretaria municipal ao Patrimônio, resulta a situação de débito de cada proprietário, relativo a cada lote. Portanto, no caso em que o valor do débito do proprietário seja igual ou superior ao valor comercial do imóvel, calculado de maneira real e não fictícia, levando em consideração a localização, o uso e a falta de urbanização, torna-se vantajoso o uso do instituto da dação em pagamento, previsto pelos arts. 995 e seguintes do Código Civil brasileiro. Segundo este, a dação em pagamento é o ato pelo qual o credor recebe do devedor, para satisfazer seu crédito, uma prestação diferente da compactuada.

Ora, pelo fato da Administração Pública poder utilizar-se de instrumentos de direito privado em casos onde não haja necessidade de agir com instrumentos de direito público, é legítimo e aconselhável, por razões de oportunidades administrativas, a utilização do instituto.

Uma vez determinado o preço do imóvel oferecido em substituição ao dinheiro devido, poderá ser estipulado um contrato de compra e venda.

Em se tratando da Administração Pública, deverá pré-existir uma lei autorizadora, à qual seguirá o contrato, que deverá ser feito por ato público e sucessivamente registrado.

Antonio Muratore (Aspectos Jurídicos da Regularização Fundiária

nas Favelas, 1998, p. 9-10) afirma:

No Município de Belo Horizonte, apenas como exemplo, existe tal lei, emanada em 14 de outubro de 1992 sob o nº 6.247. Ela estabelece que o executivo pode aceitar um imóvel para extinguir um débito, mas sem dar em contrapartida nenhum tipo de ressarcimento, no caso em que exista uma diferença entre o valor do imóvel cedido e o valor do débito a ser extinguido. Segundo o art. 3º dessa lei, o Município pode vender o imóvel em exame em qualquer momento e sem ulterior prévia autorização legislativa, quando destinado à colocação de famílias de baixa renda.

Das formas de regularização já apresentadas passar-se-á a um estudo de caso da regularização de terrenos ocupados de forma irregular na cidade de Herval d'Oeste, Santa Catarina. Mais especificamente, em um bairro do município denominado Loteamento Rupp, ou Bairro Rupp, no qual foram constatadas as ocupações irregulares. Após estudos de viabilidade, vislumbrou-se a possibilidade de iniciar a regularização fundiária em tal bairro, através de uma ação conjunta dos Poderes Legislativo e Executivo, bem como da comunidade daquele bairro.

4 LOTEAMENTO RUPP EM HERVAL D'OESTE – SC:

Da ocupação irregular à regularização

No capítulo II, foi realizada uma breve descrição do desenvolvimento urbano da cidade de Herval d'Oeste, localizada no meio-Oeste do Estado de Santa Catarina. Naquele relato está descrito além da forma de ocupação do solo, a existência de ocupações irregulares de terras pertencentes ao Poder Público Municipal.

O problema social decorrente desta ocupações irregulares forçou uma atitude saneadora da Administração Municipal, culminando com a proposta de regulamentação de parte de suas terras ocupados de forma irregular.

Após estudos realizados pelo setor de planejamento local, concluiu-se que existia um grande possibilidade de se implantar um projeto piloto com o objetivo específico de regularizar as terras públicas ocupadas de forma irregular localizadas no Bairro Jardim José Rupp.

Da constatação da ocupação irregular até a regularização efetiva será demonstrada a seguir, na forma de estudo de caso.

A situação dos lotes ocupados de forma irregular no Loteamento Rupp, no município de Herval d'Oeste, se originou quando o loteador não teve condições de arcar com a infraestrutura necessária para loteamento. A partir disso,

transfere ao Poder Público Municipal, além da área já prevista para a implantação dos aparelhos sociais, parte da área loteada, através da Lei Municipal nº 1283/91 de 16 de dezembro de 1991, com o compromisso de a Municipalidade implantar as obras de infra estrutura no loteamento.

Ocorre que, após a implantação de infra estrutura mínima, o Poder Público não exerceu seu poder de polícia, deixando os lotes permutados, bem como, os espaços reservados para a implantação dos aparelhos sociais sem nenhuma fiscalização, propiciando a invasão dos mesmos.⁶

Este fato gerou um problema social localizado, pois, os ocupantes foram se apossando da área para edificação de suas moradias. Porém o que causou perplexidade é a forma especulativa com que os ocupantes agiram com referência a área remanescente, eis que, iniciaram a venda não autorizada e totalmente ilegal de lotes, como se donos fossem.

Levado o problema ao conhecimento do Executivo Municipal, através de denúncia pública da Câmara de Vereadores, em diversas oportunidades, não só em plenário, como também, pelos meios de comunicação, foi, então, criada a Comissão Legislativa Especial, para realizar o levantamento da situação. Em relatório detalhado a Comissão apresentou o resultado, concluindo da necessidade de uma regularização imediata.

Com esse intuito foi atribuído ao Conselho Municipal de Bem Estar Social a responsabilidade efetuar o levantamento cadastral da área e posteriormente as análises individualizadas de terrenos e ocupantes.

O primeiro levantamento foi o sócio-econômico para identificar quem estava ocupando os imóveis pertencentes ao Poder Público Municipal, não

⁶ Para Hely Lopes Meirelles (1992, p.115): “*Poder de polícia é a faculdade de que dispõe a Administração Pública para condicionar e restringir o uso e gozo de bens, atividades e direitos individuais, em benefício da coletividade ou do próprio Estado.(...) Em linguagem menos técnica, podemos dizer que o poder de polícia é o mecanismo de frenagem de que dispõe a Administração Pública para conter os abusos do direito individual.*”

considerando, qualquer outro contrato que não tenha sido realizado de forma regular.

O segundo passo foi o levantamento no Registro de Imóveis constatando que aquela área pertencia ao Patrimônio Municipal.

A etapa seguinte foi a verificação *in loco* realizada pela Comissão Especial Legislativa da Câmara Municipal, a equipe técnica da Prefeitura e a Associação de Moradores do Bairro Jardim José Rupp, na qual ficou constatado que da área loteada, pertencente ao Poder Público Municipal, foi possível identificar 108 (cento e oito) lotes; desses, 67 (sessenta e sete) estavam ocupados com edificações, mas, nem sempre, as edificações pertenciam às pessoas que nelas residiam; algumas, estavam alugadas; noutros casos, ficou constatado que o morador “adquiriu” o imóvel se utilizando, na transação comercial, de “contratos” sem qualquer amparo legal.

Nas análises seguintes, se deparou com o problema em que a área ocupada era totalmente irregular, no que se refere às medidas dos lotes, dificultando a regularização, pois não era possível, de imediato, cumprir os requisitos urbanísticos para loteamentos, previstos no artigo 4º da Lei Federal nº 6.766/79 do Parcelamento do Solo Urbano; principalmente o inciso II, do referido artigo:

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

I - (...)

II - Os lotes terão área mínima de 125m² e frente mínima de 5 metros, salvo quando a legislação estadual ou municipal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar a maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar à urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes.

Em levantamento topográfico, realizado na área ocupada, constatou-se, que algumas ocupações mediam 540 m² (quinhentos e quarenta), e para adequação à Lei, foram desmembrados, sempre com anuência do futuro adquirente.

Outros, por apresentarem medidas inferiores ao mínimo legal, por terem sido ocupados por várias famílias em edificações próximas, receberão a titularidade, do imóvel, na modalidade de condomínio.

Individualizados lotes e futuros adquirentes, foi realizada a avaliação de cada um dos imóveis, utilizando-se de critérios do mercado imobiliário: localização e depreciação do lote.

A localização é dada pela sua situação na quadra e a depreciação é dada pelo tipo de relevo; outros fatores incluíram a planilha de custo, tais como: distância do centro urbano, declividade, insolação, vias de acesso, etc.

Com a utilização dos critérios citados os valores fixados foram em média de R\$ 1.000,00 (hum mil reais) e que, posteriormente, por previsão legal, poderão ser pagos em até 10(dez) anos (art. 12, §1º, da Lei Municipal nº 1.610/95).

4.1 Proposta de regulamentação

A proposta de recuperação urbanística e ambiental para o Bairro José Rupp (fundos) está fulcrada na análise integrada das características do assentamento e de suas carências, abordando a interdependência dos problemas e potenciais identificados no diagnóstico, realizado pelo Conselho Municipal de Bem-Estar Social.

O conjunto de medidas proposto é coerente com as diretrizes do Plano Diretor do Município de Herval d'Oeste, corporificando também acordos estabelecidos com a população da área no que diz respeito à manutenção de todos os moradores nos limites do bairro nos casos de reassentamento. Em linhas gerais, a análise urbanística orienta a proposta no sentido de consolidação do assentamento,

elencando as intervenções na estrutura preexistente que explorem seus potenciais, corrijam erros organizativos, eliminem pontos críticos de riscos e de insalubridade.

A diferenciação dos padrões urbanos em regiões do bairro, orienta a proposta em duas vertentes: uma reestruturação mais profunda da região denominada “Fundo do Bairro Rupp” e suas adjacências imediatas, onde estão concentrados os mais graves problemas; uma intervenção mais leve no restante do bairro, buscando a valorização de seus potenciais e a qualificação dos espaços públicos.

A análise urbanística-ambiental concentra-se simultaneamente no sistema de espaços públicos e no sistema de espaços privados. Os estudos, mapeiam as zonas críticas e possibilidades de ambos os sistemas e as relações de interdependência entre os mesmos. Essa nova leitura é a base de lançamento para as decisões projetuais reestruturadoras do bairro: o que manter, consolidar; o que modificar, transformar.

As zonas de risco ficam divididas a partir da análise na determinação do Plano Diretor em duas categorias. As situações saneáveis a partir da execução de obras de consolidação e as situações cuja correção implicaria em desequilíbrio da relação custo-benefício. As zonas de insalubridade, cujo levantamento *in loco*, foi realizado pelos fiscais da Vigilância Sanitária, uma vez identificadas as edificações e domicílios nelas assentados, passam a ser tratadas no exercício projetual como áreas livres, que receberão tratamento e destinação de uso e ocupação, integrando o processo de reestruturação do assentamento (relatório setor de planejamento da prefeitura municipal de Herval d’Oeste, 1992).

A partir da leitura mais clara e mapeada da problemática urbanística do bairro trabalhou-se a estruturação do sistema de espaços públicos iniciando pela rede viária interna do assentamento e suas conexões .

Foram consideradas ainda a função local do sistema e a utilização

do espaço das ruas como local de permanência e de encontro dos moradores.

A reabilitação desses terrenos em conformações urbanísticas ordenadas e com o aumento dos seus coeficientes de utilização, permite o reassentamento das famílias previstas para remoção, no interior do próprio bairro, evitando desapropriações onerosas de terrenos ou o deslocamento das famílias para outras regiões. Por outro lado a utilização efetiva dos mesmos não deixa margem para novas ocupações desordenadas, ou seja, para uma futura degradação dos padrões urbanísticos conquistados. Considere-se ainda que se não houver um acompanhamento sistemático, verdadeiramente, o exercício do poder de polícia, a localização nas regiões interiores do bairro funcionaria como um elemento para a especulação nessas áreas. Isso quer dizer que mesmo parte do loteamento sendo regularizado existe sempre presente a possibilidade de novas invasões em áreas livres ou o comércio ilegal de imóveis, assim como já foi verificado no Bairro COHAB, onde os espaços livres, entre as casas, foram comercializados para fins habitacionais.

4.2 Ação social

Num exercício de cidadania, voluntariamente a comunidade envolvida com o processo de regulamentação atuou de forma eficiente, para que a almejada regularização da situação dos que ali habitavam fosse alcançada de forma definitiva.

A proposta de ação social tem como diretrizes básicas: a participação da comunidade em todas as etapas do projeto e a ampliação dos direitos de cidadania.

A participação popular na gestão do projeto deve ser entendida com

instrumento indispensável para o exercício da cidadania e para a construção do projeto político da democracia e da promoção do desenvolvimento com justiça. Nessa ótica, deve ser exercida no seu significado pleno, numa inversão da ordem tradicional de participação limitada. Significa partilhar decisões e poder, controlar parte do espaço político gerado pela ação do projeto.

Uma ação desse porte requer a integração e compromisso dos agentes envolvidos, especificamente: Comunidade, Poder Público Municipal.

A operacionalização do nível de participação popular aqui proposto, requer a utilização de metodologias que visem ampliar o processo educativo.

O investimento na prática participativa como método, visa desenvolver:

- a- atitudes críticas;
- b- atitudes operativas;
- c- atitudes para o trabalho coletivo.

A partir desse entendimento o projeto propõe desenvolver o trabalho de desenvolvimento comunitário através de processos educativos e de mobilização em dois níveis:

- a) das obras físicas, com exigências maiores de velocidade e conseqüentes processos participativos e educativos, junto à comunidade, planejadas com uso de metodologias compatíveis com o cronograma das mesmas.
- b) das demais ações sociais, que envolvam a comunidade nas atividades de: Integração institucional, articulação e envolvimento do entorno, educação ambiental, socialização e participação nas ações de projetos e regularização fundiária.

As atividades foram desenvolvidas dentro das seguintes unidades de ação:

- a- realização de assembléias, reuniões visando explicitar à comunidade a proposta

de urbanização e os níveis de envolvimento dos moradores na mesma. Tirando dúvidas, formando consensos e parcerias para execução satisfatória das obras;

b- manter um sistema de informação/comunicação sistemático junto a comunidade sobre o processo das obras físicas e sua representação para o conjunto do bairro.

c- Unidade De Trabalho: Desenvolvimento de Grupos.

Grupos de Representação Comunitária Formais e Informais, com o objetivo de integrar ao projeto os grupos de representação formal das áreas.

Organizar com a comunidade a formação de comissões representativas de moradores, visando ampliar o nível de organização e representatividade nas áreas.

4.3 Regularização fundiária

A proposta de regularização fundiária para o Município de Herval d'Oeste, teve seu início nas ocupações do Bairro Rupp (fundos). Cabe destacar, que toda a área ocupada contempla apenas uma situação de propriedade, isto é, o Patrimônio Público Municipal.

A Lei Municipal nº 1610, de 10 de novembro de 1995, que: “Constitui o Conselho Municipal de Habitação - CMH e cria o fundo municipal de habitação/ FMH de Herval d'Oeste”, regulada pelo Decreto Municipal nº 1613, em 08 de março de 1.996 de permite a titulação da propriedade dos lotes de propriedade do Município a particulares.

Inicialmente assim ficou expresso na Lei 1610/95:

Art. 12 - As alienações de imóveis do Fundo Municipal de Habitação (FMH) aos beneficiários de Programas Habitacionais de interesse social serão efetuadas independente de licitação, em conformidade com o art.

17, I, "f" da Lei Federal nº 8.666/93, observando sempre o cadastro para regularização fundiária e os requisitos estipulados pelo Conselho Municipal de Habitação(CMH).

§ 1º - O pagamento do imóvel adquirido através do Programa Habitacional mantido pelo FMH poderá ser efetuado em até 120 (cento e vinte) parcelas mensais, sendo que em casos especialíssimos, analisados particularmente pelo CMH, poderá o prazo ser dilatado no máximo em mais 60 (sessenta) meses.

§ 2º - As parcelas serão atualizadas anualmente ou dentro da periodicidade mínima autorizada por lei, pelo índice que corresponde a taxa de remuneração básica aplicável aos depósitos de poupança, limitado ao índice de reajuste do salário mínimo, incidindo taxa de juros anual de 6% (seis por cento).

§ 3º - O pagamento será efetuado através de carnê, recolhido na rede bancária à conta do FMH.

§ 4º - Enquanto não for integralizado o pagamento estipulado no "caput" deste artigo, não será outorgada a Escritura Pública definitiva.

Por sua vez, todos os lotes do Loteamento Rupp, (fundos), passaram para administração do Fundo Municipal de Habitação a partir da Lei Municipal nº 1680, de 19 de dezembro de 1996. Sendo esta a previsão para todos os processos de regularização.

Com referência à avaliação dos imóveis, objeto de regularização, a Lei Municipal determina os parâmetros:

Art. 14 - As avaliações dos imóveis para fins de alienação pelo FMH à Programas Habitacionais serão realizadas utilizando-se as alíquotas para a apuração do imposto de transmissão intervivos de bens imóveis - ITBI, levando-se em conta aspectos constantes da Planta de Valores para fins de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

Para evitar que os novos adquirentes sintam-se atraídos pelo mercado especulativo imobiliário, a mesma Lei apresenta impedimentos :

Art. 13 - os imóveis pertencentes aos Programas Habitacionais não poderão ser alienados pelos promitentes compradores ou adquirentes, pelo lapso de 05 (cinco) anos a contar da outorga da Escritura Pública, revertendo automaticamente independentemente

de indenização a qualquer título, inclusive pelas benfeitorias realizadas, e sem qualquer providência judicial ou extrajudicial, se infringido qualquer dispositivo do Contrato de Compromisso de Compra e Venda pactuado.

4.4 Processo de parcelamento do solo

Nas áreas públicas ocupadas, foi necessário realizar alteração no parcelamento do solo, modificando o loteamento aprovado, já existente sobre a área, vez que a ocupação realizada pelos moradores do Bairro não respeitou limites de lotes e ruas oficiais.

O processo de parcelamento do solo é regido pela Lei Federal nº 6.766/79 que estabelece entre as condições mínimas para os loteamentos e desmembramento a criação de lotes com área mínima de 125m², salvo nos casos de urbanização específica de interesse social, definidos por legislação local.

O Bairro José Rupp, conforme levantamento realizado, localiza-se, pela legislação municipal de zoneamento, em área destinada à urbanização assim, sujeita a normas próprias de parcelamento, uso e ocupação, prevista na Lei Federal específica, suso mencionada.

Nas áreas públicas ocupadas, só após a aprovação do novo parcelamento do solo poderá ser iniciado o processo de titulação dos lotes.

4.5 Processo de licitação para outorga de imóveis públicos

Conforme dispõe a Lei Federal de Licitação nº 8.666/93 - alterada pela Lei nº 8.883/94, em seu art. 17, a alienação de bens da Administração Pública, é subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, sendo precedida de avaliação e obedecendo as seguintes normas:

I - quando imóveis, dependerá de autorização legislativa para órgãos da Administração direta e entidades autárquicas e fundacionais, e, para todos, inclusive as entidades paraestatais, dependerá de avaliação prévia e de licitação na modalidade de concorrência, dispensada esta nos seguintes casos:

(...);

b - doação, permitida exclusivamente para outro órgão ou entidade da Administração Pública, de qualquer esfera de governo;

(...);

f) alienação, concessão de direito real de uso, locação ou permissão de uso de bens imóveis construídos e destináveis ou efetivamente utilizados no âmbito de programas habitacionais de interesse social, por órgãos ou entidades da Administração Pública especificamente criados para esse fim.

(...)

§4º - A doação com encargo será licitada e de seu instrumento constarão, obrigatoriamente os encargos, o prazo de seu cumprimento e cláusula de reversão, sob pena de nulidade do ato, sendo dispensada a licitação no caso de interesse público devidamente justificado. (grifo nosso)

4.6 Dispensa de licitação para a outorga

Dos elementos contidos na legislação federal podemos concluir o seguinte:

- a) A autorização legislativa e a avaliação prévia são condições *sine qua non* para outorga de imóveis públicos;
- b) a doação pura é permitida exclusivamente para outorga de imóveis entre órgãos ou entidades da Administração Pública;
- c) **a alienação e a concessão de direito real de uso poderão ser dispensadas de licitação no caso de outorga de imóveis efetivamente utilizados no âmbito e programas habitacionais de interesse social;**
- d) a doação com encargos poderá ter licitação dispensada no caso de interesse público devidamente justificado.

O legislador federal, não por acaso, destaca e difere a doação pura (art. 17, I, b) da doação com encargos (art. 17, § 4º): a primeira só passível de utilização entre órgãos ou entidades da Administração Pública, e a segunda nos casos de interesse público, gênero do qual, sem sombra de dúvidas, o interesse social é espécie.

Não poderia ser diferente. Ao facultar, por exemplo, a utilização da concessão de direito real de uso - sem explicitar se gratuita ou onerosa - nos casos de outorga de imóveis no âmbito de programas habitacionais, fica a Administração Pública com poderes para transferir direitos reais a particulares, dispensada a licitação, desde que, de forma resolúvel, ou seja, condicionada à regras que, se descumpridas, impliquem na retrocessão do bem ao domínio público.

Tais regras, que, no caso da concessão de direito real de uso, compõem a própria essência do instrumento, no caso da doação, só têm cabimento na doação com encargos. A Lei Federal é clara ao especificar: “constarão (do instrumento), obrigatoriamente os encargos, o prazo de seu cumprimento e cláusula de reversão, sob pena de nulidade do ato.”

No caso em tela, a transferência de área do Município de Herval d'Oeste pela alienação, vez que há autorização legislativa e que se destinam a

imóveis utilizados no âmbito de programas habitacionais de interesse social, os requisitos previstos pela Legislação Federal para dispensa de licitação encontram-se preenchidos.

O Brasil já acumula um razoável acervo de experiências exitosas, ações e políticas no campo habitacional e da gestão urbana de cunho local (governo e comunidades). Isto se deve ao perfil e às competências atribuídas ao município brasileiro nos aspectos relativos ao uso do solo e gestão de serviços urbanos e, mais recentemente, aos avanços consolidados na Constituição Federal no sentido da descentralização.

O processo de descentralização e municipalização é visto como estratégia e garantia da democratização do país e de suas políticas sociais e urbanas, através do controle e do exercício da cidadania, que se realiza no plano local. Entretanto, verifica-se que apenas as ações descentralizadas dos municípios e comunidades não serão suficientes para enfrentar os enormes problemas urbanos e o déficit habitacional acumulado e garantir a integração de áreas urbanas degradadas.

Considera-se fundamental a consolidação pelo Governo Federal e Estados brasileiros de políticas habitacionais e urbanas que apoiem e reforcem o papel dos municípios e das comunidades, multiplicando as ações locais. É fundamental também que as políticas macroeconômicas e sociais se voltem para o enfrentamento da pobreza e redução da concentração de renda, sem o que as políticas e ações urbanas terão caráter apenas paliativo.

Dois aspectos são fundamentais para individualizar o problema habitacional causado nas periferias das cidades pelo assentamento irregular realizado pela população de baixa renda. O primeiro deles é o de considerar a cidade formal (aquela estabelecida legalmente) e a informal (aquela que nasce da ocupação das terras urbanas, sem qualquer título - posse precária) como partes indissociáveis do mesmo fenômeno urbano contemporâneo.

O segundo fator é a desmistificação do problema habitacional, sempre transferido de esfera de competência. Assim, os processos de regulamentação devem buscar a articulação das políticas habitacionais com o conjunto das políticas urbanas federal, estadual e municipal, vistas como estratégias de desenvolvimento.

É evidente que esta transferência de competência deve ser acompanhada de uma legislação que satisfaça os anseios daqueles que edificam as habitações em condições de irregularidade, para tanto, necessário é aprofundar e institucionalizar mecanismos e instrumentos legais que concretizem o reconhecimento do direito à cidade e à moradia.

A função social do Estado determina que as Políticas Públicas, estejam a serviço da sociedade, assim, deve ser destacada a importância do protagonismo do Poder Público local no gerenciamento dos programas e projetos de integração das áreas informais de forma a garantir os interesses urbanos coletivos e a justiça social.

Além disso, deve-se assegurar a continuidade da implementação das políticas e programas através do controle social e participação da população, bem como através de linhas de financiamento de programas que ultrapassem o período de uma administração.

A resutibilidade do déficit habitacional é, por natureza, responsabilidade dos governos das três esferas, logicamente que no desenvolvimento de Políticas Públicas concorrentes, no sentido de somar força na busca do almejado bem estar social, desta forma União e Estados devem desenvolver programas de capacitação institucional para os municípios voltadas para o conjunto de políticas e gestão urbanas em suas múltiplas dimensões e integração; neste mesmo sentido, deve ser buscada a maximização da capacidade financeira dos municípios para investimentos em políticas e programas urbanos e habitacionais através de:

- a) preservação, consolidação e ampliação das conquistas obtidas através da reforma tributária contida na Constituição Federal;
- b) maximização da capacidade tributária local;
- c) eficiência e eficácia na gestão dos recursos financeiros municipais;
- d) recuperação dos investimentos públicos;
- e) alavancamento de outros recursos disponíveis localmente através de parcerias com os setores privado e comunitário;

A questão social é revestida de várias facetas, como são, realmente, multifacetados os problemas de assentamentos a serem combatidos, não restando outra alternativa se não a de promover programas e projetos urbanos e habitacionais com diversidade capaz de atender às diferentes situações e grupos (favelas, invasões, loteamentos clandestinos, conjuntos habitacionais populares, cortiços).

Decorre dos projetos de assentamentos a busca de manter a comunidade com suas identidades o que força garantir a permanência da população nos espaços originais de moradia, considerar o acervo imobiliário e investimento já realizado pelos moradores, e indicar a remoção e reassentamento da população das áreas de risco.

Mas ainda haverá de se destinar parte do projeto para minimizar os problemas sociais decorrentes, para melhor compor a melhoria de qualidade de vida da população destas áreas, deve-se associar aos programas urbanos e habitacionais de integração das áreas informais ações para geração de empregos e renda que destaquem a capacitação profissional da população, trazendo a dinamização da economia local sem desarticular a dinâmica preexistente.

O Programa de regularização do Bairro Rupp (Fundos) tem como objetivo principal originar a regularização da área urbana ocupada de forma irregular, não autorizada, gerando assim a promoção de melhoria das condições de

vida das populações de vilas e favelas de Herval d'Oeste e o desenvolvimento comunitário, através de uma intervenção de caráter estrutural e integrada, baseada em três linhas de ação:

- a) Recuperação urbanístico-ambiental: infra-estrutura, serviços urbanos, parcelamento do solo e integração com o entorno e a cidade;
- b) Regularização Fundiária: legalização dos terrenos e transferência da propriedade da terra para seus moradores;
- c) Inserção sócio-econômica: desenvolvimento sócio-organizativo e participativo e programas de geração de emprego e renda.

Em Herval d'Oeste, estas ações serão implantadas numa primeira etapa apenas no Bairro Rupp, mas deverá se estender pelo Bairro São Jorge (COHAB) e Brasília (Bairro N^a. S.^a de Lourdes).

O processo de intervenção estrutural não se restringe a atendimentos pontuais ou emergências, mas antes visa a elevação dos padrões de vida da população das áreas como um todo.

Os programas de concessão de título de propriedade em áreas de favela visam em última análise, permitir acesso à propriedade para aqueles que, via mercado de terras urbanas, não dispõem de condições de realizá-lo. Assim, dá-se o status de proprietário aos que até então são encarados como “posseiros”, “invasores de propriedade alheia”. A existência de um aquecido mercado de terras em favelas torna inadequada a generalização dos termos invasão e ocupação enquanto formas únicas de aquisição de lotes nestes espaços de assentamento. Aqui, o enfoque central da análise é voltado para a dinamização deste mercado em função da regularização fundiária, fato que é com freqüência olímpicamente ignorado pelos implementadores deste tipo de programa.

Busca-se então mostrar como, longe de simplesmente formalizar e legitimar situações preexistentes (um dos principais argumentos em favor da

urbanização, na qual a regularização está inserida, no debate travado com as propostas de remoção), a regularização traz em seu bojo “efeitos colaterais” que operam grandes transformações na vida interna da favela, transformações estas que em sua essência possuem uma lógica excludente, a qual se faz presente inclusive no âmbito do comportamento destes indivíduos pertencentes aos ditos grupos sociais excluídos, já que buscam eles auferir da situação vantagens relativas, ainda que em detrimento de indivíduos em semelhantes condições sociais (as más condições!).

Este aspecto é fundamental, pois compromete-se aí o princípio básico dos programas de titulação: estender a propriedade àqueles que não dispõem de condições de pagar o preço da terra, já que a dinamização deste mercado encarece o acesso à terra na área em questão.

A responsabilidade de promover as regularizações fundiárias é sem dúvida de competência do Estado, mas é preciso que este seja repensado, para, então, haver um resgate da cidadania. Neste mesmo sentido está expresso o pensamento de Antonio Carlos Wolkmer, (1990, p. 58) na sua obra “Elementos para uma crítica do Estado”:

...existe uma indiscutível necessidade de se desenvolver uma teoria crítica e alternativa do Estado que leve em conta a capacidade, os objetivos e a natureza do homem. Para isso será necessária a concepção de Estado que instrumentalize e garanta uma democracia participativa, uma mudança de mentalidade e uma transformação nas relações convencionais entre Estado e Sociedade Civil (relação de poder/ relação de classes) priorizando, de uma vez por todas, as “necessidades e capacidades humanas essenciais.

O que se pode dizer é que tal quadro não será alterado enquanto não se democratizar o acesso à propriedade da terra, garantindo sua função social, reconhecer a predominância do interesse coletivo sobre o individual. Representa, simbolicamente, o esgotamento de um processo de expansão urbana periférica e especulativa que, finalmente, encontra um limite, colocando em pauta a necessidade de se viabilizar uma outra lógica de assentamento popular.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este Trabalho teve por objetivo a comprovação da viabilidade jurídica de regularização das terras públicas ocupadas sem autorização legal.

Entretanto não seria possível chegar à gênese da questão fundiária sem o fornecimento de um referencial teórico, que se consubstanciou na situação histórica e posicionamento do direito positivo em relação ao tema.

Historicamente, a questão fundiária no Brasil está relacionada a uma oposição de forças, de um lado o proprietário e de outro a grande massa populacional ávida por parte desta propriedade imobiliária.

No início, isso se deu com os imigrantes europeus que necessitavam da terra para desenvolver a produção agrícola; tratava-se, pois, de uma sociedade eminentemente rural. Nos tempos modernos, após o advento da industrialização, em meados da década de 50, as sociedades foram se urbanizando e um grande fluxo da população migrou para as cidades, onde encontravam oportunidade de trabalho remunerado. Iniciou-se o movimento social denominado êxodo rural. Esse fenômeno fez com que as cidades industrializadas sentissem uma explosão demográfica; muita gente sem ter onde morar, e a falta de planejamento urbano, propiciaram o aparecimento de um tipo de aglomerado populacional que habita áreas sem condições estruturais, principalmente as de saneamento básico, denominadas de favelas.

Hoje, com a falência do modelo agrícola brasileiro e a rigidez da Justiça do Trabalho, igualando em direitos o trabalhador rural ao urbano, fez com que a migração campo-cidade ocorresse de forma mais acentuada. Na realidade, os grandes centros produtores agrícolas, geradores de riqueza e emprego, agora dão lugar às cidades com problemas sociais de difícil equacionamento e solução seja na esfera administrativa, seja no aspecto legal.

O problema habitacional, que se traduz como falta de moradia condigna, é, sem dúvida, o maior deles, decorrendo os demais como saúde, educação, segurança e a existência inevitável dos crimes ambientais.

A colonização do vale do Rio do Peixe, enfocada neste estudo, deu-se de forma semelhante. Foi intensificada a partir do ano de 1926, tendo como elemento de apoio a estrada de ferro São Paulo - Rio Grande.

As condições favoráveis do citado vale, representadas pela fertilidade do solo, fatores climáticos tropicais, abundância de recursos naturais, transformaram-se em atrativos aos colonizadores, em sua maioria oriundos da região agrícola do Rio Grande do Sul.

Acrescida à grande massa de colonizadores fixaram-se também na região os trabalhadores da implantação, estruturação e funcionamento da ferrovia. Os profissionais qualificados desempenhavam funções de comando, no entanto, a grande movimentação de mercadorias força a um elevado número de transbordos. Esta tarefa exigia a contratação de carregadores, único meio existente na época para a sua realização. Cabe ressaltar que tais pessoas de deficiente ou nenhuma alfabetização e, ainda, com remuneração baixa, formavam uma massa expressiva da população local.

Este contingente populacional não reunia condições financeiras que lhes possibilitasse participar do mercado imobiliário. Deu-se início às ocupações irregulares em terrenos particulares e, posteriormente, em terras pertencentes à

União, ao Estado e ao Município.

No município de Herval d'Oeste, que concentrou o maior polo econômico no médio Vale do Rio do Peixe, as ocupações também ocorreram de forma irregular, sendo assim, à margem da legalidade. Isso perdurou do início do atual século até o final da década de 70.

No ano de 1983, com a ocorrência da enchente que assolou praticamente todo o território catarinense, as populações ribeirinhas de baixa renda transferiram moradia para terrenos públicos pertencentes ao município de Herval d'Oeste. Inicialmente por iniciativa deste último, por seus administradores, os quais não realizaram nenhum tipo de controle ou policiamento, proporcionando gradativamente o acesso irregular em terras públicas.

Ocorreram no município aproximadamente setecentas invasões de terrenos públicos urbanos, numa área aproximada de cinco mil metros quadrados.

Tal ocupação se deu na parte alta do município envolvendo vários bairros; no entanto, um deles, o Bairro José Rupp Fundos, deu-se em área já loteada o que possibilitou a iniciativa popular para a definitiva regularização, aqui discutida.

Uma busca na legislação e na doutrina revela que as ocupações, em verdade, *lato sensu*, revestem-se do fato jurídico explicado pela posse, independente se tomada pelo conceito de Savigny ou Ihering. A posse gera direito de prescrição aquisitiva em favor do posseiro. Todavia, isso se dá apenas em relação às terras particulares.

Nasce a necessidade de diferenciar os dois tipos fundamentais de propriedade imobiliária distinguida pelo direito civil: a pública e a privada. A primeira delas regida pelo estatuído no Código Civil, a Segunda pelo Direito Administrativo. Ambas, porém, em conformidade com a legislação registrária.

A propriedade pública, por força constitucional, não admite prescrição aquisitiva. Este constitui o grande óbice às regularizações fundiárias das

ocupações acontecidas em terras públicas.

Isto posto, a regularização pode parecer um processo impossível, face ao ordenamento jurídico reinante.

Entretanto, várias são as modalidades que possibilitam a transferência da propriedade imóvel pública para terceiros, com a finalidade habitacional.

Excetuando a doação pura e simples, não permitida pela legislação, duas outras se mostram de maior eficiência: a Concessão Real de Uso, que legitima a posse, todavia, não transfere em definitivo a propriedade, apenas seus benefícios, e a outra, realizada a alienação por venda com requisitos legais próprios, mostrando-se mais eficiente do ponto de vista social e menos onerosa aos poderes públicos. Esta última modalidade de transferência da propriedade gera receitas que podem ser utilizadas no financiamento de trabalhos de infra-estrutura nos próprios loteamentos regularizados, sendo, portanto, preferível.

Independente das formas de transferência da propriedade pública imóvel para terceiros, todas elas dependem essencialmente da vontade política do administrador, que deve equacionar os problemas sociais existentes na área da habitação adequando às normas disponíveis.

No caso do município de Herval d'Oeste, objeto deste estudo a regularização das terras ocupadas de forma não autorizada, aconteceu após a verificação da insustentável condição social da população moradora destas áreas, que ficavam expostas à especulação imobiliária realizada por terceiros sem qualquer controle pelo Poder Público, gerando um mercado paralelo com terras públicas. A regularização constitui-se a única forma de coibir novas invasões e de normatizar aquelas já existentes.

Especificamente a regularização do Bairro José Rupp Fundos ocorreu em uma ação conjunta do Poder Público com a comunidade civil

organizada, em que aquele, utilizando-se dos levantamentos topográficos e sócio-econômicos, individualizou os lotes e os ocupantes possibilitando-os à aquisição por compra, através de legislação municipal específica Leis nº 1610/95 e 1680/96 que criou o Conselho Municipal de Habitação e as Normas necessárias para a regularização, respectivamente.

Outros casos de regularização fundiária aconteceram no Brasil, mas é bom reprimir que dependem sempre da vontade política do administrador conjugada aos anseios sociais.

Desta forma, fácil concluir que os problemas habitacionais urbanos têm solução na legislação vigente, mas, sobretudo, na vontade de aplicar as normas existentes pelo Poder Público. Nesse tocante, as pressões sociais, das massas menos favorecidas têm sido a mola propulsora dos casos de regularização da propriedade fundiária.

Melhor demonstra o pensamento da norma social como fonte do direito o escrito de Hermann Hesse na sua obra Para Ler e Refletir (1998,p.73)

“Em toda a minha vida, jamais me alienei dos problemas de nosso tempo. E jamais vivi encerrado numa torre de marfim. Apenas a principal e mais candente de minhas preocupações nunca foi o Estado, a sociedade ou a igreja, mas o ser humano em si, a pessoa humana, o indivíduo, realidade única e não de todo redutível a normas”

Se analisarmos pelos benefícios trazidos às comunidades nas áreas da educação, da saúde, da preservação ambiental e da diminuição da criminalidade, os administradores públicos não deveriam perder as oportunidades da aplicação da lei proporcionando a regularização das áreas ocupadas irregularmente, antes mesmo que o clamor social assim exigisse.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- AFONSO, Miguel Reis e LISO, Carlos Henrique. *A concessão do direito real de uso como forma de regularização da posse da terra*. <http://www.gesnet.com.br/oamis/civitas/ciwork11.html>, 1998.
- ALFONSIN, J. T. Usucapião – Moradia de base constitucional. *Instituto Apoio Jurídico Popular – FASE*, Rio de Janeiro, julho de 1991.
- BARUFFI, Helder, CIMADON, Aristides. *Metodologia científica e a ciência do direito: roteiro básico para elaboração de trabalhos acadêmicos e monografia jurídica*. 2. ed. Dourados : Evangraf/UNOESC, 1997. 115 p.
- BASTOS Celso Ribeiro. *Curso de direito constitucional*. 19. ed. atual. São Paulo : Saraiva, 1998. 499 p.
- BESSONE, Darcy, *Da posse*. São Paulo : Saraiva, 1996. 200 p.
- BITTAR Carlos Alberto. *Os direitos reais*. Rio de Janeiro : Forense Universitária, 1991. 225 p.
- BRASIL. 1988, *Constituição da República Federativa do Brasil*. Promulgada em 5 de outubro de 1988. Coordenação Maurício Antonio Ribeiro Lopes. São Paulo : Revista dos Tribunais, 1996. 251 p.
- CASTRO, José Nilo de. *Direito municipal positivo*. 2. ed. Belo Horizonte : Del Rey, 1991. 362 p.

- CRETELLA JÚNIOR, José. *Comentários à lei da desapropriação*. Rio de Janeiro : Forense, 1991.
- CRETELLA JÚNIOR, José. *Curso de direito administrativo*. 4. ed. Rio de Janeiro : Forense, 1975. 741 p.
- DALLARI, Dalmo de Abreu. *Constituição e constituinte*. 3.ed. São Paulo: Saraiva, 1985. 90 p.
- DALLARI, Dalmo de Abreu. Usucapião coletivo. *Revista de Informação Legislativa*, Senado Federal, Brasília, 29(115) : 373-380, jul./set. 1992.
- _____. *Elementos da teoria geral do Estado*. 19 ed. atual. São Paulo: Saraiva, 1995. 260 p.
- DI PIETRO, M. S. Z. *Direito Administrativo*. São Paulo : Atlas, 1995.
- FACHIN Luiz Edson. *A função social da posse e a propriedade contemporânea: uma perspectiva da usucapião rural*. Porto Alegre : Fabris, 1988. 102 p.
- FERNANDES, Antonio de Padua. *Programa de regularização fundiária na cidade do Rio de Janeiro*. <http://www.gesnet.com.br/oamis/civitas/ciwork15.html>, 1998.
- FERRAZ JR, Tercio Sampaio, DINIZ Maria Helena, GEORGAKILAS, Ritinha Alzira Stevenson. *Constituição de 1988: legitimidade, vigência e eficácia, supremacia*. São Paulo : Atlas, 1989. 132 p.
- HESSE, Konrad. *A força normativa da constituição*. Porto Alegre : Sergio Antonio Fabris Editor, 1991. 34 p.
- HOLSTON, J. Legalizando o ilegal: propriedade e usucapião no Brasil. *Revista Brasileira de Ciências Sociais, ANPOCS*, São Paulo, 8(21), p. 68-89, fev. 1993.
- JUSTEN FILHO, M. *Comentários à lei de licitações e contratos administrativos*. Rio de Janeiro : Aide, 1994.

- MEIRELLES, Helly Lopes. *Direito municipal brasileiro*. 7.ed. São Paulo : Malheiros, 1994.
- _____. *Direito administrativo brasileiro*. 17 ed. São Paulo : Malheiros, 1992. 701 p.
- _____. *Direito de construir*. São Paulo : Malheiros, 1994. 469 p.
- MORUS, Thomas. *A utopia*. Trad. de Ana Pereira de Melo Franco. 3. ed. Brasília : Editora Universidade de Brasília, 1992. 87 p.
- MURATORE, Antonio. *Aspectos jurídicos da regularização fundiária nas favelas*. <http://www.gesnet.com.br/oamis/civitas/ciwork16.html>, 1998.
- NADER, N. *Usucapião de Imóveis: especial, ordinário e extraordinário*. Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 1983.
- NOGUEIRA, A. de P. F. *Desapropriação e urbanismo*. São Paulo : RT, 1981.
- PASOLD Cesar Luiz. *Função social do estado contemporâneo*. Florianópolis : Editora do Autor, 1984. 77 p.
- PEREIRA, C. M. da Silva. *Instituições de Direito Civil*. Rio de Janeiro : Forense, 1974.
- PLANO DIRETOR DE ORGANIZAÇÃO FÍSICO TERRITORIAL HERVAL D'OESTE – Herval d'Oeste, 1990.
- PROUDHON, Pierre-Joseph. *O que é a propriedade?* São Paulo : Martins Fontes, 1988. 246 p.
- RADIN, José Carlos. *Italianos e ítalo-brasileiros na colonização do oeste catarinense*. Joaçaba : UNOESC, 1996. 172 p.
- RÁO, Vicente. *O direito e a vida dos direitos*. 3. ed. São Paulo : Revista dos Tribunais, 1991. V.1, 476 p.
- RIBEIRO Darcy, *O povo brasileiro: evolução e o sentido do Brasil*. São Paulo: Companhia das Letras, 1995. 476 p.

- RIZZARDO, Arnaldo. *Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano: Lei 6.766/79*. 5.ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1998. 260 p.
- SANTANA Jair Eduardo. *Competências legislativas municipais*. Belo Horizonte : Del Rey, 1993. 140 p.
- SPALDING, Walter. A Revolução Farroupilha. *Coleção temas brasileiros*. 3. ed. - São Paulo : Nacional, 1982. v.38, 226 p.
- THEODORO JÚNIOR, Humberto. *Curso de direito processual civil*. 20. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997. Vol. 1, 713 p.
- VALLADARES, L do P. *Habitação em questão*. Rio de Janeiro : Zahar, 1980
- VIANNA, M A. S. *Comentários à lei sobre parcelamento do solo urbano*. São Paulo : Saraiva, 1984.
- VILLELA SOUTO, M. J. *Licitações e contratos administrativos: comentários*. Rio de Janeiro : Esplanada, 1993.
- WOLKMER, Antonio Carlos. *Elementos para uma crítica do Estado*. Porto Alegre : Sérgio Antônio Fabris, 1990. 64 p.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS DOS TEXTOS LEGAIS OBJETO DA PESQUISA

- ALAGOAS. Constituição do Estado de Alagoas. *Códigos, Leis e Regimentos*.
<http://www.mpm.gov.br/leis.html>, 1998.
- BRASIL Lei Federal nº 4504 de 30/11/64, dispõe sobre o Estatuto da Terra e dá outras providências.

BRASIL, Lei Federal 4.132

BRASIL, Lei Federal nº 6.766 de 18/09/79, Dispõe sobre a ocupação do solo urbano e dá outras providências.

BRASIL. Decreto Lei nº 4.132

Código de Contabilidade Pública. *Códigos, Leis e Regimentos*.
<http://www.mpm.gov.br/leis.html>, 1998.

FIPE – Arquivo jornal O Estado de São Paulo
<http://www.estado.com.br.edicao/terra/terra10.Html>

HERVAL D'OESTE, Lei Municipal nº 1283 de 16/12/91

HERVAL D'OESTE, Lei Municipal nº 1610/95. Constitui o Conselho Municipal de Habitação – CMH e cria o fundo municipal de habitação/FMH de Herval d'Oeste.

HERVAL D'OESTE, Lei Municipal nº 817/83 de 28/11/83

IBGE- Anuário estatístico do Brasil, 1987:54

MATO GROSSO DO SUL. Constituição do Estado de Mato Grosso do Sul.
Códigos, Leis e Regimentos. <http://www.mpm.gov.br/leis.html>, 1998.

MINAS GERAIS. Constituição do Estado de Minas Gerais. *Códigos, Leis e Regimentos*. <http://www.mpm.gov.br/leis.html>, 1998.

O Estado de São Paulo. 20/06/97 [Http:// www.estado.com.br.edicao/terra/terra10.html](http://www.estado.com.br.edicao/terra/terra10.html)

OLIVEIRA, Juarez de, *Código Civil Brasileiro*. São Paulo : Saraiva, 1998.

Pio XI. Encíclica Quadragésimo Ano, <http://www.gesnet.com.br/oamis/civitas/ci121300.html>

Relatório Banco Mundial <http://gesnet.com.br.oamis/civitas/cilso1110.html>

Relatório Cruz Vermelha Brasileira. VIII Operação Ararajuba. Equipe 10. Herval d'Oeste, 15/01/1994.

Relatório Habitat II <http://gesnet.com.br./oamis/civitas/cil 30200.html>

Revista dos tribunais 427:82

Revista Trimestral de Jurisprudência

- Rezende; ed. Saraiva. São Paulo, 1937; José Carlos Moreira Alves, Direito Romano, I. Revista Forense. Rio, 1971 <http://www.elfez.com.br/teorias.html>
- RIO DE JANEIRO, Lei Orgânica do Município do Rio de Janeiro. *Códigos, Leis e Regimentos*. <http://www.mpm.gov.br/leis.html>, 1998.
- RIO DE JANEIRO. Constituição do Estado do Rio de Janeiro. *Códigos, Leis e Regimentos*. <http://www.mpm.gov.br/leis.html>, 1998.
- RIO GRANDE DO NORTE. Constituição do Estado do Rio Grande do Norte.
- SANTA CATARINA. Constituição do Estado de Santa Catarina. *Códigos, Leis e Regimentos*. <http://www.mpm.gov.br/leis.html>, 1998.
- SÃO PAULO. Lei Municipal da Cidade de São Paulo nº 6.015/73
- SÃO PAULO, Lei Orgânica da Cidade de São Paulo. *Códigos, Leis e Regimentos*. <http://www.mpm.gov.br/leis.html>, 1998.
- SÃO PAULO. Constituição do Estado de São Paulo. *Códigos, Leis e Regimentos*. <http://www.mpm.gov.br/leis.html>, 1998.
- Tashner, 1995. <http://gesnet.com.br/oamis/civitas/cilso1110.html>
- Traitê de la possession, <http://www.elfez.com.br/teorias.html>. p.9
- VILELA SOUTO, <http://www.gesnet.com.br/oamis/civitas/ci1211311>. 1994, p.106

ANEXO 1

LEI MUNICIPAL Nº 1610/95

ANEXO 2

DECRETO N° 1013/95

ANEXO 3

DECRETO N° 1021/96

ANEXO 4

LEI MUNICIPAL N° 1680/96

ANEXO 5

RELATÓRIO DA CRUZ VERMELHA BRASILEIRA

ANEXO 1

LEI MUNICIPAL Nº 1610/95



LEI No 1610/95

"CONSTITUI O CONSELHO MUNICIPAL DE HABITACAO-CMH E CRIA O FUNDO MUNICIPAL DE HABITACAO/FMH DE HERVAL D'OESTE".

REMI ALECIO MASCARELLO, Prefeito Municipal de Herval d'Oeste(SC).

Faço saber a todos os habitantes deste Município que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte

L E I :

TITULO I
DO CONSELHO MUNICIPAL DE HABITACAO

CAPITULO I
CONSTITUICAO E FUNCIONAMENTO DO CONSELHO

Art. 1º - Fica constituído o CONSELHO MUNICIPAL DE HABITACAO-CMH, órgão de composição deliberativa e paritária - e com a finalidade de assegurar a participação da comunidade na elaboração e implementação de programas da área de habitação, além de gerir o FUNDO MUNICIPAL DE HABITACAO DE HERVAL D'OESTE.

Art. 2º - O CONSELHO MUNICIPAL DE HABITACAO-CMH será constituído de 16 (dezesseis) membros, sendo 02 (dois) representantes dos seguintes órgãos e entidades, respectivamente 1 (um) titular e 1 (um) suplente:

REPRESENTACAO GOVERNAMENTAL:

- I - 03 (três) representantes do Poder Executivo:
- Procuradoria Geral;
 - Secretaria de Saúde e Assistência Social; e
 - Assessor de Planejamento; e
- II - 01 (um) representante do Poder Legislativo;

REPRESENTACAO NAO GOVERNAMENTAL:

- I - 01 (um) representantes da União das Associações de Moradores;
- II - 01 (um) representante do Conselho Regional de Educação Religiosa;





ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE HERVAL D'OESTE

III - 01 (um) representante de Sindicato de Trabalhadores;

IV - 01 (um) representante de Entidades Patronais.

Parágrafo Primeiro - A indicação dos membros representantes da comunidade será feita pelas organizações ou entidades que pertencem.

Parágrafo Segundo - O número de representantes do Poder Público não poderá ser superior à representação da comunidade.

Parágrafo Terceiro - A designação dos membros do CMH será feita por ato do Executivo.

Parágrafo Quarto - O Assessor de Planejamento será membro nato presidente do CONSELHO MUNICIPAL DE HABITACÃO/CMH.

Parágrafo Quinto - O mandato dos membros do Conselho será de dois anos permitida a recondução.

Parágrafo Sexto - As funções do Membro do CONSELHO MUNICIPAL DE HABITACÃO/CMH, não serão remuneradas, sendo seu exercício considerado relevante serviço à comunidade, ficando expressamente vedada a concessão de qualquer tipo de remuneração, vantagem ou benefício de natureza pecuniária.

Art. 3º - O CMH reunir-se-á, ordinariamente, uma vez por mês extraordinariamente, na forma que dispuser o regimento interno.

Parágrafo Primeiro - As sessões plenárias do CMH instalar-se-ão com a presença da maioria dos seus membros que deliberarão pela maioria dos votos presentes.

Parágrafo Segundo - Cada membro terá direito a um voto.

Parágrafo Terceiro - O Presidente do CMH, somente terá direito de voto quando ocorrer empate.

Parágrafo Quarto - As decisões do CMH serão consubstanciadas em resoluções.

Parágrafo Quinto - Na falta ou impedimento do presidente, será eleito outro conselheiro especialmente para a coordenação dos trabalhos.

Art. 4º - A requerimento de qualquer um de seus membros o CMH poderá convidar entidades, autoridades, especialistas técnicos nacionais ou estrangeiros, para colaborarem em estudos, informações e participarem de sessões do próprio Conselho.





Parágrafo único - Para o seu pleno funcionamento, o CMH fica autorizado a utilizar a infra-estrutura das unidades administrativas do Poder Executivo, podendo solicitar colaboração de servidores do Poder Executivo para assessoramento e apoio técnico e administrativo, principalmente para:

- I - Secretariar as reuniões do Conselho, lavrando respectivas atas em livro próprio;
- II - Elaborar relatórios de trabalho, submetendo-os à consideração do Conselho;
- III - Orientar sobre o andamento dos trabalhos técnicos e administrativos, informando sobre os objetivos, metas e cronogramas.

CAPITULO II COMPETENCIAS DO CMH

Art. 5º - Compete ao CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO/CMH:

- I - aprovar as diretrizes e normas para a gestão do FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO/FMH;
- II - aprovar os programas anuais e plurianuais e a aplicação dos recursos do FMH;
- III - estabelecer limites máximos de financiamento e modalidade de atendimento previstas no artigo desta Lei;
- IV - definir política de subsídios na área de financiamento habitacional;
- V - definir a forma de repasse a terceiros dos recursos sob a responsabilidade do Fundo;
- VI - definir as condições de retorno dos investimentos;
- VII - definir os critérios e as formas para a transferência dos imóveis vinculados ao Fundo, aos beneficiários dos programas habitacionais;
- VIII - definir normas para gestão do Patrimônio vinculado ao Fundo;
- IX - acompanhar e fiscalizar a aplicação dos recursos do Fundo, solicitando, se necessário, o auxílio do órgão de finanças do executivo;
- X - acompanhar a execução dos programas sociais de habitação, cabendo-lhe inclusive suspender o desembolso de recursos caso sejam constatadas irregularidades na aplicação;
- XI - dirimir dúvidas quanto à aplicação das normas regulamentares relativas ao Fundo, nas matérias de sua competência;
- XII - propor medidas de aprimoramento do desempenho do Fundo, bem como outras formas de atuação à execução dos objetivos dos programas sociais;
- XIII - elaborar o seu regimento interno.



Art. 6º - A organização funcional e o detalhamento das competências da CMH, serão definidos em regimento próprio.

TITULO II DO FUNDO MUNICIPAL DE HABITACAO

CAPITULO I CRIACAO DO FUNDO MUNICIPAL DE HABITACAO

Art. 7º - Fica criado o FUNDO MUNICIPAL DE HABITACAO/FMH destinado a propiciar apoio e suporte financeiro à implementação de programas habitacionais de interesse social.

CAPITULO II DAS FINALIDADES DO FUNDO

Art. 8º - São finalidades do FUNDO MUNICIPAL DE HABITACAO/FMH:

- I - construção de moradias;
- II - produção de lotes urbanizados;
- III - urbanização de favelas;
- IV - aquisição de material de construção;
- V - melhoria de unidade habitacional;
- VI - construção e reforma de equipamentos comunitários e institucionais, vinculados a projetos habitacionais;
- VII - regularização de imóveis para locação social;
- VIII - aquisição de imóveis para locação social;
- IX - serviços de assistência técnica e jurídica para implementação de programas habitacionais;
- X - serviços de apoio a organização comunitária em programas habitacionais;
- XI - complementação de infra-estrutura em loteamentos deficientes destes serviços com a finalidade de regularizá-los;
- XII - revitalização de áreas degradadas para uso habitacional;
- XIII - ações em cortiços e habitações coletivas de aluguel;
- XIV - projetos experimentais de aprimoramento de tecnologia na área habitacional;
- XV - quaisquer outras ações de interesse social aprovadas pelo Conselho, vinculadas ao programa de habitação.





**CAPITULO III
DOS RECURSOS DO FUNDO**

**SECAO I
DOS RECURSOS FINANCEIROS**

Art. 9º - Constituirão recursos financeiros do FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO/FMH:

- I - dotações orçamentárias próprias;
- II - recebimento de prestações decorrentes de financiamento de programas habitacionais;
- III - doações, auxílios e contribuições de terceiros;
- IV - recursos financeiros oriundos do Governo Federal e de outros órgãos públicos, recebidos diretamente ou por meio de convênios;
- V - recursos financeiros oriundos de organismos internacionais de cooperação, recebidos diretamente ou por meio de convênios;
- VI - aporte de capital decorrente da realização de operações de crédito em instituições oficiais quando previamente autorizadas em lei específica;
- VII - rendas provenientes da aplicação de seus recursos no mercado de capitais;
- VIII - produto de arrecadação de taxas e de multas ligadas a licenciamento de atividades e infrações as normas urbanísticas em geral, edilicias e posturais, e outras ações tributáveis ou penalizáveis que guardem relação com o desenvolvimento urbano em geral, e
- IX - outras receitas provenientes de fontes aqui não explicáveis, a exceção de impostos.

Parágrafo Primeiro - As receitas descritas neste artigo serão depositadas obrigatoriamente em conta especial a ser aberta e mantida em agência de estabelecimento oficial de crédito.

Parágrafo Segundo - Quando não estiverem sendo utilizados nas finalidades próprias, os recursos do FMH poderão ser aplicados no mercado de capitais, de acordo com a posição das disponibilidades financeiras aprovadas pelo CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO/CMH, objetivando o aumento das receitas do Fundo, cujos resultados a ele reverterão.

Parágrafo Terceiro - A aplicação dos recursos de natureza financeira dependerá:





- I - da existência de disponibilidade em função do cumprimento de programação;
- II - da prévia aprovação do Assessor de Planejamento.

SEÇÃO II DOS ATIVOS DO FUNDO

Art. 10 - Constituem ativos do FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO/FMH :

- I - disponibilidades monetárias em bancos ou em caixa especial oriundas das receitas especificadas;
- II - direitos que porventura vier a constituir;
- III - bens móveis e imóveis adquiridos e doados, com ou sem ônus, destinados a programas Habitacionais.

Parágrafo Único - Anualmente se processará o inventário dos bens e direitos vinculados ao Fundo.

Art. 11 - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a transferir para a conta do FMH, independentemente de licitação (art. 17, I, "f" da Lei 8.666/93) os imóveis constantes do Anexo I.

Parágrafo Primeiro - A destinação ao FMH de outras áreas para Projetos Habitacionais será efetuada mediante lei específica que acrescente novos Anexos a presente Lei.

Parágrafo Segundo - O CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO/CMH, deverá promover os projetos dos parcelamentos dos imóveis constantes neste artigo, ressalvados aqueles necessários à construção de escolas ou creches, ouvido o órgão responsável.

Parágrafo Terceiro - Os recursos líquidos provenientes das alienações efetuadas em Programas Habitacionais, será

Parágrafo Quarto - A destinação original de cada área transferida pela Prefeitura à conta do FMH ainda não ocupada, até a vigência desta Lei, deverá ser preservada quando tratar-se de creche, escola e praça pública.

Parágrafo Quinto - Os imóveis constantes do anexo I, transferidos pela Prefeitura Municipal, à conta FMH, não poderão servir de garantia ou serem alienados para qualquer operação de crédito, que não seja para os fins de construção de unidades habitacionais para a população de baixa renda.





ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE HERVAL D'OESTE

Art. 12 - As alienações de imóveis do FMH aos beneficiários Programas Habitacionais de interesse social serão efetuadas independentemente de licitação, em conformidade com o art. 17, I, "f" da lei nº 3.666/93, observando sempre o cadastro para regularização fundiária e os requisitos estipulados pelo CMH.

Parágrafo Primeiro - O pagamento de imóvel adquirido através do Programa Habitacional mantido pelo FMH poderá ser efetuado em até 120 (cento e vinte) parcelas mensais, sendo que em casos especialíssimos, analisados particularmente pelo CMH, poderá o prazo ser dilatado no máximo em mais 60 (sessenta) meses.

Parágrafo Segundo - As parcelas serão atualizadas anualmente, dentro da periodicidade mínima autorizada por lei, pelo índice que corresponder a taxa de remuneração básica aplicável aos depósitos de poupança, limitado ao índice de reajuste do salário mínimo, incidindo taxa de juros anual de 6% (seis por cento).

Parágrafo Terceiro - O pagamento será efetuado através de carnê, recolhido na rede bancária à conta do FMH.

Parágrafo Quarto - Enquanto não for integralizado o pagamento estipulado no "caput" deste artigo, não será outorgada a Escritura Pública definitiva.

Art. 13 - Os imóveis pertencentes aos Programas Habitacionais não poderão ser alienados pelos promitentes compradores ou adquirentes, pelo lapso de 05 (cinco) anos a contar da outorga da Escritura Pública, revertendo automaticamente independente de indenização a qualquer título, inclusive pelas benfeitorias realizadas, e sem qualquer providência judicial ou extrajudicial, se infringido qualquer dispositivo do Contrato de Compromisso de Compra e Venda pactuado.

Art. 14 - As avaliações dos imóveis para fins de alienação pelo FMH a Programas Habitacionais serão realizadas utilizando-se as alíquotas para a apuração do imposto de transmissão intervivos de bens imóveis - ITBI, levando-se em conta aspectos constantes da Planta de Valores para fins de cálculo de (IPTU).

**SEÇÃO III
DOS PASSIVOS DO FUNDO**

Art. 15 - Constituem passivos do FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO as obrigações de qualquer natureza que porventura o Município venha a assumir para a implementação e manutenção de Programas Habitacionais.



**CAPITULO IV
DO ORÇAMENTO E DA CONTABILIDADE**

**SEÇÃO I
DO ORÇAMENTO**

Art. 16 - O orçamento do FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO/FMH evidenciará as políticas e programas de trabalho governamentais, observados o Plano Plurianual e a Lei de Diretrizes Orçamentárias, e os princípios da universalidade e do equilíbrio.

Parágrafo Primeiro - O orçamento do FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO/FMH integrará o orçamento do Município, em obediência ao princípio da unidade.

Parágrafo Segundo - O orçamento do FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO/FMH observará, na sua elaboração e na sua execução, os padrões e normas estabelecidos na legislação pertinente.

**SEÇÃO II
DA CONTABILIDADE**

Art. 17 - A contabilidade do FMH, será exercida através da Unidade de Administração Financeira, a quem compete:

- I - colaborar na elaboração da proposta orçamentária anual do Fundo;
- II - emitir empenhos, subempenhos, guias de recolhimento, ordens de pagamento e cheques, em conjunto com o coordenador do Fundo;
- III - efetuar pagamentos e adiantamentos;
- IV - realizar a contabilidade do Fundo e organizar e expedir nos padrões e prazos determinados, os balanços e outras demonstrações contábeis; e
- V - desenvolver outras atividades relacionadas com a administração financeira e contábil do Fundo.

Art. 18 - A contabilidade do FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO/FMH tem por objetivo evidenciar sua situação financeira, patrimonial e orçamentária, observados os padrões e normas estabelecidos na legislação pertinente.



Art. 19 - A contabilidade será organizada de forma a permitir o exercício das suas funções de controle prévio, concomitante e subsequente e de informar, inclusive de apropriar e apurar custos dos serviços, e, consequentemente, de concretizar o seu objetivo, bem como interpretar e analisar os resultados obtidos.

Art. 20 - A escrituração contábil será feita pelo método das partidas dobradas.

Parágrafo Primeiro - A contabilidade emitirá relatórios mensais de gestão, inclusive dos custos dos serviços.

Parágrafo Segundo - Entende-se por relatórios de gestão os balanços mensais de receita e de despesa do FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO/FMH e demais demonstrações exigidas pela Administração e pela legislação pertinente.

Parágrafo Terceiro - As demonstrações e os relatórios produzidos passarão a integrar a contabilidade geral do Município.

SEÇÃO III DA EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA

SUBSEÇÃO I DA DESPESA

Art. 21 - Nenhuma despesa será realizada sem a necessária autorização orçamentária.

Parágrafo Único - Para os casos de insuficiências e omissões orçamentárias poderão ser utilizados os créditos tradicionais suplementares e especiais, autorizados por lei e abertos por decreto do Executivo.

Art. 22 - A despesa do FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO/FMH se constituirá em:

- I - construções de habitações;
- II - desfavelização;
- III - implantação de infra-estrutura básica;
- IV - instalação de equipamentos comunitários;
- V - implantação de lotes urbanizados;





VI - escrituração e registro imobiliário dos imóveis adquiridos e doados ao FMH.

Parágrafo único - É vedada a utilização dos recursos financeiros do Fundo em despesa com pagamento de pessoal, a qualquer título.

Art. 23 - A execução orçamentária das receitas se processará através da obtenção do seu produto nas fontes determinadas nesta Lei.

CAPITULO V COORDENAÇÃO DO FUNDO

Art. 24 - A coordenação executiva do FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO/FMH é atribuída ao Assessor de Planejamento a quem cabe:

- I - analisar e selecionar os programas, projetos e as atividades que poderão ser executadas com os recursos do Fundo;
- II - elaborar a proposta orçamentária anual e submetê-la ao CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO;
- III - acompanhar a execução financeira dos recursos do FMH;
- IV - movimentar e aplicar os recursos do Fundo, em conjunto com o Diretor da Unidade de Administração Financeira;
- V - gerir o FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO e estabelecer políticas de aplicação dos recursos em conjunto com o Conselho Municipal de Habitação/CMH;
- VI - acompanhar, avaliar e decidir sobre a realização das ações previstas nos Programas Habitacionais;
- VII - submeter ao Conselho Municipal de Habitação/CMH o plano de aplicação a cargo do Fundo, em consonância com a Lei de Diretrizes Orçamentárias;
- VIII - submeter ao Conselho Municipal de Habitação/CMH as demonstrações mensais de receita e despesa do Fundo;
- IX - encaminhar à contabilidade geral do Município as demonstrações mencionadas no inciso anterior;
- X - manter, em coordenação com o setor de patrimônio da Prefeitura Municipal, os controles necessários sobre os bens patrimoniais com carga ao Fundo;
- XI - prestar contas da gestão financeira do Fundo; e
- XII - desenvolver outras atividades indispensáveis à consecução das finalidades do Fundo.





**CAPITULO VI
DISPOSIÇÕES FINAIS**

- Art. 25 - O FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO/FMH terá vigência ilimitada.
- Art. 26 - A regulamentação desta Lei, será aprovada por Decreto, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados a partir de sua vigência.
- Art. 27 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei nº 1444 de 27 de setembro de 1.993.

Herval d'Oeste (SC), em 10 de novembro de 1.995.

APROVADO
SALA DAS SESSÕES
EM 09/11/95
[Signature]
PRESIDENTE
[Signature]
SECRETÁRIO

REMI ALECIO MASCARELLO
PREFEITO MUNICIPAL

MURAL PÚBLICO
- REGISTROS -

Certifico que o presente documento foi publicado e registrado sob nº 386 folhas 059 do livro nº 01 em cumprimento do artigo 1º da Lei nº 10.11.95 de Herval d'Oeste.

PUBLICADO JORNAL Cruzado do Sul
DIA 11/11/95



ANEXO 2

DECRETO N° 1013/95



DECRETO No 1013/95.

"REGULAMENTA O FUNDO MUNICIPAL DE HABITACAO/FMH DE HERVAL D'OESTE E O CONSELHO MUNICIPAL DE HABITACAO/CMH, CRIADOS PELA LEI No 1610 DE 10 DE NOVEMBRO DE 1995".

CLEIMAR PIOVESAN, Prefeito Municipal de Herval d'Oeste(SC), em exercicio, no uso de suas atribuicoes legais e de conformidade com o artigo 26 da Lei no 1610 de 10 de novembro de 1995.

D E C R E T A :

Art. 1º - O FUNDO MUNICIPAL DE HABITACAO/FMH, criado pelo artigo 7º da Lei Municipal no 1610 de 10 de novembro de 1995, vinculado ao CONSELHO MUNICIPAL DE HABITACAO/CMH e destinado a propiciar apoio e suporte financeiro a implementacao de programas habitacionais de interesse social.

Art. 2º - São finalidades do FUNDO MUNICIPAL DE HABITACAO/FMH:

- I - construcao de moradias;
- II - producao de lotes urbanizados;
- III - urbanizacao de favelas;
- IV - aquisicao de material de construcao;
- V - melhoria de unidade habitacional;
- VI - construcao e reforma de equipamentos comunitarios e institucionais, vinculados a projetos habitacionais;
- VII - regularizacao de imoveis para locacao social;
- VIII - aquisicao de imoveis para locacao social;
- IX - servicos de assistencia tecnica e juridica para implementacao de programas habitacionais;
- X - servicos de apoio a organizacao comunitaria em programas habitacionais;
- XI - complementacao de infra-estrutura em loteamentos deficientes destes servicos com a finalidade de regulariza-los;
- XII - revitalizacao de areas degradadas para uso habitacional;
- XIII - acoes em corticos e habitacoes coletivas de aluguel;
- XIV - projetos experimentais de aprimoramento de tecnologia na area habitacional;
- XV - quaisquer outras acoes de interesse social aprovadas pelo Conselho, vinculadas ao programa de habitacao.





Art. 3º - O FMH ficará subordinado operacionalmente diretamente ao Secretário Municipal de Administração e Finanças, segundo programas de distribuição e consignações previamente aprovadas pelo CONSELHO MUNICIPAL DE HABITACAO/CMH.

Art. 4º - São receitas do FUNDO MUNICIPAL DE HABITACAO/FMH:

- I - dotações orçamentárias próprias;
- II - recebimento de prestações decorrentes de financiamento de programas habitacionais;
- III - doações, auxílios e contribuições de terceiros;
- IV - recursos financeiros oriundos do Governo Federal e de outros órgãos públicos, recebidos diretamente ou por meio de convênios;
- V - recursos financeiros oriundos de organismos internacionais de cooperação, recebidos diretamente ou por meio de convênios;
- VI - aporte de capital decorrente da realização de operações de crédito em instituições oficiais quando previamente autorizadas em lei específica;
- VII - rendas provenientes da aplicação de seus recursos no mercado de capitais;
- VIII - produto de arrecadação de taxas e de multas ligadas a licenciamento de atividades e infrações às normas urbanísticas em geral, edilícias posturais, e outras ações tributáveis ou penalizáveis que guardem relação com o desenvolvimento urbano em geral, e
- IX - outras receitas provenientes de fontes aqui não explicáveis, a exceção de impostos.

Parágrafo Primeiro - As receitas descritas neste artigo serão depositadas obrigatoriamente em conta especial a ser aberta e mantida em agência de estabelecimento oficial de crédito, com nomenclatura "FMH - FUNDO MUNICIPAL DE HABITACAO".

Parágrafo Segundo - Quando não estiverem sendo utilizados nas finalidades próprias, os recursos do FMH poderão ser aplicados no mercado de capitais, de acordo com a posição das disponibilidades financeiras aprovadas pelo CONSELHO MUNICIPAL DE HABITACAO/CMH, objetivando o aumento das receitas do Fundo, cujos resultados a ele reverterão.

Parágrafo Terceiro - A aplicação dos recursos de natureza financeira dependerá:

- I - da existência de disponibilidade em função do cumprimento de programação;
- II - da prévia aprovação do Assessor de Planejamento, de acordo com deliberação do CMH.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE HERVAL D'OESTE

Art. 5º - Constituem ativos do FUNDO MUNICIPAL DE HABITACAO/FMH :

- I - disponibilidades monetárias em bancos ou em caixa especial oriundas das receitas especificadas;
- II - direitos que porventura vier a constituir;
- III - bens móveis e imóveis adquiridos e doados, com ou sem ônus, destinados a programas Habitacionais.

Parágrafo único - Anualmente se processará o inventário dos bens e direitos vinculados ao Fundo.

Art. 6º - O Poder Executivo Municipal transferirá para à conta do FMH, independentemente de licitação (art. 17, I, "f" da Lei 8.666/93) áreas de terras para Projetos Habitacionais, mediante lei específica.

Art. 7º - Constituem passivos do FUNDO MUNICIPAL DE HABITACAO as obrigações de qualquer natureza que porventura o Município venha a assumir para a implementação e manutenção de Programas Habitacionais.

Art. 8º - O orçamento do FUNDO MUNICIPAL DE HABITACAO/FMH evidenciará as políticas e programas de trabalho governamentais, observados o Plano Plurianual e a Lei de Diretrizes Orcamentárias, e os princípios da universidade e do equilíbrio.

Parágrafo Primeiro - O orçamento do FUNDO MUNICIPAL DE HABITACAO/FMH integrará o orçamento do Município, em obediência ao princípio da unidade.

Parágrafo Segundo - O orçamento do FUNDO MUNICIPAL DE HABITACAO/FMH observará, na sua elaboração e na sua execução, os padrões e normas estabelecidos na legislação pertinente.

Art. 9º - A contabilidade do FMH, será exercida através da Unidade de Administração Financeira, a quem compete:

- I - colaborar na elaboração da proposta orçamentária anual do Fundo;
- II - emitir empenhos, subempenhos, guias de recolhimento, ordens de pagamento e cheques, em conjunto com o coordenador do Fundo;
- III - efetuar pagamentos e adiantamentos;
- IV - realizar a contabilidade do Fundo e organizar e expedir nos padrões e prazos determinados, os balanços e outras demonstrações contábeis; e
- V - desenvolver outras atividades relacionadas com a administração financeira e contábil do Fundo.

Art. 10 - A contabilidade do FUNDO MUNICIPAL DE HABITACAO/FMH tem por objetivo evidenciar sua situação financeira, patrimonial e orçamentária, observados os padrões e normas estabelecidos na legislação pertinente.





ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE HERVAL D'OESTE

Art. 11 - A contabilidade será organizada de forma a permitir o exercício das suas funções de controle prévio, concomitante e subsequente e de informar, inclusive de apropriar e apurar custos dos serviços, e, conseqüentemente, de concretizar o seu objetivo, bem como interpretar e analisar os resultados obtidos.

Art. 12 - A escrituração contábil será feita pelo método das partidas dobradas.

Parágrafo Primeiro - A contabilidade emitirá relatórios mensais de gestão, inclusive dos custos dos serviços.

Parágrafo Segundo - Entende-se por relatórios de gestão os balanços mensais de receita e de despesa do FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO/FMH e demais demonstrações exigidas pela Administração e pela legislação pertinente.

Parágrafo Terceiro - As demonstrações e os relatórios produzidos passarão a integrar a contabilidade geral do Município.

Art. 13 - Nenhuma despesa será realizada sem a necessária autorização orçamentária.

Parágrafo único - Para os casos de insuficiências e omissões orçamentárias poderão ser utilizados os créditos adicionais suplementares e especiais, autorizados por lei e abertos por decreto do Executivo.

Art. 14 - A despesa do FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO/FMH se constituirá em:

- I - construções de habitações;
- II - desfavelização;
- III - implantação de infra-estrutura básica;
- IV - instalação de equipamentos comunitários;
- V - implantação de lotes urbanizados;
- VI - escrituração e registro imobiliário dos imóveis adquiridos e doados ao FMH.

Parágrafo único - É vedada a utilização dos recursos financeiros do Fundo em despesa com pagamento de pessoal, a qualquer título.

Art. 15 - A execução orçamentária das receitas se processará através da obtenção do seu produto nas fontes determinadas neste Decreto.

Art. 16 - A coordenação executiva do FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO/FMH é atribuída ao Assessor de Planejamento a quem cabe:





ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE HERVAL D'OESTE

- I - analisar e selecionar os programas, projetos e as atividades que poderão ser executadas com os recursos do Fundo;
- II - elaborar a proposta orçamentária anual e submetê-la ao CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO;
- III - acompanhar a execução financeira dos recursos do FMH;
- IV - movimentar e aplicar os recursos do Fundo, em conjunto com o Diretor da Unidade de Administração Financeira;
- V - gerir o FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO e estabelecer políticas de aplicação dos recursos em conjunto com o Conselho Municipal de Habitação/CMH;
- VI - acompanhar, avaliar e decidir sobre a realização das ações previstas nos Programas Habitacionais;
- VII - submeter ao Conselho Municipal de Habitação/CMH o plano de aplicação a cargo do Fundo, em consonância com a Lei de Diretrizes Orçamentárias;
- VIII - submeter ao Conselho Municipal de Habitação/CMH as demonstrações mensais de receita e despesa do Fundo;
- IX - encaminhar à contabilidade geral do Município as demonstrações mencionadas no inciso anterior;
- X - manter, em coordenação com o setor de patrimônio da Prefeitura Municipal, os controles necessários sobre os bens patrimoniais com carga ao Fundo;
- XI - prestar contas da gestão financeira do Fundo; e
- XII - desenvolver outras atividades indispensáveis à consecução das finalidades do Fundo.

Art. 17 - Compete ao CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO/CMH:

- I - aprovar as diretrizes e normas para a gestão do FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO/FMH;
- II - aprovar os programas anuais e plurianuais de aplicação dos recursos do FMH;
- III - estabelecer limites máximos de financiamento, modalidade de atendimento previstas no artigo 3º desta Lei;
- IV - definir política de subsídios na área de financiamento habitacional;
- V - definir a forma de repasse a terceiros dos recursos sob a responsabilidade do Fundo;
- VI - definir as condições de retorno dos investimentos;
- VII - definir os critérios e as formas para a transferência dos imóveis vinculados ao Fundo, aos beneficiários dos programas habitacionais;
- VIII - definir normas para gestão do Patrimônio vinculado ao Fundo;
- IX - acompanhar e fiscalizar a aplicação dos recursos do Fundo, solicitando, se necessário, o auxílio do órgão de finanças do executivo;



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE HERVAL D'OESTE

- X - acompanhar a execução dos programas sociais de habitação, cabendo-lhe inclusive suspender o desembolso de recursos caso sejam constatadas irregularidades na aplicação;
- XI - dirimir dúvidas quanto à aplicação das normas regulamentares relativas ao Fundo, nas matérias de sua competência;
- XII - propor medidas de aprimoramento do desempenho do Fundo, bem como outras formas de atuação à consecução dos objetivos dos programas sociais, e
- XIII - elaborar o seu regimento interno.

Art. 18 - Caberá à Secretaria de Administração e Finanças proporcionar suporte de pessoal técnico para execução do FMH e a contabilização necessária.

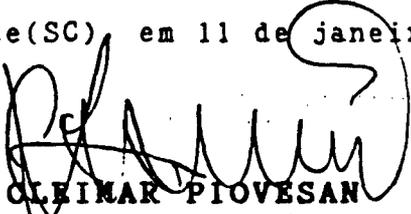
Art. 19 - As normas operacionais deverão ser objeto de regulamentação por intermédio de manuais de procedimentos, elaborados pelos agentes técnicos e aprovados pelo Conselho Municipal de Habitação/CMH.

Art. 20 - O FMH deverá atender as disposições estabelecidas pela Lei Federal nº 4.320 de 17 de março de 1964, bem como às normas baixadas pelo Órgão Central do Sistema de Administração Financeira, Contabilidade e Auditoria.

Art. 21 - Os casos omissos serão resolvidos pelo Plenário do Conselho Municipal de Habitação/CMH.

Art. 22 - Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação revogadas as disposições em contrário.

Herval d'Oeste(SC), em 11 de janeiro de 1996.


CLEINAR PIOVESAN
Prefeito Municipal e.e.



ANEXO 3

DECRETO N° 1021/96



DECRETO No 1.021/96.

"NOMEIA MEMBROS DO CONSELHO MUNICIPAL DE
HABITAÇÃO/CMH DE HERVAL D' OESTE (SC)".

REMI ALECIO MASCARELLO, Prefeito Municipal de Herval d' Oeste (SC), no uso de suas atribuições legais e de conformidade com o Parágrafo Terceiro do Art. 2º da Lei Municipal nº 1.610, de 10 de novembro de 1.995.

D E C R E T A:

Art. 1º - O CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO/CMH DE HERVAL D' OESTE (SC) terá a seguinte composição:

I - REPRESENTAÇÃO GOVERNAMENTAL

Representantes do Poder Executivo

- PROCURADORIA GERAL

KATIA IOLANDA DEUERLING - Titular
ADRIANA C. DE ALMEIDA - Suplente

- SECRETARIA DE SAÚDE E ASSISTÊNCIA SOCIAL

ROSELI R. DA SILVA - Titular
IRES BETTONI - Suplente

- ASSESSORIA DE PLANEJAMENTO

FATIMA M. F. HERMES - Titular
CARLOS COLET - Suplente

Representantes do Poder Legislativo

RICARDO JOSE NODARI - Titular
SADIR BRANDALISE - Suplente

II - REPRESENTAÇÃO NÃO GOVERNAMENTAL

- UNIÃO DAS ASSOCIAÇÕES DE MORADORES

ALCIDES CAMPANA - Titular
LUIZ CARLOS ZULIAN - Suplente





ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE HERVAL D'OESTE

- CONSELHO REGIONAL DE EDUCACAO RELIGIOSA
Pastor ADELINO JOSE BARROS DA SILVA - Titular
Pastor ANTONIO VIEIRA SCHUCKES - Suplente
- SINDICATO DOS TRABALHADORES
OSCAR BOLLER - Titular
LAURI BIANCHINI - Suplente
- ASSOCIACAO COMERCIAL E INDUSTRIAL DE HERVAL D'OESTE
GILBERTO DRI - Titular
SERGIO DE GIACOMETTI - Suplente

Art. 2º - Este Decreto entra em vigor na data de sua assinatura, revogadas as disposições em contrário.

Herval d'Oeste (SC), em 08 de março de 1.996.

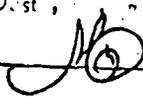


REMI ALECIO MASCARELLO
Prefeito Municipal

MURAL PÚBLICO

- REGISTROS -

Certifico que o presente documento foi publicado e registado em 459 folhas 070 do livro nº 01 Herval d'Oeste, em 08/03/96



PUBLICADO JORNAL Raízes de Um

DIA 01/04/96 Novo Tempo



ANEXO 4.

LEI MUNICIPAL Nº 1680/96



LEI Nº 1680/96

"AUTORIZA A DOAÇÃO AO FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE HERVAL D'OESTE/FMH-HO, DE IMÓVEIS QUE ESPECIFICA, ACRESCENTANDO O ANEXO II À LEI 1.610/95 DE 10/11/95".

REMI ALÉCIO MASCARELLO, Prefeito Municipal de Herval d'Oeste(SC),

Faço saber a todos os habitantes deste Município, que a Câmara de Vereadores aprova e eu sanciono a seguinte,

LEI:

Art. 1º - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a efetuar DOAÇÃO ao FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE HERVAL D'OESTE/FMH-HO, independentemente de licitação (art. 17, I, "P" da Lei 8.666/93) dos imóveis descritos no Anexo I desta Lei que passa a ser o Anexo II, acrescentado à Lei nº 1.610/95 de 10/11/95.

Art. 2º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Herval d'Oeste(SC), 20 de dezembro de 1.996.

Remi Alécio Mascarello
Prefeito Municipal

PUBLICADO JORNAL Guizelo do Sul
DIA 31/12/96

APROVADO

SALA DAS SESSÕES
EM 19/12/96

PRESIDENTE

1º SECRETÁRIO

MURAL PÚBLICO

- REGISTROS -

Certifico que o presente documento foi publicado e registrado sob nº 631 as folhas 095 do livro nº 01 arquivo do município de Herval d'Oeste, SC, em 20/12/96

dB





ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE HERVAL D'OESTE

PUBLICADO JORNAL Avulso do S
DIA 21 / 12 / 96

ANEXO II

Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a **DOAR ao FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE HERVAL D'OESTE/FMH-HO** e o FMH autorizado a alienar, independentemente de licitação (art. 17; inciso I, "f" da Lei 8.666/93), os imóveis municipais discriminados neste anexo, que passam a fazer parte integrante desta Lei, a saber:

LOTEAMENTO JARDIM PRIMAVERA

QUADRA "A":

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 01 da Quadra "A" do Loteamento Jardim Primavera situada na Rua Projetada nº 03 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 242,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente:** medindo 12 ml com a Rua Projetada nº 03; **Fundos:** medindo 10,00 ml com Área Verde; **Lado Direito:** medindo 22,10 ml com a Chacará São Pedro e **Lado Esquerdo:** medindo 22,00 ml com o Lote nº 02, devidamente registrado sob o nº 18.244 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).
- Um terreno urbano constituído do Lote nº 02 da Quadra "A" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua Projetada nº 03 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 220,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente:** medindo 10,00 ml com a Rua Projetada nº 03; **Fundos:** medindo 10,00 ml com a Área Verde; **Lado Direito:** medindo 22,00 ml com o Lote nº 01 e **Lado Esquerdo:** medindo 22,00 ml com o Lote nº 03, devidamente registrado sob o nº 18.245 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).
- Um terreno urbano constituído do Lote nº 03 da Quadra "A" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua Projetada nº 03 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 220,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente:** medindo 10,00 ml com a Rua Projetada nº 03; **Fundos:** medindo 10,00 ml com a Área Verde; **Lado Direito:** medindo 22,00 ml com o Lote nº 02 e **Lado Esquerdo:** medindo 22,00 ml com o Lote nº 04, devidamente registrado sob o nº 18.246 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).
- Um terreno urbano constituído do Lote nº 04 da Quadra "A" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua Projetada nº 03 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 220,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente:** medindo 10,00 ml com a Rua Projetada nº 03; **Fundos:** medindo 10,00 ml com a Área Verde; **Lado Direito:** medindo 22,00 ml com o Lote nº 03 e **Lado Esquerdo:** medindo 22,00 ml com o Lote nº 05, devidamente registrado sob o nº 18.247 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE HERVAL D'OESTE

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 05 da Quadra "A" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua Projetada nº 03 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 220,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 10,00 ml com a Rua Projetada nº 03; **Fundos**: medindo 10,00 ml com a Área Verde; **Lado Direito**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 04 e **Lado Esquerdo**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 06, devidamente registrado sob o nº 18.248 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 06 da Quadra "A" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua Projetada nº 03 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 220,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 10,00 ml com a Rua Projetada nº 03; **Fundos**: medindo 10,00 ml com a Área Verde; **Lado Direito**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 05 e **Lado Esquerdo**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 07, devidamente registrado sob o nº 18.249 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 07 da Quadra "A" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua Projetada nº 03 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 220,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 10,00 ml com a Rua Projetada nº 03; **Fundos**: medindo 10,00 ml com a Área Verde; **Lado Direito**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 06 e **Lado Esquerdo**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 08, devidamente registrado sob o nº 18.250 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 08 da Quadra "A" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua Projetada nº 03 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 220,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 10,00 ml com a Rua Projetada nº 03; **Fundos**: medindo 10,00 ml com a Área Verde; **Lado Direito**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 07 e **Lado Esquerdo**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 09, devidamente registrado sob o nº 18.251 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 09 da Quadra "A" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua Projetada nº 03 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 220,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 10,00 ml com a Rua Projetada nº 03; **Fundos**: medindo 10,00 ml com a Área Verde; **Lado Direito**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 08 e **Lado Esquerdo**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 10, devidamente registrado sob o nº 18.252 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE HERVAL D'OESTE

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 10 da Quadra "A" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua Projetada nº 03 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 220,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 10,00 ml com a Rua Projetada nº 03; **Fundos**: medindo 10,00 ml com a Área Verde; **Lado Direito**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 09 e **Lado Esquerdo**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 11, devidamente registrado sob o nº 18.253 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 11 da Quadra "A" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua Projetada nº 03 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 220,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 10,00 ml com a Rua Projetada nº 03; **Fundos**: medindo 10,00 ml com a Área Verde; **Lado Direito**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 10 e **Lado Esquerdo**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 12, devidamente registrado sob o nº 18.254 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 12 da Quadra "A" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua Projetada nº 03 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 220,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 10,00 ml com a Rua Projetada nº 03; **Fundos**: medindo 10,00 ml com a Área Verde; **Lado Direito**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 11 e **Lado Esquerdo**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 13, devidamente registrado sob o nº 18.255 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 13 da Quadra "A" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua Projetada nº 03 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 220,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 10,00 ml com a Rua Projetada nº 03; **Fundos**: medindo 10,00 ml com a Área Verde; **Lado Direito**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 12 e **Lado Esquerdo**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 14, devidamente registrado sob o nº 18.256 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 14 da Quadra "A" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua Projetada nº 03 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 220,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 10,00 ml com a Rua Projetada nº 03; **Fundos**: medindo 10,00 ml com a Área Verde; **Lado Direito**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 13 e **Lado Esquerdo**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 15, devidamente registrado sob o nº 18.257 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE HERVAL D'OESTE

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 15 da Quadra "A" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua Projetada nº 03 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 220,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 10,00 ml com a Rua Projetada nº 03; **Fundos**: medindo 10,00 ml com a Área Verde; **Lado Direito**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 14 e **Lado Esquerdo**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 16, devidamente registrado sob o nº 18.258 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 16 da Quadra "A" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua Projetada nº 03 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 220,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 10,00 ml com a Rua Projetada nº 03; **Fundos**: medindo 10,00 ml com a Área Verde; **Lado Direito**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 15 e **Lado Esquerdo**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 17, devidamente registrado sob o nº 18.259 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 17 da Quadra "A" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua Projetada nº 03 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 220,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 10,00 ml com a Rua Projetada nº 03; **Fundos**: medindo 10,00 ml com a Área Verde; **Lado Direito**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 16 e **Lado Esquerdo**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 18, devidamente registrado sob o nº 18.260 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 18 da Quadra "A" do Loteamento Jardim Primavera, situado na esquina formada pelas Ruas Projetadas nºs. 01 e 03 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 291,50 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 13,00 ml com a Rua Projetada nº 03; **Fundos**: medindo 13,50 ml com a Área Verde; **Lado Direito**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 17 e **Lado Esquerdo**: medindo 22,10 ml com a Rua Projetada nº 01, devidamente registrado sob o nº 18.261 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).

QUADRA "B":

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 01 da Quadra "B" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua Projetada nº 02 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 258,50 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 12,50 ml com a Rua Projetada nº 02; **Fundos**: medindo 11,00 ml com a Rua Projetada nº 03; **Lado Direito**: medindo 22,10 ml com a Rua Projetada nº 03 e **Lado Esquerdo**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 02, devidamente registrado sob o nº 18.262 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE HERVAL D'OESTE

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 02 da Quadra "B" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua Projetada nº 02 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 242,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente:** medindo 11,00 ml com a Rua Projetada nº 02; **Fundos:** medindo 11,00 ml com a Rua Projetada nº 03; **Lado Direito:** medindo 22,00 ml com o Lote nº 01 e **Lado Esquerdo:** medindo 22,00 ml com o Lote nº 03, devidamente registrado sob o nº 18.263 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 03 da Quadra "B" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua Projetada nº 02 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 242,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente:** medindo 11,00 ml com a Rua Projetada nº 02; **Fundos:** medindo 11,00 ml com a Rua Projetada nº 03; **Lado Direito:** medindo 22,00 ml com o Lote nº 02 e **Lado Esquerdo:** medindo 22,00 ml com o Lote nº 04, devidamente registrado sob o nº 18.264 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 04 da Quadra "B" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua Projetada nº 02 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 231,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente:** medindo 10,50 ml com a Rua Projetada nº 02; **Fundos:** medindo 10,50 ml com a Rua Projetada nº 03; **Lado Direito:** medindo 22,00 ml com o Lote nº 03 e **Lado Esquerdo:** medindo 22,00 ml com o Lote nº 03, devidamente registrado sob o nº 18.265 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 05 da Quadra "B" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua Projetada nº 02 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 220,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente:** medindo 10,00 ml com a Rua Projetada nº 02; **Fundos:** medindo 10,00 ml com a Rua Projetada nº 03; **Lado Direito:** medindo 22,00 ml com o Lote nº 04 e **Lado Esquerdo:** medindo 22,00 ml com o Lote nº 06, devidamente registrado sob o nº 18.266 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 06 da Quadra "B" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua Projetada nº 02 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 220,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente:** medindo 10,00 ml com a Rua Projetada nº 02; **Fundos:** medindo 10,00 ml com a Rua Projetada nº 03; **Lado Direito:** medindo 22,00 ml com o Lote nº 05 e **Lado Esquerdo:** medindo 22,00 ml com o Lote nº 07, devidamente registrado sob o nº 18.267 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE HERVAL D'OESTE

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 07 da Quadra "B" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua Projetada nº 02 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 220,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 11,00 ml com a Rua Projetada nº 02; **Fundos**: medindo 10,00 ml com a Rua Projetada nº 03; **Lado Direito**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 06 e **Lado Esquerdo**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 08, devidamente registrado sob o nº 18.268 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 08 da Quadra "B" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua Projetada nº 02 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 220,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 10,00 ml com a Rua Projetada nº 02; **Fundos**: medindo 10,00 ml com a Rua Projetada nº 03; **Lado Direito**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 07 e **Lado Esquerdo**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 09, devidamente registrado sob o nº 18.269 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 09 da Quadra "B" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua Projetada nº 02 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 220,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 10,00 ml com a Rua Projetada nº 02; **Fundos**: medindo 10,00 ml com a Rua Projetada nº 03; **Lado Direito**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 08 e **Lado Esquerdo**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 10, devidamente registrado sob o nº 18.270 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 10 da Quadra "B" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua Projetada nº 02 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 220,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 10,00 ml com a Rua Projetada nº 02; **Fundos**: medindo 10,00 ml com a Rua Projetada nº 03; **Lado Direito**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 09 e **Lado Esquerdo**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 11, devidamente registrado sob o nº 18.271 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 11 da Quadra "B" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua Projetada nº 02 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 220,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 10,00 ml com a Rua Projetada nº 02; **Fundos**: medindo 10,00 ml com a Rua Projetada nº 03; **Lado Direito**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 10 e **Lado Esquerdo**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 12, devidamente registrado sob o nº 18.272 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE HERVAL D'OESTE

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 12 da Quadra "B" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua Projetada nº 02 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 220,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 10,00 ml com a Rua Projetada nº 02; **Fundos**: medindo 10,00 ml com a Rua Projetada nº 03; **Lado Direito**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 11 e **Lado Esquerdo**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 13, devidamente registrado sob o nº 18.273 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 13 da Quadra "B" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua Projetada nº 02 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 220,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 10,00 ml com a Rua Projetada nº 02; **Fundos**: medindo 10,00 ml com a Rua Projetada nº 03; **Lado Direito**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 12 e **Lado Esquerdo**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 14, devidamente registrado sob o nº 18.274 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 14 da Quadra "B" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua Projetada nº 02 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 220,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 10,00 ml com a Rua Projetada nº 02; **Fundos**: medindo 10,00 ml com a Rua Projetada nº 03; **Lado Direito**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 13 e **Lado Esquerdo**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 15, devidamente registrado sob o nº 18.275 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 15 da Quadra "B" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua Projetada nº 02 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 220,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 10,00 ml com a Rua Projetada nº 02; **Fundos**: medindo 10,00 ml com a Rua Projetada nº 03; **Lado Direito**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 14 e **Lado Esquerdo**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 16, devidamente registrado sob o nº 18.276 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 16 da Quadra "B" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua Projetada nº 02 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 220,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 10,00 ml com a Rua Projetada nº 02; **Fundos**: medindo 10,00 ml com a Rua Projetada nº 03; **Lado Direito**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 17 e **Lado Esquerdo**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 17, devidamente registrado sob o nº 18.277 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE HERVAL D'OESTE

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 17 da Quadra "B" do Loteamento Jardim Primavera, situado na Esquina formada pelas Ruas Projetadas nºs. 02 e 01 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 236,50 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 10,00 ml com a Rua Projetada nº 02; **Fundos**: medindo 11,50 ml com a Rua Projetada nº 03; **Lado Direito**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 16 e **Lado Esquerdo**: medindo 22,10 ml com a Rua Projetada nº 01, devidamente registrado sob o nº 18.278 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).

QUADRA "C":

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 01 da Quadra "C" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua José Rupp na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 410,12 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 15,84 ml com a Rua José Rupp; **Fundos**: medindo 12,84 ml com a Chácara São Pedro; **Lado Direito**: medindo 28,60 ml com a Chácara São Pedro e **Lado Esquerdo**: medindo 28,60 ml com o Lote nº 02, devidamente registrado sob o nº 18.279 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 02 da Quadra "C" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua José Rupp na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 314,60 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 11,00 ml com a Rua José Rupp; **Fundos**: medindo 11,00 ml com a Chácara São Pedro; **Lado Direito**: medindo 28,60 ml com o Lote nº 01 e **Lado Esquerdo**: medindo 28,60 ml com o Lote nº 03, devidamente registrado sob o nº 18.280 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 03 da Quadra "C" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua José Rupp na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 314,60 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 11,00 ml com a Rua José Rupp; **Fundos**: medindo 11,00 ml com a Chácara São Pedro; **Lado Direito**: medindo 28,60 ml com o Lote nº 02 e **Lado Esquerdo**: medindo 28,60 ml com o Lote nº 04, devidamente registrado sob o nº 18.281 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 04 da Quadra "C" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua José Rupp na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 314,60 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 11,00 ml com a Rua José Rupp; **Fundos**: medindo 11,00 ml com a Chácara São Pedro; **Lado Direito**: medindo 28,60 ml com o Lote nº 03 e **Lado Esquerdo**: medindo 28,60 ml com o Lote nº 05, devidamente registrado sob o nº 18.282 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE HERVAL D'OESTE

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 05 da Quadra "C" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua José Rupp na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 314,60 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 11,00 ml com a Rua José Rupp; **Fundos**: medindo 11,00 ml com a Chácara São Pedro; **Lado Direito**: medindo 28,60 ml com o Lote nº 04 e **Lado Esquerdo**: medindo 28,60 ml com o Lote nº 06, devidamente registrado sob o nº 18.283 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 06 da Quadra "C" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua José Rupp na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 314,60 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 11,00 ml com a Rua José Rupp; **Fundos**: medindo 11,00 ml com a Chácara São Pedro; **Lado Direito**: medindo 28,60 ml com o Lote nº 05 e **Lado Esquerdo**: medindo 28,60 ml com o Lote nº 07, devidamente registrado sob o nº 18.284 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 07 da Quadra "C" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua José Rupp na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 314,60 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 11,00 ml com a Rua José Rupp; **Fundos**: medindo 11,00 ml com a Chácara São Pedro; **Lado Direito**: medindo 28,60 ml com o Lote nº 06 e **Lado Esquerdo**: medindo 28,60 ml com o Lote nº 08, devidamente registrado sob o nº 18.285 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 09 da Quadra "C" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua José Rupp na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 393,25 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 14,00 ml com a Rua José Rupp; **Fundos**: medindo 13,50 ml com a Chácara São Pedro; **Lado Direito**: medindo 28,60 ml com o Lote nº 08 e **Lado Esquerdo**: medindo 28,60 ml com o Lote nº 10, devidamente registrado sob o nº 18.287 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 10 da Quadra "C" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua José Rupp na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 321,75 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 11,00 ml com a Rua José Rupp; **Fundos**: medindo 11,00 ml com a Chácara São Pedro; **Lado Direito**: medindo 28,60 ml com o Lote nº 09 e **Lado Esquerdo**: medindo 28,70 ml com o Lote nº 11 e 45, devidamente registrado sob o nº 18.288 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE HERVAL D'OESTE

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 11 da Quadra "C" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua José Rupp na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 264,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente:** medindo 12,00 ml com a Rua José Rupp; **Fundos:** medindo 12,00 ml com o Lote nº 46; **Lado Direito:** medindo 22,00 ml com o Lote nº 10 e **Lado Esquerdo:** medindo 22,00 ml com o Lote nº 12, devidamente registrado sob o nº 18.289 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 12 da Quadra "C" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua José Rupp na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 314,60 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente:** medindo 11,00 ml com a Rua José Rupp; **Fundos:** medindo 11,00 ml com o Lote nº 45; **Lado Direito:** medindo 22,00 ml com o Lote nº 11 e **Lado Esquerdo:** medindo 22,00 ml com o Lote nº 13, devidamente registrado sob o nº 18.290 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 13 da Quadra "C" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua José Rupp na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 242,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente:** medindo 11,00 ml com a Rua José Rupp; **Fundos:** medindo 11,00 ml com o Lote nº 44; **Lado Direito:** medindo 22,00 ml com o Lote nº 12 e **Lado Esquerdo:** medindo 22,00 ml com o Lote nº 14, devidamente registrado sob o nº 18.291 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 14 da Quadra "C" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua José Rupp na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 220,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente:** medindo 10,00 ml com a Rua José Rupp; **Fundos:** medindo 10,00 ml com o Lote nº 43; **Lado Direito:** medindo 22,00 ml com o Lote nº 13 e **Lado Esquerdo:** medindo 22,00 ml com o Lote nº 15, devidamente registrado sob o nº 18.292 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 21 da Quadra "C" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua José Rupp na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 220,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente:** medindo 10,00 ml com a Rua José Rupp; **Fundos:** medindo 10,00 ml com o Lote nº 36; **Lado Direito:** medindo 22,00 ml com o Lote nº 20 e **Lado Esquerdo:** medindo 22,00 ml com o Lote nº 22, devidamente registrado sob o nº 18.299 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE HERVAL D'OESTE

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 22 da Quadra "C" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua José Rupp na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 220,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 10,00 ml com a Rua José Rupp; **Fundos**: medindo 10,00 ml com o Lote nº 35; **Lado Direito**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 21 e **Lado Esquerdo**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 23, devidamente registrado sob o nº 18.300 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 29 da Quadra "C" do Loteamento Jardim Primavera, situado na Esquina formada pelas Ruas Projetadas nºs. 02 e 01 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 269,50 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 13,00 ml com a Rua Projetada nº 02; **Fundos**: medindo 11,50 ml com o Lote nº 28; **Lado Direito**: medindo 22,10 ml com a Rua Projetada nº 01 e **Lado Esquerdo**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 30, devidamente registrado sob o nº 18.307 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 30 da Quadra "C" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua Projetada nº 02 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 220,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 10,00 ml com a Rua Projetada nº 02; **Fundos**: medindo 10,00 ml com o Lote nº 27; **Lado Direito**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 29 e **Lado Esquerdo**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 31, devidamente registrado sob o nº 18.308 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 31 da Quadra "C" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua Projetada nº 02 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 220,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 10,00 ml com a Rua Projetada nº 02; **Fundos**: medindo 10,00 ml com o Lote nº 26; **Lado Direito**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 30 e **Lado Esquerdo**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 32, devidamente registrado sob o nº 18.309 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 32 da Quadra "C" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua Projetada nº 02 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 220,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 10,00 ml com a Rua Projetada nº 02; **Fundos**: medindo 10,00 ml com o Lote nº 25; **Lado Direito**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 31 e **Lado Esquerdo**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 33, devidamente registrado sob o nº 18.310 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE HERVAL D'OESTE

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 33 da Quadra "C" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua Projetada nº 02 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 220,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 10,00 ml com a Rua Projetada nº 02; **Fundos**: medindo 10,00 ml com o Lote nº 24; **Lado Direito**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 32 e **Lado Esquerdo**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 34, devidamente registrado sob o nº 18.311 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 34 da Quadra "C" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua Projetada nº 02 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 220,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 10,00 ml com a Rua Projetada nº 02; **Fundos**: medindo 10,00 ml com o Lote nº 23; **Lado Direito**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 33 e **Lado Esquerdo**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 35, devidamente registrado sob o nº 18.312 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 35 da Quadra "C" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua Projetada nº 02 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 220,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 10,00 ml com a Rua Projetada nº 02; **Fundos**: medindo 10,00 ml com o Lote nº 22; **Lado Direito**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 34 e **Lado Esquerdo**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 36, devidamente registrado sob o nº 18.313 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 36 da Quadra "C" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua Projetada nº 02 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 220,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 10,00 ml com a Rua Projetada nº 02; **Fundos**: medindo 10,00 ml com o Lote nº 21; **Lado Direito**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 15 e **Lado Esquerdo**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 37, devidamente registrado sob o nº 18.314 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 37 da Quadra "C" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua Projetada nº 02 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 220,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 10,00 ml com a Rua Projetada nº 02; **Fundos**: medindo 10,00 ml com o Lote nº 20; **Lado Direito**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 36 e **Lado Esquerdo**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 38, devidamente registrado sob o nº 18.315 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE HERVAL D'OESTE

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 38 da Quadra "C" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua Projetada nº 02 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 220,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 10,00 ml com a Rua Projetada nº 02; **Fundos**: medindo 10,00 ml com o Lote nº 19; **Lado Direito**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 37 e **Lado Esquerdo**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 39, devidamente registrado sob o nº 18.316 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 39 da Quadra "C" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua Projetada nº 02 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 220,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 10,00 ml com a Rua Projetada nº 02; **Fundos**: medindo 10,00 ml com o Lote nº 18; **Lado Direito**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 38 e **Lado Esquerdo**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 40, devidamente registrado sob o nº 18.317 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 40 da Quadra "C" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua Projetada nº 02 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 220,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 10,00 ml com a Rua Projetada nº 02; **Fundos**: medindo 10,00 ml com o Lote nº 17; **Lado Direito**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 39 e **Lado Esquerdo**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 41, devidamente registrado sob o nº 18.318 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 41 da Quadra "C" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua Projetada nº 02 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 220,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 10,00 ml com a Rua Projetada nº 02; **Fundos**: medindo 10,00 ml com o Lote nº 16; **Lado Direito**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 40 e **Lado Esquerdo**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 42, devidamente registrado sob o nº 18.319 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 42 da Quadra "C" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua Projetada nº 02 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 220,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 10,00 ml com a Rua Projetada nº 02; **Fundos**: medindo 10,00 ml com o Lote nº 15; **Lado Direito**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 41 e **Lado Esquerdo**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 43, devidamente registrado sob o nº 18.320 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE HERVAL D'OESTE

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 43 da Quadra "C" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua Projetada nº 02 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 220,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 10,00 ml com a Rua Projetada nº 02; **Fundos**: medindo 10,00 ml com o Lote nº 14; **Lado Direito**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 42 e **Lado Esquerdo**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 44, devidamente registrado sob o nº 18.321 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).
- Um terreno urbano constituído do Lote nº 44 da Quadra "C" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua Projetada nº 02 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 220,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 10,00 ml com a Rua Projetada nº 02; **Fundos**: medindo 10,00 ml com o Lote nº 13; **Lado Direito**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 43 e **Lado Esquerdo**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 45, devidamente registrado sob o nº 18.322 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).
- Um terreno urbano constituído do Lote nº 45 da Quadra "C" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua Projetada nº 02 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 220,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 10,00 ml com a Rua Projetada nº 02; **Fundos**: medindo 10,00 ml com o Lote nº 12; **Lado Direito**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 44 e **Lado Esquerdo**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 46, devidamente registrado sob o nº 18.323 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).
- Um terreno urbano constituído do Lote nº 46 da Quadra "C" do Loteamento Jardim Primavera, situado a Rua Projetada nº 02 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 242,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 10,00 ml com a Rua Projetada nº 02; **Fundos**: medindo 12,00 ml com o Lote nº 11; **Lado Direito**: medindo 22,00 ml com o Lote nº 45 e **Lado Esquerdo**: medindo 22,00 ml com a Chácara São Pedro e o Lote nº 10, devidamente registrado sob o nº 18.324 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).

LOTEAMENTO JARDIM JOSÉ RUPP

QUADRA "Nº 02":

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 28 da Quadra "nº 02" do Loteamento Jardim José Rupp, na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 504,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 12,00 ml com a Rua nº 05; **Fundos**: medindo 12,00 ml com o Lote nº 22; **Lado Direito**: medindo 42,00 ml com o Lote nº 27 e **Lado Esquerdo**: medindo 42,00 ml com o Lote nº 29, devidamente registrado sob o nº 17.123 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE HERVAL D'OESTE

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 29 da Quadra "nº 02" situado à Rua nº 05 do Loteamento Jardim José Rupp, na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 504,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 12,00 ml com a Rua nº 05; **Fundos**: medindo 12,00 ml com o Lote nº 21; **Lado Direito**: medindo 42,00 ml com o Lote nº 28 e **Lado Esquerdo**: medindo 42,00 ml com o Lote nº 30, devidamente registrado sob o nº 17.124 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 30 da Quadra "nº 02" do Loteamento Jardim José Rupp, na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 504,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 12,00 ml com a Rua nº 05; **Fundos**: medindo 12,00 ml com o Lote nº 20; **Lado Direito**: medindo 42,00 ml com o Lote nº 29 e **Lado Esquerdo**: medindo 42,00 ml com o Lote nº 31, devidamente registrado sob o nº 17.125 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 31 da Quadra "nº 02" do Loteamento Jardim José Rupp, na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 504,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 12,00 ml com a Rua nº 05; **Fundos**: medindo 12,00 ml com o Lote nº 19; **Lado Direito**: medindo 42,00 ml com o Lote nº 30 e **Lado Esquerdo**: medindo 42,00 ml com o Lote nº 32, devidamente registrado sob o nº 17.126 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 32 da Quadra "nº 02", situado à Rua nº 05, do Loteamento Jardim José Rupp, na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 504,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 12,00 ml com a Rua nº 05; **Fundos**: medindo 12,00 ml com o Lote nº 12; **Lado Direito**: medindo 42,00 ml com o Lote nº 31 e **Lado Esquerdo**: medindo 42,00 ml com uma Área Verde, devidamente registrado sob o nº 17.127 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).

QUADRA "Nº 03":

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 01 da Quadra "nº 03" do Loteamento Jardim José Rupp, na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 315,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 3,00 ml com Esquina formada pelas Ruas 01 e 03; **Fundos**: medindo 18,00 ml com o Lote nº 2; **Lado Direito**: medindo 33,00 ml com o Lote nº 03 e **Lado Esquerdo**: medindo 30,00 ml com o Lote nº 01, devidamente registrado sob o nº 14.587 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE HERVAL D'OESTE

QUADRA "Nº 04":

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 18 da Quadra "nº 04", situado a Rua nº 04 do Loteamento Jardim José Rupp, na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 360,00 m2, sem benfeitorias, confrontando: **Frente:** medindo 12,00 ml com a Rua nº 04; **Fundos:** medindo 12,00 ml com o Lote nº 07; **Lado Direito:** medindo 30,00 ml com o Lote nº 19 e **Lado Esquerdo:** medindo 430,00 ml com o Lote nº 17, devidamente registrado sob o nº 17.134 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).
- Um terreno urbano constituído do Lote nº 19 da Quadra "nº 04" do Loteamento Jardim José Rupp, na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 360,00 m2, sem benfeitorias, confrontando: **Frente:** medindo 12,00 ml com a Rua nº 04; **Fundos:** medindo 12,00 ml com o Lote nº 06; **Lado Direito:** medindo 30,00 ml com o Lote nº 20 e **Lado Esquerdo:** medindo 30,00 ml com o Lote nº 18, devidamente registrado sob o nº 17.135 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).
- Um terreno urbano constituído do Lote nº 20 da Quadra "nº 04", situado a Rua nº 04, do Loteamento Jardim José Rupp, na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 360,00 m2, sem benfeitorias, confrontando: **Frente:** medindo 12,00 ml com a Rua nº 04; **Fundos:** medindo 12,00 ml com o Lote nº 05; **Lado Direito:** medindo 30,00 ml com o Lote nº 21 e **Lado Esquerdo:** medindo 42,00 ml com o Lote nº 19, devidamente registrado sob o nº 17.136 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).
- Um terreno urbano constituído do Lote nº 21 da Quadra "nº 04", situado à Rua nº 04, do Loteamento Jardim José Rupp, na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 360,00 m2, sem benfeitorias, confrontando: **Frente:** medindo 12,00 ml com a Rua nº 04; **Fundos:** medindo 12,00 ml com o Lote nº 13; **Lado Direito:** medindo 30,00 ml com os Lotes nºs. 01 e 02 e **Lado Esquerdo:** medindo 30,00 ml com o Lote nº 20, devidamente registrado sob o nº 17.137 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).

QUADRA "Nº 07":

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 05 da Quadra "nº 07" situado no Loteamento Jardim José Rupp, sito à Rua nº 06 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 361,00 m2, sem benfeitorias, confrontando: **Frente:** medindo 12,00 ml com a Rua nº 06; **Fundos:** medindo 12,61 ml com Maria Raquel Rupp; **Lado Direito:** medindo 31,92 ml com o Lote nº 06 e **Lado Esquerdo:** medindo 28,38 ml com o Lote nº 24, devidamente registrado sob o nº 14.590 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE HERVAL D'OESTE

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 06 da Quadra "nº 07" situado no Loteamento Jardim José Rupp, sito à Rua nº 06 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 401,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente:** medindo 12,00 ml com a Rua nº 06; **Fundos:** medindo 12,30 ml com Maria Raquel Rupp; **Lado Direito:** medindo 34,00 ml com o Lote nº 07 e **Lado Esquerdo:** medindo 31,92 ml com o Lote nº 05, devidamente registrado sob o nº 14.591 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).
- Um terreno urbano constituído do Lote nº 07 da Quadra "nº 07" situado no Loteamento Jardim José Rupp, sito à Rua nº 06 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 408,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente:** medindo 12,00 ml com a Rua nº 06; **Fundos:** medindo 12,00 ml com Área Verde; **Lado Direito:** medindo 34,00 ml com o Lote nº 08 e **Lado Esquerdo:** medindo 34,00 ml com o Lote nº 06, devidamente registrado sob o nº 14.592 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).
- Um terreno urbano constituído do Lote nº 08 da Quadra "nº 07" situado no Loteamento Jardim José Rupp, sito à Rua nº 06 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 408,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente:** medindo 12,00 ml com a Rua nº 06; **Fundos:** medindo 12,00 ml com Área Verde; **Lado Direito:** medindo 34,00 ml com o Lote nº 09 e **Lado Esquerdo:** medindo 34,00 ml com o Lote nº 07, devidamente registrado sob o nº 14.593 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).
- Um terreno urbano constituído do Lote nº 09 da Quadra "nº 07" situado no Loteamento Jardim José Rupp, sito à Rua nº 06 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 408,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente:** medindo 12,00 ml com a Rua nº 06; **Fundos:** medindo 12,00 ml com Área Verde; **Lado Direito:** medindo 34,00 ml com o Lote nº 10 e **Lado Esquerdo:** medindo 34,00 ml com o Lote nº 08, devidamente registrado sob o nº 14.594 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).
- Um terreno urbano constituído do Lote nº 10 da Quadra "nº 07" situado no Loteamento Jardim José Rupp, sito à Rua nº 06 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 408,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente:** medindo 12,00 ml com a Rua nº 06; **Fundos:** medindo 12,00 ml com Área Verde; **Lado Direito:** medindo 34,00 ml com o Lote nº 11 e **Lado Esquerdo:** medindo 34,00 ml com o Lote nº 09, devidamente registrado sob o nº 14.595 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE HERVAL D'OESTE

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 11 da Quadra "nº 07" situado no Loteamento Jardim José Rupp, sito à Rua nº 06 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 408,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 12,00 ml com a Rua nº 06; **Fundos**: medindo 12,00 ml com Área Verde; **Lado Direito**: medindo 34,00 ml com o Lote nº 12 e **Lado Esquerdo**: medindo 34,00 ml com o Lote nº 10, devidamente registrado sob o nº 17.155 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).
- Um terreno urbano constituído do Lote nº 12 da Quadra "nº 07" situado no Loteamento Jardim José Rupp, sito à Rua nº 06 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 408,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 12,00 ml com a Rua nº 06; **Fundos**: medindo 12,00 ml com Área Verde; **Lado Direito**: medindo 34,00 ml com o Lote nº 13 e **Lado Esquerdo**: medindo 34,00 ml com o Lote nº 11, devidamente registrado sob o nº 17.156 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).
- Um terreno urbano constituído do Lote nº 13 da Quadra "nº 07" situado no Loteamento Jardim José Rupp, sito à Rua nº 06 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 408,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 12,00 ml com a Rua nº 06; **Fundos**: medindo 12,00 ml com o Lote nº 28; **Lado Direito**: medindo 34,00 ml com o Lote nº 14 e **Lado Esquerdo**: medindo 34,00 ml com o Lote nº 12, devidamente registrado sob o nº 17.157 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).
- Um terreno urbano constituído do Lote nº 25 da Quadra "nº 07" situado no Loteamento Jardim José Rupp, sito à Rua nº 05 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 457,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 12,06 ml com a Rua nº 05; **Fundos**: medindo 12,06 ml com o Lote nº 16; **Lado Direito**: medindo 38,49 ml com o Lote nº 26 e **Lado Esquerdo**: medindo 37,66 ml com o Lote nº 24, devidamente registrado sob o nº 17.161 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).
- Um terreno urbano constituído do Lote nº 26 da Quadra "nº 07" situado no Loteamento Jardim José Rupp, sito à Rua nº 05 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 467,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente**: medindo 12,06 ml com a Rua nº 05; **Fundos**: medindo 12,06 ml com o Lote nº 15; **Lado Direito**: medindo 39,33 ml com o Lote nº 27 e **Lado Esquerdo**: medindo 38,49 ml com o Lote nº 25, devidamente registrado sob o nº 17.162 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE HERVAL D'OESTE

- Um terreno urbano constituído do Lote nº 27 da Quadra "nº 07" situado no Loteamento Jardim José Rupp, sito à Rua nº 05 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 477,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente:** medindo 12,06 ml com a Rua nº 05; **Fundos:** medindo 12,06 ml com o Lote nº 14; **Lado Direito:** medindo 40,16 ml com o Lote nº 28 e **Lado Esquerdo:** medindo 39,33 ml com o Lote nº 26, devidamente registrado sob o nº 17.163 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).
- Um terreno urbano constituído do Lote nº 28 da Quadra "nº 07" situado no Loteamento Jardim José Rupp, sito à Rua nº 05 na cidade de Herval d'Oeste-SC, com área de 486,00 m², sem benfeitorias, confrontando: **Frente:** medindo 12,06 ml com a Rua nº 05; **Fundos:** medindo 12,06 ml com o Lote nº 13; **Lado Direito:** medindo 41,00 ml com Área Verde e **Lado Esquerdo:** medindo 40,16 ml com o Lote nº 27, devidamente registrado sob o nº 17.164 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Joaçaba(SC).

PUBLICADO JORNAL

DIA 31, 12, 96.

Gazeta do Sul

ANEXO 5

RELATÓRIO DA CRUZ VERMELHA BRASILEIRA

CRUZ VERMELHA BRASILEIRA
DEPARTAMENTO DE JUVENTUDE
VIII OPERAÇÃO ARARAJUBA
EQUIPE 10 - HERVAL D' OESTE - SC

RELATORIO FINAL DE ATIVIDADES

Depois de quase 24 horas de viagem chegamos ao nosso destino, Herval D' Oeste, às 20:15 horas do dia 15.01.94.

Fomos recepcionados pela Assistente Social Roseli Rolim da Silva que estava nos esperando na Rodoviária de Joaçaba para levar-nos até nosso alojamento.

No dia seguinte a Secretária de Saúde Adair A. V. Warmling, a Secretária de Educação Clarice S. Traversini, Assistente Social Roseli e a psicóloga Marisa, todas da Prefeitura Municipal de Herval D' Oeste vieram almoçar conosco. Foram expostos os pontos de nosso trabalho e as prioridades do Município como a existência de favelas, falta de saneamento e a migração.

Nosso contato com o Prefeito Sr. Remi Alécio Mascarello foi feito no dia 17.01.94 que colocou seu pessoal inteiramente a nossa disposição.

Neste mesmo dia iniciamos a mobilização das autoridades, ou seja, pessoas que poderiam nos ajudar para melhor andamento do trabalho.

O Presidente da Câmara Ricardo José Nodari mobilizou toda a imprensa: Rádio, TV e Jornais locais onde demos várias entrevistas, inclusive programas ao vivo divulgando nossa estada em Herval D' Oeste, não só para o Município mas para todo o Estado de Santa Catarina. O fato de só haver uma equipe em todo o Estado favoreceu o interesse local pela operação.

Confeccionamos vários cartazes para divulgação dos cursos e palestras que foram distribuídos pelos bairros, fixados nos bares, lojas, Postos de Saúde, Correios, etc.

Nossa linha de trabalho foi traçada juntamente com a Assistente Social que nos orientou quanto a prioridade de atendimento dos bairros.

Elaboramos também um boletim informativo com as datas dos cursos e palestras.

Os cursos foram iniciados no dia 19.01.94. Apesar de toda a divulgação a participação foi relativamente baixa para o que era esperado por nos mas segundo soubemos foi até grande para a

realidade da cidade.

Os cursos foram ministrados no Pavilhão da Igreja Católica. Houve certa dificuldade em conseguirmos o espaço pois o Padre se opunha. Foi preciso muita conversa e o acerto de uma taxa de manutenção para o uso.

A Igreja local é totalmente inativa não há uma pastoral ou algo parecido que trabalhe com a comunidade e a total rejeição de qualquer iniciativa.

Os alunos do curso se dedicaram conseguindo quase 100% de aprovação. O ponto máximo do curso de agente de saúde foi quanto a alimentação alternativa, no último dia cada aluno preparou um prato com receitas que distribuimos. Foi um sucesso!

Iniciamos nosso trabalho pelas visitas domiciliares. Conseguimos atender todos os bairros carentes e até os de classe média. A recepção dos moradores foi boa havendo resistência somente em alguns pontos, que já era esperado.

Marcamos palestras em todos os bairros do Município, inclusive na zona rural. Nos bairros em que estávamos em contato direto com os presidentes das Associações de Moradores tivemos público mostrando uma contradição na recepção das visitas domiciliares em relação a presença nas palestras.

A zona rural não foi muito trabalhada, só visitamos duas linhas, pois alegaram ter agente de saúde atuante e infra-estrutura não carecendo tanto como a cidade de nossas orientações. Foi constatado posteriormente que isto era irreal.

Nos organizamos a pedido do Vereador Ricardo Nodari um curso intensivo para os agentes de saúde da zona rural. Ele nos colocou em contato direto com a cooperativa rural, mas precisamente com a enfermeira Paula Geovana Kleber que mobilizou todo o pessoal. Foi um encontro de um dia inteiro realizado no sábado 29.01.94.

Não há na cidade um mercado municipal ou centro comercial onde a incidência de pessoas seja mais intensa. Por este motivo tivemos que montar nosso "postinho" de verificação de pressão arterial na cabeceira da passarela que une Herval D' Oeste á Joaçaba numa barraca cedida pela Polícia Militar já que este é o local de maior circulação da população visto que todo comércio e movimento bancário é feito no Município vizinho. Posteriormente pela necessidade de desmonte da barraca transferimos o Posto para frente da Prefeitura, ficando inclusive melhor localizado.

Havia sido pedido pelo sub-prefeito Cleimar Piovesan que fosse formulado por nos um cardápio para as escolas onde pudessem ser substituídos alguns itens para possível diminuição dos custos sem diminuir o valor nutricional. Na primeira oportunidade o voluntário Marcio Martins Moura que cursa nutrição participou de uma reunião da Secretaria de Educação onde seria decidido o cardápio anual. Seu objetivo era implantar a alimentação alternativa na merenda. Sugeriu que uma escola fosse usada como piloto para observação da aceitação dos alunos. A Secretaria aprovou a idéia, mas ressaltou a necessidade de se fazer um treinamento com as merendeiras para que fosse evitado o desperdício. Depois deste treinamento, de aproximadamente 6 meses iniciaram o trabalho com os alu-

nos.

Foi realizado um acompanhamento dos voluntários no Posto de Saúde e junto ao Conselho Tutelar.

O entrosamento da equipe foi bom surgindo apenas alguns problemas por falta de maturidade e iniciativa de alguns participantes.

O trabalho foi bem dividido e todos fizeram sua parte da melhor maneira possível.

CONCLUSÃO :

Observamos que há uma total dependência da população no sentido de melhoria das condições de vida. Os moradores dos bairros carentes não são capazes, por exemplo, de construir sua própria fossa muito menos se mobilizar em multirão para ajudar uns aos outros. Diante disto a equipe foi unanime quanto a necessidade de conscientização da população no sentido de cada um tem que fazer por si e não esperar que os órgãos públicos os façam.

Esta consciência tem que partir não so da população carente, mas também da classe média e alta, pois eles também tem deveres para cumprir e não so reivindicar seus direitos, mostra-los que sua ajuda também é fundamental.

Nossa maior conquista foi a disponibilidade e interesse de pessoas, principalmente as do curso, em continuar nosso trabalho. Inclusive com a formação do "Posto da Cruz Vermelha", onde todas as pessoas poderão desenvolver seu potencial e com seu trabalho tornar o meio em que vive um lugar saudável e harmônico.

BAIRRO SAO JORGE

ASPECTOS HISTORICOS: O Bairro São Jorge surgiu recentemente em Herval D'Este, sendo que sua ocupação foi e está sendo efetuada de forma desordenada e desorganizada, trazendo sérias consequências à comunidade como um todo.

A maioria da população é constituída de migrantes advindos de diferentes regiões do Estado, em busca de uma melhor oportunidade de vida, ocasionando naturalmente uma desestruturada concentração populacional, baseada principalmente, numa política municipal populista, voltada para a obtenção de votos, que consistia na troca de um terreno no Bairro São Jorge, pelo voto do eleitor, que ingenuamente se iludia com as promessas de uma vida melhor.

SITUAÇÃO GEOGRAFICA: A localização do Bairro pode ser definida como sendo próxima ao Centro da cidade, com acesso relativamente fácil, porém sendo de relevo acidentado e pedregoso, em dias de chuvas, o torna de acesso mais difícil; sendo este um dos problemas enfrentados pela população do local.

INFRA-ESTRUTURA: A existência de uma rede praticamente completa de tratamento e distribuição de água, instalada pela Prefeitura Municipal, não sana em hipótese alguma a problemática do saneamento básico. Apesar de existir esta rede de água canalizada, o bairro ainda não possui uma infra-estrutura adequada às mínimas condições de vida salubre, haja vista, que inexiste uma rede satisfatória de esgoto sanitário; Observa-se com frequência uma má utilização de fossas secas e até mesmo a inexistência da mesma, caracterizando sobremaneira a poluição do solo e do ambiente.

A problemática do lixo aliada ao já citado da falta de uma rede de esgoto sanitário, viabiliza ainda mais o aparecimento de doenças, o vem a caracterizar a precariedade do ambiente. O lixo, devido a inexistência da coleta pública e da falta de conscientização da população do bairro, é normalmente jogado a céu aberto trazendo sérias consequências a comunidade, pois a proliferação de ratos e vetores se torna incotrolável, advindo daí diversas doenças.

Como consequência social do estado atual do bairro estruturalmente carece ele ainda de pavimentação completa, bem como a devida denominação de ruas e numeração de casas, o que mais uma vez comprova a desorde genérica de uma urbanização mal feita.

ASPECTO ECONOMICO: Em termos econômicos, a população é genericamente empobrecida, avento muitos inativos e sendo a média salarial dos ativos em torno de um salário mínimo. Vale salientar que devi-

do a precária educação (nível de instrução), inexistência de formação profissional, bem como a pequena oferta de emprego na região para a mão de obra não especializada predomina uma alta taxa de desemprego, que ultrapassando o âmbito do indivíduo isoladamente, atinge a comunidade visto que gera uma gama de problemas psico-sociais muito graves.

O desemprego, a título de observação, gera uma modalidade singular a nível empregaticio, denominado vulgarmente de biscateiros, que é facilmente encontrado entre os inativos do bairro.

NIVEL DE VIDA DA POPULAÇÃO: Com fundamento no que até agora foi exposto claro está que o nível de vida da população deste bairro é baixo e precário.

Os moradores enfrentam sérios problemas relacionados ao saneamento básico, a higiene pessoal e ambiental, a educação, ao desemprego e ao adequado destino do lixo.

Como diversas comunidades do país o bairro está longe de caracterizar uma comunidade que vive em satisfatórias condições de vida. O problema do bairro, é um problema estrutural e histórico, visto que a urbanização desenfreada e desordenada levou consequentemente a medidas imediatistas que não solucionaram os problemas de fato.

PECULIARIDADE: Os moradores foram extremamente receptivos nas visitas domiciliares, nos atendendo com atenção e carinho. Obviamente algumas pessoas menos conscientes e esclarecidas demonstraram uma certa resistência aos voluntários da Cruz Vermelha, confundindo-os com a famosa organização criminosa do Rio de Janeiro - "Comando vermelho". Logicamente este equívoco absurdo foi imediatamente esclarecido sem maiores consequências.

No desenvolvimento das diversas atividades no bairro a recreação foi o ponto mais alto e a palestra o ponto fraco.

Na recreação pode-se observar a participação máxima das crianças, o interesse e o zelo de suas mães ao aprontarem as crianças para que estas fossem limpinhas para as brincadeiras.

Porém, em contra partida, a palestra que seria dada no bairro e que teve divulgação e data previamente marcada para evitar emprevistos, foi um fracasso, pois simplesmente não apareceu ninguém da comunidade, devido basicamente a falta de mobilização, conscientização e coesão da própria comunidade.

BAIRRO NOSSA SENHORA APARECIDA

ASPECTOS HISTORICOS: O bairro Nossa Senhora Aparecida vulgarmente conhecido como Brasília, tem origem recente e história semelhante ao Bairro São Jorge, pois a urbanização desordenada se deve principalmente a política de trocas de terreno por votos. A diferença marcante fica por conta do fato de que a maioria dos moradores são provenientes do próprio município de Herval D' Oeste sendo mínima a presença de migrantes.

SITUAÇÃO GEOGRAFICA: A localização do Bairro dificulta um pouco o acesso e portanto um trabalho mais intenso com a comunidade, visto que ele é longe do outro e seu terreno acidentado, pedregoso, perigoso e em épocas de chuva extremamente lamacento, ficando possivelmente impedidas algumas passagens.

INFRA-ESTRUTURA: De forma genérica o Bairro não tem nenhuma infra-estrutura, sendo a condição de vida da população extremamente precária e difícil.

Existe uma rede de abastecimento de água praticamente instalada, não existindo em contra-partida uma rede de esgoto sanitário, o que vem a trazer profundas consequências a comunidade. A utilização de fossas secas de forma inadequada é uma constante em todo o bairro, comprometendo assim, de forma preponderante a qualidade do solo e do ambiente.

O lixo, neste bairro em particular, se caracteriza como um problema indiscutivelmente sério, pois por não haver coleta de lixo efetuada pela Prefeitura Municipal, o moradores normalmente o jogam a céu aberto nos arredores de sua própria casa ou jogam no Rio do Peixe, poluindo ou o solo e o ambiente em que moram ou as águas do rio onde geralmente se banham. Esta conduta errada traz para a comunidade Nossa Senhora Aparecida problemas como doenças infecciosas que poderiam facilmente serem combatidas com uma conscientização de uma adequado destino ao lixo.

Vale ressaltar que o bairro carece de pavimentação, de denominação de ruas e correta numeração de casas, o que vem determinar a precariedade de uma urbanização descontrolada e desenfreada.

ASPECTO ECONOMICO: Economicamente, a maioria dos moradores do bairro são de classe baixa, existindo um alto índice de inativos, sendo que os ativos ganham em média não mais que um salário mínimo.

O desemprego é uma constante que tem como fato gerador basicamente a não formação profissional da grande maioria dos indivíduos e a pouquíssima oferta de emprego no município.

NIVEL DE VIDA DA POPULAÇÃO: O padrão de vida da população pode ser caracterizado como precário e baixo.

Problemas relacionados ao saneamento básico, a higiene geral, ao desemprego, a educação, ao adequado destino de lixo bem como ao desestruturamento social, trazem para a comunidade consequências diversas que vem culminar com a caracterização de um nível de vida quase subhumano.

PECULIARIDADES: Os moradores do bairro a princípio demonstraram uma certa resistência ao voluntários, sendo que com o passar dos dias, a receptividade com gradualmente aumentando melhorando assim o andamento do projeto.

O ponto maior da atividades desenvolvidas foi indubitavelmente a recreação, onde o comparecimento e a participação das crianças pode ser avaliado como máximo, sendo curioso o fato das mães acompanharem a maioria dos filhos como forma de interesse pelo trabalho assistencial realizado.

BAIRROS:

NOSSA SENHORA DE FATIMA E JARDIM JOSE RUPP

ASPECTOS HISTORICOS: Inicialmente os bairros, podem ser descritos e observados de forma única visto que seus limites se encontram e se confundem, tanto quanto a origem, as características e os problemas.

Ambos são recentes, tendo sua origem fundamentada no sistema de loteamento, o que viabiliza uma urbanização organizada e estruturada.

Geograficamente, os bairros tem localização afastada do centro da cidade, sendo no entanto de fácil acesso, pois mesmo tendo como característica um terreno pedregoso, o mesmo não se apresenta muito acidentado.

INFRA-ESTRUTURA: A existência de uma rede de tratamento e distribuição de água instalada e mantida pela Prefeitura Municipal que atinge praticamente todos os moradores destes bairros, associada com a existência de uma incipiente rede de esgoto sanitário, vem demonstrar a preocupação com o ambiente salubre que preencha as mínimas condições de higiene e vida.

O lixo, por sua vez, não se constitui um problema grave, pois é normalmente destinado pelos moradores para o aterro sanitário através da coleta pública feita pela Prefeitura, sendo que existem casos particulares que por falta de maiores esclarecimentos não encaminham o lixo desta maneira.

Estruturalmente, o maior problema enfrentado atualmente por estas comunidades é a falta completa de pavimentação de suas ruas.

ASPECTO ECONOMICO: Economicamente, a população dos bairros podem ser definidas como classe média baixa, sendo maior a parcela de ativos do que inativos. A média salarial se demarca em torno de um salário mínimo. O desemprego não se caracteriza com uma alta taxa, mas sim com casos particulares isolados.

NIVEL DE VIDA DA POPULAÇÃO: Com base no que foi observado caracteriza para a população um nível médio de vida. O maior problema a ser enfrentado seria a implantação completa da rede de esgoto sanitário e uma completa e adequada pavimentação de suas ruas.

COMUNIDADE SEDE SARANDI

Sede Sarandi, linha de Herval D' Oeste, é notadamente uma comunidade rural, podendo ser designada como vilarejo que funciona como núcleo de encontro e de atuação da população de a redonda.

Sua economia é essencialmente agrícola, onde praticamente toda a população trabalha na produção para venda e na produção para a subsistência.

Quanto a infraestrutura, Sede Sarandi apresenta uma rede de tratamento e distribuição de água, bem como uma rede de esgoto sanitário. O ambiente como um todo é perfeitamente saudável visto que por não haver uma aglomeração, o lixo é tratado individualmente (normalmente queimado) não trazendo consequências para a comunidade.

O nível de vida da população, apesar de humilde, é alto, visto que o ambiente é adequado e saudável sem contar que por ser uma comunidade rural não existe um problema direto relacionado a fome.

COMUNIDADE BARRA VERDE

Barra Verde é uma comunidade rural, o que eles chamam de linha.

Foram feitas algumas visitas domiciliares e nestas podemos constatar que a realidade vista pela Assistente Social e a de Educação é diferente da que observamos.

Água potável não existe, pois o sistema de poços é totalmente falho visto que são construídos sem a mínima proteção, sujeitos a todo tipo de contaminação, inclusive fezes de animais.

Existe casas sem banheiro e as que tem, ou jogam os dejetos diretamente no rio ou tem uma patente tão superficial que os dejetos ficam a céu aberto. O pior disto é que os moradores admitem ser "relaxamento", quando não, estão esperando que a Prefeitura faça.

Foi feita a verificação da pressão arterial. Apesar da carência, as pessoas são tranquilas e não constatamos hipertensos ou hipotensos.

Existe uma agente de saúde na comunidade cujo trabalho se resume a marcação de consultas e verificação de pressão arterial, quando na realidade deveria ser o de conscientização e esclarecimento dos moradores quando a noções básicas de higiene já que suas condições são tão precárias.

Mais em contra partida a cordialidade e a atenção que nos foi dada compensa todos os problemas detectados.

BAIRRO SANTO ANTONIO

SITUAÇÃO GEOGRAFIA: Está situado a margem do Rio do Peixe, tendo como rua principal a Nereu Ramos. Bairro de longa extensão pois se inicia logo após o Batalhão de Corpo de Bombeiros de Herval D' Oeste e, termina no Prédio da Perdigão no final desta rua, tendo aproximadamente 5 quilômetros.

A partir daí, observa-se ruas transversais a principal com direção ascendente e opostamente ao rio.

INFRA-ESTRUTURA: Devido a sua criação através de lotes o Bairro Santo Antonio não se apresenta muito grave quanto a este aspecto. Suas casas tem água encanada, a maioria delas com fossa séptica, e o lixo é coletado coletivamente e constantemente de forma a não ser possível a formação de lixo a céu aberto.

Suas ruas não são pavimentadas assim como maior parte da rua Nereu Ramos .

ASPECTOS ECONOMICOS: O pequeno comércio existente no Bairro o torna não apenas residencial, apresentando uma rotatividade de moeda.

Suas casas são bem construídas mostrando um bom padrão sócio-econômico. Observou-se também construções com o objetivo de melhorar as casas das famílias.

PECULIARIDADES: Após a palestra bem sucedida realizada pelos voluntários do projeto Ararajuba, devido a presença e participação de muitos de seus moradores, foi possível admitir uma maior preocupação das pessoas do bairro frente aos problemas sociais.

BAIRRO ESTAÇÃO LUZERNA

SITUAÇÃO GEOGRAFICA: O terreno em que está situado a linha Estação Luzerna é extremamente acidentado apresentando ruas em ladeiras de difícil percurso. Este fator também é agravado pelo não calçamento de suas vias que, durante ou após as chuvas, como nós constatamos, faz com que cidadãos tenham que se esforçar mais ao passarem por elas.

A 7 Km do Centro (aproximadamente), o acesso a Estação Luzerna é feito por Joaçaba através da estrada que a liga a Videira pois está encontra-se asfaltada. Todavia pode se chegar pelo Município de Herval D' Oeste às margens do Rio do Peixe por uma Estrada de terra com muitas pedras.

INFRA-ESTRUTURA: Estação Luzerna consegue excepcionalmente oferecer aos seus moradores uma infra-estrutura considerada básica pois faz com que se tenha um bom padrão sanitário. Com boa rede de água encanada que se distribui por quase todas as casas; rede de esgoto também presente; energia para todos; e, coleta coletiva do lixo por eles produzido, o loteamento criado pela Prefeitura quase consegue alcançar seu objetivo de infra-estrutura, so sendo precárias as suas vias de terras.

ASPECTOS ECONOMICOS: Segundo as visitas domiciliares feita pela equipe do Projeto Ararajuba foi possível perceber que o índice de desemprego da população é baixo comparado a outros bairros do Município; não havendo muito empobrecimento e sim um bom nível de vida.

PECULIARIDADES: A população local recorre ao Hospital do Município de Joaçaba em Luzerna para problemas de saúde visto que ainda existe Posto do lado hervalense.

Havia também um ambiente familiar entre os moradores devido ao conhecimento mútuo entre eles favorecido pela pequena área de distribuição.

LOTEAMENTO MILTON LASKE:

Próximo a Estação Luzerna e menos distante da cidade o loteamento Milton Laske é pequeno em terreno irregular com morros e vales .

Tipicamente rural, sendo observado criação agropecuária regional, seu saneamento básico é escasso. Suas ruas não são pavimentadas, poucas casas tem uma forma correta para o destino dos dejetos, e o lixo é jogado a céu aberto ou queimado próximo das casas. Todavia o abastecimento de água é encanado pela Prefeitura em poucas casas mas pelo próprio proprietário na maioria delas.

Sua população é de baixo nível sócio econômico composta tipicamente de migrantes e pessoas de baixo nível educacional.