

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA: LOTEAMENTO IRREGULAR E CLANDESTINO NO MUNICÍPIO DE GUARACIABA/SC

Tainá Basei¹

RESUMO

Este trabalho tem por finalidade abordar a regularização fundiária urbana dos loteamentos irregulares e clandestinos, tendo como principal perspectiva a realidade vivenciada pelos moradores do “Loteamento Lolatto”, localizado no Município de Guaraciaba/SC. Desse modo, o principal objetivo consiste em verificar se, ao aplicar os instrumentos de regularização fundiária urbana em loteamentos irregulares e clandestinos, será possível transformá-los em loteamentos legítimos, que cumprem com a função social da propriedade e assegurem o direito à moradia digna aos habitantes. Por meio de estudo bibliográfico e com uso de metodologia qualitativa, procedeu-se a análise dos instrumentos de regularização fundiária urbana, assim como, compreendeu-se de que forma originam-se os loteamentos acidentais. Após análise da legislação pertinente, focalizou-se o estudo para a realidade do “Loteamento Lolatto”, de modo a verificar se há como minimizar os problemas decorrentes de sua irregularidade, a fim de que seja consolidada a implementação de infraestrutura e a prestação de serviços públicos. Para isso, conclui-se que é necessária a intervenção do Município, devendo estabelecer uma política de regularização de loteamentos irregulares e clandestinos através da lei de parcelamento do solo, objetivando assim, evitar que novos loteamentos desta natureza se formem.

Palavras-chave: Direito à moradia. Loteamentos clandestinos. Loteamentos irregulares. Regularização fundiária.

ABSTRACT

This study aims to address urban land regularization of irregular and illegal settlements, having as main perspective the reality experienced by the residents of the "Allotment Lolatto" located

¹ Acadêmica do Curso de Pós-Graduação em Direito Civil e Processual Civil da Universidade do Oeste de Santa Catarina.

in the Municipality of Guaraciaba / SC. Thus, the main objective is to verify whether, in applying the tools of urban land regularization of irregular, illegal settlements, you can turn them into legitimate subdivisions that meet the social function of property and ensure the right to adequate housing to inhabitants. Through literature research and the use of qualitative methodology, we proceeded to analyze the instruments of urban land regularization, as well as understand that originate from the incidental subdivisions. After examination of the relevant legislation, the study was focused to the reality of "Allotment Lolatto", so check if there is how to minimize the problems arising from its irregularity, so that it consolidated the implementation of infrastructure and service delivery public. For this, it is concluded that the intervention of the municipality is necessary and should establish a policy for regularization of irregular and clandestine through the law of division of land allotments, aiming thus prevent further subdivisions of this nature are formed.

Keywords: Right to housing. Clandestine allotments. Irregular allotments. Regularization.

1 INTRODUÇÃO

A abordagem do tema acerca da regularização fundiária urbana, em loteamento irregular e clandestino, no Município de Guaraciaba/SC, busca demonstrar maneiras de aplicar melhorias no ambiente urbano como forma de garantir qualidade de vida à população.

Assim, a regularização fundiária urbana foi o mecanismo encontrado para transformar a realidade do “Loteamento Lolatto”, que é precário em relação ao atendimento de uma série de serviços públicos, tendo em vista que se originou de ocupações irregulares e clandestinas.

Desta feita, tem-se que o objetivo principal é utilizar-se dos instrumentos urbanos de regularização fundiária para transformar essas ocupações irregulares em posses legítimas, que atendam aos requisitos legais e que possam assim cumprir com a função social da propriedade.

Por outro lado, trata-se de um tema com relevante interesse social, pois diz respeito à realidade vivenciada pelos moradores de um loteamento que se originou em desacordo com a lei e sem a intervenção pública do município. Outrossim, destaca-se que a importância do assunto justifica-se pela identificação dos graves problemas que os moradores estão enfrentando, porquanto, não há infraestrutura adequada, tais como: esgotamento sanitário, fornecimento de redes de água, luz, entre outros.

Salienta-se ainda, que o desenvolvimento do presente artigo tem como problematização as seguintes questões: A regularização fundiária urbana é o mecanismo adequado para resolver o problema da insegurança jurídica da posse e da propriedade no “loteamento Lolatto”, situado

no Município de Guaraciaba/SC? Pode ela servir de base para que o referido Município enfrente a irregularidade urbana como política pública e passe a realizar intervenções, com o desígnio de prevenir o surgimento de novos loteamentos clandestinos?

No intuito de facilitar a compreensão, pretende-se estudar a regularização fundiária urbana nas suas dimensões, urbanística e jurídica, como mecanismo para transformar os loteamentos irregulares e clandestinos em loteamentos legítimos, que cumpram com a função social e ambiental da propriedade, minimizando os problemas decorrentes de sua irregularidade, a fim de que seja consolidada a propriedade e a posse aos moradores, a implementação de infraestrutura e a prestação de serviços públicos.

Utilizar-se-á para tanto da análise bibliográfica, para fins de identificação e conceituação do tema proposto, utilizando-se da doutrina e da legislação vigente. Seguida de uma pesquisa empírica, com trabalho de campo e coleta de dados junto ao “Loteamento Lolatto” e ao Poder Público do Município de Guaraciaba, tendo em vista a necessidade de averiguação/levantamento da situação do processo de intervenção pública para regularização fundiária dos loteamentos irregulares e clandestinos.

Encerrando esta etapa, busca-se apontar como solução jurídica ao caso, a regularização fundiária urbana como instrumento legal de regularização do loteamento, através do parcelamento do solo, tendo como consequência, a redução dos problemas ali encontrados e maior impedimento quanto ao surgimento de novos loteamentos desta natureza.

2 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA EM LOTEAMENTOS IRREGULARES E CLANDESTINOS

Com o processo de urbanização e industrialização houve intenso crescimento demográfico, fazendo com que a população do campo migrasse para a cidade, nela fixando residências através de ocupações insustentáveis, ou seja, realizando a ocupação do solo urbano de maneira totalmente desordenada (LEAL, 2013).

Essas ocupações preconiza Cymbalista (2006), normalmente, ocorrem nas periferias das cidades, onde os imóveis são avaliados a preços mais baixos e mais acessíveis à população de baixa renda. Esse aspecto, juntamente com a falta de planejamento urbano, acaba gerando profundas desigualdades na cidade, que por vez, implica na escassez dos serviços públicos, que quase sempre acabam sendo investidos nos centros urbanos.

Daí a importância da regularização fundiária urbana, que segundo Alfonsin (apud GAZOLA, 2008), consiste em legalizar as áreas ocupadas ilegalmente pela população, através

da intervenção pública, com a finalidade de garantir progressos na habitação e proporcionar melhoria na qualidade de vida dos moradores.

Na realidade, complementa Reschke (2009), o objetivo da regularização fundiária é transformar as áreas irregulares em áreas legítimas, tanto com relação ao domínio e a posse quanto em relação ao cumprimento da função social da propriedade.

Entretanto, o impasse está na questão de legitimar a posse aos habitantes pois, frequentemente, a regularização fundiária fica limitada somente a realizar a transferência da propriedade privada, sem levar em consideração as questões de urbanização (GONÇALVES, 2009). Neste contexto, destaca-se que a regularização fundiária urbana pode ocorrer de várias formas, dependendo da maneira que se deu a ocupação do espaço urbano.

Assim, imprescindível identificar e esclarecer as principais formas de irregularidades fundiárias em loteamentos, tendo em vista que frequentemente há confusão nos conceitos jurídicos e urbanísticos com relação à loteamentos clandestinos e loteamentos irregulares (PASTERNAK, 2010).

Sob este enfoque Reschke (2009) percebe que as ocupações do solo urbano podem consolidar-se de maneiras diferenciadas, com características próprias, que devem ser analisadas para saber quais os desdobramentos urbanísticos e jurídicos que devem ser aplicados. Discorre ainda, que os loteamentos que não atendam aos preceitos legais acabam tornando-se irregulares ou clandestinos.

Considera-se assim, que os loteamentos irregulares são aqueles que possuem um projeto devidamente registrado junto ao Município, mas que não foi aprovado por falta de algum requisito previsto na Lei 6.766/79. Por sua vez, os loteamentos clandestinos são aqueles originados independentemente da existência de projeto, indo de encontro ao cumprimento de qualquer norma (RESCHKE, 2009).

Para complementar, Castro (2002) discorre que os loteamentos irregulares diferenciam-se dos loteamentos clandestinos, pois aqueles foram aprovados pelo Poder Público Municipal mas executados de forma distinta do projeto apresentado, já estes, se originam sem o conhecimento do Poder Público.

Já no entender de Gazola (2008, p. 163) ao manifestar-se acerca das irregularidades urbanas, menciona:

[...] podem ser encontradas nas cidades diferentes irregularidades, como por exemplo, os loteamentos irregulares, os loteamentos clandestinos e os assentamentos espontâneos. Os loteamentos irregulares são aqueles que possuem registros, mas que não estão de acordo com os projetos implantados; os loteamentos clandestinos são

aqueles que não possuem registros e nem ao menos foram objeto de análise do poder público e os assentamentos espontâneos são as ocupações desordenadas necessárias para a construção de moradia, podendo ser tanto em forma de loteamentos irregulares quanto em forma de loteamentos clandestinos.

Entretanto, Saule Junior (2008) explica que os loteamentos que possuem falta de infraestrutura, casas construídas em desacordo com a divisão dos lotes, que inexistem espaço público e que não podem ser regularizados através do registro público, com relação ao título de propriedade, também são considerados loteamentos irregulares.

Nesta senda, para utilizar-se da regularização fundiária nestes modelos de ocupações informais, importante analisar os instrumentos que estão à disposição do Poder Público.

2.1 INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Diante da necessidade de transformar as cidades irregulares em cidades legalizadas, objetivando proporcionar o acesso democrático do solo urbano, é que surgiram os instrumentos de regularização urbanística. Estes instrumentos acabaram sendo fortalecidos com a criação do Estatuto da Cidade, que trouxe uma intervenção mais profunda baseada na função social da propriedade (CYMBALISTA, 2006).

O Estatuto da Cidade “é a lei federal de desenvolvimento urbano que dispõe sobre os princípios e as diretrizes fundamentais da política de desenvolvimento urbano (SAULE JUNIOR, 2008, p. 14).

Assim, é com fundamento nesta legislação federal que o Município pode definir, em leis municipais, de que forma deverá ocorrer o planejamento urbanístico local, levando-se em consideração as especificidades de seu território (SILVA, 2014).

É então, através deste meio legal que o município encontra respaldo para agir em favor da proteção do direito à moradia e do direito de posse aos moradores de loteamentos irregulares e clandestinos.

O parcelamento do solo, no abranger de Silva (2014) consiste no procedimento urbanístico destinado a realizar a divisão da terra, através do loteamento ou desmembramento, para fins de uso e ocupação do solo.

Este instrumento está regulamentado pela Lei Federal 6.766/79 e dispõe sobre normas gerais acerca das modalidades de parcelamento (loteamento ou desmembramento do solo urbano), bem como, de que maneira deve ser a infraestrutura básica e os requisitos urbanísticos do parcelamento do solo urbano, entre outras matérias.

Como descrito acima, o parcelamento do solo urbano pode ocorrer na modalidade de loteamento ou desmembramento, conforme artigo 2º da Lei de Parcelamento do Solo Urbano² que pondera acerca da diferenciação das modalidades.

Verifica-se ainda, que na Lei de Parcelamento do Solo urbano estão algumas diretrizes correspondentes a infraestrutura básica dos parcelamentos do solo urbano, devendo ser constituído de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.

Ademais, o parcelamento do solo urbano trata-se de questão que deve ser levada a cabo pelo Município, mediante planejamento executivo e participação da sociedade na definição das diretrizes de interesse local (LIMA, 2014).

Isso porque, ao elaborar a lei de parcelamento do solo urbano, o Município deve atentar-se para normas que direcionam o uso da propriedade ao bem comum, devendo conter normas de ordem pública e interesse social (SAULE JUNIOR, 2008).

Desta feita, sendo o parcelamento do solo um dos instrumentos que compõe o Estatuto da Cidade, Silva (2014) manifesta que ele tem por finalidade atender a política urbana e as diretrizes lá estabelecidas tutelando sempre o interesse público e o desenvolvimento urbano.

Verifica-se assim, que o instrumento de regularização fundiária urbana a ser implantado no Município de Guaraciaba é o parcelamento do solo urbano previsto na Lei 6.766/79, de acordo com as diretrizes do Estatuto da Cidade, uma vez que, a área objeto de análise, trata-se de loteamento clandestino e irregular.

3 DIRETRIZES URBANÍSTICAS PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM LOTEAMENTOS IRREGULARES E CLANDESTINOS

Para que ocorram melhorias no ambiente urbano, bem como, para que sejam realizadas ocupações regulares, necessário é a fixação de diretrizes, sendo estas tanto de âmbito federal quanto local.

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

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

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

(...)

§ 5º A infra-estrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.

Quando se fala em diretrizes federal e local, Leal (2013) menciona que aparentemente, de início, as normas parecem conflitantes, no entanto, embora as questões legislativas sejam sobre o mesmo tema, cada qual possui disposições distintas. Neste norte, verifica-se na Constituição Federal, que o desenvolvimento urbano depende da União, dos Estados e dos Municípios.

No entanto, a principal atribuição coube ao Município, tendo em vista que este foi condicionado à criação do Plano Diretor, “podendo dispor dos critérios, instrumentos e procedimentos para efetuar a regularização dos loteamento irregulares existentes em seu território” (SAULE JUNIOR, 2008).

A participação do Município no processo de regularização fundiária, para Reschke (2009), é, sem dúvida, uma estratégia inteligente, pois este ente ao resgatar a segurança jurídica da posse e da propriedade também estará oferecendo melhor qualidade de vida aos seus munícipes, através da facilitação na prestação dos serviços públicos.

Ademais, a Lei de Parcelamento do Solo Urbano estabelece que é competência do Município regularizar os loteamentos que se formaram de forma irregular³, como forma de garantir a ordenação do território urbano. Isso porque, como explica Saule Junior (2008) não cabe ao Município somente editar normas para aprovação do projeto de loteamento urbano, mas muito mais que isso, possui a competência de editar regras para regulariza-los.

Nesta senda, não há que se olvidar que uma das tarefas mais importantes do Município, em se tratando da questão de moradia e atendimento aos serviços públicos adequados, é a regularização fundiária urbana. Entretanto, deve o Município também trabalhar na prevenção de novos loteamentos ilegítimos, que não cumprem com o disposto na legislação urbanística.

³ Art. 40. A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, se desatendida pelo loteador a notificação, poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.

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

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

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

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

§ 5º A regularização de um parcelamento pela Prefeitura Municipal, ou Distrito Federal, quando for o caso, não poderá contrariar o disposto nos arts. 3º e 4º desta Lei, ressalvado o disposto no § 1º desse último.

O principal papel para prevenir que novos loteamentos irregulares ou clandestinos se formam está relacionado com a fiscalização dos órgãos municipais, que devem exercer o poder de polícia administrativo de imediato, assim que tomam conhecimento da existência de parcelamento do solo (RESCHKE 2009).

Para evitar que loteamentos desta natureza se formem, Reschke (2009, p. 35) entende que “é preciso conscientizar os moradores da importância desde processo, demonstrando os prejuízos advindos da clandestinidade”.

Portanto, para que ocorra a concretização e efetivação desses instrumentos é fundamental que o Município elabore o Plano Diretor, para que com maior facilidade atenda os objetivos de uma cidade regularizada que proporcione aos seus habitantes uma ótima qualidade de vida.

Para que ocorra um pleno desenvolvimento e ordenamento das cidades o plano diretor é o instrumento legal que, efetivamente, traz as diretrizes para o Município implantar a concretização de seus objetivos (MACRUZ; MACRUZ, MOREIRA, 2002). Basicamente, é o plano diretor que vai direcionar o Município no cumprimento das funções sociais da cidade.

Assim, além de ser considerado como instrumento de base das políticas de desenvolvimento urbano local, o plano diretor pode instituir as medidas necessárias a legalização das áreas ocupadas de maneira informais (GONÇALVES, 2009). Daí a importância da função do Plano Diretor para as cidades.

Neste norte, o plano diretor tem o papel de buscar a ordenação de todo o território municipal, muito embora conste na Constituição que seu objetivo é abordar o desenvolvimento e a expansão urbana (MACRUZ; MACRUZ, MOREIRA, 2002).

Especificadamente, “a função básica do Plano Diretor é explicitar e regulamentar os termos de cumprimento da função social da propriedade nas diferentes partes do município” (CYMBALISTA, 2006, p. 295).

No entanto, para que o solo urbano seja utilizado de forma adequada, o Poder Público do Município de Guaraciaba elaborou seu plano diretor, através da Lei Municipal nº 0039/2011, onde estabelece alguns padrões de desenvolvimento urbano, estabelecendo o uso e a ocupação do solo, objetivando buscar uma adequada ordenação da cidade e um ambiente sustentável.

3.1 PROCEDIMENTOS NA REGULARIZAÇÃO DOS LOTEAMENTOS

Para iniciar os procedimentos de regularização dos loteamentos, de forma mais ágil, Reschke (2009) demonstra que é importante dividir as etapas em setores, sendo o administrativo

para coletar os dados e documentos, o setor urbanístico que visa aprovar os projetos junto aos órgãos competentes e, por último, a etapa registraria que trata da titularidade das glebas.

Outra medida importante a ser tomada, discorre Saule Junior (2008, p. 13), “é o reconhecimento das regularizações de parcelamento e de assentamentos como de interesse público”.

Isso porque, quando houver declaração de interesse público os loteamentos ou assentamentos estarão vinculados a planos e programas habitacionais, facilitando o atendimento pelo Poder Público na construção da infraestrutura que respeite o direito à moradia (SAULE JURNIOR, 2008).

Ressalta-se, no momento em que se utiliza da regularização fundiária e seus instrumentos estar-se-á resolvendo os problemas habitacionais, implicando melhorias no espaço urbano, no entanto, este trabalho deve ser realizado pelos agentes públicos, cautelosamente, de modo a evitar que os moradores deixam o local e se reassentam (RESCHKE 2009).

Desta feita, caberá ao Poder Público, com base na Lei de Parcelamento do Solo Urbano, o controle da regularização do Loteamento, cumprindo com as especificidades da Lei, pois é ele que possui o aparato de equipamentos necessários ao procedimento, bem como, é sobre ele que recai o dever de zelar pelo interesse social (SILVA, 2014).

4 LOTEAMENTO IRREGULAR E CLANDESTINO NO MUNICÍPIO DE GUARACIABA/SC

O Município de Guaraciaba/SC está situado a 730 Km da Capital, possui área de 331km² e possui uma população de, aproximadamente, 10.498 habitantes.

Como ocorre em outros municípios, mais da metade dos habitantes residem na área urbana, seja em áreas legalizadas ou não, como é o caso do Loteamento Lolatto, que se implantou de forma totalmente desordenada, sem infraestrutura adequada e sem a aprovação de qualquer projeto de loteamento pelo Município.

4.1 CARACTERÍSTICAS DO LOTEAMENTO LOLATTO

Localizado próximo à cidade de Guaraciaba/SC, o Loteamento Lolatto é uma área particular que se originou de uma antiga chácara, que pertencia à Família Lolatto. Acontece que, com o falecimento dos proprietários, os herdeiros passaram a realizar vendas de parte do

lote para terceiros, sem qualquer preocupação com a questão jurídica e urbanística, conforme imagem de satélite abaixo (Figura 1), que demonstra claramente a área objeto de estudo.



Figura 1: Imagem de Satélite da área do Loteamento Lolatto
Fonte: Google Earth (2014).

Essas vendas foram ocorrendo indevidamente, sem o envolvimento do Município, o que acarretou vários problemas para os moradores do local, já que para alguns, o acesso a serviços públicos está dificultado.

Dentre as principais dificuldades está a questão da legalização da propriedade, ou seja, os moradores não estão conseguindo realizar a transferência da propriedade, através do meio legal que é a escritura pública com consequente registro.

Verifica-se, outrossim, que há deficiência na questão da infra-estrutura e serviços públicos, pelo difícil acesso às moradias (Figuras 2 e 3), como por exemplo: falta de fornecimento de água, dificuldade para instalar rede de energia elétrica (que até então é clandestina), rede de esgoto, coleta de lixo, drenagem de águas pluviais, etc.



Figura 2: Abril/2014
Fonte: a autora.



Figura 3: Abril/2014
Fonte: a autora.

Ademais, analisando a área de estudo, constatou-se que as residências foram construídas sem qualquer planejamento urbanístico, ou seja, fora dos padrões de ocupação exigidos pela legislação.

Como não há uma política habitacional no Município, os proprietários continuam vendendo as áreas no loteamento sem respeitar qualquer planejamento urbano e/ou diretrizes legais, conforme verifica-se com as residências novas construídas no Loteamento (Figura 4).



Figura 4: Abril/2014
Fonte: a autora.

Neste processo de urbanização do loteamento Lolatto, não foi observado as exigências com relação à construções mistas, e as áreas foram construídas conforme o interesse de cada proprietário, ficando indústrias e moradias construídas lado a lado.

Assim, conforme verifica-se abaixo, há no centro do loteamento uma indústria de tubos de concreto (figura 5) e, mais ao fundo, uma indústria de aberturas em madeira (figura 6), ambas localizadas em locais impróprios.



Figura 5: Abril/2014
Fonte: a autora.



Figura 6: Abril/2014
Fonte: a autora.

Observa-se também, que no Loteamento Lolatto está situada uma empresa de olaria, que causa grandes incômodos e transtornos aos moradores que ali residem, já que há no local enorme depósito de terra (argila) para ser utilizada na fabricação de tijolos (figuras 7 e 8).



Figura 7: Abril/2014
Fonte: a autora.



Figura 8: Abril/2014
Fonte: a autora.

Por outro lado, da mesma forma que os moradores, os herdeiros (vendedores) também estão sofrendo consequências pela falta de regulamentação do loteamento, já que não atentaram-se para as questões legais do imóvel, tendo que responder ação penal pelos atos ilegais praticados.

Neste contexto, verifica-se que, além do loteamento ter se originado em desacordo com a lei e sem a intervenção pública do município, vai, também, de encontro com o interesse social e ambiental.

5 CONCLUSÃO

Com o crescimento acelerado dos centros urbanos a implantação de loteamentos irregulares e clandestinos são mais frequentes, o que gera ocupações fora dos padrões urbanísticos, principalmente quando se fala em infraestrutura e condições de habitação adequada.

Em se tratando da análise da área objeto de estudo verificou-se que o “Loteamento Lolatto” se formou sem o respeito às ordens jurídicas ou urbanísticas, sendo construído de maneira totalmente irregular e clandestina.

Outrossim, os problemas encontrados no local são preocupantes, tendo em vista que estão relacionados com a qualidade de vida da população, já que todos os empecilhos estão

ligados com as questões públicas: energia elétrica, esgotamento sanitário, água, preservação ambiental, entre outros.

Verifica-se outrossim, que as ocupações estão sendo realizadas de maneira informal em face de que o Município não faz uso dos instrumentos disponíveis de regularização fundiária, principalmente, pelo fato de que se indispor com os proprietários/loteadores influenciaria na questão política.

Por outro lado, há que se destacar que, recentemente, os moradores do Loteamento Lolatto foram convocados para realização de cadastro junto ao órgão municipal, para o fim de provável realização da regularização fundiária no local.

Destarte, com base no estudo de campo realizado, nas fotografias coletadas e no estudo legal e bibliográfico desenvolvido chegou-se à conclusão de que a regularização fundiária urbana é, sem dúvida, o principal mecanismo para transformar a realidade urbana do loteamento, objetivando minimizar as dificuldades que os moradores ali enfrentam.

Ademais, diante da necessidade da regularização do referido Loteamento, tanto em relação às questões de infraestrutura quanto em relação a concessão do título de propriedade aos moradores, conclui-se que o Poder Público Municipal tem a responsabilidade de promover, com base no Estatuto da Cidade, a regularização fundiária através do instrumento urbanístico de parcelamento do solo.

Neste norte, partindo desta análise, recomenda-se que seja realizado o parcelamento do solo urbano, através da criação de uma lei específica pelo Município de Guaraciaba, a fim de proporcionar melhoramentos no Loteamento, que implicam na moradia digna aos proprietários e a uma melhor política urbana para a própria sociedade.

Por fim, ao aplicar estes instrumentos na regularização fundiária do Loteamento Lolatto, estar-se-á trazendo exemplos de aplicação para outras áreas do município que assim se encontram, servindo também como base para evitar a criação e o desenvolvimento de novas ocupações irregulares e clandestinas no município.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Lei nº. 6766, de 19 de dezembro de 1979.** Dispõe sobre o parcelamento urbano e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16766.htm>. Acesso em: 30 jun. 2014.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de junho de 2001.** Regulamenta os arts. 182e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm>. Acesso em: 23 abr. 2014.

CASTRO, Sandra Costa Siaines de. **Loteamentos irregulares e clandestinos: a cidade e a lei**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2002. 194 p.

CYMBALISTA, Renato. Política urbana e regulação urbanística no Brasil-conquistas e desafios de um modelo em construção. In: BUCCI, Maria Paula Dallari (Org.). **Políticas públicas: reflexões sobre o conceito jurídico**. São Paulo: Saraiva, 2006. p. 279-300.

GAZOLA, Patrícia Marques. **Concretização do direito à moradia digna: teoria e prática**. Belo Horizonte: Fórum, 2008.

GONÇALVES, Rafael Soares. Cidade e Exclusão. **Repensar a regularização fundiária como política de integração socioespacial**. São Paulo: Estudos Avançados, vol.23 no.66, 2009. Disponível em:< <http://dx.doi.org/10.1590/S0103-40142009000200017>>. Acesso em 09 julh. 2004.

LEAL, Rogério Gesta. **Comentário ao artigo 182**. In: CANOTILHO, J. J. Gomes; MENDES, Gilmar F.; SARLET, Ingo W.; STRECK, Lenio L. (Coords.) *Comentários à Constituição do Brasil*. São Paulo: Saraiva/Almedina, 2013. p. 1862-1865.

LIMA, Martonio Mont'Alverne Barreto. **Comentário ao artigo 30**. In: CANOTILHO, J. J. Gomes; MENDES, Gilmar F.; SARLET, Ingo W.; STRECK, Lenio L. (Coords.) *Comentários à Constituição do Brasil*. São Paulo: Saraiva/Almedina, 2013. p. 787-788.

MACRUZ, João Carlos; MOREIRA, Mariana; MACRUZ, José Carlos. **O estatuto da cidade e seus instrumentos urbanísticos**. São Paulo: LTr, 2002. 184 p.

PASTERNAK, Suzana. **Loteamentos irregulares no MSP: avaliação sócio urbanística**. Instituto Nacional de Ciência e Tecnologia. São Paulo: Observatório das Metrópoles, 2010. Disponível em:<http://www.observatoriodasmetrosoles.ufrj.br/loteamentos_irregulares_pasternak.pdf>. Acesso em: 19 jun. 2014.

RESCHKE, Leila Maria et al. Loteamentos irregulares e clandestinos: sua regularização no Município de Porto Alegre. In: V CONGRESSO BRASILEIRO DE DIREITO URBANÍSTICO MANAUS, 2008, Manaus. **Anais eletrônicos...**Porto Alegre: Magister, 2009. p. 29-42. Disponível em: <ibdu.org.br/IBDU_ANAIS_V.pdf>. Acesso em: 26 jun. 2014.

SAULE JUNIOR, Nelson (Org.). O Direito à Cidade e a Revisão da Lei do parcelamento do Solo. In: _____. **A perspectiva do direito à cidade e da reforma urbana na revisão da lei de parcelamento do solo**. São Paulo: Instituto Polis, 2008. Disponível em:< <http://www.polis.org.br/uploads/839/839.pdf>>. Acesso em 08 jul. 2014.

SILVA, Edson Jacinto da. **Loteamento urbano: doutrina e prática**. 3ª ed. Leme: J.H. Mizuno, 2014.