

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SÃO CARLOS**  
**CENTRO DE CIÊNCIAS EXATAS E DE TECNOLOGIA**  
**PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA URBANA**

**PARCELAMENTO IRREGULAR DO SOLO COMO FORMA DE  
PRODUÇÃO DE PERIFERIA - O caso de Jundiaí/SP**

**REGINA TORTORELLA REANI**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana da Universidade Federal de São Carlos, como parte dos requisitos para a obtenção do título de Mestre em Engenharia Urbana.

Orientação: Prof. Dr. José Francisco

São Carlos

2007

# **Livros Grátis**

<http://www.livrosgratis.com.br>

Milhares de livros grátis para download.

**Ficha catalográfica elaborada pelo DePT da  
Biblioteca Comunitária da UFSCar**

R288pi

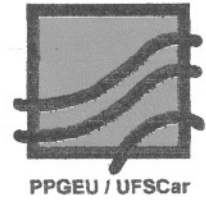
Reani, Regina Tortorella.

Parcelamento irregular do solo como forma de produção de periferia : o caso de Jundiaí/SP / Regina Tortorella Reani. -- São Carlos : UFSCar, 2007.  
158 f.

Dissertação (Mestrado) -- Universidade Federal de São Carlos, 2007.

1. Planejamento urbano. 2. Urbanização. 3. Loteamento irregular. 4. Solo – uso. 5. Crescimento urbano. I. Título.

CDD: 711 (20<sup>a</sup>)



## FOLHA DE APROVAÇÃO

REGINA TORTORELLA REANI

Dissertação defendida e aprovada em 15/06/2007  
pela Comissão Julgadora

Prof. Dr. José Francisco  
Orientador (DECiv/UFSCar)

Prof. Dr. Roberto Braga  
(DEPLAN/UNESP)

Prof. Dr. Ricardo Siloto da Silva  
(DECiv/UFSCar)

Prof. Dr. Bernardo Arantes do Nascimento Teixeira  
Presidente da CPG-EU

A todos que em algum momento de suas vidas se dedicaram  
a lutar por um país socialmente mais justo.

## AGRADECIMENTOS

Agradeço,

A Deus,

Aos meus pais Roberto e Luzia, e minhas irmãs Paula e Fernanda, pelo apoio e paciência durante as horas de maior dificuldade vividas nesse período;

Ao Tiago, que sempre esteve disposto a ajudar, se esforçando para isso, sempre apoiando, dando força e me acalmando nos momentos de angústia e de dúvidas;

Ao meu orientador, Prof. Dr. José Francisco, pela amizade, paciência e orientação no desenvolver da pesquisa;

Ao Prof. Dr. Roberto Braga e ao Prof. Dr. Ricardo Siloto da Silva, pelas sugestões dadas na ocasião da qualificação, que muito acrescentaram à pesquisa, e por aceitarem prontamente participar da banca de avaliação.

Ao Prof. Dr. Bernardo A. do Nascimento Teixeira, pelo trabalho que desenvolve e dedicação como Coordenador do Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana, sempre disposto a atender os alunos;

Aos amigos do PPGEU: Telmo, Roberto, Paula, Francis, Ricardo, Thiago, Maurício, Ana Lúcia, em especial ao Sérgio, pela sua alegria contagiante. As minhas amigas Geórgia e Carol, pela amizade e carinho, e a todos que fizeram parte desta trajetória;

Ao Márcio, Antônio Schmidt, Dona Léia, Marcela, Josué, Diniz, a e a todos, da Secretária Municipal de Assuntos Fundiários, da Prefeitura de Jundiáí, pela prontidão em ajudar e pelo espaço cedido para que eu pudesse realizar essa pesquisa;

A CAPES pelo apoio financeiro concedido por dezoito meses, que me possibilitou maior dedicação à pesquisa;

A todos que contribuíram de forma direta ou indiretamente para a realização desta pesquisa.

## SUMÁRIO

<b>LISTA DE TABELAS</b>	<b>3</b>
<b>LISTA DE GRÁFICOS</b>	<b>4</b>
<b>LISTA DE FIGURAS</b>	<b>5</b>
<b>LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS</b>	<b>6</b>
<b>RESUMO</b>	<b>7</b>
<b>1. INTRODUÇÃO</b>	<b>8</b>
1.1. <b>Objetivo Geral:</b>	<b>11</b>
1.1.1. <b>Objetivos Específicos:</b>	<b>11</b>
1.2. <b>Metodologia</b>	<b>12</b>
1.2.1. <b>Definição de Conceitos</b>	<b>13</b>
<b>2. A URBANIZAÇÃO BRASILEIRA - A PARTIR DO SÉCULO XIX</b>	<b>15</b>
2.1. <b>Reflexos da Urbanização Brasileira na Estruturação das Cidades: Habitação e Especulação Imobiliária</b>	<b>19</b>
<b>3. USO DO SOLO URBANO: APROPRIAÇÃO DO ESPAÇO PELO CAPITAL</b>	<b>24</b>
3.1. <b>Produção de Periferias: Loteamento Irregular e Degradação Sócio-ambiental</b>	<b>26</b>
3.1.1. <b>A produção da periferia pobre</b>	<b>27</b>
3.1.2. <b>Periferia rica ou periferia verde</b>	<b>30</b>
3.1.3. <b>Degradação ambiental pela produção de periferias</b>	<b>31</b>
<b>4. CRESCIMENTO E EXPANSÃO DAS CIDADES MÉDIAS BRASILEIRAS</b>	<b>34</b>
4.1. <b>As Cidades Médias Paulistas</b>	<b>39</b>
4.1.1. <b>A rede urbana paulista</b>	<b>41</b>
4.2. <b>Estudo das Cidades Médias entre 200 e 500 mil Habitantes</b>	<b>43</b>
<b>5. ANÁLISE DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA E AMBIENTAL</b>	<b>60</b>
5.1. <b>Constituição Federal de 1988</b>	<b>62</b>
5.2. <b>Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/01) e Medida Provisória nº 2.220/01</b>	<b>64</b>
5.2.1. <b>Estatuto da Cidade e Regularização Fundiária</b>	<b>68</b>
5.3. <b>Lei de Parcelamento do Solo - Lei nº 6.766/79 (Lei Lehman) e alterações pela Lei nº 9.785/99 (breve discussão do Projeto de Lei nº 3.057/00)</b>	<b>72</b>
5.4. <b>Código Florestal - Lei nº 4.771/65, alterado pela Lei nº 7.803/89</b>	<b>77</b>
5.5. <b>Lei nº 4.023/84 alterada pelo Decreto Estadual nº 43.284/98 – Declara APA Jundiáí</b>	<b>78</b>

<b>6. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO</b>	<b>82</b>
6.1. O Município de Jundiáí	82
6.2. Industrialização e Crescimento Populacional em Jundiáí	84
6.3. Estruturação Urbana de Jundiáí: expansão dos loteamentos irregulares	88
6.4. Legislação Municipal	94
6.4.1. Lei Complementar nº 222/96: Legislação de Parcelamento do Solo	95
6.4.2. Análise dos Planos Diretores de 1969, 1981 e 1996 e da Lei Complementar nº 415/04 – Institui o Novo Plano Diretor de Jundiáí	95
6.4.3. Lei Complementar nº 416/04 - Diretrizes para ocupação do solo: do Zoneamento Urbano	103
6.4.4. Lei Complementar nº 144/95 e Lei Complementar nº 358/02 – Regulariza o parcelamento do solo irregular 108	
<b>7. CONTEXTUALIZAÇÃO DOS LOTEAMENTOS IRREGULARES EM JUNDIAÍ</b>	<b>112</b>
7.1. Análise dos loteamentos irregulares em Jundiáí	114
7.1.1. Mapeamento e Caracterização dos Loteamentos Irregulares em Jundiáí	121
7.1.2. Pesquisa de Campo e Levantamento Fotográfico	133
7.1.3. Discussões Relevantes	143
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS</b>	<b>147</b>
<b>BIBLIOGRAFIA</b>	<b>151</b>
<b>ANEXOS</b>	<b>158</b>
ANEXO I – TABELA 24 - Levantamento de dados dos loteamentos irregulares cadastrados na Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários	158
ANEXO II – Entrevistas aos Agentes Envolvidos na Proliferação e Regularização dos Loteamentos Irregulares	158
ANEXO III – Legislação municipal referente a regularização do parcelamento irregular do solo: Lei Complementar 144/95 e Lei Complementar 358/02	158
ANEXO IV – Mapa da APA Jundiáí: conforme o Decreto Estadual nº. 43.284/98	158
ANEXO V – Mapa dos Vazios Urbano – Lei complementar 415/04	158



## Lista de Tabelas

Tabela 1 - Crescimento Absoluto e Participação das Cidades Brasileiras no Crescimento Populacional Urbano Nacional, segundo Classes de Tamanho das Cidades .....	36
Tabela2A – População Pobre no Brasil, Regiões Metropolitanas e Cidades Médias: 1970, 1980 e 1991.....	37
Tabela 2B – Nível de Pobreza no Brasil, Regiões Metropolitanas e Cidades Médias: 1970, 1980 e 1991.....	38
Tabela 3 - Crescimento da População de 1950 a 2000.....	44
Tabela 4 – Área, Densidade Demográfica, Grau de Urbanização e Saldo Migratório das Cidades Médias.....	45
Tabela 5- Condições de Vida.....	49
Tabela 6 – Habitação Precária em 2003.....	50
Tabela 7 – Despesas x Produção de Habitação.....	52
Tabela 8 – Número de Domicílios Urbanos e Rurais.....	53
Tabela 9 – Loteamentos Urbanos em Área Rural no ano de 1999.....	54
Tabela 10 – Qualidade dos Domicílios.....	55
Tabela 11 – Nível de Atendimento de Infra-estrutura.....	55
Tabela 12 – Legislação Urbanística e Ambiental Existente em 1999.....	57
Tabela 13 - Evolução da população e da taxa de urbanização, comparada a da região e do estado 1960-1970.....	86
Tabela 14 - Crescimento populacional da sub-região de Campinas 1950/1960.....	86
Tabela 15 – População Total e Urbana no Município de Jundiaí.....	86
Tabela 16 - Taxa Geométrica de Crescimento Anual da População de Jundiaí.....	87
Tabela 17 – Módulo Mínimo Rural Estipulado por Legislação Municipal.....	97
Tabela 18 – Comparativo Lei Complementar nº 358/02 x Lei Complementar nº 144/95.....	109
Tabela 19 – Porcentagem de Infra-estrutura nos loteamentos irregulares.....	118
Tabela 20 – Evolução dos Loteamentos Irregulares em Jundiaí.....	123
Tabela 21 – Grupos de Uso do Solo no Município de Jundiaí, Área (ha).....	125
Tabela 22 – Localização dos Loteamentos Irregulares conforme a Lei de Zoneamento (Lei Complementar 416/04).....	127
Tabela 23A - Situação da Rede de Água nos Loteamentos Irregulares .....	131
Tabela 23B - Situação da Rede de Esgoto nos Loteamentos Irregulares.....	131
Tabela 24 - Levantamento de dados dos loteamentos irregulares cadastrados na Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários - ANEXO I.....	159

## Lista de Gráficos

Gráfico 1- Taxa de Urbanização nos anos de 1950 e 2000.....	18
Gráfico 2 – Evolução das aglomerações urbanas (com mais de 100 mil hab.) no país.....	35
Gráfico 3 – População por porte de cidade no Estado de São Paulo.....	40
Gráfico 4 - Déficit Habitacional Acumulado em Jundiaí na Década de 1970.....	87
Gráfico 5 – Confronto entre o déficit habitacional e o número de famílias.....	87
Gráfico 6 - Distribuição dos tipos de destino de esgoto encontrados na Bacia do Rio Jundiaí-Mirim.....	132

## Lista de Figuras

Figura 1 – Mapa das Cidades Médias Paulistas.....	41
Figura 2 – Mapa da Localização dos municípios com população entre 200 e 500 mil habitantes no Estado de São Paulo.....	43
Figura 3 – Mapa da Intensidade da Pobreza no Estado de São Paulo.....	47
Figura 4 – Mapa do Percentual de Pessoas que Vivem em Domicílios Subnormais no Estado de São Paulo.....	48
Figura 5 - Percentual de pessoas que vivem em domicílios subnormais nos Municípios da Microregião de Jundiaí.....	49
Figura 6– Localização da Área de Estudo.....	83
Figura 7 - Município de Jundiaí em 1970: Barreiras e Vetores de Expansão .....	88
Figura 8 - Expansão do perímetro urbano de 1940 a 2000.....	90
Figura 9 – Expansão do Município de Jundiaí em 1953 e 1983.....	92
Figura 10 – Mapa da Evolução dos loteamentos irregulares.....	122
Figura 11A – 11B – 11C -11D – Placas Espalhadas pela Prefeitura Advertindo sobre os Loteamentos Irregulares em Áreas de Mananciais e Proteção Ambiental.....	124
Figura 12 – Mapa da Localização de loteamentos irregulares conforme a lei de zoneamento.....	126
Figura 13 – Mapa de Infra-estrutura: esgoto.....	129
Figura 14 – Mapa de Infra-estrutura: água.....	130
Figuras 15, 16, 17, 18 e 19 – Loteamento 136 “Condomínio Santo Antônio.....	134
Figura 20 – Imagem de Satélite: loteamentos irregulares na Serra do Japi.....	135
Figura 21, 22, 23, 24 e 25 - Loteamento 53: “Fazendinha”.....	136
Figura 26, 27, 28 e 29 – Loteamento 262.....	137
Figura 30 – Imagem de Satélite: Loteamento 262 e outros.....	138
Figura 31 e 32 – Loteamento 312.....	139
Figura 33 – Imagem de Satélite: Loteamento 168 – “Condomínio Irene”.....	139
Figura 34 – Loteamento 181.....	140
Figura 35 – Loteamento 325.....	140
Figura 36 - Imagem de Satélite: Loteamento 181, 325 e outros.....	140
Figura 37, 38, 39 e 40 – Loteamento 171: “Santo Expedito”.....	141
Figura 41 e 42 – Loteamentos 188.....	142

## Lista de Abreviaturas e Siglas

ALUP – Área Livre de Uso Público

APP – Área de Proteção Permanente

Art. - Artigo

BNH – Banco Nacional de Habitação

CONDEPHAAT – Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico

CPFL – Companhia Piratininga de Força e Luz

CTESB – Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental

DAE – Departamento de Água e Esgoto

DEPRN – Departamento Estadual de Proteção de Recursos Naturais

EUC – Equipamentos Urbanos Comunitários

FUMAS – Fundação Municipal de Ação Social

GRAPROHAB – Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IDHM – Índice de Desenvolvimento Humano

INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária

PMJ – Prefeitura Municipal de Jundiaí

SEADE – Sistema Estadual de Análise de Dados

SMAF – Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários

SMPMA – Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente

ZC – Zona de Conservação Ambiental

ZCE – Zona de Conservação Ambiental Especial

ZEIS – Zona de Especial Interesse social

ZI – Zona Industrial

ZR – Zona Residencial

ZS – Zona de Serviços

ZUE – Zona de Urbanização Específica

## Resumo

Esta pesquisa tem por finalidade estudar o parcelamento irregular do solo como forma de produção de periferias, frente ao acelerado processo de urbanização e expansão vivido pelas cidades médias paulistas, que ocorre de forma agressiva ao meio ambiente e a sociedade. Assim, busca-se, levantar quais os danos sócio-ambientais que esta produção da periferia, de forma irregular, traz ao meio físico e social da cidade, e avaliar em que medida o poder público apoiado em leis urbanísticas e ambientais, pode conter este problema, que tem se intensificado nas últimas décadas. Para a viabilidade da pesquisa foi escolhido, como objeto empírico, o Município de Jundiaí-SP, por ser considerado um município de porte médio, com uma população de 341.397 habitantes, uma elevada taxa de urbanização de 93,75% (SEADE, 2007), e um alto número de loteamentos irregulares. O Município compreende a Serra do Japi, área de preservação ambiental, importante reserva da Mata Atlântica do Estado de São Paulo, e também, a Bacia do Rio Jundiaí–Mirim, manancial de água potável que abastece o município. Jundiaí localiza-se, entre duas metrópoles, São Paulo (a 60km) e Campinas (a 45km), sendo cortada por duas grandes rodovias: Anhanguera (SP-330) e dos Bandeirantes (SP-348), o que favoreceu para o seu crescimento econômico e populacional. Este trabalho se torna importante, uma vez que a produção de periferias por loteamentos irregulares deixou de ser um fenômeno restrito apenas às grandes cidades e regiões metropolitanas, e tem aumentado cada vez mais e se espalhado por quase todas as cidades do Estado de São Paulo, trazendo problemas sociais, econômicos e ambientais, tornando-se, então, um importante desafio para o poder público.

## Capítulo 1 INTRODUÇÃO

A urbanização brasileira ocorreu de forma intensa nos últimos 50 anos, aliada a industrialização e a mecanização da agricultura, levando a um grande número de migrantes para os centros urbanos. As metrópoles cresceram rapidamente e de forma avassaladora, o que acarretou inúmeros problemas ao meio urbano, como especulação imobiliária, que promovia a ocupação de áreas cada vez mais periféricas sem infra-estrutura e equipamentos urbanos; marginalização da população, aumento da violência e da criminalidade; informalização do comércio; o desemprego; a favelização da periferia; a poluição e o tráfego congestionado. Esse crescimento descontínuo refletiu sobre os empreendimentos industriais, que passaram a sentir os efeitos negativos da aglomeração como o estreitamento das relações sindicais; imposição de restrições ambientais; encarecimento da propriedade urbana e elevação dos custos de manutenção da planta industrial.

A emergência desses problemas fez com que o Estado viesse a adotar medidas que promovesse a desconcentração da metrópole, o que significou o investimento massivo na apropriação de novos eixos de desenvolvimento no interior, favorecendo o crescimento das cidades médias.

Assim, as cidades médias têm se tornado o destino de grande parte do movimento migratório ocorrido nas últimas décadas, atraindo tanto indivíduos procedentes das grandes metrópoles, que procuram melhor qualidade de vida, quanto de pequenas cidades do interior e de outros estados que buscam melhores oportunidades de emprego. Essa nova dinâmica vivenciada tem feito emergir, nas cidades médias, problemas típicos das grandes metrópoles.

Hoje as cidades médias paulistas são as que mais sofrem influência dessa urbanização e expansão acelerada. Estas apresentaram, na última década, um crescimento superior à média nacional, ganhando grande importância na rede

urbana e nas transformações na dinâmica urbano-regional do território nacional. Esse rápido crescimento e expansão urbana têm levado a produção de periferias, principalmente através de loteamentos irregulares de diferentes faixas de renda, o que gera grandes impactos ambientais, econômicos e sociais, atingindo não só a população que vive nessas periferias, mas a cidade como um todo.

O processo de urbanização brasileira teve seus impactos acentuados pelo modelo econômico capitalista adotado, onde a terra tem valor, de compra e de troca, sendo a renda um requisito essencial para se ter acesso a essa mercadoria. A falta de planejamento urbano adequado e maior intervenção do Estado, também, favoreceram essa urbanização desigual e injusta. Assim, aos pobres couberam sempre os piores lugares da cidade, sem infra-estrutura, equipamentos, acessibilidade e os serviços essenciais, acarretando problemas sociais como segregação sócio-espacial urbana, exclusão social; problemas ambientais como enchentes, assoreamento de rios e córregos, poluição de mananciais, etc; e danos à saúde. Prejudicando assim, a qualidade de vida da população e o equilíbrio do meio ambiente.

Deste modo, esta pesquisa visa estudar a intensa proliferação dos loteamentos irregulares nas cidades médias paulistas, o que tem levado a produção de periferias e expansão das cidades. Busca-se compreender os principais danos sócio-ambientais conseqüentes desse processo e os meios legais para o seu controle, tendo como estudo de caso o Município de Jundiaí.

O Município de Jundiaí foi tomado como objeto empírico desta pesquisa. Este possui uma população de 341.397 habitantes e taxa de urbanização de 93,75% (SEADE, 2007), encontra-se a 60Km de São Paulo e a 45Km de Campinas, vem passando por diversos problemas, conseqüência dessa urbanização acelerada e da falta de planejamento urbano eficaz, cuja faceta mais evidente é a existência de inúmeros loteamentos irregulares na cidade, que se encontram espalhados pelo Município, invadindo áreas rurais, mananciais, APPs e a Serra do Japi, importante reserva de Mata Atlântica do Estado de São Paulo.

Desta forma, o trabalho está dividido em sete capítulos, onde se discute os principais fatores que levaram a produção de periferias pelo parcelamento irregular do solo, e o desenvolvimento desta questão no município de Jundiaí. Em seguida ao Capítulo 1, introdutório, o Capítulo 2 analisa a urbanização brasileira a partir do século XIX, onde é possível observar que o modo como ocorreu a urbanização no país, aliada ao processo de industrialização e mecanização agrícola, favoreceu a

crise urbana que se vive em inúmeras cidades brasileiras, levando a um crescente déficit habitacional nas cidades, reflexo, também, da especulação imobiliária, onde muitos não têm acesso ao solo urbano e a moradia digna.

No Capítulo 3, discute-se o uso do solo urbano e a produção de periferias, sendo, a periferia local de moradia para classe baixa, e também, classe média alta, que tem buscado viver em lugares afastados do caos dos grandes centros urbanos. É o capital que vai indicar os modos de ocupação do espaço pela sociedade e determinar a configuração do espaço urbano. Na economia capitalista o solo passa a ser uma mercadoria, assim, a população de menor poder aquisitivo, que não tem capital, não tem acesso ao solo urbano, com as infra-estrutura e serviços necessários, cabendo a esses a ocupação de periferias, em áreas impróprias, como, APPs, áreas de proteção ambiental e de uso público, que por serem regidas por legislação mais restritivas possuem menor valor.

No entanto, nas últimas décadas, se tem observado a ocupação de periferias, também pela população de maior poder aquisitivo, que busca fugir do caos urbano em ambientes naturais e bucólicos, o que se tem chamado de periferia rica ou periferia verde. Essa produção de periferias, pobre ou rica, ocorre através da proliferação de loteamentos irregulares, o que tem trazido vários danos às cidades, uma vez que favorece a expansão desqualificada da cidade, sem planejamento urbano adequado, desrespeitando a legislação urbanística e ambiental vigentes.

O Capítulo 4 mostra que a produção de periferias vem ocorrendo não só nas grandes cidades e regiões metropolitanas, mas também nas cidades médias. Estas apresentaram um elevado crescimento populacional nas últimas décadas, o que traz diversos reflexos negativos como déficit habitacional, segregação sócio-espacial urbana, aumento das desigualdades e danos ao meio ambiente. Assim, foi realizado análise de dados, das cidades entre 200 e 500 mil habitantes, junto ao SEADE, IBGE e PNUD. O município de Jundiaí, esta entre essas cidades. Buscou-se dessa maneira analisar a qualidade do crescimento das cidades médias paulistas, e também, comparar o município de Jundiaí, com cidades de mesmo porte populacional.

No Capítulo 5, são analisadas as principais legislações urbanísticas e ambientais vigentes, buscando levantar as principais normas e diretrizes que visam o parcelamento do solo, os requisitos urbanísticos mínimos, a proteção ao meio ambiente, de modo a garantir uma boa qualidade de vida, bem como, as normas que



prevêem a função social da propriedade e o desenvolvimento sustentável das cidades, e que vão de encontro a produção de periferias de forma irregular.

A problemática da produção de periferias por loteamentos irregulares no município de Jundiaí, é analisado nos Capítulos 6 e 7, sendo que o primeiro abrange a caracterização da área de estudo, com informações sobre a história, industrialização e estruturação urbana de Jundiaí. O Capítulo 7, traz a contextualização dos loteamentos irregulares em Jundiaí, realizada através da análise dos processos de pedido de regularização, junto a Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários, procurou-se destacar os principais fatores e agentes envolvidos na questão, mapeamento, material fotográfico e caracterização dos loteamentos irregulares. Em seguida, tem se as considerações finais.

Desta forma, buscou-se levantar os principais temas relacionados com a problemática estudada: a produção de periferias pela expansão dos loteamentos irregulares, devido ao parcelamento do solo em desacordo com as leis urbanísticas e ambientais vigentes.

### **1.1. Objetivo Geral:**

O objetivo geral desta pesquisa foi compreender o processo de produção de periferias pela expansão dos loteamentos irregulares: analisar os diferentes agentes e fatores envolvidos, e os caminhos tomados para a resolução desta problemática - tendo como estudo de caso o Município de Jundiaí-SP.

#### **1.1.1. Objetivos Específicos:**

Analisar as diferentes periferias, ricas e pobres, surgidas do processo de parcelamento irregular do solo, bem como, o tratamento dado a estes dois tipos de periferias no processo de regularização fundiária junto a Prefeitura de Jundiaí.

Comparar Jundiaí com os demais municípios de porte médio, entre 200 e 500 mil habitantes, e analisar o processo de produção de periferias nas cidades médias do Estado de São Paulo, buscando evidenciar a qualidade com que o ocorre a urbanização e crescimento das cidades médias paulistas.

Estudar a legislação urbanística e ambiental vigentes, referentes à problemática estudada, na esfera Federal, Estadual e Municipal, buscar

compreender a atuação dessas leis no processo de expansão dos loteamentos irregulares, e avaliar como o poder público municipal, de Jundiaí, apoiado nos novos instrumentos da política urbana nacional, tem atuado no processo de regularização dos loteamentos e controle para que estes não continuem a se proliferar.

## **1.2. Metodologia**

Para alcançar os objetivos pretendidos na pesquisa foi adotada a seguinte metodologia:

1. Revisão Bibliográfica Clássica com análise e compilação de informações;
2. Levantamento de dados empíricos junto ao IBGE e SEADE, para melhor evidenciar a problemática estudada no município de Jundiaí e nas cidades médias paulistas, entre 200 e 500 mil habitantes;
4. Levantamento da legislação urbanística e ambiental, referentes ao uso e ocupação do solo nas diferentes esferas do governo: Federal, Estadual e Municipal;
5. Levantamento de informações sobre a história do município de Jundiaí, dados estatísticos, material gráfico e cartográfico junto a bibliotecas e Prefeitura Municipal de Jundiaí;
6. Análise da evolução dos loteamentos irregulares: A pesquisa foi realizada durante dois meses, agosto e setembro de 2006, no próprio espaço cedido pelos funcionários da Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários. Assim, dos 359 loteamentos irregulares existentes em Jundiaí, foram analisados 168 loteamentos, através dos processos de pedido de regularização fundiária cadastrados na referida secretaria. Os demais loteamentos não puderam ser analisados com maior detalhe, por não apresentarem projeto no processo, ou pelo processo não estar na secretaria na época da pesquisa, e também, por alguns loteamentos não apresentarem processo, pois não entraram com pedido de regularização;
7. Elaboração de material gráfico, cartográfico e tabelas, utilizando os softwares AutoCAD®, CorelDraw® e Microsoft Excel®, com base na análise dos processos dos

loteamentos irregulares, para melhor compreensão da evolução dos loteamentos irregulares no município e dos danos sócio-ambientais causados;

8. Digitalização dos mapas fornecidos em formato pdf (Adobe Acrobat®) pela Prefeitura Municipal de Jundiaí através do software AutoCAD®;

9. Realização de trabalho de campo e levantamento fotográfico, para o conhecimento de alguns loteamentos irregulares e da problemática estudada. Levantamento, também, de imagens de satélites através do website do Google Earth, com re-trabalho no software CorelDraw®.

10. Realização de entrevistas junto aos agentes envolvidos na questão da expansão dos loteamentos irregulares no Município de Jundiaí;

11. Para viabilidade da pesquisa, teve-se como estudo de caso, o Município de Jundiaí, por ser considerado um município de médio porte, com uma população de 341.397 habitantes. Jundiaí localiza-se próximo à metrópole de São Paulo e Campinas. Possui uma importante área de preservação ambiental, a Serra do Japi, importante reserva de Mata Atlântica do Estado de São Paulo, e também, a Bacia do Rio Jundiaí-Mirim, manancial de água potável que abastece o município. Jundiaí vem sofrendo os efeitos do crescimento das cidades médias paulistas, apresentando um elevado número de loteamentos irregulares em seu território.

### 1.2.1. Definição de Conceitos

Para melhor compreensão do tema abordado neste estudo, é importante a definição de alguns conceitos, que delimitam a problemática estudada:

Assim, com base na definição de autores que abordam o tema – loteamento irregular - e no trabalho que vem sendo realizado pela Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários, da Prefeitura de Jundiaí, será adotada nesta pesquisa, a definição de **loteamento irregular** como o parcelamento irregular do solo, produzido sem autorização da prefeitura, ou seja, não aprovado, e também, aquele que foi autorizado pela prefeitura, mas não cumpriu com as diretrizes apresentadas no projeto. É considerado loteamento irregular, também, o loteamento realizado sem registro em cartório.

Outro conceito importante a ser exposto é o de **periferia**, sendo este um tema de grande discussão entre os pesquisadores, devido o papel que tem na formação e estruturação das cidades. No entanto, o conceito de periferia vem sendo questionado nas últimas décadas, colocando-se em questão o modelo centro-periferia. Nessa pesquisa abordamos a periferia como sendo a ocupação de áreas peri-urbanas e o espraiamento das cidades, assim, utiliza-se um conceito de periferia desatrelado do social, ou seja, periferia como caráter geográfico, não sinônimo de pobreza. A periferia é habitada por diferentes classes sociais, onde não há infra-estrutura e serviços adequados, muitas vezes sua implantação se dá através do parcelamento irregular do solo, acarretando danos ao meio ambiente, seja pela sua implantação, ou pelo seu uso.

É importante ser colocado, também, o conceito de cidade média, uma vez que este possui diferentes definições, sendo assim, para a realização da pesquisa foi adotado como **cidade média**, o porte populacional, e não o nível de centralidade. Assim, foi abordado o termo cidades médias, como sendo os núcleos urbanos (não metropolitanos e não capitais estaduais) com população entre 100 e 500 mil habitantes. No entanto, na pesquisa será analisado com maior detalhe as cidades médias com população entre 200 e 500 mil habitantes.

## Capítulo 2 A URBANIZAÇÃO BRASILEIRA - A PARTIR DO SÉCULO XIX

A partir de meados do século XIX, alguns fatores novos entraram em cena e passaram a ter uma grande importância no processo de urbanização do país: a abertura dos portos ao livre comércio com o exterior, a produção do café, a abolição da escravidão, o aumento acelerado da população total do país, os efeitos induzidos e reflexos da Revolução Industrial.

O crescimento econômico propiciado no século XIX, pela retomada da economia do açúcar (Região Norte) e ascensão do café, permite um acentuado processo de acumulação capitalista. O Brasil continua tendo uma população predominantemente rural, com um crescimento demográfico relativamente lento. Esse fato deve-se, conforme Scarlato (1995: 425), pela “expansão econômica no interior da sociedade agroexportadora reproduzir relações sociais de trabalho que fixavam a população no campo”. Isto ocorre enquanto predominaram as relações escravistas de produção e a frágil industrialização, assim, as novas vilas e cidades não tiveram grande importância como centro de atração populacional (SACARLATO, 1995).

Esse quadro se reverte quando ocorrem mudanças na política e no sistema socioeconômico brasileiro, através da introdução do trabalho livre assalariado a partir do fim do século XIX, propiciando uma nova dinâmica de ocupação do território. Conforme Scarlato (1995), a população, agora assalariada, trouxe condições para o desenvolvimento dos mercados urbanos, a necessidade de gêneros para seu abastecimento, como também da moradia. Assim, as cidades passam a representar o lugar e o símbolo das novas oportunidades advindas como a consolidação das novas relações capitalistas de trabalho. Como coloca Scarlato (1995: 426):

“Essa nova camada, numericamente significativa, procuraria novas oportunidades nas indústrias, no comércio e no funcionalismo público,

contribuindo para o processo de congestionamento das cidades que então se iniciava. (...) Os problemas habitacionais decorrentes dessa pressão populacional, que não correspondia a um aumento proporcional das oportunidades de empregos urbanos, iriam provocar o aparecimento de favelas nos morros e alagados e a multiplicação dos cortiços, modificando-se por completo o panorama dos principais centros urbanos do país (Goulart)”

A urbanização brasileira se desenvolve, já com um déficit habitacional e de emprego. O modelo econômico adotado no país excluiu do centro das decisões políticas e econômicas, os menos favorecidos economicamente, o que se evidencia a partir da privatização da terra (1850) e da emergência do trabalho livre (1888), cabendo a essa parte da população a vida na periferia da cidade, nas favelas e cortiços.

“O acentuado crescimento urbano que se seguiu ao século XIX foi acompanhado por significativas transformações nas cidades brasileiras, tanto em sua dimensão espacial como em seu perfil arquitetônico. Quanto ao plano, elas seguiram a velha herança colonial, ou seja, continuaram crescendo de forma desordenada, predominando o espontaneísmo da iniciativa particular” (SACARLATO, 1995: 422).

Como no período colonial, onde as cidades cresciam espontaneamente, baseadas no interesses econômicos da época (como aquelas originadas no ciclo do ouro), as cidades continuam a crescer e se desenvolver ao descaso do poder público, o que no futuro irá gerar vários problemas a vida urbana.

Na segunda metade do século XIX, com a produção de café, São Paulo, torna-se pólo dinâmico dos estados mais ao sul, com sua localização privilegiada, favorecendo o escoamento do produto, proporciona a implantação de estradas de ferro, a melhoria de portos, favorecendo a comunicação e a fluidez potencial a essa parte do território brasileiro. Contribuindo, também, para instalação das formas capitalistas de produção, trabalho, consumo, intercambio, efetivando a fluidez de parcela do território nacional (SANTOS, 1993). Esses fatos levaram a polarização desta região, sobretudo, do pólo dinâmico, o Estado de São Paulo, é com base nessa nova dinâmica que o processo de industrialização se desenvolve.

Até o fim da Segunda Guerra Mundial, a economia brasileira era fundada na agricultura e nas funções administrativas públicas e privadas. Nesse período se inicia forte movimento de urbanização, aliado ao forte crescimento demográfico, “resultado de uma natalidade elevada e de uma mortalidade em descendo, cujas causas essenciais são os progressos sanitários, a melhoria relativa nos padrões de vida” (SANTOS, 1993: 33).

A partir de 1930 com o investimento em infra-estrutura para o desenvolvimento industrial, visando à substituição das importações, o modelo de economia agrário-exportador, de população rural, começa a se modificar para urbano-industrial. O Estado passa a investir em infra-estrutura para o desenvolvimento industrial.

Nos anos 1940-1950, a lógica da industrialização que prevalece. Como processo social complexo, com a formação de um mercado nacional, concentrando esforços de equipamento no território para torná-lo integrado, como a expansão do consumo em formas diversas, o que impulsiona a vida de relações e ativa o próprio processo de urbanização, passando do nível regional, para um contexto nacional (SANTOS, 1993).

No Brasil o processo de industrialização e urbanização ocorre de forma diferenciada em relação aos países desenvolvidos. Os países desenvolvidos tiveram o seu processo de urbanização ocorrendo entre cem e duzentos anos, como conseqüência da Revolução Industrial. No Brasil a urbanização incide de forma intensa a partir da década de 1950, concomitantemente com o processo de industrialização (LIMA,1998).

A intensificação da urbanização brasileira está intrínseca a sua industrialização, os dois processos se confundem, sendo ambos reflexos da acumulação do capital, tornando o Brasil cada vez mais dependente, de outros países mais desenvolvidos:

Industrialização e urbanização, duas faces de um mesmo processo de acumulação do capital, foram produzidos historicamente pelas transformações da estrutura produtiva, a qual passou de uma fase agrícola monocultora, dependente dos mercados externos, para uma fase industrial, também dependente, tanto em tecnologia como pela implementação de grandes empresas internacionais. (GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO,1978: 8)

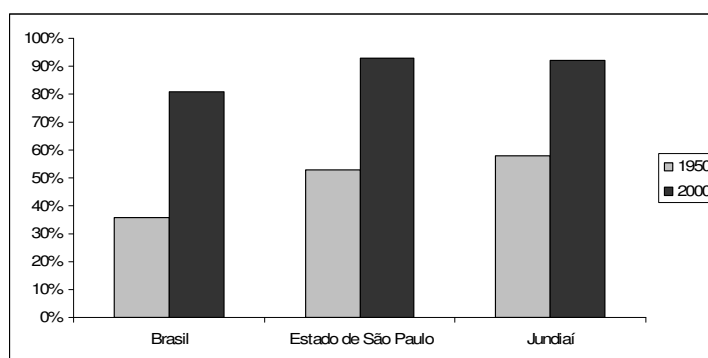
A industrialização, deste modo, intensifica a urbanização brasileira. O crescimento das taxas demográficas, aliado ao crescente processo migratório campo-cidade, leva a um grande aumento da população vivendo nas cidades, nos países periféricos como o Brasil, este evento ocorre de forma acelerada e sem planejamento, trazendo várias conseqüências para a sociedade, ocasionando preocupações com a qualidade de vida urbana.

Como coloca Campos Filho (2001), a oferta de empregos urbanos não ocorre no mesmo ritmo que a chegada dos migrantes. A massa trabalhadora urbana vai, no entanto, se assentando principalmente nas periferias das cidades, que é onde sua

baixa capacidade aquisitiva lhe permite morar. Cria-se assim, uma crescente deteriorização do meio urbano.

Desta forma, o Brasil, a partir da segunda metade do século XX, passa por um aumento no número e tamanho das cidades como nunca antes ocorrera. Segundo dados do IBGE (2007), a taxa de urbanização no país em 1950 era de 36%, em 2000 ela chega a 81%. No Estado de São Paulo essa taxa é ainda mais acentuada em 1950 era de 53% e em 2000 a taxa de urbanização no Estado passa a ser de 93%.

**Gráfico 1- Taxa de Urbanização nos anos de 1950 e 2000**



**Fonte: IBGE (2007)**

O Município de Jundiaí, objeto empírico desta pesquisa, tem acompanhado este processo de urbanização que vem ocorrendo de forma acelerada no país. A taxa de urbanização do Município em 1950, era de 58% e em 2000 passa a ser de 92,81% (SEADE, 2007). Esse crescimento e expansão vêm ocorrendo desordenadamente, sem que haja um planejamento urbano adequado, trazendo problemas na estrutura sócio-espacial da cidade, com a desigualdade de implementação de infra-estrutura e expansão da periferia.

Assim, podemos observar que a urbanização brasileira ocorre de forma intensa e sem a participação efetiva do governo no desenvolvimento e expansão das cidades. Isto leva a população se deparar com diversos problemas sociais, econômicos e ambientais, prejudicando as condições de vida no meio urbano. Esses problemas acarretados pela forma como se deu a urbanização brasileira, refletem principalmente na questão habitacional.



## **2.1. Reflexos da Urbanização Brasileira na Estruturação das Cidades: Habitação e Especulação Imobiliária**

O Brasil passou por um rápido crescimento urbano nesses últimos sessenta anos, em 1940 a população que residia na cidade era de 18,8 milhões de habitantes, e em 2000 ela era aproximadamente de 138 milhões, ou seja, nesse período mais de 100 milhões de pessoas passaram a viver em cidades, ocasionando mudanças na estrutura urbana, levando a uma crise sem precedentes.

Os principais pontos, que caracterizam a atual crise urbana, são: concentração da população nas regiões metropolitanas; grande dinamismo das cidades médias; grande déficit habitacional; esvaziamento das áreas centrais das cidades grandes e médias; expansão desordenada das periferias; segregação sócio-espacial; violência urbana crescente; falta de saneamento e queda na qualidade ambiental (BRAGA, 2003).

Deste modo, o acelerado processo de urbanização brasileira, tem causado diversas mudanças na estruturação das cidades no país, as conseqüências desse processo, que ocorre sem controle do poder público, acarretam numa crescente crise urbana, trazendo inúmeros danos a população urbana.

O Ipea et. al. (2002: IX), complementa essa idéia dizendo que:

Nas últimas décadas, o processo de urbanização no Brasil manteve-se acelerado e apresentou situações de grande diversidade e heterogeneidade no território nacional, destacando-se: a interiorização do fenômeno urbano, a acelerada urbanização das áreas de fronteira econômica; o crescimento das cidades médias; a periferação dos centros urbanos; e a formação consolidada de aglomerações urbanas metropolitanas. Esses fenômenos são resultantes do processo de reestruturação econômica em curso no país.

O território, no entanto, foi ocupado e foram geradas condições para viver nesse espaço. Bem ou mal, de algum modo os 100 milhões de habitantes passaram a residir em cidades. Como aponta Maricato (2000:21), “trata-se de um gigantesco movimento de construção urbana para o assentamento residencial dessa população, bem como para a satisfação das suas necessidades de trabalho, abastecimento, transporte, saúde, energia, água, etc.”. Porém, muitos habitantes não tiveram suas necessidades atendidas, cabendo a estes, apenas a segregação e a exclusão social, com baixíssimas condições de vida.

Em 1964, durante o período militar, foram criados o Banco Nacional de Habitação (BNH) e o Sistema Financeiro da Habitação (SFH), com o objetivo de mudar o padrão de produção das cidades, visando atender à demanda de habitação pela classe trabalhadora. No entanto, essa política de financiamento de moradia, só

trouxe benefícios para a crescente classe média, e estimulou a verticalização e o adensamento da cidade, com financiamentos que eram inacessíveis a população de baixa renda (SCARLATO, 1995 e MARICATO, 2000).

Segundo o Instituto Pólis (2005), a vertiginosa urbanização brasileira, produziu cidades com um novo e dramático significado, além de evocar progresso e desenvolvimento, estas passam a retratar e a reproduzir as injustiças e desigualdades da sociedade, e são evidenciadas nas diferenças entre as áreas centrais e periféricas, entre a cidade legal e a ilegal.

Como colocam muitos estudiosos do espaço urbano, a cidade passa a se dividir em cidade legal e a cidade ilegal. A cidade legal é aquela, cuja apropriação e uso do solo urbano ocorreu dentro das normas técnicas dos códigos de obras, garantida pelas formas regulares do direito a propriedade. A cidade ilegal resulta de formas de grilagem e de loteamento feitos por empresas imobiliárias que atuam na clandestinidade, ou descumpridoras das exigências legais, ou ainda, de ocupações de terrenos públicos e privados por pessoas impelidas pela necessidade de um lugar para morar (Scarlato, 1995). Na maioria das vezes, a cidade ilegal, caracteriza-se por habitações precárias, com baixas condições de vida, sem a infra-estrutura e serviços necessários.

A legalidade e a ilegalidade representam duas faces do processo de urbanização, que se dá de forma desigual e injusta, onde a moradia é o reflexo principal desse processo, sendo a mais cara mercadoria, “cuja posse e propriedade é a grande garantia de sobrevivência e que se adquire no jogo da especulação imobiliária” (SCARLATO, 1995: 403).

Assim, um dos mecanismos de produção de moradias, é o fenômeno da especulação imobiliária, principalmente sobre o solo urbano e urbanizável. Como aponta Carvalho (1998:24),

a produção do espaço urbano nas cidades brasileiras, isto é, a abertura de novos loteamentos, não atende apenas à necessidade de abrigar gente em suas várias atividades, mas, também, e, principalmente, serve como instrumento de apropriação/ redistribuição da riqueza social. Busca-se, não a satisfação de uma necessidade da comunidade, mas o lucro, independente dos seus custos para o conjunto da população.

Segundo Campos Filho (2001: 48), “a especulação imobiliária urbana, de um modo geral, é, no quadro do capitalismo, uma forma pela qual os proprietários de terra recebem uma renda transferida dos outros setores produtivos da economia, especialmente através dos investimentos públicos na infra-estrutura e serviços urbanos, que são os meios coletivos de produção e consumo ao nível do espaço

urbano”. Pode-se ainda dizer que esse fenômeno representa um verdadeiro “tributo fundiário urbano” que todos pagam, mas que vai direto para o bolso do empreendedor.

Conforme Lipietz (1982:13), o Tributo Fundiário “é a fração do sobre lucro que, por razões diversas, o capital promocional realiza na produção capitalista da habitação e que o proprietário fundiário está apto para se apropriar”. Quando um agente compra o terreno, está comprando um direito jurídico, e ele o paga como um adiantamento sobre o sobrelucro que se espera alcançar em relação ao lucro. Esse sobre lucro, o excedente do preço de venda do terreno mais a habitação, existe por causa do monopólio dos proprietários fundiários, e por outro lado pela existência da propriedade fundiária ao desenvolvimento do capitalismo na produção da habitação. Há, também, a modulação espacial do tributo fundiário (tributo diferencial), que é determinado pela escala social do bairro que fixa o preço da venda possível da habitação (LIPIETZ, 1982).

Segundo Leonelli (2003), a ação do parcelamento do solo urbano é uma atividade econômica historicamente exercida por empreendedores e proprietários fundiários que não necessariamente atendem a demanda existente ao acesso a terra urbanizada, mas prioritariamente à ação do mercado especulativo imobiliário instaurado; esta é a regra inerente de um bom negócio onde a terra é mercadoria.

Regular, Limitar, disciplinar tal parcelamento de acordo com princípios ambientais em respeito à capacidade de suporte dos recursos naturais e de forma socialmente justa, inevitavelmente, encontra resistências e subterfúgios por parte de empreendedores sob os olhos das instituições jurídicas e administrativas que os precede (LEONELLI, 2003:2)

Kowarick (1993) revela que, no processo especulativo, um loteamento não é feito logo em seguida ao último. Deixa-se, na maioria das vezes, uma área intermediária que tende a incorporar toda a infra-estrutura urbana, que foi obrigada a passar por ela, valorizando-a. Assim, a cidade expande os seus limites, não de forma contígua, mas deixando terrenos vazios.

Desta forma, o processo de urbanização brasileira tem relação intrínseca com o mercado imobiliário, a abertura de novos loteamentos não é somente consequência da demanda pela moradia, mas também, dos interesses particulares de loteadores em acumulação de riqueza e entesouramento. A dinâmica de ocupação do solo urbano, produzida pelo mercado imobiliário, gera vazios urbanos, para a sua posterior valorização, causando a fragmentação do espaço urbano, o

contínuo crescimento e ao mesmo tempo adensamento e aspensão da periferia, o aprofundamento da segregação e exclusão sócio-territorial.

Conforme Santos (1993: 95), “as cidades crescem adotando um modelo geográfico de crescimento espraiado, com um tamanho desmesurado, que é causa e é efeito da especulação”. O autor, coloca ainda, que a especulação imobiliária deriva de dois movimentos convergentes: a superposição de sítio social ao sítio natural; e a disputa entre atividades ou pessoas por melhor localização, sendo que esta possui maior valor, sem acesso à população de menor renda.

Segundo Villaça (s.d., p. 7), “o espaço, enquanto base material das localizações, torna-se uma mercadoria altamente disputada, presa fácil da especulação e finalmente, inclusive pela impossibilidade de sua distribuição eqüitativa, o produto cuja divisão melhor exhibe a luta de classes”. Dessa forma, a maior causa dessas áreas isoladas é a especulação imobiliária, que promove grandes vazios ou espalhamento urbano, expulsando os pobres para a periferia.

A posse da terra passa a ser privilégio de uma minoria, que tem poder aquisitivo para adquiri-la, já os demais, são obrigados a viver nas periferias, em lugares distantes, sem infra-estrutura e os serviços urbanos necessários, para uma melhor qualidade de vida.

Como afirma o Ministério das Cidades (2004a: 39),

O modelo de desenvolvimento sócio-econômico que comandou a urbanização acelerada no Brasil produziu cidades fortemente marcadas pela presença das chamadas “periferias”. Dezenas de milhões de brasileiros não tem tido acesso ao solo urbano e à moradia senão através de processos e mecanismos ilegais, auto-construindo um habitat precário, vulnerável e inseguro em favelas, loteamentos e conjuntos habitacionais irregulares, loteamentos clandestinos, cortiços, casas de frente e fundo, bem como nas ocupações de áreas públicas, encostas, áreas de preservação, beiras de reservatórios e rios. Todo esse processo foi o resultado de séculos de dominação e apropriação privada das terras/áreas públicas, decorrendo daí um aparato jurídico-institucional, econômico, social e ideológico que definiu a propriedade da terra como um valor fundamental de controle das classes dominantes.

Assim, podemos ver que a acelerada urbanização trouxe conseqüências drásticas ao meio ambiente e a produção social do espaço, que se deu principalmente, através de moradias precárias, em terrenos impróprios para o bom desenvolvimento humano. Conforme Grostein (1987: 247), “num contexto de rápida urbanização, onde a demanda por habitação era sempre crescente, a ‘clandestinidade’ demonstrou ser o processo mais eficiente para fazer frente a essa realidade”.

Bueno (2003: 6), afirma que “nossas cidades são resultado de nossa estrutura social, caracterizada por diferentes condições de vida e de acesso a serviços e equipamentos urbanos. Historicamente nosso ambiente construído apresenta uma urbanização incompleta”. O Ministério das Cidades (2004a: 39), complementa essa idéia dizendo que, “o processo de urbanização acelerado a partir da década de 60, apenas acentua o lugar dos pobres nas cidades e a eles destinam as piores condições na estrutura urbana existente ou em construção”.

Em termos de ilegalidade, com relação à moradia, dados estatísticos do Banco Mundial informam que, de um milhão de moradias produzidas no Brasil, cerca de setecentas mil, ou seja, 70% são ilegais. Segundo o IBGE, 23% das cidades brasileiras têm favelas ou moradias precárias. A proporção aumenta para 80% nas cidades médias (de 100 mil a 500 mil habitantes), e para 100% nas cidades com mais de 500 mil habitantes (FUNES, 2005).

De acordo com o Instituto Pólis (2004: 30),

uma das principais características do processo de urbanização no Brasil tem sido a proliferação de processos informais de desenvolvimento urbano (...) As conseqüências sócio-econômicas, urbanísticas e ambientais desse fenômeno tem sido muitas e graves, pois, além de afetar diretamente os moradores dos assentamentos informais, a irregularidade produz um grande impacto negativo sobre as cidades e sobre a população urbana como um todo.

Grande parcela das cidades brasileiras abriga algum tipo de assentamento precário, normalmente distante, sem acesso, desprovido de infra-estrutura e equipamentos mínimos. De acordo com Maricato (2001:30), “o processo de urbanização vem se dando de forma desigual e agressora do meio ambiente e a cidade legal (cuja produção é hegemônica e capitalista) caminha para ser, cada vez mais, espaço de minoria”. No entanto, os impactos gerados desse processo recaem, não somente sobre a população de menor renda, que vive nos assentamentos ilegais, mas sobre a cidade como um todo.

Desta forma, as cidades vêm apresentando uma grande expansão urbana nas últimas décadas, tanto em termos demográficos como espaciais. Isto acabou ocasionando um processo de fragmentação do espaço urbano, devido a interesses fundiários e de classes, tornando a distância entre centro e periferia cada vez maior. No uso do solo, os conflitos de interesses são muitos, como habitação, especulação imobiliária, áreas de proteção ambiental, e outros. Assim, o uso do solo, o acesso a ele, tem grande influência na estruturação da cidade, pois a forma como ele vai ser apropriado e produzido é que vai ocasionar a configuração espacial das cidades.

### Capítulo 3 USO DO SOLO URBANO: APROPRIAÇÃO DO ESPAÇO PELO CAPITAL

O ser humano para viver necessita ocupar um determinado lugar no espaço, de modo, a suprir as condições materiais de existência e da produção dos meios de vida. Segundo Harvey (1973: 135),

O solo e as benfeitorias são mercadorias das quais nenhum indivíduo pode dispensar. Não posso existir sem ocupar espaço, não posso trabalhar sem ocupar um lugar e fazer uso de objetos materiais aí localizados, e não posso viver sem moradia de alguma espécie. É impossível existir sem alguma quantidade dessas mercadorias.

Assim, o solo, o acesso a terra e as benfeitorias são essenciais à vida humana. O homem precisa deste para realizar seu trabalho, suas interações sociais, para que possa viver em sociedade. Porém, a posse do solo é determinada pela renda, sendo assim, muitos não tem acesso a este e a uma vida digna. Enquanto, que outros se utilizam da posse do solo para acumular riqueza e poder.

O processo de reprodução do capital que vai indicar os modos de ocupação do espaço pela sociedade, baseados nos mecanismos de apropriação privada, que impõe uma determinada configuração ao espaço urbano. Tal configuração decorre de dois modos de uso do solo: a) vinculado à reprodução do capital, b) vinculado a reprodução da sociedade, tanto da força de trabalho, quanto a população em geral (consumidores) (CARLOS, 2005: 49).

Na economia capitalista, o solo por ser considerado propriedade privada, passa a ter valor, e a ser fonte de renda, valorizando o capital. Mas como coloca Paul Singer (1980: 22), “se a propriedade privada dos meios de produção fosse abolida, o capitalismo desapareceria, mas se a propriedade do solo fosse socializada não”, logo o autor conclui que “o capital imobiliário é, portanto, um falso capital. Ele é, sem dúvida, um valor que se valoriza, mas a origem de sua valorização não é atividade produtiva, mas a monopolização do acesso a uma condição indispensável aquela atividade” (PAUL SINGER, 1980: 22).

O valor que o solo possui apenas serve como monopólio, das classes mais abastadas sobre as classes menos favorecidas economicamente, e para que essa exerça seu poder. À classe de menor renda cabem as terras sem valor, como aquelas nas encostas de morros, várzea de rios, terrenos afastados da área central, sem infra-estrutura e equipamentos urbanos necessários. Conforme Carlos (2005: 33)

as desigualdades sociais colocam em xeque as formas de apropriação, expressas no parcelamento do solo urbano e, conseqüentemente, nas formas de uso. Evidencia-se a impossibilidade do sistema capitalista em atender as necessidades de uma parcela cada vez maior da população; tal fato propicia o questionamento por parte da sociedade dos processos que produzem contraditoriamente riqueza e pobreza.

O valor de qualquer solo, urbano ou rural, depende das possibilidades de uso que ofereça. Num sistema capitalista, como o brasileiro, as lógicas econômicas são baseadas na acumulação de capital e na obtenção de lucros. “Há uma tendência para transformar valores em mercadorias, cuja circulação garanta a reprodução do capital” (SANTOS, C., 1989:25)

O uso do solo se dá pela reprodução do capital, sendo assim, ocorre de forma desigual e injusta, uma vez que nem todos possuem esse capital, reflexo do modelo econômico adotado no país. Como afirma Paul Singer (1980: 33), “a cidade capitalista não tem lugar para os pobres”. É preciso ter renda monetária como requisito indispensável para ter acesso à mercadoria: solo. No entanto, a economia capitalista não assegura o mínimo de renda a todos, ou seja, nem todos têm meios para pagar pelo direito de ocupar um pedaço de solo urbano.

Desta forma, a população de menor renda não tem acesso ao solo, pois, este é, propriedade privada, e possui valor, sendo a renda fator essencial para a sua posse. A posse do solo, assim, é um dos fatos que melhor representa as desigualdades sociais. A população de menor renda cabe a ocupação de áreas públicas, APPs, áreas de proteção ambiental, encostas, várzeas, sem infra-estrutura e equipamentos necessários, nas periferias das cidades, áreas de menor valor. Cria-se assim, a cidade ilegal, enquanto que a população mais rica, ocupa a cidade legal, dotada dos requisitos urbanísticos. Conforme o Instituto Pólis (2005: 23),

o quadro de contraposição entre uma minoria rica qualificada e uma maioria com condições urbanísticas precárias é muito mais do que a expressão da desigualdade de renda e das desigualdades sociais: ela é agente de reprodução dessa desigualdade. Em uma cidade dividida entre a porção legal, rica e com infra-estrutura e a ilegal, pobre e precária, a população que esta em situação desfavorável acaba tendo muito pouco acesso às oportunidades de trabalho, cultura e lazer.

Desta maneira, a posse da terra tem grande influência na produção do espaço urbano, na ordenação territorial, na estruturação urbana e na distribuição de equipamentos bens e serviços, sendo essencial a sua distribuição eqüitativa para o bom desenvolvimento do meio urbano. Segundo Correia (2002:13),

A renovação e o crescimento urbano, a provisão adequada de infraestruturas, de equipamentos colectivos e de habitação, a (re)organização do espaço rural, a defesa e salvaguarda de zonas únicas; ou a proteção e valorização da paisagem – em síntese: a obtenção de um ambiente saudável e o alcance de um melhor nível de qualidade de vida – só poderão ser alcançados se o solo for utilizado e gerido segundo os interesses da sociedade racionalmente formulados. Por isso, a procura de soluções exequíveis é uma questão de tomada de consciência ao nível das instituições e dos indivíduos, das relações sociedade-território.

Carlos (2005: 33), coloca que “pensar numa cidade humana, num novo urbano significa a superação da atual ordem econômica, social, jurídica, política e ideológica, a partir da participação de toda a sociedade brasileira”. Assim, para que haja uma melhor distribuição do solo e do seu uso é preciso rever o modo de (re)produção do espaço, sendo esse, fundamental para uma sociedade mais justa e eqüitativa.

O uso do solo traz várias questões que interferem no desenvolvimento e planejamento das cidades, tais como: estrutura fundiária, preço, localização, atividades sobre a terra, melhorias sobre a terra, entre estas, pode-se destacar a produção de periferias, pobres ou ricas, presentes não só nas grandes cidades, mas também, nas cidades médias, que vêm apresentando um grande crescimento nas últimas décadas. Essa produção de periferias ocorre pela expansão de loteamentos irregulares, de baixa e alta renda, sem respeito as leis que disciplinam o uso do solo, favorecendo ao crescimento espraiado das cidades e a ocorrência de inúmeros danos ao meio ambiente. Desta forma, o uso do solo pode ser visto como a base das contradições, injustiças e desigualdades sociais, que estão presentes no processo de produção de periferias pelo parcelamento irregular do solo.

### **3.1. Produção de Periferias: Loteamento Irregular e Degradação Sócio-ambiental**

A partir da década de 1980 o Brasil passa por mudanças econômicas e por uma reestruturação sócio-espacial urbana, conseqüente do processo de transformações no setor secundário. Levando a um crescimento das cidades médias e mudanças na produção e circulação dos espaços construídos (Ribeiro e Lago, 1994). O modelo centro – periferia, que por muito tempo explicou as cidades,



tornou-se ineficaz. Hoje o centro já não é mais dos ricos e as periferias já não são apenas dos pobres.

Na década de 1980, passa então, a existir significativas mudanças no espaço e no mercado imobiliário onde começamos a ter novas formas de ocupação e organização do espaço urbano. Entre eles o crescimento de empreendimentos de alto padrão modificando o caráter de ocupação de baixa renda nas periferias, e também, o aumento das favelas e ocupações precárias (intensificados pela precarização do trabalho) nas áreas da cidade antes ocupadas apenas por populações de alta renda (MORAES, 2005)

Caldeira, discute o crescimento de empreendimentos de alto padrão nos municípios periféricos à São Paulo. Trata-se da expansão dos condomínios fechados como uma forma de auto-segregação, e que a autora chama de “enclaves fortificados”. A distância do centro passa a ser vista como status e não mais como estigma (CALDEIRA, 2000).

As especificidades do processo de urbanização e industrialização, a reestruturação sócio-espacial urbana em curso no país, acelerou no interior paulista o crescimento no número e tamanho das cidades de porte médio. Estas têm reproduzido, em menor escala, as mazelas e muitos dos problemas gerados na metrópole paulista, entre eles o da produção de periferias, através, da proliferação dos loteamentos irregulares, de baixa e alta renda, ocasionado grandes impactos e degradações sócio-ambientais.

A periferia se caracteriza por áreas sem infra-estrutura adequada, pois, por estarem afastadas da área urbana, os serviços de rede de água, esgoto, energia elétrica, coleta de lixo e outros não chegaram até lá, o que evidentemente torna o preço do solo nesse local mais baixo economicamente, tendo grande ação do mercado imobiliário, com a produção de loteamentos irregulares de baixo, e também, de alto padrão (devido o processo de reestruturação-urbana), estes não respeitam às leis e ao meio ambiente, trazendo vários danos aos cofres públicos, que mais tarde terão que levar a infra-estrutura até esses lugares afastados, e ao equilíbrio do meio ambiente.

### **3.1.1. A produção da periferia pobre**

Como coloca Bonduki (1983 apud Grostein, 1987), o Brasil adotou um padrão periférico de urbanização, ou seja, “uma forma de extorquir as camadas populares

do acesso aos serviços de consumo coletivo”. Conforme Ribeiro e Lago (1994:13), “o padrão periférico de crescimento expressa um desenvolvimento industrial que combina altas taxas de acumulação do capital e o subdesenvolvimento das condições urbanas da reprodução da força de trabalho”. Assim, a ocupação do espaço ocorre através de loteamentos irregulares, clandestinos e pela auto-construção, juntamente com o conjunto de relação que se estabelece com o poder público.

A periferia é reflexo da exploração do trabalho, característico do desenvolvimento econômico adotado no país, conforme Kowarick (1993: 44),

a periferia como fórmula de reproduzir nas cidades a força de trabalho é conseqüência direta do tipo de desenvolvimento econômico que se processou na sociedade brasileira das últimas décadas. Possibilitou, de um lado, altas taxas de exploração de trabalho e, de outro, forjou formas espoliativas que se dão no nível da própria condição urbana de existência a que foi submetida a classe trabalhadora.

A classe trabalhadora passa a buscar formas de moradias a baixo custo, passando a morar em lugares distantes da área central. Novas áreas são incorporadas à cidade, através da ação do mercado imobiliário. Como coloca Paul Singer (1980: 23),

A produção do espaço urbano se dá, em geral, pela incorporação à cidade de glebas que antes tinham uso agrícola. O seu custo de produção é, nestes casos, equivalente à renda (agrícola) da terra que se deixa de auferir. (...) Como a demanda por solo urbano muda frequentemente, dependendo em última análise, do próprio processo de ocupação do espaço pela expansão do tecido urbano, o preço de determinada área deste espaço esta sujeito a oscilações violentas, o que torna o mercado imobiliário essencialmente especulativo.

Santos (1993), numa discussão sobre a organização interna das cidades, evidencia as problemáticas existentes em todas elas, em diferentes graus. Para o autor, a especulação imobiliária e a produção de periferias fazem parte de um círculo vicioso:

As cidades são grandes porque há especulação e vice-versa; há especulação porque há vazios e vice-versa; porque há vazios as cidades são grandes. O modelo rodoviário urbano é fator do crescimento disperso e de espraiamento da cidade. Havendo especulação, há criação mercantil da escassez e acentua-se o problema do acesso à terra e à habitação. Mas o déficit de residências também leva à especulação, e os dois juntos conduzem à periferização da população mais pobre e, de novo, ao aumento do tamanho urbano. As carências em serviços alimentam a especulação, pela valorização diferencial das diversas frações do território urbano. A organização dos transportes obedece a essa lógica e torna ainda mais pobres os que devem viver longe dos centros, não apenas porque devem pagar caro seus deslocamentos como porque os serviços e bens são mais dispendiosos nas periferias. E isso fortalece os centros em detrimento das periferias, num verdadeiro círculo vicioso (Santos, 1993: 106).

No entanto, para romper com esse círculo vicioso, deveria existir uma maior intervenção do poder público, de modo que o crescimento e expansão das cidades ocorresse de forma planejada, e não de forma aleatória, conforme os anseios das classes dominantes e do capital.

Desta forma, neste processo, de crescimento e expansão urbana das cidades médias, a população de menor renda é a mais prejudicada, pois vê na periferia da cidade a possibilidade de moradia a um menor custo, através dos loteamentos produzidos para famílias de baixa renda. Muitas vezes esses loteamentos são irregulares; desprovidos de qualquer infra-estrutura, localizando-se em áreas impróprias para o estabelecimento humano, tais como áreas de proteção ambiental e áreas de risco como encostas e várzeas. Na periferia a qualidade de vida dos habitantes é precária, pois esses se deparam com diversos problemas, como segregação social, falta de acessibilidade, falta de infra-estrutura, e outros.

Como aponta Francisco (2001:15), “para um grande contingente de inauguradores de novas localidades – os habitantes pioneiros – a porta que se abre é a dos “fundos”, nas sucessivas periferias de nossas cidades”. Podemos ter a periferia, muitas vezes, como um produto da exclusão social e econômica. Como afirma o geógrafo Milton Santos (1979:15):

Morar na periferia é se condenar duas vezes á pobreza. À pobreza gerada pelo modelo econômico, segmentador do mercado de trabalho e das classes sociais, superpõe-se a pobreza gerada pelo modelo territorial. Este, afinal, determina quem deve ser mais ou menos pobre somente por morar neste ou naquele lugar. Onde os bens sociais existem apenas na forma mercantil, reduz-se o número dos que potencialmente lhes têm acesso, os quais tornam ainda mais por terem de pagar o que, em condições democráticas normais, teria de lhe ser entregue gratuitamente pelo poder público.

Segundo Grostein (1987), os loteamentos periféricos caracterizam-se pela carência de serviços públicos em dois níveis: de infra-estrutura (esgotos, pavimentação de vias, escoamento de águas pluviais, traçado viário inclinado, etc.) como de superestrutura (escolas, postos de saúde, creches, transporte coletivo, coleta de lixo e outros).

Conforme estudo do Ministério das Cidades (2004a: 40), “a urbanização da pobreza tem tido todo tipo de implicações nefastas – sociais, ambientais, jurídicas, econômicas, políticas e culturais – não só para os ocupantes dos assentamentos, mas para as cidades como um todo”. Bueno (2003: 6), complementa essa idéia, afirmando que “a qualidade do ambiente urbano – em seus aspectos funcionais, sanitários e estético-culturais – está diretamente relacionada à qualidade da vida humana”.

### 3.1.2. Periferia rica ou periferia verde

Nos últimos anos podemos ver uma crescente ocupação da periferia, também pelas classes média e alta, que procuram fugir do caos da cidade, como poluição, violência, congestionamentos, etc., buscando, assim, um ambiente tranqüilo, de paisagem agradável, de modo, a garantir uma melhor qualidade de vida.

Esse deslocamento, das classes mais elevadas, foi propiciado, entre outros, pela melhoria nas rodovias, avenidas, estradas modernas e de alta velocidade, possibilitando a diminuição de barreiras, e maior rapidez no deslocamento.

No entanto, a ocupação dessa “periferia rica” ou “periferia verde”, como chama Scarlato (1995), se dá, na maioria das vezes, pela implantação de condomínios fechados, acentuando ainda mais o problema da segregação-social nas cidades.

Muitas vezes, essas ocupações, ocorrem, em áreas de preservação ambiental e em áreas rurais, o que o Instituto Pólis (2004: 87) denomina de “condomínios rurais”, estes, “são glebas na zona rural dos municípios loteadas e utilizadas como condomínios, ou seja, cada proprietário recebe uma fração ideal da área, sem que ela seja oficialmente urbanizada. Os lotes são frequentemente utilizados para fins urbanos, como chácaras, sítios, ou casas para o lazer de fim de semana”.

Outro fato importante que vem ocorrendo nos municípios, é o da população, de renda baixa, e, também de alta renda, estarem saindo das áreas urbanas para as áreas rurais, muitas vezes por falta de condições financeiras de se manterem nas áreas urbanas, e/ou em busca de melhor qualidade de vida, porém sem exercer atividades agrícolas. Ocasionalmente o parcelamento irregular da zona rural, encravando áreas urbanas em meio as áreas rurais Conforme o Instituto Pólis (2004), o grande problema da ocupação da zona rural:

é a forma de expansão não planejada, da qual não se pode cobrar imposto territorial municipal (pois o imposto arrecadado é o ITR, pela União). Entretanto, a existência desses condomínios onera a zona urbana, pois exigirá, ao longo dos anos, a prestação de serviços públicos (transporte público, coleta de lixo), a execução de obras (redes de esgoto e de água, iluminação pública, escoamento de águas pluviais) e a implantação de equipamentos sociais e comunitários (escolas, creches), com custos geralmente suportados pelo Poder Público municipal (INSTITUTO PÓLIS, 2004).

Desta forma, a produção de periferias, seja ela, rica ou pobre, ocorre ao descaso do poder público, através de loteamentos ilegais: clandestinos e irregulares,

trazendo danos e impactos ao meio ambiente e a cidade, sendo assim, imprescindível o estudo desse tema.

### **3.1.3. Degradação ambiental pela produção de periferias**

Nas periferias o agravamento da degradação ambiental, também, é preocupante. A urbanização de áreas verdes e APPs, provoca uma ruptura do funcionamento equilibrado do ambiente natural. Assim, podemos afirmar, que a expansão dos loteamentos irregulares de baixa e alta renda, vem trazendo grande impacto ambiental<sup>1</sup> para as cidades, uma vez que muitos desses loteamentos não oferecem coleta de lixo, água encanada, serviço de rede de esgoto sanitário, o que traz impactos distintos de natureza física, química e biológica sobre os meios receptores, no contexto da própria área urbana e a jusante dela. Além disso, para a instalação de um loteamento uma grande área pode ser desmatada. A ampliação das áreas impermeabilizadas, devido ao crescimento urbano, afeta a capacidade de infiltração das águas no solo. Tal fator favorece o escoamento superficial, a concentração de enxurradas e cheias. Há ainda a degradação dos recursos hídricos, a partir da destruição dos rios, agravada pelo assoreamento dos mesmos e desmatamento das áreas de nascentes e dos pontos de infiltração, interferindo em toda a rede hidrológica local e contribuindo na desorganização da rede regional. Há alteração climática, local e regional, com o alto índice de desmatamento, interferindo no conforto térmico. (MARCONDES, 1999).

Como coloca Coelho (2004), a urbanização e a emergência dos problemas ambientais urbanos obrigam os estudos de impactos ambientais considerar os pesos variados da localização, distância, topografia, crescimento populacional, estruturação social do espaço urbano e processo de seletividade suburbana ou segregação espacial. A autora acrescenta que os problemas ambientais (ecológicos e sociais), não atingem igualmente todo o espaço urbano. Atingem muito mais os espaços físicos de ocupação das classes sociais menos favorecidas do que os das classes mais elevadas (COELHO, 2004).

---

<sup>1</sup> Segundo o CONAMA (resolução 001/86), “considera-se impacto ambiental qualquer alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma de matéria ou energia resultante das atividades humanas que, direta ou indiretamente, afetam: I - a saúde, a segurança e o bem-estar da população; II - as atividades sociais e econômicas; III - a biota; IV - as condições estéticas e sanitárias do meio ambiente; V - a qualidade dos recursos ambientais”.

Assim, os problemas vividos nas periferias são muitos, tanto os sociais como os ambientais, isto tem gerado degradação cada vez maior do meio ambiente e da qualidade de vida urbana.

Observamos hoje, que a questão ambiental está demandando uma nova relação sociedade-natureza e, portanto, novas relações entre os homens. As questões ambientais estão demandando novas dimensões espaço-temporais de conscientização na construção social do mundo. Não se pode pensar a questão da moradia dissociada da questão ambiental e política. Relações técnicas, relações de produção, relações sociais, são instâncias da humanização da natureza e devem ser pensadas holisticamente em qualquer fragmento da ação humana na construção do mundo social, se houver compromissos com o real sucesso das ações (CARVALHO, 1998). Assim, a regularização urbana-ambiental precisa ser entendida como uma ação com dois objetivos integrados, de promover a recuperação da qualidade ambiental e, ao mesmo tempo, das condições de vida (BUENO, 2003)

Desta forma, os problemas acarretados pela produção de periferias, por loteamentos irregulares, são muitos e precisam ser melhores estudados. Os impactos sócio-ambientais gerados, atingem não só a população local que vive em um meio ambiente degradado, como, também, atinge toda a sociedade, uma vez que sendo o meio ambiente sistêmico, a degradação local pode interferir em uma escala maior.

Porém, como coloca Grostein (1987), a periferia cresce em confronto com a lei, sem, no entanto, gerar conflitos com a sociedade, a não ser quando a terra disputada é do seu interesse:

para o conjunto da sociedade, a problemática do loteamento periférico (clandestino ou irregular) não lhe diz respeito, passa ao lado. A relação que se estabelece é com o Estado. O morador ou proprietário do lote, nesses empreendimentos procura, através do Estado, conseguir o acesso a serviços urbanos (GROSTEIN, 1987: 19).

Assim, é necessário se adotar melhores políticas de controle urbanístico e ambiental nas cidades, de forma a acompanhar a evolução do homem e diminuir os impactos causados ao meio ambiente e a sociedade, e também, uma maior conscientização da população sobre os problemas gerados por esses loteamentos irregulares, a fim de que essa se una, impedindo a criação de novos. Como coloca Grostein (1987: 50), “o problema não é, somente um problema técnico ou a falta de soluções técnicas ao longo da história do planejamento urbano na cidade, mas sim, em sua essência uma opção política”.

Desta forma, é preciso analisar a crise urbana que estamos vivenciando, pois estamos diante de um paradigma onde a forma que se desenvolve a urbanização e a organização das cidades, parece ter ficado insustentável, para o bom desenvolvimento das mesmas.

A produção de periferias por loteamentos irregulares e clandestinos, deixou de ser um fenômeno restrito apenas às grandes cidades e regiões metropolitanas, e tem aumentado cada vez mais e se espalhado por quase todas as cidades médias do Estado de São Paulo, reproduzindo, assim, o modelo de crescimento periférico injusto e desigual, trazendo problemas sociais, econômicos e ambientais, tornando-se, então, um importante desafio para o poder público.

## Capítulo 4 CRESCIMENTO E EXPANSÃO DAS CIDADES MÉDIAS BRASILEIRAS

*A cidade é o lugar onde ocorrem as interações sociais, econômicas e políticas, ela surge como espaço da representação dessas interações. A cidade é produto do homem, das suas relações de trabalho e consumo, um ambiente que é produto social. (SANTOS e SILVEIRA, 2001: 280).*

A urbanização brasileira passa por mudanças a partir dos anos 80. Embora as metrópoles continuem tendo um alto crescimento demográfico, o ritmo de crescimento teve uma queda. As cidades de porte médio, com população entre 100 mil e 500 mil habitantes, crescem a taxas maiores do que as metrópoles nos anos 80 e 90 (4,8% contra 1,3%), o que merece atenção principalmente, no que se refere a qualidade com que ocorre esse processo (MARICATO, 2000).

O Brasil, a partir, da década de 1980, passa por mudanças econômicas, e assim, por uma reestruturação urbana. Como coloca Ribeiro e Lago (1994:2):

*Não estamos vivendo apenas os efeitos de um ciclo de estagnação econômica, mas a reestruturação sócio-espacial decorrente das transformações no circuito secundário da acumulação. O padrão periférico de crescimento e organização metropolitanos que prevalece desde os anos 50 está em esgotamento pelo duplo movimento de crise e modernização das esferas de produção e circulação do espaço construído.*

Essa reestruturação sócio-espacial, que colocam Ribeiro e Lago (op. cit.), traz mudanças na dinâmica urbano-regional. A realocação industrial no território brasileiro leva a um novo redirecionamento dos fluxos migratórios, e também, ao crescimento de cidades de porte médio no interior do país.

No final dos anos 70, começamos a presenciar uma tendência à desconcentração industrial em São Paulo, que se consolida na década de 80, através da dispersão espacial da indústria para o interior do Estado. Conforme Pintaudi e Carlos (1995: 13), “isso ocorre em função do desenvolvimento de novas tecnologias que produzem, transformações na organização do trabalho e da produção, fato este que produz uma nova articulação espacial”. Cria-se, assim, uma



nova distribuição das indústrias, pois, o capital migra constantemente em busca de melhores condições de acumulação, o que resulta na busca de novas vantagens locacionais, este, também, é atraído pelos incentivos fiscais, buscando se localizar próximo aos principais eixos de circulação (PINTAUDI e CARLOS, 1995: 13).

Segundo o Ipea et al (2002), o Brasil tem sentido o reflexo das mudanças estruturais na economia mundial e no padrão de urbanização, isso tem influenciado nas políticas locacionais das indústrias, que por sua vez se reflete na dinâmica demográfica, e no surgimento de novos centros de importância. “Essas transformações não poderiam deixar de causar mudanças significativas não só no padrão de acumulação, como também na organização da produção no espaço, influenciando a organização da hierarquia urbana” (IPEA et. al., 2002:29).

Uma análise das quatro últimas décadas, não obstante confirme a distribuição concentrada da população urbana brasileira, aponta para uma tendência bem marcada do papel dos centros intermediários no crescimento demográfico do país.

**Gráfico 2 – Evolução das aglomerações urbanas (com mais de 100 mil hab.) no país**



**Elaborado por Reani - Fonte: Santos e Silveira (2001: 205)**

O gráfico 2 mostra o aumento no número de cidades com mais de 100 mil habitantes, sendo que, em 1940 eram apenas 12 em todo o país, e em 1996 esse número passa a ser 175. Conforme Andrade e Serra (1998: 3), “as cidades intermediárias (entre 50 mil e 500 mil habitantes), que em 1970 detinham 19,1% da população urbana nacional, passaram em 1991 a agrupar quase 1/3 desta mesma população”. Podemos assim observar que as cidades médias têm se expandido em todo o país, trazendo modificações na dinâmica urbano-regional.

**Tabela 1 - Crescimento Absoluto e Participação das Cidades Brasileiras no Crescimento Populacional Urbano Nacional, segundo Classes de Tamanho das Cidades — 1950/91**

Classes de Tamanhos dos Centros Urbanos (1.000 hab)	1950/1970		1970/1991	
	Crescimento Absoluto (1.000 hab.)	Participação no Crescimento Nacional (%)	Crescimento Absoluto (1.000 hab.)	Participação no Crescimento Nacional (%)
< 20	8.102	22,12	7.622	13,12
Entre 20 e 50	4.009	10,94	8.175	14,07
Entre 50 e 100	2.215	6,05	7.927	13,65
Entre 100 e 250	4.045	11,04	11.064	19,05
Entre 250 e 500	628	1,71	9.353	16,10
Entre 500 e 2000	7.733	21,11	9.899	17,04
> 2.000	9.897	27,02	4.045	6,96
Total - Brasil	36.629	100,00	58.085	100,00

**Fonte: Andrade e Serra (1998: 4)**

A tabela 1, mostra as modificações na dinâmica de crescimento das cidades, onde é possível observar um grande aumento na participação do crescimento populacional das cidades médias, ou seja, aquelas entre 100 e 250 mil habitantes e as de 250 mil a 500 mil habitantes, que no total contribuem com 35,15 % da população nacional.

Com relação à distribuição das cidades médias (entre 100 e 500 mil habitantes) pelo território nacional: cerca de 69,2%, ou seja, a maioria dessas encontram-se concentradas na região Sul e Sudestes. Enquanto que 19,7% encontram-se na região Nordeste, 6,8% na região Norte e 4,3% no Centro-Oeste (Ipea, 2002). Como aponta Bezerra e Fernandes (2000:42), “ao longo dos eixos rodoviários consolidados, ou vizinhos das regiões metropolitanas, localiza-se uma rede dispersa, embora mais densa no Sudeste, de cidades médias que, no período de 1991/1996, apresentaram um crescimento superior a média nacional”. Assim, na região Sul e Sudeste, e principalmente no Estado de São Paulo, as cidades médias têm apresentado um elevado crescimento.

Assim, as cidades médias apresentam crescimento, tanto em termos demográficos e espaciais, como em termos econômicos e políticos. Que se dá através da desconcentração industrial que ocorre, nas últimas décadas, em São Paulo, trazendo mudanças nos fluxos migratórios, na dinâmica urbano-regional, na rede urbana brasileira, e no surgimento de novos centros de importância. Como coloca Santos (2001: 279),

As aglomerações urbanas nascidas das novas lógicas territoriais têm um tamanho bem maior do que nos períodos anteriores. Isso pode ser atribuído ao fato de as técnicas da produção e da circulação e o uso dos novos meios de transporte e informação permitirem a uma boa parcela da população vencer as mesmas distâncias em tempo menor, e desse modo tornar-se menos necessária a proliferação de núcleos urbanos. Uma das razões que

também levam as atuais cidades médias a ter maior população que as surgidas em épocas anteriores vêm do fato das novas solicitações do consumo, tanto das famílias e do governo quanto da própria atividade agrícola. Junte-se a essas causas o fato de que, graças às facilidades de transporte e também às novas formas de organização do trabalho agrícola, um número considerável de trabalhadores na agricultura vive na cidade, que se torna um reservatório de mão-de-obra. Talvez, seja esse um dos motivos pelos quais, a partir de certo volume demográfico, tais localidades são capazes de atrair e reter um grande número de pobres.

Assim, as cidades médias têm aumentado em quantidade e em tamanho, conseqüência da desconcentração industrial e da reestruturação do território brasileiro, bem como, a inovação técnica que influencia na comunicação, na informação, no transporte e na diminuição das barreiras, esse processo traz vantagens principalmente no setor econômico, mas também, traz desvantagens que se refletem principalmente no setor social, onde a população de menor renda se vê marginalizada.

Um estudo sobre a pobreza nas cidades médias, realizado em 2000, por Andrade, Serra e Santos, mostra que na década de 70, onde o Produto Interno Bruto (PIB) brasileiro estava em crescimento, possibilitou uma maior renda da população brasileira, reduzindo o número de pobres que passa de 59,1 milhões no início da década à 45,7 milhões em 1980 (Andrade, Serra e Santos, 2000). Na década de 70 o crescimento populacional foi acompanhado pelo aumento de oportunidades de emprego e/ou elevação dos rendimentos médios da população, diminuindo o nível de pobreza nas metrópoles e cidades médias.

**Tabela 2A – População Pobre no Brasil, Regiões Metropolitanas e Cidades Médias: 1970, 1980 e 1991**

Agrupamentos Seleccionados	População (1.000 hab.)						Quantidade de Pobres (P)						Variação em P entre 1970 e 1991 (%)
	1970		1980		1991		1970		1980		1991		
	Hab.	%	Hab.	%	Hab.	%	Quant.	%	Quant.	%	Quant.	%	
<b>R. M.*</b>	23574	25,3	34992	29,4	42570	29,0	7721	13,1	5308	11,6	10383	16,2	34,5
<b>Cidades Médias</b>	10061	10,8	14527	12,2	19691	13,4	5234	8,9	3775	8,3	6495	10,1	24,1
<b>Brasil</b>	9339	100,0	119003	100,0	146825	100,0	59106	100,0	45731	100,0	64197	100,0	8,6

Fonte: Andrade, Serra e Santos (2000:5)

**Tabela 2B – Nível de Pobreza no Brasil, Regiões Metropolitanas e Cidades Médias: 1970, 1980 e 1991**

Agrupamentos Seleccionados	Nível de Pobreza (%)			Variação na Proporção de Pobres entre 1970 e 1991 (%)
	1970	1980	1991	
<b>R. M.*</b>	36,3	16,1	25,6	- 38,5
<b>Cidades Médias</b>	56,8	26,7	34,0	- 40,1
<b>Brasil</b>	67,9	39,5	45,5	- 33,0

Fonte: Calculado a partir de informações de PNUD/IPEA/IBGE (1998).

\* R. M. (Regiões Metropolitanas): Belém, Fortaleza, Recife, Salvador, Belo Horizonte, Rio de Janeiro, São Paulo, Curitiba e Porto Alegre.

OBS: A quantificação da população pobre não inclui os moradores em domicílios coletivos, por exemplo: encarcerados, aquartelados, etc.

**Fonte: Andrade, Serra e Santos (2000:5)**

Na década de 80, ocorre uma elevação brutal do número de pobres no país: um crescimento de aproximadamente 18,5 milhões de pessoas. Essa elevação ocorre, principalmente, nas metrópoles, apresentando 27,5% do crescimento da pobreza. As cidades médias, em termos relativos, também contribuíram, mais do que o restante do país, com 8,3% para 10,1% durante o período de 1980/1991. Conforme Andrade, Serra e Santos (2000:6),

Quando se analisa o período por inteiro (1970/91) vê-se que a população pobre que mais cresceu foi aquela das regiões metropolitanas do país (34,5%), sendo também o crescimento nas cidades médias (24,1%) bastante significativo e superior ao crescimento do conjunto nacional (8,6%). Este conjunto de dados mostra que, fundamentalmente em função do ocorrido na década de 80, as regiões metropolitanas e as cidades médias concentraram o crescimento da população pobre nacional, absorvendo cerca de 77,0% de todo crescimento do número de pobres no período, ao passo que este mesmo conjunto (regiões metropolitanas e cidades médias) foi responsável por 64,5% do crescimento populacional brasileiro.

Conforme mostram as tabelas 2A e 2B, as cidades médias têm apresentado um alto índice de pobreza nas últimas décadas, juntamente, com as regiões metropolitanas. Assim, observa-se que as cidades médias, também, sofrem as desigualdades e injustiças vividas nas metrópoles, e que o crescimento econômico destas, tem intensificado a discrepância existente entre as classes.

Com base nos dados levantados e no papel que as cidades médias vêm assumindo na rede urbana brasileira e em sua reestruturação econômica, é necessário um maior estudo desse processo, verificar a qualidade com que ele ocorre, e adotar políticas eficazes, para que essas cidades cresçam com um planejamento adequado, socialmente mais justo, proporcionando melhores condições de vida a população como um todo, sem comprometer o equilíbrio do meio ambiente. De forma, que não se reproduza o modelo de crescimento desigual e injusto adotado nas metrópoles, que hoje se encontram numa situação caótica, enfrentando problemas de tráfego, enchentes, abastecimento de água, saneamento,

poluição, saúde pública, déficit habitacional, segregação, exclusão social, entre outros.

#### **4.1. As Cidades Médias Paulistas**

Os processos de urbanização e industrialização foram comandados e polarizados por São Paulo, o que resultou em um impacto maior das transformações sobre a região e em sua estruturação.

O Estado de São Paulo é responsável por mais de um terço de toda a produção nacional e abriga os setores mais modernos de nossa economia. O Produto Interno Bruto (PIB) estadual superou R\$ 211 bilhões em 1996, próximo do PIB da Argentina e maior do que qualquer outro país da América do Sul (IPEA et al, 2002).

Esta elevada representatividade econômica e populacional desempenhada pelo Estado do São Paulo, pode ser vista dispersa por quase todo seu território. As cidades médias paulistas têm apresentado um elevado crescimento, superior ao da Região Metropolitana de São Paulo e da média nacional, acarretando transformações na sua dinâmica urbano-regional e na função das cidades.

Os municípios do Estado de São Paulo apresentam vantagens em relação aos demais municípios brasileiros, tornando-os mais atrativos, o que propiciou o seu crescimento. Conforme o Ipea et al (2002: 151), podemos destacar como vantagens: o parque produtivo já instalado; o mercado de trabalho com abundância de profissionais formados e capacitados; a infra-estrutura existente, principalmente as modernas rodovias; a grande concentração de instituições de ensino técnico profissionalizante; e uma gama extensa de serviços de apoio à produção. Esses são fatores fundamentais e estão substituindo os antigos requisitos de mão-de-obra barata e matéria-prima abundante.

Assim, o papel desempenhado pelo Estado de São Paulo na economia nacional, pode ser visto no desenvolvimento e crescimento de inúmeras cidades de médio porte do interior, que foi proporcionado pela desconcentração industrial ocorrida na Região Metropolitana de São Paulo a partir da década de 1970, sendo assim, essas cidades passaram a constituir uma importante fatia do dinamismo regional. Como coloca o Ipea et al (2002 : 105),

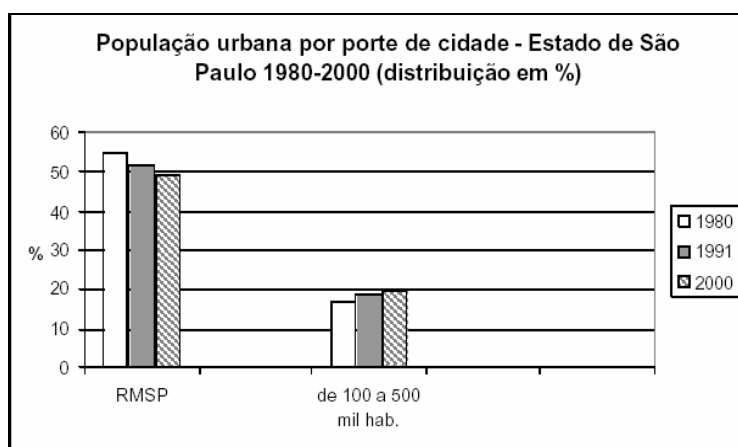
Esse processo de interiorização do emprego, marcado pela reorganização das atividades econômicas, alterou os movimentos populacionais no território paulista. Contribuiu para inverter as tendências quanto aos ritmos de geração de emprego no interior e para as taxas de crescimento da população urbana.

As correntes migratórias mudam de direção juntamente com as mudanças locacionais das indústrias, e da oferta de emprego, estas, a partir dos anos 80, passam a diminuir na metrópole e aumentar no interior do Estado. O ano de 1991, por exemplo, apresenta índices negativos de entradas de imigrantes na metrópole (de 3.083.171 em 1980 para 586.664 em 1991), em consequência da oferta negativa de emprego. Durante os anos 1980 – 1988, a oferta de emprego crescia 9,8% em todo estado, 7,4% na região metropolitana, e 14,2% no interior (dados Ministério do Trabalho) (Pintaudi e Carlos, 1995).

É importante colocar que o Governo do Estado teve papel fundamental no processo de desconcentração industrial que ocorre no Estado de São Paulo, “através das instituições consagradas à gestão que impõe uma racionalidade ao espaço, direcionando a divisão espacial do trabalho, pois o espaço é entendido como o *locus* sobre o qual se estabelecem as bases para o crescimento” (PINTAUDI e CARLOS,1995:21). Ao governo do estado, coube dotar o interior de infra-estruturas mais modernas, promovendo a construção e ampliação de rodovias; criação de Universidades e Institutos de Pesquisa; incentivo à criação de Parques e Distritos Industriais e a concessão de incentivos aos novos empreendimentos instalados nas cidades do interior.

As mudanças na dinâmica urbano-regional estadual têm levado a reorganização das atividades econômicas produtivas e sociais, redirecionando investimentos e reestruturando o papel desempenhado pelas cidades médias, levando a uma maior urbanização do interior.

**Gráfico 3 – População por porte de cidade no Estado de São Paulo**



Fonte: BRAGA (2005: 2245)

Assim, como podemos ver no gráfico 3, a população nas cidades médias (entre 100 e 500 mil habitantes) vem aumentando, enquanto que a população da região metropolitana de São Paulo está diminuindo nas últimas décadas. Isso leva a uma reorganização econômica e espacial do Estado de São Paulo, que se reflete na reestruturação e dinâmica da rede urbana paulista.

O mapa 1 mostra as cidades médias existentes no estado de São Paulo, sendo que a grande maioria situa-se próximo a região metropolitana de São Paulo, e também, próximas as principais rodovias do Estado. Segundo o Ipea et al (2002:11) “as maiores cidades do interior estão localizadas nas mesorregiões mais industrializadas e de maior desenvolvimento, demonstrando a relação entre a dinâmica populacional e o crescimento econômico”.

**Figura 1 – Mapa da Localização das Cidades Médias Paulistas**



Fonte: Braga (2005: 2246)

#### 4.1.1. A rede urbana paulista

O Estado de São Paulo possui a mais ampla e complexa rede urbana do país, apresentando inter-relacionamentos com os estados vizinhos e causando impacto em todo o território nacional. “Estruturada a partir da capital sua constituição remonta ao século passado, quando, após o dinamismo econômico impulsionado pelo complexo cafeeiro, a região passou por processo contínuo e permanente de

ocupação” (IPEA et al, 2002: 111). A rede urbana paulista, conta com a participação cada vez maior das cidades médias, que têm crescido em tamanho e em quantidade, fortalecendo e rearticulando o seu papel.

Ao contrário da Região Metropolitana de São Paulo que vem apresentando queda nas estatísticas demográficas e na participação industrial, as cidades médias apresentam um elevado crescimento econômico e industrial, que ocorre de forma concentrada em algumas mesoregiões do entorno metropolitano, e que vem ganhando cada vez mais importância e influência na rede urbana paulista. Conforme o Ipea et al (2002: 111),

o deslocamento das atividades econômicas e da população privilegiou as sedes regionais e/ou seus entornos, notadamente das mesoregiões de Campinas, Macrometropolitana, Vale do Paraíba paulista e Ribeirão Preto, fortalecendo o papel desses centros na rede urbana estadual e levando para o interior um padrão de urbanização até então vigente somente na metrópole.

No interior, existem 25 municípios com população superior a 100 mil habitantes, abrigando 16% da população estadual. Deles, 15 apresentam população entre 100 a 200 mil habitantes e 10, entre 200 mil e 500 mil habitantes, dessas 10, 9 encontram-se nas mesoregiões próximas à capital ou localizadas no nordeste do estado. A grande diversidade e a alta densidade de centros existentes na rede urbana paulista, faz com que essa apresente as interações espaciais mais intensas e complexas de todo o país.

O que se tem observado é que o processo de interiorização do desenvolvimento reforçou a articulação da rede urbana e engendrou as atuais estruturas espaciais existentes no interior paulista – onde são observadas, além da Região Metropolitana de São Paulo, da Região Metropolitana da Baixada Santista e da área metropolitana de Campinas, diversas aglomerações urbanas -, com a interiorização de um padrão de urbanização articulado ao grande capital imobiliário e com a existência de contingentes de excluídos, residentes tanto em pequenas cidades do interior como nas metrópoles, nas grandes e nas médias cidades (IPEA et al, 2002:117).

A rede urbana paulista caracteriza-se por um crescimento populacional e no número de cidades médias no interior, que se concentram em regiões metropolitanas ou aglomerações urbanas. Essa interiorização do desenvolvimento, conforme o Ipea et al (2002: 120), “expressa-se em uma dinâmica sócio-espacial que se repete nas diversas realidades territoriais como ambientes construídos pelo

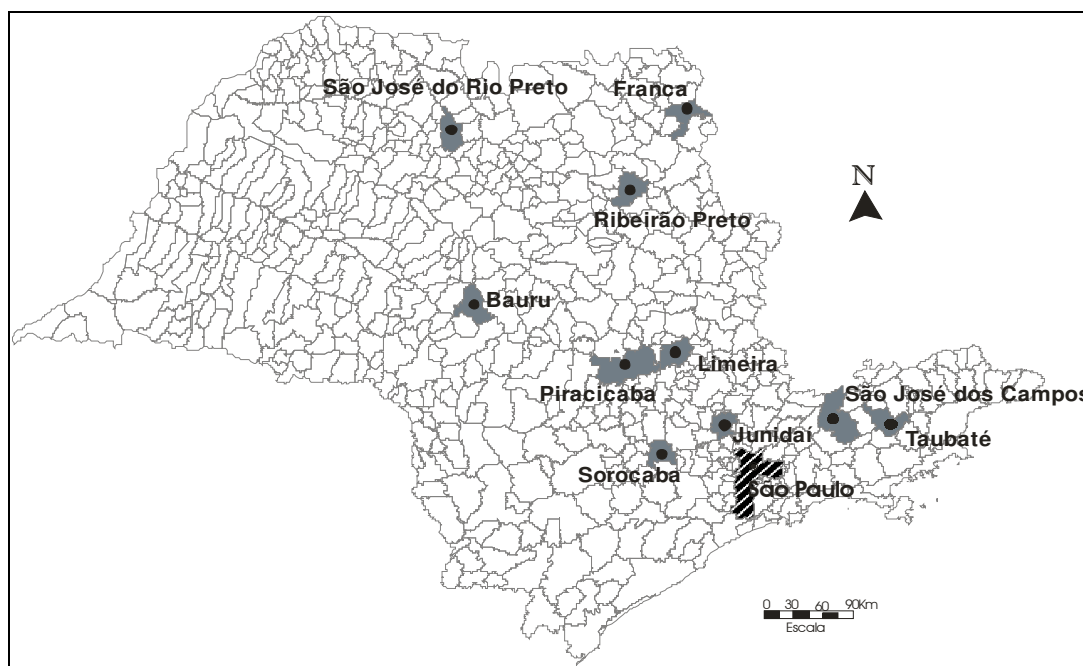


capital e para o capital”. Reproduzindo assim, o crescimento econômico e desigual, e não o crescimento social e eqüitativo.

Desta forma, as cidades médias paulistas apresentam um elevado crescimento nas últimas décadas, o que tem trazido vantagens econômicas e políticas, mas, no entanto, acentua-se as desigualdades e diferenças sociais, comuns aos grandes centros urbanos. Assim, é preciso analisar a qualidade com que vem ocorrendo o crescimento das cidades médias, para além das vantagens econômicas, mas considerando também a questão social e ambiental.

#### 4.2. Estudo das Cidades Médias entre 200 e 500 mil Habitantes

**Figura 2 – Mapa da Localização dos municípios com população entre 200 e 500 mil habitantes no Estado de São Paulo**



Elaborado por REANI, T. R.

Existem 10 municípios, no Estado de São Paulo, com população entre 200 a 500 mil habitantes. São eles: São José dos Campos, Taubaté, Limeira, Sorocaba, **Jundiaí**, Piracicaba, Bauru, Ribeirão Preto, Franca (localizados nas mesoregiões próximas à capital, ou localizados a nordeste do Estado) e São José do Rio Preto, que se localiza a oeste do estado (IPEA et al, 2002).

Para o melhor entendimento do fenômeno da produção de periferias, nas cidades médias paulistas, foi estabelecido o estudo das cidades de porte médio, entre 200 e 500 mil habitantes. Buscou-se levantar dados sociais, econômicos,

ambientais e políticos, junto ao SEADE e PNUD, podendo assim, ser evidenciado a qualidade do crescimento dessas cidades. Entre estas cidades podemos destacar Jundiaí, objeto empírico desta pesquisa, e assim, ter o melhor entendimento desse fenômeno no município, comparado aos demais municípios de mesmo porte.

➤ **DEMOGRAFIA**

**Tabela 3 - Crescimento da População de 1950 a 2000**

<b>Localidade</b>	<b>1950</b>	<b>1960</b>	<b>1970</b>	<b>1980</b>	<b>1991</b>	<b>2000</b>
São José dos Campos	44.804	76.994	146.612	285.587	439.231	537.899
Taubaté	52.997	77.307	109.735	168.722	205.840	243.725
Sorocaba	93.928	136.271	174.323	268.396	376.513	493.412
<b>Jundiaí</b>	<b>69.165</b>	<b>117.932</b>	<b>167.772</b>	<b>258.328</b>	<b>288.228</b>	<b>322.463</b>
Limeira	46.281	59.824	90.147	149.798	206.456	248.208
Piracicaba	87.835	115.403	151.555	213.343	282.492	327.805
Ribeirão Preto	92.160	145.267	211.330	316.918	434.142	504.250
Bauru	65.452	92.099	131.101	185.683	259.504	315.266
São José do Rio Preto	65.852	82.119	121.183	187.403	281.663	357.052
Franca	53.485	66.702	92.863	147.962	231.334	286.828

Elaborado por REANI, R. T. (Fonte: SEADE, 2007)

A tabela 3 mostra a população total existente nos municípios de porte médio entre 200 e 500 mil habitantes, observa-se um elevado crescimento populacional nos municípios de Sorocaba, Jundiaí, Piracicaba e Ribeirão Preto a partir da década de 1960, enquanto os demais, São José dos Campos, Taubaté, Bauru e São José do Rio Preto, apresentam maior crescimento na década de 1970, exceto Franca e Limeira que vão apresentar maior crescimento populacional a partir da década de 1980. Assim, embora a explosão do crescimento populacional ocorra em diferentes épocas, é na década de 1980 que se consolida o crescimento nessas cidades, justamente quando é criado o II PND e se inicia o processo de desconcentração industrial em São Paulo.

**Tabela 4 – Área, Densidade Demográfica, Grau de Urbanização e Saldo Migratório das Cidades Médias**

Localidade	Área Atual (Km <sup>2</sup> )	Densidade Demográfica (Hab/km <sup>2</sup> )				Grau de Urbanização (Em %)				Taxa Geométrica de Crescimento Anual da População (Em % a.a.)			Saldo Migratório Anual	
		1980	1991	2000	2005	1980	1991	2000	2005	1980 - 1991	1991- 2000	2000- 2006	1991	2000
São José dos Campos	1142	250	384	471	519	96,3	96,2	98,7	98,9	3,99	2,29	1,90	5.407	3.474
Taubaté	609	277	338	400	433	95,3	95,5	94,1	94,6	1,82	1,90	1,60	-326	1.298
Sorocaba	443	277	338	400	433	98,5	98,7	98,6	98,8	3,12	3,02	2,55	3.720	7.058
<b>Jundiaí</b>	<b>450</b>	<b>574</b>	<b>640</b>	<b>717</b>	<b>769</b>	<b>85,7</b>	<b>91,9</b>	<b>92,8</b>	<b>93,9</b>	<b>1,00</b>	<b>1,28</b>	<b>1,34</b>	<b>-2.307</b>	<b>487</b>
Limeira	579	258	356	429	469	91,5	85,7	95,7	96,4	2,96	2,09	1,73	1.797	1.780
Piracicaba	1353	146	191	242	263	92,3	95,1	96,4	97,0	2,58	1,90	1,61	2.026	2.205
Ribeirão Preto	642	302	408	785	847	96,8	97,7	99,5	99,6	2,90	1,83	1,48	4.078	3.421
Bauru	674	275	385	468	509	96,8	97,9	98,2	98,5	3,09	2,19	1,65	3.221	3.014
São José do Rio Preto	438	325	486	816	907	94,9	97,0	94,0	95,4	3,77	2,78	2,07	5.015	5.597
Franca	571	259	405	502	559	96,7	97,7	98,0	98,4	4,14	2,43	2,13	3.645	2.239

Elaborado por REANI, R. T. (Fonte: SEADE, 2007)

Através da análise da densidade demográfica, observa-se que os municípios: Jundiaí, Ribeirão Preto e São José do Rio Preto – apresentam maior densidade demográfica, Ribeirão Preto e São José do Rio Preto mais que duplicam sua densidade demográfica em 20 anos (1980 a 2000). Jundiaí apresenta alta densidade demográfica que vem desde a década de 1980, sendo a cidade de maior densidade demográfica nesse período. Isso se deve ao município apresentar menor área, sendo que desta, grande parte, é área de proteção ambiental, e também, pela sua proximidade a região metropolitana de São Paulo, atraindo assim, a população que procura melhor qualidade de vida nas cidades do interior.

Referente ao grau de urbanização, Jundiaí é o município que apresenta menor urbanização, nas diferentes décadas analisadas, embora seja um grau bastante elevado, 93,9% (em 2005), comparado ao resto do estado e do país. O município apresenta áreas de agricultura familiar, com plantação de hortaliças e frutas, com destaque a uva, tradicional no município, com a produção de vinho, e também, a maior produção uva de mesa do país. Jundiaí, ainda guarda remanescentes da sua produção agrária familiar, no entanto, esta cada vez mais vem perdendo espaço devido a concorrência com os grandes produtores e monoculturas, diminuindo assim, a produção rural, e transformando terras de uso rural em uso residencial. Assim, a taxa de urbanização é menor no município, porque há várias residências, de pessoas que trabalham na área urbana, e moram na área rural.

A taxa de crescimento anual da população, também, é menor em Jundiaí, do que nas demais cidades médias do estado analisadas, mas essa tem crescido nas últimas décadas em Jundiaí, enquanto que em todas as outras cidades essa taxa está decrescendo. O que pode ser evidenciado, também, pela análise do saldo migratório, que chegou a ser negativo no município em 1991 e depois voltou a crescer em 2000. Esse fato ocorre pelo maior crescimento populacional no Município de Jundiaí ter acontecido nas décadas de 1950 a 1970, quando são instaladas indústrias de base em seu território, sendo amenizado nas últimas décadas, e também, por possuir uma legislação urbanística mais rígida (Plano Diretor aprovado 1981). Assim, a população de menor renda passa a viver nos municípios vizinhos, que apresentam maior crescimento populacional que Jundiaí nesse período. No entanto, devido as suas características como localização privilegiada, áreas verdes e boa qualidade de vida, que o município de Jundiaí possui, têm atraído muitos moradores, principalmente da Região Metropolitana de São Paulo, o que pode ser evidenciado pelo grande número de condomínios fechados de média e alta classe, e novos loteamentos legais e ilegais que tem surgido na cidade nesses últimos anos.

O Ipea et al. no estudo das redes urbanas regionais coloca que esse acelerado crescimento e urbanização das cidades médias traz mudanças na sua estrutura e dinâmica interna, tendo também, várias conseqüências negativas. Sendo que esse fenômeno não ocorre somente em Jundiaí, mas em várias cidades também. Segundo o Ipea et al (2002: 114),

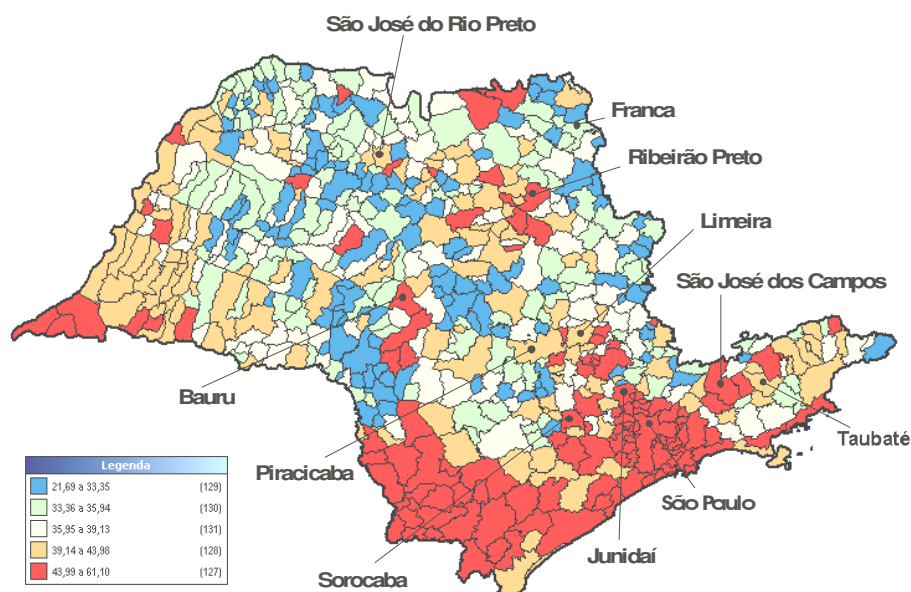
Com a interiorização do desenvolvimento, o padrão de urbanização e, conseqüentemente, as realidades territoriais do interior tornaram-se mais complexas, engendrando formações espaciais que refletem o caráter contraditório do dinamismo econômico. A estruturação e a ampliação de um mercado imobiliário articulado e organizado em suas diversas etapas de reprodução do capital mercantil (parcelamento, construção, incorporação, financiamento e vendas) favoreceram o aumento do processo e a verticalização das cidades. Beneficiaram, também, o surgimento de condomínios fechados horizontais para a classe média e de bairros periféricos sem infra-estrutura urbana e favelas em quase todas as cidades do interior, independentemente de seu porte de tamanho. Essas são expressões visíveis desse padrão contraditório de urbanização.

Segundo reportagem do jornal local: “Bom Dia”, em 03 de setembro de 2006, o município de Jundiaí, conforme o título da reportagem: “recebe 28 empreendimentos de médio e alto padrão em um período de 18 meses, volume considerado alto – Loteamentos Fechados movimentam R\$ 200 milhões”. De acordo com José Roberto Orlando (presidente da Proempi – Associação das Empresas e Profissionais do Setor Imobiliário) o retorno desse total de investimentos chega a

R\$ 700 milhões para os empreendedores. Dos 28 loteamentos fechados, estão sendo produzido 7.000 lotes, sendo que 50% já foram vendidos, e esperava-se que até o final do ano (2006) todos já tivessem sido comercializados. Segundo o Presidente da Proempi, o sucesso dos empreendimentos se deve: “ao saturamento desse mercado em São Paulo e a alguns diferenciais que Jundiaí oferece: a proximidade com São Paulo, a segurança e a área verde da cidade, estão entre esses diferenciais”. Os paulistanos representam 60% das vendas, sendo bastante procurado, também, pelos jundiaenses. Segundo o presidente da Poempi, este mercado está em grande aquecimento (Jornal Bom Dia, 03/09/2006). A reportagem somente apresenta os pontos positivos desses empreendimentos em Jundiaí, como geração de emprego e “desenvolvimento”, e não traz os aspectos negativos, como o fechamento de vias, a diminuição das áreas verdes - ao acesso de todos, o aumento das desigualdades e segregação sócio-espacial.

O crescimento da intensidade da pobreza, também, tem se elevado nas cidades médias, conforme o PNUD (2000). Jundiaí, São José dos Campos, Sorocaba, Bauru e Ribeirão Preto, metade das cidades analisadas apresentaram elevada taxa de intensidade de pobreza no ano de 2000. Enquanto que Taubaté, Piracicaba, Limeira, São José do Rio Preto e Franca, a outra metade, apresentam taxa menor, mas também, bastante elevada comparada com o restante do estado. Conforme podemos visualizar no mapa 3, entre as 5 faixas de intensidades de pobreza, as cidades aqui analisadas, ficam entre as duas últimas faixas que representam maior intensidade de pobreza.

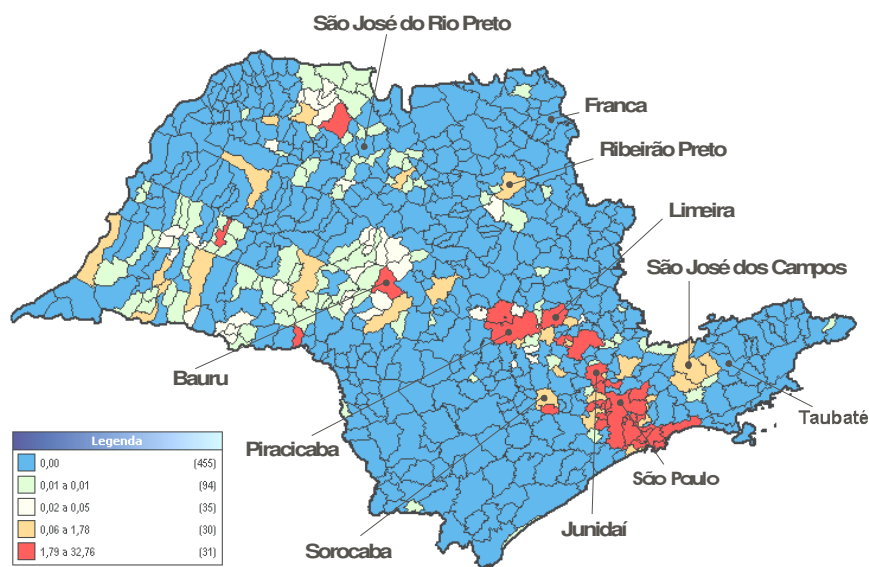
**Figura 3 – Mapa da Intensidade da Pobreza no Estado de São Paulo**



Fonte: PNUD, 2000 - Modificado por REANI, R. T.

O Crescimento de pessoas vivendo em moradias consideradas impróprias, também, tem aumentado nessas cidades. De acordo com o PNUD (2000), das 645 cidades existentes no Estado de São Paulo, 31 apresentam pessoas vivendo em domicílios subnormais, entre estas estão Jundiaí, Bauru, Piracicaba, Limeira e São José do Rio Preto, ou seja, metade das cidades analisadas. As cidades: São José dos Campos, Sorocaba, Ribeirão Preto, - apresentam índice pouco menor, enquanto Taubaté, Franca e São José do Rio Preto, apresentam zero percentual de pessoas vivendo em moradias subnormais. Assim, das 10 cidades analisadas, apenas 3 apresentam dado positivo em relação a condições de moradia.

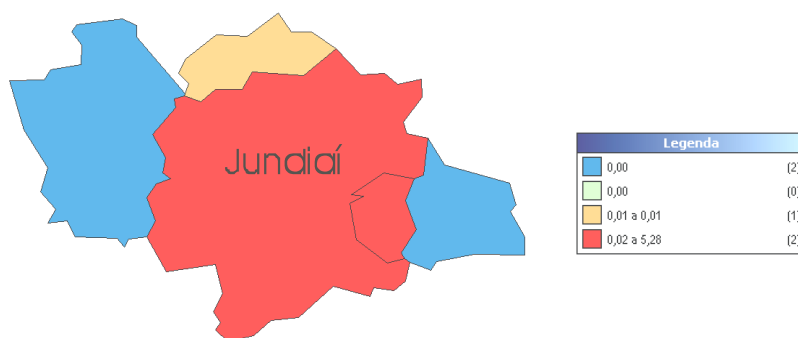
**Figura 4 – Mapa do Percentual de Pessoas que Vivem em Domicílios Subnormais Municípios no Estado de São Paulo**



**Fonte: PNUD, 2000 - Modificado por REANI, R. T.**

Analisando melhor o Município de Jundiaí, objeto empírico deste trabalho, pode-se observar que este concentra, grande quantidade de moradias em condições subnormais, comparado com as demais cidades do Estado e também, com as cidades do seu entorno.

**Figura 5 - Percentual de pessoas que vivem em domicílios subnormais nos Municípios da Microregião de Jundiaí**



Fonte: PNUD, 2000 - Modificado por REANI, R. T.

Desta forma, os mapas acima trazem dados que mostram a baixa qualidade do crescimento das cidades médias, pois embora haja um crescimento econômico e populacional, favorecendo dinamismo das cidades, há, também, um acentuado crescimento da pobreza e das desigualdades, mostrando que o desenvolvimento dessas cidades, também, possui um lado negativo.

**Tabela 5 - Condições de Vida**

Localidade	IDHM			IDHM - Ranking dos municípios		
	1980	1991	2000	1980	1991	2000
São José dos Campos	0,751	0,805	0,849	15	9	11
Taubaté	0,746	0,797	0,837	22	13	21
Sorocaba	0,736	0,777	0,828	53	40	38
<b>Jundiaí</b>	<b>0,736</b>	<b>0,807</b>	<b>0,857</b>	<b>51</b>	<b>7</b>	<b>4</b>
Piracicaba	0,739	0,789	0,836	42	20	22
Ribeirão Preto	0,763	0,822	0,855	2	4	6
Bauru	0,743	0,791	0,825	29	16	47
São José do Rio Preto	0,742	0,792	0,834	34	15	25
Franca	0,752	0,783	0,820	13	30	59
Limeira	0,726	0,764	0,814	94	70	90

Elaborado por REANI, R. T. (Fonte: SEADE, 2007)

Todos os municípios analisados apresentam alto índice de desenvolvimento humano, possuindo IDHM<sup>2</sup> superior a 0,800, sendo que o Município de Jundiaí,

<sup>2</sup> Índice de Desenvolvimento Humano Municipal - IDHM - Indicador que focaliza o município como unidade de análise, a partir das dimensões de longevidade, educação e renda, que participam com pesos iguais na sua determinação, segundo a fórmula:  $IDHM = \frac{\text{Índice de Longevidade} + \text{Índice de Educação} + \text{Índice de Renda}}{3}$ . Em relação à Longevidade, o índice utiliza a esperança de vida ao nascer (número médio de anos que as pessoas viveriam a partir do nascimento). No aspecto educação, considera o número médio dos anos de estudo (razão entre o número médio de anos de estudo da população de 25 anos e mais, sobre o total das pessoas de 25 anos e mais) e a taxa de analfabetismo (percentual das pessoas com 15 anos e mais, incapazes de ler ou escrever um bilhete simples). Em relação à renda, considera a renda familiar per capita (razão entre a soma da renda pessoal de todos os familiares e o número total de indivíduos na unidade familiar). Todos os indicadores são obtidos a partir do Censo Demográfico do IBGE. O IDHM se situa entre 0 (zero) e 1 (um), os valores mais altos indicando níveis superiores de desenvolvimento humano. Para referência, segundo classificação do PNUD, os valores distribuem-se em 3 categorias:

apresenta o maior índice entre as cidades médias analisadas, ocupando o 4º lugar no Ranking dos Municípios Paulistas, entre os 645 municípios existentes no Estado de São Paulo. No entanto, o uso do IDHM, tem suas limitações, pois não mede as desigualdades existentes, e sim, a média geral da população, assim, o IDHM ressalta a melhor condição de vida nas cidades médias analisadas, embora esta, não esteja ao acesso de todos.

➤ **HABITAÇÃO**

**Tabela 6 – Habitação Precária em 2003**

<b>Localidade</b>	<b>Número de Cortiços</b>	<b>Existência de Favelas</b>	<b>Número de Áreas de Risco Ocupadas por Moradias</b>
São José dos Campos	não possui	Sim	10
Taubaté	não possui	Não	não possui
Sorocaba	não possui	Sim	não possui
<b>Jundiaí</b>	<b>20</b>	<b>Sim</b>	<b>7</b>
Limeira	3	Não	8
Piracicaba	não possui	Sim	Dado não disponível
Ribeirão Preto	não possui	Sim	2
Bauru	não possui	Sim	8
São José do Rio Preto	4	Sim	1
Franca	dado não disponível	Não	4

Elaborado por REANI, R. T. (Fonte: SEADE, 2007)

A tabela 6 traz dados sobre a habitação precária nas cidades médias entre 200 e 500 mil habitantes. Das 10 cidades analisadas, apenas 3 apresentam cortiços, uma não disponibilizou esse dado (Franca), e as outras 6 não possuem cortiços em seu território no ano de 2003. Jundiaí, é uma das cidades que apresenta cortiços, existindo 20 cortiços na cidade, 3 no município de Limeira e 4 em Piracicaba. Comparado com as demais cidades analisadas, Jundiaí apresenta um número bastante elevado de cortiços em seu território, o que evidencia o problema da moradia para população de baixa renda na cidade. Em relação a existência de favelas, 70% das cidades analisadas apresentam favelas, com exceção de Limeira, Taubaté e Franca.

---

Baixo desenvolvimento humano, quando o IDHM for menor que 0,500;

Médio desenvolvimento humano, para valores entre 0,500 e 0,800;

Alto desenvolvimento humano, quando o índice for superior a 0,800.

(Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE. Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento – PNUD. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada – IPEA. Fundação João Pinheiro – FJP.) – (SEADE, 2007)



A maioria das cidades possuem áreas de risco ocupadas por moradias, com exceção de Taubaté e Sorocaba, e Piracicaba que não disponibilizaram dado, o Município de Jundiaí apresenta 7 áreas de riscos ocupadas por moradias, um número bastante elevado.

Assim, é possível ver que as cidades médias apresentam moradias precárias em seu território, muitas dessas moradias se encontram em áreas de risco, isto caracteriza a qualidade com que se dá o processo de crescimento das cidades médias paulistas, quase sempre esse ocorre através da produção de periferias, onde para população de menor renda cabe a ocupação de cortiços, favelas e áreas de risco, sem a menor qualidade de vida e ambiental.

**Tabela 7 – Despesas x Produção de Habitação**

	Localidade	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	Soma Total
Total de Despesas Municipais - Habitação e Urbanismo (Em Reais 2006)	S. J. dos Campos	49.343.993	67.094.895	66.257.178	30.653.040	37.594.232	76.228.589	68.664.020	55.943.695	55.872.609	45.130.946	47.022.779	599.805.976
	Taubaté	16.197.672	22.996.605	19.564.905	15.166.467	21.531.443	22.092.009	24.934.021	23.814.857	...	...	25.262.982	191.560.961
	Sorocaba	100.380.730	105.787.787	102.085.097	81.143.147	36.851.342	36.622.087	33.783.473	29.079.883	34.490.938	33.520.999	37.205.911	630.951.394
	<b>Jundiaí</b>	<b>62.487.517</b>	<b>69.227.622</b>	<b>45.747.013</b>	<b>54.593.003</b>	<b>57.746.325</b>	<b>73.298.191</b>	<b>73.903.621</b>	<b>58.548.856</b>	<b>82.183.227</b>	<b>79.100.479</b>	<b>87.188.117</b>	<b>744.023.971</b>
	Limeira	39.906.000	24.211.910	33.637.364	19.347.475	71.842.916	53.223.299	39.390.692	46.347.274	45.287.034	29.727.555	32.236.533	435.158.052
	Piracicaba	24.619.884	27.220.504	28.875.982	25.702.073	56.076.108	64.335.985	65.804.462	25.408.460	22.752.777	22.901.946	27.645.378	391.343.559
	Ribeirão Preto	11.215.836	6.830.187	13.563.517	23.644.429	...	19.318.814	...	21.100.775	36.883.810	16.802.769	73.285.010	222.645.147
	Bauru	27.777.537	26.323.446	34.082.462	25.758.044	24.325.800	32.058.250	35.972.015	24.184.002	...	...	18.082.271	248.563.827
	S. J. do Rio Preto	22.051.091	57.835.708	29.763.254	23.320.044	38.170.393	40.763.700	45.105.442	38.018.719	37.914.683	31.392.256	36.775.813	401.111.103
	Franca	40.434.531	36.548.706	33.272.127	33.810.497	33.955.227	39.086.556	37.752.634	37.991.025	23.617.429	23.592.731	23.006.232	363.067.695
Unidades Habitacionais Entregues à População	S. J. dos Campos	-	-	-	-	-	-	1041	337	91	-	82	1.551
	Taubaté	-	-	-	500	-	-	-	160	960	262	80	1.962
	Sorocaba	-	-	-	-	401	-	56	515	928	-	-	1.900
	<b>Jundiaí</b>	<b>40</b>	-	-	-	-	<b>736</b>	-	-	<b>50</b>	-	-	<b>826</b>
	Limeira	2243	-	1088	106	-	-	-	-	1200	-	-	4.637
	Piracicaba	-	-	-	-	-	-	-	500	-	-	-	500
	Ribeirão Preto	-	-	-	-	288	-	64	-	-	-	-	352
	Bauru	-	-	-	-	-	-	-	448	-	-	-	448
	S. J. do Rio Preto	404	-	1102	256	320	-	61	64	847	-	-	3.054
	Franca	-	-	-	304	320	-	-	64	-	-	-	688

(...) Dados não disponíveis

( - ) Fenômeno inexistente

Elaborado por REANI, R. T. (Fonte: SEADE, 2007)

Com base na tabela 7, observamos que muitas foram às despesas com habitação e urbanismo, mas pouca habitação para população de baixa renda se produziu ao longo da década de 1990 nas cidades médias aqui estudadas.

Pode-se observar através da tabela que as cidades que menos investiram em habitação, produziram mais moradias do que Jundiaí, que investiu mais. Durante o período analisado o Município foi o que mais teve despesas com habitação e urbanismo, e foi o que menos produziu. Taubaté que teve despesas com habitação e urbanismo três vezes menor que Jundiaí, produziu mais que o dobro de unidades habitacionais que Jundiaí.

**Tabela 8 – Número de Domicílios Urbanos e Rurais**

Localidade	Número de Domicílios Urbanos		Número de Domicílios Rurais	
	1991	2000	1991	2000
São José dos Campos	105.382	145.334	3.952	1.813
Taubaté	48.999	63.650	2.319	3.826
Sorocaba	96.800	137.419	1.198	1.793
<b>Jundiaí</b>	<b>71.812</b>	<b>87.605</b>	<b>5.459</b>	<b>6.187</b>
Limeira	45.342	66.764	7.336	3.130
Piracicaba	70.325	90.395	3.297	3.326
Ribeirão Preto	112.800	146.190	2.463	549
Bauru	68.734	90.798	2.594	3.444
São José do Rio Preto	76.481	103.360	2.430	6.501
Franca	58.498	79.753	1.396	1.608

Elaborado por REANI, R. T. (Fonte: SEADE, 2007)

A tabela 8 mostra os domicílios existentes na área urbana e rural dos municípios aqui estudados. Todos apresentaram crescimento no número de domicílios urbanos. Em relação ao aumento de domicílios rurais, 70 % dos municípios apresentaram aumento, enquanto que Ribeirão Preto, Piracicaba e Limeira apresentaram uma diminuição no número de domicílios rurais. O Município de Jundiaí e São José do Rio Preto apresentam a existência de um grande número de domicílios rurais, mais do que o dobro do que as outras cidades.

O crescimento das cidades médias, se dá pela expansão do perímetro urbano. Conforme ocorre o crescimento da cidade, surgem novas áreas urbanas em meio ao rural, muitas vezes esse crescimento não é planejado, e assim, o município perde área rural para área urbana. Essas áreas rurais além do uso agrícola, de baixa densidade, são áreas verdes e de proteção ambiental, com densa rede hidrográfica, que deveriam ser utilizadas de forma ordenada de modo a trazer o menor dano possível ao meio ambiente. Desta maneira, esses domicílios que

surtem na área rural têm características urbanas, ocupados pela população que trabalha na cidade, no entanto, por estarem em área rural não possuem infraestrutura e pagam imposto ao INCRA, mesmo sem ser uma moradia de produção rural.

É na zona rural, que principalmente, ocorre a produção de periferias. A população de menor renda sem ter como pagar pela terra urbana e infra-estruturas, passa a ocupar áreas onde o preço do solo é mais acessível economicamente. A população de maior poder aquisitivo, também procuram essas áreas para morar ou como chácaras de lazer de final de semana, atraídos pela paisagem natural e bucólica do meio rural. Muitas vezes essas ocupações ocorrem através de loteamentos irregulares e clandestinos sem aprovação ou conhecimento do poder público, trazendo danos ao meio ambiente.

**Tabela 9 – Loteamentos Urbanos em Área Rural no ano de 1999**

<b>Localidade</b>	<b>Existência de Ocupação Urbana em Área Rural</b>	<b>Existência de Loteamentos Urbanos sem Aprovação em Área Rural</b>	<b>Número de Loteamentos Urbanos sem Aprovação em Área Rural</b>	<b>Existência de Loteamentos Urbanos Aprovados por Lei Especial em Área Rural</b>	<b>Número de Loteamentos Urbanos Aprovados por Lei Especial em Área Rural</b>
Franca	Sim	Sim	26	Não	-----
<b>Jundiaí</b>	<b>Sim</b>	<b>Sim</b>	<b>46</b>	<b>Sim</b>	<b>11</b>
Limeira	Sim	Sim	...	Não	-----
Ribeirão Preto	Sim	Sim	2	Não	-----
São José do Rio Preto	Sim	Sim	100	Não	-----
Sorocaba	Sim	Sim	3	Sim	3
São José dos Campos	Sim	Sim	141	Não	-----
Taubaté	N.R.	N.R.	N.R.	N.R.	N.R.
Piracicaba	N.R.	N.R.	N.R.	N.R.	N.R.
Bauru	N.R.	N.R.	N.R.	N.R.	N.R.

(...) Dados não disponíveis

(-) Fenômeno inexistente

(NR) O município não respondeu à pesquisa

**Elaborado por REANI, R. T. (Fonte: SEADE, 2007)**

A tabela 9 traz dados de 1999, anterior ao Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01), e do mesmo ano que a revisão da Lei 6.766/79 (Lei 9.785/99), leis que trazem novas diretrizes e instrumentos para regularização fundiária. A tabela mostra a existência de loteamentos irregulares, ou seja, sem aprovação, em área rural.

Dos municípios analisados, 3 deles não responderam à pesquisa (SEADE, 2007), dos 7 restantes, todos, 100% apresentam loteamentos irregulares em área rural. Os Municípios de São José do Rio Preto e São José dos Campos, são os que apresentam maior número de loteamentos irregulares em área rural, 100 e 141

respectivamente, o município de Jundiaí na época da pesquisa apresentou 46 loteamentos irregulares. No entanto, hoje se tem o conhecimento de 359 loteamentos irregulares no município, sendo que a maioria se encontra em área rural. Conforme a tabela o município foi um dos únicos e o que mais aprovou, por leis especiais, loteamentos irregulares em área rural.

Assim, esses dados evidenciam a produção de periferias nas cidades médias paulistas, pela proliferação dos loteamentos irregulares, principalmente, nas áreas rurais, onde estão a maioria das áreas verdes de proteção ambiental e áreas de preservação permanente do município, o que mostra que o crescimento das cidades médias tem se dado de forma agressiva e prejudicial ao meio ambiente.

### ➤ INFRA-ESTRUTURA

**Tabela 10 – Qualidade dos Domicílios**

Localidade	Domicílios com Espaço Suficiente (Em %) 2000	Domicílios com Infra-estrutura Interna Urbana Adequada (Em %) - 2000
<i>Total do Estado de São Paulo</i>	83,16	89,29
São José dos Campos	86,74	92,69
Taubaté	88,81	95,47
Sorocaba	82,13	96,59
<b>Jundiaí</b>	<b>85,51</b>	<b>95,04</b>
Limeira	88,23	98,2
Piracicaba	89,63	97,04
Ribeirão Preto	91,07	96,16
Bauru	91,28	96,63
São José do Rio Preto	91,71	95,48
Franca	87,97	98,47

Elaborado por Regina Tortorella Reani (Fonte: SEADE, 2007)

**Tabela 11 – Nível de Atendimento de Infra-estrutura**

Localidade	Abastecimento de Água Nível de Atendimento (Em %)		Esgoto Nível de Atendimento (Em %)		Coleta de Lixo Nível de Atendimento (Em %)	
	1991	2000	1991	2000	1991	2000
São José dos Campos	95,7	96,09	87,45	90,21	98,41	99,27
Taubaté	95,8	98,36	86,05	94,36	97,15	99,53
Sorocaba	98,47	99,31	94,9	95,94	97,73	99,49
<b>Jundiaí</b>	<b>96,12</b>	<b>97,27</b>	<b>89,05</b>	<b>95,08</b>	<b>98,23</b>	<b>99,72</b>
Limeira	99,47	99,23	98,47	98,12	98,58	99,56
Piracicaba	98,01	99,38	93,27	96,85	96,9	99,57
Ribeirão Preto	99,09	98,05	95,05	95,77	97,15	99,35
Bauru	97,92	98,9	89,95	96,61	86,08	98,68
São José do Rio Preto	99,1	96,6	95,11	98,83	98,83	99,68
Franca	99,32	99,54	97,06	99,03	98,92	99,8

Elaborado por Regina Tortorella Reani (Fonte: SEADE, 2007)

As tabelas 10 e 11, trazem dados que mostram a qualidade da ocupação urbana nos municípios analisados. Com relação a existência de domicílios com espaço suficiente, em todas as cidades, podemos ver um índice superior a 80%, sendo que em Ribeirão Preto, chega a 91,07. Apenas Sorocaba está abaixo da média do Estado de São Paulo. No que se refere a infra-estrutura urbana adequada, todos os municípios apresentam, índice superior a 90%, estando acima da média do Estado. No município de Jundiaí, 15% das moradias não têm espaço suficiente, 5% da população não têm acesso à infra-estrutura adequada. Em relação ao acesso, a abastecimento de água, esgoto sanitário e coleta de lixo, os índices são bastante elevados, acima de 90%. O acesso a rede de esgoto, apresenta menores índices em todas as cidades, o que pode gerar danos ao meio ambiente, através da poluição dos cursos d'água.

Assim, no que se refere a cidade legal os índices de infra-estrutura urbana são bastante elevados, favorecendo a melhor qualidade de vida. Cabe analisar esses dados na cidade informal, onde se sabe, que a infra-estrutura é precária, a maioria das casas não tem acesso água encanada, esgotamento sanitário e coleta de lixo, e no que se refere ao espaço dos domicílios, esse é bem pequeno, quase sempre insuficiente, onde mais de uma família ocupa o mesmo domicílio.

Nas periferias produzidas em área rural, por serem afastadas, não há infra-estrutura adequada, independente do padrão de moradia. Existindo poços de captação de água e fossas rudimentares, podendo gerar a poluição de mananciais e cursos d'água, a coleta de lixo não é feita de forma correta, e os resíduos produzido são jogados em terrenos e córregos, poluindo e degradando o meio ambiente.

➤ **POLÍTICA URBANA**

**Tabela 12 – Legislação Urbanística e Ambiental Existente em 1999**

Localidade	Plano Diretor	Lei de Zoneamento	Lei de Parcelamento	Existência Política Habitacional	Zona de Especial Interesse Social	Zoneamento Especial de Interesse Ambiental	Leis Específicas para Proteção ou Controle Ambiental
Bauru	Sim	Sim	N.R.	N.R.	N.R.	.....	Sim
Franca	Sim	Sim	Sim	Não	N.R.	Não	Sim
<b>Jundiaí</b>	<b>Sim</b>	<b>Sim</b>	<b>Sim</b>	<b>Não</b>	<b>Não</b>	<b>Sim</b>	<b>Sim</b>
Limeira	Sim	Sim	Sim	Não	Não	Sim	Sim
Piracicaba	Sim	Sim	Sim	Sim	N.R.	Não	Sim
Ribeirão Preto	Sim	Não	Sim	Sim	Não	Não	Sim
São José do Rio Preto	Sim	Sim	Sim	Sim	Não	Não	Não
São José do Campos	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
Taubaté	Sim	Sim	Sim	Sim	N.R.	N.R.	N.R.
Sorocaba	Não	Sim	Sim	Não	Não	Não	Sim

(...) Dados não disponíveis

(-) Fenômeno inexistente

(NR) O município não respondeu à pesquisa

**Elaborado por REANI, R. T. (Fonte: SEADE, 2007)**

A tabela 12 traz dados de 1999, provavelmente houve mudanças na política urbana dessas cidades, principalmente, após a promulgação do Estatuto da Cidade em 2001. A análise dos dados aqui levantados, poderá fornecer uma visão parcial das preocupações do poder público com o planejamento e ordenação das cidades. Assim, com exceção de Sorocaba todas as cidades possuíam Plano Diretor em 1999. Quanto a lei de zoneamento, todas as cidades possuem esta lei, exceto Ribeirão Preto. Todos os municípios possuem lei de parcelamento, com exceção de Taubaté que não respondeu a pesquisa realizada pelo Seade. Desta forma, quase todas as cidades, se preocuparam em estabelecer legislações urbanística, visando o melhor desenvolvimento do município.

O mesmo não acontece quanto ao estabelecimento de políticas habitacionais, pois apenas metade das cidades tem política habitacional em 1999, enquanto que a outra metade, incluindo Jundiaí, não a possui. Isso mostra que pouco se tem feito para garantir o acesso à moradia para população de baixa renda, o que explicaria a formação da “periferia pobre” na cidade. São José dos Campos é a única cidade que possui zoneamento de especial interesse social.

A legislação ambiental, no que se refere ao zoneamento de áreas de interesse ambiental, apenas 3 municípios, entre eles Jundiaí, possuem legislação específica. No entanto, os demais municípios, exceto São José do Rio Preto e Taubaté, que não responderam, possuem leis específicas para proteção ou controle ambiental. Assim, podemos observar certa preocupação por parte das

municipalidades com o meio ambiente, sendo esse fato de extrema importância para a garantia de um meio ambiente saudável e melhores condições de vida, para as presentes e futuras gerações.

Desta forma, as informações e dados aqui analisados contribuem para compreensão do processo de crescimento que as cidades médias vêm apresentando, e desta maneira, avaliar a qualidade com que esse processo ocorre, ou seja, de forma desigual e injusta, onde se vê um intenso crescimento da pobreza e da degradação ao meio ambiente. As cidades médias apresentam um grau de urbanização que até então só era visto nas metrópoles, sendo importante o seu estudo, para que não se reproduza o modelo excludente e desigual vivenciados nas metrópoles.

Conforme o Ipea et al. (2002),

A principal característica da recente urbanização paulista é a generalização de um padrão que expressa grande heterogeneidade espacial. Trata-se de uma urbanização excludente, em que a localização das atividades é determinada pela capacidade financeira, já que o solo urbano foi transformado em mercadoria e a renda fundiária tornou-se um dos mais importantes espaços de valorização do capital mercantil.

As cidades assim, são produzidas conforme o capital: o espaço reproduz as desigualdades existentes, sendo essencial, que sejam adotadas políticas urbanas para minimizar os impactos dessa urbanização excludente. No crescimento das cidades médias do interior do estado, nem todas se desenvolvem ao mesmo tempo, as que possuem melhor infra-estrutura, mais atraem os investimentos financeiros, enquanto as demais cidades ficam à margem deste processo.

Assim, as cidades que têm maiores possibilidades de inserção nesse novo processo, ou seja, aquelas que tenham ações que canalizem os recursos públicos para dotar o município de infra-estrutura sociais adequadas, que procurem formular e implementar políticas de desenvolvimento urbano, que contribuam para a elevação da qualidade de vida e garantam implantação de padrão ambiental, que preserve a natureza, juntamente com outras ações como, empenho político-administrativo são fundamentais para tornar o processo de desenvolvimento mais efetivo, sendo essencial, para atrair investimentos, na nova estratégia das atividades locais (Ipea et. al., 2002).

Para tanto, não se poderá esquecer da população de menor renda, a política urbana deverá ser orientada para reduzir o número de excluídos e marginalizados, procurar solucionar questões como habitação, infra-estrutura, segurança, desemprego e abastecimento.



Assim, com base nos dados levantados e no papel que as cidades médias vêm assumindo na rede urbana brasileira, a partir da reestruturação sócio-espacial que ocorre no país na década de 1980, podemos verificar que essas têm apresentado inúmeros problemas sociais, e também, ambientais. É necessário que se adotem políticas eficazes, com maior aplicação da legislação urbanística e ambiental, para que essas cidades cresçam com um planejamento urbano adequado, socialmente mais justo, proporcionando melhores condições de vida a população como um todo, sem comprometer o equilíbrio do meio ambiente. De forma, que não se reproduza o modelo de crescimento desigual e injusto adotado nas metrópoles, que hoje se encontram numa situação caótica, enfrentando problemas de tráfego, enchentes, abastecimento de água, saneamento, poluição, saúde pública, déficit habitacional, segregação, exclusão social, entre outros.

Como veremos no capítulo a seguir, a legislação urbanística e ambiental existente é bastante rica, e visam o melhor desenvolvimento das cidades. No entanto, o que se tem visto é um desrespeito as leis e a falta de aplicação destas. Hoje, no processo de expansão e crescimento das cidades médias observa-se que a legislação existente pouco tem atuado em relação a produção de periferias por loteamentos irregulares, levando a um padrão de crescimento espraiado, com a criação de inúmeros vazios urbanos e segregação social (devido aos condomínios fechados), com forte atuação do mercado imobiliário, e também, com vários danos ao meio ambiente, sendo que, essa produção de periferias ocorre principalmente na zona rural, em áreas de proteção ambiental e de proteção permanente.

## Capítulo 5 ANÁLISE DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA E AMBIENTAL

A legislação urbanística e ambiental tem grande importância no crescimento e expansão das cidades, estas vão estabelecer normas e diretrizes para o melhor planejamento urbano, visando a qualidade de vida e ambiental.

O planejamento urbano no Brasil, sempre foi pouco aplicado. A ação do Estado pouco se manifestou, enquanto se verificava a grande urbanização/industrialização que comandava a produção do espaço urbano. Sua ação deu-se sempre no sentido de intervir para ajustar a desordem, e não para suprimi-la (SCARLATO, 1995).

O Brasil possui uma legislação urbanística e ambiental bastante avançada, no entanto, essas muitas vezes não são aplicadas como deveriam. As cidades estão potencialmente instrumentalizadas técnica e juridicamente para ordenarem o uso do solo, de forma a proteger o meio ambiente. No entanto, como coloca Leonelli (2003: 37), “na prática atribuir usos e ocupações desejáveis ao solo urbano confronta diretamente com a propriedade da terra e o mercado imobiliário local e conseqüentemente com poder social, econômico e político de um dado território”. Assim, a aplicação das leis acaba encontrando diversas barreiras, se confrontando com o poder político e social. O Instituto Pólis (2005: 25), complementa, colocando que: “perpetua-se assim uma dinâmica altamente perversa sob o ponto de vista urbanístico – de um lado, áreas reguladas, são produzidos “vazios” e áreas subutilizadas; de outro, reproduz-se ao infinito a precariedade dos assentamentos populares. A despeito de sua aparente irracionalidade urbanística, esta dinâmica tem alta rentabilidade política”.

Dessa forma, a atuação na ilegalidade sem o respeito a legislação vigente apresenta uma certa funcionalidade e ordem para aqueles que vêm nessa ilegalidade forma de se beneficiar. Como coloca Maricato (2000: 123),

A ilegalidade é, portanto, funcional – para as relações políticas e arcaicas, para um mercado imobiliário restrito e especulativo, para a aplicação arbitrária da lei de acordo com a relação de favor. De pendendo do ponto de vista, no entanto, ele é muito disfuncional: para a sustentabilidade ambiental, para as relações democráticas e mais igualitárias, para a qualidade de vida urbana, para a ampliação da cidadania.

Assim, o planejamento urbano tem sua funcionalidade e sua disfuncionalidade, uma quando atende os interesses econômicos (do capital), e outra, quando atende aos interesses sociais e ambientais. Quando, na verdade, este deveria atender as necessidades do todo, e não das partes, mais favorecidas economicamente.

Observa-se a existência de uma abundante legislação urbanística e aparatos regulatórios que normatizam a produção do espaço urbano no Brasil – leis de zoneamento, parcelamento do solo, proteção de mananciais – e não é por falta destas que as cidades crescem de forma caótica. Segundo Maricato (2000: 147), “a ineficácia dessa legislação é, de fato, apenas aparente, pois, constitui um instrumento fundamental para o exercício arbitrário do poder além de favorecer pequenos interesses corporativos”, como a autora coloca: “a ocupação ilegal da terra urbana é não só permitida como faz parte do modelo de desenvolvimento urbano no Brasil”.

Rolnik (1997, apud Leonelli, 203:37), através de estudo realizado em São Paulo, complementa dizendo que “não se trata de desordem ou falta de plano, mas sim da formulação de um pacto territorial que preside o desenvolvimento da cidade há mais de 50 anos, impedindo-o de crescer com graça, justiça e beleza”. A autora demonstra por intermédio da base jurídica-urbanística que: “a ineficácia da legislação urbanística em regular a produção da cidade é a verdadeira fonte de seu sucesso político”.

Faremos aqui o levantamento das principais leis que regulam o uso do solo e o meio ambiente, que estão envolvidas com a problemática estudada: a produção de periferias pelo parcelamento irregular do solo.

A legislação urbanística refere-se ao conjunto de leis que ordenam o uso e ocupação do solo. Tal legislação é fundamental para a vida urbana, por normatizar construções e definir o que pode ser feito em cada terreno particular.

A legislação ambiental, visa a proteção e preservação do meio ambiente, buscando regularizar o seu uso, de modo a garantir o equilíbrio ambiental. Nas áreas urbanas, isto tem se tornado um importante desafio, uma vez que a urbanização ocorre de forma impactante, causando degradações e depredações ambientais.

As Leis Federais, Estaduais e Municipais são de extrema importância na administração e desenvolvimento da união, estados e município. Existindo uma hierarquia entre elas, uma lei municipal não pode se contrapor ao disposto pelo Estado que, por sua vez, deve obedecer ao que foi estabelecido pela União.

Assim, é essencial que essas leis sejam colocadas em práticas para o melhor desenvolvimento e expansão das cidades médias paulistas, que nos últimos anos tem apresentado um acelerado crescimento, que ocorre sem o planejamento urbano adequado, é necessário medidas para evitar o parcelamento irregular do solo e os danos sócio-ambientais que vem ocorrendo em conjunto com o crescimento dessas cidades.

### **5.1. Constituição Federal de 1988**

No Brasil devido ao crescimento das desigualdades sociais e as pressões populares por reforma urbana, principalmente, a partir do Seminário sobre Habitação e Reforma Urbana, realizado em 1963, o conceito da função social da propriedade passou a ser tratado com maior relevância.

Os agentes ligados ao movimento de Reforma Urbana eram associações técnico-corporativas, como os sindicatos de engenheiros e arquitetos, entidades de assessoria a movimentos populares, como a Fase, a Ansur e a Pólis, e entidades representativas de movimentos populares, além de representantes das alas progressistas da Igreja e o Partido Comunista. Conforme Ribeiro e Cardoso (1994: 87), as características básicas do movimento são:

- a) Diagnóstico centrado nas desigualdades e nos direitos sociais. Estabelece uma distinção entre ganhos lícitos e ilícitos na produção da cidade. A exclusão social e política das camadas populares é o eixo do discurso; b) O objetivo de intervenção é a propriedade privada da terra, o uso do solo urbano e a participação direta das camadas populares (e/ou sociedade civil) na gestão da cidade.

Como coloca Funes (2005), a maior conquista dos movimentos pela reforma urbana no processo constituinte dos anos 1980 foi a inserção dos artigos 182 e 183 na Constituição Federal de 1988, que tratam da política urbana.

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. § 1º - O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana. § 2º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor. § 3º - As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas

com prévia e justa indenização em dinheiro. § 4º - É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de: I - parcelamento ou edificação compulsórios; II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo; III - 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.

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. § 1º - O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º - Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez. § 3º - Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

O artigo 182 torna obrigatório Plano Diretor, aprovado pela Câmara, para cidades com mais de 20 mil habitantes, controlando assim o desenvolvimento e expansão urbana. O município passa a ter autonomia para legislar sobre assuntos de interesses locais (artigo 30). As desapropriações de imóveis urbanos passam a ser feitas mediante indenização. O artigo ainda prevê o parcelamento ou edificação compulsórios; imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressiva no tempo; desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública. No entanto, esses instrumentos são facultados ao poder municipal. O artigo 183 prevê o domínio de área urbana de até 250 m<sup>2</sup>, ocupada por cinco anos ininterruptamente, e coloca ainda, que os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

A Constituição Federal de 1988 trouxe a garantia do direito à propriedade e a função social desta. Trouxe, também, a figura da desapropriação por utilidade pública ou interesse social, embora mediante indenização, em seu artigo 5º, incisos XXII, XXIII e XXIV:

Art. 5º inciso XXII: É garantido o direito de propriedade.

Art. 5º inciso XXIII: A propriedade atenderá sua função social.

Art. 5º inciso XXIV: A lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos na Constituição.

A Constituição Federal de 1988, trouxe também, a figura da desapropriação por interesse social e garantia da posse em casos específicos. Assim, ficou clara a necessidade de se compatibilizar a função individual da propriedade com o atendimento a fins sociais (FUNES, 2005). Com relação a moradia, no Artigo 23 da

referida lei, está foi considerada matéria de competência corrente entre a União, os Estados e os Municípios:

Inciso IX: promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico.

Inciso X: combater as causas da pobreza e os fatores de marginalização, promovendo a integração social dos setores desfavorecidos

Em relação ao meio ambiente, a Constituição Federal de 1988, Artigo 23, coloca que é de competência da União, Estados e Municípios:

VII - preservar as florestas, a fauna e a flora;

VI - proteger o meio ambiente e combater a poluição em qualquer de suas formas;

O Artigo 225, é complementar na medida em que coloca como sendo importante o meio ambiente para proporcionar sadia qualidade de vida, sendo este direito de todos:

Art. 225. Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.

Desta forma, a Constituição Federal, atribui ao governo municipal o planejamento das cidades, de modo a proporcionar o direito à moradia, a função social da propriedade, bem como, um meio ambiente saudável para as presentes e futuras gerações.

A política urbana na Constituição Federal de 1988, atende algumas das metas pretendidas pelo movimento da reforma urbana, instituindo a função social da propriedade e dando maior autonomia aos Municípios, porém, deixa muitas outras metas de lado, principalmente, em relação a gestão participativa da cidade e pela falta de instrumentos de regulação urbanística, sendo que esses só serão atendidos mais tarde com o Estatuto da Cidade, em 2001.

## **5.2. Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/01) e Medida Provisória nº 2.220/01**

A Constituição Federal de 1988, não atende a todos os objetivos para um melhor planejamento, além de continuar produzindo efeitos favoráveis para os interesses dos agentes responsáveis pela especulação imobiliária e efeitos negativos para a promoção de uma reforma urbana. Após a promulgação da Constituição Federal de 1988, o Senador Pompeu de Souza apresentou o Projeto de Lei nº 5.788/90, visando a regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição

Federal. Foram realizados inúmeros debates, seminários e congressos e, após mais de 10 anos, a Lei nº 10.257/01 – Estatuto da Cidade -, foi aprovada no Senado sob liderança do Senador Mauro Miranda (FUNES, 2005). Como coloca Saule Jr (2001: 10),

Desde o início da década de 90 o projeto de lei federal de desenvolvimento urbano denominado Estatuto da Cidade, tem sido o marco referencial para a instituição, da lei que regulamenta o capítulo da política urbana da Constituição Brasileira. Durante esse período ocorreram vários processos de negociação (...), com a participação de diversos atores sociais como o Fórum Nacional de Reforma Urbana, instituições de classe como o IAB, os Governos Municipais e os agentes privados representantes do setor imobiliário e da construção civil como a CEBIC.

O Estatuto da Cidade incorpora conceitos, objetivos e diretrizes contidas na Agenda 21 e na Agenda Habitat, documentos resultantes de Conferências Mundiais promovidas pelas Nações Unidas na década de 90, tendo como princípio o desenvolvimento sustentável da cidade, garantindo um meio ambiente equilibrado e melhor qualidade de vida.

É importante ressaltar que o Estatuto da Cidade, teve seus instrumentos de política urbana regulamentados com base nas experiências de política urbana, habitacional e de regularização fundiária e de participação popular vivenciadas em diversas cidades brasileiras na década de 1990 (Saule Jr., 2001).

O Estatuto da Cidade, foi encarregado pela constituição de definir o que significa cumprir a função social da cidade e da propriedade urbana. Conforme Rolnik (2001:5), “a nova lei delega esta tarefa para os municípios, oferecendo para as cidades um conjunto inovador de instrumentos de intervenção sobre seus territórios, além de uma nova concepção de planejamento e gestão urbanos”. Como coloca Saule Jr. (2001:10),

O Estatuto da Cidade é uma lei inovadora que abre possibilidades para o desenvolvimento de uma política urbana com a aplicação de instrumentos de reforma urbana voltados a promover a inclusão social e territorial nas cidades brasileiras, considerando os aspectos urbanos e sociais e políticos de nossas cidades. O fato de ter levado mais de uma década para ser instituída não significa que seja uma lei antiga ou desatualizada não pelo contrário, é uma lei madura, que contempla um conjunto de medidas legais e urbanísticas essenciais para a implementação da reforma urbana em nossas cidades.

Desta forma, no ano de 2001, o Estatuto da Cidade (lei 10.257/01), veio nortear o planejamento urbano, tendo como objetivo promoção da equidade e um ambiente mais equilibrado, em seu Capítulo I “Diretrizes Gerais”, no artigo 1º, parágrafo único, coloca que, “Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade em prol do bem

coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental”.

Essa nova lei, Estatuto da Cidade, apóia os municípios na execução da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano, com base em princípios que estimulam processos participativos de gestão territorial e ampliam o acesso à terra urbanizada e regularizada, principalmente beneficiando grupos tradicionalmente excluídos (Ministério das Cidades, 2005). Assim, através deste, talvez, seja possível um melhor planejamento da cidade, de modo que possa garantir uma boa qualidade de vida à população e um ambiente saudável, diminuindo os impactos da “urbanização da acelerada e desigual” vivenciados no país.

As inovações contidas no Estatuto situam-se em três campos, como nos mostra Rolnik (2001:5)

um conjunto de novos instrumentos de natureza urbanística voltados para induzir não, mais do que normatizar, as formas de uso ocupação do solo; uma nova estratégia de gestão que incorpora a idéia de participação direta do cidadão em processos decisórios sobre o destino da cidade e a ampliação das possibilidades de regularização das posses urbanas, até hoje situadas na ambígua fronteira entre o legal e o ilegal.

Assim, o Estatuto da Cidade, traz novos instrumentos para induzir as formas de uso e ocupação do solo, gestão participativa e a ampliação da possibilidade de regularização das posses urbanas. Rolnik (2001:15), complementa ainda, dizendo que: “ao invés de declarar a crença em um suposto planejamento urbano racional e salvador e desfiar um receituário dos passos e instrumentos que garantem uma cidade perfeita e sem conflitos, estabelece de forma clara e aberta formas possíveis de diálogo entre planejamento e gestão, planejamento e política”. Assim, o Estatuto da Cidade veio contribuir para um planejamento urbano mais justo e igual, incorporando uma parcela excluída da sociedade na administração pública, através da gestão democrática.

Um dos pontos principais discutido no Estatuto da Cidade, é a questão do uso do solo, através da regularização fundiária, que diminua os impactos da urbanização desigual sofrida pelo país, e a regularização da cidade informal. Como coloca Bezerra e Fernandes (2000:7), “não há dúvida sobre a ênfase dos legisladores na questão do controle social do uso e da ocupação do solo urbano. De fato a questão é crucial para o desenvolvimento local sustentável”.

Entre as diretrizes gerais, de política urbana, previstas no Artigo 2º, do Estatuto da Cidade, cabe destacar:



I- Garantia do direito à cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

IV – planejamento do desenvolvimento das cidades (...) de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar: (...) g) poluição e degradação ambiental;

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

Desta forma, o Estatuto tem como objetivo organizar as cidades de forma mais justa e eqüitativa, com a distribuição de bens e serviços a população, de modo a garantir um ambiente equilibrado. Para isso, este pode se utilizar dos instrumentos de regulação e ordenação urbanística, produzindo assim, cidades sustentáveis.

Entre os instrumentos da política urbana, Capítulo II, Seção I, Artigo 4º, podemos destacar:

III – planejamento municipal, em especial:

a) Plano Diretor;

b) disciplina do parcelamento do uso e da ocupação do solo;

c) zoneamento ambiental;

e) instituição de zonas de conservação;

f) instituições de Zonas Especiais de Interesse Social;

h) concessão de uso especial para fins de moradia

q) regularização fundiária

VI – estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo de impacto de vizinhança (EIV).

O Estatuto da Cidade, segundo Saule Jr. (2001), define quais são as ferramentas que o Poder Público, especialmente o Município, deve utilizar para enfrentar os problemas de desigualdade social e territorial nas cidades, mediante a aplicação das seguintes diretrizes e instrumentos de política urbana:

➤ *Diretrizes gerais da política urbana*, cabendo destacar a garantia do direito às cidades sustentáveis, à gestão democrática da cidade, à ordenação e controle do uso do solo visando evitar a retenção especulativa de imóvel urbano, à regularização fundiária e à urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;

➤ *Instrumentos destinados a assegurar que a propriedade urbana atenda a sua função social*, tais como o Plano Diretor, o parcelamento e edificação compulsória de

áreas e imóveis urbanos, imposto sobre a propriedade urbana (IPTU) progressivo no tempo, desapropriação para fins de reforma urbana, o direito de preempção, a outorga onerosa do direito de construir (solo criado);

- *Instrumentos de regularização fundiária*, como o usucapião urbano, a concessão de direito real de uso, as zonas especiais de interesse social;
- *Instrumentos de gestão democrática da cidade*: conselhos de política urbana, conferências da cidade, orçamento participativo, audiências públicas, iniciativa popular de projetos de lei, estudo de impacto de vizinhança.

Os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade tentam coibir, a lógica da formação de preços do mercado imobiliária, de áreas vazias e subutilizadas; como o IPTU progressivo no tempo e à edificação e parcelamento compulsórios, tentando assim, controlar a expansão horizontal das cidades, que invadem as áreas rurais e de preservação ambiental. Boa parte dos instrumentos, dependem de planos diretores ou leis municipais específicas para serem aplicados; assim fica fácil prever a dimensão dos obstáculos que surgirão para suas aprovações em qualquer Câmara (ROLNIK, 2001).

O Estatuto da Cidade pode ser um poderoso instrumento dos municípios para a promoção do desenvolvimento urbano. Como aponta Moreira (2001: s.p.),

este poderá ser utilizado para evitar a ocupação de áreas não suficientemente equipadas, evitar a retenção especulativa de imóveis vagos ou subutilizados, preservar o patrimônio cultural ou ambiental, exigir a urbanização ou ocupação compulsórias de imóveis ociosos, captar recursos financeiros destinados ao desenvolvimento urbano e exigir a reparação de impactos ambientais.

Desta forma, os Municípios encontram no Estatuto da Cidade, importante subsídio para controlar o crescimento da cidade, amenizando os impactos sócio-ambientais existentes nas últimas décadas, e assim, produzir um planejamento urbano mais eficiente, mas para isso é essencial que se realize a gestão democrática da cidade, de modo a garantir o meio ambiente saudável e melhores condições de vida à toda população.

### **5.2.1. Estatuto da Cidade e Regularização Fundiária**

A falta de alternativa habitacional para os mais pobres, particularmente nas duas últimas décadas, tem levado a ocupação irregular e inadequada do meio

ambiente. Cada vez mais, os loteamentos irregulares, as ocupações informais e as favelas têm se assentado justamente nas áreas mais frágeis, nominalmente protegidas por lei através de fortes restrições de uso, e que, por isso, são desprezadas pelo mercado imobiliário formal.

Conforme o Instituto Pólis (2004: 13),

A ordem jurídica, ou seja, o conjunto de leis que define os padrões de legalidade, possui também um papel na produção e reprodução da informalidade urbana. Por um lado, a definição doutrinária e a interpretação jurisprudencial dominantes dos direitos de propriedade, atuando de maneira individualista, sem preocupação com função social da propriedade, prevista na Constituição têm resultado em um padrão essencialmente especulativo de crescimento urbano, que combina a segregação social, espacial e ambiental.

Na falta de uma política nacional, desde meados da década de 1980, diversos municípios tem enfrentado o problema do desenvolvimento urbano informal, sempre com muita dificuldade. Muitos têm sido os argumentos utilizados, de maneira combinada, para justificar a formulação dos programas de regularização: desde princípios religiosos, éticos e humanitários até diversas razões político-sociais, econômicas e ambientais. Mais recentemente, esse discurso se fortaleceu, deixando de evocar apenas valores e encontrando suporte em discurso de direitos, já que através do Estatuto da Cidade a ordem jurídica finalmente reconheceu o direito social dos ocupantes de assentamentos informais à moradia (INSTITUTO PÓLIS, 2004).

A Constituição Federal de 1988 reconhece o direito à moradia como direito básico e amplia o conceito além da edificação, incorporando o direito a infraestrutura e serviços urbanos. As diretrizes dessa política serão definidas no Plano Diretor municipal. O grande avanço propiciado pelo Estatuto é a previsão de normas para a regularização fundiária, onde as irregularidades jurídicas são um dos maiores entraves à universalização do direito à cidade. O Estatuto da Cidade, juntamente com a Medida Provisória nº 2.220/01 -, instituem vários instrumentos para implementar a regularização fundiária como: Usucapião Especial de Imóvel Urbano (individual/coletivo), Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (individual/coletivo), Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) e as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) (INSTITUTO PÓLIS, 2005).

As *Zonas Especiais de Interesse Social*, instrumento urbanístico, possibilitam a destinação da terra de acordo com o contexto e as necessidades sociais e visam reconhecer a ocupação espontânea do solo pela população com fins de moradia, que deve ser incluso no zoneamento da cidade e receber tratamento diferenciado.

A *Concessão de Direito Real de Uso*, instrumento administrativo, anterior ao Estatuto da Cidade, instituído pelo Decreto-lei 271/67, corresponde a um direito real resolúvel, aplicável a terrenos públicos ou particulares, de caráter gratuito ou oneroso, para fins de urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra ou outra utilização.

O *Usucapião Especial de Imóvel Urbano* assegura o direito à moradia a população de baixa renda vivendo em ocupações ilegais e garante o cumprimento da função social da propriedade por meio da promoção de uma política de regularização fundiária. É a forma originária de aquisição do direito de propriedade, legalmente dada ao possuidor, que ocupa áreas de terras.

*Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia* é o instrumento hábil para a regularização fundiária das terras públicas informalmente ocupadas pela população de baixa renda. Este garante o direito à concessão de uso especial, de forma individual ou coletiva, de áreas públicas federais, estaduais e municipais, de até 250 m<sup>2</sup>, localizados em área urbana.

Assim, através desses instrumentos estabelecidos no Estatuto da Cidade, se tornou possível a elaboração de políticas de regularização fundiária nos municípios brasileiros, de forma a garantir à população de menor renda, vivendo em ocupações ilegais, o direito à moradia. No entanto, o processo de regularização é bastante complexo e minucioso, devendo ter a colaboração dos diferentes atores, envolvidos, como: Administração Municipal, Câmara Municipal, Companhias Habitacionais, Institutos de Terras, Órgãos Federais, Justiça Estadual e Federal, Cartórios, Ministério Público e Defensoria Pública, Setor Privado, Moradores e suas Associações, Organizações não-governamentais (ONGs)<sup>3</sup>.

O Instituto Pólis (2004: 25), define regularização fundiária como:

A regularização fundiária é processo de intervenção pública em áreas urbanas ocupadas por assentamentos informais, processo que abrange a dimensão jurídica referente à titulação dos terrenos, articulada as dimensões urbanísticas e ambiental centrada na regularização do parcelamento e dos parâmetros de uso e ocupação do solo.

A definição acima citada, refere-se a regularização para população de baixa renda ocupando áreas imprópria e áreas publicas. É importante salientar, que a regularização fundiária também atinge loteamentos irregulares e clandestinos de médio e alto padrão.

---

<sup>3</sup> A respeito do papel e função dos diferentes atores que interferem no processo de regularização, ver: INSTITUTO PÓLIS (2004) “Regularização da Terra e Moradia – O que é e como implementar.

A regularização diz respeito a dimensão jurídica e urbanística. Esta deve objetivar a integração dos assentamentos informais ao conjunto da cidade, e não apenas o reconhecimento da segurança individual da posse para os ocupantes. Segundo o Instituto Pólis (2004: 19),

Os assentamentos precários são também objeto de investimentos pela gestão pública cotidiana: ela incorpora lentamente essas áreas à cidade, regularizando, urbanizando, dotando de infra-estrutura, mas nunca eliminando a precariedade e as marcas da diferença em relação às áreas que já nascem regularizadas. Essa dinâmica tem alta rentabilidade política, pois dessa forma o poder público estabelece uma base política popular, de natureza quase sempre clientelista, uma vez que os investimentos são levados às comunidades como “favores” do poder público.

As políticas de regularização fundiária não podem ser formuladas de maneira isolada e necessitam ser combinadas com outras políticas públicas preventivas, para quebrar o ciclo de exclusão que tem gerado a informalidade. Regularizar sem interromper o ciclo de produção da irregularidade, além de renovar o sofrimento da população, provoca a multiplicação permanente da demanda por recursos públicos (INSTITUTO PÓLIS, 2004).

O problema da regularização já vem ocorrendo há muito tempo e tem repercussão mundial. Ao longo dos últimos vinte anos, em diversos países onde ocorre a ocupação informal – e onde o volume enorme de recursos financeiros tem sido investido para solucioná-la -, uma significativa corrente de pesquisa acadêmica e institucional tem avaliado os principais problemas dos programas de regularização. Em 1999, o Programa Habitat da ONU lançou a importante Campanha Global pela Segurança da Posse (INSTITUTO PÓLIS, 2004).

A questão da ocupação ilegal em áreas de proteção ambiental e manancial é a que demanda maior atenção no que tange a regularização fundiária, pois acarreta diversos danos ao meio ambiente, sendo muito complexa a regularização nessas áreas, tendo várias divergências entre a legislação urbanística e ambiental, e também, em relação a opinião pública. Conforme o Instituto Pólis (2004: 126),

A questão ambiental urbana é antes de tudo um problema de moradia e de adoção de uma política que possibilite o acesso da maioria da população a uma moradia adequada, em bairros e vilas com localização apropriada do ponto de vista ambiental e com oferta de infra-estrutura e serviços.

Em muitas áreas de proteção ambiental ocupadas de forma ilegal, se vê também, moradias de médio e alto padrão, produzidas pelas classes dominantes, que se vêm atraídas pelo valor paisagístico e pelo afastamento dos problemas urbanos, levando a degradação do meio ambiente e expansão dispersa no município.

A problemática da regularização fundiária em áreas de proteção ambiental, tem ganhado cada vez mais espaço na política urbana, no planejamento e ordenamento territorial, tornando-se um grande desafio para os municípios brasileiros, sendo imprescindível a regularização urbana-ambiental dos loteamentos de para o bom desenvolvimento e crescimento das cidades, para que estas possam crescer de forma saudável e socialmente mais justa.

O governo federal, através do Ministério das Cidades, tem constituído programas nacionais de apoio aos municípios para regularização fundiária, equipe especializada para promover a regularização de áreas da União, criando linhas de financiamento para promoção da regularização urbana. Em 2003, foi criado o programa “Papel Passado”, criando parcerias entre o governo federal e os governos estaduais e municipais, afim de promover a regularização fundiária. No Estado de São Paulo, por exemplo, foi criado o “Programa Pró-Lar”, agilizando a regularização urbanística dos Núcleos Habitacionais de Interesse Social.

O processo de regularização fundiária é bastante lento e minucioso, sendo imprescindível a ajuda do governo, nas diferentes esferas, federal, estadual e municipal, para que ele ocorra. É preciso pensar, também, que o principal objetivo da regularização fundiária é o de estabelecer a função social da propriedade urbana, assim, dar acesso à terra e à moradia, à população economicamente excluída. No entanto, o que se tem observado, é que grande parte dos beneficiados nesse processo de regularização fundiária muitas vezes são proprietários de loteamentos de médio e alto padrão, que realizaram parcelamento irregular do solo, em áreas rurais e de proteção e preservação ambiental, e que encontram aparato legal na legislação para a regularização e valorização de suas posses. Desta forma, é importante que o processo de regularização fundiária ocorra de forma justa, e sem degradar o meio ambiente, e que atenda o seu papel, que é o de garantir a função social da propriedade.

### **5.3. Lei de Parcelamento do Solo - Lei nº 6.766/79 (Lei Lehman) e alterações pela Lei nº 9.785/99 (breve discussão do Projeto de Lei nº 3.057/00)**

Esta lei normaliza as várias modalidades de parcelamento do solo: loteamentos e desmembramentos. Visa dar garantias técnicas e jurídicas aos adquirentes dos lotes. A nova Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, que alterou a Lei de Parcelamento do Solo, introduz instrumentos voltados à regularização fundiária de assentamentos urbanos informais (INSTITUTO PÓLIS, 2004).

O Artigo 2º da Lei n.º 6.766/79, alterado pela Lei n.º 9.785/99, coloca algumas definições importantes, que normatizam os loteamentos e desmembramentos, lote e a infra-estrutura básica:

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

§ 3º - Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.

§ 4º - Consideram-se infra-estrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não.

A lei Federal 6766, publicada em 19 de dezembro de 1979, estabelece regras para o parcelamento do solo urbano. A referida lei tem como objetivo principal, dentro do parcelamento do solo para fins urbanos: o processo de transferência da propriedade e ordenar a expansão do solo urbano, visando prevenir problemas urbanísticos e o ordenamento urbanístico em todo território nacional, a despeito das enormes desigualdades regionais existentes no Brasil.

Mota (1999) afirma que o parcelamento do solo (tanto na forma de loteamento ou desmembramento) é um dos instrumentos urbanísticos utilizados para promover a organização territorial dos municípios brasileiros, uma vez que a expansão urbana se faz através de novos lotes urbanos; é devido a este instrumento que pode-se exigir uma distribuição adequada dos lotes, equipamentos, vias, dimensões dos lotes, infra-estrutura mínima etc.

Segundo Villaça (1999: 172), “a Lei Federal 6766/79 que regula os loteamentos, é a mais próxima do planejamento urbano, pois trata-se de uma lei especificamente espacial. Seu objetivo é organizar o espaço”. Desta forma, esta lei tem sido o principal meio para normatizar a organização das cidades nas últimas décadas no país. A lei disciplina o parcelamento do solo, com parâmetros urbanísticos mínimos para implantação de loteamentos, além de poderes para criminalizar o promotor de loteamentos ilegais, entre outros.

Os principais requisitos urbanísticos apresentados pela lei são:

- a) área mínima de lote igual ou maior do que 125 m<sup>2</sup> e frente mínima de 5 metros, exceto nos casos de urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos competentes;
- b) reserva obrigatória de faixa não edificante de 15 metros de cada lado ao longo das águas correntes, dormentes, dutos, rodovias e ferrovias;
- c) proporcionalidade entre a densidade de ocupação prevista para a gleba e as áreas de circulação, equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público;
- d) percentagem de áreas públicas não inferior a 35% do total da área da gleba loteada;
- e) proibição do parcelamento em terrenos com declividade superior a 30% exceto se atendidas exigências específicas das autoridades competentes.

Deste modo, os requisitos urbanísticos proporcionam uma melhor adequação do espaço construído ao espaço natural, beneficiando a própria população e o meio ambiente, relacionando os aspectos sócio-econômicos e físicos das áreas urbanas.

Assim, essas exigências da lei vão ao encontro dos fatores que proporcionam uma melhor qualidade de vida a população, pois conforme a lei os loteamentos não devem restringir-se apenas a habitação, mas também devem ter espaços de lazer, escolas, infra-estrutura, pronto-socorros, segurança, ou seja, devem prever espaços para que o poder público possa implantar serviços públicos de interesse coletivo. Portanto, os loteamentos devem fornecer condições para o bom desenvolvimento das atividades urbanas.

No entanto como coloca Maricato (1996, apud FUNES, 2005), nesses anos de existência, a referida lei vem sendo paradigmática nas relações de produção do espaço urbano; porém, também vem acarretando o crescimento de favelas, ou seja, ao mesmo tempo em que determina índices urbanísticos, como tamanho de lotes, por exemplo, prevendo, entre outros, obrigações de infra-estrutura ao loteador, muitas vezes restringe a população pobre em adquirir um lote regular, em razão do custo a ele incorporado. Assim, apesar da concepção correta, esta ação reguladora provoca restrição de oferta de moradias para a população trabalhadora.

Como coloca Sánchez (2003), após vinte anos da aplicação ineficaz da lei 6766/79, expressa pelo aumento significativo de loteamentos ilegais e favelas nas cidades brasileiras, além da ausência de punição efetiva dos responsáveis, foi aprovada a sua alteração parcial, através da Lei 9785/99. Foram introduzidas as seguintes alterações:



- maior autonomia aos municípios, na medida que transfere a competência para a definição dos índices urbanísticos e, com isso, o Plano Diretor é invocado como referência básica para o estabelecimentos desses índices.
- foram acrescentados os conceitos de lote, infra-estrutura básica e padrões específicos admitidos nas zonas de interesse social, a serem definidos pelo Plano Diretor.
- a redução da infra-estrutura exigida discrimina os loteamentos de baixa renda, quando deixa facultativo ao loteador ou poder público a implantação de infra-estrutura, em relação aos novos loteamentos populares (pavimentação, iluminação, rede de esgotos sanitários)
- elimina as sanções por implantação de loteamento irregular ou clandestino, considerando o interesse público do empreendimento, o que, na prática, extingue a possibilidade de penalização criminal do loteador ilegal. Esse caso é válido apenas para as informalidades referentes à legislação de parcelamento do solo e em áreas fora dos mananciais.

Desta forma, a Lei nº 9.785/99 traz alterações significativas à Lei nº 6.766/79, principalmente instrumentalizando a autonomia legislativa dos municípios para promoção de empreendimentos habitacionais de interesse social, e para regularização de assentamentos informais. Podemos destacar:

§ 5º - A infra-estrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de:

I – vias de circulação;

II – escoamento das águas pluviais;

III – rede para o abastecimento de água potável; e

IV – soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

Art. 3º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.

Assim, as alterações estabelecidas pela Lei nº 9.785/99, no parcelamento do solo urbano, trazem maiores possibilidades para a população de menor renda ter acesso à moradia e a infra-estrutura necessária. No entanto, para o processo de regularização de loteamentos, ou seja, do parcelamento irregular do solo, a aprovação deve ser realizada pela municipalidade, e o processo de aprovação deve ser encaminhado à anuência estadual, atualmente representada no Estado de São Paulo pelo GRAPROHAB – Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo. Conforme é descrito no Artigo 13 da Lei 6.766/79, alterado pela Lei 9.785/99:

Art. 13º - Aos Estados caberá disciplinar a aprovação pelos Municípios de loteamento e desmembramentos nas seguintes condições:

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

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

III – quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000m<sup>2</sup> (um milhão de metros quadrados).

Assim, para que ocorra a regularização de um loteamento, não basta a aprovação do órgão municipal responsável, mas também, do órgão estadual através da Graprohab, diminuindo assim, o poder de atuação da municipalidade.

No ano de 2000, foram propostas novas alterações na Lei 6.766/79, através do Projeto de Lei nº 3.057/00, denominada Lei de Responsabilidade Territorial Urbana, que, entre outros, traz artigos que visam ao estabelecimento de algumas normas básicas para a regularização fundiária. Mais especificamente, o projeto de lei discorre sobre três temas principais: critérios e procedimentos para aprovação de novos parcelamentos; critérios e processos de aprovação de condomínios urbanísticos, critérios e procedimentos para aprovação de projetos de regularização de parcelamentos irregulares consolidados em terras públicas e privadas (FUNES, 2005).

No entanto, Projeto de Lei nº 3.057/00, até o fim desta pesquisa não tinha sido aprovado, estando em tramitação no Congresso Nacional. O referido projeto tem levantado várias discussões, entre os pontos mais polêmicos pode-se destacar:

- Introdução de nova modalidade – loteamento fechado;
- Flexibilização das regras para uso em APP;
- Licenciamento ambiental pelo município;
- Custo do registro da regularização fundiária;
- Regras de devolução dos valores pagos por adquirentes de lotes inadimplentes.

O Projeto de Lei, envolve diferentes atores da sociedade interessados na estruturação e planejamento das cidades, como representantes do mercado imobiliário, do movimento por reforma urbana, ONGs e da sociedade organizada. O referido projeto tem levantado diversas questões que agradam e desagradam a muitos.

#### 5.4. Código Florestal - Lei nº 4.771/65, alterado pela Lei nº 7.803/89

O Artigo 2º do Código Florestal, Lei nº 4.771/65 alterado pela Lei nº 7.803/89 delimita áreas de preservação permanente:

Art. 2º Consideram-se áreas de preservação permanente, pelo só efeito desta Lei, as florestas e demais formas de vegetação natural situadas:

a) ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água desde o seu nível mais alto em faixa marginal cuja largura mínima seja:

1) de 30 (trinta) metros para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;

2) de 50 (cinquenta) metros para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;

3) de 100 (cem) metros para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura;

4) de 200 (duzentos) metros para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura;

5) de 500 (quinhentos) metros para os cursos d'água que tenham largura superior a 600 (seiscentos) metros;

b) ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios d'água naturais ou artificiais;

c) nas nascentes, ainda que intermitentes e nos chamados "olhos d'água", qualquer que seja a sua situação topográfica, num raio mínimo de 50 (cinquenta) metros de largura;

d) no topo de morros, montes, montanhas e serras;

e) nas encostas ou partes destas, com declividade superior a 45°, equivalente a 100% na linha de maior declive;

f) nas restingas, como fixadoras de dunas ou estabilizadoras de mangues;

g) nas bordas dos tabuleiros ou chapadas, a partir da linha de ruptura do relevo, em faixa nunca inferior a 100 (cem) metros em projeções horizontais;

h) em altitude superior a 1.800 (mil e oitocentos) metros, qualquer que seja a vegetação.

g) nas bordas dos tabuleiros ou chapadas, a partir da linha de ruptura do relevo, em faixa nunca inferior a 100 (cem) metros em projeções horizontais;

h) em altitude superior a 1.800 (mil e oitocentos) metros, qualquer que seja a vegetação.

Fica, assim, estabelecido através do Código Florestal as áreas de preservação permanente (APPs) como sendo aquelas: ao longo dos cursos d'água, nascentes, olhos d'água, lagoas, lagos ou reservatórios, com respectivas faixas de largura, que variam conforme a largura do curso d'água.

Cabe salientar que o Código Florestal é posterior a Lei 6766/79, que previa a faixa não edificante de 15 metros ao longo de cursos d'água, segundo o Código Florestal a faixa mínima é de 30 metros, variando para maior conforme a largura do curso d'água.

Alguns pesquisadores, discutem a legitimidade do uso do Código Florestal para áreas urbanas, pois a preservação de faixas de largura ao longo dos rios prejudicaria a expansão e desenvolvimento das cidades, estes, alegam que o Código Florestal coloca que, a preservação do meio ambiente em áreas urbanas, cabe ao Município, através da elaboração de Plano Diretor e leis de uso do solo, o

que é correto, desde que se respeite os limites impostos pelo Código Florestal, como mostra o parágrafo único:

Parágrafo único. No caso de áreas urbanas, assim entendidas as compreendidas nos perímetros urbanos definidos por lei municipal, e nas regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, em todo o território abrangido, observar-se-á o disposto nos respectivos planos diretores e leis de uso do solo, **respeitados os princípios e limites a que se refere este artigo.**

O parágrafo único citado acima coloca a delimitação de APPs na área urbana, como sendo parte do plano diretor e leis de uso do solo, mas coloca que se deve respeitar os princípios e limites previstos no Código Florestal, independente de ser área urbana ou rural. Embora haja uma discussão entre os pesquisadores em relação a utilização do Código Florestal em áreas urbanas, este, vem sendo utilizado como uma importante ferramenta no combate as degradações ambientais em áreas urbanas e rurais do Município, sendo de extrema importância no contexto atual da política urbana e ambiental.

#### **5.5. Lei nº 4.023/84 alterada pelo Decreto Estadual nº 43.284/98 – Declara APA Jundiaí**

A Lei nº 4.023/84 declara Área de Proteção Ambiental e região urbana e rural do Município de Jundiaí, visando a evitar ou a impedir o exercício de atividades causadoras de degradação da qualidade ambiental. A lei foi alterada pelo Decreto Estadual nº 43.284, de 03 de julho de 1998, declarara áreas de proteção ambiental as regiões urbanas e rurais dos Municípios de Cabreúva e Jundiaí, respectivamente. Estas formam uma área geográfica contínua e integrada.

A criação das áreas de proteção ambiental tem como objetivo e exigência, a preservação e a recuperação dos remanescentes da biota local, bem como, a proteção e recuperação dos cursos d'água (Art. 3º, TÍTULO I, CAPÍTULO I).

O referido decreto, no Art. 8º condiciona ao licenciamento ambiental, a realização de obras, empreendimentos e atividades:

§ 1º – Incluem-se no licenciamento ambiental de que trata este artigo:

I - os loteamentos ou desmembramentos de imóveis, independentemente de sua localização e destinação;

II - os condomínios ou qualquer forma assemelhada de divisão do solo, da qual resultem áreas definidas de propriedade ou posse, ainda que em partes ideais; e

III - a divisão e subdivisão em lotes de imóveis rurais.

§ 2º - A Secretaria do Meio Ambiente deve estabelecer normas específicas para o prévio licenciamento ambiental de que tratam os incisos I e II do parágrafo anterior nas áreas urbanas.

§ 3º - A Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental - Cetesb e os demais órgãos da Secretaria do Meio Ambiente devem atuar de forma integrada no licenciamento a que se refere este artigo.

§ 4º - Havendo interferência ou utilização, sob qualquer forma, dos recursos hídricos, inclusive nas áreas de várzeas, deve ser obtida outorga junto ao Departamento de Águas e Energia Elétrica - DAEE.

O Art. 9º coloca que os novos parcelamentos do solo, urbano ou rural, destinados a fins urbanos, somente podem ser aprovados pelos Municípios, ou pelo INCRA, desde que obtenha o prévio licenciamento ambiental, e de modo, que a ocupação de lotes não implique na supressão da mata nativa primária ou secundária, em estágio médio ou avançado de regeneração.

A instituição da APA “Jundiáí e Cabreúva”, coloca uma série de restrições ao parcelamento do solo e a expansão dos municípios, que afetam a qualidade do meio ambiente e das águas, de modo a propiciar, um melhor planejamento do espaço urbano e rural, e melhores condições de vida a população:

Art. 10 - Nas zonas de conservação hídrica e de restrição moderada, os novos parcelamentos do solo, que impliquem na abertura de novas vias, públicas ou particulares, devem compatibilizar-se com o disposto nos respectivos planos diretores e leis municipais de uso e ocupação do solo e atender ao seguinte:

I - implantação, quando necessário, de sistemas de coleta e tratamento de efluentes líquidos, que devem estar efetivamente em condições de funcionamento antes da ocupação dos lotes;

II - implantação de sistema de coleta e transporte de resíduos sólidos;

III - vias públicas dotadas de sistema de drenagem das águas superficiais e implantado de forma adequada;

IV - áreas verdes públicas não impermeabilizadas, correspondentes a 20% (vinte por cento) do tamanho da gleba;

V - programação de plantio de áreas verdes e de arborização do sistema viário;

VI - implantação de cobertura vegetal ou outro tipo de proteção superficial em todas as áreas terraplenadas ou desprovidas de vegetação;

VII - execução das vias locais, dos acessos de pedestres, das calçadas e dos estacionamentos com técnicas que, comprovadamente, permitam a infiltração das águas pluviais;

§ 2º - Nos parcelamentos do solo, a critério do órgão ambiental competente, as áreas de preservação permanente definidas no artigo 2º da Lei federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, **podem ser incorporadas aos lotes ou destinadas às áreas verdes públicas de que trata a Lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1.979.**

§ 3º - As áreas públicas não impermeabilizadas, de que trata o inciso IV, podem ser constituídas pelo sistema de lazer e pela área dos passeios efetivamente não pavimentados;

§ 4º - Nas vias coletoras e de tráfego mais intenso, a largura do leito carroçável deve corresponder a 55% (cinquenta e cinco por cento) da largura total da via pública.

§ 5º - Nas vias públicas de tráfego local a largura do leito carroçável pode ser de 7,00m (sete metros).

O Decreto Estadual nº 43.284/98, coloca ainda a utilização do Código Florestal (Lei nº 4.771/65 – Art.2º) para a delimitação das áreas de preservação

permanente, podendo essas serem incorporadas aos lotes ou destinadas às áreas verdes públicas de que trata a Lei Federal nº 6.766/79. A utilização de Áreas de Preservação Permanentes (APPs) como áreas verdes de usos público, é incorreta, uma vez que essas são áreas, como a próprio nome diz, que não devem ser alteradas, por exemplo, pela criação de um parque infantil, assim, deve se destinar outras áreas de uso público e equipamentos comunitários no loteamento.

O Art. 13º, do referido decreto coloca como requisitos para a adaptação dos parcelamentos do solo implantados, que não foram licenciados:

- I - implantação de sistema de coleta, tratamento e disposição dos efluentes líquidos, que devem estar efetivamente em condições de funcionamento;
  - II - implantação de sistema de coleta e transporte de resíduos sólidos;
  - III - implantação de sistema de abastecimento público de água;
  - IV - recuperação dos processos erosivos e de assoreamento e implantação de medidas preventivas para evitar o desencadeamento desses processos por meio de sistema de drenagem adequado;
  - V - implantação de cobertura vegetal ou de outro tipo de proteção superficial em todas as áreas terraplenadas ou desprovidas de vegetação;
  - VI - execução das vias locais, dos acessos de pedestres, das calçadas e dos estacionamentos, com técnicas que, comprovadamente, permitam a infiltração das águas pluviais;
  - VII - recuperação da cobertura vegetal nas margens dos corpos d'água, de acordo com as faixas fixadas no Código Florestal, e arborização dos sistemas viário e de lazer;
  - VIII - remoção das edificações instaladas nas faixas de preservação dos corpos d'água, estabelecidas pelo Código Florestal, e em áreas de risco.
- Parágrafo único - A Secretaria do Meio Ambiente, considerando as implicações sociais, pode excepcionar as medidas de adaptação previstas neste artigo.

Assim, para a regularização de loteamentos, deve-se seguir as normas do Art. 13º (citado acima), de modo a propiciar melhor infra-estrutura ao local, e também, um meio ambiente saudável. No entanto, dependendo das implicações sociais as medidas de adaptação previstas no referido artigo poderá ser excepcionada pela Secretaria do Meio Ambiente.

A declaração da APA Jundiá e Cabreúva, prevê o zoneamento ambiental desta, em: I - zona de vida silvestre; II - zona de conservação da vida silvestre; III - zona de conservação hídrica; e IV - zona de restrição moderada (TÍTULO II, CAPÍTULO I, Art 15º). Assim, cada zona passa a ter suas atribuições (ver mapa em anexo):

- Art. 17 - Na zona de vida silvestre:
- I - é vedada a supressão de qualquer forma de vegetação, salvo para a realização de obras, empreendimentos e atividades de utilidade pública ou interesse social, que comprovadamente não possam localizar-se em outra área.
- Art. 19 - Na zona de conservação da vida silvestre são vedadas:
- I - atividades industriais;

V - loteamentos habitacionais cujos lotes impliquem na supressão de qualquer das formas de vegetação a que se refere o art. 18, salvo se o lote tiver área superior a 20.000m<sup>2</sup>.

Art. 24 - Na zona de conservação hídrica é admissível a execução de empreendimentos, obras e atividades, desde que:

I - não prejudique a qualidade e a quantidade dos recursos hídricos a serem utilizados para abastecimento público;

II - não provoque o assoreamento dos corpos d'água;

III - garanta a infiltração das águas pluviais no solo, através da manutenção de pelo menos 50% (cinquenta por cento) de área livre ou de sistema equivalente de absorção de água no solo.

Art. 26 - A zona de restrição moderada é destinada à proteção dos remanescentes de mata nativa e das várzeas não impermeabilizadas.

Art. 27 - Na Bacia do Rio Jundiáí, a jusante da área urbanizada do Município de Jundiáí, conforme delimitado no Anexo I deste decreto, são permitidos empreendimentos, obras e atividades, desde que:

I - não afetem os remanescentes da mata nativa;

II - não provoquem erosão e assoreamento dos corpos d'água;

III - garantam a infiltração das águas pluviais no solo, através da manutenção de pelo menos 50% (cinquenta por cento) de área livre ou de sistema equivalente de absorção de água no solo.

§ 1º - O disposto no inciso III aplica-se a obras, atividades e empreendimentos implantados ou a serem implantados, em terrenos com área igual ou superior a 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados).

§ 2º - A ampliação dos empreendimentos, obras e atividades regularmente existentes, porém desconformes a este decreto, é condicionada à eliminação ou redução da desconformidade, segundo a solução técnica a ser aprovada pela Secretaria do Meio Ambiente.

Desta forma, a criação da Área de Proteção Ambiental (APA), Jundiáí e Cabreúva, traz normas e diretrizes para o crescimento e expansão desses municípios de forma a respeitar o meio ambiente, e a qualidade de vida da população. Uma vez que esta área possui uma densa rede hidrográfica, de extrema importância para o abastecimento de água urbano, levando ao desenvolvimento planejado das cidades, pensando nas presentes e futuras gerações.

## Capítulo 6 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO

### 6.1. O Município de Jundiaí

#### ***História***

A cidade de Jundiaí foi fundada em 1615, por Rafael de Oliveira e Petronilha Antunes. O povoado era conhecido como Mato Grosso de Jundiaí, “porta do sertão”, e era passagem obrigatória dos bandeirantes. Em 1865, pela Lei Provincial nº25, Jundiaí foi elevada a categoria de cidade.

A cidade foi uma das primeiras a possuir estrada de ferro, sendo ponto de um entroncamento ferroviário, composto pelas seguintes ferrovias: Estrada de Ferro Santos-Jundiaí, inaugurada em 1887 (tendo grande importância para o escoamento do café); Cia. Paulista de Estradas de Ferro (1872); Cia. Ituana (1873); Cia. Itatibense (1890) e Cia. Bragantina (1891).

A partir de 1870 se inicia uma fase de crescimento econômico do Município. O perfil de cidade industrial que marca o município, esta atrelado ao ciclo do café, à expansão da ferrovia e à urbanização, processos que são simultâneos e se relacionam entre si.

#### ***Caracterização físico-ambiental***

A área total do Município é de 432Km<sup>2</sup>, dos quais 155km<sup>2</sup> é urbano. Possui o clima tropical de altitude. Pertence as Bacias dos Rios Jundiaí, Jundiaí-Mirim e Capivari. Jundiaí situa-se no Planalto Atlântico, possuindo relevo acidentado, com altitude média de 762,40 m. Conforme o Mapa Geomorfológico do Estado de São Paulo (1981), “predominam na região os interflúvios sem orientação preferencial, topos angulosos e achatados, vertentes ravinadas com perfis retilíneos. Drenagem de média e alta densidade, padrão dendrítico e vales fechados”.



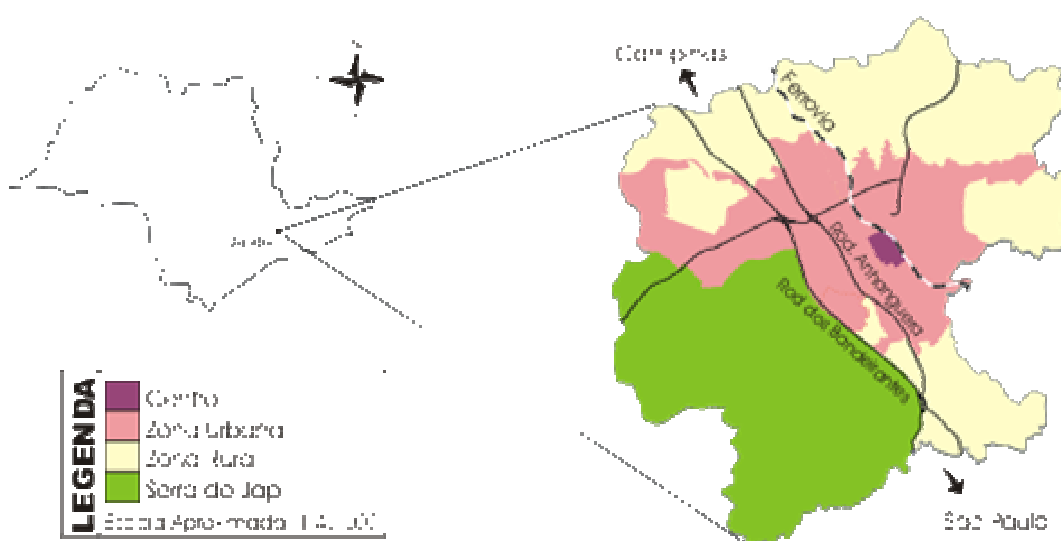
O município é envolvido pela Serra do Japi, com 352 Km<sup>2</sup> de mata nativa, mas somente 91,2 km<sup>2</sup> fazem parte do município. A Serra é um raro remanescente de Mata Atlântica existente no Estado de São Paulo; é o testemunho de uma fauna e flora exuberante que existia em grande parte da região sudoeste do Brasil. A Serra foi tombada, em 1983, pelo CONDEPHAT (Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico e Turístico do Estado de São Paulo), é tratada como sendo um “castelo de águas”.

Em direção as regiões Norte e Nordeste, localiza-se a bacia do Rio Jundiá-Mirim, principal manancial responsável pelo abastecimento da cidade sobre o qual, portanto, incidem preocupações preservacionista. Ao norte estão também, as áreas rurais do município que, juntamente com as cidades vizinhas formam um cinturão verde, dedicado à atividades agrícolas, principalmente à produção de alimentos.

### **Localização**

A região de Jundiá localiza-se na área reconhecida como “interland”, isto é, áreas de transição entre a Região Metropolitana de São Paulo, a Capital do Estado, e o interior paulista. O Município de Jundiá, sede da Região de Governo de Jundiá, situa-se na Região Administrativa de Campinas. Está localizada a 60Km de São Paulo e a 45Km de Campinas. Localizando-se entre duas metrópoles. É cortada por duas grandes rodovias: Anhanguera (SP-330) e dos Bandeirantes (SP-348), tornando-se um ponto estratégico, o que favoreceu o seu desenvolvimento econômico e industrial.

**Figura 6 – Localização da Área de Estudo**



Fonte: Prefeitura Municipal de Jundiá - Elaborado por REANI, R.T.

O município de Jundiaí limita-se com onze municípios: Várzea Paulista, Campo Limpo, Franco da Rocha, Cajamar, Pirapora do Bom Jesus, Cabreúva, Itupeva, Vinhedo, Louveira, Itatiba e Jarinu. O município de Jundiaí é o mais desenvolvido entre esses, tornando-se, segundo dados do SEADE (2006), um município pólo.

### ***Caracterização sócio-econômica***

A população jundiaense é de 323.397 habitantes (censo 2000), sendo 300.207 habitantes na área urbana e 23.190 na área rural. A taxa de urbanização do município é 93,96% (IBGE, 2006). O Índice de Desenvolvimento Humano do município é 0,857 e no Ranking dos Municípios Paulistas Jundiaí fica em 4º no desenvolvimento humano (SEADE, 2007).

A cidade localiza-se numa das principais regiões industriais da América Latina, com indústrias diversificadas (metalúrgicas, alimentícias, químicas, bebidas, cerâmicas, etc.). A atividade comercial é bem desenvolvida, com 2679 estabelecimentos comerciais (SEADE, 2007). No setor agropecuário há destaque na produção de uvas, sendo o município um dos maiores produtores de uva de mesa do país.

## **6.2. Industrialização e Crescimento Populacional em Jundiaí**

O Município de Jundiaí está próximo a metrópole de São Paulo, sendo um dos eixos de expansão urbana e industrial da macrometrópole. As décadas de 1950 a 1970 marcaram um período de consolidação do eixo urbano-industrial na direção Norte do Estado, ao longo da Rodovia Anhanguera.

Esse processo de interiorização do desenvolvimento, especialmente em Campinas e região, foi induzido por políticas governamentais. Implementadas durante o Programa de Metas (1956-1960), ampliaram os investimentos públicos produtivos em infra-estrutura de transportes, comunicações, ciência e tecnologia no interior do Estado de São Paulo (IPEA, 2002).

As cidades de Jundiaí e Campinas e suas respectivas microrregiões formam o mais importante corredor industrial, o que provoca também, a canalização de considerável parcela de contingente migratório e um elevado crescimento populacional, bem como a manifestação de sinais de perda de qualidade de vida da população e crescimento urbano não planejado. Segundo dados do IBGE (60 e 70),

houve um crescimento relativo populacional de *58,6% em Jundiaí*, contra 55,8% na Baixada Santista, 44,2% no Vale do Paraíba e 37,7% no eixo em direção a Sorocaba.

Jundiaí contava com um grande número de indústrias, que de início se localizavam em meio à área urbana do município. Em 1980, as indústrias ocupam 21% da área urbana, sendo que a média brasileira de ocupação do solo urbano pelas indústrias é de 15%. Em termos espaciais, as indústrias em Jundiaí se distribuíram pela área urbana sem controle, e em pouco tempo ficaram rodeadas de residências, o que inviabilizou a expansão de suas atividades dentro do município (CLAUDINO, 1994).

Assim, o Município de Jundiaí, como outros do Estado, com o acelerado processo de urbanização brasileira, e em seguida, a desconcentração industrial e o processo de interiorização no período de 1970-1980, passa a sofrer os efeitos negativos, sociais e ambientais de uma expansão urbano-industrial rápida e desordenada.

Como coloca Negri (1988, p.21),

na ânsia de atrair indústrias, governantes de outros Estado e prefeitos do interior de São Paulo, tomaram decisões irresponsáveis, permanecendo na impunidade (...) Junto com as indústrias chegaram imigrantes trabalhadores engrossando mais ainda o contingente populacional desses centros urbanos, fazendo com que as demandas públicas passassem a ter duplo sentido: atender às necessidades de infra-estrutura, à instalação do capital e às novas e maiores necessidades decorrentes do aumento populacional.

Tendo em vista o incremento da atividade industrial no período 1950-1960, o poder público municipal demonstrou preocupação quanto ao crescimento desordenado, no sentido de evitar a continuidade do processo em andamento. Para tanto foi elaborado o Plano Diretor do Município (1969), visando disciplinar a localização de indústrias, através da implantação do Distrito Industrial (Plano de Incentivo e Desenvolvimento Industrial – PLANIDIL) com 240 ha, localizado a 8km da Rodovia Anhanguera, 6km da Via Radial de Itu e a 8km do centro urbano

O município de Jundiaí participou intensamente do desenvolvimento industrial paulista no período de estruturação da indústria pesada, na década de 50 e 60, expressando assim, uma especificidade do seu desenvolvimento industrial e urbano dentro do desenvolvimento do Estado.

**Tabela 13 - Evolução da população e da taxa de urbanização, comparada a da região e do estado 1960-1970**

Localidade	1960			1970		
	População Urbana	Taxa Urbanização	Taxa Geom. 50/60	População Urbana	Taxa Urbanização	Taxa Geom. 60/70
Jundiaí	84.010	70,7%	7,9%	145.740	86,2%	5,6%
Região	923.519	59,8%	5,7%	1.532.696	73,0%	5,2%
Estado	8.151.632	62,8%	5,4%	14.276.239	80,3%	5,7%

Fonte: CLAUDINO, 1994

**Tabela 14 - Crescimento populacional da sub-região de Campinas 1950/1960**

Sub-região de Campinas	Crescimento total	Crescimento devido à migração
	1950/60	1960/70
Campinas	42,37	31,80
Piracicaba	39,97	16,61
Limeira	32,67	5,21
Jundiaí	63,80	51,67

Fonte: CLAUDINO, 1994

Como mostram as tabelas 3 e 4 o Município de Jundiaí apresentou, no período de 1950/1970, um crescimento populacional muito maior do que das regiões do seu entorno e maior do que o Estado. Este rápido crescimento nesse período de sua história, trouxe problemas, que ainda, são evidenciados nos dias atuais, principalmente no que se refere à moradia.

Embora o crescimento industrial em Jundiaí tenha diminuído seu ritmo nas últimas décadas, a população continuou a crescer. Isso se deve, entre outros, pelo fato de Jundiaí se localizar entre duas metrópoles, sendo que muitos moram na cidade, na tentativa de fugir do caos das grandes cidades, mas trabalha fora (principalmente em São Paulo e Campinas), o que a caracteriza como uma cidade dormitório.

Desta forma, pudemos observar que o Município passou por um rápido crescimento populacional, em quatro décadas, de 1950 a 1980, a sua população total cresceu muito, sendo que quase quadruplica de tamanho, como mostra a tabela abaixo.

**Tabela 15 – População Total e Urbana no Município de Jundiaí**

	1950	1960	1970	1980	1990	2000
<b>População Total</b>	69.165	117.932	167.772	258.328	285.706	323.056
<b>População Urbana</b>	45.122	84.010	145.740	221.490	261.289	299.890

Fonte: SEADE (2007)

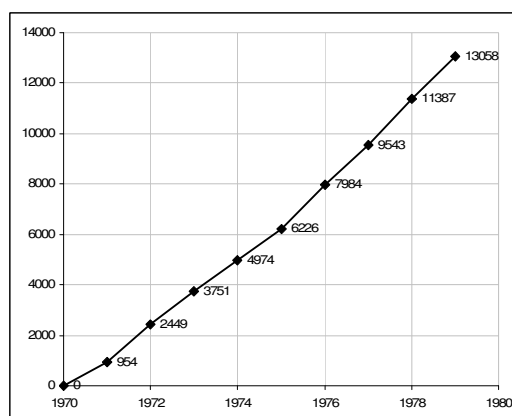
**Tabela 16- Taxa Geométrica de Crescimento Anual da População de Jundiaí**

<i>Ano</i>	<i>Taxa de Crescimento</i>
1950/60	7,9 %
1960/70	5,6%
1970/80	4,27%
1980/91	1%
1991/2000	1,28%
2000/2004	1,39%

Fonte: Prefeitura de Jundiaí (2003) e SEADE (2007)

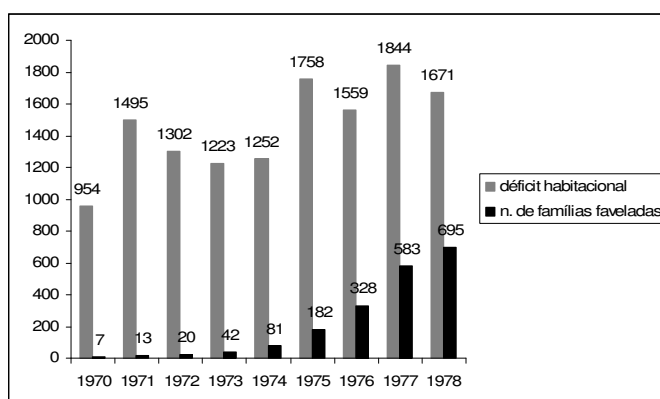
Os problemas urbanos no município são muitos e expressam as conseqüências do intenso crescimento industrial e populacional das décadas anteriores, o que configurou uma estrutura urbana que se desenvolve de forma desordenada e intensa, provocando déficit nos serviços gerais de atendimento à população , principalmente com relação a habitação, favorecendo ao processo de produção de periferias no município.

**Gráfico 4 - Déficit Habitacional Acumulado em Jundiaí na Década de 1970**



Fonte: CLAUDINO (1994)

**Gráfico 5 – Confronto entre o déficit habitacional e o número de famílias faveladas na década de 19 70**



Fonte: CLAUDINO (1994)

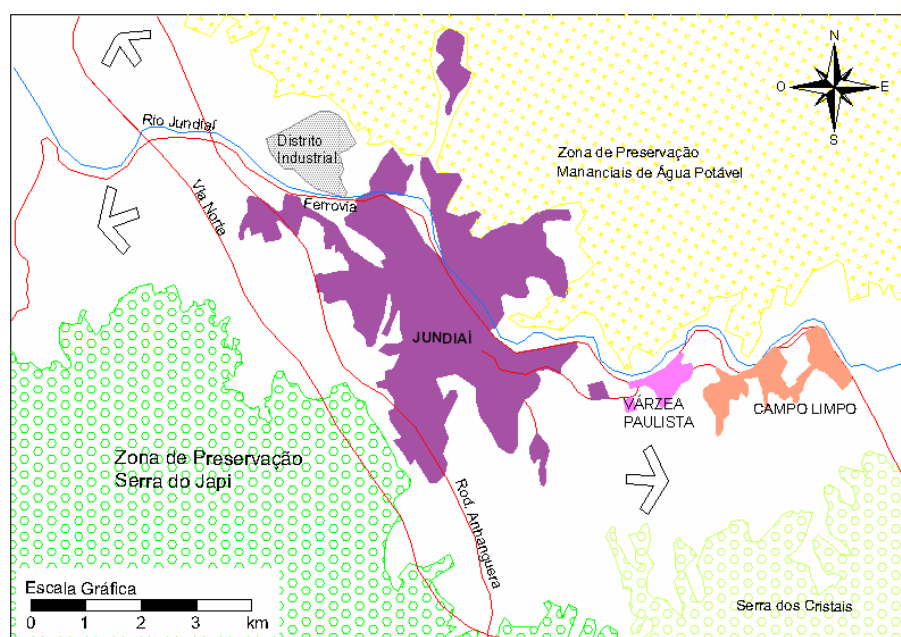
Os gráficos 4 e 5 evidenciam o problema da habitação em Jundiaí, como consequência do seu rápido crescimento. Os problemas existentes na década de 1970 se agravam nos dias atuais. A falta de intervenção do Poder Público nas décadas anteriores, são sentidas na configuração espacial de agora. O Município de Jundiaí apresenta várias favelas e inúmeros loteamentos irregulares e clandestinos, isto tem afetado o desenvolvimento da cidade, a qualidade de vida da população e o equilíbrio do meio ambiente.

### 6.3. Estruturação Urbana de Jundiaí: expansão dos loteamentos irregulares

Dois fatores determinantes foram decisivos para o processo de urbanização de Jundiaí, quais sejam, a implantação da Ferrovia Cia. Paulista de Estrada de Ferro, no final do século XIX, e a implantação da Via Anhanguera no final da década de 40, que possibilitou a vinda da parte do desenvolvimento da Capital para Jundiaí (CLAUDINO, 1994)

A urbanização ocorreu inicialmente pelo adensamento na Região Central, junto à referida ferrovia, e em bairros isolados que se interligavam através de vias radiais, passando pelo centro. Até os anos 70, mantém-se a característica radial do sistema viário, que a partir de então, com elevado crescimento da cidade, passa a se desenvolver linearmente, havendo dificuldades de integração de regiões em função da ausência de transposições de barreiras físicas como a ferrovia, rodovias, Rio Jundiaí e Serra do Japi.

**Figura 7 - Município de Jundiaí em 1970: Barreiras e Vetores de Expansão**



Fonte: Prefeitura do Município de Jundiaí (1980) – Digitalizado por REANI, R. T.

Observa-se uma Estrutura Regional Linear formada por três grandes eixos estruturais: Rio Jundiá – Via Férrea, Via Anhanguera e Via Bandeirantes (Via Norte), sendo que os eixos de transporte são ainda acentuados pelas barreiras naturais: por um lado a Serra do Japi e a Serra dos Cristais, com declividade elevada e área de proteção ambiental, e por outro, a Bacia do Rio Jundiá-Mirim, que configura-se como único manancial de água potável de Jundiá (PMJ, 1980).

Desta forma, a Estrutura Urbana não poderia mais permanecer radio – concêntrica, face aos vetores de desenvolvimentos urbano que estabelecem uma forma nitidamente linear. Assim, é possível observar a existência de dois vetores de crescimento: um a sudeste, praticamente saturado, provocando a cornubação Jundiá – Várzea Paulista e Campo Limpo; e outro a noroeste que se bifurca a oeste (como mostra a figura 7), o qual se apresenta como única possibilidade de crescimento do município de Jundiá (PMJ, 1980).

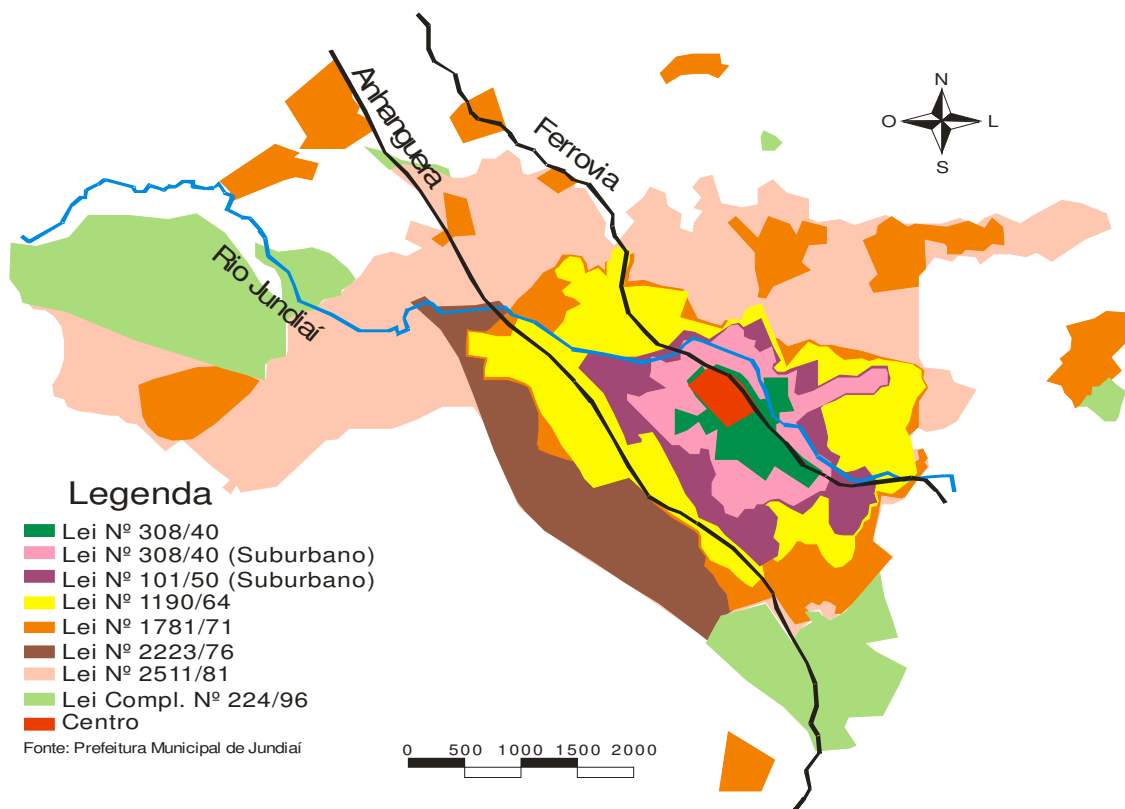
O crescimento espacial da cidade e a melhoria das vias de acesso aos bairros, ajudam no final da década de 70, a formarem centros secundários do comércio e serviços que, apesar de serem próximos ao centro principal, dão autonomia a estes bairros.

Nas décadas de 50-60, a cidade tinha oferta de lotes e uma população em crescimento, com poder aquisitivo elevado, que atendia a oferta de loteamentos, parte da população pode comprar suas residências sem o auxílio dos financiamentos do Estado e Bancos. Pode-se notar que durante este período, a oferta foi demasiadamente maior que a procura. No entanto, durante as décadas seguinte, três fatores passaram a interferir neste processo: o crescimento demográfico, acompanhado pela pauperização da população, causado por fatores políticos e econômicos de âmbito nacional; a diminuição na oferta dos loteamentos, conseqüentemente, um aumento dos preços, acabaram favorecendo o aparecimento das favelas, loteamentos ilegais e da auto-construção (CLAUDINO, 1994).

As áreas mais distantes do centro são as menos valorizadas, pela ausência de infra-estrutura e serviços, com menor acesso e maior perda de tempo com viagens. Por esse motivo, foram surgindo loteamentos, com moradias precárias, estimulados pelo baixo custo do empreendimento. Aconteceu assim, uma ocupação dispersa e nucleada. Por outro lado, tal processo de ocupação deu-se com áreas vazias intersticiais que, com a instalação da infra-estrutura em pontos extremos, causa a supervalorização das áreas intermediárias, favorecendo à atividade de especuladores (CLAUDINO, 1994).

Com a posterior aprovação do primeiro Plano Diretor Físico-Territorial de Jundiaí, em 1969, estabeleceu-se um perímetro urbano muito extenso, que, junto com outros fatores de ordem conjuntural (migração, pauperização, preço do solo, etc.) provocaram um espraiamento da urbanização. Neste período surgiram muitos bairros, e conjuntos habitacionais isolados. Em suma, a ocupação da cidade tornou-se rarefeita, com grande número de bairros distantes e sem continuidade com as regiões mais urbanizadas.

**Figura 8 - Expansão do perímetro urbano de 1940 a 2000**



**Elaborado e Digitalizado por REANI, R. T.**

Como é possível observar na figura 8, o perímetro urbano passou por várias alterações de 1940 a 2000, sendo que o Plano Diretor de 1969, aumenta expressivamente a área urbana da cidade, de forma não contígua, com a delimitação de bolsões de áreas urbanas em meio a zona rural, sendo expandido novamente em 1971, 1973, duas vezes em 1976, novamente em 1981, alterado em 1996. O que mostra que nesse período houve um grande crescimento da cidade tanto do ponto de vista territorial como populacional, sendo que o crescimento do território urbano foi muito maior que o crescimento populacional.



Em 1976, a cidade de Jundiaí possuía um perímetro urbano de 65 km<sup>2</sup>, quando apresentava uma população urbana de 145.740 habitantes. Em 2004, o perímetro urbano de Jundiaí, passa para 155 Km<sup>2</sup> para uma população urbana de 299.890 habitantes. Assim, no período analisado, para um aumento populacional de 105%, a área urbana legal teve um acréscimo de cerca de 138%, ou seja, o perímetro urbano e a população dobraram de tamanho, sendo que o perímetro cresceu 33% a mais que a população.

Conforme a PMJ (2003), entre 1981 e 2000, foram elaboradas 33 Leis de revisão do perímetro urbano e ressetorizações, resultando em 9,7 Km<sup>2</sup> de ampliação do Perímetro Urbano e 13,9 Km<sup>2</sup> de ressetorizações; destas alterações entre ampliação e ressetorização, 10,27 Km<sup>2</sup> trataram de modificações para o uso residencial e 12,3 km<sup>2</sup> para industrial. Vê-se assim, alterações constantes e mal elaboradas, que visam o beneficiamento de alguns setores da sociedade.

No estudo realizado pela PMJ (2003), se faz um cálculo do número de habitantes que o perímetro urbano atual poderia abrigar, temos assim: “considerando-se os padrões de urbanização sustentáveis<sup>4</sup> e a densidade média dos setores residenciais de 165 hab/ha, conforme definida na Lei municipal nº 2.507/81, e a área de 5370 ha<sup>5</sup>, seria de 318.978 habitantes. Considerando-se a densidade mais baixa indicada por Ferrari (1998), de 250 hab/ha, obteria-se 483.300 habitantes. Portanto, pode-se concluir que mantendo-se o atual perímetro urbano, ocupando-se adequadamente os terrenos vazios, a cidade teria condições de comportar mais do que o dobro da população atual. Agora considerando-se os terrenos ocupados pelo uso residencial, que representam uma área de 4.110 ha, e substituindo-se das densidades acima escolhidas a densidade média existente da área urbana (25,87 hab/ha) obteria-se as seguintes densidades: 139,13 hab/ha e 224,13 hab/ha; observa-se que a área urbanizada ainda teria a capacidade de absorver 571.824,30 habitantes e 921.174 habitantes respectivamente. Outro cálculo poderia ser feito a partir do perímetro urbano, 13.870 há de área bruta, reservando-se 40% para proteção ambiental, sistema de lazer, equipamento e sistema viário, teria-se 8322ha de área líquida; reservando-se 60% desta área líquida para o uso residencial resultaria em 4993,2ha; utilizando-se as densidades das quais se subtrai a densidade existente, 139,13 hab/ha e 224,13 hab/ha, obteria uma população

---

<sup>4</sup> Ver Acioly e Davidson (1998).

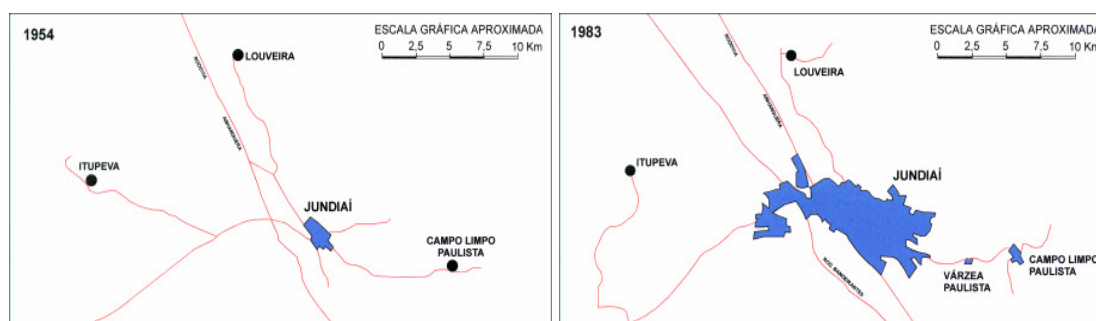
<sup>5</sup> 5.370,00 ha é considerada área bruta para urbanização, portanto se deve reservar 40% desta para proteção ambiental, sistema de lazer, equipamento e sistema viário, resultando numa área líquida de 3.222,00 ha. Desta área líquida, 60% reserva-se para o uso residencial, obtendo-se uma área de 1933,20 ha. Sobre esta área calcula-se o número de habitantes correspondentes a densidade escolhida.

adicional à existente de 694.703, 91 e 1.119.125,9 habitantes, respectivamente A densidade demográfica no município indica um índice relativamente baixo (748,86 hab/km<sup>2</sup>), o que significa que o adensamento populacional em algumas áreas seria não apenas possível como também desejável a fim de facilitar o acesso da população à infra-estrutura urbana já consolidada, através da ocupação dos vazios urbanos, e assim, evitar futuros gastos ao poder público” (PMJ, 2003).

No próprio estudo feito pela PMJ (2003) se coloca que esses cálculos e simulações são somente especulações, e que o processo de urbanização resguarda maior complexidade, abordando outros fatores de análise. No entanto esses cálculos demonstram que o atual perímetro urbano tem condições de abrigar o crescimento populacional do Município, sem necessariamente pressionar as áreas de interesse de preservação e proteção ambiental, como vem ocorrendo.

Desta forma a expansão do perímetro urbano do Município de Jundiaí, não é proporcional ao crescimento demográfico da cidade, o perímetro urbano cresce mais que a população, criando se cada vez mais áreas afastadas do centro, na periferia, sem infra-estrutura e os serviços adequados, aumento no número de vazios urbanos e forte pressão do mercado imobiliário, trazendo danos e gastos ao poder público.

**Figura 9 – Expansão do Município de Jundiaí em 1953 e 1983**



Fonte: Spósito (2004)

Essa expansão do perímetro urbano, não é, somente conseqüência do aumento do número de habitantes da cidade, mas principalmente, decorrente da especulação imobiliária e da política elitista existente em Jundiaí. Observam-se inúmeros vazios urbanos<sup>6</sup> na cidade, em 1990 havia 19.614 unidades vagas, abrangendo 36,5 km<sup>2</sup> representando 32% do perímetro urbano; em 2000 o número de unidades vagas passa para 24.009 (53,7 km<sup>2</sup>), correspondendo a 38% do

<sup>6</sup> Compreende-se por vazio urbano, imóveis subutilizados, isto é, terrenos com área igual ou superior a 5000m<sup>2</sup> vazios, ou cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido na legislação urbanística, abrange também imóveis com edificações em ruínas ou que tenham sido objeto de demolição, mesmo que parcial, abandono, desmoração ou incêndio (Plano Diretor de Jundiaí, 1996: art. 12, inciso 1º)

perímetro urbano, mais de 1/3 da área urbana, esperando a valorização da terra, e também, a mudança de áreas de uso rural para áreas de uso industrial, que são mais lucrativas. As áreas edificadas para o uso industrial correspondem a 22% da área total do Município, o que é um indicador alto para a cidade, segundo Ferrari (1998), para uma cidade com perfil industrial normalmente este indicador atinge aproximadamente 12%. (PMJ, 2003). O uso residencial do município é de 50%, sendo que o ideal, de acordo com Acioly e Davidson(1998), seria 60%. Isto acentua o fato da pressão para ocupação das áreas preservação, e também, da população pobre ir morar nas cidades vizinhas (PMJ, 2003).

O parcelamento do solo só poderá ocorrer em área urbana e de expansão urbana, é delegado ao município esta demarcação. O que delimita a zona urbana ou rural, é a lei municipal de perímetro urbano. Em Jundiaí, constata-se que, na prática, os critérios que estabelecem o perímetro urbano não provêm de diretrizes de planejamento urbano ou de estudos de viabilidade urbanística e ambiental. O critério é a viabilidade econômica, que uma vez constatada pelos empreendedores, é solicitado aos poder público e a Câmara de Vereadores a legislação que lhe dê suporte.

Essa grande quantidade de vazios urbanos, a valorização da terra e a expansão de áreas industriais da cidade, a especulação imobiliária, a falta de renda e o alto preço do solo fazem com que a população de baixa renda, passe a habitar a periferia da cidade, ocupando áreas de uso público, áreas de proteção a mananciais, áreas de risco e áreas de preservação ambiental. Segundo a PMJ (2003:16):

Em várias partes do Município observa-se uma pressão para a ocupação de áreas rurais, de preservação ambiental e de proteção de mananciais com loteamentos irregulares (de classe baixa, média e alta) e o exercício de atividades urbanas nestas áreas: a maior parte desses loteamentos esta localizada na bacia do rio Jundiaí-Mirim e na Zona Rural.

A ocupação da Serra do Japi, Bacia do Rio Jundiaí-Mirim e Zona Rural, traz preocupações sobre o desenvolvimento da cidade e o uso do seu espaço, sendo que essas áreas guardam qualidades intrínsecas de interesse de preservação: “A Serra do Japi forma um mar de morros cobertos por uma massa verde densa de florestas, eucaliptos e pinus que se interligam com as Serras Interioranas (Mantiqueira) e na direção da Serra do Mar, através da Cantareira; a Zona Rural forma um tapete verde de culturas entrecortadas por matas e cursos d’águas e lagoas” (PMJ, 2003); a Bacia do Rio Jundiaí - Mirim, situada no perímetro urbano,

próximo a mancha de urbanização da cidade, apresenta uma ocupação contínua e densa, que vai se tornando rarefeita conforme se afasta da área urbanizada, dando lugar a produção rural (PMJ, 2003). A proteção dessas áreas são de extrema importância, uma vez que estas representam biodiversidade (fauna e flora exuberante), água para abastecimento público, patrimônio histórico e cultural (arqueológico e antigas fazendas), patrimônio ambiental e paisagístico, cinturão verde de produção rural e geração de empregos diretos e indiretos.

A questão do parcelamento do solo torna-se cada vez mais um grande desafio para o Município, principalmente, no que diz respeito a áreas de proteção e preservação ambiental, estas se encontram invadidas por inúmeros loteamentos irregulares.

Assim, observa-se que o Município de Jundiaí enfrenta vários problemas de planejamento urbano, sobretudo na produção de periferias. Assinala-se a proliferação dos loteamentos irregulares, de baixa e alta renda, gerando impactos sociais, econômicos e ambientais. Tais fatos prejudicam o desenvolvimento da cidade, por não oferecer um crescimento urbano adequado, ocasionando vários danos, como a degradação ambiental e a poluição de mananciais, prejudicando a qualidade de vida urbana e o equilíbrio do meio ambiente.

A prefeitura de Jundiaí tem feito revisões na legislação urbanística e ambiental, como Plano Diretor e lei de Zoneamento Urbano, e também, elaborado leis de regularização fundiária, no entanto, essas leis não tem sido aplicadas de forma eficaz, sem fiscalização efetiva da prefeitura, que não tem exercido seu poder de polícia principalmente em relação a proliferação dos loteamentos irregulares.

#### **6.4. Legislação Municipal**

Com a maior autonomia dos municípios prevista nas leis federais citadas no item 5 (Constituição Federal, Lei de Parcelamento do solo, Estatuto da cidade), a legislação municipal se torna essencial para o bom desenvolvimento do espaço urbano, para o crescimento ordenado da cidade e para o seu melhor planejamento, trazendo assim, melhores condições sociais, econômicas e ambientais, a cidade.

Destacaremos aqui a legislação de maior relevância no que se refere a ordenação do solo, meio ambiente e a regularização de loteamentos irregulares.

#### **6.4.1. Lei Complementar nº 222/96: Legislação de Parcelamento do Solo**

A lei de parcelamento do solo é a legislação que vai ditar as diretrizes e normas para expansão urbana, e assim, proporcionar o crescimento ordenado da cidade, sendo de grande importância o cumprimento e fiscalização desta para o bom desenvolvimento do município.

No seu artigo segundo é colocado que o parcelamento do solo só poderá ser realizado na Zona Urbana do município, e prevê o módulo mínimo rural de 20.000m<sup>2</sup>. No entanto, não é isso o que acontece no município, são inúmeros os parcelamentos irregulares de solo na zona rural, desrespeitando o módulo mínimo.

O Artigo 6º coloca que para se realizar loteamento é necessário ter aprovação pela prefeitura e a concessão de alvará:

**Artigo 6º** - Qualquer parcelamento do solo para fins urbanos, na forma de loteamento ou desmembramento, só poderá ser realizado após a Prefeitura ter aprovado o projeto e concedido o alvará para a sua execução.

A criação de loteamentos fechados em Jundiaí há muito tempo vem sendo concedida pela prefeitura, favorecendo o processo de segregação sócio-espacial urbana no município. Para a efetivação deste devem se seguir as seguintes diretrizes, previstas no artigo 15º:

**Artigo 15** - Os loteamentos poderão adotar a forma fechada, desde que:  
**I** - atendam a todos os requisitos urbanísticos previstos nesta lei complementar;  
**II** - não prejudiquem a continuidade da malha viária urbana e não envolvam sistema viário estrutural da cidade;  
**III** - os serviços públicos e a manutenção das áreas comuns sejam desempenhados por conta dos moradores.

A legislação de parcelamento do solo de Jundiaí, traz também, os requisitos urbanísticos mínimos previsto pela Lei Federal 6.766/79 e normas de proteção ao meio ambiente. No entanto, essa lei não foi utilizada de forma eficaz, a sua efetivação e fiscalização por parte do Poder Público possui diversas falhas, uma vez que existe inúmeros loteamentos por parcelamento irregular do solo em Jundiaí, sem aprovação da prefeitura, sem alvará, sem respeito ao meio ambiente, e sem os requisitos urbanísticos mínimos.

#### **6.4.2. Análise dos Planos Diretores de 1969, 1981 e 1996 e da Lei Complementar nº 415/04 – Institui o Novo Plano Diretor de Jundiaí**

O Município de Jundiaí foi um dos primeiros do Brasil a ter Plano Diretor, o 1º Plano Diretor Físico-Territorial do Município foi realizado em 1969 e tinha como

preocupação fundamental definir as áreas urbanas e rurais e usos permitidos. Desta forma foram caracterizados bairros isolados. O parcelamento dos lotes rurais, para fins urbanos, deveria seguir a Instrução 17-A do INCRA e terem no mínimo 5.000 m<sup>2</sup>, mas admitia-se, em condições especiais, loteamentos com maior densidade e lotes de dimensões menores (IAC et. al., 2003).

A pressão urbana dos anos 70 pedia a redefinição do plano o que só veio ocorrer através da lei complementar 2507 de 1981, que trouxe algumas alterações ao Plano Diretor de 1969. Esta lei procurou manter as determinações da lei federal 6766/79 que trata do parcelamento do solo para fins urbanos. Suas principais inovações foram a expansão da área urbana, criação de setores de uso do solo com menor densidade demográfica e estabelecimento de procedimentos para aprovação de projetos de parcelamento do solo. Como sua principal preocupação era o parcelamento do solo, pouco contribuiu para a melhor classificação das categorias de uso que poderiam ser permitidas na área rural.

Segundo esta lei, foi definida três categorias de uso para a área rural: Recreativo: áreas maiores que 5.000m<sup>2</sup> com até 20 hab/ha; Agrícola: Áreas maiores que 10.000m<sup>2</sup> e até 10 hab/ha; Estritamente agrícola: Áreas superiores a 20.000 m<sup>2</sup>

A lei 2507/81, foi revista 15 anos depois, pela lei 224 de 27/12/1996. Nesta lei define-se as áreas de: a) Restrição a ocupação; b) Ocupação dirigida; c) Recuperação ambiental. Menciona em particular a Serra do Japi, recursos hídricos e o controle da qualidade das águas (art. 2 § II) e o estímulo à agricultura tradicional do município (art. 2 § III). Previa as seguintes políticas setoriais: Proteção dos recursos naturais e hídricos, agricultura e abastecimento e proteção ao patrimônio cultural, entre outras (IAC et. al.).

O artigo 39 do Plano Diretor (1996) trata da Política Setorial de proteção dos Recursos Hídricos. No § IV define que na sub-bacia do Jundiá-Mirim devem ser instituídos mapas oficiais e normas específicas de controle de uso e preservação do meio ambiente, através de manejos adequados. No § VIII define requisitos para o uso, ocupação e parcelamento do solo em áreas de mananciais. No § IX prevê parque e bosque, por bairro e por região de planejamento.

A Lei 224/96, do Plano Diretor, coloca que o parcelamento do solo só será autorizado na área urbana. A lei eliminou a possibilidade de parcelamento de imóveis situados fora da zona urbana em lotes de 5.000m<sup>2</sup> denominados de chácaras de recreio porque prevê o cumprimento da legislação federal que define o módulo rural de 20.000 m<sup>2</sup>.

**Tabela 17 – Módulo Mínimo Rural Estipulado por Legislação Municipal**

<b>LEI ou DECRETO</b>	<b>DATA</b>	<b>DISPÕES SOBRE</b>	<b>MÓDULO MÍNIMO RURAL</b>
Lei 1576	31/01/1969	Plano Diretor	5.000 m <sup>2</sup>
Lei 2507	14/08/1981	Plano Diretor	Recreativo – 5.000m <sup>2</sup> Agrícola – 10.000 m <sup>2</sup> Estrito Agr. – 20.000 m <sup>2</sup>
Lei Complementar221	27/12/1996	Regula o Zoneamento	Mantém anterior
Lei Complementar222	27/12/1996	Parcelamento do solo	Módulo mínimo 20.000 m <sup>2</sup> (proíbe 5.000 m <sup>2</sup> )
Lei Complementar224	27/12/1996	Plano Diretor	Rural: prioritariamente agrícola e mineração
Decreto Estadual	03/07/1998	APA Jundiaí	Licenciamento ambiental
Lei Complementar 415	29/12/2004	Plano Diretor	Módulo mínimo 20.000 m <sup>2</sup>
Lei Complementar 416	29/12/2004	Zoneamento Urbano	Módulo mínimo 20.000 m <sup>2</sup>
Lei Complementar 417	29/12/2004	Serra do Japi	20.000 m <sup>2</sup> 80% cobertura vegetal

A nova Lei nº 415, de 29 de dezembro de 2004, institui o novo Plano Diretor de Jundiaí, esta traz instrumentos e diretrizes previstos pelo Estatuto da Cidade (2.057/01) tem como objetivo estabelecer diretrizes e ações para “a transformação positiva da cidade, por meio das políticas de desenvolvimento urbano e inserção regional; política urbanística e ambiental; e política econômica e social” (CAPÍTULO I, Seção I, Art. 2º). Para o processo de planejamento municipal, se utiliza dos seguintes instrumentos: I - parcelamento, uso e ocupação do solo; II - zoneamento ambiental; III - plano plurianual; IV - diretrizes orçamentárias e orçamento anual; V - gestão orçamentária participativa; VI - programas e projetos setoriais; VII - planos de desenvolvimento econômico e social. O controle e o monitoramento do Plano Diretor será competência do Poder Executivo, do Poder Legislativo e da Comissão do Plano Diretor<sup>7</sup>.

O Capítulo II trata da política de desenvolvimento urbano e inserção regional, na Seção I é abordada a função social da cidade:

<sup>7</sup> A Comissão do Plano Diretor foi criada pela lei nº 1.710, de 30 de junho de 1970, essa lei foi alterada 6 vezes, em 1983, 1985, 1987, 1994, 1996 e 2001. Primeiramente ela era composta por 15 membros nomeados pelo Prefeito, eram representantes do comércio, indústria, agricultura, economista, engenheiro, etc. Em 1985 passam a ser 6 representantes: advogado, engenheiro, arquiteto, estudante, odontólogo e um representante do DAE. Em 1985, passam a ser 5 representantes, estes eram Secretários do Município. A nova alteração na lei em 1994, estabelece 45 membros para a Comissão, entre estes representantes de associações de moradores, conselhos, secretarias, corretores de imóveis, estudantes e outros. A última, alteração de 2001, mantém a mesma Comissão de 1994, diminuindo o número de representantes de algumas Secretarias, e acrescenta a participação de outras Secretarias e órgãos, como a FUMAS.

Art. 7º. A política de desenvolvimento urbano de Jundiaí tem por objetivo o pleno desenvolvimento da função social da cidade e da propriedade urbana, através do adequado ordenamento territorial, de forma a garantir o bem-estar de seus habitantes, a justiça social, a preservação do meio ambiente e o desenvolvimento de atividades econômicas, em consonância com as políticas municipais.

Mostra-se assim, preocupação dos legisladores, com o desenvolvimento social da cidade, e o acesso a propriedade, buscando-se um melhor ordenamento territorial da cidade, no entanto, sem trazer prejuízos ao meio ambiente e a qualidade de vida. Com o novo Plano Diretor, objetiva-se criar um aproveitamento socialmente mais justo e racional do solo.

Na Seção II, Da gestão Democrática e Participativa, coloca-se a importância da gestão participativa da cidade. No Art. 13º se assegura a participação direta da população nos programas e projetos de desenvolvimento urbano, no entanto, essa participação só poderá ocorrer, mediante as seguintes instâncias de participação: I Comissão do Plano Diretor; II debates, audiências, e consultas públicas, III iniciativa popular de projetos de lei, planos e programas, conselhos instituídos por lei municipal, o que torna esta participação da população bastante restrita. Assim, na prática o que tem se visto é que não existe gestão participativa em Jundiaí

Um dos avanços do Plano Diretor de Jundiaí é o uso dos instrumentos estabelecidos pelo Estatuto da Cidade, (Seção III, dos instrumentos de política urbana), visando o desenvolvimento urbano e a função social da cidade e da propriedade, assim o município adota os seguintes instrumentos:

- I - planejamento municipal, conforme previsto no art. 3º desta Lei Complementar;
- II - institutos tributários e financeiros:
  - a) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana – IPTU;
  - b) contribuição de melhoria;
  - c) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;
- III - institutos jurídicos e políticos:
  - a) desapropriação;
  - b) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
  - c) instituição de unidades de conservação;
  - d) instituição de zonas especiais de interesse social;
  - e) concessão de direito real de uso;
  - f) concessão de uso especial para fins de moradia;
  - g) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
  - h) direito de superfície;
  - i) direito de preempção;
  - j) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
  - l) transferência do direito de construir;
  - m) operações urbanas consorciadas;
  - n) regularização fundiária;
  - o) assistência técnica e jurídica gratuita para comunidades e grupos sociais menos favorecidos.
- IV - estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).



No entanto, os novos instrumentos previsto no Plano Diretor só estão citados na lei, pois, a sua prática tem sido muito pouco utilizada ou quase nula no município, estes só são utilizados quando surgem interesses particulares.

Na Subseção II, das Zonas de Especial Interesse Social, coloca-se a importância da regularização fundiária de algumas áreas no município, e declara as áreas ocupadas por submoradias, como zonas de especial interesse social. No entanto, a lei não coloca restrições em relação a quais loteamentos ilegais serão regularizados, assim diferentes classes sociais se beneficiam dessa lei, sendo que grande parte dos loteamentos ilegais no município são de médio e alto padrão, e estão em locais de preservação permanente.

Art. 16. A instituição de zonas de especial interesse social tem como objetivo promover a urbanização e regularização fundiária de áreas ocupadas por assentamentos clandestinos ou irregulares, adequando-as aos parâmetros urbanísticos e ambientais estabelecidos por lei e incluindo-os no contexto da cidade formal.

Outros importantes instrumentos colocados no Plano Diretor, como o imposto predial e territorial progressivo no tempo, são de grande importância na tentativa de minimizar os problemas causados pela especulação imobiliária, e também, minimizar o número de vazios urbanos, incentivando o usos dessas áreas. No entanto, para se fazer uso de tal instrumento, ele deverá ser aprovado pela Comissão do Plano Diretor, o que torna o uso desse instrumento restrito a vontade de alguns:

Art. 17. O Município poderá exigir, nos termos fixados em lei específica, que o proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado promova seu adequado aproveitamento, sob pena de aplicação de:

- I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II - imposto predial e territorial progressivo no tempo;
- III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

Parágrafo único. O imposto predial e territorial progressivo no tempo somente poderá ser aplicado nas áreas em que haja condições favoráveis de infra-estrutura, topografia e qualidade ambiental para o adensamento, ouvida a Comissão do Plano Diretor.

No Capítulo III, da Política Urbanística e Ambiental, Seção I, da Estruturação Urbana, coloca-se a necessidade de orientar, ordenar e disciplinar o crescimento da cidade, tentando compatibilizar o crescimento e o adensamento da cidade com as condições de uso do solo. Um ponto importante colocado nessa Seção é a mudança de usos setorializados (industrial, residencial e comercial) para o uso misto, buscando, se fazer uso dos vazios urbanos na cidade, entre outros:

Art. 37. São diretrizes da política urbanística e ambiental de Jundiá:

- V - promover a integração de diferentes usos do solo, com a diversificação e mistura de atividades compatíveis, de modo a reduzir os deslocamentos da população e equilibrar a distribuição da oferta de emprego e trabalho na cidade;

No que se refere ao zoneamento do município, Lei n 416/2004, este define o perímetro urbano do município, estipulando limites entre a Zona Rural e a Zona Urbana. A alteração das Zonas Urbana e Rural deverá ser precedida de estudo técnico, e caberá consulta prévia à Comissão do Plano Diretor, e também, aos Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente.

O perímetro urbano poderá ser alterado quando solicitado, no caso de uma necessidade social. É colocada a necessidade de se promover (mais uma vez) a revisão do perímetro, serão incluídas no novo perímetro as áreas a serem beneficiadas pela Lei Complementar n<sup>o</sup> 358/ 02, que trata da regularização de parcelamentos de solo irregulares.

O parcelamento, uso e ocupação do solo deverá atender as funções econômicas e sociais da cidade, visando o desenvolvimento urbano, a proteção ambiental, a oferta de transporte coletivo e saneamento básico, para tanto se estabeleceu as seguintes diretrizes, no Art. 45:

I - restringir a urbanização a sudoeste do Município, onde se localizam áreas de interesse de preservação ambiental; e ao sul, nas áreas de proteção das serras do Japi e dos Cristais;

II - limitar a expansão urbana a norte e nordeste do Município, onde se localizam a bacia do Rio Jundiá-Mirim, principal manancial de abastecimento da cidade, e a Zona Rural, devendo a ocupação nessas áreas se guiar por critérios de baixa densidade e mínimo impacto ambiental;

III - direcionar a expansão urbana para as regiões oeste e noroeste, consideradas vetores de crescimento da cidade;

IV - possibilitar o aumento da densidade residencial na malha urbana do Município, tendo em vista os seguintes aspectos:

a) baixa densidade residencial existente na área urbana consolidada;

b) atual subutilização da terra urbanizada e da infra-estrutura urbana instalada, gerando custos excessivos para implantação de equipamentos urbanos em pontos afastados da rede existente;

c) necessidade de orientar o aumento da densidade habitacional por um processo de desenho urbano, que considere não apenas os custos e os impactos financeiros, mas especialmente as questões relativas ao planejamento espacial e à morfologia urbana, à preferência cultural por padrões de infra-estrutura, tipologia habitacional, tamanho de lotes e da habitação; e à adequação ambiental.

O Plano Diretor coloca também a necessidade de preservar a Serra do Japi. Mananciais e Bacias Hidrográficas. A Serra do Japi, possui legislação específica a lei n<sup>o</sup> 417/04<sup>8</sup>, no Plano Diretor é colocada a importância de se buscar realizar ações

---

<sup>8</sup> Lei Complementar n<sup>o</sup> 417/04 - Art. 5<sup>o</sup> - A utilização das áreas que constituem a zona de preservação, restauração e recuperação ambiental deverá atender aos seguintes requisitos básicos: I - Módulo mínimo de parcelamento de 20 ha (vinte hectares). II - Cobertura vegetal em, pelo menos, 80% (oitenta por cento) das áreas contidas nesta zona, mediante o estabelecimento das condições abaixo, para o licenciamento de qualquer uso não residencial, sem prejuízo da exigência definida no art. 20 do Decreto Estadual n<sup>o</sup> 43.284, de 03 de julho de 1998. III - A execução de edificações e/ou benfeitorias deverá atender aos seguintes índices máximos aplicáveis ao módulo de utilização sustentável: a) ocupação: 1% (um por cento); b) impermeabilização equivalente: 2% (dois por cento); c) aproveitamento: 2% (dois por cento); d) gabarito máximo: 2 (dois) pavimentos.

regionais, intensificar a fiscalização e monitoramento, criar uma política de visitação à Serra, incentivando o turismo ecológico no local. Em relação aos mananciais e bacias hidrográficas, coloca-se, também, a importância de: procurar ações regionais através do Comitê de Bacias Hidrográficas dos Rios Piracicaba, Capivari e Jundiáí; criar um plano diretor específico para áreas de mananciais; ocupação do seu entorno com baixa densidade, e o DAE S/A deverá ser consultado para uso em imóveis localizados nas bacias.

O novo Plano Diretor de Jundiáí, passa a tratar melhor a questão da habitação, pois essa nas últimas décadas não teve muita atenção, sendo tratada com descaso, trazendo vários danos ao Município. A implantação da política municipal de habitação é de responsabilidade da Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS. Dentre as diretrizes gerais da política municipal de habitação, pode-se destacar:

- I - assegurar o direito à moradia digna como direito social, conforme definida no § 1º. deste artigo;
- IV - promover o uso habitacional nas áreas consolidadas e dotadas de infraestrutura, com a utilização, quando necessário, dos instrumentos previstos na Seção III do Capítulo II desta Lei Complementar;
- VIII - viabilizar a produção de Habitação de Interesse Social – HIS, de forma a reverter a atual tendência de exclusão territorial e ocupação irregular no Município;
- IX - definir critérios para regularizar as ocupações consolidadas e promover a titulação de propriedade aos seus ocupantes;

As diretrizes da política municipal de habitação estão voltadas para a população como um todo, mas possui aspectos específicos para as políticas de habitação de interesse social e de regularização fundiária. A habitação de interesse social, como coloca o Art. 78, é aquela implantada pelos órgãos governamentais, federal, estadual e municipal destinadas a população de baixa renda; aquela gerada por investimentos de iniciativa privada; e aquela construída pelo proprietário, em lotes resultantes de empreendimentos realizados por órgãos públicos ou privados, em parceria com a FUMAS. Na política municipal de habitação de interesse social, podemos destacar as seguintes diretrizes:

- I - articular a política de habitação de interesse social com as políticas sociais do Município;

---

Parágrafo único - Propostas de utilização dos imóveis, com índices que ultrapassem os limites estabelecidos em até 50% (cinquenta por cento), poderão ser consideradas mediante a apresentação de contrapartida ambiental, traduzidas na destinação de áreas de preservação em outro local do território de gestão da Serra do Japi, desde que sejam aprovadas pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, ouvidos, quando couber, o Conselho de Gestão e o COMDEMA.

II - aprimorar o Fundo Municipal de Habitação – FMH, administrado pela FUMAS, visando à implantação dos programas e projetos de habitação de interesse social, ouvido o Conselho Municipal de Habitação;

Outro importante passo dado pelo novo Plano Diretor de Jundiáí, é a instituição da regularização fundiária, prevista no Estatuto da Cidade, busca-se a regularização das ocupações em desacordo com a lei, fornecer o acesso à infraestrutura básica e serviços, além de áreas verdes que atendam padrões mínimos para assegurar a qualidade ambiental e permeabilidade do solo:

§ 1º. Entende-se por urbanização a adequação da área irregular aos parâmetros urbanísticos estabelecidos na lei de uso e ocupação do solo, visando à qualificação do ambiente.

§ 2º. Entende-se por regularização a promoção da titulação aos ocupantes da área.

§ 3º. No caso de áreas de propriedade privada ocupadas irregularmente, o Município prestará assessoramento técnico-jurídico aos proprietários/moradores, visando à regularização da ocupação.

§ 4º. Nos casos em que a solução seja a adoção de usucapião especial, o Município poderá prestar assessoria aos moradores, desde que a área tenha sido objeto de urbanização prévia, garantindo a viabilidade de sua permanência no local.

Art. 82. São diretrizes da política municipal de regularização fundiária:

I - **estabelecer um processo permanente de regularização fundiária, mediante a aplicação de instrumentos punitivos progressivos**, a serem definidos pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, ouvida a Comissão do Plano Diretor, em função do grau de desconformidade em que se encontre a ocupação;

II - **promover a regularização dos loteamentos irregulares do Município que apresentem condições de urbanização;**

III - promover assistência técnica e jurídica aos moradores de assentamentos irregulares, visando à regularização da ocupação;

IV - realizar a remoção da população que ocupa áreas onde não existam condições ambientais necessárias à sua permanência, adotando programas sociais de assentamento correspondentes.

Art. 83. São ações previstas pela política municipal de regularização fundiária:

I - consolidar o trabalho de regularização de parcelamento do solo, nos termos da Lei Complementar nº 358, de 26 de dezembro de 2002;

II - promover a requalificação e a integração urbana das áreas regularizadas.

No artigo 82, podemos destacar dois pontos importantes o primeiro é a adoção de instrumentos punitivos, evitando que se produzam novos loteamentos ilegais, o segundo ponto é negativo, uma vez que prevê a regularização fundiária somente para os loteamentos que apresentem condições de urbanização, levando a um favorecimento daqueles que tem maior poder aquisitivo.

Deste modo, o Plano Diretor de Jundiáí traz significativas mudanças para o planejamento urbano e organização espacial da cidade, incorporando grande parte dos instrumentos previsto no Estatuto da Cidade, cabe agora colocar esta Lei em prática, e assim, amenizar os problemas vividos pelo município, principalmente, no

que tange a moradia, uma vez que o município tem apresentado grande número de loteamentos irregulares e clandestinos.

#### **6.4.3. Lei Complementar nº 416/04 - Diretrizes para ocupação do solo: do Zoneamento Urbano**

A Lei Complementar nº 416, de 29 de dezembro de 2004, estabelece diretrizes para ocupação do solo, com base no zoneamento<sup>9</sup> do Município de Jundiá, esta vem atuar em conjunto com o Plano Diretor, traz instrumentos e a definição de critérios de uso e ocupação do solo. Entre os objetivos da referida lei podemos destacar:

- I - promoção da qualidade de vida da população, por meio do planejamento urbano integrado às políticas públicas;
- II - ocupação ordenada na cidade, possibilitando a equilibrada distribuição de habitações, atividades comerciais, industriais e serviços no Município;
- V - desenvolvimento e recuperação das áreas excluídas da cidade, integrando-as ao espaço urbano;
- VI - preservação da escala da cidade e de seus valores naturais, culturais, paisagísticos, arquitetônicos e arqueológicos;
- VIII - participação da comunidade na gestão urbana.

Desta forma, esta lei tem como objetivo o melhor planejamento e ordenação da cidade, buscando um espaço urbano mais bem distribuído entre habitação, atividades comerciais, industriais, serviços.

O Município é dividido em Zona Urbana e Zona Rural A primeira, para o seu melhor disciplinamento de uso e ocupação do solo encontra-se dividida em: Zona de Conservação Ambiental (ZC); Zona Residencial (ZR); Zona de Especial Interesse Social (ZEIS); Zona de Serviço e Comércio (ZS); Zona Industrial (ZI); Zona Urbanização Específica (ZUE).

Assim, cada zona é dividida conforme seus atributos. A Zona de Conservação Ambiental (ZC), possui atributos naturais que devem ser preservados, desta maneira, esta passa a ter critérios especiais de uso e ocupação do solo, e se divide ainda, em Zona de Conservação Ambiental Especial (ZCE), que passa a ter uma densidade demográfica menor que a ZC.

As Zonas Residenciais, em função de suas características e critérios de uso e ocupação do solo, subdivide-se em: Zona Residencial de Baixa Densidade (ZR-1);

---

<sup>9</sup> Art. 3º. Zoneamento é a divisão do território do Município através da criação de zonas de uso e ocupação do solo com adensamentos diferenciados, visando dar a cada região sua melhor utilização em função do sistema viário, da topografia e da infra-estrutura existente.

§ 1º. As zonas são delimitadas por vias, logradouros públicos, acidentes topográficos e divisas de lote.

Zona Residencial de Média Densidade (ZR-2); Zona Residencial de Uso Misto (ZR-3). Estas se diferem pela taxa de densidade demográfica limite para cada zona, pelo tamanho do lote, e também, pela ocorrência de serviço e comércio, que variam de pequeno a grande porte.

A Zona de Especial Interesse Social (ZEIS) são áreas destinadas à política habitacional de interesse social e regularização fundiária:

§ 2º. A Zona de Especial Interesse Social (ZEIS) abrange os núcleos de submoradias encontrados na cidade, mapeados no Plano Diretor do Município, e as áreas ocupadas por assentamentos que foram objeto de regularização fundiária, ou que se encontrem em processo de regularização pelo Poder Público, necessitando para isso de critérios específicos que permitam sua integração à malha urbana da cidade.

§ 5º. Com o objetivo de viabilizar a urbanização e a regularização fundiária das áreas ocupadas por núcleos de submoradias, os parâmetros de uso e ocupação do solo serão objeto de normas técnicas especiais e apropriadas à condição de cada local, fixadas por ato do Poder Executivo Municipal.

Desta forma, as ZEIS, são áreas que vem garantir a função social da propriedade, prevista no Estatuto da Cidade, e desta forma, fornecer a população de menor renda a possibilidade de acesso ao solo, através da regularização fundiária, sendo ZEIS áreas ocupadas por submoradias ou por loteamentos de baixa renda regularizados ou em processo de regularização na prefeitura.

A Zona de Serviço e Comércio (ZS), são áreas onde prevalece o serviço e comércio, esta se subdivide em: Zona de Serviço e Comércio Central (ZS-1), compreende o centro histórico de Jundiaí; e a Zona de Serviço (ZS-2), compreende as áreas públicas ocupadas por parques, cemitérios, rodoviária, aeroporto e pelo Paço Municipal.

A Zona Industrial (ZI) é formada por áreas que comportam instalação de indústrias, observadas as condições ambientais em função do risco que a atividade apresenta. O uso habitacional na referida zona só será permitido em casos especiais, como, residências destinadas ao atendimento da indústria prevista no imóvel, ou quando a implantação da indústria for uma extensão da malha urbana existente.

A Zona de Urbanização Específica (ZUE), representa áreas que requerem uma atenção diferenciada para sua urbanização, voltadas a requalificação urbana, proteção histórica, urbanística, cultural e ambiental, e também, os vazios urbanos da cidade. Os loteamentos resultantes de processo de regularização fundiária, ou em processo de regularização fundiária, passam a fazer parte da ZUE, e a pagar imposto a municipalidade, e não mais ao INCRA.

A Zona Rural é delimitada com o objetivo de preservar as riquezas naturais do município, conforme é colocado no Artigo 12:

Art. 12. A delimitação de zonas rurais tem como objetivo promover a conservação, proteção, recuperação e o uso racional do patrimônio natural da cidade, especialmente da Serra do Japi, das bacias de interesse de abastecimento e das áreas agrícolas, estabelecendo normas, incentivos e restrições ao seu uso.

Art. 13. A zona rural é composta pelas seguintes extensões territoriais:

- I - Território de Gestão da Serra do Japi;
- II - Zona de Conservação da Serra dos Cristais;
- III - Zona de Conservação da Bacia do Rio Jundiá-Mirim;
- IV - Zona de Conservação da Bacia do Rio Capivari;
- V - Zona de Conservação do Vale do Rio Jundiá.

Desta forma, a Zona Rural tem restrições quanto ao seu uso e ocupação do solo, sendo aí delimitado as atividades urbanas. Cabe agora ao Poder Público fiscalizar essas áreas com maior perspicácia, evitando a sua ocupação de forma irregular e a degradação do meio ambiente.

A Lei Complementar nº 416/04, Art. 14, estabelece Corredores Viários, que correspondem áreas ao longo de rodovias ou grandes eixos viários da cidade, destinados à implantação de atividades comerciais e de serviços. Busca-se, assim, uma maior distribuição dessas atividades pelo Município e a homogeneização da ocupação do solo ao longo das principais vias de circulação da cidade, trazendo maior acessibilidade aos serviços e atividades comerciais para população. No entanto, essa medida pode gerar problemas ao tráfego urbano, congestionando as principais vias e contribuir para o processo de expansão irregular da cidade.

A referida lei aborda no seu Capítulo V, da Ocupação dos Terrenos, traz definições, condições de ocupação, normas para recuos, índices de ocupação e aproveitamento, altura das edificações e vagas para veículos, índice de impermeabilização, densidade demográfica, construções de mais de uma edificação no mesmo terreno (na qual é permitida conjuntos de edificações, de uso habitacional, Art. 36. No entanto, nos lotes da Zona de Urbanização Específica, resultantes de regularização fundiária, não será permitida a implantação de conjuntos habitacionais, Art. 41, §2º),

Os Artigos 45 a 51 estabelecem normas e diretrizes para a implantação de vilas rurais. Esta estará condicionada à constituição de um Condomínio de Conservação Rural, a ser mantido pelos proprietários das unidades residenciais, com os seguintes objetivos:

- I - assegurar a conservação da propriedade rural, mediante a preservação e/ou recomposição das matas naturais e da vegetação integrante das áreas de

preservação permanente e de reserva legal; bem como o desenvolvimento de atividades rurais adequadas;

II - atribuir ao proprietário a responsabilidade pela proteção do imóvel rural, assumindo todos os encargos correspondentes.

As vilas rurais deverão ter extensão mínima de 20.000 m<sup>2</sup>, constituída de parte de uma propriedade maior ou da vinculação de pequenas propriedades (Art. 46). O projeto de uma vila rural deverá ser apresentado e submetido à aprovação. No Art. 47 podemos destacar as seguintes diretrizes:

§ 1º. Quando se tratar de implantação de lotes a serem edificados no futuro, o Condomínio será constituído sobre a área remanescente não ocupada pela vila, com a finalidade de preservar suas características rurais.

§ 2º. A fração ocupada pelos lotes, de até 30% da área total da gleba, passará a integrar a Zona de Conservação urbana (ZC).

§ 3º. Em cada um dos lotes da vila rural será permitida a edificação de apenas uma residência, observados os limites de utilização do terreno definidos para a Zona de Conservação (ZC).

A previsão de Condomínios Rurais, por parte da Prefeitura, pode gerar uma demanda por aquisição de lotes nessas áreas, em vista do potencial paisagístico que a área possui, e levar a sua descaracterização e inutilização para a agricultura, uma vez que eleva o preço do solo e diminui a área de plantio. A lei permite que haja a recomposição de mata nativa, quando na verdade essa deveria permanecer inalterada.

Conforme o Art.48, a elaboração do projeto da vila rural deverá atender às seguintes condições:

I - densidade demográfica máxima no módulo de 10 hab/ha. (dez habitantes por hectare);

II - índice máximo de ocupação de 10% (dez por cento) da área do módulo, incluindo as edificações vinculadas à atividade agrícola;

III - índices máximos de impermeabilização de 15% (quinze por cento) na área do módulo e 60% (sessenta por cento) na área destinada à implantação do conjunto de residências;

IV - implantação do conjunto de residências ou de lotes destinados ao uso habitacional não incidente sobre áreas que tenham sido utilizadas por atividades agrícolas, ou tenham abrigado remanescentes florestais nos últimos 10 (dez) anos.

O Art. 50 coloca os condomínios rurais, depois de aprovados, serão cadastrados na Secretaria Municipal de Agricultura e Abastecimento, a qual competirá:

I - fiscalizar a execução do projeto no que se refere à manutenção e/ou recomposição da vegetação nativa e ao desenvolvimento da atividade agrícola;

II - monitorar o desenvolvimento da atividade agrícola e os eventuais impactos decorrentes da implantação da vila;

III - notificar o condomínio sempre que forem verificadas irregularidades



e/ou o não cumprimento das obrigações assumidas quando da aprovação do projeto, para que sejam tomadas as providências necessárias;  
IV - comunicar aos órgãos competentes municipais ou estaduais sobre as irregularidades constatadas.

O Art. 51, coloca que as obrigação que não forem cumpridas pelo condomínio, será aplicada multa sobre as edificações até que sejam sanadas as irregularidades.

Parágrafo único. A multa prevista neste artigo será renovada anualmente e com valor correspondente ao dobro do custo de reparação dos danos ambientais promovidos ou do custo de plantio de vegetação nativa no imóvel.

No Capítulo VI, é abordado o parcelamento do solo, este tem como objetivo: “a abertura de vias públicas e a criação de lotes para fins urbanos, na forma de loteamento; desmembramento; desdobro, fracionamento e anexação e modificação de quadras” (Art. 62). O Art. 65, coloca que os loteamentos e os desmembramentos serão permitidos, somente em terrenos adequados ao uso para fins urbanos, observadas as seguintes condições:

I - os terrenos baixos, alagadiços, insalubres, que tenham sido aterrados com materiais nocivos, ou sujeitos a inundações serão considerados inadequados, até que sejam executados os serviços ou obras de saneamento de águas, aprovados pelo órgão municipal competente;

II - deverão ser mantidas as florestas e demais formas de vegetação situadas em encostas com declividade superior a 45° (quarenta e cinco graus).

§ 1º. As encostas cuja inclinação ultrapasse 30% (trinta por cento) serão consideradas faixas não edificáveis, a menos que o projeto apresente alteração tecnicamente possível para ocupação.

§ 2º. É proibida a remoção de matas naturais ou artificiais sem autorização dos órgãos técnicos da Prefeitura, observadas as disposições das legislações federal e estadual.

§ 3º. Nenhum curso d'água poderá ser alterado, retificado ou desviado sem a autorização da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente e a aprovação do respectivo projeto pela Secretaria Municipal de Obras.

§ 4º. Ao longo dos cursos d'água e ao redor de lagoas, lagos, olhos d'água, nascentes e reservatórios deverão ser reservadas as faixas de preservação com largura definida pela legislação pertinente, observado o mínimo de 30,00 (trinta) metros de cada lado e mantida a vegetação no local.

§ 5º. Ao longo de cada lado de talvegue ou eixo de vales secos, cuja encosta tenha declividade superior a 40% (quarenta por cento), será reservada faixa não edificável com largura mínima de 15,00 m (quinze metros).

Ficam colocadas normas e diretrizes para a produção de loteamentos ou desmembramentos, estes devem respeitar a declividade do terreno, as áreas verdes e os cursos d'água. O Art. 67, estabelece que os parcelamentos de glebas para fins urbanos deverão destinar áreas para o uso público, nas proporções mínimas estabelecidas, prevê os requisitos urbanísticos mínimos, sendo 10% áreas verdes, 5% de áreas institucionais, da área total parcelada, sendo que nos loteamentos, as áreas públicas devem corresponder a 35% da área total loteada.

O Art. 69, permite em qualquer imóvel, exceto aqueles localizados na Zona de Conservação Ambiental, o parcelamento em lotes com área mínima de 150 m<sup>2</sup> e frente mínima de 7,50 m, uma vez que seja considerado empreendimento de interesse social, e atendida as seguintes condições:

I - localização adequada para a implantação de bairros de uso predominantemente residencial ou de conjuntos de moradias para o atendimento, prioritariamente, da demanda da população de baixa renda;

II - terreno, lote ou gleba, com características físicas satisfatórias quanto à topografia, às condições de drenagem e aos aspectos geotécnicos;

III - prova de atendimento à população de baixa renda mediante a oferta de, no mínimo, 15% (quinze por cento) das unidades geradas para utilização ou comercialização através da Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS, ou de outro órgão municipal ou estadual competente;

IV - existência de demanda por lotes ou habitações populares na região.

§ 1º. A proposta de realização de empreendimento de interesse social deverá ser analisada e aprovada pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente e pela Secretaria Municipal de Obras – SMO.

§ 2º. As unidades ofertadas à Fundação Municipal de Ação Social - FUMAS serão comercializadas ou adquiridas pelo preço equivalente ao custo de produção acrescido de uma remuneração máxima de 20% (vinte por cento).

§ 7º. Os imóveis ocupados por empreendimentos de interesse social passarão a integrar a Zona de Especial Interesse Social.

Desta forma, a Lei Complementar nº 416/04, estabelece normas e diretrizes para o ordenamento espacial da cidade, através do zoneamento urbano. Esta impõe limites para a expansão urbana, estipulando o tamanho de lotes e densidade demográfica máxima e mínima, conforme a região. É preciso que a prefeitura se utilize dessa lei de forma eficaz, de modo a inibir a proliferação dos loteamentos irregulares, que ocorrem principalmente na zona rural do município, trazendo vários danos ambientais.

#### **6.4.4. Lei Complementar nº 144/95 e Lei Complementar nº 358/02 – Regulariza o parcelamento do solo irregular**

O Município de Jundiá possui duas leis que regem o parcelamento de solos clandestinos ou irregulares existentes. A Lei Complementar nº 144, de 20 de abril de 1995, traz uma lista dos loteamentos irregulares existentes no município, e que deveriam ser regularizados pela Secretaria Municipal de Obras. Esta lei pouco contribuiu para o controle da expansão dos loteamentos irregulares, talvez até favoreceu para sua proliferação, trazendo várias regalias, pois não estabelecia restrições aos loteamentos, cabendo a Prefeitura dotá-los de infra-estrutura e serviços. Esta lei também não previa penas para quem se utiliza dessa prática.

Devida a pressão e ações desenvolvidas pela Promotoria Pública, foi elaborada uma nova lei mais restritiva: a Lei Complementar nº 358, de 26 de

dezembro de 2002, que estabelece novas regras para a regularização de parcelamento de solos clandestinos ou irregulares. A lei estabelece um prazo para os loteamentos irregulares se cadastrarem na Prefeitura. Os loteamentos cadastrados passaram a fazer parte da Zona de Urbanização Específica (ZUE - Lei 416/04). Depois de vencido o prazo de cadastro, nenhuma outra área do Município poderá ser incluída na ZUE. Estes loteamentos incluídos na ZUE passarão a integrar a área urbana e a pagar imposto ao Município, e não mais ao INCRA.

A Lei 358/02 prevê ainda, conforme o Artigo 14, que se caso o loteamento seja impossibilitado de aprovação, ou caso o interessado não atenda as exigências feitas, a Prefeitura indeferirá o pedido e notificará o interessado para que sejam tomadas as providências necessárias ao restabelecimento da situação inicial do imóvel, caso isso não aconteça, a Prefeitura comunicará o Ministério Público e promoverá as providências que se fizerem necessárias, inclusive judiciais, para a demolição de edificações e/ou benfeitorias existentes. No entanto, na prática não é isso que tem acontecido, os loteamentos que não conseguem regularização junto a prefeitura, ficam em “inércia processual”, nada ocorre, nem a regularização e nem o restabelecimento da situação inicial do imóvel, estes loteamentos continuam existindo de forma irregular na esperança de uma nova lei (já existe projeto em votação na Câmara dos Vereadores para a revisão da legislação fundiária municipal).

**Tabela 18 – Comparativo: Lei Complementar nº 358/02 x Lei Complementar nº 144/95**

<b>Atributos</b>	<b>LEI COMPLEMENTAR Nº 358/02</b>	<b>LEI COMPLEMENTAR Nº 144/95</b>
<b>Análise e Aprovação</b>	Grupo de Análise de Projetos de Regularização Parcelamentos do Solo, atualmente, Secretaria de Assuntos Fundiários	Secretaria Municipal de Obras- Divisão de Aprovação de Projetos
<b>Número de Lotes</b>	Somente lotes com parte ideal registrada, lotes edificadas ou lotes vazios (desde que não necessite de aquisição de área pública, decisão do Grupo em reunião)	Não há restrições
<b>Áreas Públicas</b>	Para loteamento: -5% para ALUP / 10% para AEUC / Rua Para desmembramentos com mais de 5 lotes: -5% para ALUP + 10% para AEUC	Anterior a 1979: não precisa Após 1979: 35% de acordo com a Lei 6.766/79
<b>Pagamento da Área Pública</b>	Somente a área faltante	O dobro da área faltante de acordo com a Lei 6.766/79 e 9785/79
<b>Aquisição de Área Pública</b>	Parcelamento na área de manancial, o dobro da diferença na área de manancial. Parcelamento fora da área de manancial, o dobro da diferença em qualquer local do município	O dobro da diferença em qualquer local do município
<b>Densidade</b>	25 hab/ha fora da zona urbana 50 hab/ha na área de manancial	Não há restrição
<b>Benfeitorias</b>	Rua com guia e sarjeta, rede elétrica, rede de	A Prefeitura executa e cobra dos

	água e esgoto, e rede de água pluvial	moradores
<b>Lote Mínimo</b>	Frete de 8 metros e área de 250 m <sup>2</sup>	Não há restrições
<b>Ruas e Acessos aos Lotes</b>	Ruas com largura total de 9 metros, sendo 6 metros de leito e 2 passeios de 1,5 m. Declividade máxima de 20%, balão de retorno com raio de 9m. Via de pedestre com largura de 6m, declividade de 12%, comprimento Máximo de 150 m (somente para 15% dos lotes)	Não há restrições
<b>Oficialização de Via</b>	A Prefeitura faz a oficialização com dados fornecidos pelos proprietários	O proprietário providencia tudo
<b>Mudança de Macrozona</b>	A lei compl. Altera para urbano específico	Há a mudança para urbano baseado em parecer
<b>Divisão Futura</b>	O lote se torna indisponível independente da área	É possível a divisão futura de acordo com o novo setor
<b>Aprovações Externas</b>	Documento que comprove a aceitação das redes: elétrica (CPFL), de água e esgoto (DAE S/A), de água pluvial (S.M.Obras) Aprovação do DPRN ou GRAPROHAB de acordo com o caso	GRAPROHAB
<b>Registro do Parcelamento</b>	O proprietário providencia	A S. M. de Obras providencia em caso de interesse público
<b>Prazos para Apresentação de Documentos</b>	A partir da publicação (10/01/2003): - pedido de cadastro 45 dias; - pedido de diretrizes 90 dias; Apresentação do projeto 120 dias após a emissão das diretrizes Atendimento dos "comunique-se" (imprensa oficial) 90 dias <b>O não cumprimento do prazo fica sujeito às penas da Lei (laudo e encaminhamento a Promotoria)</b>	Não há prazos e penas

Elaborada pelo Grupo de Análise de Projetos de Regularização Fundiária de Parcelamento do Solo

A Lei 144/ 95 é muito mais branda, o que fica bastante evidente no último item da tabela 18, onde é colocado que não há prazos e nem penas para os que não realizarem cadastro do loteamento irregular e pedido de regularização, já na Lei 358/02, os loteamentos que não fizerem cadastro até a data prevista por lei, serão encaminhados a Promotoria.

A única desvantagem da Lei 144/95, para o loteador e morador, é quanto ao ressarcimento de áreas públicas que é bem maior do que na Lei 358/02, mas em todos os outros itens essa lei apresenta vantagens, cabendo a Prefeitura dotar o loteamento irregular de infra-estrutura, como sistema de água, esgoto, energia elétrica, drenagem pluvial e outros. Enquanto que na Lei 358/02 esses serviços devem partir do loteador, ou da população que entrou com pedido de regularização. Desta forma, Lei 144/95 apresenta poucas restrições, traz maiores danos aos cofres públicos.

As Leis 144/95 e 358/02 não colocam diferença entre regularização fundiária para a população de baixa renda ou alta renda e, também, prevê a regularização de

condomínios fechados. Assim, torna-se “fácil”, ou melhor, possível, a regularização fundiária para aqueles que têm condições financeiras para fazê-la, mas torna-se “muito difícil”, ou impossível, para a população de menor renda.

Desta forma, a legislação municipal de regularização fundiária, revista em 2002, tenta colocar limites a expansão dos loteamentos irregulares em Jundiaí, regularizando os loteamentos já existentes e evitando a criação de novos loteamentos, no entanto ela tem se mostrado injusta, uma vez que não coloca diferenças entre loteamentos de baixa e alta renda, não se mostrando eficaz do ponto de vista social e ambiental, mas sim atendendo questões, principalmente, políticas.

## Capítulo 7 CONTEXTUALIZAÇÃO DOS LOTEAMENTOS IRREGULARES EM JUNDIAÍ

A produção de periferias pela proliferação dos loteamentos irregulares em Jundiaí teve características particulares, tendo a contribuição de diversos fatores, para que essa prática viesse a ser utilizada de forma exorbitante no município, trazendo inúmeros prejuízos ao desenvolvimento da cidade e ao meio ambiente. Podemos destacar como fatores que levaram a esta produção de loteamentos irregulares em Jundiaí:

> *Localização*: o fato do município de Jundiaí estar localizado próximo a Capital, São Paulo, fez com que este atraísse desde a década de 1950 indústrias para sua região, o que contribuiu para o acentuado crescimento demográfico da cidade entre 1950 a 1980, ocasionando maior demanda por moradia e alto déficit habitacional. A privilegiada localização de Jundiaí entre a Região Metropolitana de São Paulo e a Região Metropolitana de Campinas, em meio a um importante entroncamento rodoviário, cortado pela Rodovia dos Bandeirantes e Anhanguera, com fácil acesso a Rodovia Castelo Branco e a Rodovia Dom Pedro, que dão acesso a capital, interior e ao litoral do estado, proporcionando um rápido deslocamento, tem atraído muitos moradores que buscam fugir do caos dos grandes centros urbanos e procuram viver em um ambiente tranquilo levando a ocupação das áreas verdes em meio a zona rural da cidade, fortalecendo o mercado imobiliário nessa área e o processo de parcelamento irregular do solo;

> *Política Elitista - Perímetro Urbano Descontínuo, Vazios Urbanos, Áreas Reservadas ao Uso Industrial, Falta de Política Habitacional*: o Município de Jundiaí foi umas das primeiras cidades a possuir Plano Diretor (1969), mas este fato não teve grande contribuição para o seu desenvolvimento, ao contrário, a política adotada, estimulou a segregação social e desigualdades no município, através de seu zoneamento elitista e restritivo. O Plano Diretor com muito ardor foi alterado em

1981 e em 1996, mas sendo modificado somente o que era de interesse da classe dominante. O que pode ser evidenciado, através das várias alterações no perímetro urbano da cidade, somente entre 1981 e 2000 foram estabelecidas 33 leis de revisão do perímetro. A expansão do perímetro urbano ocorreu de forma não contígua sem estudos técnicos, mas sim, atendendo aos interesses privado e do mercado imobiliário, o que se evidencia pelo grande número de vazios urbanos (38% da área urbana), e também, pelo grande número de terras reservadas ao uso industrial (22% da área urbana). Através da análise dos dados do SEADE e PNUD (2007) e a comparação com as outras cidades médias, observou-se, que o município investiu pouco em políticas habitacionais, o que também, favoreceu o processo de parcelamento irregular do solo em Jundiaí;

> *Características Ambientais:* devido ao Município de Jundiaí ser considerado uma APA (área de proteção ambiental - conforme o decreto estadual nº 43.284/98), com densa rede hidrográfica e áreas de vegetação nativa, possui legislação ambiental bastante rígida e criteriosa que dificulta o acesso a terra e eleva o preço do solo, visando a proteção do meio ambiente;

> *Crise na Agricultura Familiar:* mudanças de áreas agrícolas para uso residencial devido à inviabilidade de manutenção das atividades rurais. O município de Jundiaí possui várias áreas de agricultura familiar, de plantação de hortaliças e citriculturas (pêssego, caqui, morango, uva e outras), que sofrem pressão dos grandes produtores, numa concorrência desigual. Muitas vezes essas áreas deixam de ser utilizadas pela agricultura, por não serem mais rentáveis, e são, assim, loteadas em busca do lucro, cedendo à pressão da especulação imobiliária.

> *Especulação Imobiliária:* A localização privilegiada de Jundiaí atrai grande número de pessoas, aumentando a demanda por lotes, seja para habitação ou para lazer. As características ambientais atraem pessoas em busca do ambiente verde, bucólico e por outro lado, devido a legislação restritiva e preservacionista dificulta o acesso e eleva o preço do solo. A crise na agricultura na região gera a oferta de terra, uma vez que se torna mais rentável lotear e vender a terra do que a produção agrícola. Assim, esses fatores favorecem a atuação da especulação imobiliária, esta atuou durante muito tempo através da venda da fração ideal. Utilizou-se de uma leitura incorreta da lei por advogados e empresas corretoras de imóveis, sendo a venda da fração ideal, registrada em cartório com escritura do imóvel. O que a lei permite é a co-propriedade, não significa que foi concedido à moradia -

principalmente na zona rural. Essa questão só veio a ser corrigida em 2005 pela corregedoria (ver entrevista em ANEXO).

Todos esses fatores, direta ou indiretamente, contribuíram para que a expansão urbana da cidade ocorresse através da produção de loteamentos irregulares, sem o controle do poder público, levando ao crescimento da cidade de forma espontânea, em detrimento de interesses particulares, não sendo este crescimento planejado ou disciplinado para o melhor desenvolvimento do município.

Desta forma, Jundiaí apresenta um crescimento espraiado, que se dá pela produção de periferias, de baixo e alto padrão, que se encontram espalhadas pelo município. Esta produção de periferia ocorre através de um elevado número de loteamentos irregulares existentes na cidade, que burlam a legislação vigente. Apresentam projetos (quando apresentam), em desacordo com as normas estabelecidas pela legislação local, não respeitando áreas de preservação permanente, áreas de vegetação nativa, áreas rurais e áreas de mananciais, prejudicando o equilíbrio ambiental e a qualidade de vida da população como um todo.

O poder público nas últimas décadas tem sido conivente com esta prática, o que se evidencia pela existência de aproximadamente 359 loteamentos irregulares na cidade. Estes surgiram na década de 1970 e se proliferaram pelo município até os dias atuais. As legislações urbanística e ambiental, federais, estaduais e municipais, pouco inibiram esta prática. A falta de fiscalização pelo poder público, fez com que o número de loteamentos irregulares se tornasse alarmante.

### **7.1. Análise dos loteamentos irregulares em Jundiaí**

Esta pesquisa foi realizada através da análise dos processos de loteamentos irregulares que buscam a regularização fundiária, cadastrados na Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários (SMAF), criada em 2005 no Município de Jundiaí. A Secretaria teve início com o Grupo de Análise de Projetos de Regularização Fundiária de Parcelamento do Solo, em 2001, formado por profissionais da Secretaria Municipal de Obras (SMO), da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente (SMPMA).

Embora em 1995, tivera sido estabelecida a Lei Complementar nº 144, que trata da regularização do parcelamento do solo irregular, houve pouca repercussão da lei; este assunto era função da Secretaria Municipal de Obras. Em 2002, com a



nova Lei Complementar nº 358, e o cadastramento de novos loteamentos irregulares, aumentou em muito o número de processos de pedido de regularização de loteamentos, tendo a necessidade de se criar uma secretaria para tratar especificamente deste assunto, na tentativa de tornar o processo de regularização mais rápido e eficaz.

Como está previsto na Constituição Federal de 1988 e Estatuto da Cidade (2001), o município passa a ser o principal condutor do processo de formulação de diretrizes para a gestão das cidades, especialmente no que diz respeito à regularização dos núcleos habitacionais, implantados à margem da lei. A responsabilidade de regularização do loteamento irregular ou clandestino deve ser em primeiro lugar dos loteadores. No caso em que o loteador não puder ser localizado, ou que não proceda à regularização, serão objeto de ordenação pela municipalidade (GRAPROHAB, 2003).

Assim, a Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários tem se empenhado na regularização de loteamentos irregulares na medida em que os loteadores, ou moradores, entram com processo na prefeitura. A referida secretaria apenas oferece as normas necessárias para aprovação, o serviço técnico, jurídico e financeiro deve partir da pessoa que reivindica a regularização.

Para melhor conhecimento do fenômeno de produção de periferias no município de Jundiaí, será mostrado a análise dos loteamentos irregulares, feita através do estudo dos processos cadastrados na Secretaria de Assuntos Fundiários, Dos 359 loteamentos irregulares existentes em Jundiaí foram analisados 168, através da análise do processo de pedido de regularização fundiária (os quais se encontravam na secretaria na ocasião da pesquisa), sendo que muitas vezes esses não apresentavam projetos completos, e muitos dados não estavam disponíveis. Outros loteamentos irregulares não puderam ser analisados por não estarem na Secretaria de Assuntos Fundiários na época da pesquisa, encontrando-se em outros órgãos, como Secretaria de Transporte, Secretaria Jurídica, DAE e outros.

A Prefeitura de Jundiaí, através da Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários, tem o conhecimento de 359 loteamentos irregulares existentes em seu território, sendo que 287 apresentam cadastro, pois entraram com processo de pedido de regularização fundiária e 72, que são conhecidos pela prefeitura, mas não apresentaram cadastro (não entraram com processo de regularização fundiária). Dos 287 loteamentos irregulares cadastrados, 256 foram mapeados pela Prefeitura, conforme a área do loteamento, e 31 não foram mapeados. O mapa fornecido pela

Secretaria, juntamente com a análise dos processos, serviu de base, para os mapas temáticos produzidos nessa pesquisa.

Através da análise dos 168 processos de loteamentos irregulares que entraram com pedido de regularização com base nas leis complementares nº144/95 e 358/02, buscou-se obter o máximo de informações possíveis. Assim, foram levantados dados sobre: o ano de entrada do processo na prefeitura, o ano de implantação do loteamento, quem realizou o loteamento e quem entrou com o pedido de regularização na Prefeitura (requerente), o endereço do loteamento, a legislação que lhe era pertinente, a área total do loteamento, a área do lote e o número de lotes, as infra-estruturas existentes como rede de energia elétrica, drenagem, áreas livres de uso público (ALUP), equipamentos urbanos comunitários (EUC), rede de água e esgoto (estes dois últimos dados foram fornecidos pelo DAE), e o andamento do processo na prefeitura.

Os dados gerais levantados compõem a Tabela 24 (EM ANEXO) sendo que algumas informações não puderam ser disponibilizadas, pois alguns projetos cadastrados na prefeitura estavam incompletos não sendo possível fazer uma pesquisa mais detalhada. A tabela também mostra o conjunto dos loteamentos irregulares, mesmo os que não foram analisados, para que se possa ter uma noção do todo, e melhorar o conhecimento do fenômeno da produção de periferias no Município de Jundiaí. A tabela traz informações como localização conforme a lei de zoneamento (416/04) e os loteamentos que estão em APPs, que foram extraídas do material cartográfico, produzido pela autora. A tabela 24 (EM ANEXO) traz todas as informações dos loteamentos irregulares existente no município de Jundiaí, no entanto, aqui serão discutidos os principais pontos da tabela levantados na pesquisa realizada junto a Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários.

A maioria dos processos de pedido de regularização fundiária ocorreu em 2003, obedecendo ao Artigo 8º da legislação 358/02 (EM ANEXO) que estabelece prazos para entrada no pedido de regularização do parcelamento irregular do solo. Existem 270 processos cadastrados pela lei 358/02 e 102 pela lei 144/95. Os processos cadastrados pela 144/95, podem possuir dois processos, um para cada lei, pois cabe ao requerente escolher dos requisitos existentes nas duas leis, qual o melhor para ele, podendo ora seguir as normas da Lei 144/95 e ora as normas da Lei 358/02. Já os processos que deram entrada na prefeitura após a promulgação da Lei 358/02, cabe somente se utilizar desta lei.

Na entrevista com o Promotor do Meio Ambiente (EM ANEXO), ele coloca que não deveria existir um novo marco temporal na legislação municipal para regularização fundiária, pois, essa nova lei de 2002 propicia a regularização de loteamentos que surgiram recentemente, e prejudica o trabalho da promotoria que tem agido de modo a barrar a proliferação de novos loteamentos através de ordem de demolição, assim, os loteamentos que estavam com ordem de demolição vieram a ser recentemente regularizados. Assim, as leis municipais de regularização fundiária ao invés de solucionar o problema existente, acabaram trazendo outras questões como a regularização de loteamentos de alta renda que se encontram em áreas de proteção ambiental, indo de encontro as ações desenvolvidas pelo ministério público.

Outra questão analisada foi em relação aos atores envolvidos na produção dos loteamentos irregulares, dos 168 loteamentos, apenas 156, possuíam a matrícula do imóvel, e através desta foi possível verificar quem foram os prováveis loteadores. Observou-se que 37 loteamentos foram produzidos por construtoras, entre elas pode-se destacar: Contersil S/A, Romano Empreendimento Imobiliários e Construções Ltda, More – Empreendimentos Imobiliários S/A, New Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cruzeiro do Sul Empreendimentos Imobiliário Ltda, Comercial e Agrícola J. Niccolini Ltda, CAMAM – Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda, estas empresas realizaram mais de um loteamento na cidade, em diferentes anos.

Os demais 119 loteamentos irregulares analisados foram realizados por pessoas físicas. Muitos são loteamentos realizados por partilhas de bens sendo que os sobrenomes Kaip, Carbonari, Fontebasso, Azzoni, Carli, Donati, Leonardi, Thomazeto, Guilhein, Lorençon e Gobbi se repetem muitas vezes. Observamos que o proprietário João Carlos Fontebasso realizou três vezes loteamento de seu terreno, em diferentes períodos. Nair Carbonari também loteou mais de uma vez, em áreas diferentes, Waldomiro Pilon e outros, Silvio de Carli , realizou loteamento mais de uma vez, na mesma área, em períodos diferentes.

Em muitos loteamentos não se tem certeza de quem foi o real loteador, pois é fato conhecido, que muitos documentos estão em nomes de “laranjas”. Assim, os nomes apresentados na tabela 24 (EM ANEXO), e no texto, como prováveis loteadores, podem não estarem corretos.

Vários processos de pedidos de regularização foram feitos pelos próprios loteadores, são estes: José Azzoni, José Fontebasso Neto, Natalino Ritoni, Edison

Antonio Casoni Empreendimentos, João Leonardi, Lauro Nalini, Santina Boschini, Cláudio de Oliveira, Irene da Silva, Roque Fontebasso, Romano Empreendimentos Imobiliários e Construções Ltda, Donati, Galvão, Bento Azzoni, Inês Makauski, Luzia Visconde Bertassi, Pavan, Guilhein, Odair Codarin, Boaventura Pires da Silveira, Vilma Aparecida Borin, José Fontebasso, Eurídice Fontebasso Serone, Cereser Empreendimentos Imobiliários, Angelo Roberto de Andrade Natalino Ritoni e Oscar Ritoni. Este fato mostra a consciência dos loteadores quanto à ilegalidade do loteamento por ele produzido, e também, a importância e interesse da regularização para estes, uma vez que a regularização traz maiores garantias de venda e maior valorização do terreno.

Pode-se observar que a maioria dos loteamentos não foram produzidos por construtoras e empresas. No entanto muitos loteamentos são produzidos pelo próprio proprietário da terra, mas com uma “pessoa” por traz atuando. Alguns loteamentos são produzidos por partilha de bens. Isso ocorre pelo fato da atividade agrícola não ter se mostrado muito lucrativa nas últimas décadas e pelo desinteresse da população mais jovem em continuar na vida rural.

Esses loteamentos foram assim produzidos sem respeito as leis, sem a infraestrutura, equipamentos e serviços necessários. A tabela 19 mostra a porcentagem da infra-estrutura existente nos loteamentos, exceto água e esgoto, que serão mostrados em conjunto com os mapas, posteriormente.

**Tabela 19 – Porcentagem de Infra-estrutura nos loteamentos irregulares**

<b>Infra-estrutura</b>	<b>Possui (em%)</b>	<b>Não possui (em%)</b>	<b>Total de Loteamentos analisados</b>
Área Livre de Uso Público	25,53	74,47	47
Área de Equipamentos Urbanos Comunitários	16,00	84,00	50
Rede de Energia Elétrica	74,00	26,00	50
Sistema de Drenagem	29,54	74,46	44

**Fonte: Processos cadastrados na SMAF – Elaborado por REANI, T.R.**

Desta forma, a tabela 19 evidencia a existência, ou não, de infra-estrutura nos loteamentos irregulares analisados, muitos dos loteamentos, por não apresentarem projeto completo junto ao processo de regularização, não puderam ter esses dados avaliados, assim se obteve uma amostragem pequena de 44 a 50 loteamentos, mas com bases nesses é possível observar que a maioria apresenta níveis muito baixos

de: área livre de uso público (ALUP) 25%, equipamentos urbanos comunitários (EUC) 16%, sistema de drenagem de águas pluviais 30%. Já a energia elétrica está última está presente na maioria dos loteamentos (74%).

Assim, no estudo dos loteamentos irregulares junto a Secretaria de Assuntos Fundiários, através da análise de 168 processos de pedido de regularização fundiária, observa-se, que a maioria dos loteamentos são irregulares por não respeitar a legislação federal, estadual e municipal. As principais irregularidades apresentadas são:

- Loteamentos implantados em desacordo com o projeto apresentado na Prefeitura;
- Loteamentos implantados sem projeto e sem alvará da prefeitura;
- Loteamentos com características urbanas em meio a zona rural;
- Ocupação de áreas de proteção e preservação ambiental, como APPs, áreas de mata nativa e mananciais;
- Venda de lotes sem registro em cartório (“contrato de gaveta”);
- Área mínima do lote inferior a estabelecida por lei municipal (desrespeito ao módulo rural);
- Densidade mínima em desacordo com a lei municipal;
- Falta de infra-estrutura básica: equipamentos urbanos de escoamentos de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia pública e domiciliar e vias de circulação pavimentadas ou não (lei 6766/79);
- Desrespeito as áreas mínimas estabelecidas para uso público e de equipamentos urbanos comunitários;
- Vias projetadas fora dos limites adequados e sem continuidade;
- parcelamento em áreas de alta declividade.

Entre as informações analisadas nos processos de pedido de regularização fundiária, foi levantada a área do loteamento, e também, dos lotes (tabela 24, EM ANEXO). O tamanho da área dos loteamentos irregulares existentes varia bastante, desde loteamentos de 5.000,00m<sup>2</sup> até maiores que 300.000,00m<sup>2</sup>, muitas vezes para a implantação desses loteamentos uma grande área foi desmatada e cursos d'água assoreados. Analisando a área do lote, podemos ver que são poucos os loteamentos de baixa renda, pois dos 116 processos do quais foi possível extrair esta informação, apenas 18 processos, apresentam loteamentos com área inferior a 500m<sup>2</sup> (15%), e desses, 12 apresentam lotes com área inferior ou igual a 250m<sup>2</sup> (10%). No entanto, esse dado não é exato, pois muitos processos possuíam projetos

onde a área do lote no papel estava incompatível com o tamanho real, como foi registrado pelos fiscais da Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários.

Boa parte dos loteamentos irregulares em Jundiá, são chácaras de recreio, muito disseminadas na região na década de 1980. Os especuladores imobiliários se utilizaram de uma leitura incorreta da lei, produzindo loteamentos na zona rural através da venda da fração ideal, registrado em cartório; essa prática só veio a ser regulamentada em 2005 pela corregedoria. Essas chácaras de recreio atendem a uma população de maior poder aquisitivo. No entanto, elas não possuem projeto na prefeitura e não têm as infra-estruturas necessárias (como rede de esgotamento sanitário). Favorecendo para o crescimento descontínuo do município, acarretando danos ao equilíbrio do meio ambiente.

Através da análise da situação dos processos na prefeitura, observou-se que em maio de 2007 os loteamentos irregulares encontram-se em diferentes níveis de avanço perante a Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários. Dos 359 loteamentos irregulares, 99 (27%) os processos estão em andamento, ou seja, o requerente do pedido de regularização fundiária tem cumprido com as exigências impostas pela lei. Enquanto que 143 (40%) processos estão parados, isto é, o requerente não deu continuidade ao processo nos últimos meses. Alguns processos, 55 (15%), foram indeferidos, por não serem possíveis de se regularizar ou pelo requerente não ter mais contribuído para o andamento do processo. Existem loteamentos, 36 deles (11%), que não possuem processo, pois não entraram com pedido de regularização. Existem loteamentos, isto é 26 (7%), que foram aprovados em âmbito municipal, desses apenas 3 já foram aprovados pelo órgão estadual (GRAPROHAB) e registrados em cartório.

Como se observa pela análise da situação dos processos na prefeitura, a regularização tem se mostrado um processo bastante lento, nesses dois anos de atuação da Secretaria Municipal de Assuntos Fundiário, apenas 7% dos loteamentos irregulares conseguiu a regularização fundiária em âmbito municipal, e apenas 1,19%, conseguiu a aprovação final com registro em cartório, sendo que são todos de alta renda, e nenhum loteamento irregular de baixa renda conseguiu ainda a regularização. 15% do loteamentos irregulares foram indeferidos, ou seja, não vão ser regularizados os loteamentos, devendo as obras serem embargadas e demolidas, o que não tem ocorrido de fato. Esses loteamentos continuam existindo na ilegalidade (esperando uma nova lei de regularização), uma vez que muitos dos loteamentos irregulares em Jundiá são de alto padrão e estão localizados em área

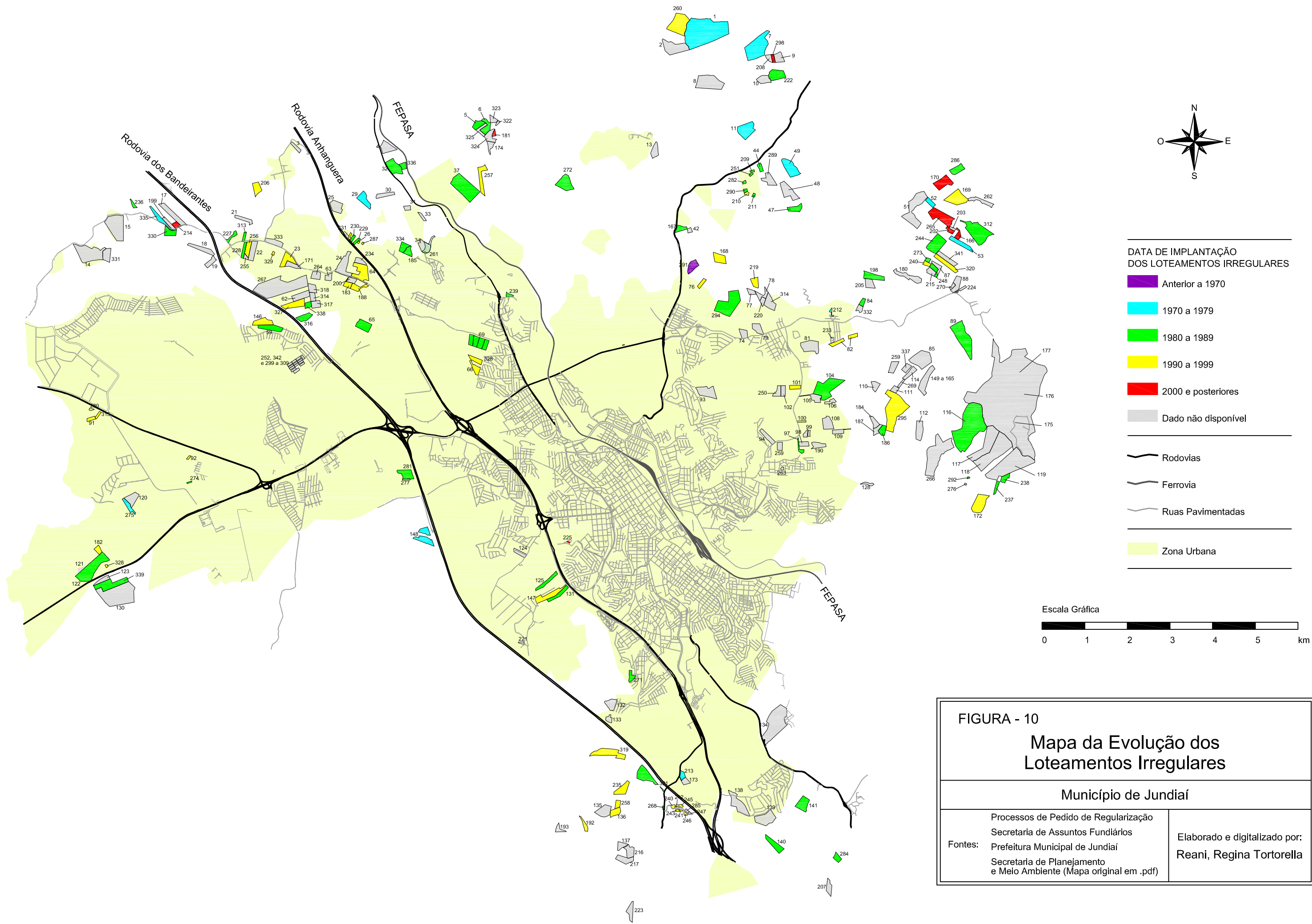
de proteção e preservação ambiental, onde deveria ocorrer a demolição do loteamento para a recomposição da mata nativa.

Os loteamentos irregulares vão de encontro ao planejamento urbano e a ordenação do uso solo, estes trazem um padrão de crescimento impactante ao meio ambiente e ao bom desenvolvimento da cidade, levando a uma expansão urbana espalhada, favorecendo a produção de vazios urbanos, segregação urbana, problemas de circulação, danos ao meio ambiente, ao valor paisagístico que este possui, e também, ao abastecimento de água potável.

### **7.1.1. Mapeamento e Caracterização dos Loteamentos Irregulares em Jundiaí**

A maioria dos loteamentos irregulares de Jundiaí encontra-se na Zona Rural do Município. Apenas uma pequena parcela está dentro do perímetro urbano. Muitos loteamentos estão concentrados na região nordeste do município, junto a Bacia do Rio Jundiaí-Mirim, que possui uma rica paisagem, principal manancial de água potável da cidade, e também, ao longo das Rodovias, onde o acesso é mais fácil e rápido. A região Noroeste, do município, onde está localizado o Distrito Industrial, também, apresenta concentração de loteamentos irregulares, principalmente entre as Rodovias Bandeirantes e Anhanguera.

A figura 10 mostra o mapa da evolução dos loteamentos irregulares, que começam a surgir no Município de Jundiaí na década de 1970, e se proliferam até os dias atuais. Na maioria das vezes, os loteamentos irregulares, ocorrem pela ação do mercado imobiliário, grandes empresas construtoras até pequenos loteadores, e também, por partilha de bens, com o falecimento do patriarca da família, as suas posses, inclusive os terrenos, passam a ser divididos entre os filhos, que muitas vezes os dividem em lotes e vendem, sem registro na prefeitura e o cumprimento das exigências previstas na legislação de parcelamento do solo.



**DATA DE IMPLANTAÇÃO DOS LOTEAMENTOS IRREGULARES**

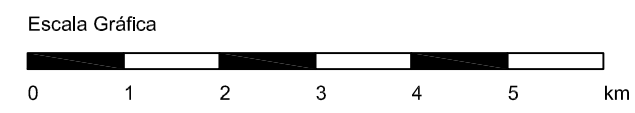
- Anterior a 1970
- 1970 a 1979
- 1980 a 1989
- 1990 a 1999
- 2000 e posteriores
- Dado não disponível

---

- Rodovias
- Ferrovia
- Ruas Pavimentadas

---

- Zona Urbana



**FIGURA - 10**  
**Mapa da Evolução dos Loteamentos Irregulares**  
 Município de Jundiá

Fontes: Processos de Pedido de Regularização Secretaria de Assuntos Fundiários Prefeitura Municipal de Jundiá Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente (Mapa original em .pdf)	Elaborado e digitalizado por: <b>Reani, Regina Tortorella</b>
--	--



Na década de 1980, os loteamentos irregulares em Jundiáí começaram a apresentar um grande crescimento, que se manteve elevado até início de 2000. A lei de parcelamento do solo nº 6.766/79, pouco inibiu a ação dos loteadores no município. Entre os 168 processos analisados na Secretaria de Assuntos Fundiários, 152 possuíam a matrícula do imóvel, podendo assim ser levantada a data de implantação do loteamento.

**Tabela 20 – Evolução dos Loteamentos Irregulares em Jundiáí<sup>10</sup>**

<b>Ano Implantação</b>	<b>No. de Loteamentos Irregulares</b>	<b>%</b>
Anterior a 1970	2	1,32
1970 a 1974	2	1,32
1975 a 1979	10	6,58
1980 a 1984	31	20,39
1985 a 1989	42	27,63
1990 a 1994	25	16,45
1995 a 1999	30	19,74
2000 até 2004	10	6,58
<b>Total</b>	<b>152</b>	<b>100,00</b>

**Elaborado por REANI, R.T. (Fonte: Processos cadastrados na SMAF)**

Como se observa na tabela 19, na década de 1980, é implantado quase a metade, 47%, dos loteamentos irregulares analisados, seguido pela década de 1990, com a implantação de 36,19% dos loteamentos.

Na década de 1980 que se inicia o processo de reestruturação sócio-espacial urbana no país, levando ao maior crescimento e participação das cidades médias na dinâmica urbano-regional, atraindo um grande número de pessoas para o interior do estado, o que explica o elevado crescimento no número de loteamentos irregulares em Jundiáí nesse período. Devido a sua localização estratégica e desenvolvimento urbano, a cidade teve um aumento na quantidade de novos moradores a procura de um ambiente tranquilo, buscando fugir do caos das grandes cidades.

Este processo foi favorecido pela grande especulação imobiliária, existente na cidade, através da venda da fração ideal. O que contribuiu para o parcelamento irregular do solo, atendendo a grande demanda existente, levando a venda de lotes na zona rural, não compatível com o módulo mínimo (20.000 m<sup>2</sup>) previsto pela legislação municipal, com escritura registrada em cartório (ver entrevista EM ANEXO). Tudo isso aliado a crise na agricultura familiar que levou a uma grande oferta de terra, uma vez que a produção de loteamentos se tornou mais rentável que a produção agrícola.

<sup>10</sup> Dos 152 loteamentos analisados na tabela, apenas 112 estão espacializados na Figura 10.

As mudanças ocorridas na legislação, também, favoreceram a proliferação de loteamentos irregulares em Jundiáí a partir da década de 80. A legislação Federal que regula o parcelamento do solo (6.766/79) e a revisão do Plano Diretor de Jundiáí em 1981, colocam normas e diretrizes mais rígidas para implantação de loteamento, objetivando a melhor qualidade de vida urbana e planejamento da cidade, no entanto, traz maiores custos aos loteadores e especuladores, que passam a atuar na ilegalidade, objetivando o maior lucro possível.

A partir de 2000 há uma diminuição na produção de loteamentos irregulares, o que está aliado a maior fiscalização e atuação do Poder Público, maior divulgação do problema nos meios de comunicação: jornais e televisão locais, espalhamento de placas e avisos por parte da Prefeitura, e maior atuação da promotoria pública, na tentativa de minimizar a pratica do parcelamento do solo irregular no Município.

**Figura 11A – 11B – 11C -11D – Placas Espalhadas pela Prefeitura Advertindo sobre os Loteamentos Irregulares em Áreas de Mananciais e Proteção Ambiental**

	
<p>11A - Placa colocada pela Prefeitura e DAE S.A., na entrada de loteamento irregular, advertindo que o mesmo encontra-se em área de mananciais.</p>	<p>11B - A placa colocada na via de acesso ao loteamento irregular. Informa que a venda está proibida e as obras embargadas, e que os infratores serão processados criminalmente.</p>
	
<p>11C - Placas na via de acesso a Serra do Japi, informam que a área é de proteção ambiental, e antes de se iniciar qualquer atividade a prefeitura deve ser consultada.</p>	<p>11D - Placa no início da área tombada pelo CONDEPHAAT (Serra do Japi).</p>

Muitas vezes essas placas pouco inibem a ação dos loteadores e dos compradores, mesmo tendo conhecimento que os loteamentos são irregulares, e que as obras correm o risco de serem embargadas e demolidas, e ainda o proprietários e loteador indiciados criminalmente, como informam as placas, o processo de venda e construção continua.

Este problema da proliferação dos loteamentos irregulares, muitas vezes não é por falta de conscientização, pois de modo geral, as pessoas envolvidas na questão estão cientes da ilegalidade existente na venda e na compra desses lotes. Como a compra desses lotes é mais “econômica”, as classes média e baixa continuam a adquiri-los, na tentativa de melhores condições de vida, pois, preferem comprar um lote ilegal de 1000m<sup>2</sup> e esperar que a situação se normalize, a viver em uma área de 250m<sup>2</sup> legalizada.

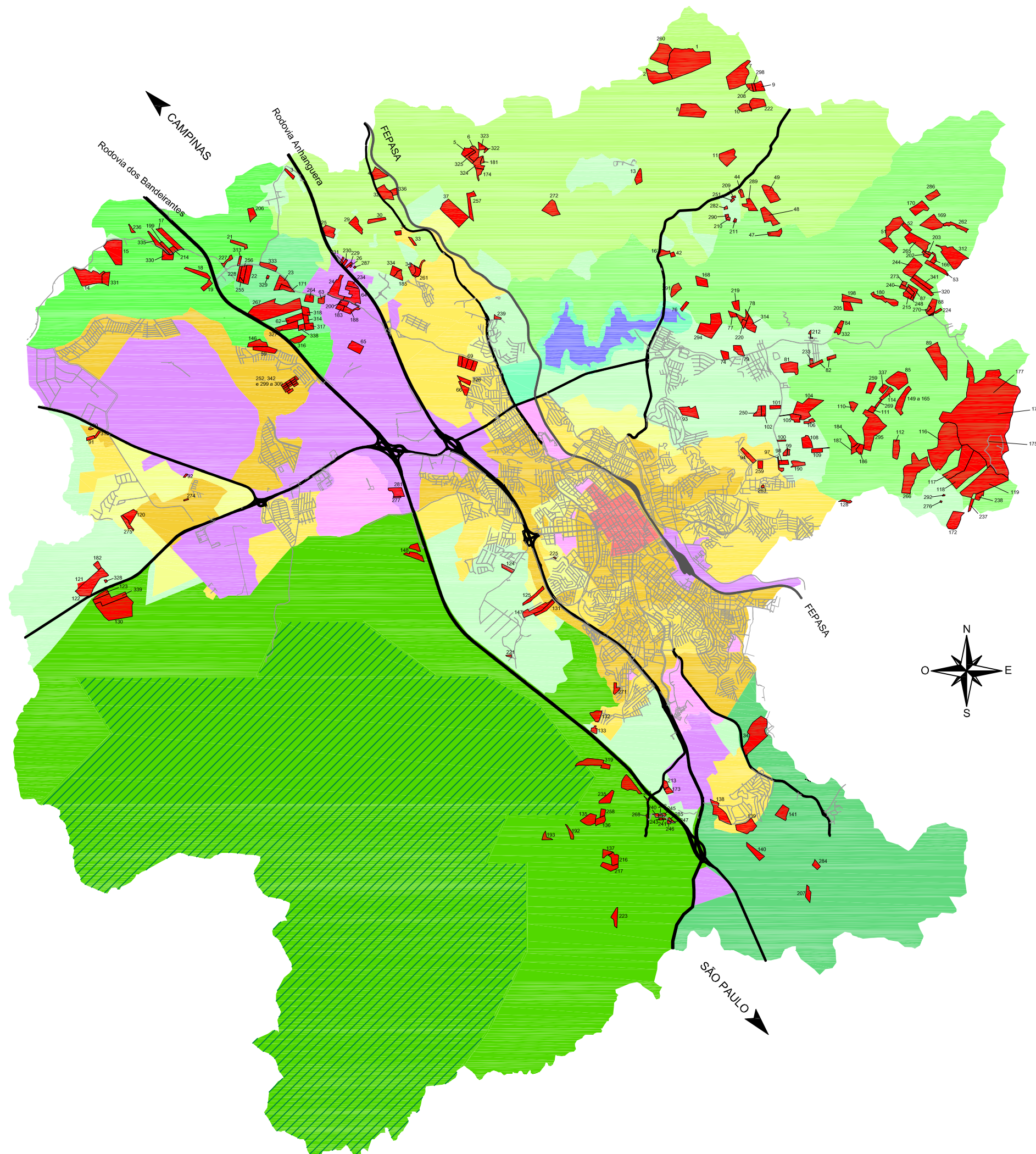
Um dos fatores que contribuiu para a proliferação dos loteamentos foi a crise na agricultura familiar, de pequena produção, não conseguindo estabelecer concorrência com grandes monoculturas. Dessa forma, os terrenos antes ocupados pela agricultura, passam a ser loteados, objetivando maior lucro por parte dos proprietários, descontentes com a produção agrícola.

**Tabela 21 – Grupos de Uso do Solo no Município de Jundiaí, Área (ha)**

<b>Tipo de Uso do Solo</b>	<b>1940</b>	<b>1950</b>	<b>1960</b>	<b>1970</b>	<b>1975</b>	<b>1980</b>	<b>1985</b>	<b>1995</b>
<b>Lavouras permanentes</b>	6.118	2.935	5.820	3.359	3.716	2.948	2.650	1.876
<b>Lavouras temporárias</b>	8.333	3.021	2.581	1.357	1.774	2.805	2.177	877
<b>Pastagem</b>	15.568	9.760	12.598	9.099	7.458	5.360	3.828	3.084
<b>Matas Naturais</b>	7.272	3.373	7.974	5.937	3.460	4.069	5.091	2.260
<b>Reflorestamen.</b>	0	0.014	4.425	7.491	6.780	6.359	4.432	1.700
<b>Não explorada</b>	14.854	10.402	3.925	4.193	2.139	585	615	628
<b>Improdutivas</b>	5.366	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total do Município</b>	57.778	35.505	37.323	31.426	25.327	22.126	18.793	10.425

**Fonte: Censo Agropecuário, IBGE (apud IAC et al., 2003)**

Comparando-se os dados de áreas plantadas de 1950 e de 1995, nota-se uma perda considerável das áreas plantadas em Jundiaí. Entretanto, a uva foi uma das poucas culturas que mantiveram a alta produção ao longo dos anos. O que se nota é que o município expandiu sua fronteira urbana, reduziu as áreas agrícolas e reduziu trabalho no setor primário. A produção agrícola é pequena, mas, ainda existem famílias que resistem à especulação imobiliária e se dedicam à produção de frutas, geralmente famílias de origem italiana.



ZONA URBANA

- ZR 1 - Residencial de baixa densidade
- ZR 2 - Residencial de média densidade
- ZR 3 - Residencial de uso misto
- ZS 1 - Zona de serviço e comércio central
- ZS 2 - Zona de serviços institucionais
- ZI - Zona industrial
- ZC - Zona de conservação ambiental
- ZCE - Zona de conservação ambiental espacial

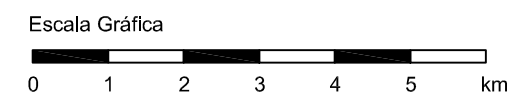
ZONA RURAL

- Zona de Conservação da Serra dos Cristais
- Zona de Conservação da Bacia do Rio Jundiá-Mirim
- Zona de Conservação do Vale do Rio Jundiá
- Zona de Conservação da Bacia do Rio Capivari
- Território de Gestão da Serra do Japi
- Serra do Japi - Área Tombada - CONDEPHAAT - Resolução 11/83

- Represa DAE - Área de Alagamento
- Represa DAE - Faixa de Preservação

Loteamentos Irregulares

- Rodovias
- Ferrovia
- Ruas Pavimentadas



**FIGURA - 12**  
**Mapa da Localização de Loteamentos Irregulares Conforme a Lei de Zoneamento**  
 Município de Jundiá

<p>Fontes: Lei Complementar Nº 416/04          Secretaria de Assuntos Fundiários          Prefeitura Municipal de Jundiá          Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente (Mapa original em .pdf)</p>	<p>Elaborado e digitalizado por:          Reani, Regina Tortorella</p>
--	--

A figura 12, mostra o mapa da localização dos loteamentos irregulares conforme a Lei Complementar 416/04 de zoneamento urbano, onde podemos observar que grande parte dos loteamentos irregulares se encontram em meio a zona rural do Município.

**Tabela 22 – Localização dos Loteamentos Irregulares conforme a Lei de Zoneamento (Lei Complementar 416/04)**

<b>Localidade</b>	<b>Número de Loteamentos Irregulares<sup>11</sup></b>	<b>%</b>
ZR1 – Residencial de Baixa Densidade	6	2,34
ZR2 - Residencial de Média Densidade	12	4,68
ZR3 - Residencial de Uso Misto	7	2,73
ZS1 – Zona de Serviço e Comércio Central	0	0
ZS2 – Zona de Serviços Institucionais	0	0
ZI – Zona Industrial	10	3,90
ZC – Zona de Conservação Ambiental	37	14,45
ZCE – Zona de Conservação Ambiental Especial	18	7,03
<b>Total de Loteamentos em ZC, em Área Urbana</b>	<b>55</b>	<b>21,48</b>
<b>Total de Loteamentos em Área Urbana</b>	<b>90</b>	<b>35,15</b>
ZC- Zona de Conservação da Bacia do R. Jundiáí-Mirim	82	32,03
ZC- Zona de Conservação do Vale do Rio Jundiáí	15	5,85
ZC- Zona de Conservação da Bacia do Rio Capivari	36	14,06
ZC- Zona de Conservação da Serra dos Cristais	5	1,95
ZC- Zona de Conservação da Serra do Japi	25	9,76
<b>Total de Loteamentos em ZC, na Área Rural</b>	<b>163</b>	<b>63,67</b>
Área Tombada pelo CONDEPHAAT	1	0,39
Área de Preservação da Serra do Japi	1	0,39
Represa DAE – Faixa de Preservação	1	0,39
<b>Total de Loteamentos em Área Rural</b>	<b>166</b>	<b>64,85</b>
<b>Total de Loteamentos Irregulares Mapeados</b>	<b>256</b>	<b>100,00</b>

Fonte: SMAF e Lei Complementar 416/04 – Elaborado por REANI, T. R.

O mapa, da figura 12, foi elaborado com base na Lei Complementar 416/04, que institui o zoneamento urbano no Município de Jundiáí. Ele mostra a grande concentração de loteamentos irregulares, na zona rural, em meio às áreas de conservação ambiental.

A área mais impactada é a da Bacia do Rio Jundiáí-Mirim, onde se encontra o principal manancial de água potável para o abastecimento do município, aí estão

<sup>11</sup> A tabela mostra, somente os loteamentos irregulares que foram mapeados.

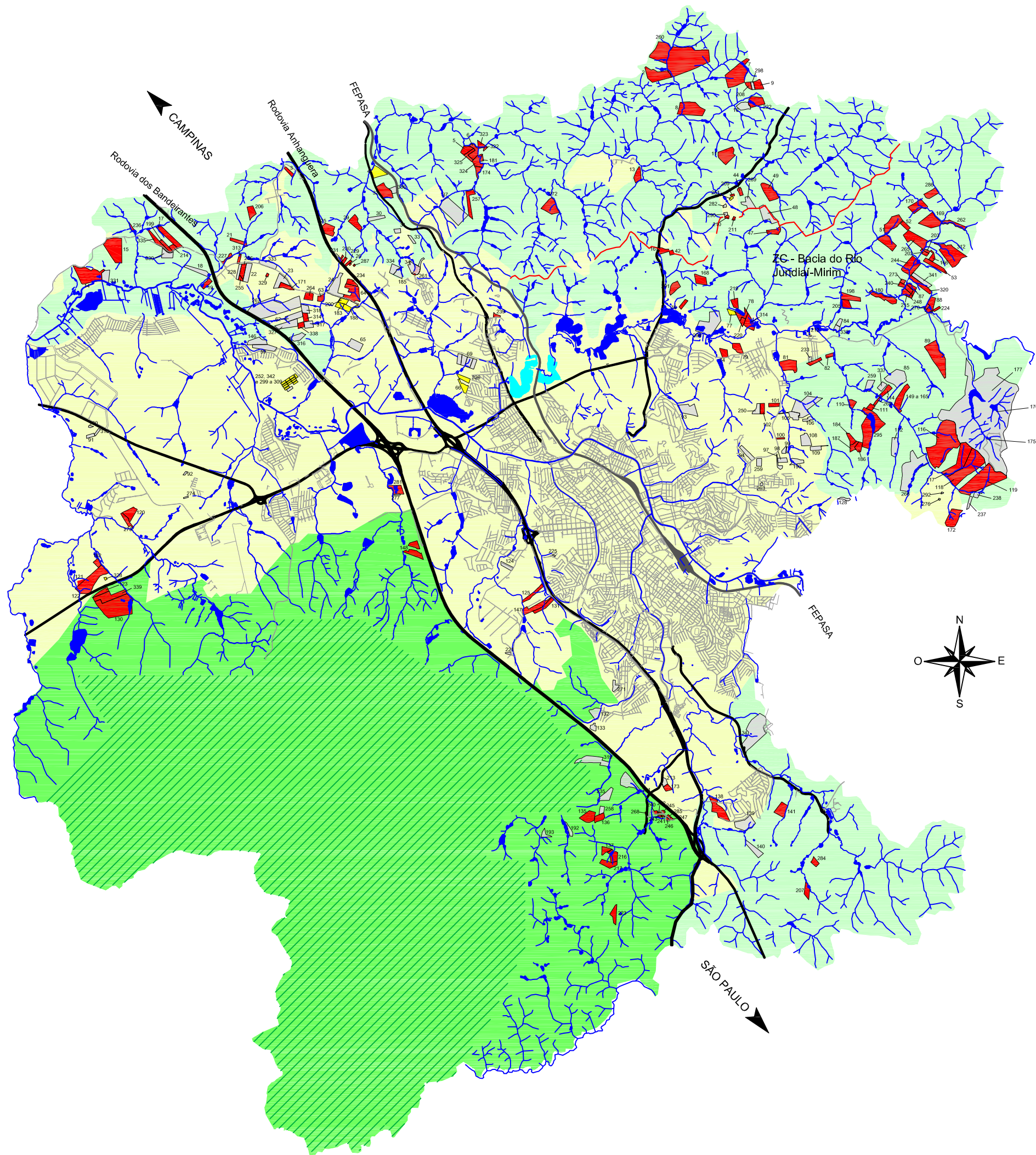
localizados 82 loteamentos irregulares, que geram degradação ambiental e poluição dos cursos d'água, prejudicando o abastecimento de água da cidade.

Esses loteamentos carecem de um planejamento que adequue a disposição e a ocupação das construções visando a preservação das áreas ocupadas, a segurança de seus moradores e a disponibilização dos serviços públicos, principalmente, rede de esgoto sanitário, evitando maior degradação dessa área, que é essencial para a qualidade de vida de toda a cidade. Assim, é importante que se estabeleçam regras para orientar a expansão da urbanização e a perda das características rurais da área, sem prejudicar o meio ambiente e o abastecimento de água da cidade.

Como é possível observar na tabela 22, 35,15%, ou 1/3 dos loteamentos irregulares mapeados, estão localizados em área urbana, sendo que destes, 21,48%, mais da metade, encontram-se em zonas de conservação ambiental urbana, favorecendo a perda de áreas verdes e degradação urbana, prejudicando a qualidade de vida e bem estar da população no ambiente urbano.

A Zona Rural é onde se concentram a maioria dos loteamentos irregulares mapeados, 64,85%, ou 2/3 deles. Estes se encontram em áreas de grande valor paisagístico e ambiental, como a Serra do Japi, importante reserva de Mata Atlântica do Estado de São Paulo. Existe um loteamento, que se encontra na área de preservação da represa do DAE, para abastecimento do município.

Na implantação dos loteamentos nas áreas rurais e de proteção ambiental, muitas vezes ocorre o desmatamento da mata nativa, assoreamento de cursos d'água, erosão, interferindo no equilíbrio do meio ambiente. Muitos desses loteamentos, tanto na Zona Rural, como na Zona Urbana, não possuem infraestrutura básica, como água e esgoto, levando a degradação e poluição dos cursos d'água, podendo vir a prejudicar a qualidade de vida, não só das pessoas que vivem nesse local, mas da cidade como um todo.



SITUAÇÃO DO ABASTECIMENTO DE ÁGUA

- Loteamentos sem abastecimento de água
- Loteamentos com abastecimento de água
- Loteamentos sem dados disponíveis

- Zona Urbana
- Zona Rural
- Território de Gestão da Serra do Japi
- Serra do Japi - Área Tombada - CONDEPHAAT - Resolução 11/83

Limite da ZC da Bacia do Rio Jundiá-Mirim

Cursos d'água

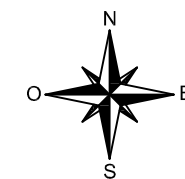
Áreas de Inundação

Represa - DAE

Rodovias

Ferrovia

Ruas Pavimentadas



Escala Gráfica

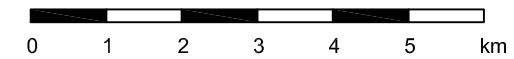


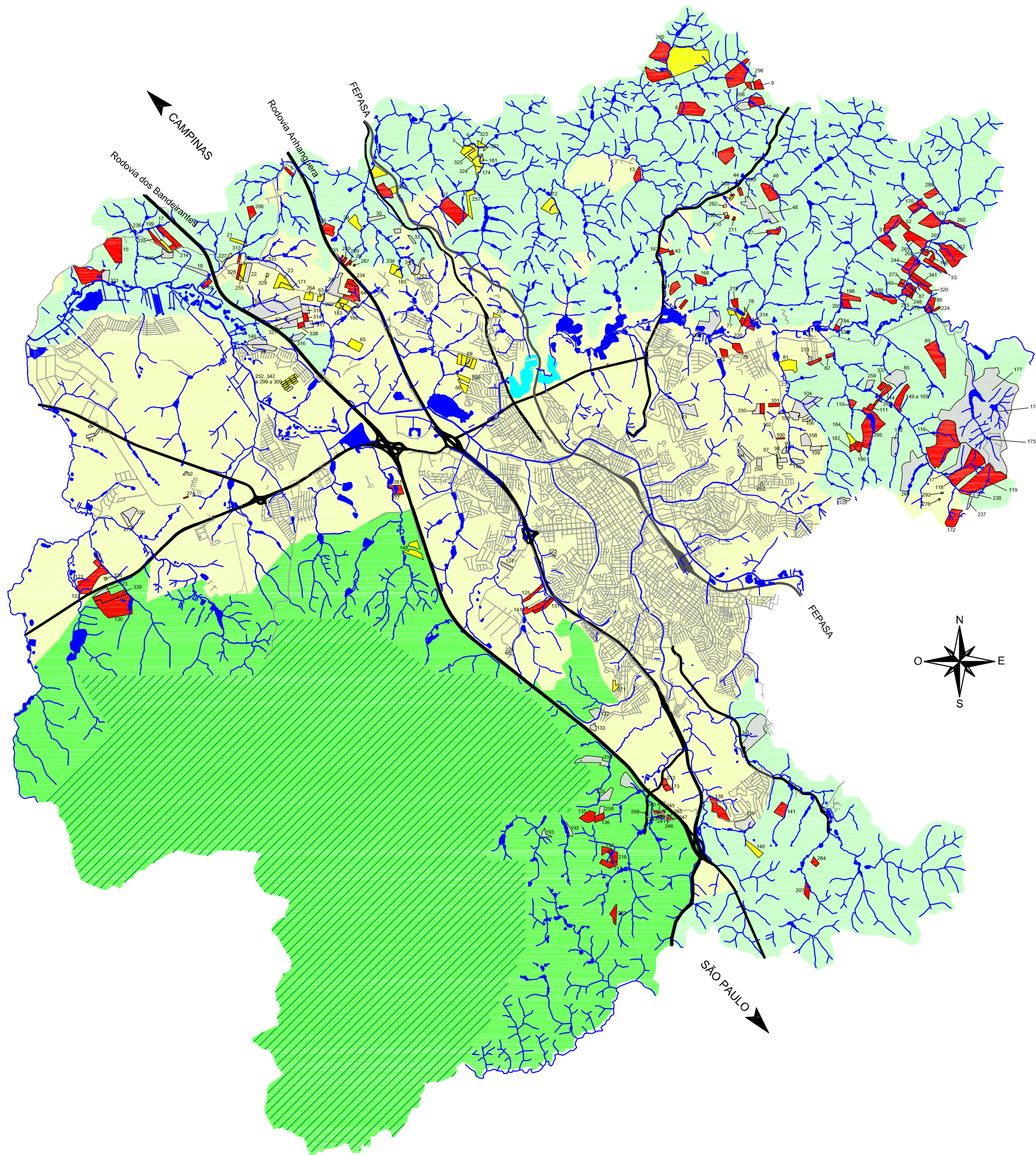
FIGURA - 13

Mapa de Infra-Estrutura: Esgoto

Município de Jundiá

Fontes: Departamento de Água Esgoto  
Secretaria de Assuntos Fundiários  
Prefeitura Municipal de Jundiá  
Secretaria de Planejamento  
e Meio Ambiente (Mapa original em .pdf)

Elaborado e digitalizado por:  
Reani, Regina Tortorella



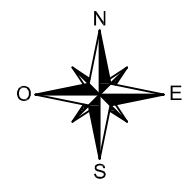
SITUAÇÃO DO ABASTECIMENTO DE ÁGUA

- Loteamentos sem abastecimento de água
- Loteamentos com abastecimento de água
- Loteamentos sem dados disponíveis

- Zona Urbana
- Zona Rural
- Território de Gestão da Serra do Japi
- Serra do Japi - Área Tombada - CONDEPHAAT - Resolução 11/83

- Cursos d'água
- Áreas de Inundação
- Represa - DAE

- Rodovias
- Ferrovia
- Ruas Pavimentadas



Escala Gráfica

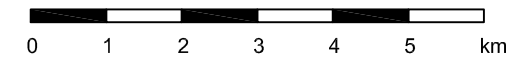


FIGURA - 14  
Mapa de Infra-Estrutura: Água

Município de Jundiá

Fontes: Departamento de Água Esgoto  
Secretaria de Assuntos Fundiários  
Prefeitura Municipal de Jundiá  
Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente (Mapa original em .pdf)

Elaborado e digitalizado por:  
Reani, Regina Tortorella



Os mapas, nas figuras 13 e 14, mostram a infra-estrutura de água e esgoto existentes nos loteamentos irregulares, e trazem também, a rede hidrográfica de Jundiáí. Como se pode observar, grande parte dos loteamentos irregulares estão localizado junto a cursos d'água. Conforme o mapa, e análise dos processos junto a Secretaria de Assuntos Fundiários, dos 287 loteamentos irregulares, que apresentam processo de regularização, cerca de 159 são cortados por cursos d'água, e de 7 não foi possível obter informação, ou seja, 55% dos loteamentos irregulares são cortados ou margeiam cursos d'água, que conforme o Código Florestal, são áreas de preservação permanente, onde não deveria existir construção. Desta forma, a questão dos loteamentos irregulares em Jundiáí, é bastante grave, sendo que inúmeros loteamentos são construídos sobre APPs, sem o menor controle ambiental, o que pode trazer vários danos à natureza.

A maioria dos loteamentos localizados em APPs e nas áreas de proteção a manancial, como a Bacia do Rio Jundiáí-Mirim e Bacia do Rio Capivari, não possuem infra-estrutura básica de rede de água e esgoto, aumentando a degradação ambiental existente nessa área, e o risco de poluição dos mananciais que abastecem a cidade. As tabelas 23A e 23B evidenciam esta problemática:

**Tabela 23A - Situação da Rede de Água nos Loteamentos Irregulares**

<b>Infra-estrutura</b>	<b>Nº de Lot. Irregulares Mapeados</b>	<b>%</b>
Com rede de água	44	24
Sem rede de água	137	76
Total	181	100

**Tabela 23B - Situação da Rede de Esgoto nos Loteamentos Irregulares**

<b>Infra-estrutura</b>	<b>Nº de Lot. Irregulares Mapeados</b>	<b>%</b>
Com rede esgoto	9	5
Sem rede esgoto	170	95
Total	179	100

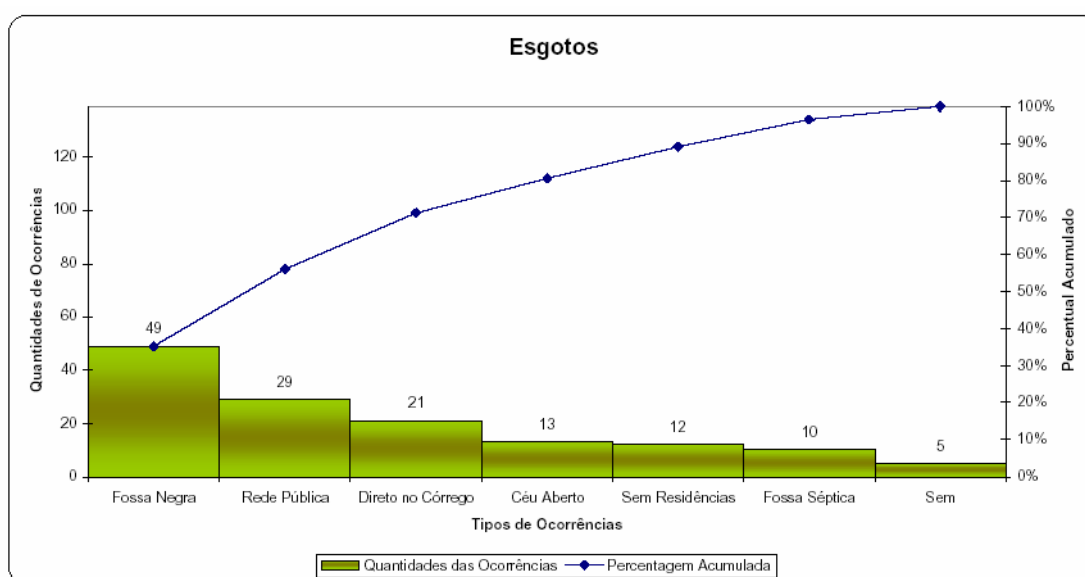
Fonte: DAE (2007)

Desta forma, 76% dos loteamentos irregulares não possuem rede de abastecimento de água, um número bastante elevado para uma infra-estrutura básica. Os dados da rede de esgoto nos loteamentos irregulares são ainda mais alarmantes. 95% dos loteamentos não possuem rede de esgoto, apenas 5% destes possuem. Este fato é bastante grave uma vez que a maioria dos loteamentos são cortados por cursos d'água. Dos 170 loteamentos irregulares sem rede de esgoto sanitário, 105 são cortados por cursos d'água.

A carência de infra-estrutura de esgotamento sanitário, além de trazer danos à saúde, representa fonte de poluição concentrada que podem resultar em redução da disponibilidade hídrica por deterioração de qualidade de água dos meios receptores, trazendo problemas em relação ao abastecimento de água.

Na pesquisa “Diagnóstico Agroambiental para Gestão e Monitoramentos da Bacia do Rio Jundiá-Mirim”, realizada pelo IAC et. al. (2003), foi feito o estudo da distribuição do esgotamento sanitário na Bacia do Rio Jundiá-Mirim, principal manancial de abastecimento da cidade, como mostra o gráfico 6.

**Gráfico 6 - Distribuição dos tipos de destino de esgoto encontrados na Bacia do Rio Jundiá - Mirim**



Fonte: IAC et. al. (2003)

Assim, os principais destinos do esgoto sanitário na Bacia do Rio Jundiá-Mirim são: fossa negra 49; rede pública 29; direto no córrego 21; a céu aberto 13; sem residências 12; fossa séptica 10 e áreas sem esgoto 5. Isto mostra a necessidade de destinar cuidados com a construção e manutenção de fossas negras, orientar os moradores sobre alternativas de destino de esgoto evitando seu contato com os cursos d'água e lençol freático.

Os impactos da falta de esgotamento sanitário repercutem sobre os usos da água, impondo restrições e riscos ou majorando custos ao abastecimento de água potável, à piscicultura, ao turismo, ao lazer, à saúde, entre outros, e assim, ocasionando o desequilíbrio do meio ambiente urbano e queda na qualidade de vida da população, atingido a cidade como um todo, perpassando pela escala local a regional.

A produção e proliferação desses loteamentos irregulares sem o cumprimento das normas legais levam a um padrão de crescimento e desenvolvimento da cidade insustentável, podendo vir a se tornar caótico. Os danos sócio-ambientais gerados são drásticos, o desmatamento, a ocupação de APPs, poluição dos cursos d'água e falta de infra-estrutura básica, levam ao desequilíbrio do meio ambiente e queda na qualidade de vida, da população como um todo, uma vez que o meio ambiente funciona de forma sistêmica.

Deste modo, é essencial que o poder público intervenha nessas áreas, levando infra-estrutura básica, para que não se gere maiores danos ao meio ambiente e a população envolvida, e também, que atue de modo a inibir esta prática evitando prejuízos a natureza e a sociedade.

### **7.1.2. Pesquisa de Campo e Levantamento Fotográfico**

O trabalho de campo foi realizado em algumas regiões da cidade. Teve como objetivo o maior conhecimento dos loteamentos irregulares existentes em Jundiaí e melhor caracterização desses. Procurou-se abranger várias áreas como a Bacia do Rio Jundiaí-Mirim, Bacia do Rio Capivari e Serra do Japi, na área rural, e também, na zona de conservação específica (ZCE), zona industrial e zona de conservação ambiental (ZC), na área urbana.

Nem todos os loteamentos irregulares puderam ser fotografados, seja pela disposição do relevo, ou por estarem em meio a vegetação densa e em ruas de terra, de difícil acesso, ou por serem condomínios fechados. Para propiciar uma melhor visualização e caracterização dos loteamentos irregulares foram levantadas, também, imagens de satélite, através do site do Google Earth (2007), embora nem todas as imagens sejam nítidas, devido a baixa resolução dessas em algumas áreas do município.

Assim, foi feito o estudo da situação de alguns dos loteamentos existentes em Jundiaí, com base no trabalho de campo, levantamento fotográfico, e também, através da análise dos processos de pedido de regularização dos loteamentos irregulares cadastrados na Secretaria de Assuntos Fundiários (SMAF). Desta forma, fez-se uma síntese das principais características e irregularidades dos loteamentos visitados, (as informações detalhadas encontram-se na tabela 24, EM ANEXO), sendo que a maioria dos problemas aqui levantados está presente nos demais loteamentos irregulares existentes na cidade.

⇒ **Loteamento 136: Condomínio Santo Antonio I**



**Fotografia: REANI, R.T. (agosto de 2005)**

Figura15 - Foto tirada em agosto de 2005, lotes estão em construção e outros sendo terraplanados.



**Fotografia: REANI, R.T. (março de 2007)**



**Fotografia: REANI, R.T. (março de 2007)**

Figura 16 - A foto mostra o mesmo loteamento da figura 2, em (março de 2007) com as obras já finalizadas.

Figura 17 – Casa de alto padrão em meio a Serra do Japi.



**Fotografia: REANI, R.T. (março de 2007)**

Figura 18 - Moradia de baixo padrão em meio a Serra do Japi.



**Fotografia: REANI, R.T. (março de 2007)**

Figura 19 – Lote terraplanado para início da construção.

As figuras 15 e 16, mostram o mesmo lugar em diferentes períodos, em quase 2 anos, o loteamento já está consolidado, o que mostra, também, que não foi respeitado o embargo das obras, estando o loteamento em meio a Serra do Japi importante reserva de Mata Atlântica, com rica biodiversidade, deveria se restabelecer o estado natural da área, como colocado na entrevista pela advogada da SMAF (EM ANEXO). No entanto, na prática não é isso o que se vê, o loteamento

vem se expandindo cada vez mais, e novos loteamentos surgem ao redor. Na estrada que dá acesso ao loteamento existe uma placa da prefeitura (vide figura 11) informando sobre a irregularidade do loteamento, e também, que as obras estão embargadas e que os envolvidos podem ser indiciados criminalmente, porém, a compra e venda de lotes no local continua. Assim, se observa um desrespeito a lei por parte dos loteadores e adquirentes dos lotes, e também, falta de fiscalização por parte da prefeitura.

As casas são de padrão elevado, mas também há casas de baixo padrão como mostra a figura 18. Na figura 19, observa-se novas áreas sendo preparadas para construção. As figuras mostram que o loteamento possui rua de terra, com uma declividade bastante acentuada, de difícil acesso. As casas possuem rede de energia elétrica.

O loteamento 136 (Santo Antonio I) foi implantado em 1994, está localizado na Zona de Conservação da Serra do Japi, provavelmente para que se realiza-se a implantação do loteamento, uma grande área foi desmatada. A área total é de 34.000,00m<sup>2</sup>, foi dividida em lotes de 3.000,00m<sup>2</sup> em média, sendo que o lote mínimo na Serra do Japi é de 20.000,00m<sup>2</sup>. Assim, uma área de mata nativa, de proteção ambiental, com rico valor paisagístico e rica biodiversidade, agora se encontra ocupada por moradias, perdendo suas características naturais.



**Elaborado por REANI, R.T.**






Fonte: Website Google Earth

Figura 20 – Loteamentos irregulares existentes na Serra do Japi.

A imagem de satélite mostra a localização do loteamento 136 e outros ao seu redor. Observa-se que esses loteamentos encontram-se em meio a uma área de vegetação densa. O loteamento 192, além de estar em área de proteção ambiental, está próximo a córrego e lagoas. É possível ver que há um descaso com o meio

ambiente, a todo ecossistema nele envolvido, e o valor paisagístico que ele possui a cidade.

⇒ **Loteamento 53 – “Fazendinha”**

 <p><b>Fotografia: REANI, R.T. (março de 2007)</b></p>	 <p><b>Fotografia: REANI, R.T. (março de 2007)</b></p>
<p>Figura 21 – Casa de padrão médio-alto no início do loteamento onde o terreno é mais plano.</p>	<p>Figura 22 - Vista frontal do Loteamento.</p>
 <p><b>Fotografia: REANI, R.T. (março de 2007)</b></p>	 <p><b>Fotografia: REANI, R.T. (março de 2007)</b></p>
<p>Figura 23 – Construção sendo iniciada em área de declividade acentuada.</p>	<p>Figura 24 – Moradia de baixa renda em processo de construção.</p>
 <p>© 2007 MapLink/TeleAtlas Image © 2007 DigitalGlobe Pointer 23°08'12.11"S 46°48'22.63"W elev. 805 m Streaming 100%</p> <p><b>Elaborado por REANI, R. T.</b></p>	

Fonte: Website Google Earth  
Figura 25 – Loteamento 53 (e outros), moradias próximo a córrego e mata nativa.

O loteamento 53, denominado Fazendinha, foi implantado em 1994. Está construído em área de acentuada declividade, margeando córrego e uma grande área de mata nativa, localizando-se na Bacia do Rio Jundiá-Mirim.

A área total do loteamento é de aproximadamente 60.000,00 m<sup>2</sup>, dividida em 36 lotes de 1000m<sup>2</sup> em média. Os lotes variam de alto a baixo padrão. Nas figuras 21 e 22, observam-se casas de alto padrão, estas se localizam na entrada do loteamento. No final da rua onde a declividade é bastante acentuada, encontram-se moradias de padrão inferior, como mostra a figura 24.

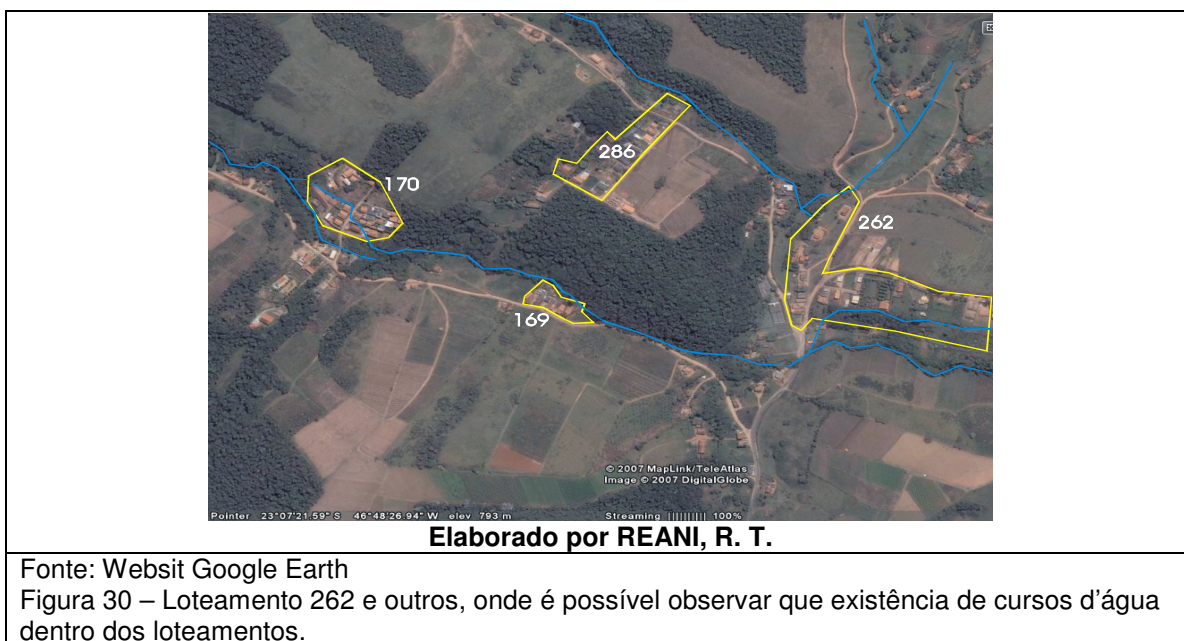
O loteamento possui rua asfaltada (pelos próprios moradores) e rede de energia elétrica. As casas não são servidas de rede de água e esgoto (o que pode degradar o córrego que passa ao lado do loteamento). Observa-se que o loteamento não segue as normas da legislação municipal, entre elas a que estabelece o lote mínimo na área de 20.000,00m<sup>2</sup>, e também, não está de acordo com o Código Florestal, pois não respeita o limite mínimo de área de preservação permanente, ao longo dos cursos d'água.

⇒ **Loteamento 262**

	
<p><b>Fotografia: REANI, R.T. (março de 2007)</b> Figura 26 – Vista geral do loteamento em meio a área agrícola e de mata nativa.</p>	<p><b>Fotografia: REANI, R.T. (março de 2007)</b> Figura 27 – Moradias próximas à área de mata fechada.</p>
	
<p><b>Fotografia: REANI, R.T. (março de 2007)</b> Figura 28 – Diversas moradias de baixo padrão existentes no loteamento.</p>	<p><b>Fotografia: REANI, R.T. (março de 2007)</b> Figura 29 – A foto mostra a precariedade da habitação, com desnível em relação a rua e esgoto a céu aberto.</p>

As figuras acima mostram o loteamento 262, este localiza-se na Bacia do Rio Jundiáí-Mirim, em área de preservação permanente, sendo cortado por curso d'água. O loteamento apresenta moradias de baixo padrão, sem abastecimento de água e sem rede de esgotamento sanitário. Foi construído em meio á área de vegetação, ocupado por população de baixa renda. No local há rede de energia elétrica, as ruas são largas, mas não são asfaltadas.

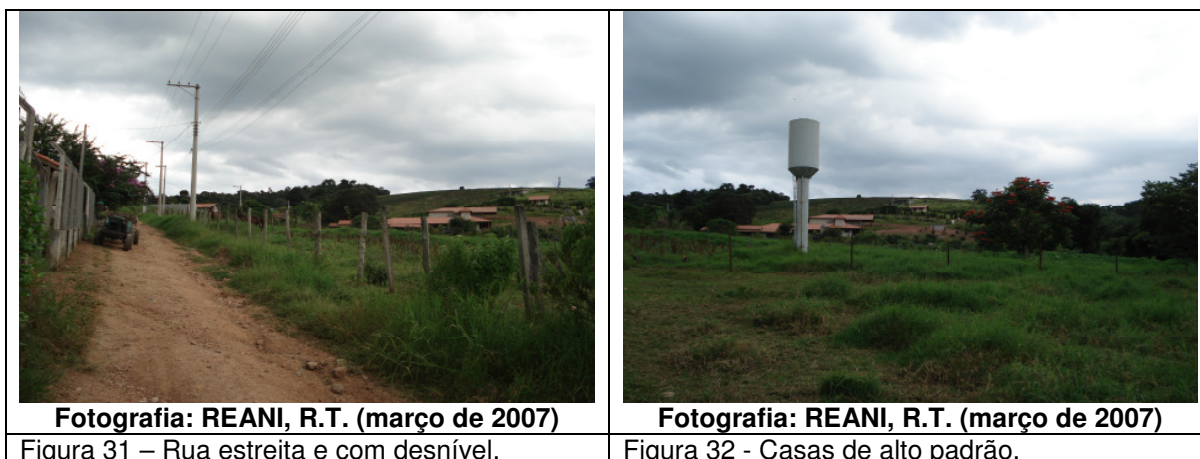
O loteamento encontra-se numa área bastante afastada, próxima a divisa do município, é utilizado para moradia, embora se localize em área rural, as pessoas que ali moram trabalham na área urbana, e são obrigadas a fazer um longo trajeto para chegar ao local de trabalho. Vivem no local pelo preço da terra ser mais econômico, não tendo condições de comprar um terreno em área urbana.



A figura 30, mostra a imagem de satélite do loteamento 262, onde é possível observar os cursos d'água que cortam o loteamento. Existem varias áreas de cultivo agrícola próximo ao loteamento, o que gera vários conflitos entre os usos urbano e rural. Os outros loteamentos que aparecem na imagem, também são cortados por cursos d'água, não respeitando o Código Florestal, que prevê faixas de preservação permanente ao longo dos córregos, e também, possuem inúmeras irregularidades urbanísticas, desrespeitando a legislação municipal e federal.



⇒ **Loteamento 312**



O loteamento 312 foi implantado em 1983 pela partilha de bens de José Fontebasso. Dividido o terreno entre os filhos que depois realizaram o loteamento. A família vive da agricultura, principalmente da plantação de hortaliças - são feirantes, e realizaram o loteamento por problemas financeiros, mas ainda guardam uma parte do terreno para sustento, através da agricultura familiar<sup>12</sup>.

A área encontra-se na Zona de Conservação da Bacia do Rio Jundiáí-Mirim, é cortado por curso d'água, estando em APP. Como é possível ver na figura 31, o loteamento tem rede de energia elétrica, a via existente está em desnível e é bastante estreita. O loteamento não possui rede de abastecimento de água e rede de esgoto, é ocupado por moradores de classe média e média alta, que tem essa moradia para lazer nos finais de semana.

⇒ **Loteamento 168: “Condomínio Irene”**



Fonte: Website Google Earth

Figura 33 – Loteamento de padrão elevado em meio a zona rural.

<sup>12</sup> Ver entrevista em anexo, Loteador A.

O loteamento 168, denominado Condomínio Irene, foi implantado em 1995. Está localizado na Bacia do Rio Jundiáí-Mirim. A área total do loteamento é de 65.939,00m<sup>2</sup>, sendo dividido em 45 lotes de 1000,00m<sup>2</sup> em média. As casas são de padrão médio-alto. Foi embargado em 2003, mas atualmente as obras já foram concluídas, mostrando desrespeito a lei. O movimento de terra realizado causou assoreamento das nascentes localizadas em propriedades rurais em área de menor altitude.

### Loteamento 181

### Loteamento 325



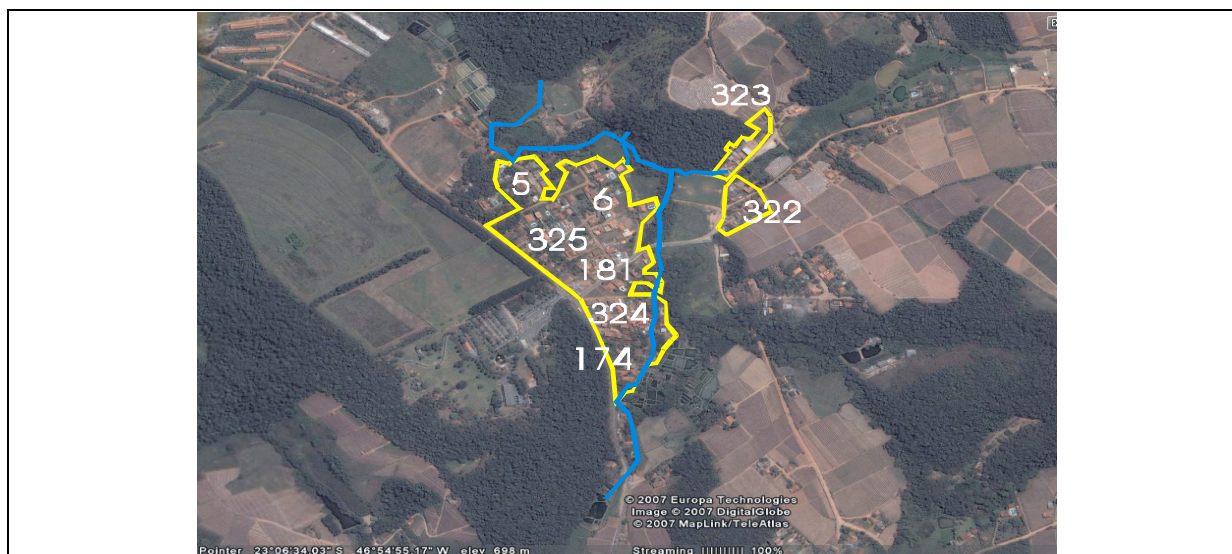
Fotografia: REANI, R.T. (março de 2007)

Fotografia: REANI, R.T. (março de 2007)

Figura 34 – Moradias de baixo padrão.

Figura 35 – Vista Frontal de loteamento de baixo padrão.

As figuras 34 e 35 mostram a baixa qualidade de moradia nos loteamento 181 e 325, esses são ocupados pela população de menor poder aquisitivo, nos loteamentos não há abastecimento de água e nem rede de esgotamento sanitário. O loteamento 325, foi implantado em 2001, possui área total de 3.500,00m<sup>2</sup>, dividido em lotes de 200,00m<sup>2</sup> em média



Elaborado por REANI, R.T.

Fonte: Website Google Earth

Figura 36 – Loteamento 325, 181 e outros, localizam-se em APP, em meio a áreas agrícolas.

A figura 36 mostra a imagem de satélite dos loteamentos 325, 181 e outros. Na área existem loteamentos ocupados por diferentes classes sociais. Há loteamentos fechados de alto padrão até habitações precárias. Esses loteamentos estão localizados na Bacia do Rio Capivari, na área rural. Ocorre, assim, desrespeito ao tamanho do lote mínimo para área rural, conforme estipulado pela legislação municipal, aos requisitos urbanísticos mínimos impostos pela legislação federal, e também, ao Código Florestal, pois parte dos lotes estão construídos sobre APPs.

⇒ **Loteamento 171: “Santo Expedito”**

	
<p><b>Fotografia: REANI, R.T. (março de 2007)</b>            Figura 37 – Casa de padrão médio-baixo, rua larga, em frente as casas há uma área de cultivo de laranja.</p>	<p><b>Fotografia: REANI, R.T. (março de 2007)</b>            Figura 38 – Casas em construção de um lado da rua e do outro lado área agrícola.</p>
	
<p><b>Fotografia: REANI, R.T. (março de 2007)</b>            Figura 39 – Casas em processo de construção.</p>	<p><b>Fotografia: REANI, R.T. (março de 2007)</b>            Figura 40 – Casas sendo construídas de um lado da rua e do outro lado cerca de arame com plantação de uva (conflito de usos).</p>

Em frente ao loteamento 171, existe uma placa colocada pelo DAE S/A e Prefeitura, advertindo que o loteamento está em área de proteção de mananciais, e que antes de se iniciar qualquer atividade deve-se consultar a Prefeitura. As obras no local estão embargadas. No entanto, como pode-se visualizar na figura 39, algumas casas continuam em construção, desrespeitando a ordem estabelecida pela prefeitura. Observa-se, também, a falta de fiscalização da prefeitura que esta sendo conivente com a continuação da construção de casas no loteamento.

O loteamento apresenta conflito de usos, nas figuras 38 e 40, as ruas dividem o uso residencial, do uso agrícola. Este fato tem sido muito prejudicial aos agricultores, que têm a sua propriedade invadida pela população, que furta os frutos da plantação, trazendo grandes danos a colheita.

⇒ **Loteamento 188**

	
<p><b>Fotografia: REANI, R.T. (março de 2007)</b>          Figura 41 – Obras embargadas e abandonadas.</p>	<p><b>Fotografia: REANI, R.T. (março de 2007)</b>          Figura 42 – Loteamento de baixa renda próximo a zona industrial.</p>

O loteamento 188 está localizado em zona industrial, muitos moradores são pessoas que buscam viver próximo a área de trabalho. Como pode se observar na figura 41, as casas foram embargadas e abandonadas. A Prefeitura realizou embargo do loteamento em 1998 e 1999. Sendo que em 1999, o loteador recebeu intimação, pelo 5o. Distrito Policial de Jundiaí. Hoje o loteamento está com processo de pedido de regularização junto a Secretária de Assuntos Fundiários, pelos moradores. O loteamento se encontra em área de APP, não tem rede de água e de esgoto, as vias são de terra, indo, assim, de encontro a legislação urbanística e ambiental existente.

Desta forma, a análise do levantamento fotográfico e dos processos dos loteamentos irregulares, mostra a problemática da proliferação dos loteamentos irregulares em Jundiaí, estes têm se espalhado pelo Município, se impondo sobre as barreiras físicas, como a Serra do Japi e Serra dos Cristais. Invadem áreas de preservação permanentes (APPs) e áreas de proteção ambiental. A maioria dos loteamentos irregulares não possui infra-estrutura básica como rede de água e esgoto. Diferentes classes sociais ocupam esses loteamentos, o que mostra que esta proliferação não ocorre somente por causas sociais, pela falta de recursos financeiros, mas também, por questões políticas e ideológicas.

Estes loteamentos disseminam um padrão de urbanização insustentável, trazendo danos ao meio ambiente, principalmente, a flora e fauna, a rede hídrica e a paisagem da cidade, sendo assim, essencial a intervenção do Poder Público nessas áreas, de modo a garantir melhor qualidade de vida e ambiental, para as presentes e futuras gerações.

### **7.1.3. Discussões Relevantes**

Com base nas entrevistas (EM ANEXO), trabalho de campo, levantamento fotográfico, mapeamento e análise de processos de pedido de regularização dos loteamentos irregulares, foi possível ter um maior conhecimento sobre o processo de expansão dos loteamentos irregulares em Jundiaí, e destacar alguns temas relevantes, que revelam a problemática envolvida nessa questão, são eles:

- venda de fração ideal;
- desmembramento/ re-loteamento;
- pressão do mercado imobiliário;
- grande demanda por chácaras de lazer e moradia;
- falta de uma política punitiva;
- falta de política habitacional;
- falta de unidade no governo;
- falta de fiscalização;
- falta de atitudes concretas para regularização;
- falta de conscientização;
- falta de investimentos na agricultura;
- fraudes políticas;
- beneficiamento da classe média-alta.

Um dos principais pontos que favoreceu o grande número de loteamentos irregulares em Jundiaí, foi a venda da fração ideal. Na década de 1980 houve uma grande venda de lotes, com registro em cartório, legalizado juridicamente. No entanto, para a venda desses lotes/loteamentos, não foi feito nenhum projeto urbanístico, ou registro na prefeitura e alvará para construção. Na época a Prefeitura foi conivente com esta prática e não tomou nenhuma atitude concreta.

Em 1995, a Prefeitura tentou tornar esses loteamentos legais, através da lei 144/95, sem nenhuma punição aos loteadores ou maior controle, que viesse evitar

novos loteamentos no município. Essa lei teve pouca repercussão, pois embora os loteamentos fossem regularizados em âmbito municipal, não conseguiam se regularizar perante o governo estadual, sendo barrados pelo GRAPROHAB, ficando assim, em inércia processual, não sendo regularizados e nem se restabelecendo o estado natural do local.

A venda da fração ideal se tornou um problema, também, pelo fato de muitas vezes um lote ser comprado em sociedade, sendo re-dividido em lotes menores (re-loteamento), tornando esse processo incontrolável, e disseminando um padrão de urbanização cada vez mais irregular.

Os loteamentos irregulares em Jundiaí surgiram não só por pressão da classe baixa que não tinha onde morar, mas também pela classe média e alta, em busca de chácaras para lazer, próximas a natureza. A falta de políticas habitacionais no município levou a população de baixa renda ocupar a periferia da cidade, nos loteamentos irregulares, onde a terra tem menor preço, por não ter infra-estrutura e ser afastada da área central, sendo essa população a maior prejudicada nesse processo. A classe média e alta, na maioria das vezes, adquiriu lotes irregulares, não como moradia, mas como uma segunda residência para descanso nos finais de semana.

Devida a ação e pressão da Promotoria Pública, que tem atuado através de ações públicas, tentando combater a prática de expansão dos loteamentos irregulares, visando proteger o meio ambiente e fazer valer as normas urbanísticas, objetivando o crescimento urbano ordenado, levou a prefeitura a promulgar uma nova lei que disciplina a regularização do parcelamento irregular do solo em 2002, a lei 358/02, e também, adotar uma maior fiscalização, na tentativa de conter a expansão dos loteamentos irregulares, e também, regularizar os loteamentos existentes.

A expansão dos loteamentos irregulares não é somente um problema social. Há muitos loteamentos irregulares, porque há uma grande demanda por lotes. A busca do verde, do ambiente bucólico e tranquilo tem sido muito procurado pela população de maior poder aquisitivo, favorecendo a atuação do mercado imobiliário. Em conversa com os loteadores e sitiantes, foi dito que empresas de construção civil, os procuram para realizar o loteamento, e muitos acabam fazendo acordos com essas empresas, pois elas têm “poder” junto a Câmara Municipal, e conseguem várias regalias, como alterações no perímetro urbano.

A crise na agricultura familiar, de pequenas propriedades, tem se tornado um grande problema em Jundiá. Os sitiantees estão vendendo suas terras, pois esse tipo de produção não é mais rentável, ou pelo fato das novas gerações, não querer dar continuidade ao trabalho no setor agrícola. Há uma falta de conscientização da população rural, em relação às leis urbanísticas, pois ao venderem seus terrenos não procuram a prefeitura para realizarem os procedimentos legais, visando o maior lucro e maior agilidade nas vendas. Há, também, falta de conscientização da população que adquire esses lotes, também, quanto a questão legal, pois mesmo sabendo que o loteamento é irregular, realiza a compra, levando em consideração apenas o valor financeiro, pois prefere viver e pagar menos em uma área de 1000 m<sup>2</sup> e esperar pela regularização, desrespeitando a legislação e o meio ambiente, do que viver em uma área legalizada menor de 250 m<sup>2</sup>, e pagar mais. Assim, se a prefeitura não intervir e realizar maior fiscalização, essa prática irá continuar acontecendo, pois, se mostra muito mais rentável para classe baixa e média.

A proliferação dos loteamentos irregulares tem trazido vários danos ao meio ambiente, pois, para criação de um loteamento ocorre desmatamento, assoreamento de cursos d'água, erosão e outros impactos. Após implantação dos loteamentos, passam a ser gerados resíduos (lixo e esgoto) que não tem o destino correto, contaminando os cursos d'água, sendo que o Município tem uma densa rede hidrográfica. Atualmente a prefeitura só conta com um fiscal e dois ajudantes para fiscalizar os loteamentos irregulares, o que é um número muito baixo, para o tamanho que o município possui, e também, pela proporção do problema, existindo 359 loteamentos irregulares em Jundiá.

A falta de infra-estrutura básica, vias asfaltadas e serviços em geral, nesses loteamentos irregulares, têm desempenhado um papel específico nas gestões municipais. Como coloca Leonelli, as solicitações por parte da população por melhorias urbanas são conhecidas em todas as cidades. Muitas vezes esta é a moeda de troca nas promessas políticas dos governos locais. O que é um direito do cidadão assegurado por lei e uma obrigação da gestão pública no processo de aprovação e fiscalização de loteamentos, por não ser cumprido, é negociado e prometido em períodos de eleição. Dessa forma, fecha-se um ciclo de práticas clientelistas entre poder local e a população desfavorecida que habita os territórios de menor infra-estrutura. Quanto maior a precariedade urbanística, maior a influência de tais práticas (LEONELLI, 2003). Desse modo, o poder local acaba sendo conivente com os loteamentos irregulares, em troca de favores em períodos

de eleição, o que foi muito praticado em Jundiaí, e favoreceu a expansão do parcelamento irregular do solo, tanto na área urbana como na área rural, levando a um número alarmante de ocupações irregulares existentes na cidade.

A regularização fundiária tem um viés social, mas, também, político, se torna uma forma da prefeitura dar à população o direito a moradia e a posse da terra, quando ela deveria ter investido em políticas habitacionais, e fiscalização proporcionando o crescimento ordenado e planejado da cidade. Assim, a prefeitura acaba se favorecendo nesse processo, do ponto de vista político, realizando “favores” a população, mas traz prejuízos aos cofres públicos, que terá que levar a infra-estrutura necessária aos loteamentos afastados.

Outro ponto negativo da regularização fundiária é o fato de muitos loteamentos regularizados, ou que possam vir a serem regularizados, possuem lotes que ainda não foram vendidos, aguardando a regularização e posterior valorização da área, observa-se assim, forte ação do mercado imobiliário e aumento dos vazios urbanos no município.

Desta forma, através do estudo realizado, foi possível observar que a regularização fundiária é viável para a classe média e alta, mas está muito longe de ser alcançada pela população de baixa renda, que não tem condições de arcar com as despesas necessárias para a regularização fundiária, (como projeto urbanístico, ressarcimento de áreas, etc.), no entanto, são eles os que mais precisam desta regularização, pois tem a propriedade irregular como única moradia, e não como lazer. A prefeitura alega não receber ajuda financeira do Estado para realizar a regularização. Conforme entrevista com o Diretor de Planejamento Urbano (EM ANEXO), existe um discurso teórico muito bonito, mas na prática se tem feito muito pouco para tornar a regularização fundiária algo concreto.

Dessa forma, a regularização fundiária que deveria ser uma solução tem se tornado um dilema, pois, só é alcançada pela população de maior poder aquisitivo, não estando ao alcance daqueles de menor renda, que seriam o principal objetivo da regularização fundiária teoricamente, assim, esta vem se dando de forma desigual e injusta, não cumprindo com o seu real papel, que é garantir a função social da propriedade.



## CONSIDERAÇÕES FINAIS

As cidades médias apresentam um acelerado crescimento nas últimas décadas, que ocorre muitas vezes de forma injusta e desigual, e impactante ao meio ambiente. Na análise das cidades médias paulistas, entre 200 e 500 mil habitantes pode-se observar, que estas apresentam um crescimento não só econômico, mas também um crescimento no número de favelas, cortiços, moradias em áreas de riscos, loteamentos irregulares, condomínios fechados, crescimento das desigualdades e da segregação sócio-espacial urbana, fato este evidenciado pelo estudo de caso de Jundiaí-SP. Assim, torna-se essencial o estudo da qualidade do crescimento das cidades médias em diferentes dimensões: social, econômico e ambiental, de modo que estas cidades possam se desenvolver de forma justa e sustentável, e que não venham a enfrentar os problemas tão comuns existentes nas metrópoles brasileiras, como congestionamentos, enchentes, poluição atmosférica, falta de serviços de saúde, e outros, sendo marcadas pela segregação e exclusão social.

No estudo do município de Jundiaí, que esta entre as cidades médias paulistas entre 200 e 500 mil habitantes, observou-se que esse vem apresentando um acelerado crescimento, que não ocorre de forma ordenada, planejada, onde se observa inúmeros problemas urbanísticos e ambientais, causados principalmente, pelo parcelamento irregular do solo.

Existe em Jundiaí 359 loteamentos irregulares, de diferentes padrões de renda: baixo, médio e alto. Estes se encontram espalhados pelo município, ocupando a área urbana, e principalmente, a área rural. Essa expansão dos loteamentos irregulares ocorre: pelas características geográficas do município, sua localização, em meio a duas metrópoles, e fácil acessibilidade, o que atrai grande número de pessoas; pelas suas características ambientais, que por um lado atraem a população em busca de áreas verdes e por outro possui legislação muito restritiva levando a ocupação ilegal e dispersa; pela sua política elitista que atende os interesses particulares e não do todo; pela forte especulação imobiliária existente e elevado preço do solo; e, pela crise na agricultura familiar, levando a população agrícola a vender seus terrenos, para poder manter o sustento da família. Assim, vários fatores favoreceram para que esta prática dos loteamentos irregulares se proliferasse na cidade, se tornando alarmante o número destes no município.

A análise do levantamento fotográfico, mapas, entrevistas e processos dos loteamentos irregulares, mostra a problemática da proliferação dos loteamentos irregulares em Jundiaí, estes se impõem sobre as barreiras físicas, como a Serra do Japi e Serra dos Cristais. Invadem áreas de preservação permanentes (APPs), mananciais e áreas de proteção ambiental. Os loteamentos desrespeitam as normas e diretrizes previstas na legislação urbanística e ambiental federal, estadual e municipal. A maioria dos loteamentos irregulares não possui infra-estrutura básica como rede de água e esgoto, e coleta de lixo. Diferentes classes sociais ocupam esses loteamentos, o que mostra que esta proliferação não ocorre somente por causas sociais, pela falta de recursos financeiros, mas também, por questões políticas e ideológicas.

Os loteamentos irregulares disseminam um padrão de urbanização insustentável, trazendo danos ao meio ambiente, principalmente, a flora e fauna, a rede hídrica e a paisagem da cidade, sendo assim, essencial a intervenção do Poder Público nessas áreas, de modo a garantir melhor qualidade de vida e ambiental, para as presentes e futuras gerações.

A Prefeitura de Jundiaí promulgou duas leis de regularização fundiária, a primeira, 144 de 1995, que não previa prazos e nem punições, apenas trazia regalias aos loteamentos ilegais, como dota-los de infra-estrutura. Esta lei teve pouca repercussão, pois os loteamentos aprovados em âmbito municipal, eram reprovados em âmbito estadual, pela GRAPROHAB, órgão responsável pela regularização fundiária no Estado de São Paulo, por não estarem de acordo com a legislação estadual e federal. Assim, esses loteamentos ficaram em inércia processual não sendo aprovados e nem se restabelecendo o estado natural da área onde se encontram, através da demolição das construções. Esse descaso da prefeitura, falta de fiscalização, e a prestação de favores e regalias, levou ao aumento do número de loteamentos irregulares.

Devida a ação e da Promotoria Pública foi estabelecida uma nova lei de regularização fundiária, 358 de 2002, esta trouxe novas normas e diretrizes para regularização, bem como prazos e punições. No ano de 2005 foi criada Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários, que é responsável pela regularização fundiária dos loteamentos irregulares em âmbito municipal e fiscalização para conter novos loteamentos. Busca-se, assim, acelerar o processo de regularização e evitar que novos loteamentos surjam. No entanto, o processo de regularização é bastante

lento, sendo necessária a aprovação de outros órgãos estaduais como Cetesb e Grapohab, o que pode levar anos de espera.

Outra questão, importante, é que para regularização fundiária, é necessária a apresentação de projetos (urbanístico, drenagem, levantamento topográfico), e atender normas da legislação que demandam recursos financeiros. Desta forma, a população de baixa renda muitas vezes não pode arcar com essas despesas, sendo muito mais difícil, a regularização para essas pessoas. Os loteamentos regularizados no município, ou seja, 26 loteamentos, desde a criação da Secretaria de Assuntos Fundiários, em 2005, são de classe de média-alta. Estes puderam pagar para atender as normas necessárias previstas na legislação, como a compra de áreas verdes na Serra do Japi, para ressarcir, as áreas de uso público, que não foram respeitadas na construção do loteamento.

No entanto, através do estudo realizado, foi possível observar que a regularização é viável para a classe média e alta, mas está muito longe de ser alcançada pela população de baixa renda, que não tem condições de arcar com as despesas necessárias para a regularização fundiária, que, no entanto, são os que mais precisam desta, pois tem a propriedade irregular como única moradia, e não como lazer. Desta forma, é necessário que se adote uma política diferencial no município de modo a garantir o acesso à regularização, às diferentes classes sociais. A prefeitura alega não receber ajuda financeira do Estado para realizar a regularização. Conforme entrevista com o Diretor de Planejamento Urbano, existe um discurso teórico muito bonito, mas na prática se tem feito muito pouco para tornar a regularização fundiária algo concreto.

A regularização tem um viés social, mas, também, político, se torna uma forma da prefeitura dar à população o direito a moradia e a posse da terra, quando ela deveria ter investido em políticas habitacionais e fiscalização, proporcionando o crescimento ordenado e planejado da cidade. Assim, a prefeitura acaba se favorecendo nesse processo, do ponto de vista político, mas traz prejuízos aos cofres públicos, que terá que levar a infra-estrutura necessária aos loteamentos afastados.

Outro ponto negativo da regularização fundiária em Jundiaí é o fato de muitos loteamentos regularizados, ou que possam vir a ser regularizados, possuírem lotes que ainda não foram vendidos, aguardando a regularização e posterior valorização da área, observa-se assim, forte atuação do mercado imobiliário e aumento dos vazios urbanos no município. É importante ressaltar que no caso de Jundiaí, muitas

vezes, são regularizados loteamentos em meio a áreas de proteção, preservação ambiental e manancial, no entanto, deveria ser dada a preferência por restituir o “statut quo” da área, visando o equilíbrio ambiental, uma vez que o meio ambiente é um bem de todos. A maioria dos loteamentos irregulares nessas áreas são de alto padrão, como moradias para lazer e descanso em finais de semana, não sendo assim, uma questão social, não atendendo o objetivo da regularização fundiária, que é garantir a função social da propriedade.

Hoje com o novo Plano Diretor (416/2004), a nova política de zoneamento (417/04), e a Lei Complementar 358/02, que regulariza o parcelamento irregular, existem vários instrumentos que podem ser utilizados para conter a problemática da proliferação dos loteamentos irregulares no Município, demonstrando maior preocupação do Poder Público na resolução deste problema. Através destas leis é possível maior controle do Poder Público, evitando o surgimento de novos loteamentos irregulares. Cabe agora à Prefeitura fazer uso do seu poder de polícia e liquidar com esta prática no município, e estabelecer políticas sociais de habitação de modo a garantir o direito à moradia a população de baixa renda.

Como coloca Leonelli (2003) ao parcelar uma terra privada, está se definindo o uso coletivo. Uso e destinação que todos os cidadãos terão que compartilhar nesta e nas futuras gerações: portanto, a aprovação de loteamentos consiste em ato do poder público municipal de mais alta responsabilidade quanto a qualidade de vida urbana.

Assim, é essencial que o município de Jundiaí, e as demais cidades médias paulistas que apresentam crescimento acelerado, realizem planejamento urbano adequado, com políticas urbanísticas que respeitem as diferenças sociais existentes, visando não somente o crescimento econômico, mas também o crescimento social, com melhoria na qualidade de vida da população e um meio ambiente saudável, que este crescimento ocorra em conjunto, respeitando as diferentes dimensões de atuação: política, econômica, social e ambiental, de forma equilibrada e de modo sustentável.

## BIBLIOGRAFIA

Acioly, C.; Davidson, F. **Densidade urbana – um instrumento de planejamento e gestão urbana**. Rio de Janeiro: Editora MAUAD, 1998.

ANDRADE, T. A., SERRA, R. V. e SANTOS, D. P. **Pobreza nas cidades médias brasileiras**. Rio de Janeiro: IPEA, 2000.

ANDRADE, T. A. e LODER, C. A. **Sistema urbano e cidades médias no Brasil**. Rio de Janeiro: IPEA, INPES, 1979.

ANDRADE, T. A.; SERRA R. V. **O recente desempenho das cidades médias no crescimento populacional urbano brasileiro**. Texto para discussão nº 554. Rio de Janeiro: IPEA, 1998.

BEZERRA, M. do C. de L. e FERNANDES, M. A (org.) **Cidades sustentáveis: subsídios à elaboração da Agenda 21**. Brasília: MMA/ Ibama, 2000.

BEZERRA, V. M. D. A. Periferização urbana no Brasil: um projeto de estudo nas áreas metropolitanas. In: **Revista Brasileira de Geografia**, Rio de Janeiro, v.45, n.1, p. 51 a 92, 1983.

BIRKHOLZ, L. B. **Planos Diretores Municipais no Estado de São Paulo e sua implementação**. (Tese Livre Docência/FAU) São Paulo, 1968.

BRAGA, R. e CARVALHO, P. F.(org.), **Perspectivas de Gestão Ambiental em Cidades Médias**. Laboratório de Planejamento Municipal. UNESP (IGCE/ Deplan). Rio Claro, 2001.

BRAGA, R. Os Desafios do Estatuto da Cidade. In: **Boletim Território & Cidadania**. Ano III- nº2- jul/dez. LPM. UNESP. Rio Claro, 2003.

\_\_\_\_\_ Cidades médias e aglomerações urbanas no estado de São Paulo: novas estratégias de gestão territorial. In: **Anais do X Encontro de Geógrafos da América Latina**. São Paulo, 20 a 25 de março de 2005.

BUENO, L.M. de M. **Regularização em áreas de proteção ambiental no meio ambiente urbano**. 2003. Arquivo para download disponível em: <http://www.cidades.gov.br/index.php?option=content&task=view&id=117&Itemid=0> Acesso em 2003.

CALDEIRA, T. P. R. **Cidade de Muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo, Ed. 34. Edusp, 2000.

CAMPOS FILHO, C. M. **Cidades Brasileiras: Seu Controle ou Caos – o que os cidadãos devem fazer para a humanização das cidades no Brasil**. 4ª Edição. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

CARLOS, A. F. A. **A Cidade**. São Paulo: Editora Contexto, 2005.

CARVALHO, P. F. de. Instrumentos legais de gestão urbana: referências ao Estatuto da Cidade e ao zoneamento. In: BRAGA, R. e CARVALHO, P. F. **Estatuto da**

**Cidade: política urbana e cidadania:** UNESP. (IGCE/ Deplan/ Laboratório de Planejamento Municipal). Rio Claro, 2000.

\_\_\_\_\_. **Perspectivas sócio ambientais de Reestruturação de Periferias Urbanas em Cidades Médias Paulistas: o caso de Rio Claro – SP**, Rio Claro, Relatório de Pesquisa CNPQ, 1998.

CEPAM. **Estatuto da Cidade**. São Paulo: Cepam, 2001

CLAUDINO, C. A. **A questão das favelas e o poder público em Jundiaí**. (tese de mestrado) UNESP, Araraquara, 1994.

COELHO, M. C. N. Impactos ambientais em áreas urbanas – teorias, conceitos e métodos de pesquisa. In: GUERRA, A. J. T. e CUNHA, S. B. da. (organizadores) **Impactos Ambientais Urbanos no Brasil**. 2ª Edição.. Rio de Janeiro: Betrand Brasil, 2004.

CORRÊA, Roberto Lobato. A rede urbana brasileira e a sua dinâmica: algumas reflexões e questões. In: SPÓSITO, M. E. B. **Urbanização e cidades: Perspectivas Geográficas**. Faculdade de Ciência e Tecnologia. UNESP. Presidente Prudente, 2001.

\_\_\_\_\_. **O espaço urbano**. São Paulo: Editora Ática, 1989

CORREIA, Paulo Dias. **Políticas de solos no planejamento municipal**. 2a.Edição. Fundação Calouste Gulbenkian. Lisboa. Portugal. 2002.

DEÁK, C.; SCHIFFER, S. R. (Org.). **O processo de urbanização no Brasil**. São Paulo: Edusp, 1999.

FELDMAN, Sarah. **Planejamento e zoneamento: São Paulo 1947 – 1972**. (Tese de Doutorado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. USP. São Paulo. 1996.

FERRARI, C. **Curso de Planejamento Municipal Integrado – urbanismo**. São Paulo: Livraria Pioneira. 1977.

FIGUEIREDO, V. D. M., **População e Qualidade de Vida Urbana em Santa Maria – RS – Estudo de Caso: Bairro Urlândia**. (Dissertação de mestrado) UNESP. Rio Claro. 2001

FRANCISCO, J. Dinâmica e metamorfose do espaço: expansão urbana e loteamentos. In: CARVALHO, P.F. e BRAGA, R. (orgs.). **Perspectivas de gestão ambiental em cidades médias**. Unesp (IGCE/ Deplan/ Laboratório de Planejamento Municipal). Rio Claro, 2001.

FUNES, Silvia Maria Morales. **Regularização fundiária na cidade de Piracicaba: ações e conflitos**. (Dissertação de mestrado) Engenharia Urbana – UFSCar. São Carlos, 2005.

GOTTDIENER, M. **A produção Social do espaço Urbano**. São Paulo: EDUSP, 1993.

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO. **Cidades Médias e Desenvolvimento Industrial**. São Paulo. 1978.

GROSTEIN, M. D. **A cidade clandestina: os ritos e os mitos – o papel da irregularidade na estruturação do espaço urbano no Município de SP**. (Tese de doutorado) Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. USP. São Paulo, 1987.

Harvey, D. **Justiça Social e a Cidade**. Editora Hucitec: São Paulo.1973.

IAC, IEA, FAPESP, PREFEITURA DE JUNDIAÍ, DAE S.A. **Diagnóstico agroambiental para gestão e monitoramento da Bacia do Rio Jundiaí-Mirim**. Programa de Pesquisa em Políticas Públicas – FAPESP, Relatório Final 2ª Fase, processo 98/14181-5. Campinas, 2003.

INSTITUTO PÓLIS. **Regularização da Terra e Moradia - o que é e como implementar**. Disponível em: < <http://www.polis.org.br/publicacoes/download/150.html>>. Acesso em 20 de julho de 2004.

\_\_\_\_\_. **Estatuto da cidade: guia para implementação pelos municípios e cidades**. Disponível em: < <http://www.polis.org.br/publicacoes/download/150.html>>. Acesso em 2005.

IBGE - INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Disponível em: < <http://www.ibge.gov.br/cidadesat/default.php>> .Acesso em: 06 mar. 2007.

INSTITUTO DE PESQUISA TECNOLÓGICAS – **Mapa Geomorfológico do Estado de São Paulo**. Vol. 2. São Paulo. 1981.

IPEA, IBGE, UNICAMP, IE, NESUR, SEADE. **Caracterização e tendências da rede urbana do Brasil: redes urbanas regionais: Sudeste**. Brasília: IPEA, 2002.

KOWARICK, L. **A Espoliação Urbana**. Editora Paz e Terra: Rio de Janeiro.1993.

LEFEBVRE, Henri. **O Direito à Cidade**. Editora Documentos Ltda: São Paulo. 1969.

LEONELLI, Gisela C. V. **Da gleba ao lote: dinâmica e produção da insustentabilidade ambiental urbana**. (Dissertação de Mestrado). Escola de Engenharia de São Carlos. Universidade de São Paulo. São Carlos. 2003.

LIPIETZ, Alain. Alguns Problemas da Produção Monopolista do espaço urbano. In: **Espaço e debates: Revista de estudos Urbanos e Regionais**. São Paulo: NERU, N° 7, out/ dez, 1982

LIMA, R. da S. **Expansão Urbana e Acessibilidade – o Caso das Cidades Médias Brasileiras. São Carlos – SP**, Tese (mestrado), Universidade de São Paulo, São Carlos, 1998.

MARCONDES, Maria J. de A.. **Cidade e Natureza – proteção dos mananciais e exclusão social**. São Paulo: Studio Nobel. 1999.

MARICATO, E. **Brasil, Cidades: alternativas para a crise urbana**. Rio de Janeiro: Vozes, 2001.

\_\_\_\_\_. As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias. In: ARANTES, O. VAINER, C. e MARICATO, E. **A cidade do pensamento único: desmanchando concensos**. Petrópolis: Vozes, 2000.

\_\_\_\_\_. (org). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Editora Alfa-Omega, 1982.

\_\_\_\_\_. Autoconstrução: a arquitetura possível. 1976. In: MARICATO, E. (org). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Editora Alfa-Omega, 1982.

\_\_\_\_\_. Urbanismo na periferia do capitalismo: desenvolvimento da desigualdade e contravenção sistêmica.. In: GONÇALVES, M. F. (org) **O novo Brasil urbano: impasses, dilemas e perspectivas** Porto Alegre. Mercado aberto, 1995.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Planejamento territorial urbano e política fundiária**. Cadernos do Ministério das Cidades 3. Brasília, 2004a

\_\_\_\_\_. **Política Nacional de Habitação**. Cadernos do Ministério das Cidades 4. Brasília, 2004b

\_\_\_\_\_. **Planejamento Territorial Urbano e Política Fundiária com Inclusão social**. Secretária Nacional de Programas Urbanos. Disponível em: [www.cidades.gov.br/index.php?option=content&task=section&id=&menupid=203&menuitp=progurb5](http://www.cidades.gov.br/index.php?option=content&task=section&id=&menupid=203&menuitp=progurb5) Acesso em: 10 de janeiro de 2005.

MORAES, C. A. **Considerações sobre o modelo centro-periferia**. Trabalho Programado 1. Universidade de São Paulo. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional.(Prof. Orientador: Antonio Cláudio M.L. Moreira). São Paulo. 2005.

MOREIRA, A.C.M.L., Plano diretor e função social da propriedade urbana. In: CEPAM. **Estatuto da Cidade**. São Paulo: Cepam, 2001

MOTA, S. (1999). **Urbanização e meio ambiente**. Rio de Janeiro, ABES.

NEGRI, B. **As políticas de descentralização industrial e o processo de interiorização em São Paulo: 1970-1985**. In: TARTAGLIA, J. C. e OLIVEIRA, O. L. (orgs.) Modernização e desenvolvimento no interior de São Paulo. São Paulo: Edunesp, 1988.



OLIVA, Yara C. C. **Preço e controle do uso do solo- estudo do preço do solo de uso comercial na grande São Paulo.** (Tese de Doutorado). USP. São Paulo, 1981.

OLIVEIRA, A. L. C. M. de. - **Jundiaí Terra Querida/Conhecimentos Gerais Sobre Jundiaí.** Literarte: Jundiaí, 1992.

PAVIANI, A. Processo de periferização e pobreza urbana: uma abordagem. In: **Boletim de Geografia Teórica.** Rio Claro, 16-17 (31-34): 217-225, 1983.

PINTAUDI, S. M. e CARLOS, A. F. A. Espaço e Indústria no Estado de São Paulo. In **Revista Brasileira de Geografia**, vol. 57, nº 1. São Paulo, 1995.

PNUD/IPEA/Fundação João Pinheiro/IBGE. **Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil.** Rio de Janeiro, 2000.

PORTAS, Nuno Álvaro Domingues e CABRAL, João. **Políticas Urbanas – Tendências, estratégias e oportunidades.** Fundação Galauste Gulbenkian. Lisboa. Portugal, 2003.

PMJ - PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ **Plano Diretor do Município de Jundiaí: Plano Técnico.** Jundiaí. 2003

PMJ - PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ. Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente. **Comunicação Interna CP 56/80, Assunto: Expansão Urbana.** 22/08/1980.

RIBEIRO, L.C.Q., e LAGO, L.C. **Reestruturação nas Grandes Cidades Brasileiras: o modelo centro/periferia em questão.** Rio de Janeiro. 1994

RIBEIRO, L.C.Q. e CARDOSO, A.L. Planejamento urbano no Brasil: paradigmas e experiências. In: **Espaço e Debates**, nº 37. São Paulo. 1994.

ROLNIK. R. Planejamento e gestão: um diálogo de surdos? IN: CEPAM. **Estatuto da Cidade.** São Paulo: Cepam. 2001

\_\_\_\_\_ **A cidade e a lei – legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo.** São Paulo: Studio Nobel. 1997.

SCARLATO, F. C. População e urbanização brasileira. In: ROSS, J.L.S. (org). **Geografia do Brasil.** São Paulo: Edusp,1995.

SÁNCHEZ, P. S. **O processo de ocupação em áreas de proteção aos mananciais: conflito com a lei e realidade social na Região Metropolitana de São Paulo (o caso de dois loteamentos ilegais no Município de Mairiporã).** (Dissertação de Mestrado) Escola de Engenharia de São Carlos. USP. São Carlos, 2003.

SANTOS, C. N. F. dos. **O uso do solo e o Município.** 2ª Edição, Rio de Janeiro: IBAM, 1989.

SANTOS, M. e SILVEIRA, M. L. **O Brasil: território e sociedade no início do século XXI.** Editora Record: Rio de Janeiro: 2001.

SANTOS, M. **A Urbanização Brasileira**. São Paulo: Editora Hucitec.1993.

\_\_\_\_\_. Tendências da Urbanização Brasileira no fim do século XX. In: CARLOS, A. F.A. **Os caminhos da reflexão sobre o urbano e a cidade**. São Paulo: Edusp, 1994.

\_\_\_\_\_. **O espaço dividido: os dois circuitos da economia urbana dos países subdesenvolvidos**. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1979.

SAULE JR, N.; ROLNIK, R. **Estatuto da Cidade: novos horizontes para a reforma urbana**. Cadernos Pólis, 4, São Paulo: Pólis, 2001.

SEADE - FUNDAÇÃO SISTEMA ESTADUAL DE ANÁLISE DE DADOS. **Informações dos Municípios Paulistas**. Disponível em: < [http://www.seade.gov.br/cgi-bin/lingcv98/spd\\_01.ksh](http://www.seade.gov.br/cgi-bin/lingcv98/spd_01.ksh) Acesso em: abril de 2007.

SINGER, Paul. O uso do solo na economia capitalista. In: **Boletim Paulista de Geografia**. Nº 57, AGB, São Paulo, 1980 .

SPÓSITO, M. E. B. **Urbanização e cidades: perspectivas geográficas**. Faculdade de Ciência e Tecnologia. UNESP. Presidente Prudente, 2001.

\_\_\_\_\_. **O chão em pedaços: urbanização, economia e cidades nos Estado de São Paulo**. (Tese de Livre Docência). Unesp. Presidente Prudente, 2004.

TOMANIK, G. B. **Jundiaí: Cronologia Histórica**. Editora Literarte: Jundiaí, 1993.

VILLAÇA, F. Uma contribuição para a historia do planejamento no Brasil. In: DEÁK, C.; SCHIFFER, S. R. (Org.). **O processo de urbanização no Brasil**. São Paulo: Edusp, 1999.

\_\_\_\_\_. **Espaço Intra-Urbano**. São Paulo: Studio Nobel: Fapesp. 1998.

\_\_\_\_\_. **A Localização como Mercadoria**. Mimiografado. S.D.

\_\_\_\_\_. A crise do planejamento urbano. In: **São Paulo em Perspectiva**, 9 (2). São Paulo, 1995.

#### **Legislação consultada:**

BRASIL. Congresso Nacional. Constituição Federal. 1988.

BRASIL. Presidência da República. Medida Provisória nº 2.220/01.

BRASIL. Presidência da República. Lei nº 10.257/01.

BRASIL. Presidência da República. Lei nº 6.766/79.

BRASIL. Presidência da República. Lei nº 9.785/99.

BRASIL. Presidência da República. Lei nº 7.803/89.

ESTADO DE SÃO PAULO. Governo do Estado. Decreto Estadual nº 43.284/98.

JUNDIAÍ (Estado de São Paulo). Prefeitura Municipal de Jundiaí. Lei Complementar nº 415/04

JUNDIAÍ (Estado de São Paulo). Prefeitura Municipal de Jundiaí. Lei Complementar nº 416/04

JUNDIAÍ (Estado de São Paulo). Prefeitura Municipal de Jundiaí. Lei Complementar nº 417/04

JUNDIAÍ (Estado de São Paulo). Prefeitura Municipal de Jundiaí. Lei Complementar nº 144/95.

JUNDIAÍ (Estado de São Paulo). Prefeitura Municipal de Jundiaí. Lei Complementar nº 358/02.

# ANEXOS

**ANEXO I** – TABELA 24 - Levantamento de dados dos loteamentos irregulares cadastrados na Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários

**ANEXO II** – Entrevistas aos Agentes Envolvidos na Proliferação e Regularização dos Loteamentos Irregulares

**ANEXO III** – Legislação municipal referente a regularização do parcelamento irregular do solo: Lei Complementar 144/95 e Lei Complementar 358/02

**ANEXO IV** – Mapa da APA Jundiaí: conforme o Decreto Estadual nº. 43.284/98

**ANEXO V** – Mapa dos Vazios Urbano – Lei complementar 415/04

# ANEXO I

TABELA 24 - Levantamento de dados dos loteamentos irregulares cadastrados na Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários

**ANEXO I - Tabela 24 - Levantamento de dados dos Loteamentos Irregulares Cadastrados na Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários (PARTE I)**

(Fonte: Processos de Regularização Fundiária Cadastrados na Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários, da Prefeitura de Jundiá - *Levantado e Elaborado por REANI, Regina Tortorella*)

Nº	Mapa	Loteamento	Requerente	Endereço	Bairro	Data de Entrada	Implantação	Loteador
1		Chácara Vivenda	Assoc. de Moradores	Rua Caetano Fagundes	Champirra	1968	1978	More - Empreend.Imobiliários S/A
2		Loteamento Codarin		Av. Luiz Fontebasso	Champirra			
3		Chácara Elisabeth		Av. Antônio Carbonari	Traviú			
4		Condomínio Chác. das Videiras	Dirceu de Figueiredo (síndico)	Rod. Ver. Geraldo Dias, Km 74.4	Corrupira	2003		
5		Parque Romano	Assoc. de Moradores	Av. Nicola Accieri	Corrupira	2003	1983	Miguel Romano / Romano Empreendimento Imobil. e Construções Ltda
6		Loteamento kaip - área B	Assoc. de Moradores	Estrada Municipal São José	Corrupira	2003	1987	Partilha de Benjamin Kaip
7		Condomínio São Pedro	Antônio C. Rabello Portela/ Manuel M. Meirelles	Estrada Municipal da Champirra	Champirra	2006	1977	Caetano P. Fagundes/ José Sal Mazzo
8		Condomínio Piemonte		Rua Caetano Fagundes	Champirra			
9		Condomínio Santa Luzia		Av. Geraldo Mazzi	Champirra			
10		Condomínio Ailton Azzoni (Vale do Champirra)	Bento Azzoni	Av. Geraldo Mazzi - Gleba A-1	Champirra			
11		Condomínio Recanto Florestal	Nelson Scherdien	Estrada Municipal do Champirra	Champirra	2003	1978	Nelson Scherdien
12		Chácara Jureanna	Cyro Romazini	Rod. Eng. Constancio Cintra	Champirra	2004	1978	Jose Luiz Mendes de Moraes
13		Loteamento Santo		Av. Geraldo Azzoni	Champirra			
14		Condomínio Esperança		Estrada Municipal Bom Jardim	Bom Jardim			
15		Condomínio Bom Jardim		Estrada Municipal Bom Jardim	Bom Jardim			
16		Condomínio Lourenção		Estrada Municipal Bom Jardim	Bom Jardim			
17		Chácara São Luiz II	Pedro Nabba Neto	Estrada Bom Jardim - gleba A e 4	Bom Jardim	2003		
18		Chácara Santa Irene		Estrada Municipal do Varjão	Varjão			
19		Chácara São Luiz I	Pedro Nabba Neto	Estrada do Varjão - gleba 5	Varjão			
20		Condomínio Érika		Estr. Casa Branca	Poste			
21		Condomínio Erika		Estrada do Poste	Rio Abaixo			
22		Condomínio Treviso I		Estr. Munic. do Poste	Poste			
23		Santo Expedito	Edemar Vermillio	Rua Moacyr Lourencon	Poste	2002	1993	Nair Thomazzetto Carbonari
24		Condomínio Água Doce		Estrada Municipal do Poste	Poste			
25		Condomínio Anhanguera		Estrada Fernandes	Fernandes			
26		Loteamento Bertassi	Mário Manoel Rocha	Estrada Municipal do Engordadouro	Engordadouro	2003	1998	
27		Loteamento Pompermayer		Caminho de Servidão	Fernandes			
28		Loteamento Tomazeto		Caminho de Servidão	Fernandes			
29		Condomínio Fernandes	Milton Trevisan/ Luiz de Camargo Fernandes	Estrada Fernandes	Fernandes	2003	1979	Eugeni Loschi
30		Chácara Santa Rosa		Estrada Fernandes	Fernandes			
31		Chácara São João		Av. Santo Ceolin	Corrupira			

**ANEXO I - Tabela 24 - Levantamento de dados dos Loteamentos Irregulares Cadastrados na Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários (PARTE I)**

(Fonte: Processos de Regularização Fundiária Cadastrados na Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários, da Prefeitura de Jundiá - *Levantado e Elaborado por REANI, Regina Tortorella*)

Nº	Mapa	Loteamento	Requerente	Endereço	Bairro	Data de Entrada	Implantação	Loteador
32		Residencial Vista Alegre	Assoc. de Moradores	Rod. Ver. Geraldo Dias - Km 74	Corrupira	2003	1982	CRISMARI - Empreendimentos Imobiliários e Construções Ltda
33		Chácara São João II		Rod. Anhanguera	Fernandes			
34		Condomínio Rural		Av. André Costa	Cecap			
35		Condomínio Corrupira II		Av. Nicola Acieri	Corrupira			
36		Condomínio Corrupira I	Ligia Maria Vezzani/ João Leite de Moraes	Av. Nicola Acieri	Corrupira	2003	1981	Ambrosio Gastaldi/José E. Domênico
37		Condomínio Bosques do Corrupira	Antônio Norberto Pelissolli e outros	Av. Nicola Acieri	Corrupira	2003	1981	Ambrósio Castaldi/José E. Domênico
38		Condomínio Santa Rosa	Assoc. de Moradores	Estrada Municipal São José	Corrupira		1980	Jose Accieri/ Empreendimentos Imobiliários Corrupira S/C Ltda
39		Loteamento Recanto do Jarbas		Av. Carlos Martins	Pinheirinho			
40		Loteamento Bosque do Pinheiros		Estrada B. Rio Jundiá Mirim	Pinheirinho			
41		Condomínio Morada do Pinheirinho		Estrada Municipal Pinheiro	Rio Acima			
42		Loteamento Leopoldo		Estrada Jundiá/Itatiba	Champirra			
43		Condomínio Espelho d'água		Rod. Eng. Constancio Cintra	Mato Dentro	2003		
44		Chácaras Maltoni	Jose Azzoni	Rod. Eng. Constancio Cintra	Mato Dentro	2003	1980	Antenor Azzoni, Waldemar Azzoni, José Azzoni
45		Loteamento Antenor Azzoni	Selma Leal de Souza	Rodov. Eng. Constâncio Cintra	Mato Dentro	2003		
46		Condomínio Buraco Quente		Av. Alexandre Milani	Mato Dentro			
47		Condomínio Jardim Solar	Selma Leal de Souza / Helvio Semionato	Av. Gumercindo Bardi da Fonseca	Mato Dentro	2003	1983	Roberto Antonio Spiandorim
48		Condomínio Vale das Videira I e II		R. Gumercindo Bardi da Fonseca	Mato Dentro			
49		Chácara São Jorge	Associação de moradores - Luiz Oda	Rod. Eng. Constancio Cintra, km 72,5	Mato Dentro	1995	1993	Azniv Djehdian
50		Condomínio Bela vista		Av. Maria Negrini Negro	Toca			
51		Condomínio Vilagio Dei Fiore	Gervasio Luiz Marquezim	Av. João Batista Spiandorello	Caxambu	2003		
52		Antigo Sítio Caxambu	Jose Maria Hidalgo Domingues		Toca	2003	1994	Erasm cesar Ribeiro
53		Loteamento Fazendinha	Jose Fonte Basso Neto e outros	Av. João Batista Spiandorello	Roseira	2003	1994	Jose Fonte Basso Neto
54		Condomínio Santa Helena		Av. João Batista Spindorello	Roseira			
55		Condomínio Santa Julia		Av. João Batista Spindorello	Roseira			
56		Condomínio Santa Marta		Av. João Batista Spindorello	Roseira			
57		Condomínio Santa Isabel		Av. João Batista Spindorello	Roseira			
58		Condomínio Fontebasso		Av. João Batista Spindorello	Roseira			
59		Sem Denominação	Natalino Rittoni / Jose Ezequiel Borges de Lima	rua Moacyr Lourençon	Poste	2003	1988	Natalino Ritoni
60		Chácara Santa Camila		Rua 2, Chácara 5	Rio Abaixo			
61		Condomínio Pellizzari II		Rod. Dos Bandeirantes	Poste			
62		Condomínio Barbosa I e II		Estrada Municipal do Poste	Poste			

**ANEXO I - Tabela 24 - Levantamento de dados dos Loteamentos Irregulares Cadastrados na Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários (PARTE I)**

(Fonte: Processos de Regularização Fundiária Cadastrados na Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários, da Prefeitura de Jundiá - *Levantado e Elaborado por REANI, Regina Tortorella*)

Nº	Mapa	Loteamento	Requerente	Endereço	Bairro	Data de Entrada	Implantação	Loteador
63		Condomínio Recanto Água Doce	Paulo Fitipaldi Augait	Rodovia da Uva - Gleba B	Poste	2003		
64		Loteamento Pilon/ Água Doce I	Andrea Regina Tavella de Oliveira	Avenida da Uva	Engordadouro	2003	1982/1991	Waldomiro Pilon, João Pilon, Antônio Pilon, Francisca Calegari
65		Chácara Santa Adélia	SMO - sec mun de obras	Av. Luiz Pelizzari	Engordadouro		1985	CAMAM - Empreem.Imob. S/C Ltda
66		Residencial Casoni II	Edison A. Casoni - Casoni Comer. e Emp. Ltda	Rua Balbina Miguel Cazoni	Engordadouro	2003	1998	Edison Antônio Casoni
67		Condomínio Salles		Estrada do Engordadouro	Engordadouro			
68		Condomínio Juca	Wilson Roberto Pereira da Silva	Av. Pedro Clarismundo Fornari	Engordadouro		1981	New Empreem. Imobiliários Ltda
69		Santa Isabel	Erineu Checchi / Anisio Luiz Brunholi e outros	Av. Pedro Clarismundo Fornari	Engordadouro	2003	1981	New Empreem. Imobiliários Ltda
70		Sítio José Testa		Av. CIA Paulistas de Estradas de Ferro	Pinheiro			
71		Chácara Vigorelli		Estrada do Pinheirinho	Rio Acima			
72		Condomínio Vila Nova Divinéia		Av. Francisco Capello	Jundiá-Mirim			
73		Condomínio Azul		Rua Arnaldo Mangille	Jd. Bandeirantes			
74		Condomínio Fava		Av. Humberto Cereser	Caxambú			
75		Condomínio Vinhas de Sta Bárbara		Estrada Particular- Represa DAE	Jundiá-Mirim			
76		Sítio Beija Flor	Assoc. de Moradores	Trav. Laeuo Nussio	Jundiá-Mirim	2003	1994	Marcos Berlim e Orlando Cremaschi
77		Condomínio Munhoz I	Antônio Carlos Pereira dos Santos	Av. Miguel Munhoz Gleba A	Caxambú	2003		
78		Condomínio Munhoz	Cláudio Rodrigues	Av. Miguel Munhoz Área 3	Caxambú	2003		
79		Condomínio Alzira		Av. Humberto Cereser	Caxambú			
80		Sítio Torelli		Av. Comendador Antônio Borin	Caxambú			
81		Condomínio Bico de Lacre		Av. Comendador Antônio Borin	Colônia			
82		Residencial Alto das Vinhas	Antenor Leonardi	R. Spiridione Gragnani	Caxambu	2004	1996	
83		Condomínio Santa Luzia		Av. Maria Negrini Negro	Caxambú			
84		Condomínio São João	João Leonardi	Av. Maria Negrini Negro - gleba 3C	Caxambú	2003	1985	João Leonardi
85		Chácaras São João		Av. Humberto Cereser	Caxambú			
86		Condomínio Roseira	Gentil Parizoto	Av. João Batista Spiandorello	Roseira	2003	1991	Antônio Mingotti
87		Condomínio Guilhen	Antônio Guilhem Neto	Av. João Batista Spiandorello	Caxambú	2003		
88		Condomínio Santa Adélia		Av. Humberto Cereser	Caxambú			
89		Jardim Tarantela	Nivaldo Beisiegel	Rua 4	Jd. Tarantela	2003	1982	JOU S/A - Importação e comércio
90		Condomínio Jd. Nova Germania		Estrada Cassatela	Campo Verde			
91		Chácara Municipal Petená	Mamoru Torikai / Marcio Elias Moda	Estrada Municipal do Petená	Medeiros	2003	1995	Marcos Milani
92		Loteamento Medeiros	Benicio Henrique da Silva	Av. Juvenal Arantes	Medeiros	2003	1991	Jayme Rodrigues Filho
93		Condomínio Mirim		Av. Z. Rocha	Tarumã			
94		Condomínio Parque Sabiá	Regina Dragica Kalman	Av. Comendador Antônio Borin	Colônia	2003		



**ANEXO I - Tabela 24 - Levantamento de dados dos Loteamentos Irregulares Cadastrados na Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários (PARTE I)**

(Fonte: Processos de Regularização Fundiária Cadastrados na Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários, da Prefeitura de Jundiá - *Levantado e Elaborado por REANI, Regina Tortorella*)

Nº	Mapa	Loteamento	Requerente	Endereço	Bairro	Data de Entrada	Implantação	Loteador
95		Condomínio Jardim Cecato		Av. Comendador Antônio Borin	Colônia			
96		Condomínio Santo Antônio		Av. José Piovesa	Colônia			
97		Condomínio Santa Inês	Romilda Polli Bonilha e outros	Av. Comendador Antônio Borin	Colônia	2003	1987	Ignez Cossin Polli
98		Condomínio Poli		Av. Venerando Nalini	Colônia			
99		Desmembramento Iracema		Av. Oswaldo Pessotos	Colônia			
100		Sem Denominação	Lauro Nalini	Av. Monsenhor Venerando Nalini			1996	Lauro Nalini
101		Loteamento Nossa Sra das Graças	Santina Marin Boschini e outra	Av. Comendador Antônio Borin	Colônia	2005	1996	Santina e Elisabete Boschini
102		Condomínio Patrão	Valdir da Cruz Patrão	Estrada de Servidão	Caxambu	2003	1992	
103		Desm Pedro Zidoy	Pedro Zidoy	Av. Venerando Nalini	Colônia	2003		
104		Loteamento Bardi	Orandi Bardi e Outros	Av. Alexandre Milani	Caxambu	2003	1980	Oscar Bardi e outros
105		Condomínio Quinta das Paineiras	Oswaldo Lima de Mauro	Av. Comendador Antônio Borin	Colônia	2003		
106		Chácara Ponzeto	Ivanete Coutinho de Melo Manhami	Av. Nami Azém	Colônia	2003	1978	Luiz Ponzetto / Chivegatto
107		Condomínio Marra		Av. Nami Azém	Colônia			
108		Condomínio Pizzol	Gustavo Adolfo Klink Junior e outros	Av. Atílio Giarolla	Colônia	2003		
109		Chácara Silvana	Regina Dragica Kalman	Av. Nami Azém	Colônia	2003	1981	Pessoto
110		Condomínio Elazari		Av. Julius Pauli	Caxambú			
111		Chácara Bela Vista	Claudio de Oliveira e outros	Av. José Mezzalira	Caxambu	2003	1985	Claudio de Oliveira
112		Chácaras Bom Jesus	Celso Monteiro da Silva e outros	Av. José Mezzalira	Ponte Alta	2003	1979	Francisco Falcochio e outros
113		Condomínio Chác. Vale Verde		Av. José Mezzalira	Ponte Alta			
114		Sítio São Roque	Sergio Kasunari Kochi	Gleba 10	Caxambu	2003	1981	Maria Joana Pereira Leite Spinassi
115		Condomínio Bandeirantes		Av. Roque Maria Dias	Ivoturuaia			
116		Loteamento Terras de Santa Cruz	SMO - Sec. Mun. de obras	Estrada Municipal de Ivoturuaia	Ivoturuaia	2003	1983	Santa Cruz - Agropecuária e Empreendimentos Ltda
117		Condomínio Bianchini I	Clarice Bianchini e outros	Av. José Mezzalira	Ivoturuaia			
118		Condomínio Bianchini	Clarice Bianchini Cozin e outros	Av. José Mezzalira	Ivoturuaia	1999	1996	Família Bianchini
119		Condomínio Recanto da Prata	Sílvia Ap. Pinheiro Muller	Av. José Mezzalira	Ivoturuaia	2003		
120		Chácaras Gordinho		Estr. Municipal Medeiros	Medeiros			
121		Condomínio Lahude		Estrada Municipal Nova Era	Japi			
122		Portal do Medeiros I	SMO - Sec. Mun. de obras		Japi	2003	1988	Forte Engenharia e Empreendimento (São Paulo)
123		Condomínio Medeiros		Rod. D. Gabriel P. B. Couto	Medeiros			
124		Condomínio Jardim Gran Ville		Av. Com. Gumercindo Barranqueiros	Malota			
125		Sítio Malota	Moyses Salvatti e outros	Av. Marginal Anhanguera	Malota	2003	1985	Arlindo Lenne
126		Condomínio Nambi		Av. Bento do Amaral Gurgel	Vila Nambi			
127		Condomínio Balsan		Av. Carlos Ângelo Mathion	Jd. Tamoio			
128		Condomínio Correia		Av. Walter Gossner	Colônia			
129		Condomínio Paulista		Av. José J. dos Santos	Ivoturuaia			

**ANEXO I - Tabela 24 - Levantamento de dados dos Loteamentos Irregulares Cadastrados na Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários (PARTE I)**

(Fonte: Processos de Regularização Fundiária Cadastrados na Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários, da Prefeitura de Jundiá - *Levantado e Elaborado por REANI, Regina Tortorella*)

Nº	Mapa	Loteamento	Requerente	Endereço	Bairro	Data de Entrada	Implantação	Loteador
130		Condomínio Condomínio		Rod. Dom Gabriel P. B. Couto	Medeiros			
131		Loteamento Vila Rosemary	SMO - Sec. Mun. de obras	Marginal da Rod. Anhanguera, km 57	Malota		1990	Humberto Imóveis Administração Ltda
132		Condomínio Aiello		Estrada Barcheta	Copacabana			
133		Condomínio Copacabana		Estrada Barcheta	Copacabana			
134		Chácaras São Rafael		Estrada Municipal de Várzea Paulista	Castanho			
135		Chácaras Santo Antônio II	Eliana Pereira de Menezes	Av. Atilio Gobbo - Gleba 2	Santa Clara	2003		
136		Condomínio Santo Antônio I	Wagner Luís de Andrade	Av. Atilio Gobbo - Gleba 15	Santa Clara	2003	1994	Joao Ribeiro da Silva Pasquale
137		Terra Nova		Estrada da Pedreira	Terra Nova			
138		Parque Residencial São Miguel		Cont. da Rua César Fávaro	Tijuco Preto			
139		Condomínio Água das Flores		Av. Ricardo César Fávaro	Jd. Sta Gertrudes			
140		Condomínio Tijuco Preto	Roberval Guitarrari	Estrada Lagoa dos Patos	Tijuco Preto	2003	1989	Arsento Aparecido da Silva
141		Condomínio Portal da Paineira	Gilberto Antônio Bianchi	Rod. General Milton Tavares de Souza	Castanho	2003	1985	Tese Construtora Ltda Osasco/São Paulo
142		Condomínio Cristal Parque		Estr. Municipal Tijuco Preto	Tijuco Preto			
143		Condomínio 3M		Rod. Milton Tavares	Castanho			
144		Condomínio Paiol Velho		Estrada Paiol Velho	Paiol Velho			
145		Desmembramento Bianchini		Av. Venerando Nalini	Colônia			
146		Loteamento. Vila Santa Maria	Ismael Barbosa e Outros	Rua Daniel Pellizari	Poste	2003	1993	Natalino aldo Moreschi e outros
147		Condomínio Res. Pq São João	Anteno lenne	Rod. Anhanguera, km 53,5	Malota	2004	1995	João Fascione
148		Condomínio Uirapuru	Ademir Sianga	Rua Luigi Spina	Casa Branca	2003	1977	Creso - Imóveis Administração Ltda
149		Sem Denominação	Vale Verde Empreend. Imobiliários Ltda.	Av. José Mezzalira - Chácara nº 12	Vale Verde	2003		
150		Sem Denominação	Vale Verde Empreend. Imobiliários Ltda.	Av. José Mezzalira - Chácara nº 05	Vale Verde	2003		
151		Sem Denominação	Vale Verde Empreend. Imobiliários Ltda.	Av. José Mezzalira - Chácara nº 04	Vale Verde	2003		
152		Sem Denominação	Vale Verde Empreend. Imobiliários Ltda.	Av. José Mezzalira - Chácara nº 13	Vale Verde	2003		
153		Sem Denominação	Vale Verde Empreend. Imobiliários Ltda.	Av. José Mezzalira - Chácara nº 11	Vale Verde	2003		
154		Sem Denominação	Vale Verde Empreend. Imobiliários Ltda.	Av. José Mezzalira - Chácara nº 09	Vale Verde	2003		
155		Sem Denominação	Vale Verde Empreend. Imobiliários Ltda.	Av. José Mezzalira - Chácara nº 08	Vale Verde	2003		
156		Sem Denominação	Vale Verde Empreend. Imobiliários Ltda.	Av. José Mezzalira - Chácara nº 07	Vale Verde	2003		
157		Sem Denominação	Vale Verde Empreend. Imobiliários Ltda.	Av. José Mezzalira - Chácara nº 06	Vale Verde	2003		
158		Sem Denominação	Vale Verde Empreend. Imobiliários Ltda.	Av. José Mezzalira - Chácara nº 03	Vale Verde	2003		
159		Sem Denominação	Vale Verde Empreend. Imobiliários Ltda.	Av. José Mezzalira - Chácara nº (s/nº)	Vale Verde	2003		
160		Sem Denominação	Vale Verde Empreend. Imobiliários Ltda.	Av. José Mezzalira - Chácara nº 14	Vale Verde	2003		
161		Sem Denominação	Vale Verde Empreend. Imobiliários Ltda.	Av. José Mezzalira - Chácara nº 16	Vale Verde	2003		
162		Sem Denominação	Vale Verde Empreend. Imobiliários Ltda.	Av. José Mezzalira - Chácara nº 10	Vale Verde	2003		
163		Sem Denominação	Vale Verde Empreend. Imobiliários Ltda.	Av. José Mezzalira - Chácara nº 15	Vale Verde	2003		
164		Sem Denominação	Vale Verde Empreend. Imobiliários Ltda.	Av. José Mezzalira - Chácara nº 01	Vale Verde			

**ANEXO I - Tabela 24 - Levantamento de dados dos Loteamentos Irregulares Cadastrados na Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários (PARTE I)**

(Fonte: Processos de Regularização Fundiária Cadastrados na Secrertria Municipal de Assuntos Fundiários, da Prefeitura de Jundiá - *Levantado e Elaborado por REANI, Regina Tortorella*)

Nº	Mapa	Loteamento	Requerente	Endereço	Bairro	Data de Entrada	Implantação	Loteador
165		Sem Denominação	Vale Verde Empreend. Imobiliários Ltda.	Av. José Mezzalira - Chácara nº 02	Vale Verde	2003		
166		Condomínio Primavera	Aguinaldo Sofiatti e outros	Av. Joao Batista Spiandorello	Roseira	2003	2000	Marcos Roberto Ometto e outros
167		Nacente do Sol	Alessandro do Prado Rigamonte	Rod. Eng. Constâncio Cintra - km 69	Champirra		1983	Leopoldo Rodrigues de Camargo
168		Condomínio Irene	Irene da Silva e outros	Av. João Toresin	Jundiá-Mirim	2003	1995	Família Gobbi/Irene da Silva
169		Loteamento São João	Gilmar Ap. Augusto	Rua Deolinda naville Fontebasso	Roseira	2003	1996	João Carlos FonteBasso
170		Sítio Roseira ou Caxambu	Alessandro Ap. Pavani / Roque Fonte Basso	Travessa Roque Fontebasso	Roseira	2003	2000	Roque Fonte Basso
171		Sem Denominação (Loteamento Santo Expediatio)	Edemar Vermilhio	Estrada do Poste - Área B-4	Rio Abaixo			
172		Loteamento Romano	Romano Empreem. Imobil. e Construções Ltda	R. Luis Leardini,	Ivoturuaia	2003	1990	Romano Empreem.Imob. S/C Ltda
173		Sem Denominação	Dolores Mairão	Av. Eng. Tasso Pinheiro	Terra Nova			
174		Loteamento Kaip	Assoc. de Moradores	Estr. Municipal São José	Corrupira	2003		
175		Condom. Res.Pq dos Manacás -1	Seara Projetos Empreend. e Participações Ltda	Estrada Municipal - Sítio Santa Isabel	Ivoturuaia	2003		
176		Condom. Res.Pq dos Manacás - 2	Seara Projetos Empreend. e Participações Ltda	Estrada Municipal	Ivoturuaia	2003		
177		Condom. Res.Pq dos Manacás - 3	Seara Projetos Empreend. e Participações Ltda	Estrada Municipal - Sítio Santa Isabel	Ivoturuaia	2003		
178		Sem Denominação	Gilberto Oliveira Rischiotto	Travessa da Av. Tasso Pinheiro	Paiol Velho	2003		
179		Sem Denominação	Jefferson Luís Rorigues	Av. André Costa - Gleba B-1	Corrupira	2003		
180		Sem Denominação	Gentil Parizoto	Av. João Batista Spiandorello	Roseira	2003		
181		Sem Denominação	Ronaldo Aparecido Rodrigues	Rua João Dias da Rocha	Rio Acima	2003	2001	Lisete di Monaco Antoniazzi
182		Portal do Medeiros II	SMO - Sec. Mun. de obras	Rod. D. Gabriel Paulino Bueno Couto	Jd. Ermida		1997	Edio Luiz Covesi e outros
183		Água Doce	Sec. Mun. Planejamento e Meio Ambiente			2003	1996	Roberto Pelizzari, Antônio Pelizzari, Hilario Marchi, Wilsonde Marchi
184		Condomínio São Francisco	Geraldo Piassi e outros	Rua Julius Paulis - Área 01	Caxambú			
185		Santo Antônio I	Assoc. de Moradores		Engordadouro	2003	1984	Edison Donizetti Loschi
186		Sítio São Francisco	Ariovaldo Piassi e Antônio Piassi	Rua Julius Pauli,	Caxambu	2003	1986	
187		Condomínio São Francisco I	Maria Madalena Piassi Lombardi e outros	Rua Julius Paulis - Área 02	Caxambú			
188		Sem Denominação	João Jesus Ramos	Estrada do Poste - Gleba 1A	Poste	2003		
189		Sítio Pasto Grande	Jose Azevedo Pinto	Rua Julius Pauli	Ivoturuaia	2003	1985	Yekuteiel ou João Elazari
190		Sem Denominação	Pedro Zidoi Sdoia	R. Monsenhor Venerando Nalini	Colônia	2003		
191		Chácaras Santa Maria	José Roberto Dias	Av. Daniel Pellizzari - gleba B	Poste	2003		
192		Sem Denominação	Roberto Gambini	Av. Arisitides Carra	Santa Clara	2003	1991	Espolio de Abilio G. Pacheco Sobrinho

**ANEXO I - Tabela 24 - Levantamento de dados dos Loteamentos Irregulares Cadastrados na Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários (PARTE I)**

(Fonte: Processos de Regularização Fundiária Cadastrados na Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários, da Prefeitura de Jundiá - *Levantado e Elaborado por REANI, Regina Tortorella*)

Nº	Mapa	Loteamento	Requerente	Endereço	Bairro	Data de Entrada	Implantação	Loteador
193		Sem Denominação	Jurandir Jacinto Vieira	Estrada I - Chácara Agrícola	Santa Clara	2003		
194		Sem Denominação			Santa Clara	2003		
195		Sem Denominação	Bertilene Patrícia da Paz Camargo	Rua 1 - Loteamento e 1- Quadra C	Santa Camila	2003		
196		Sem Denominação	Júlio Buosi	Servidão de Passagem - Gleba B2	Japi	2003		
197		Sem Denominação	Ivanete Coutinho de Melo Manhami	Av. Nani Azen - gleba 60		2003		
198		Chácara Santa Filomena	Alcindo Galvão	Estrada da Toca - Gleba 5	Caxambu	2003	1980	Família Galvão
199		Sem Denominação	Benedito Vieira Coelho	Estrada Municipal - quinhão 3-B	Bom Jardim	2003		
200		Sem Denominação	Antônio Silva do Esp. Santo	Rodovia da Uva - gleba 1D	Engordadouro	2003		
201		Chácara Vale dos Cebrantes	Roberto CarLoteamentoti e outros	Rua Jose da Silva Bueno	Ermida	2004	1997	Sabrina Paglialunga
202		Sem Denominação	Antônio Mango	Av. João Batista Spiandorello		2003	2000	João Carlos Fontebasso
203		Sem Denominação	João Carlos Manoel	Av. João Batista Spiandorello	Roseira	2003		Adão Fontebasso
204		Loteamento Ponderosa	Santo Emílio Suhr	Estrada Municipal - Área B	Rio Acima	2003		
205		Sem Denominação	Cleonice Maria Oliveira Dias	Av. Maria Negrini Negro - gleba A	Caxambu	2003		
206		Sem Denominação	Heraldo Luiz Bertasse	Estrada do Rententem	Traviu	2003	1994	Claudio Thomazetto
207		Sítio São José	Rosana Ap. P. Fernandes/ Roberval Guitarrari	Rua Augusta Zorzi Baradel	Tijuco Preto	2003		
208		Sem Denominação	Álvaro de Oliveira Baptista Júnior	Estr. Jundiá- Itatiba km 74	Champirra	2003		
209		Parque Espelho d'Água	Cecilio Parrilha	Av. prof Elza Carelli Mazzeli	Engordadouro	2003	1989	Franquelino Leone
210		Sem Denominação	Carlos Alberto Rente e Nelson Dias	Rua Alexandre Honigman	Mato Dentro	2003	1993	Cruzeiro do Sul Empreed. Imob. Ltda
211		Sem Denominação	Amauri de Paulo Filho e Outros	Rua João Gandia filho	Mato Dentro	2003	1989	Pedro Milanez
212		Sem Denominação	Clauio Donatti	Rua Alfredo Ungaro	Jd. Vera Cruz	2003	1974	Família Donati
213		sem denominação			Jd. Vera Cruz	2003	1974	familia donati
214		Sem Denominação	Marcos Cayres Mazoni	Av. Eng. Tasso Pinheiro	Terra Nova	2003	2000	Contersil S/A e Luiz F. V. Salgado
215		Sem Denominação	Reynaldo Guilhen	Av. João Batista Spiandorello	Caxambú	2003		
216		Sem Denominação				2003		
217		Loteamento Cafezal do Alto	Assoc. de Moradores	Av. Arisitides Carra	Terra Nova	2003		Tasso Pinheiro
218		Condomínio Faccioni	Antônio Faccioni	Av. MaLoteamentoa	Malota	2003		
219		Sítio Santo Antônio	Mario Antônio Galvão	Rua Miguel Munhoz	Caxambu	2003	1995	Família Munhoz
220		Sem Denominação	Mario Antônio Galvão			2003		
221		Sem Denominação	Eduardo Alexandre Andreuccetti de Oliveira	Rua do Jequetibá	Malota	2003		
222		Loteamento Vale do Champirra	Bento Azzoni	Rua do Cruzeiro	Champirra	2003	1984	Bento Azzoni
223		Sem Denominação	Luiz Cecílio	Av. Eng. Tasso Pinheiro	Terra Nova	2003		
224		Sem Denominação	José Luiz Theodoro	Estrada Jundiá a Jarinú - km 11	Caxambú	2003		
225		Sem Denominação	Ines Makowski de Oliveira Bicudo	Rua João Copelli	Jd da Serra	2003	2003	Ines Makowski Oliveira
226		Sem Denominação	Uracly Alexandreli	Travessa Miguel FonteBasso	Roseira	2003		

**ANEXO I - Tabela 24 - Levantamento de dados dos Loteamentos Irregulares Cadastrados na Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários (PARTE I)**

(Fonte: Processos de Regularização Fundiária Cadastrados na Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários, da Prefeitura de Jundiá - *Levantado e Elaborado por REANI, Regina Tortorella*)

Nº	Mapa	Loteamento	Requerente	Endereço	Bairro	Data de Entrada	Implantação	Loteador
227		Sem Denominação	Domingos Lindolfo Brunelli e outros	Rodovia da Uva - Sítio Santa Elide	Rio Abaixo	2003		
228		Sem denominação	Dalvo Lourenção/ Lourençon e Outros	Estrada do Poste - lote 2-A	Santo Antonio	2003	1986	Clarina Bertassi Thomazetto
229		Sem Denominação	Luzia Visconde Bertassi	Rodovia Anhanguera - Km 67	Fernandes	2003	1980	Luzia Visconde Bertassi
230		Sem Denominação	Geraldo Bertassi	Av. Caminho de Goiás	Engordadouro	2003	1980	Luzia Visconde Bertassi
231		Condomínio Aurora	Ivone Pires souza e outros	Estrada Municipal LT Bertassi	Engordadouro	2003	1997	Oscar Thomaseto
232		Sem Denominação	Sebastião Manoel	Av. João Batista Spiandorello	Roseira	2003		
233		Sem Denominação	Décio Batista	Estr. Jundiá - Jarinú	Vila Moraes	2003		
234		Condomínio Água Doce		Avenida da Uva	Engordadouro	2003	1976	Waldomiro Pilon, João Pilon, Antônio Pilon
235		Sito Santo Antônio	Adão Vicente de Paula Freitas	Estrada da Sta Clara	Santa Clara	2003	1992	More Consultoria de Imóveis
236		Sem Denominação	Jose Carlos Pavan	Rodovia da Uva	Bom Jardim	2003	1989	Família Pavan
237		Sem Denominação	Valdemar de Carli	Av. Jose Mezzalira	Ivoturuaia	2003	1980	Silvio de Carli
238		Sem Denominação	Valdemar de Carli	Av. Jose Mezzalira		2003	1985	Silvio de Carli
239		Loteamento Chácaras Sábá	João Antônio Denardi	Rod. Vereador Geraldo Dias	Engordadouro	2003	1987	Guilherme Weller (ou Weiler)
240		Sem Denominação	Antônio Lourençon da Silva	Av. Eng. Tasso Pinheiro	Terra Nova	2003	1997	Contersil S/A
241		Condomínio Portal Terra Nova	Sidnei Sotonji	Av. Eng. Tasso Pinheiro	Terra Nova	2003	1998	Aluizio Lopes Junior
242		Chácaras Terra Nova	Darcio Antônio de Oliveira Crajainas	Av. Eng. Tasso Pinheiro	Terra Nova	2003	1999	Alfredo Ali Kamar
243		Sem Denominação	Carlos Alberto Leoni de Oliveira	Av. Eng. Tasso Pinheiro	Terra Nova	2003	1996	Contersil s/a Administração de Bens Imóveis - SP
244		Sem Denominação	Gerson Aparecido Barsotti	Av. João Batista Spiandorello	Roseira	2003	1985	Santo Fontebasso
245		Sem Denominação	Sergio Alexandre Vacario	Av. Eng. Tasso Pinheiro.	Terra Nova	2003	1998	Contersil S/A
246		Sem Denominação	A Cico Caixas D Água de Concreto Armado	Av. Eng. Tasso Pinheiro.	Terra Nova	2003	1996	Contersil S/A
247		Sem Denominação	Francisco de Sales da Silva	Av. Eng. Tasso Pinheiro.	Terra Nova	2003		Contersil S/A
248		Sem Denominação	Eneldi Soares Silva / Jose Guilhen e outros	Av. João Batista Spiandorello	Roseira	2003	1986	Família Guilhen
249		Chácara Margarida	Rita de Cássia de Souza Faria	Av. José Mezzalira - gleba 10	Caxambú	2003		
250		Sem Denominação	Reginaldo D'Ambrósio	Av. Giustiniano Borin	Caxambú	2003		
251		Espelho d'água	Marco Antônio Leone	Av. Prof. Elza Carelli Mazzeli		2003	1986	Cruzeiro do Sul Empreed. Imob. Ltda
252		Sem Denominação	Paulo Roberto Mion Gallucci e outros	Rua das Amoreiras - Área B1 A2	Rio Abaixo	2003		
253		Sem Denominação	Hilton Kenji Umeno e outros	Rua 5 - Loteamento 1 - quadra E	Santa Camila	2003		
254		Sem Denominação	Eduardo Lovrza Júnior	Av. Com. Gumercindo Barranqueiros	Moisés	2003		
255		Sem Denominação	Carlos de Marchi	Servidão da Petrobrás - Gleba 3C	Retentem	2003		
256		Loteamento Treviso	Nelson de Marchi e outros	Estrada da Uva	Rententém	2003	1993	Assumpta Bertassi Ceccato
257		Sem Denominação	Dirceu Ramalho	Av. Nicola Acieri,	Curupira	2003	1997	Marcos Francisco Bonesso
258		Loteamento Santo Antônio	Sidney Pereira Menezes	Av. Clemente Rosa	Varginha	2003	1993	More Consultoria de Imóveis
259		Sem Denominação	Elio Peron e outros	Av. Comendador Antônio Borin	Colônia	2003		

**ANEXO I - Tabela 24 - Levantamento de dados dos Loteamentos Irregulares Cadastrados na Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários (PARTE I)**

(Fonte: Processos de Regularização Fundiária Cadastrados na Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários, da Prefeitura de Jundiá - *Levantado e Elaborado por REANI, Regina Tortorella*)

Nº	Mapa	Loteamento	Requerente	Endereço	Bairro	Data de Entrada	Implantação	Loteador
260		Loteamento Santa Fé	Odair Codarim	Estrada Municipal São Jorge	Mato dentro	2003	1995	Odair Codarim
261		Condomínio Bentevi	Tereza Guerini	Av. André Costa	Engordadouro	2003	1986	Antônio Rodrigues Medin
262		Sem Denominação	Alessandro Antônio Bueno	Av. João Batista Spiandorello	Roseira	2003		
263		Sem Denominação	Benedito Alves de Siqueira	Trav. Part. R. Tavares Bastos	Jd. D. Bosco	2003		
264		Sem Denominação	Valtair Sabadim Drabach e outros	Rodovia da Uva - Gleba A	Poste	2003		
265		Sem Denominação	Osmar Souza da Matta	Travessa Miguel Fonte Basso	Roseira	2003	2000	Lucilene O. Matta/ Osimar S. Matta
266		Sem Denominação	Domingos da T. Lucas e Suely de F.T. de Lucas	Av. José Mezzalira - Sítio Barbosa	Ivoturuaia	2003		
267		Sem Denominação	Clara Artkamp	Rua Luiz Pellizzari - gleba 1	Poste	2003		
268		Sem Denominação	Eneas de Oliveira Marques	Rod. Eng. Tasso Pinheiro	Terra Nova	2003	1986	Contersil S/A
269		Condomínio São Vicente 2	Sérgio de Oliveira	Av. José Mezzalira - gleba B	Caxambú	2003		
270		Sem Denominação	José Padovani	Margem do R. Jundiá Mirim	Caxambú	2003		
271		Jardim Palermo	Assoc. de Moradores	Rua Jair Linhaci	Vila Maringa	2003	1980	Rosolino Fugarito e outros
272		Sítio Três Irmãos	Olga Maion Rosa	R. Geraldo Azzoni		2003	1985	Laurindo Guilhen
273		Sítio Roseira	José Ramos de Assumpção	Av. João Batista Spiandorello	Roseira	2003	1983	Laurindo Guilhen
274		Sem Denominação	Regina Ap. de Mendonça Mora	Av. Antônio Francisco Nobre	Medeiros	2003	1987	Dirce de Mello Pires
275		Condomínio Chácaras Gordinho	Bolívar Godinho de Oliveira Filho	Rua Luiza Porcari Corassa	Medeiros	2003	1977	Antônio Schiavo
276		Sem Denominação	Denorci Bertoli e outros	R Arcangelo Bianchini	Ivoturuaia	2003		Comercial e Agrícola J. Niccolini Ltda
277		Sem Denominação	José Antônio Galego e outro	Rua 03 - Loteamento 01	Chác. Aeroporto	2003		
278		Sem Denominação	Antônio Luiz Pereira da Silva	Estrada da Terra Nova - Sta Calra	Terra Nova	2003		
279		Sem Denominação	Edilson Luis Rizzi	Sem frente	Rio Abaixo	2003		
280		Sem Denominação	Orlando Wagner Fontolan	Av. Romeu Paschoal Milani	Medeiros	2003	1990	Fortunato Milani Neto
281		Loteamento Aeroporto	Walkira Siqueira Fazolo	Rua Eurico Lorenção	Casa Branca	2003	1983	Valter Lorençoni
282		Parque Espelho d'Água	Jair Bonamigo		Engordadouro	2003	1985	Cruzeiro do Sul Empreend. Imob. Ltda
283		Aldeia Primavera	Luciana Netto Gimenes	Avenida Arariva e Av. Octávio Muller	Castanho	2003		
284		Sito São Pedro	Luiz Fernando Coradi	Av. Augusta Zorzi Baradel	Tijuco Preto	2003	1987/1989	Luiz Claudio Cassalho/ Flavio Ermani
285		Sem Denominação	marco Cesar Contesini	Rua 2	Terra Nova	2003		
286		Sem Denominação	Waldemar Bernarndo	Est. Municipal Bairro Roseira	Caxambu	2003	1987	Rubens Pincinato
287		Sem Denominação	Maria do Socorro de Alcantra	Av. Caminho de Goiás	Fernandes	2003	1995	Wilson N. Viotto e Lisiane C. Pereira
288		Sem Denominação	Euclides Marcelo Rodel	Av. João Batista Spiandorello	Roseira	2003		
289		Sem Denominação	Antônio Almeida Silva	Estrada Municipal Gleba C-2	Mato Dentro	2003		
290		Parque do Espelho D'água	Jose Carlos Rodrigues e outros	Rua Alexandre Honigmann	Mato Dentro	2003	1988	Cruzeiro do Sul Empreend. Imob. Ltda

**ANEXO I - Tabela 24 - Levantamento de dados dos Loteamentos Irregulares Cadastrados na Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários (PARTE I)**

(Fonte: Processos de Regularização Fundiária Cadastrados na Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários, da Prefeitura de Jundiá - *Levantado e Elaborado por REANI, Regina Tortorella*)

Nº	Mapa	Loteamento	Requerente	Endereço	Bairro	Data de Entrada	Implantação	Loteador
291		Sem Denominação	Boaventura Pires da Silveira	Av. Joao Toresin e Est Imbirauçu.	Jundiá-Mirim	2003		Boaventura Pires da Silveira
292		Estância Alpina	Luiz Antônio Barone e outros	Rua Angelo Bianchini	Ivoturucaia	2003	1986	Comercial e Agrícola J. Niccolini Ltda
293		Sem Denominação	Sidney Luiz Boschiero	Est. Paiol Velho	Paiol Velho	2003	2000	Claudinei Giraldelli
294		Sem Denominação	Arnaldo Gobbi	Rua Waldemar - Est. Velha de Itatibal	Jundiá-Mirim	2003	1986	Partilha da Família de Adelino Gobbi
295		Fazenda Dona Donata	Vilma Aparecida Silva Borin	Travessa da Av. Jose Mezalira	Caxambu	2003	1994	Vilma Ap. Silva Borin
296		Sem Denominação	Ademir João Moda	Av. João Batista Spiandorello	Roseira	2003	1975	Dulce Guilhem Lopes Camargo
297		Sem Denominação	Antônio Ap. Prado e outros	Av. Casa Velha	Rententém	2003	1994	Domingos L. Brunelli/Geraldo Brunelli
298		Sem Denominação	Doraci Garcia da Silva e outros	Av. Benedcto Fragundes	Rio Acima	2003	2000	Dirceu Azzoni
299		Sem Denominação	Ademir José Eduardo e outros	Loteamentoe3 - quadra A	Santa Camila	2003		
300		Sem Denominação	Ademir José Eduardo e outros	Loteamentoe 6 quadra B	Santa Camila	2003		
301		Sem Denominação	Ademir José Eduardo e outros	Loteamentoe 1 - quadra B	Santa Camila	2003		
302		Sem Denominação	Ademir José Eduardo e outros	Loteamentoe 2 - quadra A	Santa Camila	2003		
303		Sem Denominação	Ademir José Eduardo e outros	Loteamentoe 2 - quadra B	Santa Camila	2003		
304		Sem Denominação	Ademir José Eduardo e outros	Loteamentoe 3 - quadra B	Santa Camila	2003		
305		Sem Denominação	Ademir José Eduardo e outros	Loteamentoe 4 - quadra B	Santa Camila	2003		
306		Sem Denominação	Ademir José Eduardo e outros	Loteamentoe 5 - quadra B	Santa Camila	2003		
307		Sem Denominação	Ademir José Eduardo e outros	Loteamentoe 1 - quadra C	Santa Camila	2003		
308		Sem Denominação	Ademir José Eduardo e outros	Loteamentoe 3 - quadra C	Santa Camila	2003		
309		Sem Denominação	Ademir José Eduardo e outros	Loteamentoe 1 - quadra D	Santa Camila	2003		
310		Sem Denominação	Donizetti Ap. Ambrósio		Caxambu	2003	1986	Maria Gema Leonardi
311		Sem Denominação	Lauro Nalini(espólio) e outros	Av. Mons. Venerando Nalini e Av.Com. Antonio Borin lote 39	Colônia	2003		
312		Sem Denominação	Jose Fonte Basso	Av. João Batista Spiandorello	Roseira	2003	1983	José FonteBasso e Valetim Fontebasso e Eva do C. F. Ferigatto
313		Sem Denominação	Wilson de Marchi e outros	Estrada da Uva	Rententém	2003	1987	Clarina Bertassi Thomazetto
314		Sem Denominação	Valdomiro Munhoz e Irineu Daniel Munhoz	Estrada do Caxambu - Área A	Caxambu	2003		
315		Sem Denominação	Jose Luiz de Souza/ Mario Mantuanelli	Av. Romeu Paschoal Milani	Bairro Medeiros	2003	1990	Eduardo Milani
316		Loteamento Mangelini	Sebastião Leite de Souza	Av. Luiz Pelizzari	Engordadouro	2003	1982	Mangelini Empreend.Imob. S/C Ltda
317		Pelizzari I	Carlos Alberto Cabral e outros	Av. Luiz Pelizzari	Jardim Adélia	2003		
318		Barbosa III	Julio Ishida e outros		Engordadouro	2003		
319		Sem Denominação	Sonia Maria Gobbo	Est. Da Sta Clara	Varginha	2003	1992	Luiz Gobbo
320		Chácaras Santa Luzia	Oswaldo L. Boldrini/ Euridice Fontebasso Serone	João Batista Spiandorello	Roseira	2003	1995	Euridice Fontebasso Serone
321		Sem Denominação	Jose Rodrigues		Terra Nova	2003	1986	Luiz Pavan

**ANEXO I - Tabela 24 - Levantamento de dados dos Loteamentos Irregulares Cadastrados na Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários (PARTE I)**

(Fonte: Processos de Regularização Fundiária Cadastrados na Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários, da Prefeitura de Jundiá - *Levantado e Elaborado por REANI, Regina Tortorella*)

Nº	Mapa	Loteamento	Requerente	Endereço	Bairro	Data de Entrada	Implantação	Loteador
322		Cond. São José área B- 1	Benevenuto Scarpinelli	Estrada Municipal Área B-1	Rio Acima	2003		
323		Cond. São José área B-2	Benevenuto Scarpinelli	Estrada Municipal Área B-2	Rio Acima	2003		
324		Loteamento Kaip	Ass. Mor. Dos Bairros Integrados Pq. Corrupira	Av. Nicola Accieri - gleba A	Corrupira	2003		
325		Loteamento Kaip	Ass. Mor. Dos Bairros Integrados Pq. Corrupira	Av. Nicola Accieri - gleba B-2	Corrupira	2003		
326		Sem Denominação	Sergio Sereno	Rua Balbina Miguel Cazoni	Engordadouro	2003	1995	
327		Sem Denominação	Helcio Antônio Pellizari	Av. Daniel Pelizzari	Rio Abaixo	2003	1998	Rita Maria Martins Pelizzari
328		não existe						
329		Acerola	Anderson Gomes Casaca	Augusto Carbonari,	Poste		1995	Nair Carbonari Baldo e Paulo R. Baldo
330		Sem Denominação	Renato de Souza Gomes Junior e outro	Rodovia da Uva	Rio Abaixo	2003	1985	Família Malavazi do Prado
331		Chácara Celmar	Elmo Geraldo Lourenzon	Servidão de Passagem quinhão 41-B	Rio Abaixo			
332		Sem denominação	Leonildes Leonardi	Av. Humberto Cereser - gleba 3D	Caxambu			
333		Sem denominação	Fernando Asturio Martins					
334		Santo Antônio II	Assoc. de Moradores	Av. André Costa	Engordadouro		1984	Alberto José Lochi
335		Sem Denominação	Mario Rodrigues de Souza	Estrada Municipal Bom Jardim	Bom Jardim	2003	1978	Elio Castelli e Luzia Falque Castelli
336		Loteamento Nova Flora	Gino Sante Bertolo		Corrupira	2003	1982	Pedro Bertolo
337		Cond. São Roque	José do Nascimento Gomes Neto	Av. José Mezzalira	Caxambu			
338		Chácara Santa maria	Ayrton Gilberto Ferigati Basilio	Estrada Municipal	Rio Acima	2003	1985	Milton Jose de Marchi e outros
339		Sítio Cambaiúva	jose Roberto de Oliveira			2003	1985	Maria Nair de Oliveira e Família
340		Sem denominação	Marcelo de Pietro Antonio					
341		Condomínio das Roseiras	Nedis Fontebasso Guillhen e Vanilde Fontebasso Torres	Av. João Batista Spiandorello	Roseira			
342		Sem denominação	Ademir José Escudeiro e outros	Lote 01 - Quadra A	Santa Camila			
343		Loteamento Pq Sto. Antônio II	Cereser Empreend. Imobiliários e Partic. Ltda	Av. Humberto Cereser	Caxambu	2005	1995	Cereser Empreend. Imob. e Partic. Ltda
344		Sem Denominação	Fabiana Mayr de Carvalho	Av. José Rossi	Pq Centenário	2006	2001	Sueili Guide
345		Chácara Santa Efigênia	Dorival Ademir Ceccato	Rodovia Anhanguera - Km 65	Engordadouro	1995	1984	Família Ceccato
346		Estância Alpina	SMO - Sec. Mun. de Obras	Av. Jose Mezzalira	Nova Odessa	2000	1986	Cirineu de Carli/ Comercial e Agrícola J Niccolini Ltda
347		Sem Denominação	Eugenio Duarte V. Junior	Rodovia da Uva	São Bento	1996		Dirceu Carbonari, Laudo Von Zubem, Ariovaldo Carbonari - Irmãos Carbonari S/A
348		Sem Denominação	Mauro Marques	Rod. Anhanguera, km 67	Distrito Industrial	1997	1993	Jose Francisco Mansi e outros
349		Sem Denominação	SMO - Sec. Mun. de Obras	Av. João Batista Spiandorello	Roseira	2001		João Carlos FonteBasso
350		Sem Denominação	SMO - Sec. Mun. de Obras	Trav. Municipal São José	Corrupira	1999		Geraldo Kaip de Souza, Edison L.Ruzalen, Santo Emilio Suhir



**ANEXO I - Tabela 24 - Levantamento de dados dos Loteamentos Irregulares Cadastrados na Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários (PARTE I)**

(Fonte: Processos de Regularização Fundiária Cadastrados na Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários, da Prefeitura de Jundiá - *Levantado e Elaborado por REANI, Regina Tortorella*)

Nº	Mapa	Loteamento	Requerente	Endereço	Bairro	Data de Entrada	Implantação	Loteador
351		Chácaras Maltoni	Jair Caodaglio e outros	Rod. Eng. Constancio Cintra	Jundiá-Mirim	1982	1987	Jayro Maltoni
352		Érica	SMO - Sec. Mun. de Obras	Av. Casa Velha	Traviú	1999	1980	Érica Empreendimentos Imobiliários
353		Sítio dos Companheiros	Angelo Roberto de Andrade	Estrada Municipal	Rio Acima	1997	1997	Angelo Roberto de Andrade
354		Loteamento Ritoni	Natalino Ritoni e outros	Rua Daniel Pellizari	Rio Abaixo	1996	1995	Natalino Ritoni e Oscar Ritoni
355		Loteamento R. Bonilha	SMO - Sec. Mun. de Obras	Rua Mons. Venerando Nalini	Jd das Carpas	1999	1990	Jesus Rodrigues da Silva
356		Sítio São João	Jesuina de Abreu Carotta	Rua 4	Corrupira	1997	1985	Vitorio Nicola e Jose Rodrigues
357		Chácaras Vale dos Cebrantes	Maria Nair Sutil de Oliveira e Outros	Rod Marechal Rondon, Km 71	Engordadouro	2001		
358		Condomínio Piemonte	Priscila Rezzaghi	Rua Firenze - Av. Luiz Fontebasso	Champirra	1997	1982	More Empreendimentos Imobiliário
359		Água doce	SMO - Sec. Mun. de Obras	Rodovia da Uva	Engordadouro		1985	CAMAM - Empreend.Imob.S/C Ltda

	Loteamento mapeado
	Loteamento não mapeado

nº	Loteamentos com processo analisado
nº	Loteamentos sem processo analisado

**ANEXO I - Tabela 24 - Levantamento de dados dos Loteamentos Irregulares Cadastrados na Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários (PARTE II)**

(Fonte: Processos de Regularização Fundiária Cadastrados na Secretraria Municipal de Assuntos Fundiários, da Prefeitura de Jundiá - *Levantado e Elaborado por REANI, Regina Tortorella*)

Nº	Área Total do Loteamento (m²)	Área aproximada do Lote (m²)	Nº de Lotes	Localização - Lei 416/04	Em APP	Rede Água	Rede Esgoto	Com ALUP	Com EUC	Rede Elétrica	Drenagem	Andamento do Processo	Lei 144/95	Lei 358/02	Observações
1	502.360,00	700,00 a 3.000,00	270	ZC - Bacia do Rio Capivari	sim	sim	não	sim	não	sim	não	APROVADO	X		Apos 15 meses de analse pelo DPRN, o projeto foi indeferido em 2006
2				ZC - Bacia do Rio Capivari	não	não	não					parado	X		
3				ZC	sim	não	não					indeferido		X	
4				ZC - Bacia do Rio Capivari	sim	sim	sim					em andamento		X	
5	38.056,00	1.000,00	24	ZC - Bacia do Rio Capivari	sim	sim	não			sim	não	em andamento		X	
6	48.065,00	250,00 a 15.000,00	34	ZC - Bacia do Rio Capivari	sim	sim	não	não	não	sim		em andamento		X	
7	193.599,91		29	ZC - Bacia do Rio Capivari	sim	não	não					indeferido		X	
8				ZC - Bacia do Rio Capivari	sim	não	não					parado	X	X	
9				ZC - Bacia do Rio Capivari	não	não	não					parado		X	
10				ZC - Bacia do Rio Capivari	não							parado	X	X	
11	108.900,00		52	ZC - Bacia do Rio Capivari	não	não	não					parado		X	
12	346.600,00	5.000,00	50	ZC - Bacia do Rio Capivari		não	não					parado	X	X	
13				ZC - Bacia do Rio Capivari	sim	não	não					indeferido			
14				ZC - Vale do Rio Jundiá	sim	não	não					indeferido			
15				ZC - Vale do Rio Jundiá	sim	não	não					indeferido			
16				ZC - Vale do Rio Jundiá		não	não					não cadastrado			
17				ZC - Vale do Rio Jundiá	sim	não	não					parado		X	
18				ZC - Vale do Rio Jundiá	sim							indeferido			
19				ZC - Vale do Rio Jundiá	sim	não	não					parado		X	
20												parado	X	X	
21				ZC - Vale do Rio Jundiá	sim	sim	não					parado	X		
22				ZCE	não							indeferido		X	
23	34.750,00	117,00 a 1.000,00	77	ZCE	não			não	não	sim	não	indeferido	X		
24				ZI	não							indeferido			
25				ZC	não	não	não					indeferido			
26				ZC - Bacia do Rio Capivari	não	não	não					parado		X	
27						não	não					não cadastrado			
28				ZC - Bacia do Rio Capivari		não	não					parado	X	X	
29	53.869,20		18	ZC - Bacia do Rio Capivari	sim	sim	não					parado		X	
30				ZC - Bacia do Rio Capivari	sim							parado	X	X	
31				ZC - Bacia do Rio Capivari	não							parado	X	X	
32	83.245,00	1.000,00,00	60	ZC - Bacia do Rio Capivari	não	sim	não	não	não	não	não	em andamento	X	X	
33				ZC - Bacia do Rio Capivari	não							parado	X	X	
34				ZC - Bacia do Rio Capivari	sim							indeferido	X		
35				ZC								não cadastrado			

**ANEXO I - Tabela 24 - Levantamento de dados dos Loteamentos Irregulares Cadastrados na Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários (PARTE II)**

(Fonte: Processos de Regularização Fundiária Cadastrados na Secretária Municipal de Assuntos Fundiários, da Prefeitura de Jundiá - *Levantado e Elaborado por REANI, Regina Tortorella*)

Nº	Área Total do Loteamento (m²)	Área aproximada do Lote (m²)	Nº de Lotes	Localização - Lei 416/04	Em APP	Rede Água	Rede Esgoto	Com ALUP	Com EUC	Rede Elétrica	Drenagem	Andamento do Processo	Lei 144/95	Lei 358/02	Observações
36	268.000,00	2.200,00 a 21.000,00	31	ZC								em andamento		X	Condomínio fechado
37	205.000,00	1.000,00	118	ZC - Bacia do Rio Capivari	sim			sim	não	sim	não	em andamento	X		Embargado em 2004
38	211.954,53			ZC - Bacia do Rio Capivari								em andamento	X		Condomínio fechado - embargado em 2002 e desembargado em 2003 o DPRN proibiu edificações somente na área de APP
39				ZC - Bacia do Rio Capivari								não cadastrado			
40				ZC - Bacia do Rio Capivari								não cadastrado			
41				ZC								não cadastrado			
42				ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	não	não	não					indeferido		X	
43				ZC - Bacia do Rio Capivari		não	não					não cadastrado			
44	15.868,00	1.200,00	12	ZC - Bacia do Rio Capivari	não	não	não	não	não	sim	não	em andamento		X	
45						não	não					em andamento		X	
46				ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim		não	não					não cadastrado			
47	36.688,00	300,00 a 1.000,00	23	ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim	não	não	sim	sim			APROVADO	X		Aguardando aprovação da Graprophab e Aeronáutica
48				ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim							parado	X	X	
49	102.279,30	1.000,00	76	ZC - Bacia do Rio Capivari	sim	não	não	não	não	sim	não	em andamento		X	Mata nativa - embargado em 2004
50				ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim								não cadastrado			
51				ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim	não	não					indeferido			
52	11.612,50	1.000,00	15	ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	não	não	não	não	não	não	não	em andamento		X	Mata nativa
53	57.456,93	1.000,00	36	ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	não	não	não	sim	sim			em andamento	X		
54				ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim		não	não					não cadastrado			
55				ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim		não	não					não cadastrado			
56				ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim								não cadastrado			

**ANEXO I - Tabela 24 - Levantamento de dados dos Loteamentos Irregulares Cadastrados na Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários (PARTE II)**

(Fonte: Processos de Regularização Fundiária Cadastrados na Secretraria Municipal de Assuntos Fundiários, da Prefeitura de Jundiá - *Levantado e Elaborado por REANI, Regina Tortorella*)

Nº	Área Total do Loteamento (m²)	Área aproximada do Lote (m²)	Nº de Lotes	Localização - Lei 416/04	Em APP	Rede Água	Rede Esgoto	Com ALUP	Com EUC	Rede Elétrica	Drenagem	Andamento do Processo	Lei 144/95	Lei 358/02	Observações
57												não cadastrado			
58				ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim								não cadastrado			
59	48.272,00		42	ZR3	sim							APROVADO		X	
60				ZR3		sim	sim					não cadastrado			
61				ZC - Vale do Rio Jundiá								não cadastrado			
62				ZCE	sim							parado		X	
63				ZCE	sim	sim	meio					APROVADO			
64	74.632,69	240,00 a 9.000,00	69	ZI	sim	não	não					em andamento		X	
65	29.262,15			ZI	sim	sim						parado	X		Sem projeto
66	33.871,16	350,00 a 1.200,00	30	ZR2	não	sim	sim	não	sim	sim	sim	APROVADO	X		Aprovado em cartório e pela Graprophab
67				ZR2		sim						não cadastrado		X	
68	28.663,79	450,00 a 1.500,00	19	ZR2	sim	sim		não	não			APROVADO	X		Notificado pelo Ministério Público em 1998
69	23.889,86	1.950,00 a 450,00	22	ZR2	sim	sim						parado		X	
70				ZC - Bacia do Rio Jundiá-Mirim								não cadastrado			
71				Represa DAE / Preservação								não cadastrado			
72												não cadastrado			
73				ZC								não cadastrado			
74				ZC	não	não	não					indeferido			
75												não cadastrado			
76	21.578,18	425,00 a 4.826,83	14	Represa DAE/Preservação	não		não	não	não	sim	não	em andamento	X		Densidade superior a permitida por lei
77				ZC - Bacia do Rio Jundiá-Mirim	não	sim	sim					parado	X		
78				ZC - Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim	sim	não					parado	X		
79				ZC	sim	não	não					indeferido			
80				ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim		não	não					não cadastrado			
81				ZC	sim	sim	não					em andamento	X		
82	25.961,38	836,00 a 4.892,00	16	ZC	não	não	não					APROVADO		X	

**ANEXO I - Tabela 24 - Levantamento de dados dos Loteamentos Irregulares Cadastrados na Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários (PARTE II)**

(Fonte: Processos de Regularização Fundiária Cadastrados na Secretraria Municipal de Assuntos Fundiários, da Prefeitura de Jundiá - *Levantado e Elaborado por REANI, Regina Tortorella*)

Nº	Área Total do Loteamento (m²)	Área aproximada do Lote (m²)	Nº de Lotes	Localização - Lei 416/04	Em APP	Rede Água	Rede Esgoto	Com ALUP	Com EUC	Rede Elétrica	Drenagem	Andamento do Processo	Lei 144/95	Lei 358/02	Observações
83				ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim		não	não					não cadastrado			
84	20.109,00	950,00	17	ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	não							parado		X	
85				ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim							em andamento	X		
86	34.810,82	1.000,00 a 3.000,00	39	ZC								parado		X	
87				ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim	não	não					em andamento		X	
88				ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim	não	não					indeferido		X	
89	198.766,33	1.500,00 a 3.000,00	97	ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim	não	não					parado	X		Foi multado em 1983 pelo parcelamento de solo rural CR\$ 309.400,00
90				ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim								não cadastrado			
91	13.952,00	896,00 a 2.307,03	8	ZR2	não							em andamento		X	Edificado- área pública a ressarcir 15%
92	40.000,00			ZI	não							parado		X	
93				ZC	sim		1000					indeferido		X	
94				ZR2	não							indeferido	X		
95				ZR2								não cadastrado		X	
96				ZR2								não cadastrado		X	
97	14.336,79	120,00 a 1.200,00	34	ZR2	não			não	não			em andamento	X		
98				ZC	não							indeferido		X	
99				ZC	sim							APROVADO		X	
100	74.634,35	147,00 a 919,00	33	ZC	não	não	não	sim	não	não	não	em andamento		X	Condomínio Fechado
101	22.701,69	800,00 a 1964,00	15	ZC	sim	não	não					APROVADO		X	
102	25.856,64	5.852,00 a 2.5856,00	6	ZC	não	não	não					parado		X	
103												parado		X	
104	18.675,00	750,00 a 3.000,00	50	ZC	sim			não	não			em andamento	X		Embargado em 1999
105				ZC	sim							parado	X		

**ANEXO I - Tabela 24 - Levantamento de dados dos Loteamentos Irregulares Cadastrados na Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários (PARTE II)**

(Fonte: Processos de Regularização Fundiária Cadastrados na Secretária Municipal de Assuntos Fundiários, da Prefeitura de Jundiá - *Levantado e Elaborado por REANI, Regina Tortorella*)

Nº	Área Total do Loteamento (m²)	Área aproximada do Lote (m²)	Nº de Lotes	Localização - Lei 416/04	Em APP	Rede Água	Rede Esgoto	Com ALUP	Com EUC	Rede Elétrica	Drenagem	Andamento do Processo	Lei 144/95	Lei 358/02	Observações
106	72.000,00	154,00 a 3.403,00	47	ZC	sim							parado		X	
107				ZC		50						não cadastrado		X	
108				ZC	não							APROVADO		X	
109	17.862,00	470,00 e 940,00	25	ZC	não							parado		X	
110				ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim	não	não					indeferido		X	
111	48.000,00	872,00 a 1.200,00	19	ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	não	não	não					parado		X	
112	60.935,29		14	ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim							parado		X	Solicitação para o desfazimento do parcelamento irregular - Art. 50 da Lei 6766/79
113												parado	X		
114	26.900,00	406,65 a 3983,00	14	ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim	não	não					parado	X	X	
115												em andamento	X		
116	497.389,32		112	ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim	não	não					em andamento	X		Embargado em 1999
117				ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim	não	não					parado	X		
118	95.652,26			ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim	não	não					parado	X	X	A maior parte do loteamento se encontra em APP, sendo difícil a regularização, não aprovado pelo DPRN, a prefeitura procura saídas junto ao GRAPROHAB
119				ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim	não	não					parado	X	X	
120				ZR1	não	não	não					parado	X	X	
121				ZC	sim	não	não					indeferido		X	
122	173.160,00	500,00 a 1.000,00	118	ZC	sim	não	não	sim	não	sim		em andamento	X		Aguardando aprovação do GraprohAB
123				ZC -Serra do Japi	não	não	não					em andamento	X	X	
124				ZC	não							indeferido		X	
125	30.700,33		17	ZR1	sim	não	não					em andamento		X	
126				ZR2								não cadastrado		X	

**ANEXO I - Tabela 24 - Levantamento de dados dos Loteamentos Irregulares Cadastrados na Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários (PARTE II)**

(Fonte: Processos de Regularização Fundiária Cadastrados na Secretraria Municipal de Assuntos Fundiários, da Prefeitura de Jundiá - *Levantado e Elaborado por REANI, Regina Tortorella*)

Nº	Área Total do Loteamento (m²)	Área aproximada do Lote (m²)	Nº de Lotes	Localização - Lei 416/04	Em APP	Rede Água	Rede Esgoto	Com ALUP	Com EUC	Rede Elétrica	Drenagem	Andamento do Processo	Lei 144/95	Lei 358/02	Observações
127				ZR2								não cadastrado		X	
128				ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	não							indeferido		X	
129				ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim								não cadastrado		X	
130				ZC -Serra do Japi	sim	não	não					indeferido		X	
131	31.760,00	330,00	64	ZR1	sim	não	não	sim	não	sim		parado	X		
132				ZC	sim							indeferido		X	
133				ZC	não							indeferido		X	
134				ZC - Serra dos Cristais	sim							indeferido		X	
135				ZC -Serra do Japi	não	não	não					parado		X	
136	34.420,00	média 3.120,00	11	ZC -Serra do Japi	não	não	não					parado		X	
137				ZC -Serra do Japi	sim	não	não					indeferido		X	
138				ZR2	não	não	não					parado	X	X	
139				ZR2	sim							APROVADO	X	X	
140	51.660,00	252,00 a 3.890,00	31	ZC - Serra dos Cristais	sim	sim						parado		X	
141	78.000,00	1.000,00	50	ZC - Serra dos Cristais	sim	não	não					parado		X	
142						não	não					não cadastrado		X	
143				ZC - Serra dos Cristais		não	não					não cadastrado		X	
144				Área Tombada - CONDPHAAT		não	não					não cadastrado		X	
145				ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim								não cadastrado		X	
146	57.960,00	500,00	72	ZC - Vale do Rio Jundiá	sim							em andamento	X		
147	46.000,00		21	ZR1	sim	não	não					parado		X	
148	134.127,00	600,00	70	ZC -Serra do Japi	não	sim	não					parado		X	
149				ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim	não	não					parado	X	X	
150				ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim	não	não					parado	X	X	
151				ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim	não	não					parado	X	X	
152				ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim	não	não					parado	X	X	
153				ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim	não	não					parado	X	X	
154				ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim	não	não					parado	X	X	
155				ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim	não	não					parado	X	X	
156				ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim	não	não					parado	X	X	
157				ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim	não	não					parado	X	X	

**ANEXO I - Tabela 24 - Levantamento de dados dos Loteamentos Irregulares Cadastrados na Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários (PARTE II)**

(Fonte: Processos de Regularização Fundiária Cadastrados na Secretária Municipal de Assuntos Fundiários, da Prefeitura de Jundiá - *Levantado e Elaborado por REANI, Regina Tortorella*)

Nº	Área Total do Loteamento (m²)	Área aproximada do Lote (m²)	Nº de Lotes	Localização - Lei 416/04	Em APP	Rede Água	Rede Esgoto	Com ALUP	Com EUC	Rede Elétrica	Drenagem	Andamento do Processo	Lei 144/95	Lei 358/02	Observações
158				ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim	não	não					parado	X	X	
159				ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim	não	não					parado	X	X	
160				ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim	não	não					parado	X	X	
161				ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim	não	não					parado	X	X	
162				ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim	não	não					parado	X	X	
163				ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim	não	não					parado	X	X	
164				ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim	não	não					parado	X	X	
165				ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim	não	não					parado	X	X	
166	20.000,93	500,00	45	ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim	não	não					parado	X	X	Embargado em 2001
167	26.315,00	500,00 a 8.000,00	13	ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	não	não	não	não	não	sim		em andamento	X		Embargado em 2000 e 2006
168	65.939,00	1.000,00	45	ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim	não	não					parado		X	
169	110.420,00	500,00	6	ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim	não	não					em andamento		X	
170	80.708,34	40.000,00	3	ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim	não	não					parado		X	
171				ZCE	não	sim	não					parado	X	X	
172	172.278,00	300,00 a 900,00	123	ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim	não	não					parado		X	
173				ZC -Serra do Japi	sim	não	não					parado		X	
174				ZC - Bacia do Rio Capivari	sim	sim	não					indeferido		X	
175				ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim							indeferido		X	
176				ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim							indeferido		X	
177				ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim							indeferido		X	
178						não	não					indeferido		X	
179												em andamento		X	
180				ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim	não	não					em andamento		X	
181	3.500,00	200,00	23	ZC - Bacia do Rio Capivari	sim	sim	não					parado		X	
182	20.062,00			ZC	sim	não	não					em andamento	X		Não apresenta projeto
183	23.407,00	500,00 a 1.000,00	14	ZI	sim	sim	sim					em andamento		X	Embargado em 1998
184				ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	não	sim	não					APROVADO		X	
185	27.404,25	500,00 a 1.000,00	20	ZC - Bacia do Rio Capivari	sim	sim	não	não	não	sim	sim	em andamento		X	



**ANEXO I - Tabela 24 - Levantamento de dados dos Loteamentos Irregulares Cadastrados na Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários (PARTE II)**

(Fonte: Processos de Regularização Fundiária Cadastrados na Secretária Municipal de Assuntos Fundiários, da Prefeitura de Jundiá - *Levantado e Elaborado por REANI, Regina Tortorella*)

Nº	Área Total do Loteamento (m²)	Área aproximada do Lote (m²)	Nº de Lotes	Localização - Lei 416/04	Em APP	Rede Água	Rede Esgoto	Com ALUP	Com EUC	Rede Elétrica	Drenagem	Andamento do Processo	Lei 144/95	Lei 358/02	Observações
186	28.233,00	900,00 a 2.500,00	52	ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	não	não	não					em andamento		X	
187				ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	não	não	não					em andamento		X	
188				ZI	sim	sim	sim					em andamento		X	Embargado em 1998 e 1999 - intimação em 1999, pelo 5o. Distrito Policial de Jundiá
189	29.881,88	5.500,00	5									APROVADO		X	
190				ZC	sim							parado		X	
191												em andamento		X	
192	24.200,00	1.000,00	11	ZC -Serra do Japi	sim							parado		X	
193				Área de Preservacao da Serra do Japi	sim							APROVADO		X	
194												APROVADO		X	
195												indeferido		X	
196												parado	X	X	
197												parado		X	
198	73.166,00			ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim	não	não					parado		X	
199				ZC - Vale do Rio Jundiá	não	sim	não					em andamento		X	
200				ZI	não	sim	sim					parado		X	
201	5.018,00	1.000,00	5	ZC -Serra do Japi		não	não					parado		X	
202	56.477,71		10	ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim	não	não					parado		X	
203	744.800,00			ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim	não	não					parado		X	
204												parado		X	
205				ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim	não	não					parado		X	
206	51.379,20		4	ZC - Vale do Rio Jundiá	não	não	não					parado		X	
207	116.241,00	350,00 a 20.000,00	20	ZC - Serra dos Cristais	sim	não	não					em andamento		X	
208				ZC - Bacia do Rio Capivari	não	não	não					parado		X	
209	5.000,00	1.200,00	4	ZC	sim	não	não					APROVADO		X	Embargado em 2003
210	6.854,60	3.000,00	2	ZC	não	não	não	sim	sim	sim	sim	em andamento		X	Desmembramento
211	5.015,79	1.250,00	4	ZC	não	não	não					parado		X	Desmembramento

**ANEXO I - Tabela 24 - Levantamento de dados dos Loteamentos Irregulares Cadastrados na Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários (PARTE II)**

(Fonte: Processos de Regularização Fundiária Cadastrados na Secretraria Municipal de Assuntos Fundiários, da Prefeitura de Jundiá - *Levantado e Elaborado por REANI, Regina Tortorella*)

Nº	Área Total do Loteamento (m²)	Área aproximada do Lote (m²)	Nº de Lotes	Localização - Lei 416/04	Em APP	Rede Água	Rede Esgoto	Com ALUP	Com EUC	Rede Elétrica	Drenagem	Andamento do Processo	Lei 144/95	Lei 358/02	Observações
212	6.786,24	500,00 a 5773,00	3	ZC	sim	não	não					parado		X	
213	6.786,24 m2	500,00 a 5773,00	3	ZC -Serra do Japi	sim							parado		X	
214	20.010,85	350,00 a 4.000,00	18	ZC - Vale do Rio Jundiá	não	não	não					parado		X	
215				ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim	não	não					em andamento		X	
216				ZC -Serra do Japi	sim	não	não					parado		X	
217	54.000,00	500,00 a 2.000,00	30	ZC -Serra do Japi	sim	não	não					parado		X	
218												parado		X	
219	24.313,00	20.000,00a70.000,00	7	ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim	não	não					em andamento	X	X	
220				ZC	não	não	não					em andamento	X	X	
221				ZC	sim							parado		X	
222	39.486,00			ZC - Bacia do Rio Capivari	sim	não	não					parado	X	X	Embargado em 2001
223				ZC -Serra do Japi	não	não	não					em andamento		X	
224				ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim	não	não					APROVADO		X	
225	970,00	250,00 e 720,00	2	ZR1	não							parado		X	Desmembramento
226												parado		X	
227				ZC - Vale do Rio Jundiá		não	não					indeferido		X	
228	33.469,34		8	ZCE	não							indeferido	X	X	
229	6.850,00	250,00 a 1.500,00	10	ZC - Bacia do Rio Capivari	não	não	não	não	não	não	não	em andamento		X	
230	5.000,00	275,00 a 1300,00	8	ZC - Bacia do Rio Capivari	não	não	não	não	não	não	não	em andamento		X	
231	5.000,00	400,00	10	ZC - Bacia do Rio Capivari	não	não	não	não	não	não	não	em andamento		X	Notificado pelo Ministério Público em 2004 e 2005
232						não	não					parado		X	
233				ZC	não							parado	X	X	
234	46.000,00		31	ZI	sim	não	não	não	não	não	não	em andamento	X	X	
235	18.015,00	6.700,00 a 950,00	4	ZC -Serra do Japi	não		50	não	não			em andamento		X	Mata nativa
236	13.002,00	4.719,00 a 2.752,00	4	ZC - Vale do Rio Jundiá	sim	sim	não					parado		X	
237	15.060,00	1.000,00 a 3600	11	ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	não							parado		X	

**ANEXO I - Tabela 24 - Levantamento de dados dos Loteamentos Irregulares Cadastrados na Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários (PARTE II)**

(Fonte: Processos de Regularização Fundiária Cadastrados na Secretraria Municipal de Assuntos Fundiários, da Prefeitura de Jundiá - *Levantado e Elaborado por REANI, Regina Tortorella*)

Nº	Área Total do Loteamento (m²)	Área aproximada do Lote (m²)	Nº de Lotes	Localização - Lei 416/04	Em APP	Rede Água	Rede Esgoto	Com ALUP	Com EUC	Rede Elétrica	Drenagem	Andamento do Processo	Lei 144/95	Lei 358/02	Observações
238	23.550,00	1.000,00 a 3500	12	ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim							em andamento		X	
239	23.488,84	2400,00 a 6327,96	6	ZC	não	sim	não	não	não	sim	não	em andamento		X	
240	5.000,00		2	ZC -Serra do Japi	não	não	não	não	não	não	não	em andamento		X	Desmembramento
241	5.140,00		3	ZC -Serra do Japi	não	não	não					APROVADO		X	
242	5.080,00		1	ZC -Serra do Japi	não	não	não					em andamento		X	
243	5.440,00		2	ZC -Serra do Japi	sim	não	não					parado		X	
244	68.231,00			ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim	não	não					parado		X	
245	5.000,00		3	ZC -Serra do Japi	não	não	não					parado		X	
246	5.000,00		1	ZC -Serra do Japi	não	não	não					parado		X	
247	5.480,00		3	ZC -Serra do Japi	não	não	não					parado		X	
248	18.000,00	350,00 a 6.900,00	10	ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim	não	não					parado		X	
249				ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim		não	não					parado		X	
250				ZC	não							parado		X	
251	5.010,93	1.000,00	5	ZC	não	sim	sim	não	não	sim	sim	em andamento		X	
252				ZR3	não							indeferido		X	
253												não cadastrado		X	
254												APROVADO		X	
255				ZCE	não	sim	não					parado		X	
256	37.176,00	700,00 a 2900,00	20	ZCE	não	sim	não		não	sim	sim	em andamento		X	
257	72.600,00	1.000,00 a 47.000,00	5	ZC - Bacia do Rio Capivari	sim	sim	não			sim	sim	em andamento		X	
258	20.000,00	1.600,00 a 5.000,00	6	ZC -Serra do Japi	não							parado		X	
259				ZR2	não							em andamento		X	
260	139.150,00	500,00 a 1.000,00	98	ZC - Bacia do Rio Capivari	sim	não	não					parado	X		Embargado em 2000
261	20.400,00	1.200,00 a 3.300,00	14	ZC - Bacia do Rio Capivari	sim	sim	não		sim	sim	sim	parado		X	
262				ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim	não	não					em andamento		X	
263				ZR2	não							parado		X	

**ANEXO I - Tabela 24 - Levantamento de dados dos Loteamentos Irregulares Cadastrados na Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários (PARTE II)**

(Fonte: Processos de Regularização Fundiária Cadastrados na Secretraria Municipal de Assuntos Fundiários, da Prefeitura de Jundiá - *Levantado e Elaborado por REANI, Regina Tortorella*)

Nº	Área Total do Loteamento (m²)	Área aproximada do Lote (m²)	Nº de Lotes	Localização - Lei 416/04	Em APP	Rede Água	Rede Esgoto	Com ALUP	Com EUC	Rede Elétrica	Drenagem	Andamento do Processo	Lei 144/95	Lei 358/02	Observações
264				ZCE	não	sim	não					em andamento		X	
265	109.042,29			ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim	não	não					indeferido	X	X	Condenado pela procuradoria judicial - multa de 100.000,00 Reais e 1000,00 Reais por dia - não apresenta projeto
266				ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim							em andamento		X	
267				ZCE	sim	50						indeferido		X	
268	135.000,00	230,00 a 390,00	8	ZC -Serra do Japi	sim	não	não	não	não	sim	sim	em andamento		X	
269				ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim	não	não					parado	X	X	
270				ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim	não	não					indeferido		X	
271	55.660,00	250,00	147	ZR3	não			sim	sim	sim	sim	parado	X	X	
272	40.207,26			ZC - Bacia do Rio Capivari	sim	sim	não					parado		X	Não apresenta projeto
273	14.500,00	2.500,00	6	ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim	não	não					parado		X	Não houve consenso entre os proprietários quanto a regularização
274	3.177,52	700,00	4	ZR3	não							em andamento		X	Embargado em 2003
275	84.806,00	1.000,00 a 5000,00	40	ZR1	não	não	não	não	não	não	não	em andamento	X		
276	1.900,00	475,00	4	ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	não							APROVADO		X	Embargado
277				ZI	sim							em andamento		X	
278				ZC								parado		X	
279												em andamento		X	
280	5.918,00	2.000,00	3	ZR3	não							parado		X	Não apresenta projeto
281	23.618,09	1.600,00 a 3.800,00	11	ZI	sim	não	não			sim		parado		X	Pedido de oficialização de rua não foi aceito pela prefeitura
282	181.018,75		4	ZC	não							em andamento		X	Não apresenta projeto
283												em andamento		X	Vegetação nativa
284	297.000,00	1.250,00	17	ZC - Serra dos Cristais	não	não	não	não	não	sim	não	parado		X	
285				ZC -Serra do Japi	não	não	não					em andamento		X	
286	33.002,13	400,00 a 1.000,00	28	ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim	não	não	não	não		não	parado		X	
287	2.422,00		2	ZC	não	não	não					parado		X	
288												parado		X	

**ANEXO I - Tabela 24 - Levantamento de dados dos Loteamentos Irregulares Cadastrados na Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários (PARTE II)**

(Fonte: Processos de Regularização Fundiária Cadastrados na Secretraria Municipal de Assuntos Fundiários, da Prefeitura de Jundiá - *Levantado e Elaborado por REANI, Regina Tortorella*)

Nº	Área Total do Loteamento (m²)	Área aproximada do Lote (m²)	Nº de Lotes	Localização - Lei 416/04	Em APP	Rede Água	Rede Esgoto	Com ALUP	Com EUC	Rede Elétrica	Drenagem	Andamento do Processo	Lei 144/95	Lei 358/02	Observações
289				ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	não							em andamento		X	
290			34	ZC	não							em andamento		X	
291	50.610,00	10.000,00	5	ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	não	não	não			sim	não	em andamento		X	
292	1.935,00	375,00	5	ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	não					sim		APROVADO		X	Não apresenta projeto
293	20.000,00	1.344,00	6		sim	não	não				não	em andamento		X	
294	56.437,00	5.000,00	28	ZC	sim							em andamento	X	X	Embargado em 2001
295	303.851,00	5.000,00 a 1.000,00		ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim	não	não			sim	não	em andamento		X	Auto de infração ambiental - DPRN (R\$587,41)
296	66.298,00					não						parado		X	Não apresenta projeto
297	6.920,00	890,00	7							sim	não	parado		X	
298	20.000,00			ZC - Bacia do Rio Capivari	não							parado		X	<i>Encaminhado para a fumas</i>
299					não	sim	sim					indeferido		X	
300					não	sim	sim					indeferido		X	
301					não	sim	sim					indeferido		X	
302					não	sim	sim					indeferido		X	
303					não	sim	sim					indeferido		X	
304					não	sim	sim					indeferido		X	
305					não	sim	sim					indeferido		X	
306					não	sim	sim					indeferido		X	
307					não	sim	sim					indeferido		X	
308					não	sim	sim					indeferido		X	
309					não	sim	sim					indeferido		X	
310	28.235,00				não							parado		X	Não apresenta projeto
311												em andamento		X	
312	214.867,85	250,00 a 5.000,00	23	ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim	não	não	não	não	sim	não	parado		X	
313	33.469,34	500,00 a 1.000,00	9	ZCE	sim	não	não		não	sim		em andamento		X	
314				ZCE	não	não	não					parado		X	
315	9.030,00	500,00 a 1.700,00	8	ZR3	não							em andamento	X		
316	21.988,27	1.200,00	28	ZC - Vale do Rio Jundiá	sim			sim	sim			em andamento	X		
317				ZCE	sim							parado	X		
318				ZCE	não							parado	X		

**ANEXO I - Tabela 24 - Levantamento de dados dos Loteamentos Irregulares Cadastrados na Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários (PARTE II)**

(Fonte: Processos de Regularização Fundiária Cadastrados na Secretraria Municipal de Assuntos Fundiários, da Prefeitura de Jundiá - *Levantado e Elaborado por REANI, Regina Tortorella*)

Nº	Área Total do Loteamento (m²)	Área aproximada do Lote (m²)	Nº de Lotes	Localização - Lei 416/04	Em APP	Rede Água	Rede Esgoto	Com ALUP	Com EUC	Rede Elétrica	Drenagem	Andamento do Processo	Lei 144/95	Lei 358/02	Observações
319	89.920,00	6.341,00	9	condephaat	sim							parado		X	Ação para desfazimento do parcelamento irregular: Art.50 da Lei 6.766/79
320	31.688,22	1.000,00 a 1.500,00	29	ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim	não	não			sim	sim	em andamento	X		
321	39.072,00	1.000,00	15	ZC -Serra do Japi	sim							indeferido		X	
322				ZC - Bacia do Rio Capivari	sim	sim	não					APROVADO		X	
323				ZC - Bacia do Rio Capivari	sim	sim	não					APROVADO		X	
324				ZC - Bacia do Rio Capivari	sim	sim	não					indeferido		X	
325				ZC - Bacia do Rio Capivari	não	sim	não					indeferido		X	
326	30.933,36	740,00 a 15.000,00	7	ZR2	não	sim	sim	não	não	sim	sim	em andamento		X	
327	62.194,00	250,00	36	ZCE	sim							em andamento		X	
328												parado		X	
329	20.000,00	1.000,00	17	ZCE	não	sim	não	não	não	não	não	parado		X	
330	50.744,00		2	ZC - Vale do Rio Jundiá	não					sim	sim	em andamento		X	
331				ZC - Vale do Rio Jundiá	sim							em andamento		X	
332				ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim							APROVADO		X	
333				ZCE	sim							em andamento		X	
334	27.404,25	250,00 a 1.000,00	20	ZC - Bacia do Rio Capivari	não					não	sim	em andamento		X	
335	13.628,90	5.000,00 a 13.000,00	2	ZC - Vale do Rio Jundiá	não	não	não	não	não	sim	sim	em andamento		X	
336	22.272,00	250 a 1.000,00	19	ZC - Bacia do Rio Capivari	não				sim	sim	não	parado		X	
337				ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	não							em andamento		X	
338	20.017,00	900,00	20	ZCE	não	sim	não	não	não	não	não	em andamento		X	
339	104.500,00	1.000,00	18	ZC -Serra do Japi	não	não	não	não	não	não	não	em andamento		X	
340												em andamento		X	
341				ZC- Bacia do Rio Jundiá-Mirim	sim							APROVADO		X	
342				ZR3	não							indeferido		X	
343	10.485,91	355,00	10			sim	não	sim	sim	sim	não	em andamento	X		
344	9.537,13	1.000,00	8		sim	não	não	não	não	sim		em andamento	X		
345	57.813,00				sim	não	não					em andamento	X		
346	5.434,50	1.000,00	7		sim	não	não					parado	X		
347	215.000,00											em andamento	X		Não apresenta projeto
348	5.000,00	1.000,00	5			não	não					em andamento	X		Embargado em 1999

**ANEXO I - Tabela 24 - Levantamento de dados dos Loteamentos Irregulares Cadastrados na Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários (PARTE II)**

(Fonte: Processos de Regularização Fundiária Cadastrados na Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários, da Prefeitura de Jundiá - *Levantado e Elaborado por REANI, Regina Tortorella*)

Nº	Área Total do Loteamento (m²)	Área aproximada do Lote (m²)	Nº de Lotes	Localização - Lei 416/04	Em APP	Rede Água	Rede Esgoto	Com ALUP	Com EUC	Rede Elétrica	Drenagem	Andamento do Processo	Lei 144/95	Lei 358/02	Observações
349	20.000,00				sim	sim	sim					parado	X		Não apresenta projeto
350					sim							parado	X		Embargado 1999, em 2000 autuado pela Cetesb - sem projeto e sem matrícula- sem resposta do proprietário.
351	51.312,93	1.000,00			não							parado	X		
352	30.400,00	1.000,00	16		sim							em andamento	X		Embargado em 2000, e em 2006
353	93.924,50	284,00 a 4800,00	60		sim			sim	sim	sim	não	em andamento	X		Aguardando aprovação do Cartório
354	48.272,00		82					não	não			APROVADO	X		Autuado 1996 - embargado duas vezes em 1998
355	14.336,79											parado	X		Embargado em 1999 e 2001, em área de risco e de mata nativa - Não apresenta projeto
356	21.333,51	120,00 a 1.000,00	24		não	sim	não	não	não			em andamento	X		Projeto incompleto
357												parado	X		Embargado em 2001 - não apresenta projeto
358	108.000,00	1.000,00	70			não	não					parado	X		Embargado em 1999 - projeto incompleto
359	29.262,15											parado	X		

## **ANEXO II**

Entrevistas aos Agentes Envolvidos na Proliferação  
e Regularização dos Loteamentos Irregulares



## **ANEXO II – Entrevistas a Agentes Envolvidos na Proliferação e Regularização dos Loteamentos Irregulares**

As entrevistas realizadas buscaram mostrar diferentes visões, dos diversos agentes envolvidos no processo de proliferação e regularização dos loteamentos irregulares em Jundiá.

Para a realização das entrevistas não foi utilizado nem um material de gravação de voz, sendo que as opiniões emitidas pelos entrevistados foram registradas apenas de forma escrita. Assim, o que será discutido aqui, é um resumo das principais idéias emitidas pelos entrevistados.

### *Entrevista I*

*Promotor do Meio Ambiente*

#### **Ministério Público**

A falta de respeito às leis afeta a sociedade como um todo; tudo que afeta a sociedade cabe a promotoria, que cuida do bem de interesse de todos, ou seja, de interesse difuso, por exemplo, o meio ambiente.

**O loteamento irregular ou clandestino gera resíduos (lixo e esgoto), a falta de serviços públicos adequados gera problemas ambientais.** A produção de loteamentos em áreas afastadas, em meio às áreas rurais, ocorre sem que haja implantação de infra-estrutura, as pessoas que vão morar ali tem necessidades, como o loteador não produziu os serviços, a prefeitura acaba arcando com essa responsabilidade, trazendo prejuízos aos cofres públicos. **Em alguns lugares não é possível levar infra-estruturas, como na Serra do Japi, por exemplo.** O ideal é tentar impedir os loteamentos nessa área.

**A responsabilidade pelos loteamentos irregulares em primeiro lugar é da prefeitura: que deve fiscalizar as obras, mas não o faz direito, pela ineficiência e fraudes nas leis municipais, e quando o problema já existe também cabe a prefeitura tentar solucioná-lo. O Ministério Público só atua quando ocorre uma omissão e quando a prefeitura não consegue resolver o problema.**

Existem três formas de atuação ou providências em relação ao loteamento irregular: 1. administrativa e órgão públicos: a cargo da prefeitura: multas, embargo, demolição; 2. criminal: previsto na Lei 6.766/79 como crime (o crime prescreve se o loteamento for antigo, se o embargo ou demolição, ou venda de lotes não parar pode ser acusado de crime de desobediência) 3. ação civil: acionar o judiciário pelo enfoque do prejuízo social, ambiental e urbanístico. Entra-se com ação de demolição quando a regularização não é possível.

Os loteamentos irregulares podem chegar ao conhecimento do Ministério Público, por reclamações de pessoas; polícia – polícia ambiental; prefeitura e por constatação pessoal. O ideal seria que a pessoa se informasse antes de comprar.

Em Jundiá existem muitos loteamentos de elevado poder aquisitivo e loteamentos fechados. Algumas pessoas preferem comprar um lote de 1000m<sup>2</sup> na área rural e ilegal, do que um de 250m<sup>2</sup> urbano e legal.

A ação recai sobre aquele que produziu o loteamento e também sobre aquele que contribuiu para que este ocorresse, a ação se volta contra o próprio adquirente, que também é vítima. Feita a denúncia o primeiro passo é investigar: área total, local, etc., e se é possível regularização, claro que impondo penalidades.

O grau de dificuldade de regularização aumenta conforme a localização, sendo crescente a dificuldade da área urbana, para área rural, para área de preservação ambiental, para área de manancial.

Inicialmente tenta-se entrar num acordo para a regularização ou desfazimento do loteamento, o que se chama TAC (termo de ajuste de conduta). Se não há acordo vai para a justiça que tem o poder de tomar as providências necessárias.

Existem cerca de 15 ações desenvolvidas pela promotoria. Esse número é baixo por causa das mudanças na lei de municipal de 1995 para 2002, assim muitos loteamentos que estavam com ordem de demolição vieram a ser regularizados recentemente. Existem fatores políticos que acabam favorecendo essa questão da ilegalidade – lei de regularização. Os loteamentos clandestinos não deveriam ser aprovados, pois todos sabem que é preciso alvará para construir.

O DAE S/A deve fiscalizar os loteamentos irregulares em mananciais, como é colocado na legislação municipal. O DAE S/A e a Prefeitura não têm feito bem o papel de fiscalização. O DAE S/A leva em alguns casos rede de água de esgoto ao loteamento, tendo como justificativa a proteção de mananciais. Ele tem poder para levar o esgoto, mas não para demolir, o que é paradoxal.

A CPFL também contribuiu para a expansão dos loteamentos irregulares uma vez que levou rede elétrica a todas as moradias irregulares que solicitaram, sem saber se essas tinham alvará, mesmo às vezes, sabendo que eram loteamentos irregulares.

A promotoria realizou ação contra quem vendeu, contra quem comprou, contra quem construiu, contra a CPFL, Prefeitura e DAE S/A - com intuito de haver maior fiscalização e rigidez no combate aos loteamentos ilegais. Essa ação já trouxe alguns resultados: o DAE S/A começou a ingressar com ações de demolição, aproximadamente em 100 construções; a Prefeitura intensificou sua atuação – mas ela deveria demolir, modificar a lei prevendo demolições, conter o loteamento antes da construção dos lotes, conter o quanto antes; a CPFL parou de fazer ligação de rede elétrica em loteamentos não aprovados pela prefeitura. **A prefeitura só atua com rigidez quando é loteamento de baixa renda. A Fumas se utiliza de demolição, para conter favelas.**

Uma das práticas que incentivou a proliferação dos loteamentos irregulares em Jundiá e outras cidades foi a **venda de fração ideal**, pois foi feita uma leitura incorreta da lei por advogados e empresas corretoras de imóveis, sendo essa venda da fração ideal, registrada em cartório com escritura do imóvel, houve uma falha do cartório e da corregedoria de registro. O que a lei permite é a co-propriedade, não significa que foi concedido à moradia – principalmente na zona rural. Essa questão da fração ideal só foi corrigida em 2005, pela corregedoria, assim foram mais de 20

anos dessa burla a lei (pela lei, a fração ideal é indivisível). Em 1994, juiz da região de Jundiaí proibiu a fração ideal.

**Em 2002 a prefeitura promulga uma nova lei para regularização fundiária. Esta lei vai contra as ações da promotoria, pois processos que estavam sendo finalizados, com pedidos de demolição, agora com a nova lei vão ser regularizados. Não deveria de ter sido criado um novo marco temporal.**

**Regularizar não significa perdoar, vai ter que fazer as coisas de traz pra frente, mas tem que fazer.** Quando o terreno não é regularizado ele perde valor, porque é difícil de revender e não tem infra-estrutura. **Quando se regulariza, se incorpora valor agregado.**

As áreas de loteamento irregular estão como ZUE (zona de urbanização específica) na nova lei de zoneamento do município, o que foi um avanço, pois passaram a pagar IPTU, pois a maioria dos loteamentos irregulares são de padrão médio e alto, que estão se beneficiando por pagarem imposto ao INCRA.

*Entrevista II*

*Engenheiro Civil*

*Diretor de Planejamento - Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente*

Os primeiros loteamentos irregulares começaram surgir na década de 1970. Na época Jundiaí já sofria uma pressão enorme para sua expansão, e ainda não havia a Lei 6766/79, que coloca normas e diretrizes mais rígidas para a execução de loteamento. **O empreendedor/loteador fazia um projeto e registrava em cartório, mas, na prática ele não cumpria com as propostas previstas no projeto.** Os compradores iniciavam as construções e queriam o habite-se, mas a Prefeitura não o fornecia porque o loteamento não estava pronto, com as infra-estruturas e equipamentos necessários conforme registrado no projeto. **Assim, o loteamento tinha um projeto legal, mas não estava implantado corretamente, se tornando irregular.** Desta forma, passa a existir uma pressão por parte dos adquirentes sobre a prefeitura, esta acaba cedendo à pressão, onde as benfeitorias realizadas por ela são cobradas parcialmente, ou às vezes, realizadas sem cobrança.

Mais tarde, a Lei 6.766/79 veio impedir que se realizasse o registro do loteamento que não tivesse sido executado, e considera crime com punição a comercialização de loteamentos que não estavam prontos. A lei prevê também lotes menores para atender a população de menor poder aquisitivo.

Na década de 1980 o país passa por uma crise enorme, após o milagre econômico, aumentando o número de favelas e loteamentos ilegais no município. A lei de parcelamento do solo restringiu os loteamentos. Em 1981 é revisto o Plano Diretor de 1969, elaborando-se uma nova legislação. A prefeitura passou a exigir melhores condições urbanísticas e ter maiores cuidados do ponto de vista jurídico. Nessa época sumiram os loteamentos e aumentaram as favelas. O município de Jundiaí apresentou um crescimento negativo, enquanto que as cidades vizinhas apresentavam um alto crescimento populacional, onde o preço do solo era mais baixo.

No final da década de 1980 e início da década de 1990, o loteamento conquistou um nível mais elevado, de população de maior poder aquisitivo, os lotes pequenos de 250m<sup>2</sup> acabaram se tornando caros. Nessa época começa a venda da fração ideal (através da leitura incorreta da lei), onde existia a divisão da propriedade em “sócios”, que passam a fazer parte do todo, sendo vendido o terreno em lotes e registrado em cartório. No entanto, o empreendedor/loteador não apresentava projeto na prefeitura, o loteamento era produzido sem infra-estrutura necessária, sem áreas verdes de uso público, sem projeção de vias, entre outros. Em áreas inadequadas, na zona rural, sem respeitar a lei de zoneamento, o tamanho do lote e densidade mínima prevista.

Isso ocorre em Jundiaí porque há mercado e não por falta de dinheiro, pode-se dizer que 25% dos loteamentos irregulares e clandestinos em Jundiaí, são de baixa renda, a maioria, 75% são de médio e alto padrão. A revisão da lei 6.766/79 em 1998, rejeita os altos índices urbanísticos previstos na lei, e facilita o acesso a população de baixa renda.

A população do loteamento irregular não tem condições de atender as normas previstas na lei 6.766/79, assim são criadas novas normas pelo poder local, através de legislação específica. Essas novas normas atingem a todos: loteador, morador de alta a baixa renda, quem vendeu os lotes a “preço de banana” e que não tem condições de pagar pela infra-estrutura, pois vendeu a terra num momento de dificuldade financeira, crise da agricultura, devendo no banco, e então, vende a terra para pagar as dívidas.

Em 1995 é estabelecida a lei que regulariza o parcelamento de solo irregular, a 144, é uma lei de anistia municipal, poucos se beneficiaram porque precisava de licença estadual. A lei não teve resultado, e regularizou os loteamentos que menos precisavam.

No ano de 2001 a prefeitura começa a se atentar com maior vigor ao problema da expansão dos loteamentos irregulares em Jundiaí, devido à pressão do Ministério Público. Assim, em 2001 é criado o Grupo de Análise de Projetos de Regularização Fundiária de Parcelamento do Solo, vinculado a Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente. Em 2002 é estabelecida uma nova lei de regularização do parcelamento do solo irregular, a 358, esta define um padrão urbanístico mínimo e não uma anistia como a lei 144/95, esta lei é mais cautelosa. A nova lei visa preservar o meio ambiente e os mananciais, prevê uma densidade mínima, a principal preocupação é com o lançamento de esgoto. Busca-se gerar condições de viabilidade de regularização, por exemplo, se o loteamento não atinge a densidade mínima, o loteador ou morador compra um terreno para adicionar área ao terreno e se chegar a densidade mínima estabelecida pela lei. Caso o loteamento seja de baixa renda, e não pode arcar com as despesas, este é encaminhado para a FUMAS.

Hoje pode-se dizer que está controlada a expansão dos loteamentos irregulares, por que não é uma questão social. A região de Jundiaí é extremamente valorizada, devido ao entroncamento rodoviário existente e a proximidade com a capital.

A Prefeitura tem tentado incentivar e apoiar a agricultura local, através do incentivo ao vinho artesanal, e políticas de atração turística, como o circuito das

**frutas, com visitas as áreas agrícolas do município.** No entanto, esse incentivo às vezes é muito pouco, pois a agricultura existente no município é de pequenas áreas com produção familiar, sendo que, muitas vezes o filho vai estudar e se interessa por outras coisas, e não quer dar continuidade a atividade agrícola da família. **O agricultor chega à prefeitura querendo vender a terra, e se tenta convence-lo a não fazê-lo, incentivando a continuidade na agricultura, mas o que muitas vezes eles respondem é: “Vem plantar aqui que eu vendo”.** Assim, esse é um grande problema, que a Prefeitura tem enfrentado, de “manter o rural”. Este problema não ocorre só em Jundiáí, é um problema mundial, a agricultura familiar vem perdendo cada vez mais espaço.

Em relação à questão da regularização fundiária, é outro problema que tem trazido grandes desafios ao Município. **O que vemos é que se fala muito em regularização, por parte do governo federal e estadual, mas na prática se tem feito muito pouco, não foi tomada nenhuma atitude concreta.** É um processo extremamente burocrático. As principais causas que levaram ao surgimento dessa proliferação dos loteamentos ilegais são: conjuntura econômica, excesso de burocracia, complexidade das normas, fiscalização insuficiente, falta de vínculo e unidade no governo, e opinião pública.

*Entrevista III*

*Arquiteta*

***Diretora Técnica - Fundação Municipal de Ação Social (FUMAS)***

A FUMAS é a entidade de Jundiáí responsável pela supervisão da política habitacional, cujas ações e diretrizes estão voltadas essencialmente para a habitação de interesse social e regularização fundiária. Busca a efetiva solução ou a melhoria da problemática da moradia, desenvolvendo programas integrados com a comunidade e com outros órgãos da Administração Pública.

Há pouca relação entre a SMAF e a FUMAS, ela é muito mais antiga que a SMAF, ela existe há 28 anos, enquanto que a SMAF existe há dois anos. A relação da FUMAS com a SMAF é de passar o conhecimento adquirido em regularização fundiária.

**Não existe troca de processos de regularização entre a FUMAS e a SMAF. A FUMAS trata de ocupação ilegal de baixa renda em áreas públicas, ou seja, favelas, enquanto que a SMAF trata do parcelamento irregular do solo, de baixa a alta renda em áreas privadas.**

Atualmente quase não há o surgimento de novas submoradias em Jundiáí, com a lei de contenção o processo controle se tornou mais eficaz, com base na lei a pessoa é retirada do local onde iniciou a moradia, e o “barraco” é desfeito. Anteriormente este processo era mais lento o fiscal precisava notificar o morador, depois embargar a obra, depois estabelece um prazo para retirada, e até aí, o barraco já estava pronto, outras famílias já tinham se mudado para lá também, e a ocupação já tinha se expandido, se tornando difícil a retirada da população.

A FUMAS já promoveu a regularização fundiária de duas favelas, a da Vila Maringá e do Jardim Fepasa. Estas ainda não foram efetivadas até o final, pois a população adquiriu o direito de uso, a posse do imóvel só é transferida depois de quitadas todas as dívidas. A prefeitura não dá o imóvel de graça, a população tem que pagar em pequenas parcelas, por que senão vira um comércio.

*Entrevista IV*

*Advogada*

***Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários (SMAF)***

A Secretaria de Assuntos Fundiários foi criada em 2005, com a publicação da Lei 6.625 de 21 de dezembro de 2005, diante da necessidade de estruturação de programas para regularização fundiária. A referida Secretaria é composta por 11 profissionais, entre eles engenheiros, arquitetos, assessores, secretárias e fiscais.

**A função da SMAF é cadastrar os parcelamentos de solos irregulares existentes, coordená-los para licenciamento (regularização em âmbito municipal) e coibir a proliferação de novos ou dos loteamentos irregulares existentes em inércia processual.** A SMAF atua junto aos moradores e loteadores através de fiscalização, palestras e reuniões de orientação e coordenação através de estabelecimento de diretrizes. **Nos casos onde não cabe a regularização, a Secretaria notifica, embarga e instrui órgãos do Ministério Público e à Secretaria de Negócios Jurídicos para ação civil pública com finalidade de restituição do loteamento ao estado original.**

A SMAF tem relação direta com a GRAPROHAB (órgão responsável em âmbito estadual para regularização fundiária) e com o DPRN (órgão responsável pelo licenciamento ambiental) para que o licenciamento prévio do município (regularização em âmbito municipal) não se choque com as fiscalizações e normas estabelecidas pelos referidos órgãos estaduais. Em relação a outros órgãos ou instituições, como INCRA, IBAMA, CPFL, Aeronáutica e outros, cabe a quem entrou com o pedido de regularização fundiária ir atrás da aprovação desses órgãos. Em relação aos demais órgãos e secretarias municipais como Secretaria de Obras, Secretaria de Meio Ambiente, FUMAS, DAE S/A, a SMAF tem relação direta, através de câmara técnica de aprovação, oficialização de vias e outros.

**Quem regulariza o loteamento não é a Prefeitura, a regularização é feita pelo próprio empreendedor ou requerente. A Prefeitura, através da Secretaria de Assuntos Fundiários, apenas dá as normas e diretrizes necessárias para regularização, através de profissionais da SMAF, que indicam as falhas no projeto e os requisitos necessários para a regularização.** A SMAF dá o licenciamento para a regularização, em âmbito municipal, e não a regularização junto ao cartório. A SMAF não oferece nenhuma assistência financeira, apenas assistência técnica e jurídica.

Há duas etapas para aprovação do parcelamento junto da municipalidade, nos casos de loteamentos irregulares. A primeira é licenciamento (regularização em âmbito municipal), onde o loteamento deve estar em acordo com a legislação local. Depois este segue para aprovação em órgãos estaduais, e no caso afirmativo da aprovação, volta à municipalidade com o intuito dos registros internos para seguimento ao juiz corregedor dos cartórios afim de apreciação do dossiê de

titularidade e termo de anuência dos confrontantes que seguira ao Cartório de Registro de Imóveis competente pela localização.

**Os loteamentos irregulares que não entraram com pedido regularização no prazo estabelecido pela lei 358/02, ou que não deram continuidade ao processo de regularização, permanecem na irregularidade devendo ser objeto de ação judicial para devolução do “status quo” da área.** Os loteamentos irregulares que não puderem ser regularizados por estarem em área de manancial, por exemplo, são tomadas providências através de processos de restituição da área invadida, e ou recomposição através de doação de novas áreas à título de reflorestamento, indenização paisagística e recomposição florestal/ambiental.

A Prefeitura não aceita o cadastro de novos projetos, a lei 358/02 é bem clara e estabeleceu um limite de cadastro ate fevereiro de 2003. **Há um projeto de lei para alteração através de lei complementar encaminhada à Câmara de Vereadores para excluir o cadastro e estender os benefícios a todos os parcelamentos que comprovem a subdivisão através de documentos hábeis até 2003.**

Quando a Prefeitura/SMAF tem o conhecimento de um novo loteamento irregular, o notifica e embarga, e no caso de descumprimento, interpõe ação judicial e notifica o Ministério Público, DAE S/A e CPFL para devidas providências.

No início a SMAF enfrentou grandes dificuldades junto aos loteadores e moradores. A repercussão da lei é bem aceita por aqueles que entendem o que é parcelamento irregular, entretanto, aqueles que acreditam indevidamente que se pode “picar” áreas rurais, acham que estão com razão, e dificultam o trabalho da regularização. Observa-se que no início de 2003 o tratamento era mais difícil, o que se modificou, com os trabalhos de fiscalização intensiva por parte da Prefeitura, DAE S/A e Ministério Público, as questões tornaram-se mais esclarecidas.

A SMAF é responsável pela fiscalização dos loteamentos irregulares e clandestinos em Jundiaí, ela conta com um fiscal e dois auxiliares. A fiscalização ocorre de acordo com as solicitações da área técnica e denúncias apresentadas. Ela se dá de forma integral tanto nos loteamentos irregulares cadastrados na prefeitura, quanto nos loteamentos clandestinos. Quando necessário é aplicado auto de notificação e embargo, com fundamento nas leis existentes, vencido o prazo é autuado e em seguida o processo é encaminhado para as providências legais e jurídicas (informações fornecidas pelo fiscal Josué). Desde a criação da SMAF não existem novos parcelamentos irregulares.

### ***Entrevista V - Loteador A***

*Profissão: Agricultor - feirante*

O Loteador A planta hortaliças e é feirante, realizou loteamento de sua área por necessidades financeiras, o terreno era de seu avô, passou para seu pai e agora está com ele e os irmãos, que também realizaram parcelamento irregular de suas terras, pois a agricultura tem dado pouco lucro e a família passa por dificuldades financeiras.

O loteamento não tem água encanada e nem esgoto, há poço e fossa. As casas construídas variam de baixo a médio padrão, as obras foram embargadas pela prefeitura. O processo de regularização já está na prefeitura há 6 anos e pouco foi

resolvido. Os moradores já pagaram 15.000 reais à prefeitura para realizar obras no sistema viário e 17.000 reais para atender as exigências e poder levar energia elétrica ao local. O problema, segundo o Loteador A, é que teve gente que não pagou por essas benfeitorias, mas agora se utiliza delas (os novos moradores). Com relação ao embargo das construções tem gente que respeita, mas tem gente que continua construindo.

## **Entrevista VI - Loteador B**

*Profissão: Aposentado*

O loteador B tinha um terreno na divisa da zona rural com a zona urbana, onde ele plantava uva. A sua propriedade era muito invadida por pessoas, que furtavam as uvas. Assim, ele foi obrigado a vender o terreno porque não estava mais tendo lucro com a plantação. Em 1995, ele procurou um Engenheiro (que inclusive realizou outros loteamentos irregulares), para fazer a planta para lotear o seu terreno, em lotes de 1000m<sup>2</sup>, na planta só tinha os lotes e as ruas, não tinha infra-estrutura alguma. Ele não procurou a prefeitura porque senão iria demorar muito, *“as coisas são muito complicadas na prefeitura”*. O próprio Loteador B, realizou a venda dos lotes, sem registro em cartório (contrato de gaveta<sup>1</sup>). Os lotes foram vendidos a um preço bem baixo, entre 4.000,00 e 11.000,00 reais, os terrenos mais baratos, eram os que estavam na ribanceira. Quando as pessoas compraram o lote, sabiam que o lugar não tinha nenhuma infra-estrutura (por exemplo, água e esgoto), e estavam pagando barato por causa disso. Os moradores nunca reclamaram com ele, por que ele foi bem claro quando vendeu o lote. Às vezes algum morador o procura pra passar a escritura do terreno para outra pessoa: *“outro dia um morador me procurou porque iria voltar para o norte, e queria passar a escritura pro nome dos filhos”*. Os moradores estão procurando a Prefeitura para regularizar o loteamento, e ela estabeleceu que deveria ser comprada uma área na Serra do Japi, para ressarcir a área verde do loteamento. O loteador não concordou em comprar área na Serra do Japi, em troca, deu dois lotes do loteamento que ainda não tinham sido vendidos. O loteador B apontou um fato interessante: os próprios compradores dos lotes de 1000m<sup>2</sup>, dividiram o lote em áreas menores de 200m<sup>2</sup> e revenderam, *“picotando”* todo o loteamento.

Com o dinheiro que Loteador B faturou com a venda do loteamento, ele comprou outro terreno na zona rural e voltou a plantar uva. O terreno que ele comprou também está num loteamento irregular e não tem escritura da área (foi feito contrato de gaveta também). A uva perdeu muito valor nos últimos anos, então o loteador B construiu uma chácara de lazer no local, que ele aluga para festas nos finais de semana, e arrendou parte do terreno para um sitiante plantar uva. Conforme o loteador B, ele já foi procurado várias vezes por empresas querendo loteador o seu terreno, que tem uma localização privilegiada, próxima a Anhanguera, de fácil acesso.

---

<sup>1</sup> Contrato de gaveta é a designação atribuída aos negócios jurídicos, de promessa de compra e venda de imóvel realizado sem o consentimento dos órgãos necessários, ou seja, é aquele contrato de venda que não pode ser registrado, que não foi transferido para o nome do novo proprietário. (Marcela C. Pupin, SMAF).



## ***Entrevista VII - Proprietário de lote na Serra do Japi***

*Profissão: Empresário*

*Padrão da construção: médio-alto (Chácara de Recreio)*

O adquirente quando comprou o lote não sabia que o loteamento era irregular, ele o comprou há 10 anos. O lote é de 3000m<sup>2</sup>, e tem uma chácara para lazer. Antes na área havia reflorestamento com pinus, quando o adquirente comprou o lote, já estava tudo desmatado. Há um poço artesiano construído em sociedade com os moradores para a captação de água, para o esgoto foi construída fossa séptica, e tem energia elétrica no local. O loteador que vendeu a área sumiu. Um representante dos moradores está atuando junto à prefeitura para a regularização da área. Já está quase tudo pronto, só falta a prefeitura divulgar a área, que deverá ser comprada para ressarcir a área verde que não existe no loteamento, e também, asfaltar a rua.

O adquirente acredita ter direito sobre a área, pois a prefeitura deixou construir e abrir rua: *“Agora que está tudo pronto ela vai querer tirar da gente”*. Um dos vizinhos da chácara do adquirente é engenheiro na prefeitura, e um outro é arquiteto, eles tem construções gigantesca e disseram ao adquirente que não tem com o que se preocupar, pois tudo vai ser regularizado.

Para o adquirente é muito importante que ocorra a regularização da área, pois ele não tem coragem de construir algo muito grande e investir o dinheiro em algo que ele não tem certeza do que vai ser no futuro, se a prefeitura vai regularizar ou vai demolir. Embora ele ache muito difícil a prefeitura derrubar tudo, porque no final sempre se acaba dando um jeitinho. Para o adquirente deveria haver uma melhor divulgação das leis, porque comprou o terreno com registro em cartório e só depois foi descobrir que era irregular. Ele acha que deveria ser avisado no cartório, quando a venda é ilegal, assim, ele não teria comprado o lote, pois agora ele corre o risco de perder seu dinheiro.

## ***Entrevista VIII - Proprietário de lote em área urbana***

*Profissão: funileiro*

*Padrão da construção: baixo*

Quando o adquirente comprou o lote, há 18 anos, sabia que era irregular, mas o loteador disse que iria regularizar e ele confiou: *“O loteador nos enganou disse que arrumaria tudo em 3 meses”*. O adquirente, junto com outros moradores, procurou o loteador várias vezes, mas era sempre uma briga, assim, o adquirente foi direto na prefeitura exigir seus direitos: rua asfaltada, água e esgoto encanado, energia elétrica.

O adquirente já foi atrás de advogado, da Prefeitura e do DAE, que colocaram a infra-estrutura necessária: *“agora aqui ficou bom pra morar”*. O único problema para o adquirente no momento é o fato dele não ter a escritura do terreno, e para revende-lo é difícil., a compra e venda do lote foi feito através de *“contrato de gaveta”*, não sendo registrado em cartório.

## **ANEXO III**

Legislação municipal referente a regularização do parcelamento  
irregular do solo: Lei Complementar 144/95 e Lei Complementar 358/02



## **LEI COMPLEMENTAR Nº 358, DE 26 DE DEZEMBRO DE 2.002**

Disciplina regularização de parcelamentos de solo clandestinos ou irregulares; dá providências correlatas; e revoga normas correlatas que especifica.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ, Estado de São Paulo, de acordo com o que decretou a Câmara Municipal em Sessão Extraordinária realizada no dia 23 de dezembro de 2.002, PROMULGA a seguinte Lei:

**Art. 1.º** - A regularização dos parcelamentos do solo clandestinos ou irregulares existentes no Município reger-se-á por esta Lei Complementar.

**Parágrafo único** - O Executivo Municipal poderá estabelecer normas complementares com a finalidade de adequar os procedimentos administrativos dos órgãos municipais envolvidos, aos objetivos desta Lei Complementar.

### **CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 2.º** - A regularização do parcelamento do solo urbano poderá ser realizada mediante loteamento ou desmembramento, tal como definidos pela Lei Federal n.º 6766, de 19 de dezembro de 1.979, alterada pela Lei Federal n.º 9785, de 29 de janeiro de 1.999.

**Art. 3.º** - Fica instituída a zona de urbanização específica do Município, constituída das áreas dos parcelamentos irregulares ou clandestinos identificados, relacionados ou indicados, respectivamente, nos Anexos I e II, que fazem parte integrante desta Lei Complementar, e daquelas que forem cadastradas no prazo determinado no § 1.º deste artigo.

**§ 1.º** - As áreas ocupadas por parcelamentos irregulares ou clandestinos não identificados nos anexos referidos no "caput" poderão integrar a zona de urbanização específica, desde que sejam cadastradas pelos interessados, mediante solicitação encaminhada à Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data da publicação desta Lei Complementar.

**§ 2.º** - Compete à Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente a decisão de deferir ou não a solicitação de cadastramento, mediante



as verificações que se fizerem necessárias quanto à constatação da existência do parcelamento irregular ou clandestino.

**§ 3.º** - Esgotado o prazo definido no § 1.º deste artigo, a Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente deverá complementar os Anexos I e II desta Lei Complementar, incluindo os parcelamentos irregulares ou clandestinos, cujas solicitações para cadastramento forem deferidas na zona de urbanização específica.

**§ 4.º** - Após o procedimento definido no parágrafo anterior, nenhuma outra área do Município poderá ser incluída na zona de urbanização específica.

**Art. 4.º** - Os benefícios desta Lei Complementar aplicam-se, exclusivamente, às áreas incluídas na zona de urbanização específica, referida no artigo 3.º.

**Parágrafo único** - Em cada caso, a regularização possível limitar-se-á:

**I** - à parte do imóvel efetivamente ocupada por edificações; ou,

**II** - aos parcelamentos nos quais a comercialização de frações ideais efetivamente ocorreu, comprovada pelo registro imobiliário.

## **CAPÍTULO II DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS**

**Art. 5.º** - As áreas destinadas à implantação de equipamento urbano e comunitário e espaços livres de uso público, deverão corresponder a, pelo menos, 15 % (quinze por cento) da área total loteada ou desmembrada em mais de cinco lotes.

**§ 1.º** - Os espaços livres de uso público deverão corresponder a, pelo menos, 10% (dez por cento) da área total loteada ou desmembrada.

**§ 2.º** - Quando necessário para permitir a regularização do parcelamento e a critério da Prefeitura do Município, as áreas destinadas à implantação de equipamento urbano e comunitário e espaços livres de uso público poderão possuir apenas uma frente para logradouro público oficial.

**§ 3.º** - Caso a área disponível para a implantação de equipamento urbano e comunitário e espaços livres de uso público, no imóvel objeto da regularização, seja inferior a 15% (quinze por cento), os interessados poderão



ressarcir a Prefeitura em pecúnia ou em áreas equivalentes, em locais próximos ou em regiões de interesse do Município, a critério da Prefeitura Municipal, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas.

**§ 4.º** - Na hipótese do ressarcimento em pecúnia os recursos auferidos serão utilizados para pagamento de desapropriações em área de mananciais ou da Serra do Japi.

**§ 5.º** - As áreas destinadas à implantação de equipamento urbano e comunitário e espaços livres de uso público, referidas no "caput" deste artigo, não incidirão sobre a parte das glebas parceladas, cuja área dos lotes resultantes seja superior a 20.000 (vinte mil) m<sup>2</sup>.

**Art. 6.º** - O sistema de circulação dos loteamentos deverá atender aos seguintes requisitos :

**I** - articular-se com o sistema viário do Município, assegurando a continuidade das vias principais, existentes ou projetadas, de acordo com as diretrizes específicas definidas pela Prefeitura;

**II** - As larguras mínimas das vias principais que, de acordo com as diretrizes estabelecidas, deverão articular-se com o sistema viário do Município, serão definidas pela Prefeitura;

**III** - As larguras das demais ruas internas serão definidas a partir das condições de ocupação do loteamento, observadas as seguintes dimensões mínimas:

- a) Largura do leito carroçável: 6,00 metros;
- b) Largura dos passeios: 1,50 metros;

**IV** - Declividade longitudinal máxima de 15 % para as vias principais articuladas com o sistema viário do Município e de 20 % para as demais ruas;

**V** - As vias sem continuidade, que não contornam as quadras, deverão possuir, em suas extremidades, balão de retorno com dimensões que permitam a inscrição de um círculo de raio igual a 9,00 metros no seu interior.

**§ 1.º** - Quando necessário, para permitir a regularização do parcelamento, serão admitidos lotes voltados para vias de pedestres, com largura mínima de 6,00 metros, comprimento máximo de 150 metros e perfil longitudinal com rampas de até 12% de declividade, ou com trechos em escadas.



**§ 2.º** - O número de lotes voltados para as vias de pedestres definidas no parágrafo anterior não poderá exceder a 15 % do total de unidades do loteamento.

**§ 3.º** - As edificações existentes e identificadas no projeto de regularização dos parcelamentos poderão ser regularizadas independentemente da observação dos índices de utilização do terreno.

**§ 4.º** - A Prefeitura poderá oficializar trechos de estradas de servidão, quando necessário para garantir o acesso oficial aos lotes resultantes de um parcelamento a ser regularizado, desde que:

**I** – a estrada seja implantada de acordo com as diretrizes definidas pela Prefeitura, inclusive quanto à infra-estrutura, sem ônus para os cofres públicos;

**II** – as áreas ocupadas pela estrada sejam transferidas para o patrimônio público, também sem ônus para os cofres públicos.

**Art. 7.º** - Os lotes resultantes de loteamentos ou desmembramentos terão área mínima de 250 m<sup>2</sup> e frente mínima de 8,00 metros.

**§ 1.º** - Nas áreas das bacias dos cursos d'água considerados mananciais de abastecimento do Município, atuais ou projetados, as dimensões mínimas dos lotes, ou a quantidade de lotes de cada parcelamento, deverá ser compatível com a densidade demográfica máxima tolerável para a área, definida pela DAE /S.A – Água e Esgoto.

**§ 2.º** - Para atender ao disposto no parágrafo anterior os interessados poderão oferecer áreas livres de uso público, que serão consideradas no cálculo da densidade demográfica, situadas na mesma, em locais próximos ou em regiões de interesse do Município, sempre na bacia hidrográfica do manancial considerado, a critério da DAE S/A - Água e Esgoto.

**§ 3.º** - Nas áreas situadas fora da Macrozona Urbana, as dimensões mínimas ou quantidade dos lotes de cada parcelamento deverão ser compatíveis com a densidade demográfica máxima de 25 (vinte e cinco) hab/ha.

**§ 4.º** - Para atender ao disposto no parágrafo anterior os interessados poderão oferecer áreas livres de uso público, que serão consideradas no cálculo da densidade demográfica, situadas na mesma sub-bacia ou em locais de interesse do Município, a critério da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente.



**§ 5.º** - Para efeito da determinação das densidades demográficas previstas neste artigo, será admitida uma população equivalente de 5 (cinco) habitantes por lote.

**Art. 8.º** - Os lotes resultantes dos parcelamentos regularizados com amparo nesta Lei Complementar, quaisquer que sejam as suas dimensões, não poderão ser desdobrados no futuro, nem sofrer qualquer outro tipo de fracionamento que implique no aumento do número de unidades do parcelamento.

**Art. 9.º** - A infra-estrutura básica dos parcelamentos a serem regularizados consistirá, no mínimo, de :

- I** - vias de circulação, com guias e sarjetas;
- II** - sistema de escoamento de águas pluviais;
- III** - sistema de abastecimento de água potável;
- IV** - coleta e destinação adequada dos esgotos sanitários;
- V** - energia elétrica domiciliar.

### **CAPÍTULO III DA APRESENTAÇÃO DOS PROJETOS**

**Art. 10** - Os projetos de desmembramentos deverão ser apresentados instruídos com os seguintes documentos:

- I** - requerimento;
- II** - título de propriedade, com certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

**III** – cinco vias da planta do desmembramento, projetada sobre o levantamento planialtimétrico e cadastral do imóvel, contendo as seguintes informações:

- a)** situação atual e pretendida do imóvel, quanto ao parcelamento;
- b)** indicação das vias existentes próximas;
- c)** indicação dos cursos d'água existentes no imóvel, com as respectivas faixas de áreas de preservação permanente;
- d)** indicação da vegetação existente, de interesse de preservação;
- e)** medidas lineares do imóvel, de acordo com o título de propriedade, dos lotes e das áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público;
- f)** quadro de áreas;
- g)** planta de situação.



**IV** - duas vias das descrições perimétricas, correspondentes à situação atual e pretendida.

**Art. 11** - O projeto de regularização de loteamento deverá ser precedido do pedido de diretrizes, instruído com os seguintes documentos:

**I** - requerimento;

**II** - título de propriedade, com certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

**III** - cinco vias do levantamento planialtimétrico e cadastral do imóvel, contendo as seguintes informações:

**a)** as divisas da gleba objeto do loteamento, com as respectivas medidas, de acordo com o título de propriedade;

**b)** curvas de nível de metro em metro;

**c)** indicação das vias existentes próximas;

**d)** indicação dos cursos d'água existentes no imóvel, com as respectivas faixas de áreas de preservação permanente;

**e)** indicação da vegetação existente, de interesse de preservação;

**f)** indicação da situação atual do imóvel, quanto ao parcelamento, ocupação, edificações existentes, ruas abertas, infra-estrutura eventualmente implantada e áreas possíveis para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários ou espaços livres de uso público;

**g)** planta de situação.

**IV** - memorial justificativo da regularização, descrevendo as dificuldades enfrentadas e indicando o número total aproximado de unidades pretendidas.

**Parágrafo único** - A critério do interessado, poderá ser apresentado o traçado do projeto pretendido, com o grau de detalhamento possível, como forma de facilitar a análise e as providências relativas à aprovação final da regularização.

**Art. 12** - A Prefeitura indicará as diretrizes determinadas pela legislação vigente e pelo planejamento municipal, de forma a orientar e facilitar a elaboração correta dos projetos necessários à aprovação da regularização.

**§1.º** - As diretrizes elaboradas pela Prefeitura indicarão, claramente, qual à parte do imóvel cujo parcelamento pode ser regularizado, nos termos previstos no Parágrafo Único do artigo 4º desta Lei Complementar.





**§ 2.º** - No caso de apresentação do traçado do projeto pretendido, juntamente com o pedido de diretrizes, a Prefeitura limitar-se-á à análise e indicação, exclusivamente, daquelas não atendidas pela proposta, além de fornecer informações para a elaboração dos projetos complementares.

**§ 3.º** - No caso de parcelamentos situados na Zona de Conservação da Vida Silvestre, as diretrizes indicarão as áreas que não poderão ser objeto de regularização, em virtude do disposto no inciso V, do Art. 19, do Decreto Estadual nº 43.284, de 03 de julho de 1.998.

**Art. 13** - Orientado pelas diretrizes o interessado apresentará o projeto de implantação do loteamento, juntando o requerimento no mesmo processo que tratou das diretrizes.

#### **CAPÍTULO IV DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS**

**Art. 14** - Os projetos de parcelamentos serão analisados pela Prefeitura que exigirá do interessado as correções que se fizerem necessárias à sua aprovação.

**§ 1.º** - Caso a análise conclua pela impossibilidade de aprovação, ou quando o interessado não atender as exigências feitas, a Prefeitura indeferirá o pedido e notificará o interessado para que sejam tomadas as providências necessárias ao restabelecimento da situação inicial do imóvel.

**§ 2.º** - Nas hipóteses previstas no parágrafo anterior, caso o interessado não providencie o restabelecimento da situação inicial do imóvel no prazo determinado, a Prefeitura comunicará o Ministério Público e promoverá as providências que se fizerem necessárias, inclusive judiciais, para a demolição de edificações e/ou benfeitorias existentes.

**Art. 15** - A aprovação do projeto de desmembramento far-se-á por certidão, acompanhada das plantas aprovadas e dos demais documentos necessários ao registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 16** - Tratando-se de loteamento e concluindo-se pela possibilidade de aprovação do projeto, a Prefeitura expedirá certidão com a relação de todos os projetos complementares que deverão ser providenciados pelo interessado, acompanhados da planta de implantação considerada correta e de todas as certidões e demais documentos de sua responsabilidade e competência, necessários à obtenção dos licenciamentos junto aos órgãos estaduais.



**§ 1.º** - Após a apresentação de todos os projetos complementares e dos licenciamentos dos órgãos estaduais competentes, a Prefeitura realizará a análise final e, havendo compatibilidade entre todos os documentos, tomará uma das seguintes providências:

**I** - aprovará a regularização, caso as obras de infra-estrutura estejam concluídas ou;

**II** - expedirá o alvará para a execução das obras, no prazo definido no cronograma aprovado, que integra o projeto.

**§ 2.º** - São documentos necessários à aprovação do projeto de regularização:

**I** - cinco vias do projeto de implantação do loteamento, elaborado sobre levantamento planialtimétrico e cadastral, com curvas de nível de metro em metro, com as seguintes indicações:

**a)** indicação das vias existentes próximas;  
**b)** Indicação dos cursos d'água existentes no imóvel, com as respectivas faixas de áreas de preservação permanente;

**c)** Indicação da vegetação existente, de interesse de preservação;  
**d)** medidas lineares do imóvel, de acordo com o título de propriedade, dos lotes e das áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público;

**e)** quadro de áreas;

**f)** planta de situação;

**g)** cronograma de execução das obras;

**II** - cinco vias dos perfis longitudinais das vias e áreas públicas;

**III** - descrições perimétricas dos lotes, e das áreas públicas, inclusive sistema viário;

**IV** - certidão expedida pela DAE / S.A. - Água e Esgoto, assegurando a existência de projetos aprovados dos sistemas de abastecimento de água e de coleta e destinação final dos esgotos ou, a existência dos referidos sistemas devidamente implantados, com a relação dos lotes eventualmente gravados com faixas de servidão;

**V** - projeto do sistema de galerias para águas pluviais devidamente aprovados, ou certidão do setor competente da Secretaria Municipal de Obras, assegurando que existe solução implantada para o escoamento de águas pluviais;

**VI** - quando for o caso, projeto de pavimentação aprovado ou certidão expedida pelo setor competente da Secretaria Municipal de Obras, atestando que as obras encontram-se executadas;



## **VII - Licenciamento por parte dos Órgãos Competentes do Estado.**

**§ 3.º** - Poderão ser aprovados projetos sem a previsão de pavimentação das vias públicas, desde que o proprietário e os adquirentes de lotes firmem declaração de que estão cientes de que as obras não previstas serão executadas no futuro, a partir do estabelecimento de planos comunitários e terão seus custos integralmente distribuídos entre os moradores.

**§ 4.º** - O ato de aprovação da regularização implicará no imediato recebimento das obras de infra-estrutura pela Prefeitura, que assumirá, a partir de então, a responsabilidade pelos serviços de manutenção.

**§ 5.º** - No caso da expedição do alvará, a aprovação do loteamento dar-se-á da mesma forma, após a conclusão das obras por parte do interessado.

**§ 6.º** - Caso as obras de infra-estrutura não sejam concluídas no prazo determinado, ou não sejam conduzidas de forma adequada no que se refere a prazos e qualidade, a Prefeitura poderá exigir dos responsáveis uma garantia real no valor correspondente ao dobro do custo das obras.

**§ 7.º** - No caso previsto no parágrafo anterior, a Prefeitura aprovará a regularização e assumirá a responsabilidade pela execução das obras, cujos custos serão descontados do valor da garantia real, acrescidos em 30 %.

**§ 8.º** - No caso previsto no parágrafo sexto, caso o interessado não atenda à exigência de apresentação da garantia real, a Prefeitura indeferirá a solicitação de regularização e notificará o interessado para que sejam tomadas as providências necessárias ao restabelecimento da situação inicial do imóvel.

**§ 9.º** - Vetado

## **CAPÍTULO V DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 18** - Perderão os direitos aos benefícios desta Lei Complementar os proprietários, moradores ou adquirentes de lotes irregulares ou clandestinos, que forem enquadrados em uma das situações seguintes:

**I** - Não manifestarem, mediante a apresentação de projeto de desmembramento, ou solicitação de diretrizes para loteamento, o interesse pela



regularização do parcelamento no prazo de 60 dias da data de publicação desta Lei Complementar;

**II** - Não apresentarem, no prazo de 90 dias da data de publicação desta Lei Complementar, a documentação e as informações necessárias à avaliação da situação atual do parcelamento e os requisitos para a regularização;

**III** - No caso de regularização de loteamento, não apresentarem o projeto básico de implantação, no prazo de 120 dias da data da expedição das diretrizes;

**IV** - No caso de regularização de loteamento, não apresentarem os projetos complementares, no prazo de 180 dias da data da aprovação do projeto básico;

**V** - Não derem continuidade às providências para regularização, deixando de atender as solicitações da Prefeitura por períodos superiores há 90 dias.

**Parágrafo único** – aplicam-se aos processos em trâmite o prazo estabelecido no inciso V.

**Art. 19** – Vetado

**Parágrafo único** – vetado

**Art. 20** - Vetado

**Art. 21** - Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei Complementar nº 144, de 20 de abril de 1.995; a Lei nº 3819, de 23 de outubro de 1.991 e os Decretos nºs. 14.647, de 19 de maio de 1.995 e 14.648, de 19 de maio de 1.995.

Prefeito Municipal

Publicada e registrada na Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos da Prefeitura do Município de Jundiaí, aos vinte e seis dias do mês de dezembro de dois mil e dois.

Secretária Municipal de Negócios Jurídicos



Ver Decreto  
nº 14648/95, 16216/97, 16284/97, 16475/97

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

17.725/00, 17.906/00, 17.907/00, 17.924/00,  
18.591/02 - 18.674/02 - 18.619/02 - 18.922/02 - 18.954/02



DECRETO Nº 14.647, DE 19 DE MAIO DE 1.995

Revogado pela lei complementar 358/02

vide verso →

**ANDRÉ BENASSI**, Prefeito do Município de Jundiáí, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,

**CONSIDERANDO** o disposto no artigo 40 da Lei Federal nº 6.766/79 que disciplinou a implantação de parcelamentos para fins urbanos e no artigo 2º da Lei Municipal Complementar nº 144 de 20 de abril de 1.995;

GERALDO LUIZ JUNGES JUNIOR

**CONSIDERANDO** o que consta das plantas do levantamento aerofotogramétrico executado no período de 27 a 30 de agosto de 1.993;

**D E C R E T A:**

**Artigo 1º** - Ficam declarados irregulares os seguintes parcelamentos de solo implantados no Município:

- Recanto da Prata, Chácaras Vivenda, Bellezoni. Vale das Videiras, Chácaras de Recreio Vale Verde, Jardim Chácara das Videiras, Jardim Santa Adélia 1, 2, 3 e 4, Bico de Lacre, Quinta das Paineiras, Jardim São Jorge, Água das Flores, Jardim Tarântela, Portal dos Medeiros, São Miguel, Vista Alegre, Chácara Santa Efigênia, Santa Inês, Santa Rosa, Santa Cruz,



Bandeirantes, Áreas B, C e D do parcelamento ao lado do Parque dos Eucaliptos (A), Condomínio Barbosa 1, 2 e 3, Pellizari 1 e 2, Água Doce, Chácara Jureanna e parcelamentos sem nome, de propriedade de Adácio Tambelli, José Azzoni, Cereser, família Borim, Oscar Bardi, Idalina Nicola, Antenor Azzoni e Aylton Azzoni."

**Artigo 2º** - Caberá ao Departamento de Obras Particulares, da Secretaria Municipal de Obras, processar a regularização dos parcelamentos do solo mencionados no artigo 1º deste Decreto.

**Artigo 3º** - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

*[Signature]*  
**GERALDO LUIZ CEMENCIATO**  
Secretário Municipal de Obras

*[Signature]*  
**ANDRÉ BENASSI**  
Prefeito Municipal

Publicado e registrado na Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos, aos dezenove dias do mês de maio de mil novecentos e noventa e cinco.

*[Signature]*  
**MARIA APARECIDA RODRIGUES MAZZOLA**  
Secretária Municipal de Negócios Jurídicos

Stamp area with mirrored text and a signature: "Publicado em 19 de maio de 1995" and "Assinado por: Maria Aparecida Rodrigues Mazzola".



16236/97, 16934/98 - 18.674/02 - 18.619/02  
18954/02  
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ *vide verso*



DECRETO Nº 14.648, DE 19 DE MAIO DE 1.995

ANDRÉ BENASSI, Prefeito do Município de Jundiaí, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, considerando o disposto no art. 40 da Lei Federal nº 6.766/79, que disciplina a implantação de parcelamento para fins urbanos e no artigo 2º da Lei Municipal Complementar nº 144, de 20 de abril de 1.995,-----

D E C R E T A:-

Artigo 1º - A Regularização dos Parcelamentos do Solo de que trata a Lei Complementar nº 144, de 20 de abril de 1.995, relativamente aos parcelamentos do solo irregulares constantes do Decreto Municipal nº 14.647, se processará através da Secretaria Municipal de Obras desde que os interessados atendam as seguintes condições:

I - Parcelamentos implantados antes da Lei 6.766 - de 19 de dezembro de 1.979:

- a) apresentar requerimento ao Prefeito solicitando os benefícios da Lei Complementar nº 144/95;
- b) apresentar cópia do projeto e da Anotação de Responsabilidade Técnica - A.R.T. do profissional;
- c) apresentar prova material da implantação do parcelamento anteriormente a 19/12/1.979, data da promulgação da Lei Federal nº 6.766/79;
- d) a titulação da gleba deverá ser compatível com o Projeto de Regularização de Urbanização e com o Memorial Descritivo a ser apreciado pela Secretaria Municipal de Obras;
- e) apresentar descrições perimétricas individualizados dos lotes resultantes, arruamentos e áreas de equipamentos públicos e de lazer, se houverem;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

(Dec. 14.648/95)

fls.2



f) apresentar declaração expressa de entidade - representativa, legalmente constituída, de moradores e/ou proprietários concordando com a regularização e autorizando a implantação de equipamentos urbanos pela Municipalidade, conforme viabilidade técnica e econômica e mediante pagamento dos custos proporcionais dos serviços.

II - Parcelamentos implantados após a Lei 6.766 de 19 de dezembro de 1.979:

- a) apresentar requerimento ao Prefeito, solicitando os benefícios da Lei Complementar nº 144/95;
- b) apresentar cópia do projeto e da Anotação - de Responsabilidade Técnica - A.R.T. do profissional;
- c) apresentar prova material da implantação do parcelamento anteriormente a 20/04/1.995;
- d) a titulação da gleba deverá ser compatível com o Projeto de Regularização de Urbanização e com o Memorial - Descritivo a ser apreciado pela Secretaria Municipal de Obras;
- e) apresentar descrições perimétricas individualizadas dos lotes resultantes, arruamentos e áreas de equipamentos públicos e de lazer, se houverem;
- f) apresentar declaração expressa de entidade - representativa, legalmente constituída, de moradores e/ou proprietários concordando com a regularização e autorizando a implantação de equipamentos urbanos pela Municipalidade, conforme viabilidade técnica e econômica e mediante pagamento dos custos proporcionais dos serviços;
- g) na eventualidade de inexistência de áreas institucionais e de arruamentos nos termos da Lei Federal nº 6766/79, deverá ser apresentado compromisso da entidade representativa,





legalmente constituída, de moradores e/ou proprietários, de doar área(s) equivalente(s) em outro local do Município ou, prestar -  
caução junto a Municipalidade de forma a possibilitar a implanta-  
ção de áreas de equipamentos públicos e/ou lazer na micro-região ,  
à critério técnico da Coordenadoria Municipal de Planejamento e  
da Secretaria Municipal de Obras.

III - Parcelamentos sob a forma de Condomínios-  
Fechados:

- a) apresentar requerimento ao Prefeito so-  
licitando os benefícios da Lei Complementar nº 144/95;
- b) apresentar cópia do projeto e da Anota-  
ção de Responsabilidade Técnica - A.R.T. do profissional;
- c) apresentar prova material da implanta-  
ção do parcelamento anteriormente a 20/04/95;
- d) a titulação da gleba deverá ser compa-  
tível com o Projeto de Regularização de Urbanização e com o Memo-  
rial Descritivo a ser apreciado pela Secretaria Municipal de obras;
- e) apresentar descrições perimétricas in-  
dividualizadas dos lotes resultantes, arruamentos e áreas de equi-  
pamentos públicos e de lazer, se houverem;
- f) apresentar declaração expressa de enti-  
dade representativa, legalmente constituída, de moradores e/ou -  
proprietários concordando com a regularização e autorizando a im-  
plantação de equipamentos urbanos pela Municipalidade, conforme -  
viabilidade técnica e econômica e mediante pagamento dos custos -  
proporcionais dos serviços;
- g) na eventualidade de inexistência de -  
áreas institucionais e de arruamentos nos termos da Lei Federal nº  
6766/79, deverá ser apresentado compromisso da entidade representativa



legalmente constituída, de moradores e/ou proprietários, de doar área(s) equivalente(s) em outro local do Município ou, prestar -  
caução junto a Municipalidade de forma a possibilitar a implanta-  
ção de áreas de equipamentos públicos e/ou lazer na micro-região,  
à critério técnico da Coordenadoria Municipal de Planejamento e  
da Secretaria Municipal de Obras.

**Artigo 2º** - Na regularização o Executivo Municipal levará em conta também, para o estabelecimento de prioridades, além dos aspectos jurídicos relacionados com o domínio da gleba, os seguintes critérios:

- I - ocupação dos lotes e quadras de parcelamento;
- II - proximidade do parcelamento dos equipamentos-públicos existentes.

**Artigo 3º** - O procedimento de regularização dos parcelamentos caberá à Secretaria Municipal de Obras, através do Gabinete - do Secretário e do Departamento de Obras Particulares, cujos titulares poderão, entre outras, desempenhar as seguintes atribuições:

- I - estabelecer a prioridade de regularização;
- II - determinar a abertura de processo de regularização;
- III - solicitar o comparecimento dos interessados para prestarem informações e fornecer documentos;
- IV - sugerir ao Prefeito a expedição do Ato de Regularização;
- V - requerer, junto aos Cartórios Imobiliários, o registro do parcelamento regularizado nos casos de interesse público;
- VI - assistir ao Prefeito em todos os atos que dis-



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

(Dec. 14.648/95)



serem respeito a regularização dos parcelamentos de que trata a Lei Complementar nº 144, de 20 de abril de 1.995.

Artigo 4º - Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

ANDRÉ BENASSI

Prefeito Municipal

GERALDO LUIZ CEMENZIATO

Secretário Municipal de Obras

Publicado e registrado na Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos da Prefeitura do Município de Jundiaí, aos dezenove dias do mês de maio de mil novecentos e noventa e cinco.

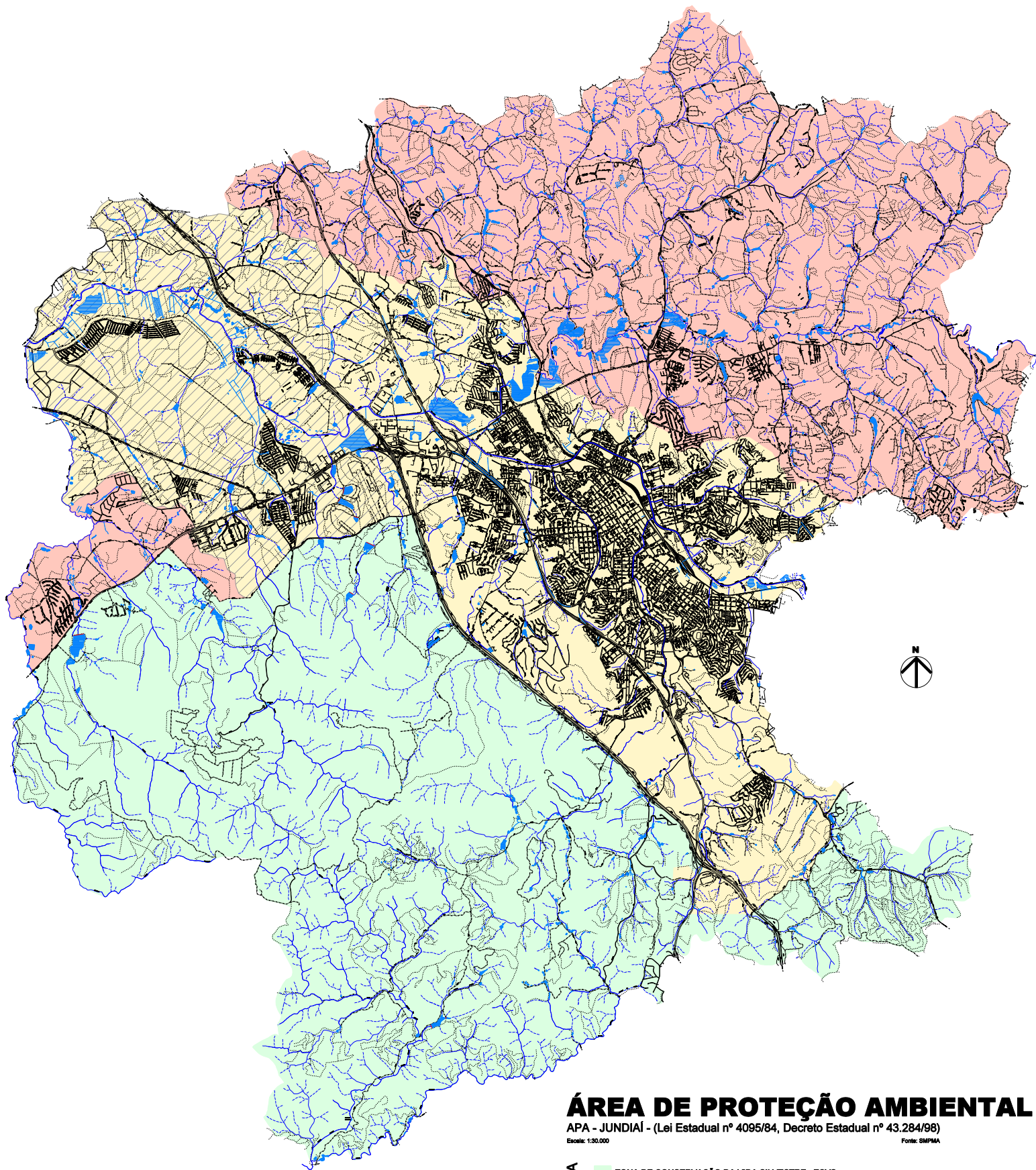
MARIA APARECIDA RODRIGUES MAZZOLA

Secretária Municipal de Negócios Jurídicos

SCC.-

## **ANEXO IV**

Mapa da APA Jundiaí: conforme o Decreto Estadual nº. 43.284/98



# ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

APA - JUNDIAÍ - (Lei Estadual nº 4095/84, Decreto Estadual nº 43.284/98)

Escala: 1:30.000

Fonte: SMPMA

## LEGENDA

- ZONA DE CONSERVAÇÃO DA VIDA SILVESTRE - ZCVS
- ZONA DE CONSERVAÇÃO HÍDRICA - ZCH
- ZONA DE RESTRIÇÃO MODERADA - ZRM
- ZONA DE RESTRIÇÃO MODERADA - ZRM (ÁREA À JUSANTE DA ÁREA URBANIZADA)

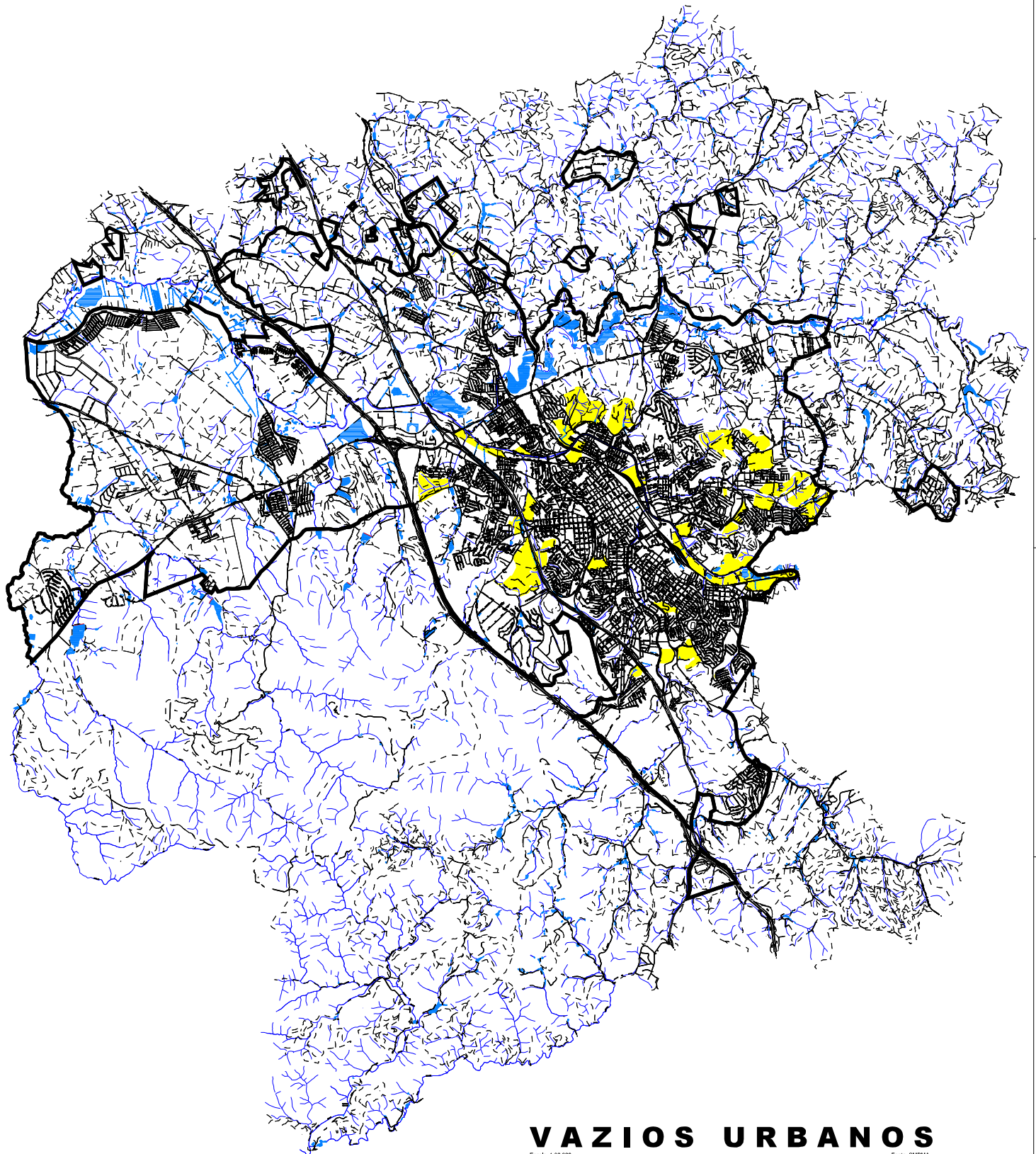


# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE

# **ANEXO V**

Mapa dos Vazios Urbano – Lei complementar 415/04



## VAZIOS URBANOS

Escala: 1:30.000

Fonte: SMPMA

- LEGENDA**
- VAZIOS URBANOS
  - LIMITE DO MUNICÍPIO
  - PERÍMETRO URBANO



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ  
**PLANO DIRETOR 2004**



CIDADE DO NOVO SÉCULO

ANEXO 03

# Livros Grátis

( <http://www.livrosgratis.com.br> )

Milhares de Livros para Download:

[Baixar livros de Administração](#)

[Baixar livros de Agronomia](#)

[Baixar livros de Arquitetura](#)

[Baixar livros de Artes](#)

[Baixar livros de Astronomia](#)

[Baixar livros de Biologia Geral](#)

[Baixar livros de Ciência da Computação](#)

[Baixar livros de Ciência da Informação](#)

[Baixar livros de Ciência Política](#)

[Baixar livros de Ciências da Saúde](#)

[Baixar livros de Comunicação](#)

[Baixar livros do Conselho Nacional de Educação - CNE](#)

[Baixar livros de Defesa civil](#)

[Baixar livros de Direito](#)

[Baixar livros de Direitos humanos](#)

[Baixar livros de Economia](#)

[Baixar livros de Economia Doméstica](#)

[Baixar livros de Educação](#)

[Baixar livros de Educação - Trânsito](#)

[Baixar livros de Educação Física](#)

[Baixar livros de Engenharia Aeroespacial](#)

[Baixar livros de Farmácia](#)

[Baixar livros de Filosofia](#)

[Baixar livros de Física](#)

[Baixar livros de Geociências](#)

[Baixar livros de Geografia](#)

[Baixar livros de História](#)

[Baixar livros de Línguas](#)



[Baixar livros de Literatura](#)  
[Baixar livros de Literatura de Cordel](#)  
[Baixar livros de Literatura Infantil](#)  
[Baixar livros de Matemática](#)  
[Baixar livros de Medicina](#)  
[Baixar livros de Medicina Veterinária](#)  
[Baixar livros de Meio Ambiente](#)  
[Baixar livros de Meteorologia](#)  
[Baixar Monografias e TCC](#)  
[Baixar livros Multidisciplinar](#)  
[Baixar livros de Música](#)  
[Baixar livros de Psicologia](#)  
[Baixar livros de Química](#)  
[Baixar livros de Saúde Coletiva](#)  
[Baixar livros de Serviço Social](#)  
[Baixar livros de Sociologia](#)  
[Baixar livros de Teologia](#)  
[Baixar livros de Trabalho](#)  
[Baixar livros de Turismo](#)