



**UNIVERSIDADE ESTADUAL DA PARAÍBA
PRÓ-REITORIA DE ENSINO TÉCNICO, MÉDIO E EDUCAÇÃO À DISTÂNCIA
CURSO DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GESTÃO PÚBLICA MUNICIPAL
CAMPUS V**

ISABELA BEZERRA DA COSTA PAIVA

**A LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO PROCESSO DE URBANIZAÇÃO DO
MUNICÍPIO DE PIRPIRITUBA-PB**

JOÃO PESSOA-PB

2015

ISABELA BEZERRA DA COSTA PAIVA

**A LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO PROCESSO DE URBANIZAÇÃO DO
MUNICÍPIO DE PIRPIRITUBA-PB**

Monografia apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Gestão Pública Municipal da Universidade Estadual da Paraíba, como requisito parcial à obtenção do título de Especialista em Gestão Pública Municipal.

Área de concentração: Gestão pública municipal.

Orientador: Prof. Me. Jesiel Ferreira Gomes.

JOÃO PESSOA-PB

2015

É expressamente proibida a comercialização deste documento, tanto na forma impressa como eletrônica. Sua reprodução total ou parcial é permitida exclusivamente para fins acadêmicos e científicos, desde que na reprodução figure a identificação do autor, título, instituição e ano da dissertação.

P142I Paiva, Isabela Bezerra da Costa
A lei de uso e ocupação do solo no processo de urbanização do Município de Píripituba-Pb [manuscrito] / Isabela Bezerra da Costa Paiva. - 2015.
58 p. : il. color.
Digitado.
Monografia (Especialização em Gestão Pública Municipal EAD) - Universidade Estadual da Paraíba, Pró-Reitoria de Ensino Médio, Técnico e Educação à Distância, 2015.
"Orientação: Prof. Ms. Jesiel Ferreira Gomes, PROEAD".

1. Gestão Pública. 2. Urbanização. 3. Mercado Imobiliário.
I. Título.

21. ed. CDD 362.1

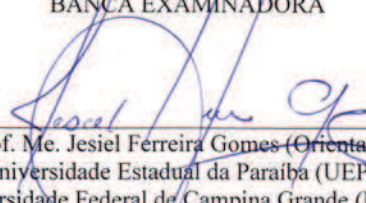
ISABELA BEZERRA DA COSTA PAIVA

**A LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO PROCESSO DE URBANIZAÇÃO DO
MUNICÍPIO DE PIRPIRITUBA-PB**

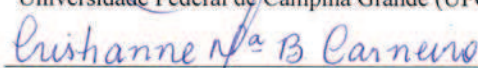
Monografia apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Gestão Pública Municipal da Universidade Estadual da Paraíba, como requisito parcial à obtenção do título de Especialista em Gestão Pública Municipal.

Aprovada em: 28/03/2015.

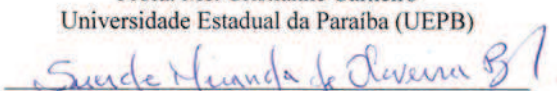
BANCA EXAMINADORA



Prof. Me. Jesiel Ferreira Gomes (Orientador)
Universidade Estadual da Paraíba (UEPB)
Universidade Federal de Campina Grande (UFCG)



Prof. Me. Cristianne Carneiro
Universidade Estadual da Paraíba (UEPB)



Prof. Dra. Suerde Miranda de Oliveira Brito
Universidade Estadual da Paraíba (UEPB)

AGRADECIMENTOS

Primeiramente a Deus pelo dom da vida e por me dar força e sabedoria para seguir com os planos traçados para mim.

Aos meus pais pela minha vida e por toda a educação recebida.

Ao meu marido pelo apoio, compreensão, companheirismo, incentivo, sem a sua ajuda eu não conseguiria ter me tornado o que sou.

Aos meus irmãos, por mesmo à distância, estarem sempre presentes em pensamento e no coração.

Aos meus familiares por toda a compreensão e apoio ao longo de toda a jornada.

Aos professores do Curso de Especialização da UEPB, em especial, Jesiel, Cezilene, Vanessa e Erivalter, que contribuíram por meio das disciplinas e encontros presenciais, para o desenvolvimento desta pesquisa.

Aos funcionários da UEPB que mesmo à distância sempre ofereceram pronto atendimento quando foi necessário.

Aos colegas de classe pelo compartilhamento dos momentos difíceis e de aprendizado.

Às professoras Cristianne Carneiro e Suerde Miranda por compor a banca e pelas excelentes contribuições para a melhoria deste trabalho.

RESUMO

As cidades brasileiras vêm passando por inúmeros processos de urbanização e atravessando uma fase de intenso crescimento. Diante deste cenário diversas atividades ampliaram seus espaços, notadamente nas pequenas cidades, incluindo o mercado imobiliário. Impulsionado pela estabilidade da economia, pela diminuição dos índices de desemprego e pelo aumento das linhas de crédito a juros menores aliado ao déficit habitacional que se estende ao longo dos anos em nosso país, este setor enfrenta um aquecimento do seu mercado, o chamado “boom” imobiliário. Incentivados pelo momento, empresários do setor investiram no município de Pirpirituba/PB fazendo com que no ano de 2013 quatro novos loteamentos urbanos e condomínios fechados surgissem na cidade. Temerosos com um crescimento desordenado e uma má urbanização a gestão municipal de Pirpirituba buscou elaborar um documento legislativo que pudesse atender as necessidades presentes criando a Lei de Uso e Ocupação do Solo. Lei esta de fundamental importância, pois delimita, orienta, regulariza e ordena as existentes e futuras construções do município. Este trabalho analisou o surgimento de loteamentos urbanos e condomínios fechados impulsionados pelo “boom” imobiliário que acontece no país e a consequente criação de uma Lei de Uso e Ocupação no município de Pirpirituba, PB. O objetivo principal entendeu que a Lei criada atendeu as necessidades iminentes da cidade. Além disso, compreendeu a importância da Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo para o ordenamento da cidade tendo em vista que a urbanização de áreas em forma de loteamentos regulares gera inúmeros benefícios a toda a sociedade, analisou as principais mudanças ocorridas após a promulgação da lei, notadamente na rotina administrativa da Prefeitura que foi alterada com a chegada dos empreendimentos e dos procedimentos regulatórios constantes na lei e verificou a necessidade de implantação de outro instrumento regulatório no município de Pirpirituba, uma vez que se percebeu a fragilidade e a obtusidade da lei em relação a outras atividades econômicas.

Palavras-Chave: Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo. Urbanização. Mercado imobiliário.

ABSTRACT

Brazilian cities have been going through numerous processes of urbanization and going through a strong growth phase. In this scenario several activities increased their spaces, especially in small towns, including the real estate market. Driven by economic stability, the decrease in unemployment and an increase in credit lines to lower interest rates coupled with the housing deficit which extends over the years in our country, this sector faces a warming of its market, the so-called "boom" real estate. Encouraged by time, sector businessmen invested in the municipality of Pirpirituba / PB making in 2013 four new urban housing developments and gated communities arose in the city. Fearful with a sprawl and poor urban municipal management Pirpirituba sought to develop a legislative document that could meet these needs by creating the Law of Land Use and Occupancy. Law this fundamentally important technique, which directs, regulates and organizes the existing and future buildings in the city. This study analyzed the emergence of urban lots and gated communities driven by "boom" real estate that happens in the country and the consequent creation of a Law of Use and Occupancy in the city of Pirpirituba, PB. The main objective of the view that the Act created attended the imminent needs of the city. In addition, understood the importance of Municipal Use and Land Use Law for city planning with a view to the urbanization of areas in the form of regular allotments generates numerous benefits to all of society, analyzed the main changes after the enactment of law, notably in the routine management of the Municipality that has changed with the arrival of new developments and regulatory procedures contained in the law, and noted the need to implement other regulatory instrument in the municipality of Pirpirituba, since it realized the fragility and the obtuseness of the law in relation to other economic activities.

Keywords: Municipal Law of Land Use and Occupancy. Urbanization. Real estate market.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 –	Gráfico com taxa de urbanização.....	15
Figura 2 –	Localização do município de Pirpirituba.....	16
Figura 3 –	Tabela Evolução Populacional.....	17
Figura 4 –	Mapa da distância entre os municípios de Pirpirituba e Bananeiras.....	24
Figuras 5 e 6 –	Fotos da implantação de um loteamento.....	25
Figura 7 –	Gráfico demonstrando o déficit habitacional brasileiro.....	26
Figura 8 –	Gráfico demonstrando os impactos do PMCMV em números absolutos.....	28
Figura 9 –	Inserção do Conjunto Habitacional Gervásio Maia.....	29
Figuras 10 e 11 –	Fotos demonstrando a execução das obras de infraestrutura básica.....	32
Figuras 12 e 13 –	Fotos demonstrando a execução das obras de infraestrutura básica.....	33
Figuras 14 e 15 –	Fotos demonstrando a execução das obras de infraestrutura básica.....	33
Figuras 16 a 18 –	Fotos demonstrando a execução das obras de infraestrutura básica.....	34

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
PNDA	Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
OGU	Orçamento Geral da União
FGV	Fundação Getúlio Vargas

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	10
2	O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO.....	14
2.1	O Processo de Urbanização no Brasil.....	14
2.2	O Processo de Urbanização no município de Pirpirituba.....	15
3	OS MARCOS REGULATÓRIOS	18
3.1	A Lei de Uso e Ocupação do Solo pelo Brasil.....	18
3.2	O Estatuto das Cidades.....	18
<i>3.2.1</i>	<i>Plano Diretor.....</i>	<i>19</i>
3.3	Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Pirpirituba.....	20
<i>3.3.1</i>	<i>A rotina administrativa com o surgimento da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Pirpirituba.....</i>	<i>21</i>
4	O MERCADO IMOBILIÁRIO NO BRASIL	23
4.1	O Boom imobiliário.....	23
<i>4.1.1</i>	<i>Déficit Habitacional.....</i>	<i>25</i>
<i>4.1.2</i>	<i>O Programa Minha Casa Minha Vida.....</i>	<i>26</i>
5	LOTEAMENTOS URBANOS.....	29
6	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	35
	REFERÊNCIAS	37
	ANEXO A – LEI MUNICIPAL N° 79/2013.....	40
	ANEXO B – <i>Clipping</i> notícias relacionadas aos loteamentos.....	53

1 INTRODUÇÃO

Santos (2009) afirma que, ao longo do século XX, o Brasil vem passando por inúmeros processos de urbanização deixando de ser predominantemente rural para se tornar urbano. A partir da década de 50, a migração da população impulsionada pelo crescimento industrial que vinha ocorrendo nas cidades fez surgir muitos municípios com o intuito de atender estes migrantes do êxodo rural. Porém o crescimento destas cidades ocorreu muitas vezes de forma desordenada sem um mínimo planejamento urbano. O que se observa neste processo de urbanização foi a ocorrência concentrada nos grandes municípios, notadamente nos localizados nas áreas litorâneas.

O país atravessou uma fase de crescimento, a população praticamente triplicou nos últimos cinquenta anos quando se iniciou esta evolução industrial, saindo dos 50 milhões de habitantes na década de 50, para um pouco mais de 190 milhões segundo o último Censo Demográfico de 2010 divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE. Este crescimento fez surgir ao longo dos anos diversos novos municípios no Brasil, que hoje totalizam 5.570, em sua grande maioria considerados de pequeno porte, com população de até 20.000 habitantes (IBGE, 2010). Dentre estes municípios, encontra-se a cidade de Pirpirituba que se localiza na região do Brejo paraibano, na microrregião de Guarabira. De acordo com o IBGE, no ano de 2010 sua população era estimada em 10.326 habitantes e sua área territorial de 80 km².

Segundo Santos (2009) podemos dividir o nosso país em *espaços agrícolas* e *espaços urbanos*. A mais recente nomenclatura leva em conta a evolução da sociedade e da economia. Ele ainda enfatiza que o espaço total brasileiro se encontra preenchido por regiões e que estas *regiões agrícolas* e *urbanas* dispõem de situações socioeconômicas em que poderíamos afirmar que, as agrícolas contêm cidades e que as urbanas possuem atividades rurais. Diante deste cenário as atividades econômicas, industriais, de serviços e o mercado imobiliário vêm paulatinamente ampliando seus espaços nestas regiões agrícolas. O “boom” imobiliário que surgiu no país em 2007 e ampliado em 2011, impulsionado pela estabilidade da economia, pela diminuição dos índices de desemprego e pelo aumento das linhas de crédito a juros menores aliados ao grande déficit habitacional existente, fez com que houvesse uma ampliação no número de imóveis ofertados e um conseqüente aquecimento no setor. Os investidores passaram a buscar também os mercados interioranos do país, pois os pequenos municípios dispõem de áreas urbanas pouco exploradas e com um público-alvo promissor impulsionados pelas linhas de crédito de moradia oferecidas pelo Governo Federal através do

Programa Minha Casa Minha Vida, programa este de moradias populares e que tem como objetivo promover a produção ou aquisição de novas unidades habitacionais utilizando recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, do Fundo de Arrendamento Residencial, do Fundo de Desenvolvimento Social e da Oferta Pública de Recursos, todos chancelados pelo Governo Federal. Outro público, não tão menos atraente para os investidores, a classe média, busca a segurança e a variedade dos condomínios fechados, com suas imensas e encantadoras áreas de lazer.

Em busca deste público começaram a surgir na cidade de Pirpirituba, os loteamentos urbanos e os condomínios fechados. Para fins de explicação “*considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes*” Brasil (1979), definição igualmente cabível para condomínios fechados, com algumas ressalvas, uma vez que, seus logradouros não são considerados públicos e sim de propriedade privada. Até então a cidade não dispunha de nenhum elemento tão evidente de parcelamento do solo, pelo contrário a cidade foi crescendo à medida que a população também avançava, sem um planejamento ou ordenamento urbano que pudesse dotar a cidade de um plano de crescimento adequado.

A Lei de Uso e Ocupação é de fundamental importância, pois ela visa delimitar, orientar, regularizar e ordenar as existentes e futuras construções do município. Devido aos seus complexos termos técnicos e detalhes demasiados, esta lei acaba não favorecendo os cidadãos como deveria. Para agravar o quadro a dificuldade em fiscalizar estas construções aliado a ausência de profissionais capacitados nos pequenos municípios acaba impedindo a aplicabilidade da lei, tornando-a inerte em muitos casos.

Impulsionados pelo favorecimento do mercado a gestão municipal de Pirpirituba viu surgir no ano de 2013 quatro processos administrativos solicitando autorização para a implantação de loteamentos urbanos. Como a cidade não dispunha, até aquela data de leis de ordenamento do solo urbano, a Prefeitura buscou através de seu corpo técnico elaborar um documento legislativo que pudesse atender as necessidades presentes e elaborar pareceres técnicos de acordo com a lei para que a cidade buscasse um desenvolvimento de forma ordenada.

O presente trabalho visa analisar o surgimento de loteamentos urbanos e condomínios fechados impulsionados pelo “*boom*” imobiliário que acontece no país e a consequente criação de uma Lei de Uso e Ocupação no município de Pirpirituba, PB. O objetivo principal desta pesquisa é investigar se a Lei de Uso e Ocupação do Solo implantada atende as

necessidades iminentes do processo de urbanização do município de Pirpirituba e como objetivos específicos analisar as principais mudanças ocorridas após a promulgação da lei e verificar a necessidade de implantação de outro instrumento regulatório no município de Pirpirituba.

Para a realização deste trabalho inicialmente foi realizada uma pesquisa bibliográfica que segundo Zanella (2012) apud Koche (1997), tem a finalidade de ampliar o conhecimento na área, de dominar o conhecimento para depois utilizá-lo como modelo teórico que dará sustentação a outros problemas de pesquisa e para descrever e sistematizar o estado da arte na área estudada, visando identificar os principais trabalhos publicados sobre o tema do presente projeto de pesquisa utilizando-se para tanto de livros, artigos científicos, periódicos, sítios de pesquisa e legislação pertinente. Essa fundamentação teórica norteará o estudo dos processos de urbanização ocorrido no Brasil e no município de Pirpirituba, inferindo no surgimento dos loteamentos urbanos e no boom imobiliário que ocorre no país, bem como a implantação de uma Lei de ordenamento do solo utilizada como um instrumento de controle e sistematização de processos na administração pública municipal.

No que diz respeito à coleta de dados foi realizada uma pesquisa documental em documentos internos junto à Secretaria de Desenvolvimento Econômico da Prefeitura através de relatórios de processos de implantação de novos empreendimentos e através de documentos externos oriundos de organizações governamentais e institutos de pesquisa como publicações periódicas a exemplo do censo demográfico brasileiro, conforme atesta Zanella (2012) apud Mattar (1999), bem como legislação pertinente e documentos jurídicos.

A classificação desta pesquisa possui características de um estudo de caso, pois segundo Zanella (2012) apud Yin (2001): “um estudo de caso é uma investigação empírica que investiga um fenômeno contemporâneo dentro de seu contexto da vida real”, pois busca analisar o surgimento de um instrumento regulatório mediante o processo de urbanização do município devido a implantação de novos loteamentos na cidade.

Este trabalho divide-se em três seções em que na primeira consta a Introdução justificando a importância do desenvolvimento desta pesquisa, define os objetivos a serem alcançados e a metodologia utilizada para o desenvolvimento deste trabalho, caracterizado pela pesquisa bibliográfica, cujos dados foram captados por meio de diversas fontes como livros, periódicos, artigos científicos, legislação específica e sites relacionados ao assunto, todos devidamente utilizados para a execução da mesma.

Na segunda seção encontra-se apresentada toda a fundamentação teórica, cujo estudo serviu de embasamento para o entendimento da pesquisa destacando o processo de

urbanização no Brasil e no município de Pirpirituba, os marcos regulatórios como a Lei de Uso e Ocupação do Solo no país e especificamente no município de Pirpirituba, o “boom” imobiliário surgido no país nos últimos anos, as definições e o entendimento a respeito do Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal, a definição e a forma como são organizados os loteamentos urbanos.

E para finalizar, a última seção expõe as considerações finais obtidas através da pesquisa bibliográfica, documental e da visita in loco realizada, permitindo uma margem para novas discussões acerca do assunto abordado.

2. O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO

2.1 O Processo de Urbanização no Brasil

Durante séculos, o Brasil foi um país essencialmente agrícola conforme explica Santos (2009). O processo de urbanização no Brasil iniciou-se em 1532 com a fundação da Vila de São Vicente, no litoral paulista. Salvador, a primeira cidade brasileira, foi fundada em 1549.

Os primeiros centros urbanos surgiram no século XVI, notadamente no litoral do nordeste devido à produção açucareira. O primeiro surto de urbanização verificou-se no século XVIII, com o ciclo da mineração e fez com que outros núcleos urbanos surgissem desta vez no interior do país. É, todavia no final do século XIX, que se conhece a aceleração do fenômeno sendo que a população sobe de 9,9 milhões para 14,3 milhões, crescendo mais de 40% em apenas 15 anos despertando definitivamente o processo de urbanização em todo o país.

A quase totalidade das cidades brasileiras surgiu naturalmente de pequenos núcleos ou povoados. Notadamente no final do século XIX e início do XX as cidades brasileiras passaram a conhecer algumas reformas urbanas que as modernizaram tornando um estímulo para o crescimento urbano. Maricato (2001), afirma que, as obras de saneamento básico, que estavam sendo realizadas para combater endemias, ao mesmo tempo embelezavam paisagisticamente as cidades, e implantavam-se bases legais para o iniciante mercado imobiliário.

A urbanização constitui como um fenômeno da segunda metade do século XX podendo ser considerada recente. As características deste fenômeno estão expressas na paisagem urbana das cidades e metrópoles brasileiras e podem ser decorrentes de alguns fatores como: o êxodo rural; a industrialização tardia e a modernização das atividades agrícolas, aliadas à concentração de pessoas nas grandes cidades; o aumento do poder aquisitivo da população, impulsionados pela expansão do capital financeiro na economia; a inovação tecnológica e o aumento da produtividade das indústrias de bens de consumo, para suprimento das necessidades da vida urbana. Segundo Santos (2009) pode-se inferir que esses foram alguns fatores que contribuíram para a urbanização brasileira.

Pode-se dizer que só a partir de 1930, o Estado passa a investir de fato nas cidades, dotando-as de uma melhor infra-estrutura urbana e de melhores condições físicas para o desenvolvimento industrial, visando atender as demandas locais, segundo Maricato (2001), essa realidade marca o processo de urbanização brasileira até os dias atuais.

Maricato (2001) ainda afirma que o expansionismo populacional, foi observado ao longo das décadas. Em 1940 a população urbana era apenas 31% do total, já em 2000, sessenta anos depois, a população residente na cidade passou para os 81% ou 138 milhões de habitantes aproximadamente. A consequência deste fato é que as cidades precisaram se adequar para acomodar uma pujante população e oferecer condições dignas e mínimas que garantissem a sobrevivência destes habitantes na cidade.

De acordo com o último Censo demográfico publicado pelo IBGE no ano de 2010 corrobora que, de fato, este expansionismo ocorreu. A população brasileira girava em torno dos 190 milhões habitantes dos quais aproximadamente 84% encontrava-se na área urbana e o restante, aproximadamente 16% na área rural. A evolução populacional ao longo dos anos no Brasil pode ser demonstrada na Figura 1:



Figura 1: Gráfico com taxa de urbanização (Foto: IBGE). Disponível em: <<http://educacao.globo.com/geografia/assunto/urbanizacao/urbanizacao-brasileira.html>>. Acesso em 10 de fevereiro de 2015.

Esta mesma evolução populacional ocorrida ao longo dos anos será analisada no tópico seguinte enfatizando o município de Pirpirituba-PB.

2.2 O Processo de Urbanização no Município de Pirpirituba

O município de Pirpirituba surgiu na história por volta do ano de 1860 mediante a iniciativa de fazendeiros da região que estabeleceram os primeiros núcleos populacionais e se desenvolveram rapidamente, graças ao cultivo e ao comércio do algodão, segundo Barbosa (2013). Em meados de maio de 1892, Pirpirituba se transformou em distrito do município vizinho Guarabira, que nesta época já era configurada como cidade desde 1877.

No início do século XX a infra-estrutura do município de Pirpirituba começa avançar seus primeiros sinais, pois até então era um pequeno povoado sem vias de transporte. A primeira estrada a chegar ao povoado foi a ferroviária em 1910, anos mais tarde em 1922, fora aberta a primeira estrada de rodagem ligando a cidade ao vizinho município de Guarabira e consequentemente as construções das pontes sobre o Riacho do Padre e o Rio Bananeiras, nesta época as pessoas que visitam Pirpirituba pela primeira vez estranhavam porque a mesma não passava de um simples povoado, uma vez que encontrava-se desenvolvida e já possuía um Cartório Cível, um hotel e um cemitério público acrescenta Barbosa (2013). Alguns anos depois em 1947, o Governo do Estado da Paraíba passou a se interessar em educar os moradores da cidade, construindo o primeiro grupo escolar no município.

Em divisões territoriais datadas de 31 de dezembro de 1936 e de 1937, o município de Pirpirituba era distrito de Guarabira juntamente com outros 5 povoados da região. No entanto em 04 de dezembro de 1953, através da lei estadual nº 972 o distrito de Pirpirituba foi desmembrado da cidade de Guarabira e elevado à categoria de município, coincidindo com o período em que o país atravessava época de franco desenvolvimento econômico, industrial e populacional e um acelerado processo de urbanização, assim como ocorreu com outros países da América Latina segundo Santos (2009).

A cidade de Pirpirituba está situada na microrregião do agreste paraibano pertence a 2ª região administrativa do Estado Paraibano, cuja sede é Guarabira, que fica a 9 Km da cidade. A mesma possui uma área de aproximadamente 80 Km², e distante 110km da capital João Pessoa. Dentro de sua divisão política, o município possui, segundo o Censo de 2010 (IBGE), uma população de 10.326 habitantes, distribuídos 2.432 na zona rural e 7.894 na zona urbana, verificando-se, assim, uma predominância de habitantes na Zona Urbana.

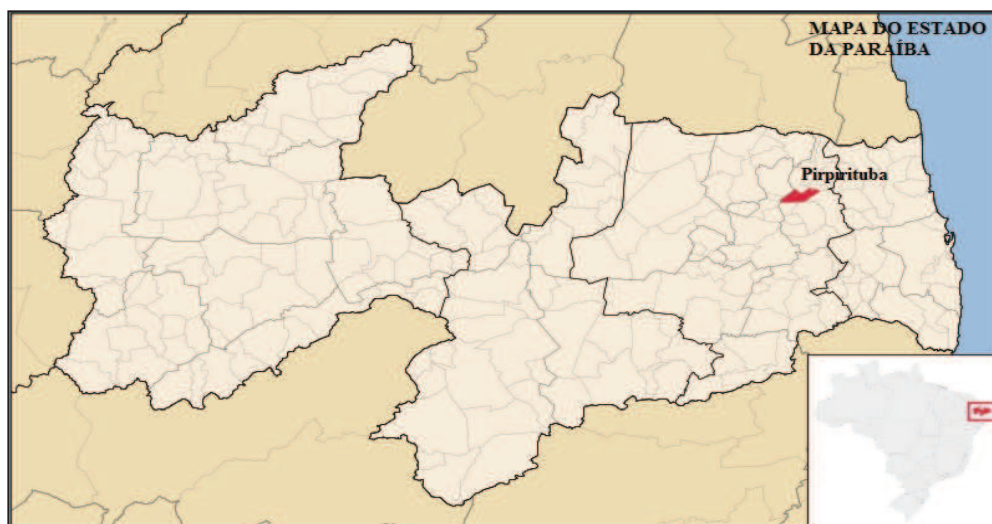


Figura 2: Localização do município de Pirpirituba. Fonte: Wikimedia.

Conforme dados coletados na Prefeitura Municipal e nos dados oficiais obtidos a partir do IBGE, a população de Pirpirituba pouco evoluiu, ocorrendo até decréscimo da população conforme demonstra a tabela a seguir. As áreas que obtiveram desenvolvimento no município concentram-se no setor de serviços e pequenos comércios, uma vez que a cidade é rota de passagem para outros municípios da região que encontram-se em expansão.

Ano	Pirpirituba	Paraíba	Brasil
1991	10.596	3.201.114	146.825.475
1996	10.819	3.290.081	156.032.944
2000	10.198	3.443.825	169.799.170
2007	10.232	3.641.395	183.987.291
2010	10.326	3.766.528	190.755.799

Figura 3: Tabela Evolução Populacional. Fonte: IBGE: Censo Demográfico 1991, Contagem Populacional 1996, Censo Demográfico 2000, Contagem Populacional 2007 e Censo Demográfico 2010.

3 OS MARCOS REGULATÓRIOS

3.1 A Lei de Uso e Ocupação do Solo pelo Brasil

A legislação de uso e ocupação do solo é de fundamental importância para a vida urbana, pois através dela é possível normatizar as construções e definir o que pode ser feito em cada área particular, interferindo na forma da cidade e também na sua economia. Segundo a Constituição Federal de 1988 em seu Art. 30, entre outros, diz que, compete aos municípios: *promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano*, ou seja, é competência do poder público municipal a execução da política urbana, com o intuito de ordenar o pleno desenvolvimento das funções da cidade e de garantir o bem estar dos habitantes igualmente citado nos artigos Nº 182 e Nº 183, da Constituição Federal de 1988 no capítulo que dispõe sobre a Política Urbana.

De um modo geral as leis de ordenamento do solo, ou outras que o município dispuser, é um conjunto de leis de difícil compreensão e entendimento por parte da população em geral, seja por seu excesso de detalhes e termos técnicos, seja pela sua dificuldade de aplicação e fiscalização, fazendo com que muitas edificações fiquem em situação irregular na cidade.

Outro instrumento técnico-jurídico central que define as diretrizes urbanísticas da gestão do espaço urbano é o Plano Diretor. Segundo Brasil (1988) em seu § 1º artigo Nº 182: *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*. Porém este documento, para grande parte das cidades, é elaborado apenas para cumprir a obrigatoriedade da legislação, pois se trata de um material distante da realidade do dia a dia do município.

3.2 O Estatuto das Cidades

O Estatuto das Cidades foi criado baseado nos Arts. Nº 182 e 183 da Constituição Federal, no capítulo que trata da execução da política urbana, para estabelecer as diretrizes gerais da política urbana objetivando principalmente o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e a garantia ao direito a cidades sustentáveis.

Segundo o Parágrafo único, do Art. Nº 1 da Lei 10.257 de 10 de julho de 2001, que instituiu o Estatuto das Cidades, estabelece as *normas de ordem pública e interesse social que*

regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Por imposição expressa dessa nova lei serão utilizados outros dos instrumentos de política urbana, nos Municípios, dentre os quais, para fins desta pesquisa se destaca o constante, no Art. Nº 4, inciso III, alínea b: *disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo* que tem como intuito determinar os limites e regularização do solo urbano na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental.

3.2.1 Plano Diretor

O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, segundo a Constituição Federal de 1988. É regulamentado pela Lei Federal n.º10.257/01, ou o Estatuto das Cidades, pela Lei Federal n.º4.771/65, ou Código Florestal ou pela Lei Federal n.º6.766/79, a Lei de Parcelamento do Solo Urbano.

O plano diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, porém segundo o Art Nº 41 da Lei Federal n.º10.257/01, é obrigatório apenas para as cidades:

I – com mais de vinte mil habitantes;

II – integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;

III – onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no § 4º do art. 182 da Constituição Federal;

IV – integrantes de áreas de especial interesse turístico;

V – inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional;

VI - incluídas no cadastro nacional de Municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos.

Desta forma o município de Pirpirituba, não está obrigado a dispor de um Plano Diretor, muito embora devido a importância de tal documento e diante dos inúmeros avanços

urbanísticos que vem ocorrendo na cidade, tal fato devia ser repensado pela administração pública.

3.3 Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Pirpirituba

A cidade de Pirpirituba por não se incluir na obrigatoriedade de dispor de um plano diretor e observando a necessidade de possuir normas técnicas edificações, através da sua Câmara Municipal e do Prefeito Constitucional elaboraram e promulgaram a Lei Municipal nº 79 em 03 de dezembro de 2013 que dispõe sobre loteamentos urbanos, loteamentos fechados, condomínios fechados, terrenos urbanos e código de obras buscando orientar e ordenar os espaços urbanos municipais.

A referida Lei em seu artigo N° 1 diz que:

O presente regulamento se destina a disciplinar os projetos de arruamento, loteamentos, desmembramentos, loteamentos fechados, incorporações de terrenos e toda e qualquer construção, reforma, ampliação, demolição e movimento de terra efetuados a qualquer título no território do Município de Pirpirituba cuja execução depende sempre de prévia licença e fiscalização da Prefeitura, obedecida as normas aqui consignadas e demais disposições de lei aplicável a matéria.

A Lei de Uso e Ocupação do Solo é um instrumento de extrema importância, pois encontram-se definidas as normas gerais para o desenvolvimento da cidade, os princípios e orientações para a utilização e ocupação do espaço urbano, tendo como objetivo principal garantir o desenvolvimento da cidade de forma equilibrada e sustentável.

O município de Pirpirituba diante da importância dos investimentos surgidos na cidade, quase todos ao mesmo tempo, procurou uma legislação municipal específica para regulamentar os loteamentos que estavam sendo implantados naquele período. Este fato gerou uma importante mudança, com a criação da lei municipal nº 79 em 03 de dezembro de 2013, pois através dela o município compreendeu a necessidade de moralizar e ordenar a ocupação dos espaços urbanos.

3.3.1 A rotina administrativa com o surgimento da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Pirpirituba

A rotina administrativa da Prefeitura foi alterada com a chegada dos empreendimentos. O primeiro setor que trata da recepção destes documentos, é a chefia de gabinete, compete a ela a protocolização dos mesmos e o encaminhamento à Secretaria de Desenvolvimento Econômico, que através do setor de engenharia, procede à análise dos documentos apensados para verificação de acordo com os documentos constantes nos incisos de I a V do Art. Nº 5 e os incisos de I a X do Art. Nº 7 da Lei municipal nº 79 em 03 de dezembro:

- I - Projetos de guias, sarjetas e pavimentação, baseados nas normas e especificações da desta Prefeitura Municipal;
- II - Projeto completo da rede de escoamento de águas pluviais, indicando o local de lançamento e a forma de prevenção contra efeitos deletérios;
- III - Projeto completo da rede de distribuição de água potável, incluindo a fonte abastecedora e o volume de alimentação aprovado previamente pela respectiva concessionária desse serviço público;
- IV - Projeto completo da rede de esgotos sanitários, incluindo o local e a forma de lançamento de resíduos ou de tratamento;
- V- Projeto completo da rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública, com indicação da capacidade e da fonte abastecedora, aprovado previamente pela respectiva concessionária desse serviço público;(…)
- (…)
- I- requerimento solicitando a aprovação do projeto arquitetônico, assinado pelo proprietário ou pelo procurador legalmente habilitado;
- II- cópia da Escritura Pública do terreno ou outro documento, a critério do órgão municipal competente;
- III- cópia xerox autenticada do comprovante de quitação das obrigações tributárias, relativamente a terreno ou casa, conforme o caso;
- IV- inscrição municipal do responsável pelo projeto;
- V- Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT - pelo projeto arquitetônico;
- VI- aprovação do Corpo de Bombeiros;
- VII- aprovação do órgão estadual, quando necessário, e do municipal a que compete zelar pela saúde pública e pelo meio ambiente, quando necessário;
- VIII- projeto arquitetônico da construção, em 04 (quatro) vias e em meio digital;
- IX- planta de situação e localização do terreno, no formato A4, em 04 (quatro) vias e em meio digital;
- X - Memorial Descritivo (...)

Estes requisitos evidenciam que a Prefeitura exige documentos para resguardar e manter o ordenamento do solo urbano. Após a promulgação da lei e o aumento das exigências para implantação de novos empreendimentos a rotina administrativa sofreu alterações. Os setores da prefeitura como a chefia de gabinete, precisou elaborar novos métodos para

protocolização de documentos e o encaminhamento aos setores competentes. No que diz respeito à análise dos projetos, o material é encaminhado à Secretaria de Desenvolvimento Econômico, que após análise e emissão da Certidão de uso e ocupação do solo encaminha ao setor de finanças para emissão das guias de pagamento dos impostos devidos. Este setor recebeu com dificuldades os novos investimentos, uma vez que os valores cobrados encontravam-se defasados e havia alguns anos que nenhuma lei era aprovada para atualização monetária dos tributos municipais.

Após emissão da certidão e pagamento dos impostos, o processo continua o seu curso com a análise pela equipe técnica da Secretaria de Desenvolvimento e caso, contenha algum documento faltante a empresa é notificada e solicitada a juntada do mesmo e emissão do Alvará de Construção. Caso haja alguma pendência documental, o mesmo será emitido com condicionantes e com prazo para atendimento de tais pendências. De posse do alvará a empresa pode iniciar seus trabalhos de forma regular.

Com o início da execução das obras outro setor da prefeitura passa a integrar este processo, o setor de fiscalização. Para averiguar se os serviços estão ao contento, se os projetos vêm sendo seguidos e se os limites vêm sendo respeitados.

4 O MERCADO IMOBILIÁRIO NO BRASIL

4.1 O Boom imobiliário

A estabilização econômica surgida em 1994 através do Plano Real apresentou um novo cenário econômico, desta vez mais favorável, no que diz respeito a produção habitacional, pois acarretou uma redução de custos dos insumos e serviços da construção, decorrente do controle da inflação bem como a redução dos preços dos terrenos, aliado ao redirecionamento dos investimentos ativos financeiros mais rentáveis no país à época. Complementando estes elementos favoráveis, o crescimento da capacidade de consumo de parte dos brasileiros aliado a queda da inflação permitiu a uma parcela da população de rendas média e média-baixa ampliarem sua participação nestes mercados de bens (Castro e Shimbo, 2011).

Porém a alta taxa de juros impediu o crescimento das empresas devido à dificuldade de concessão de crédito. Sendo assim, com a capacidade de investimento reduzidas as construtoras e incorporadoras concentraram seus lançamentos habitacionais voltados para a população de renda mais alta, acreditando na maior capacidade de quitação das suas dívidas em prazo mais curto, fazendo com que os recursos fossem mais rapidamente liberados para serem reinvestidos na produção aponta Botelho (2007). Segundo Royer (2009) o entrelaçamento entre o setor imobiliário e o mercado financeiro surgiu como solução para o financiamento imobiliário do país.

Diante disto o mercado imobiliário brasileiro passou por inúmeras estruturas para institucionalizar várias maneiras de financiamento e acesso aos imóveis para a população, segundo o estudo apresentado por Palermo (2006). Este mercado cresceu e se tornou aquecido nos últimos anos, entre os anos de 2006 e 2008, justificados por algumas variáveis existentes no sistema imobiliário. Um dos fatos é que as famílias de baixa renda são as que mais se comprometem com aluguéis fazendo com que busquem alternativas para se desvencilharem do aluguel na moradia, embora muitos deles recorram as formas primitivas de moradia, nas favelas, cortiços, ocupações ilegais de terreno ou domicílios improvisados. Outros buscam adquirir seu imóvel próprio para sair do aluguel, acarretando o aquecimento do setor imobiliário no país na última década.

O ano de 2007 foi decisivo, pois quando a economia brasileira atingiu a estabilidade, houve uma queda do índice de desemprego e o conseqüente aumento das linhas de crédito com juros menores. O mercado imobiliário aproveitou-se deste impulso saindo do período de

estagnação, e vivendo desde este ano a todo vapor, um “boom” imobiliário, após longos anos de demanda reprimida. Este boom imobiliário fora ocasionado pela junção de vários itens como a diminuição dos juros bancários, o déficit habitacional, o aumento das linhas de crédito, a criação do Programa Minha Casa Minha Vida de incentivo a aquisição de imóveis pela classe considerada de baixa renda, uma maior oferta de produtos no mercado, bem como a expansão de novos mercados entre outros fatores.

Seguindo a tendência nacional de expansão do mercado imobiliário o Estado da Paraíba também expandiu seus mercados e não se restringiu apenas a capital João Pessoa, ou às cidades maiores a exemplo Campina Grande, Patos ou Cajazeiras. A ampliação também pode ser vista na região do Brejo paraibano notadamente na cidade de Bananeiras que desde o ano de 2010 com o surgimento de vários condomínios fechados vem se tornando destino turístico de moradores de outras cidades, sobretudo de João Pessoa e Natal/RN devido ao seu clima frio e pessoal acolhedor e hospitaleiro.

Geograficamente o município de Píripituba é rota de passagem obrigatória para acesso a Bananeiras. A pequena distância entre eles de aproximadamente 20 km favorece ao desenvolvimento de toda a região.

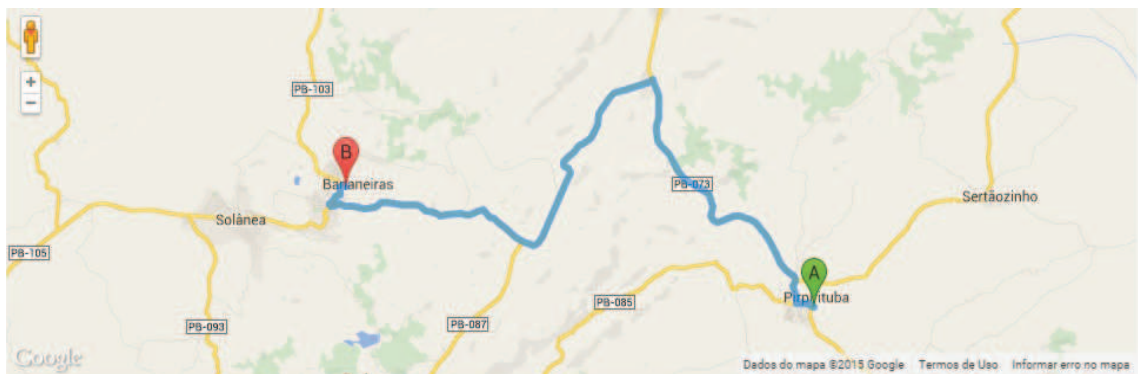


Figura 4: Mapa da distância entre os municípios de Píripituba e Bananeiras. (Fonte: Google Maps, 2015)

Influenciados pelo crescimento da região, pelo surgimento de novos investimentos na cidade como a cachaçaria e a fábrica de argamassa e ainda impulsionados pelo déficit habitacional que permeia nosso país empresários resolveram investir em loteamentos e condomínios fechados no município de Píripituba conforme demonstrado abaixo:



Figuras 5 e 6: Fotos da implantação de um loteamento. (Fotos: Isabela Bezerra da Costa Paiva, 2014).

4.1.1 Déficit Habitacional

O déficit habitacional é um problema social que atinge o Brasil desde os tempos do Império, quando surgiram as primeiras favelas aos pés dos morros do Rio de Janeiro, e se tornou um problema estrutural grave, que tem minado os esforços governamentais na promoção do desenvolvimento socioeconômico do país, D'Amico (2011). O conceito de déficit habitacional está diretamente relacionado aos padrões adequados de habitabilidade, de forma que moradias enquadradas em padrões inferiores são consideradas inadequadas e incluídas na contagem de déficit habitacional. Segundo Negrão e Garcia (2001), o indicador de déficit habitacional visa captar a diferença entre o número de famílias e o número de domicílios adequados num determinado espaço de tempo.

Outra definição apontada por Prado e Pelin (1993) apud Vasconcellos e Cândido Jr. (1996:8) é de que as moradias adequadas são aquelas construções nas quais reside uma única família (não havendo, neste caso, coabitação), que sejam servidas por redes de abastecimento de água e de rede de esgotamento sanitário e que não sejam improvisadas ou precárias. Por outro lado, uma habitação que não se enquadre nestes padrões será contabilizada nos cálculos de déficit habitacional, que Prado e Pelin (1993) apud Vasconcellos e Cândido Jr. (1996) a classificam em:

- i) *Déficit por moradia conjunta,*
- ii) *Déficit por moradia precária,*
- iii) *Déficit por moradia deficiente.*

Ainda segundo Vasconcellos e Cândido Jr. (1996), “o dimensionamento do déficit habitacional resulta em construção de novas unidades habitacionais para a resolução de problemas sociais acumulados até um ponto do tempo e que são diretamente relacionados aos aspectos físicos fundamentais da habitação e à dimensão do estoque de moradias diante do número de famílias existentes”. A região nordeste concentra o maior índice de déficit habitacional do país.

Pesquisas realizadas pelo Ipea indicam que o déficit habitacional brasileiro esteve em queda no período entre 2007 e 2011. Este déficit, que representava 10% do total de habitações do país no início da série, em 2007, passou para 8,8% em 2011, segundo dados consolidados a partir da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD/IBGE). Transformando esta informação para números absolutos, o índice reduziu de 5,6 milhões de residências para 5,4 milhões, conforme demonstrado no gráfico abaixo



Figura 7: Gráfico demonstrando o déficit habitacional brasileiro. Fonte: IBGE/PNAD

Aliando o *boom* imobiliário ao déficit habitacional existente no país, sobretudo na região nordeste, às novas oportunidades, facilidades bancárias e incentivos por parte do governo, os empresários da construção civil investem no setor disponibilizando no mercado novos loteamentos a fim de suprimir a demanda de toda a sociedade, especialmente a de baixa renda.

4.1.2 O Programa Minha Casa Minha Vida

O desenvolvimento econômico do país está diretamente ligado à solução dos seus principais problemas sociais, dentre os quais se destaca o déficit habitacional. Ao longo da

história no Brasil, diversas políticas públicas voltadas para a habitação surgiram com o objetivo de minimizar o tamanho do problema, algumas obtiveram sucesso, outras não. Segundo Sen (2007) o acesso à moradia é visto como condição para a promoção das liberdades dos indivíduos e, conseqüentemente, para o desenvolvimento do país.

Tomando por base este conceito e buscando atender às necessidades habitacionais do país foi criado em 2009 pelo então presidente Luís Inácio Lula da Silva o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), através da Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009, cujo objetivo principal é facilitar a aquisição da casa própria pelas famílias com renda mensal entre zero e dez salários mínimos.

O Minha Casa Minha Vida é um programa voltado para famílias de três faixas de renda – até R\$ 1,6 mil (Faixa 1), entre R\$ 1,6 mil e R\$ 3,1 mil (Faixa 2) e de R\$ 3,1 mil a R\$ 5 mil mensais. No caso da faixa 1, a prestação da casa não deve ultrapassar 5% da renda do beneficiário, com valor mínimo de R\$ 25, pelo período de 10 anos. O subsídio na concessão deste imóvel é bancado com recursos do Orçamento Geral da União (OGU), segundo informações disponíveis em www.brasil.gov.br.

A do Programa ocorreu entre os anos de 2009 a 2012 e beneficiou famílias com renda de até três salários mínimos através da meta de construção de um milhão de unidades habitacionais.

Devido ao alcance das metas previstas na primeira fase do Programa ainda no ano de 2010, o Governo Federal resolveu dar continuidade à política habitacional e entrou na segunda fase do programa, o Minha Casa, Minha Vida 2 no período entre 2011 a 2014, projetando outras dois milhões de unidades das quais 60% voltadas para famílias de baixa renda.

A grande importância do programa foi trazer para o mercado imobiliário as inúmeras famílias de baixa renda devido a concessão dos subsídios para a aquisição do imóvel próprio. Aproveitando esta oportunidade do governo em priorizar o desenvolvimento econômico através da cadeia produtiva da construção civil e de todos os setores que a compõe e da melhora significativa no rendimento das famílias, os investimentos em loteamentos e condomínios ocorrem por consequência do crescimento demográfico e pelo déficit habitacional acumulado ao longo da história.

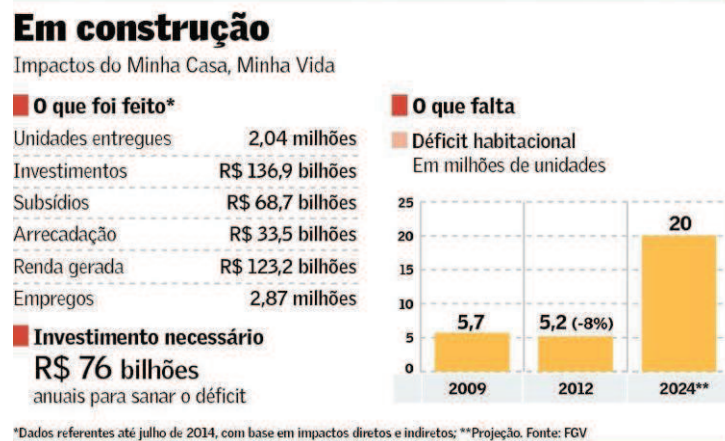


Figura 8: Gráfico demonstrando os impactos do Programa Minha Casa Minha Vida em números absolutos. Fonte: FGV. Disponível em: <https://fernandonogueiracosta.wordpress.com/2014/10/20/zerardeficithabitacionalcasonaoocorraretrocesso politico/#more35305>

5 LOTEAMENTOS URBANOS

O intenso desenvolvimento das cidades a partir da segunda metade do século XX trouxe alguns impactos no formato de organização espacial das cidades. Um destes impactos é que as cidades tendem a expandir seus limites surgindo novos bairros, porém o problema destes novos bairros, é que em sua maioria, são loteamentos clandestinos, sem um mínimo de planejamento e infraestrutura adequada.

Segundo definição de Brasil (1979) *considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes*. A urbanização das áreas mediante a forma de loteamentos regulares suscita inúmeros benefícios para a sociedade local, pois apresentam infraestrutura básica como: vias de circulação, escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e área destinada à locação de equipamentos urbanos como praças, escolas, postos de saúde, entre outros. No Brasil os loteamentos estão regulamentados pela Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano.

A urbanização de áreas em forma de loteamentos regulares gera inúmeros benefícios a toda a sociedade, através do surgimento de empregos diretos e indiretos com as construções que advêm após a implantação dos referidos loteamentos, aumento significativo no volume de vendas no comércio local em virtude do aumento populacional, melhorias da qualidade de vida das pessoas com água potável, energia elétrica, redes de esgoto, asfalto, praças públicas, etc, conforme demonstrado na figura um exemplo de loteamento implantado no município de João Pessoa/PB.



Fig.9: Inserção do Conjunto Habitacional Gervásio Maia (CHGM), situado na periferia sudoeste de João Pessoa-PB no contexto urbano existente. Disponível:

<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/10.112/23>. Acesso em: 26 de fevereiro de 2015.

O surgimento dos loteamentos de forma desordenada ou não podem trazer inúmeros impactos ambientais urbanos, pois há um desacerto entre a natureza e o espaço urbano evidenciando a necessidade da existência de áreas verdes para que possam ser minimizados esses impactos e evitar modificações nas condições socioambientais dos aglomerados urbanos e garantir às futuras gerações uma qualidade de vida condizente.

Os impactos ambientais resultantes de um loteamento podem ser variados e os mais comuns podem ser: o desmatamento; movimentos de terra, com possíveis assoreamentos de rios, córregos e lagoas; modificação no ecossistema. Sobre este fato Mota (2003) infere que:

A ocupação de um ambiente natural, no processo de urbanização, geralmente ocorre com a remoção da cobertura vegetal. O desmatamento, quando feito de forma inadequada, resulta em vários impactos ambientais, tais como: modificações climáticas; danos à flora e a fauna; descobrimento do solo, causando o incremento da erosão; remoção da camada fértil do solo, empobrecendo-o; assoreamento dos recursos hídricos; aumento do escoamento superficial da água e redução da infiltração; inundações.

A partir do momento em que há mudanças seja por meio dos impactos ambientais, da perda de cobertura vegetal, da construção de vias de acesso, da implantação de asfalto ou calçamento que estes loteamentos proporcionam são exigidos alguns requisitos urbanísticos necessários para a adequação do terreno a ser loteado observados na elaboração de projetos para o parcelamento do solo, tendo em vista a legislação vigente a fim de evitar prejuízos aos moradores destas áreas.

No município de Pirpirituba, a partir do ano de 2013, quatro novos loteamentos surgiram na cidade impulsionados pelo *boom* imobiliário, pelo déficit habitacional e pelo Programa Minha Casa Minha Vida. Um desses loteamentos se localiza às margens do Rio Bananeiras o que pode causar o aterramento das margens do rio acontecendo o que segundo

Mota (2003) ocorre nas grandes cidades com a utilização do solo geralmente sendo feita sem respeitar a drenagem natural das águas.

Para que não ocorram prejuízos ambientais que afetem toda a população, a Prefeitura Municipal de Pirpirituba determinou alguns itens necessários para a implantação destes loteamentos notadamente no que diz respeito às áreas comuns devem obrigatoriamente integrar o parcelamento do solo urbano, pois estas áreas são responsáveis por assegurar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, levando em consideração o lazer, a infraestrutura necessária e a integração do homem com o meio ambiente e são constituídas por:

1) *área institucional* - destinada à edificação de equipamentos comunitários como praças, ginásios de esporte, salão comunitário, entre outros conforme o art.4º §2º da Lei 6.766/79: § 2º - ‘Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares’.

2) *área de arruamento* – destinada à abertura de vias de circulação na gleba, feita pelo proprietário, com prévia aprovação da Prefeitura e transferência gratuita das áreas das ruas ao Município, como pode ser realizado por este para interligação do seu sistema viário caso em que deverá indenizar as faixas necessárias às vias públicas.

3) *área verde* – destinada aos espaços de domínio público que desempenhem função ecológica, paisagística e recreativa, propiciando a melhoria da qualidade ambiental, funcional e estética da cidade, sendo dotados de vegetação e espaços livres de impermeabilização, admitindo-se intervenções mínimas como caminhos, trilhas, brinquedos infantis e outros meios de passeios e divertimentos leves.

A necessidade de inserir loteamentos regulares perpassa pela responsabilidade da edilidade municipal em evitar as consequências geradas por loteamentos clandestinos e irregulares, segundo o Manual de Loteamentos emitido pelo Ministério Público do Espírito Santo como:

- 1) *Problemas de saúde pela ausência de saneamento básico, coleta regular de lixo e fornecimento de água tratada;*
- 2) *Degradação ambiental pela ausência de uma política de controle das áreas de preservação permanente e uso adequado dos bens naturais;*
- 3) *Aumento da criminalidade em face da existência precária da iluminação pública e ausência de segurança pública;*
- 4) *Problemas com a titularidade dos lotes;*

- 5) *Dificuldade de acesso aos direitos fundamentais sociais como saúde, educação e moradia, uma vez que, nestes locais não há o respeito e preservação dos espaços públicos para construção de escolas, postos de saúde, templos religiosos e praças;*
- 6) *Violação ao princípio da dignidade da pessoa humana e do pleno exercício da cidadania.*

A responsabilidade em autorizar os novos loteamentos que surgem na cidade compete à edilidade municipal, que pode aplicar sanções previstas na Lei nº 6.766/79 para quaisquer que pretendem iniciar ou vender um loteamento sem a prévia autorização da administração pública constituindo crime segundo o artigo 50 da referida Lei: *Constitui crime contra a administração pública dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios; Dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento o desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença.*

Os loteamentos aprovados no município de Pirpirituba, já iniciaram a execução da infraestrutura básica conforme demonstrado nas figuras abaixo:



Fig.10 e 11: Fotos demonstrando a execução das obras de infraestrutura básica: limpeza do terreno, abertura de vias de circulação e implantação de meio-fio do loteamento. (Fotos: Isabela Bezerra da Costa Paiva, 2015).



Fig.12 e 13: Fotos demonstrando a execução das obras de infraestrutura básica: abertura das vias de circulação, implantação de meio-fio, soluções para a drenagem pluvial com a implantação dos poços de visita e implantação dos postes e transformadores para a distribuição da energia elétrica do loteamento. (Fotos: Isabela Bezerra da Costa Paiva, 2015).



Fig.14 e 15: Fotos demonstrando a execução das obras de infraestrutura básica: abertura e pavimentação das vias de circulação e implantação de meio-fio do loteamento. (Fotos: Isabela Bezerra da Costa Paiva, 2015).





Fig.16 a 18: Fotos demonstrando a execução das obras de infraestrutura básica: limpeza do terreno, abertura e pavimentação das vias de circulação e implantação de meio-fio do loteamento. (Fotos: Isabela Bezerra da Costa Paiva, 2015).

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Inicialmente é importante ressaltar que a Lei de Uso e Ocupação do solo do município de Pirpirituba surgiu mediante a implantação de loteamentos na cidade, deixando claro que uma ação externa, tomada pela iniciativa privada, fez com a administração pública buscasse meios de atender a esta necessidade.

A criação da lei buscou atender as necessidades iminentes do processo de urbanização do município de Pirpirituba mediante a implantação destes novos investimentos que surgiram quase que ao mesmo tempo surpreendendo a administração municipal. Para evitar que estes empreendimentos se instalassem na cidade de forma desordenada e sem o mínimo de planejamento, a prefeitura, devido à ausência de qualquer outro instrumento regulatório, convocou o corpo técnico e elaborou a Lei Municipal nº 79 em 03 de dezembro de 2013, que após aprovação na Câmara Municipal e sanção do Prefeito, passou a vigorar e regular principalmente os novos investimentos.

Um dos objetivos desta pesquisa era compreender a importância da lei municipal de uso e ocupação do solo. Neste aspecto foi realizado um levantamento de todos os processos que envolvem tal lei. Para tal compreensão um levantamento bibliográfico acerca do processo de urbanização no Brasil e no município de Pirpirituba, perpassando pelo entendimento do mercado imobiliário, através do *boom* imobiliário, déficit habitacional, o Programa habitacional Minha Casa Minha Vida e dos loteamentos urbanos. Por fim a lei de uso e ocupação do solo no país, o Estatuto das Cidades e o Plano Diretor. Toda esta coleta de informações tinha como intuito subsidiar a compreensão da importância de uma lei de uso e ocupação para um município do porte de Pirpirituba.

O ponto mais relevante a ser destacado nesta pesquisa foram as principais mudanças ocorridas após a promulgação da lei especialmente na rotina administrativa da prefeitura. Os setores de protocolo, finanças, secretaria de obras e desenvolvimento econômico e fiscalização sofreram inúmeras alterações para se adequar a estes processos, até então inéditos na administração municipal.

A criação da Lei municipal, no ano de 2013, dotou a cidade de um instrumento mínimo de regulação atendendo às necessidades no tocante a implantação dos novos loteamentos na cidade. Porém durante a execução desta pesquisa, surgiu uma consulta na Prefeitura a respeito da implantação de outro tipo de empreendimento, um posto de combustíveis. Percebe-se a fragilidade e a obtusidade da lei em relação a este tipo de comércio. Na consulta realizada junto à Secretaria de Desenvolvimento Econômico, para a

implantação do mesmo, faltaram subsídios na lei que pudessem negar a emissão de um alvará tendo a prefeitura que se acostar na lei federal e de municípios vizinhos, pois o projeto não atendia a normas mínimas de segurança e poderiam colocar em risco a população.

Diante do fato percebe-se que a lei possui lacunas a serem preenchidas por outro instrumento regulatório, ou um complemento à mesma, para que não ocorra omissão por parte do poder público e futuramente possa gerar prejuízos à população piripiritubense.

Ao longo do desenvolvimento desta pesquisa, algumas ideias surgiram sobre o assunto e que podem ser aprofundadas ou melhor exploradas futuramente por esta pesquisadora ou por outros pesquisadores interessados no tema.

A primeira possibilidade é aprofundar uma pesquisa de campo com os imóveis já existentes na cidade e saber se eles se adequam a Lei recentemente criada, embora a lei não possua efeito retrógrado, mas a título de pesquisa seria uma vertente a explorar.

Outro ponto é que tipo de outro instrumento regulatório poderia ser implantado no município, tendo em vista as futuras perspectivas do mercado imobiliário na região.

Por fim outra possibilidade seria verificar a implantação de um plano diretor para o município, embora não seja obrigatório por lei, a implantação de um instrumento regulatório mais completo poderia tornar o município mais apto a novos investimentos ou dotado de um planejamento mais completo de seu solo urbano.

REFERÊNCIAS

- BARBOSA, Lídio Gomes. *Um esboço histórico de Pirpirituba*. Pirpirituba (PB): Projeto Reviver S/C: 2013. 126p.
- BOTELHO, A. *O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário*. São Paulo: Annablume, 2007
- BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil de 1988*. – Brasília: Senado Federal - Subsecretaria de Edições Técnicas, 2004. 436p.
- BRASIL. *Lei 10.257 /2001 – Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm>. Acesso em 12 de fevereiro de 2015.
- BRASIL. *Lei 6.766 /1979 – Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16766.htm>. Acesso em 12 de fevereiro de 2015.
- CASTRO, C. M. Pozzi; SHIMBO, L. Z. 2011. *O “Padrão Econômico” da Habitação: Construindo uma Trajetória de Mercado*. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 14, 2011, Rio de Janeiro – RJ. Anais... Rio de Janeiro: ANPUR. (CD-ROM).
- D’AMICO, Fabiano. *O Programa Minha Casa, Minha Vida e a Caixa Econômica Federal*. In: COSTA, Juliana Camargos et al. *O desenvolvimento econômico brasileiro e a Caixa: trabalhos premiados*. Rio de Janeiro: Centro Internacional Celso Furtado de Políticas para o Desenvolvimento: Caixa Econômica Federal, 2011. p. 33-54.
- IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Apresenta informações sobre dados estatísticos nacionais. Disponível em <<http://www.cidades.ibge.gov.br/xtras/perfil.php?lang=&codmun=251180&search=paraiba|pirpirituba>>. Acesso em 20 de janeiro de 2015.
- FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Centro de Estatística e Informação Déficit habitacional no Brasil 2011-2012: resultados preliminares / Fundação João Pinheiro. Centro de Estatística e Informação – Belo Horizonte, 2014. (Nota técnica, 1) 19 p.: il.
- FURTADO, Bernardo Alves; NETO, Vicente Correia Lima; KRAUSE, Cleandro. *Nota Técnica Estimativas do déficit habitacional brasileiro (2007-2011) por municípios (2010)*.
- MAPA DO ESTADO DA PARAÍBA. Disponível em <http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Paraiba_MesoMicroMunicip.svg>. Acesso em 20 de janeiro de 2015.
- MARICATO. Erminia. *Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana*. Petrópolis, Vozes, 2001.

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESPÍRITO SANTO. Manual de Loteamentos. Disponível em: http://www.urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/MPES_manual_parcelamentodosolo.pdf. Acesso em 12 de fevereiro de 2015.

MOTA, Suetônio. *Urbanização e meio ambiente*. 3. ed. Rio de Janeiro: ABES, 2003. 352 p

NEGRÃO E GARCIA; *Indicadores de Desenvolvimento Habitacional*. Estudos Econômicos da Construção. São Paulo: Sinduscon-SP, vol. 5, nº 1(8), 2001, p. 90-119.

PALERMO, F. K. O.. As parcerias público-privadas como geradoras de crédito imobiliário. *Âmbito Jurídico*, v. Ano IX, p. 33, 2006.

PIRPIRITUBA. Disponível em: <<http://www.ferias.tur.br/informacoes/5033/pirpirituba-pb.html#ixzz3OAF8N5S8>>. Acesso em 05 de janeiro de 2015.

_____. *Plano de Contingência*. Pirpirituba (PB): 2012.

_____. *Lei Municipal nº 79, promulgada em 03 de dezembro de 2013*.

PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. Disponível em: <<http://www.pac.gov.br/minha-casa-minha-vida> > e <http://www.brasil.gov.br/infraestrutura/2014/06/minha-casa-minha-vida-deve-entregar-2-milhoes-de-casas-ate-o-fim-do-ano>. Acesso em: 12 de fevereiro de 2015.

ROYER, Luciana de Oliveira. *Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas* - São Paulo: USP / Faculdade de Arquitetura e Urbanismo - Tese (doutorado), 2009. 194 f

SANTOS, Milton. *A Urbanização Brasileira*. 5ed., 2. Reimpr. – São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo: 2009. 176p.

SEN, Amartya Kumar. *Desenvolvimento como liberdade*. São Paulo: Companhia das Letras, 2007.

SILVA, Regina C. N. da; MACEDO, Celênia de S. *A Urbanização Brasileira*. Campina Grande (PB). Disciplina Geografia Urbana: UEPB, 2009. 20p.

SOLIGO, Valdecir. *Indicadores: Conceito e Complexidade do Mensurar em Estudos de Fenômenos Sociais*. Est. Aval. Educ., São Paulo, v. 23, n. 52, p. 12-25, mai./ago. 2012.

VASCONCELOS E CÂNDIDO JR.; “*O Problema Habitacional no Brasil: Déficit, Financiamento e Perspectivas*”. Texto para Discussão nº 410. Brasília: IPEA, 1996.

ZANELLA, Liane Carly Hermes. *Metodologia de Estudo e de Pesquisa em administração*. – Florianópolis: Departamento de Ciências da Administração / UFSC [Brasília]: CAPES: UAB: 2009. 164p.

ANEXO A – LEI MUNICIPAL 79/2013



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE PIRAPITUBA

ANO XX-EDIÇÃO N.º 12, criado pela Lei Municipal n.º 13/93, de 02.09.1993- Piraí(PB), 03 de Dezembro de 2013.

ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAPITUBA

LEI Nº 79, DE 03 DE DEZEMBRO DE 2013.

DISPÕE SOBRE LOTEAMENTOS URBANOS, LOTEAMENTOS FECHADOS, CONDOMÍNIOS FECHADOS, TERRENOS URBANOS E CÓDIGO DE OBRAS DO MUNICÍPIO DE PIRAPITUBA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal APROVOU e eu, Prefeito do Município de Piraí, SANCIONO e PROMULGO a seguinte Lei:

Art. 1º - O presente regulamento se destina a disciplinar os projetos de arruamento, loteamentos, desmembramentos, loteamentos fechados, incorporações de terrenos e toda e qualquer construção, reforma, ampliação, demolição e movimento de terra efetuados a qualquer título no território do Município de Piraí cuja execução depende sempre de prévia licença e fiscalização da Prefeitura, obedecida as normas aqui consignadas e demais disposições de lei aplicável a matéria.

§ 1º - Compreende-se por arruamento a abertura de qualquer via ou logradouro destinado à circulação ou à utilização pública;

§ 2º - Compreende-se por loteamento urbano, a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, que não se enquadre no disposto no § 3º deste artigo;

§ 3º - Compreende-se por desmembramento, a subdivisão de gleba urbana em lotes para edificação, na qual seja aproveitado o sistema viário oficial da cidade, sem que sejam abertos novas vias ou logradouros públicos, e sem que se prolonguem ou se modifiquem os existentes;

§ 4º - Compreende-se por loteamento fechado o loteamento que na sua implantação for fechado no todo ou em parte do seu perímetro, com muros, com no mínimo 2,20m de altura;

§ 5º 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;

**DIÁRIO OFICIAL****MUNICÍPIO DE PIRAPITUBA**

ANO XX-EDIÇÃO N.º 12, criado pela Lei Municipal n.º 13/93, de 02.09.1993- Piraí(PB), 03 de Dezembro de 2013.

**ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAPITUBA**

§ 6º - Serão consideradas incorporações a junção de dois ou mais lotes para formarem apenas um imóvel, respeitadas as dimensões mínimas previstas em lei;

§ 7º - A infra-estrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação 100% pavimentadas;

§ 8º - O objetivo desta Lei é disciplinar a aprovação do projeto, a construção e a fiscalização da edificação, assim como as condições mínimas que satisfaçam a segurança, o conforto, a higiene e a salubridade das obras em geral.

Art. 2º - Todo loteamento urbano ou para fins urbanos, ficam sujeitos à prévia aprovação da Prefeitura, através de seus órgãos competentes.

§ 1º - Para o exame do loteamento projetado, o interessado deverá apresentar memorial, plantas e demais documentos exigidos pela legislação federal, estadual e municipal pertinentes, atendendo às exigências urbanísticas locais e em conformidade com as Leis de Uso do Solo e da Estrutura Viária do Município.

§ 2º - A Prefeitura Municipal poderá recusar a aprovação de loteamentos, para evitar excessivo número de lotes ociosos, com o conseqüente aumento de custeio dos serviços.

§ 3º - As obras ou edificações que se iniciarem ou se concluírem em desacordo com as normas urbanísticas locais ou com a legislação federal e estadual pertinentes, ficam sujeitas a embargo administrativo e à demolição, sem qualquer indenização por parte da Municipalidade.

§ 4º - A edificação de conjuntos habitacionais, compostos de habitações individuais ou coletivas, com mais de 30 (trinta) unidades, será equiparada a loteamento para fins desta Lei, necessitando de aprovação prévia da Prefeitura, através de seus órgãos competentes.

§ 5º - A responsabilidade pela elaboração dos projetos, cálculos, especificações e execução das obras é dos profissionais legalmente habilitados, para projetar, orientar e executar obras, registrados no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA e/ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, não cabendo à Prefeitura Municipal assumir, em consequência da aprovação, qualquer responsabilidade sobre tais atos.

Art. 3º - As vias e arruamentos ou loteamentos, deverão ser dotados das seguintes infra-estruturas básicas:



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE PIRAPITUBA

ANO XX-EDIÇÃO N.º 12, criado pela Lei Municipal n.º 13/93, de 02.09.1993- Piraí(PB), 03 de Dezembro de 2013.



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAPITUBA

- 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.

Parágrafo Único - As ruas dos loteamentos e as ruas internas de conjuntos habitacionais e loteamentos fechados não poderão ter largura total inferior a 6,00 (seis) metros, nem leito carroçável inferior a 8,00 (oito metros). As avenidas não poderão ter larguras totais inferior a 18,00m, nem leito carroçável inferior a 8,00m (oito metros) e canteiro central não inferior a 1,50m (um, cinquenta metros).

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

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista por esta lei municipal para a zona em que se situem.

- a) A previsão de espaço para equipamentos urbanos, para serviços públicos ou de utilidade pública para loteamentos urbanos, rurais ou loteamentos fechados será de no mínimo 5% (cinco por cento) da área total;

Parágrafo Único: Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

- b) As áreas reservadas para áreas verdes para loteamentos urbanos, rurais ou loteamentos fechados devem contar com um mínimo de 10% (dez por cento) da área total;
- c) As áreas reservadas para o sistema viário ou arruamento nos loteamentos urbanos, rurais ou loteamentos fechados devem contar com um mínimo de 20% (vinte por cento) da área total;

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

**DIÁRIO OFICIAL****MUNICÍPIO DE PIRAPITUBA**

ANO XX-EDIÇÃO N.º 12, criado pela Lei Municipal n.º 13/93, de 02.09.1993- Piraí(PB), 03 de Dezembro de 2013.

**ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAPITUBA**

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

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

Art. 5º - Além dos requisitos exigidos por lei e pelas diretrizes urbanísticas, os interessados, por ocasião dos pedidos de licença para loteamentos, arruamentos ou conjuntos habitacionais, deverão apresentar para aprovação, mais os seguintes elementos:

I - Projetos de guias, sarjetas e pavimentação, baseados nas normas e especificações da desta Prefeitura Municipal;

II - Projeto completo da rede de escoamento de águas pluviais, indicando o local de lançamento e a forma de prevenção contra efeitos deletérios;

III - Projeto completo da rede de distribuição de água potável, incluindo a fonte abastecedora e o volume de alimentação aprovado previamente pela respectiva concessionária desse serviço público;

IV - Projeto completo da rede de esgotos sanitários, incluindo o local e a forma de lançamento de resíduos ou de tratamento;

V - Projeto completo da rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública, com indicação da capacidade e da fonte abastecedora, aprovado previamente pela respectiva concessionária desse serviço público;

Art. 6º - Os projetos deverão ser apresentados ao órgão competente da Prefeitura Municipal contendo os seguintes elementos:

I- planta de situação e localização do terreno no formato padrão A1 e na escala mínima de 1:500 (um para quinhentos), ou 1:1000 (um para mil), constando:

a) a projeção da edificação ou das edificações dentro do lote e outros elementos existentes no seu entorno que melhor identifiquem sua localização;

b) as dimensões das divisas do lote e as dos afastamentos da edificação, em relação às divisas, e a outra edificação porventura existente;



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE PIRAPITUBA

ANO XX-EDIÇÃO N.º 12, criado pela Lei Municipal n.º 13/93, de 02.09.1993- Piraí(PB), 03 de Dezembro de 2013.



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAPITUBA

- c) as cotas de largura do logradouro e dos passeios contíguos ao lotes;
- d) orientação do norte magnético;
- e) indicação da numeração do lote e a ser construído e dos lotes vizinhos, bem como da quadra correspondente;
- f) as cotas de nível do terreno e da soleira da edificação, quando for o caso;
- g) relação contendo área do lote, área de projeção de cada unidade, cálculo da área total de cada unidade, taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento.
- II- planta baixa de cada pavimento distinto, na escala de 1:50 (um para cinquenta), ou 1:100 (um para cem), contendo:
- a) as dimensões e áreas exatas de todos os compartimentos, inclusive dos vãos de iluminação, ventilação, garagens e áreas de estacionamento;
- b) a finalidade de cada compartimento;
- c) os traços indicativos dos cortes longitudinais e transversais;
- d) indicação da espessura das paredes e das dimensões externas totais da obra;
- e) demarcação do terreno.
- III- cortes transversais e longitudinais indicando a altura dos compartimentos, níveis dos pavimentos, altura das janelas e peitorais de demais elementos necessários à compreensão do projeto, na escala de 1:50 (um para cinquenta), ou 1:100 (um para cem);
- IV- planta de cobertura com indicação dos caimentos, na escala mínima de 1:200 (um para duzentos);
- V- elevação da fachada ou das fachadas voltadas para a via pública, na escala de 1:50 (um para cinquenta);
- VI- legenda ou carimbo, no canto inferior direito da prancha, contendo indicações da natureza e local da obra, numeração das pranchas, nome do proprietário e assinatura, nome do autor do projeto, assinatura e número do registro no CREA e/ou CAU, nome do responsável técnico pela execução da obra, assinatura e número do registro no CREA e/ou CAU, e data do projeto.

**DIÁRIO OFICIAL****MUNICÍPIO DE PIRAPITUBA**

ANO XX-EDIÇÃO N.º 12, criado pela Lei Municipal n.º 13/93, de 02.09.1993- Piraí(PB), 03 de Dezembro de 2013.

**ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAPITUBA**

VII- Os desenhos conterão pelo menos:

- a) A subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- b) O sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- c) As dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- d) Os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
- e) A indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- f) A indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

Art. 7º - Para aprovação dos projetos deverão ser apresentados à Prefeitura Municipal os seguintes documentos:

I- requerimento solicitando a aprovação do projeto arquitetônico, assinado pelo proprietário ou pelo procurador legalmente habilitado;

II- cópia da Escritura Pública do terreno ou outro documento, a critério do órgão municipal competente;

III- cópia xerox autenticada do comprovante de quitação das obrigações tributárias, relativamente a terreno ou casa, conforme o caso;

IV- inscrição municipal do responsável pelo projeto;

V- Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT - pelo projeto arquitetônico;

VI- aprovação do Corpo de Bombeiros;

VII- aprovação do órgão estadual, quando necessário, e do municipal a que compete zelar pela saúde pública e pelo meio ambiente, quando necessário;

VIII- projeto arquitetônico da construção, em 04 (quatro) vias e em meio digital;



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE PIRAPITUBA

ANO XX-EDIÇÃO N.º 12, criado pela Lei Municipal n.º 13/93, de 02.09.1993- Piraí (PB), 03 de Dezembro de 2013.

ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAPITUBA

IX- planta de situação e localização do terreno, no formato A1, em 04 (quatro) vias e em meio digital;

X - Memorial Descritivo contendo, obrigatoriamente, pelo menos:

- a) A descrição sucinta do loteamento, com as suas características construtivas de infraestrutura detalhadas e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;
- b) As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- c) A indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;
- d) A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no loteamento e adjacências.
- e) Cronograma físico de execução;

Parágrafo Único - O cumprimento do que estabelece o inciso VI deste artigo somente será obrigatório nos seguintes casos:

- a) Edificação com mais de três pavimentos, contando-se o pavimento térreo e em subsolo, ou edificações que possuam área total construída superior a 900 m² (novecentos metros quadrados);
- b) Locais de reuniões, como restaurantes, bares, boates, templos, cinemas, teatros e ginásios de esportes, que tenham capacidade para o número de pessoas igual ou superior a 100 (cem) no pavimento de maior locação;
- c) Edificações que tenham exigência de escadas enclausuradas ou à prova de fumaça;
- d) postos de combustíveis e lubrificantes.

Art. 8º - A aprovação do projeto não implica reconhecimento, por parte da Prefeitura, do direito de propriedade do terreno.

Art. 9º - O licenciamento da construção será concedido mediante apresentação dos seguintes documentos:

I- requerimento solicitando licenciamento da edificação, constando o nome e a assinatura do profissional habilitado, responsável pela execução dos serviços, e prazo para conclusão destes;

II- inscrição municipal do responsável técnico pela obra;

**DIÁRIO OFICIAL****MUNICÍPIO DE PIRAPITUBA**

ANO XX-EDIÇÃO N.º 12, criado pela Lei Municipal n.º 13/93, de 02.09.1993- Piraí (PB), 03 de Dezembro de 2013.

**ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAPITUBA**

III- apresentação do projeto aprovado;

IV- certificado de matrícula da obra no Instituto Nacional de Seguridade Social - INSS;

V- apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica - RRT - pela execução da Obra;

VI- comprovante do Imposto Sobre Serviços - ISS - do responsável pela execução da Obra;

VII- comprovante do pagamento do Imposto Territorial Urbano - IPTU - ou Predial Urbano do exercício vigente.

Art. 10º - Os pedidos de licença de obras, incidentes sobre terrenos situados em áreas de preservação ou sobre edificações tombadas pelo Instituto Brasileiro de Patrimônio Cultural - IBPC ou órgão estadual ou municipal competentes, deverão ser precedidos de exame e aprovação dos respectivos órgãos.

Art. 11º - Após a aprovação dos projetos, a Prefeitura fornecerá ao interessado o Alvará de Licença para construção.

Art. 12º - O estudo de viabilidade terá um prazo de validade de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data da concordância.

Art. 13º - A aprovação do projeto terá validade de 02 (dois) anos, a contar da data do seu deferimento.

Art. 14º - O licenciamento para início da construção terá um prazo de validade de 12 (doze) meses, findo o qual perderá a validade, caso a construção não tenha sido iniciada.

Parágrafo Único - Considera-se iniciada a obra cujas fundações estejam concluídas, desde que lançadas de forma tecnicamente adequada ao tipo de construção projetada.

Art. 15º - Após a caducidade do primeiro licenciamento, se a parte interessada quiser iniciar obras, deverá requerer novo pedido de licenciamento, o qual será reanalisado de acordo com as normas vigentes à época do pedido.

Art. 16º - Se, dentro do prazo fixado, a construção não for concluída, deverá ser requerido novo licenciamento, desde que esteja ainda válido o projeto aprovado.

**DIÁRIO OFICIAL****MUNICÍPIO DE PIRAPITUBA**

ANO XX-EDIÇÃO N.º 12, criado pela Lei Municipal n.º 13/93, de 02.09.1993- Piraí(PB), 03 de Dezembro de 2013.

**ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAPITUBA**

Art. 17º - As alterações de projeto aprovado a serem efetuadas após o licenciamento da obra, que impliquem aumento de área construída, alteração da forma externa da edificação e dos projetos hidráulico-sanitário ou elétrico, devem ter nova aprovação.

Parágrafo Único - No caso neste artigo deverá o autor do projeto ou responsável técnico pela obra apresentar planta elucidativa, em 02 (duas) vias, das modificações propostas, a fim de receber o visto antes do pedido de vistoria ou habite-se, para a sua aprovação.

Art. 18º - Independem da apresentação de projeto, ficando contudo sujeitas à concessão de licença, as seguintes obras:

I- galpões, viveiros e telheiros de uso doméstico até 18,00 m² (dezoito metros quadrados), de área coberta;

II- cobertura de varandas e de tanque de uso doméstico;

III- conserto de pavimentação de passeios;

IV- rebaixamento de meios-fios;

V- construção de muros no alinhamento dos logradouros, desde que apresentada planta de situação do imóvel.

Art. 19º - Independem de licença os serviços de remendos e substituição de revestimentos de muros, substituição de telhas partidas, calhas e condutores em geral, construção de calçadas no interior dos terrenos edificados, e muros de divisa até, 2,00 m (dois metros) de altura.

Parágrafo Único - Os serviços de pintura, reparo em pisos, cobertura e revestimento das edificações também independem de licença.

Art. 20º - A paralisação de obra por mais de 180 (cento e oitenta) dias implicará que o órgão municipal competente avalie se a construção oferece perigo à segurança pública e indique as providências que se fizerem necessárias:

Art. 21º - Os andaimes e tapumes de uma construção paralisada por mais de 120 (cento e vinte) dias deverão ser demolidos, desimpedindo o passeio e deixando-o em perfeitas condições de uso.



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE PIRAPITUBA

ANO XX-EDIÇÃO N.º 12, criado pela Lei Municipal n.º 13/93, de 02.09.1993- Piraí(PB), 03 de Dezembro de 2013.



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAPITUBA

Art. 22º - Não poderão ser executadas sem licença da Prefeitura, devendo obedecer às determinações deste Código, ficando, entretanto, isentas de pagamento de taxas, as seguintes obras:

I- construção de edifícios públicos;

II- obras a serem realizadas por instituições oficiais ou para estatais, quando para a sua sede própria.

Art. 23º - O pedido de licença será feito pelo órgão interessado por meio de ofício dirigido ao setor Municipal competente acompanhado do projeto completo da obra, nos moldes exigidos nos Arts. 6º e 7º desta Lei.

Art. 24º - As obras pertencentes à municipalidade ficam sujeitas, na sua execução, as determinações da presente Lei.

Art. 25º - Os terrenos não-edificados, localizados na zona urbana, deverão ser mantidos limpos, capinados e drenados.

Art. 26º - Os alvarás de alinhamento, nivelamento e licença para obras em geral deverão permanecer no canteiro de obras, juntamente com o projeto aprovado.

Art. 27º - Durante a execução das obras será obrigatório manter o passeio desobstruído e em perfeitas condições, sendo vedado utilizá-lo como canteiro de obras ou para carga ou descarga de material de construção.

Art. 28º - Não serão permitidas nos logradouros públicos as seguintes atividades:

I- efetuar escavações, remover ou alterar a pavimentação, levantar ou rebaixar meio-fio sem prévia licença municipal;

II- fazer ou lançar dutos ou passagem de qualquer natureza, ocupando ou utilizando vias ou logradouros públicos sem autorização municipal expressa;

III- obstruir ou concorrer, direta ou indiretamente, para obstrução de vias, valas, calhas, bueiros, galerias e outros, ou impedir por qualquer forma o escoamento das águas.



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE PIRAPITUBA

ANO XX-EDIÇÃO N.º 12, criado pela Lei Municipal n.º 13/93, de 02.09.1993- Piraí(PB), 03 de Dezembro de 2013.

ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAPITUBA

Art. 29º - Qualquer entidade que tiver de executar serviços ou obras em logradouros deverá comunicar previamente o fato a outras entidades de serviços públicos porventura atingidas pelo referido serviço ou obra, para que sejam tomadas as devidas providências.

Art. 30º - Os andaimes não poderão ocupar mais do que a metade da largura do passeio, devendo deixar a outra inteiramente livre e desimpedida para os transeuntes, sempre que possível.

Art. 31º - Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que seja efetuada a vistoria pela Prefeitura e expedido o respectivo habite-se.

Art. 32º - A concessão do habite-se está obrigatoriamente condicionada à instalação de extintores de incêndio em conformidade com as normas da ABNT e do corpo de bombeiros, nas seguintes edificações:

I- as destinadas ao uso de instituições, incluindo clínicas, laboratórios, creches, escolas, casas de recuperação e congêneres;

II- as destinadas ao uso comercial de pequeno e de médio porte, incluindo lojas, restaurantes e oficinas e similares

III- as destinadas a terminais de passageiros e cargas.

Parágrafo Único - O habite-se será concedido pelo órgão municipal competente depois de verificada a adequação da obra ao projeto aprovado, com o passeio concluído e com a certidão de numeração fornecida.

Art. 33º - Após a conclusão das obras, deverá ser requerida vistoria à Prefeitura, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, mediante requerimento assinado pelo proprietário e pelo profissional responsável, acompanhado de:

I- carta de entrega dos elevadores, quando houver, fornecida pela firma instaladora;

II- visto de liberação das instalações sanitárias fornecido pelo órgão competente;

III- certificado referente à instalação de tubulações, armários e caixas para serviços telefônicos, exceto para as residências unifamiliares;

IV- visto do Corpo de Bombeiros para as edificações referidas no Parágrafo Único do art. 07, desta Lei;



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE PIRAPITUBA

ANO XX-EDIÇÃO N.º 12, criado pela Lei Municipal n.º 13/93, de 02.09.1993- Piraí (PB), 03 de Dezembro de 2013.

ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAPITUBA

V- certificado de quitação da obra junto ao INSS.

Art. 34º - Após a vistoria, se as obras estiverem de acordo com o projeto arquitetônico aprovado, a Prefeitura fornecerá o habite-se ao proprietário, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data de entrega do requerimento.

Parágrafo Único - Por ocasião da vistoria, os passeios fronteiros à via pavimentada deverão estar totalmente concluídos e, quando a via não for pavimentada, deverá ser executada a pavimentação de, pelo menos, 0,70m (setenta centímetros) de largura do passeio.

Art. 35º - Poderá ser concedido habite-se parcial a juízo do órgão competente da Prefeitura Municipal.

Parágrafo Único - O habite-se parcial poderá ser concedido nos seguintes casos:

I- quando se tratar de prédio composto de parte comercial e parte residencial e poder cada uma das partes ser utilizada independentemente da outra;

II- quando se tratar de mais de uma construção edificada independente, mas no mesmo lote.

Art. 36º - É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 37º - As infrações às disposições nesta Lei ocasionarão a aplicação das seguintes penalidades:

I- multa;

II- embargo da obra;

III- interdição do prédio ou dependência;

IV- demolição.

Parágrafo Único - A aplicação de uma das penalidades previstas neste artigo não prejudica a aplicação de outra, se cabível.

Art. 38º - Um prédio, ou quaisquer de suas dependências, poderá ser interditado em qualquer tempo, com impedimento de sua ocupação, quando oferecer iminente perigo de caráter público.



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE PIRAPITUBA

ANO XX-EDIÇÃO N.º 12, criado pela Lei Municipal n.º 13/93, de 02.09.1993- Pirapituba(PB), 03 de Dezembro de 2013.



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAPITUBA

Art. 39º - A interdição prevista no artigo anterior será imposta por escrito, após vistoria efetuada pelo órgão municipal competente.

Parágrafo Único - Não atendida a interdição e não interposto recurso, ou indeferido este, tomará o Município as providências cabíveis.

Art. 40º - Para as demais situações não elencadas nesta Lei aplica-se a legislação e normas Estaduais ou Federais vigentes.

Art. 41º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 42º - Revogam-se as disposições em contrário.

Pirapituba, em 03 de Dezembro de 2013.

RINALDO DE LUCENA GUEDES

PREFEITO

ANEXO B – CLIPPING NOTÍCIAS RELACIONADAS AOS LOTEAMENTOS

26/11/2014

Manchete PB – Ganhadora do Sorteio do Loteamento Boa Vista recebe a sua Moto 0Km



Pesquisar manchete...

HOME. NOTÍCIAS. POLICIAL. POLÍTICA. VARIEDADES. MULTIMÍDIA.

Home / Pirpirituba / Ganhadora do Sorteio do Loteamento Boa Vista recebe a sua Moto 0Km

Ganhadora do Sorteio do Loteamento Boa Vista recebe a sua Moto 0Km

31 de julho de 2014 / Por: Redação Manchete PB / Pirpirituba / 0 Comentários



Em sorteio realizado no último sábado (28) de Junho o Loteamento Boa Vista sorteou um linda moto Honda aos seus clientes e quem teve a sorte foi a senhora, Maria Vanda Martins da Silva do sítio Uruçu zona rural de Bananeiras-PB.

A sorteada Maria Vanda que tem um bellissimo terreno no Loteamento Boa Vista recebeu das mãos do empresário e proprietário Denilson Nascimento, a sua linda Moto Honda. Maria Vanda só não recebeu antes a Moto porque estava no Rio de Janeiro realizando tratamento de saúde com um familiar, mas desde o sorteio a moto estava ao inteiro dispor dela Loteamento Boa Vista, uma Visão de Futuro!

Curtir 3 pessoas curtiram isso.

Share this story: [Facebook](#) [Twitter](#) [Pinterest](#)



Comentar...

Comentar

Plug-in social do Facebook



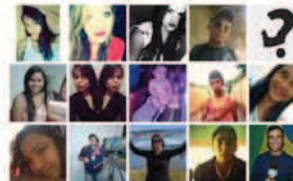
CURTA NOSSA PÁGINA.



Manchetepb

Curtir

619 pessoas curtiram Manchetepb.



Plug-in social do Facebook



ENQUETE.

Na sua opinião o voto:

- Deve continuar obrigatório
- Deveria ser facultativo
- Não tenho opinião formada sobre o assunto

26/11/2014

Manchete PB – Loteamento Bela Vista é lançado oficialmente em Piripituba

manchetepb onde o fato vira manchete

Pesquisar manchete...

HOME. NOTÍCIAS. POLICIAL. POLÍTICA. VARIEDADES. MULTIMÍDIA.

Home / Cidades / Loteamento Bela Vista é lançado oficialmente em Piripituba

Loteamento Bela Vista é lançado oficialmente em Piripituba

23 de novembro de 2014, / Por: Redação Manchete PB / Cidades, Notícias, Piripituba / 0 Comentários



Um empreendimento com visão futurista e que atende a todos os requisitos necessários para se tornar uma excelente opção de investimento pessoal ou profissional. No início da tarde do último sábado (22) foi lançado, oficialmente, em Piripituba, o Loteamento Bela Vista.

Com localização privilegiada e lotes com preços acessíveis, o Loteamento Bela Vista contará com todas as ruas calçadas e ainda fornecimento de água e energia para 100% do local.

Durante o lançamento, os presentes concorreram a diversos prêmios e mesmo sem adquirir lotes pessoas da comunidade foram sorteadas com TV, bicicleta e outros presentes.

As pessoas que fizerem aquisição dos 100 primeiros lotes ainda vão concorrer a uma moto Honda. O plantão de vendas está funcionando no local, que fica na saída para Guarabira, bem próximo a rodovia.

Veja imagens da inauguração



CURTA NOSSA PÁGINA.



619 pessoas curtam ManchetePB:



Plug-in social do Facebook



ENQUETE.

Na sua opinião o voto:

- Deve continuar obrigatório
- Deveria ser facultativo
- Não tenho opinião formada sobre o assunto

26/11/2014

Manchete PB – Loteamento Bela Vista é lançado oficialmente em Pirpirituba

[Votar](#)

[Ver Resultado](#)

Total de Votos 53



26/11/2014

Manchete PB – Loteamento Bela Vista é lançado oficialmente em Pirpirituba



Curtir Uma pessoa curtiu isso

Share this story: [Facebook](#) [Twitter](#) [Pinterest](#)



Comentar...

Comentar

Plug-in social do Facebook



Copyright 2014, ManchetePB. Criado por Agência YouAvant



Notícias | Cidades

23.03.2015 - 09h53

Guarabira recebe Condomínio Eco-Park Serra da Jurema

Redação



A Agroindustrial Serra da Jurema LTDA, é uma empresa que está no mercado há mais de 10 anos produzindo as melhores Cachaças da Paraíba e dispara em mais um empreendimento grandioso. O sábado (21) foi marcado por anúncios de importantes investimentos.

O Condomínio Eco-Park Serra da Jurema, será construído entre Guarabira e Píripituba com **145 hectares**. O prazo de construção estipulado pela empresa é de 36 meses, e, após ser entregue aos condôminos, a expectativa é que a construção das residências possa gerar oportunidades de trabalho.

O empreendimento irá surpreender àqueles que buscam **conforto e segurança**

A segurança será feita através de uma central que irá monitorar eletronicamente todas as edificações e logradouros. Aos que gostam de aventura, o local contará com a Estação Eco Adventure, com uma grande

estrutura para dar suporte ao que você escolher, além de outros desenvolvimentos que farão parte desta realização.



Logicamente as pessoas procuram o melhor local para residir. Há facilidade para encontrar, no entanto, um local completo e diversificado não se encontra em qualquer lugar, mas agora chegou o **Eco-Park**.

"Nós vamos aproveitar o máximo da beleza da região e transformá-lo em um local de lazer", foi o que disse o proprietário da iniciativa habitacional, Ricardo.

Então sem sombra de dúvidas, o **Condomínio Eco-Park** será a melhor escolha.

A área está disponível para visitas.



25/03/2015

Guarabira recebe Condomínio Eco-Park Serra da Jurema | Portal Independente



©2010-2015. Portal Independente. Todos os direitos reservados
www.portalindependente.com