

UNIVERSIDADE SALGADO DE OLIVEIRA – UNIVERSO
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM HISTÓRIA
CURSO DE MESTRADO

CLÁUDIA FIGUEIRA DE SOUZA PINHEIRO

ARRAIAL DO CABO – CADASTRO DA TERRA: PROBLEMAS E PERSPECTIVAS
(1930 A 2006)

NITERÓI
2008

CLÁUDIA FIGUEIRA DE SOUZA PINHEIRO

ARRAIAL DO CABO – CADASTRO DA TERRA: PROBLEMAS E PERSPECTIVAS
(1930 A 2006)

Dissertação apresentada ao Curso de Mestrado do Programa de Pós-Graduação em História, da Universidade Salgado de Oliveira – UNIVERSO Campus Niterói, como parte dos requisitos para a obtenção do título de Mestre em História.

Orientadora: Prof^ª. Dr^ª Marly Vianna

NITERÓI
2008

Ficha catalográfica elaborada pela Biblioteca Universo
Campus Niterói

P654a Pinheiro, Claudia Figueira de Souza.

Arraial do Cabo - cadastro da terra: problemas e perspectivas (1930 a 2006) / Cláudia Figueira de Souza Pinheiro.- Niterói, 2008.

00p.

Dissertação apresentada para obtenção do Grau de Mestre em História - Universidade Salgado de Oliveira, 2008.

Orientador: Dsc. Marly Gomes de Almeida Vianna.

1. Arraial do Cabo (RJ) - História. 2. Brasil - História. 3.

Estrutura Agrária - História - Arraial do Cabo (RJ).

Bibliotecária: Elizabeth Franco Martins CRB 7/4990

CLÁUDIA FIGUEIRA DE SOUZA PINHEIRO

**ARRAIAL DO CABO – CADASTRO DA TERRA: PROBLEMAS E PERSPECTIVAS
(1930 A 2006)**

Dissertação apresentada ao Curso de Mestrado do Programa de Pós-Graduação em História, Área de Concentração História Social e Política do Brasil, da Universidade Salgado de Oliveira – UNIVERSO, como parte dos requisitos para conclusão do Curso.

Aprovada em 08 de dezembro de 2008 pela banca examinadora composta pelos seguintes professores:

Dr^a. Marly de Almeida Gomes Vianna (Orientadora) - UNIVERSO

Dr. Lincoln de Abreu Penna – UNIVERSO

Dr. Jorge Prata de Souza - UNIVERSO

AGRADECIMENTOS

A Deus, que me deu a oportunidade de viver para alcançar este título.

Ao meu companheiro de todas as lutas - Luciano Brasil Pinheiro.

Aos meus filhos Thiago e Nicole, pelo carinho e estímulo.

À Prof^a. Dr^a. Marly Gomes Vianna, pela orientação precisa na elaboração deste trabalho.

RESUMO

Este trabalho tem como objetivo analisar a viabilidade da reconstrução da estrutura fundiária do município, e a importância de um cadastro autêntico e irrefutável para servir de base para esta empreitada em Arraial do Cabo, apresentando alguns aspectos da ocupação, distribuição e legalização das terras que compõem este município da Costa Verde do Estado do Rio de Janeiro, procurando entender a estrutura da sociedade que habita a cidade, no período de 1930 a 2006. Para tanto, são focalizados o quadro natural, a distribuição da terra em loteamentos, as mudanças ocorridas no processo de ocupação e após a emancipação do município de Cabo Frio, do qual fazia parte, anteriormente; a economia local, baseada na extração e comercialização da barrilha; a atuação de alguns personagens políticos, a mão-de-obra, o processo de industrialização, a urbanização e o pensamento de moradores e estudiosos desta cidade. No contexto da história de Arraial do Cabo é vista a atuação da Companhia Nacional de Álcalis, desde seu estabelecimento, crescimento, o grande impulso que a empresa deu à região, até sua decadência e sucateamento atuais.

Palavras-chave: Cadastro, estrutura fundiária, Arraial do Cabo, Cabo Frio.

ABSTRACT

This work has as objective to analyze the viability of the reconstruction of the agrarian structure of the city, and the importance of an authentic and irrefutable cadastre to serve of base for this taken over on a contract basis in Arraial do Cabo, presenting some aspects of the occupation, distribution and legalization of the lands that compose this region of the Green Coast of the State of Rio de Janeiro, looking for to understand the structure of the society that inhabits the city, in the period from 1930 to 2006. To attain this goal, the natural picture, the occurred distribution of the soil in land divisions, changes in the occupation process are focused and after the emancipation of the city of Cabo Frio, of which it was part, previously; the local economy, based in the extration and commercialization of barrilla; the performance of some politicians, the man power, the process of industrialization, the urbanization and the thought of inhabitants and experts on this city. In the context of the history of Arraial do Cabo the performance of the Companhia Nacional de Alcalis is studied, since its establishment, growth, the great impulse that the company gave to the region, until its current decay and trashing process.

Key-words: Cadastre, agrarian structure, Arraial do Cabo, Cabo Frio.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Vista de ocupação irregular, em encosta	43
Figura 2 - Loteamentos irregulares e ocupação à margem do rio	44
Figura 3 - Situação geográfica de Arraial do Cabo.....	55
Figura 4 - Distribuição da população	57
Figura 5 - Distribuição da população na Região das Baixadas Litorâneas	57
Figura 6 - Distribuição da população	58
Figura 7 - Distribuição de cor ou raça	58
Figura 8 - Tipos de uso do solo no território municipal.....	62
Figura 9 - Evolução comparativa do IDH-M de Arraial do Cabo.....	66
Figura 10 - Carências na Região das Baixadas Litorâneas	67
Figura 11 - Escolaridade da população de Arraial do Cabo	68
Figura 12 - Comparativo da evolução do PIB a preços básicos.....	70
Figura 13 - PIB - Exercício de 2000	70
Figura 14 - PIB - Exercício de 2001	71
Figura 15 - Produção da indústria - 2001	72

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Unidades de atendimento de Saúde	69
---	----

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	10
1. ESTRUTURA FUNDIÁRIA	14
1.1. A LEI DE TERRAS	14
1.2. OS DONATARIOS E O POVOAMENTO	17
1.3. DA POSSE	24
1.4. AS MUDANÇAS OCORRIDAS NO PROCESSO DE OCUPAÇÃO	30
2. A QUESTÃO DO CADASTRO	33
2.1. ORIGENS HISTÓRICAS	33
2.2. A IMPORTÂNCIA DO BOLETIM CADASTRAL	34
2.3. CONSEQÜÊNCIAS DO LANÇAMENTO IRREGULAR E DA ALTERAÇÃO DO BOLETIM IMOBILIARIO CADASTRAL	38
2.4. SITUAÇÃO ATUAL DO CADASTRAMENTO EM ARRAIAL DO CABO	40
2.5. BASES DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	40
2.6. PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	47
3. ASPECTOS SÓCIO-ECONÔMICOS DE ARRAIAL DO CABO	53
3.1. A PRODUÇÃO MINERAL	63
3.2. PANORAMA ATUAL: Alguns aspectos pontuais	64
CONCLUSÃO	72
BIBLIOGRAFIA	74
ANEXOS	78

INTRODUÇÃO

O tema *Uma história regional na cidade de Arraial do Cabo no período de 1930 a 2006* foi escolhido devido à necessidade pessoal e profissional de aprofundamento no conhecimento sobre a ocupação, distribuição e legalização das terras desse município, que é uma minúscula porção de terra diante dos milhares de km² que compreendem esse país.

Como vemos, uma pequena porção de terra, que veio se formando ao longo do tempo, hoje objeto desta pesquisa, em que se procura entender a estrutura desta sociedade no período delimitado de 1930 a 2006, apresentando o quadro natural, a distribuição da terra (loteamentos), as mudanças ocorridas no processo de ocupação e pós-emancipação; a economia local (a barrilha), fatores políticos, a mão-de-obra, o processo de industrialização, a urbanização e o pensamento dessa sociedade, que trouxe grandes mudanças em múltiplas esferas, durante o processo de industrialização, buscando a compreensão da realidade que nos cerca.

No governo de Getúlio Vargas, as terras que compreendem este município foram escolhidas como cenário dentre os municípios do Estado do Rio de Janeiro, devido às suas características geográficas, físicas e naturais para sediar a multinacional Companhia Nacional de Álcalis, empresa pública destinada à fabricação de barrilha. Esta companhia impulsionou a região, levando ao rompimento entre o município de Cabo Frio e seu 3º distrito, criando o município de Arraial do Cabo.

A significação econômica do empreendimento alcalino justificou, por si só, a realização de obras complementares de grande vulto, tais como o Porto do Forno, as vias de comunicação indispensáveis, a adução de água, a rede de energia elétrica etc. De acordo com relatório do governo¹, este município estava localizado no vértice das linhas de penetração nas regiões ricas do país. De Vitória, no Espírito Santo, partia o tronco ferroviário do rio Doce; do Rio de Janeiro, Distrito Federal, a linha do Centro da Estrada de Ferro Central do Brasil e da Estrada de Ferro Leopoldina, de profunda penetração nos Estados de Minas Gerais e do Rio de

¹ General Bruno Martins, Relatório do governo. LOCAL (RIO?). 1957 – Arquivo da empresa.

Janeiro; de Santos – São Paulo, a Sorocaba, a Santos – Jundiaí e, através delas, a Paulista e a Mogiana.

Se essa feliz localização não bastasse para a implantação da empresa na região, segundo as palavras do general Bruno Marins em relatório da diretoria da empresa datado de 1957, poder-se-ia acrescentar o fato de ter esta região um porto de mar natural, o que permitiria a distribuição dos produtos pela costa brasileira. Situada na costa, possibilitava o recebimento dos combustíveis líquidos ou sólidos, bem assim das matérias-primas, por preços que não admitiam competição.

O processo de industrialização deu início ao desenvolvimento da cidade de Arraial do Cabo com a ocupação, a distribuição e a legalização das terras, habitações, transportes; foi, enfim, a alavanca que serviu de impulso para uma nova estrutura social, em que as transformações ocorridas trouxeram novo alento à economia do município, do estado e do país, pelo simples fato de ser a única empresa produtora de barrilha do Brasil, proprietária de 80% das terras deste município.

Os objetivos deste trabalho são:

1. Descrever a reconstrução da estrutura fundiária do município de Arraial do Cabo, visando mostrar a importância de um cadastro autêntico e irrefutável que sirva de base para qualquer tipo de investigação de caráter acadêmico ou administrativo, em que os princípios da administração pública, possam ser respeitados, entre eles o da transparência e da legalidade.

2. Mostrar a evolução de uma sociedade que passou de uma aldeia de pescadores a um município emancipado e industrializado com sérios problemas estruturais², mas com grande potencial turístico.

A hipótese desta pesquisa é de que dados cadastrais fora da realidade acarretam grandes problemas na reconstrução da estrutura fundiária do município de Arraial do Cabo – esta baseada na verificação de dados cadastrais, que não correspondem à realidade. Comparo os dados existentes no Instituto Brasileiro de

² Com 24.196 residências cadastradas na Secretaria de Fazenda, ressaltando que a mais antiga é a de nº: 0/00/053/455-2, aberta em 01/09/1974 de propriedade do Sr. JOVENIL GOMES DA GRAÇA, situada na rua Tomé de Souza – Morro da Coca-Cola e a última pode esta sendo aberta neste exato momento, pois a todo o tempo se monta um processo de lançamento no protocolo desta cidade, a fim de obter uma inscrição cadastral do imóvel adquirido, para legalizar a propriedade, quando não é aberta nova inscrição de ofício, pelos fiscais de obra, por recadastramento, diante de um fato gerador ainda não registrado.

Geografia e Estatística, no Cartório Eleitoral e no cadastro da fornecedora de energia elétrica, na tentativa de encontrar resposta para os problemas que têm causado vários transtornos aos munícipes, pois a falta de um cadastro fiel, devidamente organizado e atualizado de acordo com o Cartório de Registro Geral de Imóveis impede que determinadas políticas de legalização das terras possam ser implantadas e legitimadas, como é o caso do instituto da Concessão de Uso Real³. O grande problema da reconstrução da estrutura fundiária neste município passa pela diversidade e qualidade de sistemas de medidas de áreas utilizadas no Brasil, nos registros oficiais de terras; a ausência de um cadastro jurídico autêntico e irrefutável; a não-obrigatoriedade de registro de planta da propriedade; a falta de fiscalização do poder público local; pelas construções feitas sem licença de construção; pelo desmembramento ou remembramento de terras sem a devida aprovação prévia pelos órgãos competentes; pelos loteamentos feitos sem atender à legislação pertinente; pela falta de transferência de nome após a compra e venda de um imóvel, para fugir do pagamento do imposto de transmissão de bens imóveis, laudêmio e do imposto sobre serviço, que são procedimentos administrativos imprescindíveis para atualização da característica de um imóvel. A área e a situação geográfica espacial são fatores fundamentais para a atualização do banco de dados do cadastro.

O investimento e seleção em concursos públicos para preenchimento de cargos (vagas) de funcionários estatutários, única e exclusivamente para as funções de auxiliar administrativo de cadastro e chefe de cadastro, seria uma das soluções para impedir que funcionários comissionados ou contratados politicamente, que vão

³ Com suposto amparo no art. 183 da Constituição Federal foi editada a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, nos seguintes termos:

Art. 1º - Aquele que, até 30 de junho de 2001, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural. § 1º A concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma gratuita ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo concessionário mais de uma vez.

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, na posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Art. 2º - Nos imóveis de que trata o art. 1º, com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, que, até 30 de junho de 2001, estavam ocupados por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por possuidor, a concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma coletiva, desde que os possuidores não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2º Na concessão de uso especial de que trata este artigo, será atribuída igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os ocupantes, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 3º A fração ideal atribuída a cada possuidor não poderá ser superior a duzentos e cinquenta metros quadrados

e vem conforme a necessidade do gestor, tivessem acesso ao sistema de cadastro, sua manipulação e alteração, uma vez que o funcionário estatutário responde administrativamente, civil e criminalmente por seus atos., se comprovada a adulteração, negligência, imprudência ou omissão do mesmo diante da coisa pública. O que causaria dano ao erário e ao poder público, ou seja, prejuízo financeiro e até mesmo multas administrativas ao gestor que as expediu, tendo em vista a Lei de Responsabilidade Fiscal . A manipulação deste importante instrumento de controle fundiário de forma irregular e imprecisa prejudica sua fidelidade e características, sendo importante esclarecer que existe uma facilidade muito grande de manipular os dados desses sistemas.

Sustenta-se também, que a vocação natural do Município para o desenvolvimento de uma industria turística poderia ser significativamente impulsionada, uma vez equacionada a questão do cadastramento das terras, a partir de uma revisão dos dados cadastrais atuais.

Estes foram alguns aspectos detectados nesta pesquisa que terminam por completar a imagem confusa e complexa no que se refere à legalização, posse e uso dos imóveis rurais e urbanos brasileiros. Para melhor entender o que está acontecendo, é importante compreender as diferenças existentes entre posse e propriedade e sobre a importância de um cadastro fiel, que informe quais os imóveis pertencentes ao patrimônio público e privado, aforados ou de posse, que na maioria das vezes sem solução na esfera administrativa necessita recorrer à esfera jurídica através de processos de usucapião, desapropriação, demolição, reintegração de posse, informação etc.

Para entender a atual estrutura deste município e poder contribuir para a formação de um cadastro fiel e irrefutável, é necessário entender o processo de desenvolvimento e implantação do processo de urbanização e trato de imóveis no Brasil. E nem as teorias da modernização urbana, nem as teorias de planificação inventadas em outros contextos sociais vão poder ser guias para a ação em relação aos enormes problemas que afligem as cidades brasileiras.

Essa pesquisa tem a pretensão nem tanto de ser considerável contribuição ao estudo da realidade das questões urbanas, mas de chamar a atenção para a importância de pesquisas que permitam integrar articuladamente as especificidades locais numa síntese globalizante de reconstrução de uma estrutura.

1. ESTRUTURA FUNDIÁRIA

1.1. A LEI DE TERRAS

A Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850, estabeleceu em seu artigo primeiro que ficavam proibidas as aquisições de terras devolutas por outro título que não fosse o de compra.⁴

Para os que já possuíam a terra foram fixados tres pontos básicos: os sesmeiros, que satisfizessem as exigencias da Lei, ou seja, as dos registros de terras, seriam considerados legítimos; Os que não o fizessem ilegítimos; aqueles que simplesmente tivessem se apossado considerados simples posseiros.

Os sesmeiros irregulares, que tendo recebido sesmarias não cumpriram as exigencias legais, podiam pedir sua revalidação. Diz o art. 4º da Lei: Serão revalidadas as sesmarias e outras concessões que se acharem cultivadas ou com princípio de cultura e moradia habitual do respectivo sesmeiro.

Quanto aos simples posseiros, em quantidade bastante considerável: serão legitimadas as posses mansas e pacíficas, adquiridas por ocupação primária ou havidas do primeiro ocupante, que se acharem cultivadas ou com princípio de cultura e moradia habitual⁵. A lei marcou prazos, dentro dos quais deveriam: a) ser medidas as terras adquiridas por posse ou por sesmarias ou outras concessões; b) aqueles que deixassem de proceder à mediação nos prazos marcados seriam reputados caídos em comisso e perdão, por isso, o direito que tenham, conservando-o somente para efetiva cultura, havendo-se por devoluto o que se achasse inculto.

Sem a mediação, o morador não obteria o título, e com isso perderia o direito de poder hipotecar as terras e, mais tarde, de receber qualquer crédito por ela. Passava a ser obrigatório medir e demarcar as terras. Em 30 de janeiro de 1854, a

⁴ Coleção das Leis do Império do Brasil, 1850, T. 11, parte 1ª, seção 44ª, Biblioteca do IHGB /RJ. 3, p. 285.

⁵ Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850

Lei foi regulamentada, tendo início o registro de terras, efetuado nas respectivas paróquias.⁶

O registro de terras, em geral era realizado pelas paróquias. Quanto à demarcação e a prévia mediação das terras, na cidade de Arraial do Cabo não ocorreram diretamente na própria cidade, visto a mesma se encontrar atrelada a da cidade de Cabo Frio, pelo fato de que Arraial do Cabo ser 3º Distrito de Cabo Frio, antes da emancipação.

A Lei de Terras é a base legal inicial para demonstrar as transformações ocorridas na economia brasileira na segunda metade do século passado. Desde então o pouco caso dado a questão da terra vem causando um verdadeiro descontrole na estrutura desta cidade. Desde a promulgação desta lei que os documentos cartoriais e administrativos são registrados com precariedade. As análises mais completas sobre o assunto ligam a questão da terra à resolução dos problemas da mão-de-obra, que para uns, por exemplo como José de Souza Martins, considerou a necessidade do cativo da terra para que o trabalho se tornasse livre, pois a Lei de terras, vedando o acesso à propriedade territorial, obrigou a mão-de-obra livre nacional a vender sua força de trabalho.

Ciro Flamarion Cardoso aprofunda esta análise, mostrando a estreita ligação das questões mão-de-obra/acesso à terra, não só em 1850, mas por toda a segunda metade do século, estabelecendo novo sistema, pelo qual a terra tornou-se mercadoria corrente, coincidindo, quase que exatamente, com a crise da escravidão no Brasil, já que a lei, definindo o acesso à terra, é de 1850, o mesmo ano em que foi abolido o tráfico de escravos. Também a lei que tornou mais fácil e efetivo o confisco das propriedades dos senhores de terra falidos foi regulamentada em 1886, dois anos antes da lei que, em 1888, acabara com a escravidão⁷.

A análise de Ciro Flamarion me parece perfeita. Visando principalmente organizar a questão de terras em benefício dos grandes proprietários, a lei consolidou a oligarquia territorial por suas formas, vedando o acesso à terra àqueles que não possuíssem meios para adquiri-la por compra, e não só possibilitou a continuidade dos latifúndios existentes como ampliou esta possibilidade. Assim, somente os grandes latifundiários tinham condições de registrar suas terras não só

⁶ . SILVA, José Graziano da, LOCAL completo, Progresso Técnico. 1983.

⁷ . CARDOSO, Ciro F.S., The problem os land.

pelo dinheiro a ser pago, como pela facilidade de registrar como suas as terras que lhes interessassem e que estivessem em mãos de pequenos posseiros.

A antiga falta de demarcação criou também condições para que o latifúndio avançasse sobre terras que mesmo legalmente adquiridas como sesmarias, não tinham suas fronteiras bem demarcadas. Fechou-se assim o grupo da oligarquia latifundiária, Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850⁸.

A política agrária fiscal, que sempre se articulou funcionalmente aos interesses dos proprietários de terras e dos comerciantes, tem necessidade de um ordenamento legal, para uma situação onde predominava a ocupação de fato do solo.⁹ Este ordenamento foi a Lei de Terras. Visando, num primeiro momento, as terras do café, o controle do registro de terras no Sudeste, principalmente depois de 1860, com a criação do crédito agrícola (que beneficiava em especial os fazendeiros do café), tornou-se obrigatória a demarcação e o registro de terras para a obtenção dos benefícios legais.

É fácil imaginar que a confusão existente desde o início da concessão de sesmarias persistiu por muito tempo, possibilitando a vigência da lei do mais forte e do mais poderoso, assim ganhava a terra quem tivesse maiores recursos para ocupá-la, defendê-la, tomar a posse do vizinho e recorrer à justiça, sendo os representantes da justiça os próprios grandes proprietários, ou pessoas estreitamente ligadas a eles. Os pequenos posseiros sequer podiam pensar em recorrer a ela. De maneira absoluta a questão era resolvida pela força.

Poucos dispunham de recursos para pagar quantias superiores a 100 mil réis, custo de uma certidão de sesmaria na secretaria do governo, e assim permaneciam intermináveis quase todas as questões de terra, dando lugar frequentemente a sangrentos conflitos e, algumas vezes, a verdadeiras hecatombes.¹⁰

A Lei de Terras significou a união do capital com a propriedade da terra. Com isso a terra foi transformada em uma mercadoria à qual somente os ricos poderiam ter acesso. É fácil perceber o ardil. A abolição da escravatura, pela qual a Inglaterra pressionava, viria aos poucos. Após a Lei do fim do tráfico (1850), viriam a Lei do Ventre Livre (1871), a Lei do Sexagenário (1885) e, por fim a Lei Áurea (1888).

⁸ Idem 27

⁹ CARDOSO, Ciro F.S. Santana

¹⁰ JOFFILY, Irineu – notas sobre a Paraíba, Brasília, Ed. Thesaurus, 1977.

Nesse longo processo da abolição, que durou 38 anos, o governo imperial tratou de criar as bases da substituição da mão-de-obra escrava pela dos imigrantes europeus. Com a Lei de Terras, nem uns nem outros teriam acesso à terra, que permaneceria concentrada nas mãos dos latifundiários de sempre e de seus herdeiros. Tudo como queriam os poderosos da terra. Foi a contrapartida para a abolição. Na verdade, ela garantia a propriedade àqueles que já dispunham dela e de capital. A própria Lei armou esse mecanismo. “Cessada a escravidão, era necessário criar um mecanismo que tornasse o trabalho nas terras dos fazendeiros, o único meio de sobreviver”¹¹.

1.2. OS DONATARIOS E O POVOAMENTO

As capitanias eram divididas em 15 faixas de terra que variavam de 150 a 600 km de largura, estendendo-se ao interior até a linha imaginária de Tordesilhas. Olhando no mapa, pode-se ver que eram muitas terras. Os donatários deviam povoá-las, explorá-las com recursos próprios e governá-las em nome da Coroa, além de propagar a fé católica em suas terras. Em troca, eles teriam diversos direitos, entre os quais aprisionar índios, além de estar livres de pagar tributos sobre a venda de pau-brasil e de escravos. Cabia-lhes, ainda, distribuir sesmarias aos colonos e fundar vilas, nas quais podiam haver câmaras municipais e juízes.

A maioria das capitanias não se desenvolveu, quer por falta de recursos, quer por desinteresse de seus donatários. No final do século XVI, apenas as de Pernambuco e São Vicente apresentavam algum progresso, com o cultivo da cana-de-açúcar. Outras capitanias chegaram a ser criadas, para ocupar o norte da colônia. Mas elas foram sendo progressivamente retomadas pela Coroa até serem extintas em 1759.

O estudo da instituição das sesmarias no Brasil é ainda bastante incipiente, tanto pela dificuldade da pesquisa quanto pela precariedade das informações encontradas. Acham-se dados sobre pedidos das datas de sesmarias e concessão das terras, mas as demarcações são absolutamente imprecisas, o registro muitas vezes não está organizado e a coincidência de doações dificulta o estudo sobre a posse e a ocupação da terra. Em Portugal, a Lei das sesmarias, legislação de D.

¹¹ Stedile, João Pedro (org.) A reforma agrária e a luta do MST.

Fernando, é de 1375. Numa Europa que vivia a crise do século XIV, a Lei visava principalmente garantir a produção agrícola para o abastecimento da população. A Lei tinha os seguintes pontos principais: a cultura do solo passou a ser obrigatória, caso o senhorio não pudesse explorar todas as terras, deveria dar em arrendamento as que não pudesse cultivar, e a terra não cultivada seria tirada do senhor.¹² As ordenações Filipinas definem que “Sesmarias são propriamente as dadas de terra (...) que foram ou são de algum senhorio e que já em outros tempos foram lavradas e aproveitadas e que agora o não são”¹³

Durante todo o período em que vigorou, a Lei das Sesmarias quase não apresentou restrições legais para sua concessão: era necessário ser católico e poder produzir nelas. O donatário recebia terras da Coroa, mas não podia doar sesmarias “para si nem para sua mulher, nem para seu filho herdeiro da donatária”¹⁴. Os reis portugueses procuravam, desta forma, impedir a formação, na colônia, de uma poderosa nobreza territorial, que já haviam subjugado na metrópole desde a Revolução do mestre de Aviz¹⁵.

Para os colonos não havia maiores restrições legais, como pode ser comprovado pela distribuição das datas e os imensos latifúndios formados pela Casa da Torre, da Ponte, do sobrado e por famílias como os Castro Maia¹⁶.

Havia uma série de condições que foram sendo acrescentadas, com o passar do tempo e o aumento da povoação. As terras deveriam ser aproveitadas, registradas, confirmadas, pagar o dízimo e mais tarde o foro à Coroa, deveriam ser medidas e demarcadas. Pela Lei, descumpridas algumas cláusulas, as terras poderiam ser revertidas à Coroa, como devolutas. Evidentemente, os abusos existiriam, havendo especulações com as terras recebidas por pedido ou por herança. Para coibir tais abusos seria necessária uma fiscalização impossível de manter em terras tão distantes.

Costa Porto vê em tais abusos a causa dos latifúndios no Brasil: “Fácil assim compreender porque houve tanto latifúndio no Brasil, sobretudo no Nordeste: áreas

¹².RAU, Virgínia, *Sesmarias Medievais Portuguesas*, Lisboa, Proença, 1982. Cf. VIANNA, Marly, op. Cit.p.

¹³ RAU, Virgínia, *Sesmarias Medievais Portuguesas*, Lisboa, Proença, 1982. Cf. VIANNA, Marly, op. Cit.p.

¹⁴ Foral de Duarte Coelho, In. FONSECA, C. FREIRE, *A Economia Européia e a Colonização do Brasil*, IHGB/RJ, 1978.Cf VIANNA, Marly, op. Cit. P.

¹⁵.RAU, Virgínia, *Sesmarias Medievais Portuguesas*, Lisboa, Proença, 1982

¹⁶ .CORREIA FILHO, Virgílio, *Evolução dos processos de aquisição de Terras no Brasil – Revista Geografia do Instituto Pan-americano – RJ- Cf. VIANNA, Marly, op. Cit.p.*

imensas dadas em sesmarias ao mesmo morador; sucessivas doações, usuais, ao menos nos séculos XVI e XVII, a possibilidade de alargar os domínios por aquisição derivada: doação, compra, herança, etc”.¹⁷ Já Antônio de Barros Castro é de opinião que foi o trabalho escravo o gerador do latifúndio. Afirma Castro que: “...a história mostra e a análise esclarece (sic) que, partindo-se ou não da grande exploração, a ela se chega a partir da implantação do trabalho escravo. O escravismo, portanto, gera a grande exploração”.

Contudo, nem Costa Porto nem Barros Castro parecem colocar a questão de por que foram necessários tanto grandes extensões de terra como o recurso ao trabalho escravo. Latifúndio e mão-de-obra escrava foram exigências, e portanto consequências, do tipo de produção implantado pela empresa colonial, pela monocultura da cana, voltada ao abastecimento do mercado externo europeu. Evidentemente que a legislação de terras permitiu a formação de grandes latifúndios, e que a mão-de-obra escrava só fazia sentido na exploração extensiva da terra. É verdade também que os três elementos – latifúndio, mão-de-obra escrava e monocultura para exportação – estão estreitamente vinculados, sendo o tipo de produção e determinante dos outros dois fatores¹⁸.

A monocultura para exportação implantada na colônia, para compensar economicamente, para ser rentável, precisaria produzir muito, num quadro em que a agricultura intensiva não se colocava. A terra aqui era abundante e a agricultura tanto quanto a pesca, necessariamente extensiva, precisava de grandes espaços. O latifúndio se impôs porque foi exigido pela própria estrutura produtiva aqui montada. E só a mão-de-obra escrava fazia sentido neste tipo de exploração¹⁹.

Para Manoel Correa Andrade: “... o processo de produção do espaço está naturalmente ligado, determinado pelas razões econômicas que motivam a sua ocupação”.²⁰

¹⁷ Castro, Antonio Barros de, “As mãos e os pés do senhor de engenho – Dinâmica do Escravismo Colonial”, In PINHEIRO, PAULO SÉRGIO SÃO PAULO, – Ed. Paz e Terra, 1983, p. 50. Cf. VIANNA, Marly, op.Cit.p.

¹⁸ Iden 40.

¹⁹ VIANNA, Marly de A.G. Estrutura de distribuição de terras no município de Campina Grande - 1850-1905. Dissertação de Mestrado. Universidade Federal da Paraíba

²⁰ Castro, Antonio Barros de, “As mãos e os pés do senhor de engenho – Dinâmica do Escravismo Colonial”, In PINHEIRO, PAULO SÉRGIO SÃO PAULO, – Ed. Paz e Terra, 1983, p. 50.

Inicialmente, a legislação das sesmarias não limitava o tamanho delas. Na maior parte das vezes era apenas mencionado o local e o número de léguas pedidas, e a imprecisão dos limites torna quase impossível o cálculo da verdadeira extensão das datas. Algumas vezes, o próprio colono não sabia o que pedia, solicitando terras de modo genérico e vago.²¹

Nesta pesquisa, utilizamos fatos ocorridos no passado como os problemas causados desde a legislação das sesmarias, para tentar justificar a necessidade da reconstrução da estrutura da cidade de Arraial do Cabo, que sofre influência das legislações passadas e algumas ainda vigentes até hoje, padece de sérios problemas de legalização e regularização dos imóveis de posse, o que vem se arrastando a séculos, como é o caso da parte da cidade onde estão localizados o Morro da Cabocla, o Morro da Caixa D'água, Prainha, até algumas partes da Praia dos Anjos, Canaã e Praia Grande, onde ainda não ha delimitação das terras de patrimônio público e/ou privado.

O grande exemplo é o caso da Rua D que foi desafetada, ou seja, retirada do patrimônio da municipalidade, através do Lei n. 1.317 de 03 de abril de 2003 e que agora é objeto de Concessão de Uso que precisa ser reestruturada e regularizada para que o cartório possa efetuar o devido registro das cartas de concessão de uso real.

Para que ocorra a legalização e a posse dos imóveis ocupados dentro da legislação pertinente, destinado a moradia por mais de 10 anos, o poder público criou a Lei de Concessão de Uso - Lei n. 1.317 de 03 de abril de 2003. Contudo, o poder publico deve tomar as devidas providências quanto à legalização dessas terras, procedendo a devida elaboração de uma planta de localização, com lançamento predial, procedendo o cadastro de cada área, para que o cartório de RGI faça a abertura de uma cadeia de fôlio real, onde todas as terras que se acharem devolutas e sem dono, ou toda terra e sobra que estiverem dentro das ditas confrontações, ou toda a mais que se achar em situação de concessão, possam ser facilmente identificadas pelos fiscais, pela Secretaria de Obras, pelo cadastro da Secretaria de Fazenda e pelos cartórios de RGI, dando a verdadeira destinação aos

²¹ VIANNA, Marly de A.G. Estrutura de distribuição de terras no município de Campina Grande - 1850-1905. Dissertação de Mestrado. Universidade Federal da Paraíba

processos de Concessão de Uso Real, que necessitam ser registrados no cartório, devidamente cadastrados e inscritos na Secretaria de Fazenda do município.

Por isso a importância da Lei nº: 602, de 23 de abril de 1992, instituidora do Plano Diretor do Município de Arraial do Cabo, que é parte integrante da Lei de Uso e Ocupação do Solo, que dispõe sobre o zoneamento e o parcelamento do solo neste território (atualizada pela Câmara de Vereadores) e da Lei n. 1.302, de 26 de dezembro de 2002, que instituiu a Planta Genérica de Valores e em seu art. 3º, onde houve a divisão do município em Zonas ou Setores, para fins de apuração de valor venal, com delimitação geográfica e valores.

As terras depois de compradas, doadas, herdadas, usucapidas ou dadas em Concessão de Uso, precisam ser legalizadas, lançadas e transferida a propriedade junto à Secretaria de Fazenda do município para que, com a emissão da certidão de transferência do nome para o nome do atual proprietário possa ser feito o registro do imóvel no Cartório do Registro Geral de Imóveis - RGI, que é o procedimento legal para todo aquele que adquire uma propriedade, seja de forma legítima ou precária.

Esses procedimentos mantêm atualizado o cadastro do município, contudo, as pessoas deixavam e ainda deixam de legalizar seus imóveis adiando a transferência e o registro, para fugirem do pagamento do foro²² (em caso de terreno aforado ao município), do ITBI²³ (imposto de transmissão de bens imóveis) e do laudêmio²⁴, mesmo correndo o risco das terras serem invadidas por terceiros, como é o caso dos loteamentos SOTUR E SECAF, localizados no 2º distrito de Arraial do Cabo.

Pode parecer anacrônico, mas tentando entender o fenômeno da invasão e da posse indiscriminada que ocorre neste município, que é atribuído ao costume local e à facilidade política, penso encontrarbuscamos fundamentos para o que ocorre hoje nas legislações passadas, por exemplo na Carta Régia de 20 de janeiro de 1699, quando teve início a organização da distribuição de terras de sesmarias, período em que já havia cobrança de tributo como o foro e o dizimo. Através do estudo desta carta verificamos que as pessoas que tivessem muitas léguas, e se as tivessem ocupado (na posse), continuariam com elas, caso contrário, quem

²² Foro - Quantia ou pensão que o enfiteuta dum prédio paga anualmente ao senhorio direto.

²³ ITBI - Imposto de transmissão de bens imóveis.

²⁴ Laudêmio – pagamento devido ao senhorio direto, quando da alienação de propriedade imobiliária usufruída em regime de enfiteuse.

denunciasse o abandono, para requerê-las para si, estaria limitado a adquirir somente uma área de no máximo três léguas de comprimento por uma de largura, ou légua e meia em quadro, exigindo à confirmação da data pelo rei, dentro de um ano e um dia, e ao pagamento de um foro à Coroa (tributo), além do dízimo (forma de taxaço).

Confrontando o conteúdo da Carta Régia de 1690 ao instituto da Concessão de Uso de que se fala no corpo do texto, que é um dos grandes problemas da cidade de Arraial do Cabo, verificamos que mesmo após mais de 400 anos, a diferença entre as duas leis que visam apenas à regularização, distribuição e organização da terra está na metragem e na forma de cobrança de tributo, ou seja: na Carta Régia a metragem está vinculada no máximo de três léguas de comprimento por uma de largura, ou légua e meia em quadro, devidamente autorizada pelo rei, enquanto que nos dias de hoje, para obter a Concessão de Uso a pessoa tem que estar na posse de uma área de até 250m², autorizada pelo prefeito, lançada na Secretaria de Fazenda através de processo administrativo de lançamento e estar pagando o IPTU (tributo) regularmente. O instrumento de medição mudou de légua para metro quadrado, mas a porção de terra é a mesma.

Em 1690, as terras que eram toda a substância dos engenhos, reconhecida pelo próprio Conselheiro Ultramarino, na concessão das mesmas, de certo modo, estava consignada a exigência da confirmação de que a terra pertencia ou não ao poder público, o que desta forma dificultava no passado a organização e legalização, tanto no passado, quanto ainda continua dificultando nos dias de hoje, atrapalhando o controle do cadastro dos imóveis na Secretaria de Fazenda e no Cartório de RGI, pois não havia e nem há morador ou posseiro tão desamparado que não tivesse ou ainda hoje tenha algum parente, amigo ou político a quem se possa encaminhar seus documentos (problemas), solicitando uma mediação (jeitinho) para a situação.

Outro ponto relevante nessa pesquisa é o fato de que antes da Carta Régia de 1699 as terras eram dadas sem foros, a não ser que tivessem senhorio, mas como as terras do Brasil não pertenciam a nenhum senhorio, apenas pagava-se o dízimo à Ordem de Cristo, recebido pela própria Coroa. Pela Carta, as terras dadas em sesmaria a principio pagariam o foro, do dia em que fosse passada a carta de sesmaria em diante, à razão de 4 mil réis por légua nas datas de sertão e 6 mil réis por légua nas que são chegadas à marinha. Mas só a partir de 1777 as cobranças

seriam efetivadas²⁵, e o que se vê na maioria dos registros de imóveis feitos na cidade de Arraial do Cabo é que o foro para ser cobrado necessita uma conversão da moeda do passado para a de hoje e mesmo assim, é raro o pagamento do foro.

O sistema das sesmarias teve seus dias contados, foi abolido em 1822 e até 1850 vigorou o princípio da ocupação efetiva do solo, vigorando praticamente por tres séculos, sendo descrita como a base da formação de toda a nossa estrutura fundiária²⁶.

Julio Le Riverend Brusone em seu artigo escrito para a revista *A historia da Luta pela Terra e o MST*, descreve a real situação da propriedade brasileira, ressaltando que o sesmeiro tinha o direito de posse, mas o rei, lá em Portugal, ficava com o domínio, ou seja, a terra não era propriedade do sesmeiro, se ele não a usasse para produzir num determinado prazo, muitas vezes de dois anos, teria de devolvê-la ao rei. Este, por sua vez, podia concedê-la a outra pessoa e as benfeitorias feitas pertenceriam de direito a quem as tivesse feito ou mandado fazer. Por exemplo, se um agregado da fazenda construísse nela sua própria casa, tornava-se proprietário da casa em terra alheia, podendo vendê-la a um terceiro²⁷.

O fato é que essa situação ainda ocorre nos dias de hoje, onde um imóvel construído por um posseiro em terra alheia, de forma mansa e pacífica pode ser devidamente documentado e essa construção de acordo com a legislação civil e tributária é denominada de benfeitoria.

O proprietário da benfeitoria pode requerer o lançamento na secretaria de fazenda do município para obter uma inscrição de IPTU onde serão cobrados os últimos cinco anos. Vemos que até o século XVIII, não podiam receber sesmaria os que não fossem brancos, puros de sangue e católicos. Assim os hereges, os índios, os negros, os mouros e os judeus não podiam ter terra no Brasil.²⁸ Nos tempos atuais são outros os favorecimento político acaba por criar uma mentalidade distorcida dos direitos e obrigações que os contribuintes possuem enquanto proprietários, assim como os direitos e obrigações que o ente público, o gestor e os funcionários possuem enquanto órgão público mantenedor do *status quo*, ou seja, do estado de direito, o que enseja desorganização e lacuna na Lei.

²⁵ In VARNHAGEN, Adolfo, História Geral, São Paulo, Melhoramentos, 10ª edição, 1978.

²⁶ In VARNHAGEN, Adolfo, História Geral, São Paulo, Melhoramentos, 10ª edição, 1978.

²⁷ A historia da Luta pela Terra e o MST/ Mitsue Morissawa – São Paulo: Expressão Popular, 2001 . 256 p.: il.

²⁸ A historia da Luta pela Terra e o MST/ Mitsue Morissawa – São Paulo: Expressão Popular, 2001 . 256 p.: il.

1.3. DA POSSE

A placa que divide hoje os municípios de Cabo Frio e Arraial do Cabo traz o seguinte pensamento de Fernando Pessoa: "Deus quer, o homem sonha, a obra nasce..."

Esse pensamento descreve o que comumente se comenta das belezas e maravilhas do município em todos os aspectos: geográfico, histórico, social, cultural, turístico e humano. Arraial do Cabo é um povo, uma terra e uma história da busca pela sobrevivência de uma vila de pescadores que se transformou numa cidade industrializada.

Esta pesquisa irá começar esclarecendo o que é posse e o que é propriedade, pois a posse é o que dá finalidade econômica - neste caso ao imóvel -, chamada de mera detenção, enquanto a propriedade é o direito em que a aquisição (a título precário), é decisiva com relação ao referido bem, desde que comprove estar na posse do referido imóvel²⁹. O Código Civil brasileiro permite-nos um conceito mais detalhado:

A propriedade é direito real constituído na relação jurídica imediata em que um sujeito de direito tem a faculdade de usar, gozar e de dispor, plenamente e de acordo com os limites legais, de um bem, seja corpóreo seja incorpóreo, e tem o direito de reivindicar o mesmo em face de quem injustamente o possui ou detenha³⁰.

Penso ser importante um histórico sobre a propriedade, e a história da propriedade é decorrência direta da organização política, de modo que nas sociedades de organização primitiva, a propriedade é, por exemplo, coletiva³¹.

Numa sociedade mais primitiva o grupo também chamado de horda é tudo; até mesmo as crianças são uma propriedade comum dela. A família em evolução tomou o lugar da horda na educação das crianças, enquanto os clãs e as tribos emergentes substituíram a horda como uma unidade social. O instinto sexual e o amor materno instauraram a família. As famílias

²⁹ BEVILAQUA, Clovis. *Direito das coisas*. Ed. Histórica. Rio de Janeiro: Rio, 1976, 899 p.

³⁰ Artigo 1.228 do Código Civil

³¹ Sílvio de Salvo Venosa (2003), p. 151.

tornaram-se unidas pelos laços de sangue dentro dos clãs, eram as agregações de parentes; e os clãs, subseqüentemente, evoluíram, resultando nas tribos, as comunidades territoriais. A guerra e a pressão externa forçaram os clãs de parentesco à organização tribal, mas foram o comércio e o intercâmbio que mantiveram esses grupos primitivos juntos". Isso não é de sua autoria³².

A propriedade privada foi, muito cedo, marcada pelas insígnias da família, e essa é a origem longínqua da heráldica familiar. O bem imóvel podia também ser colocado sob a guarda dos espíritos. Os sacerdotes "consagrariam" um pedaço de terra, e este então ficaria sob a proteção dos tabus mágicos erigidos nele. Os proprietários dessas terras eram conhecidos como possuidores de uma "escritura sacerdotal de propriedade". Os hebreus tinham um grande respeito por esses marcos de família: "Maldito seja aquele que retirar o marco da terra do seu vizinho". Esses marcos de pedra tinham as iniciais do sacerdote. Mesmo as árvores, quando marcadas com as iniciais, tornavam-se propriedade privada³³.

Há "povos que nunca chegaram a instituir a propriedade privada entre si, e outros só demorada e penosamente a estabeleceram"; no entanto, na Grécia e na Itália "há três coisas que, desde as mais remotas eras, se encontram fundadas e estabelecidas solidamente pelas sociedades grega e italiana: a religião doméstica, a família e o direito de propriedade"; coisas, aliás, que "apresentam entre si manifesta relação e que parecem ter mesmo sido inseparáveis"³⁴. No Brasil, por exemplo, antes da efetiva colonização, nas tribos indígenas o que havia era apenas a propriedade individualizada de certos bens móveis, de forma que o direito de propriedade que existia sobre o solo era coletivizado³⁵.

A partir da chegada dos europeus (notadamente os portugueses), a organização política dos colonizadores suplantou a dos povos indígenas; assim, passou a vigorar uma perspectiva individualista sobre o direito de propriedade que o Direito Civil identifica como "o *locus* normativo privilegiado do indivíduo", permitindo a configuração da clássica dicotomia entre o Direito privado e o Direito constitucional. E, de fato, observando-se a lição de Coulanges, no Brasil, a

³² ACQUAVIVA, Marcus Cláudio. Teoria Geral do Estado, Editora Saraiva, São Paulo, 1994.

³³ Revista Internauta de Práctica Jurídica. Núm. 19 Enero-Junio 2007.

COULANGES, Fustel de. *A cidade antiga: estudos sobre o culto, o direito, as instituições da Grécia e de Roma*. Trad. Jonas Camargo Leite (s/d, p.44) – In BEVILAQUA, Clovis. *Direito das coisas*.. Rio de Janeiro: Ed. Histórica, 1976, p. 116.

³⁵ GOMES, 2003, pp. 1-48; FREYRE, 2002, pp. (136-137).

propriedade começou a ser tratada relacionando-se intrinsecamente com a família: o Código Civil brasileiro de 1916 incorporou em seu texto o privatismo doméstico (familiar) da época. Bastante conservador, o referido Código se preocupou mais com o círculo social da família do que com os círculos sociais da nação³⁶.

A função social da propriedade é o princípio-chave do direito à propriedade, primeiro com os saint-simonianos, que defendiam a criação de uma propriedade em que os proprietários seriam meros depositários da riqueza da sociedade, isto é, seria "uma forma de propriedade intermediária entre a propriedade privada clássica e a propriedade pública, depois, Comte. desenvolveu melhor essa doutrina da função social, preocupando-se, não com a distribuição de riqueza, e sim com o uso produtivo da propriedade. O que se pretende é subordinar a propriedade privada a um rígido planejamento estatal e esse planejamento tem por objetivo último o progresso. Não há, no positivismo, uma preocupação específica com a distribuição de renda, pelo contrário, a concentração da propriedade é vista com simpatia, uma vez que facilita a direção geral da economia pelo Estado. Na melhor das hipóteses, os pobres seriam beneficiários com o progresso da sociedade em seu todo.³⁷ Interessante constatar que de fato a preocupação é com o destino da economia do Estado e não com a justiça social, interligando-se o progresso da sociedade com a existência de uma economia mais forte e produtiva: o homem como *politikon zoon* (animal da *polis*, isto é, indivíduo pertencente a uma Cidade-estado, a uma sociedade) deve contribuir, com o próprio trabalho para a manutenção da sociedade, onde a propriedade não seria um direito, mas uma função social, devendo o proprietário a utilizar produtivamente, a fim de contribuir para o desenvolvimento econômico da sociedade; isto é: mais importante que a titularidade da propriedade é sua afetação a sua finalidade³⁸.

O direito de propriedade tem uma origem dupla, que é complementar uma à outra. A primeira delas é a de que a propriedade é um direito individual, ou seja, refere-se ao direito de domínio do proprietário, oponível à sociedade. A segunda é a de que a propriedade deve ter uma função social, ou seja, é um direito coletivo, da sociedade, oponível ao proprietário³⁹.

³⁶ MORAES FILHO, Evaristo de (org.). *Auguste Comte*. São Paulo: Ática, 1978.

³⁸ MORAES FILHO, Evaristo de (org.). *Auguste Comte*. São Paulo: Ática, 1978, p. 201.

³⁹ *Idem* 13

"A função social da propriedade não se confunde com os sistemas de limitação da propriedade. Estes dizem respeito ao exercício do direito, ao proprietário; aquela, à estrutura do direito mesmo, à propriedade".⁴⁰ Assim, a apropriação privada não garante por si o direito à propriedade, devendo, para que isso ocorra, também, atingir-se a função social da referida propriedade.

A questão que se coloca é a seguinte: O que se entende por função social? E função social da propriedade?

"Para a correta compreensão do conteúdo material do princípio da função social, há de ser compreendido o princípio o qual ele densifica, o da igualdade". Assim, dedicam-se algumas linhas ao princípio da igualdade. Em tal ponto, o princípio da igualdade traduz princípio impositivo de uma política de justiça social, de acesso à cultura, saúde, erradicação da miséria, e outras, como contraponto jurídico-constitucional impositivo de compensações de desigualdade de oportunidades; traduzindo-se, pois, no princípio da função social da propriedade⁴¹.

A Constituição brasileira estabelece em seu artigo 183, parágrafo 2º, que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, de forma a garantir o bem-estar dos habitantes das cidades. Para isso foi criado o plano diretor do Município de Arraial do Cabo abaixo delineado no autógrafo do projeto de lei nº 088/2006, aprovado em sessão ordinária realizada em 06/03/2007 que dispõe sobre o uso e a ocupação do solo no Município de Arraial do Cabo, em consonância com o disposto na Lei do Plano Diretor.

Pode-se encontrar uma tentativa de definir o que venha a ser *função social da propriedade urbana* no Estatuto da Cidade brasileiro, conforme o teor do artigo 39:

A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto

⁴⁰ SILVA, José Afonso da. *Comentário contextual à Constituição*. 2ª ed. São Paulo: Malheiros, (2006, p. 120).

⁴¹ ARONNE, Ricardo. *Propriedade de domínio: reexame sistemático das noções nucleares de direitos reais*. 1ª ed. Rio de Janeiro: Renovar, 1999, p. 199.

à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei⁴².

A função social da propriedade esta pautada nas diretrizes que visam:

1. A garantia do direito a cidades sustentáveis;
2. A gestão democrática;
3. A cooperação inter-governamental;
4. O planejamento do desenvolvimento das cidades;
5. A oferta de equipamentos urbanos e comunitários;
6. A ordenação e controle do uso do solo;
7. A integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais;
8. A adoção de padrões de produção, consumo e de expansão compatíveis com os limites de sustentabilidade ambiental, social e econômica;
9. A justa distribuição de benefícios e de ônus advindos do processo de urbanização; recuperação de investimentos do Poder público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;
10. A proteção, preservação e manutenção do meio ambiente natural e construído;
11. As audiências públicas acerca de processos de implantação de empreendimentos ou atividades que tenham impacto negativo para o ambiente e para a população interessada;
12. A regularização fundiária e urbanização de todas as áreas ocupadas;
13. A simplificação da legislação de parcelamento, de uso e de ocupação do solo e das normas edilícias;
14. A isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização.⁴³

⁴² **LEI Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001.** -Estatuto da Cidade, artigo 39:

⁴³ Estatuto da Terra - Lei Nº 4505 c/c, § 2º, do artigo 9º, da Lei de Reforma Agrária

A ilegalidade urbana decorre da questão sempre patente no desenvolvimento urbano nos países em desenvolvimento: a tendência de aumentar as disparidades entre os ricos e os pobres de uma mesma sociedade. O desenvolvimento urbano operado no Brasil aumentou muito a demanda por empregos e serviços públicos nas cidades, de forma a tornar difícil o acesso à moradia ⁴⁴.

A população mais pobre, assim, não podendo suportar o alto custo social imposto pela urbanização, é obrigada a buscar alojamento em áreas distantes e precariamente providas de serviços públicos, como no caso do município de Arraial do Cabo, das áreas que compõem os bairros de Monte Alto, Figueira, Pernambuco e Sabiá, ou mesmo na ilegalidade fundiária urbana, como é o caso dos morros, que se não forem fiscalizados, estão sujeitos a se transformar em futuras favelas. São eles, por exemplo, o Morro da Coca-cola, localizado no centro da cidade e o Morro da Caixa D'água, localizado na entrada da cidade⁴⁵.

Arraial do Cabo possui um grande número de imóveis enquadrados na categoria de posse, o que dificulta a legalização e a atualização do cadastro, entre outros fatores, posto que o desmembramento entre os municípios de Cabo Frio e Arraial do Cabo só ocorreu quando da emancipação através criação da Lei Estadual N.º 839, de 13 de maio de 1985, que criou o Município de Arraial do Cabo, com instalação em 01 de janeiro de 1986, tornando-o independente e com uma estrutura fundiária precária⁴⁶.

A função social da propriedade urbana pode ser definida como sendo o aproveitamento racional e adequado do prédio e do edifício de acordo com as diretrizes estabelecidas como atingíveis pelo plano diretor de uma determinada cidade, conforme a teoria do Estatuto da Cidade Brasileira estatui em seus artigos. Há que se notar que também não há previsão expressa quer na Constituição de 1988 – o que vem desde a Lei de Terras de 1850, de uma função social da posse, pois tal função é extraída dos direitos de moradia e de dignidade da pessoa humana⁴⁷.

⁴⁴ Estatuto da Cidade brasileiro, em seus artigos.

⁴⁵ Estatuto da Cidade brasileiro, e seus artigos.

⁴⁶ Lei nº 839, de 13 de maio de 1985.

⁴⁷ Estatuto da Cidade brasileiro.

1.4. AS MUDANÇAS OCORRIDAS NO PROCESSO DE OCUPAÇÃO

As mudanças ocorridas no processo de ocupação transformaram a regularização dos imóveis em um labirinto que vem se estendendo até os dias de hoje. Mesmo diante de tanto avanço e de tanta tecnologia, de tantas leis, tantas cobranças fiscais, nas últimas décadas a maior parte dos problemas existentes relacionados à terra passam pela gestão urbana, guiada em outra dimensão, devido à necessidade e ao processo atual de organização, armazenamento e manipulação de informações com o uso de métodos e técnicas, que diante do grande volume de dados envolvidos, não se mostram suficientemente eficientes.

Esta situação se agrava ainda mais pelo fato dos dados necessitarem de atualização periódica, e não se encontrarem armazenados numa base comum, dificultando a atualização e cruzamento de informações pelos diversos setores e entidades de gerenciamento urbano ⁴⁸.

Os problemas da Secretaria de Fazenda do município de Arraial do Cabo passam pela estruturação lógica de uma base de dados, visando à implantação de um Sistema de Informação geográfica, dedicado à gestão urbana ao nível das infra-estruturas existentes, atendendo principalmente às necessidades de consultas da administração pública e das concessionárias de serviços públicos, trazendo modernização e aperfeiçoamento da máquina administrativa em relação às atividades exercidas sobre o espaço urbano, em especial no que diz respeito ao Boletim Cadastral Imobiliário, arnuamento, regularização do logradouro, redes de serviço, tais como água, esgoto, luz e telefone, principalmente nas áreas de Monte Alto, Figueira, Pernambuco e Sabiá.

Devido ao rápido crescimento da faixa urbana em direção a essas áreas, torna-se necessário o aprimoramento dos métodos na atualização de plantas cartográficas e cadastrais do município, com a localização exata das áreas de APA, (Área de Proteção Ambiental), loteamentos que foram descaracterizados pela ocupação desordenada, devido às invasões, áreas de salinas, áreas de controle ordenado etc.

Utilizando uma abordagem multiestágio, com o apoio de imagens de satélite e de campo com o GPS (geoprocessamento), para dar a precisão desejada ao

⁴⁸ . CRUZ, Carla Bernadete. **Modelagem de entidades urbanas** 1994. p. 57 a 78.

mapeamento pelo sistema aerofotogramétrico, obtêm o constantemente a atualização das plantas cadastrais do município, além de um banco de dados georrelacional como ferramenta de consulta e controle.

A Prefeitura Municipal de Arraial do Cabo, no governo Henrique Sérgio Melman, visando aprimorar esses dados está adotando providências no sentido de iniciar um novo recadastramento, por meio de contratação de serviços de consultoria e geoprocessamento, que estão sendo efetivados por uma empresa contratada através dos processos de ns. 5.730/06 e 5.729/06, para revisar todo o cadastro imobiliário municipal. O que significa que em poucos anos o Município terá uma política efetiva de controle das áreas e um planejamento futuro, com investimentos e infra-estrutura, o que até a presente data é impossível.

O processo de legalização das terras de domínio público deste município que são objeto de 369 processos de Concessão de Uso Real que se encontram na Secretaria de Fazenda deste município em fase de desafetação e registro no cartório teve início com o povoamento desta cidade, uma vez que Arraial do Cabo é o marco zero na história do descobrimento deste país.

Na distribuição das terras está a origem do sistema sesmarial, forma que se difundiu pelo sul de Portugal a partir do século XIII e que se converteu em verdadeira política de povoamento, que se estendeu às suas colônias. A instituição de um conselho municipal implicava a necessidade da distribuição de suas terras pelos moradores. Para coibir pretensões territoriais desmesuradas, generalizou-se nessa época a utilização de uma variante do antigo instrumento greco-romano da enfiteuse, que ficou conhecida como sesmaria.

A enfiteuse é um contrato de alienação territorial que divide a propriedade de um imóvel em dois tipos de domínio: a) O domínio emitente, ou direto, b) O domínio útil, ou indireto⁴⁹. Ao utilizar um contrato enfiteutico, o proprietário de pleno direito de um bem não o transfere integralmente a terceiros, apenas cede seu domínio útil, isto é, o direito de utilizar o imóvel e de nele fazer benfeitorias, retendo, entretanto, para si o domínio direto, a propriedade em última instância, que nos dias de hoje pode ser comparada à invasão de áreas particulares ou de áreas de preservação ambiental,

⁴⁹ ARONNE, Ricardo. *Propriedade de domínio: reexame sistemático das noções nucleares de direitos reais*. 1. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 1999.

objeto de dezenas de ações judiciais de reintegração de posse e usucapião no município de Arraial do Cabo, e em troca do domínio indireto que lhe era repassado, o outorgado aceitava uma série de condições que lhe eram impostas, e obrigava-se também a pagar uma pensão anual ao proprietário do domínio direto, razão pela qual transformava-se em foreiro do último.

Não cumprindo o foreiro as condições do contrato, o domínio útil revertia-se ao detentor do domínio direto. O que singularizava as sesmarias do tradicional contrato enfiteutico era que, ao contrário da obrigatoriedade do pagamento de um foro, o que se exigia era o cultivo da terra num tempo determinado. Buscava-se com isso garantir o uso produtivo da terra e o sucesso do esforço de povoamento.

Com a expansão marítima portuguesa, o instituto da sesmaria foi transposto para as conquistas, grande viabilizador do processo de apropriação do território brasileiro. É impossível entender o período colonial sem que se faça referência ao sistema semarial, que só foi abolido às vésperas da Independência. Todavia, seu impacto sobre a estrutura fundiária do país faz-se sentir até hoje.

Com a colonização e o sistema semarial, a Coroa Portuguesa tomou posse do território brasileiro por aquisição originária, isto é, por direito de conquista. Por essa razão, todas as terras “descobertas” passaram a ser consideradas como terras virgens sem qualquer senhorio ou cultivo anterior, ficando claro que o significado do termo sesmeiro acabou se invertendo no Brasil. Na colônia, ele passou a ser aplicado ao beneficiário da doação e não, como era uso em Portugal, àquele que tinha poder real para distribuir terras de sesmaria.

2. A QUESTÃO DO CADASTRO

2.1. ORIGENS HISTÓRICAS

O mais primitivo cadastro oficial de que se tem notícia, foi o mapeamento do império romano, determinado pelo Imperador Diocleciano, por volta do ano de 287, para introduzir um novo sistema de tributação⁵⁰.

Encontrar uma definição clara e universal da palavra *cadastro*, dado importante para permitir o estudo, o levantamento e o controle da estrutura fundiária de um município não é tarefa simples. Os historiadores e os técnicos ligados ao assunto não têm qualquer dúvida quanto ao seu significado, mas as explicações são sempre longas e carregam consideráveis diferenças de interpretação. A impressão que se tem é que este fato veio marcado pela história, ou seja, originalmente os cadastros serviam basicamente para fins tributários, daí sua fragilidade. Já nos dias atuais tem finalidades mais amplas, o que resulta em interpretações cada vez mais abrangentes⁵¹.

A importância do cadastro, definido como registro básico de dados em operação sobre imóveis rurais e urbanos, já foi bem definida pelo Imperador Napoleão em 1816, e cremos que a definição seja válida para os dias atuais: O cadastro por si só poderia ter sido considerado como o verdadeiro início do Império, visto que significava uma garantia segura de propriedade da terra, dando a todo cidadão a certeza de independência. Uma vez que o cadastro tenha sido compilado, e uma vez que os legisladores tenham determinado as tarifas de impostos, todo cidadão pode controlar sozinho seus próprios negócios e não mais precisa temer as arbitrariedades das autoridades. Este pode ser, portanto, um meio seguro de se angariar o apoio político dos cidadãos.

No Brasil, notadamente na década passada, foram contratados pelos governos grandes programas envolvendo cadastramento fundiário, tanto nas áreas rurais como nas urbanas. Esses programas visam, nas áreas rurais, à regularização da titulação, reforma agrária e novos assentamentos provocados pela necessidade

⁵⁰ "Encontro sobre Ocupação do Território - Documento Básico - IBRA (INCRA) - 1967 (Paulo Assis Ribeiro) e da Coletânea - Legislação Agrária, etc - MEAF - Programa Nacional de Política Fundiária - 1983 (Maria J.W. Valente)."

⁵¹ O município de Arraial do Cabo, visando solucionar o problema do cadastro, contratou uma empresa de Geoprocessamento para fazer o recadastramento por satélite e esta empresa utiliza o método de estudo feito no município de Chapecó, que é um referencial em estatística e consagradamente reconhecido pelos gestores, tamanha a importância do cadastro para a estrutura da Secretaria de Fazenda e a arrecadação, além de base de informação para regularização dos imóveis.

de construção de grandes obras, basicamente as hidrelétricas; e nas áreas urbanas, fundamentalmente visando à taxaço mais correta e justa dos imóveis e à reurbanização de núcleos proletários. A execução desses projetos possibilitou o desenvolvimento e a constante atualização dos cadastros responsáveis pela estrutura fundiária, no que concerne aos métodos de levantamentos, sejam eles topográficos, aerofotogramétricos ou por interpretação de imagens geradas por satélites (esses mais difundidos em programas ambientais). Um exemplo desse desenvolvimento está no advento da disposição da tecnologia do sistema de posicionamento global (GPS) que tem, nos dias atuais, encurtado muito o tempo e, por consequência, os custos dos levantamentos topográficos cadastrais e de apoio terrestre para mapeamento.

O Governo do Estado do Rio de Janeiro já há muitos anos utiliza processos aerofotogramétricos na solução de projetos fundiários, tanto nas áreas rurais como nas urbanas. Adotou essa técnica devido à necessidade de regularização da titulação, assentamentos e resoluções de conflitos em grandes extensões territoriais, no mais curto espaço de tempo possível, sem perda da precisão exigida para esses casos. Com efeito, antes do advento desse novo método eram comuns as intermináveis discussões entre os setores de engenharia e jurídico no tocante à confiabilidade das informações relativas à extensão das posses e suas respectivas benfeitorias e culturas.

Pretende-se, neste trabalho, enfatizar as formas de levantamentos cadastrais fundiários, objetivando uma descrição histórica da estrutura e regularização dos imóveis da cidade de Arraial do Cabo, levando em conta o arquivo oficial da Secretaria de Fazenda e dos Cartórios.

2.2.A IMPORTÂNCIA DO BOLETIM CADASTRAL

O Cadastro Imobiliário é um importante instrumento para a demarcação fundiária, elaborado a partir de medidas cartográficas, informações fiscais, documentos que comprovem a origem do imóvel, registros cartorários ou sentença judicial, sempre obedecendo à legislação vigente. Para a obtenção de maior consistência (proximidade com a realidade) e fidelidade, deve ser elaborado de acordo com a lei Orgânica do Município, a Planta de Valores e/ou Decretos (visando

suprir a omissão ou adequação dos procedimentos a necessidade atual⁵².

A inscrição municipal é lançada pela Secretaria de Fazenda do município, atendendo à legislação pertinente, através de um processo administrativo aberto no setor de protocolo que tem a função de anotar no BIC todas as mudanças e modificações ocorridas naquele imóvel, para manter o cadastro atualizado; é como se fosse a prenotação na matrícula do imóvel feita no cartório, quando ocorre um registro, seja por compra, venda, doação, ou qualquer outra situação.

O lançamento efetuado adquire uma inscrição que vai acompanhar o imóvel desde a secretaria de fazenda até o registro no cartório, onde na primeira parte do BIC vai constar a zona em que o imóvel está situado, a quadra, o número do lote e a unidade a que pertence, para que possa ser facilmente localizado e identificado pelas autoridades fiscais, quando forem fazer inspeção ou autorizar algum tipo de pedido como licença de construção, demolição, revisão de metragem etc.

Como vemos, é de suma importância que o cadastro seja irrefutável e legítimo, ou seja, que ele reflita a real situação do imóvel em questão para que se possa fazer uma planta de localização e regularização dos imóveis da cidade e sua destinação: residencial, comercial, público, privado, de posse, de propriedade plena, ou precária.

A fragilidade do cadastro diante da possibilidade política de ser compilado, é fator de grande preocupação para os contribuintes e para as autoridades competentes, quanto mais para os cartórios que possuem fé pública, por isso é importante que seja feita a análise da estrutura do cadastro da cidade de Arraial do Cabo.

Analisando o cadastro em seu primeiro item, encontra-se a identificação do imóvel onde está o proprietário, após o recolhimento do ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), os imóveis aforados pagam o laudêmio ou o ITD (Imposto de Transmissão por Doação), impostos que são pré-requisito para a transmissão da propriedade (titularidade) cobrado na proporção de 4% sobre o valor do bem. Após todos esses recolhimentos à Secretaria de Fazenda por requerimento da parte, expede uma certidão de inteiro teor constando todos os dados e

⁵² Informando que o cadastro deste município é um arquivo de dados alfanuméricos, que estão arquivados em pastas fichários de cor azul, armazenadas em uma estante no corredor do inferior da secretaria de fazenda sobre a supervisão do funcionário Walter (chefe do cadastro) e da funcionária Leila, onde são identificados por quadra, que vem apresentando graves problemas estruturais.

características do imóvel que será levado ao cartório de RGI (Registro Geral de Imóveis) para ser devidamente registrado com a prenotação na matrícula, onde vão constar as características do imóvel (terreno), tais como nome do loteamento – bairro, unidade predial – utilização principal (residencial, industrial, comercial, atividade religiosa, agricultura e extração, transporte, comunicação e serviços de utilidade pública).

Estes dados que podem parecer óbvios, se erradamente cadastrados trazem graves conseqüências, como a duplicidade de inscrição, a cobrança indevida, o lançamento de imóvel que já era lançado em nome de terceiro, entre outros casos. Através dos dados coletados, é que se percebe a importância do cadastro no planejamento urbano e no controle da cidade, o que possibilita ao poder público monitorar áreas de invasão pública, mananciais, controlar edificações irregulares, manter dados atualizados.

Todos esses elementos reunidos no BIC servem de base para os trabalhos de fiscalização quanto à ocupação legal do imóvel, bem como da avaliação econômica destes. O cadastro imobiliário também é importante como base de dados que visa atender aos objetivos do CTM (Código Tributário Nacional e Municipal) que são os seguintes: cobrança justa de impostos; garantia da propriedade imobiliária; facilidade e economia nos processos de desapropriações legais; fiscalização da execução de planos de desenvolvimento regional para obras em geral; geração de dados espaciais para um sistema de informações; geração de um inventário de terras.

Os cadastros desta cidade assim como o do cartório de RGI demonstram evidências de documentação de terras criadas exclusivamente para taxaço e outras contribuiçoes para o estado.

O registro de terra no principio tinha dois propósitos principais:

a) de servir como registro fiscal e para taxaço das terras, mais utilizado pelo setor público;

b) de servir como registro legal, o que era muito utilizado pelo setor privado, onde servia como registro de propriedade, entre outros.

O endereço de correspondência é a forma de referência espacial mais encontrada em sistemas de informação, mesmo nos não automatizados. É também a forma de localizaço espacial mais utilizada pela populaço, pois muitas pessoas

não sabem de cabeça o número de sua carteira de identidade ou CPF, mas certamente todo mundo conhece seu endereço, e com bastante precisão. Isto faz do endereço a chave de acesso mais adequada para armazenar e recuperar informações espaciais em um sistema de banco de dados urbano, como é o cadastro municipal.

O uso de uma chave de acesso é muito mais correto e seu acesso mais fácil, quando informatizado, o que está ocorrendo com o cadastro do município de Arraial do Cabo⁵³, e a criação de uma base de endereços é passo fundamental para o sucesso da implantação de um cadastro urbano, estabelecendo formas de atualização de endereços, fornecidos pela população, no recadastramento, ou da forma como são armazenados nos sistemas de informação disponíveis em coordenadas geográficas.

O endereço pode assumir diversas formas: o endereço postal usual, por exemplo, permite a localização de qualquer residência ou empresa por parte dos correios, e, portanto tem formato conhecido quase universalmente. Embora sua composição varie de cidade para cidade, o mais comum no Brasil é conforme este exemplo: Rua, nº, apto (ou outro complemento), bairro, cidade, UF. CEP.

O esquema de cadastro cria um relacionamento entre endereços e dados complementares especiais, que são atribuídos à localização de imóveis com intuito de obter um cadastro irrefutável e de fácil localização, onde o endereço é uma entidade independente, e não um atributo de outras entidades. Classificado como elemento básico, entidade eminentemente espacial, que determina através de suas características físicas e espaciais, administrativas e jurídicas a estrutura fundiária de um município, em especial do município de Arraial do Cabo. A padronização e a armazenagem segura desses dados com tratamento sistemático garantem ao órgão público pelo menos 80% da arrecadação de seus impostos⁵⁴.

⁵³ Chave de acesso do sistema Supernova.

⁵⁴ Dados utilizados pela empresa de Geoprocessamento – com base no recadastramento feito no município de Chapecó – Santa Catarina.

2.3. CONSEQÜÊNCIAS DO LANÇAMENTO IRREGULAR E DA ALTERAÇÃO DO BOLETIM IMOBILIARIO CADASTRAL

Qualquer alteração no imóvel, como dados do proprietário, de territorial para predial, área construída, desmembramento, endereço do destinatário etc., deverá ser comunicada pelo contribuinte à Secretaria de Fazenda do município no prazo máximo de 30 (trinta) dias da ocorrência da alteração, através de requerimento ou processo para que o cadastro possa ser atualizado, pois é o cadastro que atribui características ao imóvel, para que ocorra expedição de certidões, carta de aforamento, ISS, ITBI e o cálculo do IPTU.

As dúvidas mais freqüentes dos contribuintes sobre a propriedade e o cadastro imobiliário são sobre a manutenção e atualização do endereço, pois, ao receber o carnê, o contribuinte deve verificar atentamente todos os dados, principalmente o número de inscrição, para ter certeza de que recebeu o carnê certo e que as especificações do seu imóvel estão corretas. Lembrando que qualquer divergência no cadastro para que seja feita a correção deve ser aberto um processo administrativo junto a Secretaria de Fazenda, que vai tramitar pelos setores responsáveis até que seja diagnosticado o erro e autorizada a correção pelo setor jurídico da prefeitura.

O IPTU é calculado de acordo com o valor venal do imóvel pelo qual um bem é comercializado, com pagamento à vista, em condições normais de mercado e baseado em quatro fatores: a) O tamanho do terreno; b) A localização deste terreno na Planta Genérica de Valores; c) A área construída; d) A sua qualificação, ou seja, o tipo de acabamento desta construção.

O cálculo é feito através da multiplicação do valor venal do imóvel pela respectiva alíquota, que é definida pela Lei Municipal, aplicada sobre a base de cálculo, no caso o valor venal, chega-se ao valor do imposto. Tudo isso ligado à Planta Genérica de Valores (PGV), que é um mapa que subdivide as áreas urbanizadas da cidade e dos distritos em zonas de valor. Para cada zona de valor desenhada no mapa é atribuído um único valor venal por metro quadrado para todos os terrenos que pertencem àquela região. Cada zona de valor tem um código que consta nos carnês do IPTU. Neste município o aumento no valor do IPTU é uma forma de combater a especulação imobiliária, incentivando a ocupação destes terrenos, e equilibrando as finanças do município. Em caso de ocorrer diferença

absurda entre o valor venal e o valor de mercado, o contribuinte deve entrar com o um pedido de revisão de valor venal no protocolo do município, até o dia 30 de março do ano em exercício, para aplicação da diferença apurada no mesmo exercício do requerimento⁵⁵.

Para evitar problemas com os imóveis é preciso ter controle sobre a planta de localização, tomando como ponto de referência a documentação do proprietário ou do promissário comprador; em caso de locação é necessário que o contribuinte tenha o contrato de locação (se for o caso), comparando sempre os dados cadastrais do carnê do ano passado com o do ano em curso. Exemplo: área, padrão construtivo, logradouro, utilização etc.

Se for constatada a existência de lançamento predial em nome de terceiro e que já tenha mais de cinco anos residindo neste imóvel, o prejudicado deverá dirigir-se à Justiça através de advogado, com os dados cadastrais fornecidos pela Secretaria de Fazenda e abrir um processo de Usucapião Urbano.

Para exemplificar o caso de imóveis construídos sem licença de construção, um interessante exemplo ocorreu com a casa da Rua das palmas, nº 15, no bairro Sitio. O contribuinte proprietário, depois de concluída a obra, dirigiu-se à Ampla⁵⁶ (empresa fornecedora de energia elétrica) para solicitar a instalação do relógio de energia elétrica, quando foi informado pelo atendente que não existia essa rua no sistema da empresa, motivo pelo qual estavam impedidos de efetuar a ligação do relógio para atender à solicitação. A Câmara dos Vereadores aprovou a mudança do nome daquele logradouro para rua Vereador Simas desde janeiro de 2007, o que causou espanto aos contribuintes, levando-os a requerer uma certidão de logradouro, onde constava a lei que alterou o nome da rua. Somente após a emissão desta certidão a Ampla tomou ciência da nova Lei e atualizou seu sistema, providenciando a ligação do relógio. Questões que parecem pequenas e absurdas, mas que causam sérios transtornos à vida da população e que somente um cadastro irrefutável pode solucionar.

⁵⁵ A cobrança deste imposto territorial ou predial respeita os princípios constitucionais de igualdade e capacidade contributiva e foi criado em cumprimento rigoroso ao que determina a Constituição Federal de 1988, tanto que as famílias que recebem o Bolsa Família, bem como o BPC (Benefício de Prestação Continuada), pelo Renda Cidadã, pelo Cartão Alimentação ou pelo PETI (Programa de Erradicação do Trabalho Infantil), deveriam estar isentas, ou seja, não deveriam pagar o imposto, devido a sua hipossuficiência comprovada. Todavia, a legislação do município de Arraial do Cabo não prevê esta modalidade.

⁵⁶ AMPLA -(empresa fornecedora de energia elétrica)

2.4. SITUAÇÃO ATUAL DO CADASTRAMENTO EM ARRAIAL DO CABO

Todos os gestores deveriam fundamentalmente se preocupar em documentar todas as informações relacionadas à propriedade da terra, o que nos tempos atuais vem sendo muito desprezado pelos gestores, por falta de interesse, por incompetência ou para ficar mais fácil a manipulação de dados. A sociedade, tanto em Arraial do Cabo quanto em qualquer outra cidade do Brasil, deve empreender esforços no sentido da produção de cadastros imobiliários metódicos e modernos que possam ser usados conjuntamente a um registro descritivo, com vistas a guardar e manter atualizados quaisquer informações de interesse fundiário e, principalmente, na manutenção do registro legal e fiscal. A elaboração de plantas para identificação das parcelas constantes no registro dominial, em substituição às antigas e poucos confiáveis descrições verbais, certamente contribuirá para maior confiança e segurança do título.

Esta é a triste realidade brasileira: há indicações que não temos 10% do território nacional, com uma titulação correta, com área total da terra expressa e com memorial descritivo definido. Em vista disso, somos obrigados a entender como correta a afirmação dos técnicos do INCRA em determinada época: "A Reforma Agrária Brasileira deve iniciar-se pela reforma dos Cartórios⁵⁷".

A titulação caótica decorre do anacronismo dos sistemas cadastrais existentes no Brasil, onde a descrição superficial dos imóveis é aceita, sem que haja como base uma planta cadastral com credibilidade.

2.5. BASES DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A regularização fundiária, o acesso à moradia regularizada para população de baixa renda, é um dos grandes desafios da Administração Pública de Arraial do Cabo, especialmente em virtude do crescimento desordenado da cidade e das migrações, com a qual as populações continuam a ocupar e invadir áreas livres, públicas ou privadas, exigindo da administração municipal soluções imediatas. Diante desse quadro restam à administração pública três alternativas: ignorar os fatos, providenciar o despejo forçado ou regularizar as ocupações.

⁵⁷ STEDILE, João Pedro (org.) *A reforma agrária e a luta do MST*. Petrópolis: Vozes, 1997.

A questão da regularização fundiária constitui um processo de intervenção pública, cuja finalidade maior é a condução à aquisição do domínio ou da posse da terra, por meio de alienação, seja de concessão ou usucapião, pelos ocupantes que a utilizam para a sua moradia e de sua família. Legalizar significa parcelar o solo, com aprovação municipal e o conseqüente registro cartorial, com abertura de matrículas individualizadas de lotes individuais ou condominiais.

O objetivo da regularização fundiária em Arraial do Cabo, conforme previsão no Estatuto das Cidades e demais legislações pertinentes, é legalizar as áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei, através de uma política que possibilite a inclusão social, integrando a comunidade à cidade, proporcionando melhoria da qualidade de vida e fazendo com que os indivíduos despertem de seu marasmo em relação a seus direitos e deveres e desfrutem de uma consciência cidadã. As irregularidades podem ser encontradas nas mais diversas formas do cenário urbano, como: ocupações, invasões, loteamentos clandestinos ou irregulares, que ocorrem de maneiras distintas nas cidades. No caso de Arraial do Cabo, serão incluídos até loteamentos e conjuntos.

A consolidação da posse dessas propriedades ocorre de forma espontânea ou informal, fazendo-nos perceber a inexistência de um planejamento urbano ordenado, voltado, sobretudo, para a população de baixa renda. A inobservância dos ditames legais que estabelecem a regularização da terra pode gerar os mais diversos problemas, desde a exclusão social às ocupações inadequadas e irregulares do meio ambiente, como acontece em Monte Alto, Figueira, Sabiá e Pernambuco. Da inexistência de um título que comprove a propriedade, decorre a falta de segurança da posse, a vulnerabilidade política e a baixa qualidade de vida para os ocupantes. Pode-se ainda esclarecer que o título, às vezes, possibilita dirimir conflitos de propriedade, domésticos, familiares, de direito de vizinhança, além de reconhecer direitos sócio-políticos. Verifica-se também que o referido título evita que os ocupantes sejam vítimas de expulsão pela ação do mercado imobiliário, pelas mudanças políticas, que quebrem o pacto sócio-político gerador da segurança.

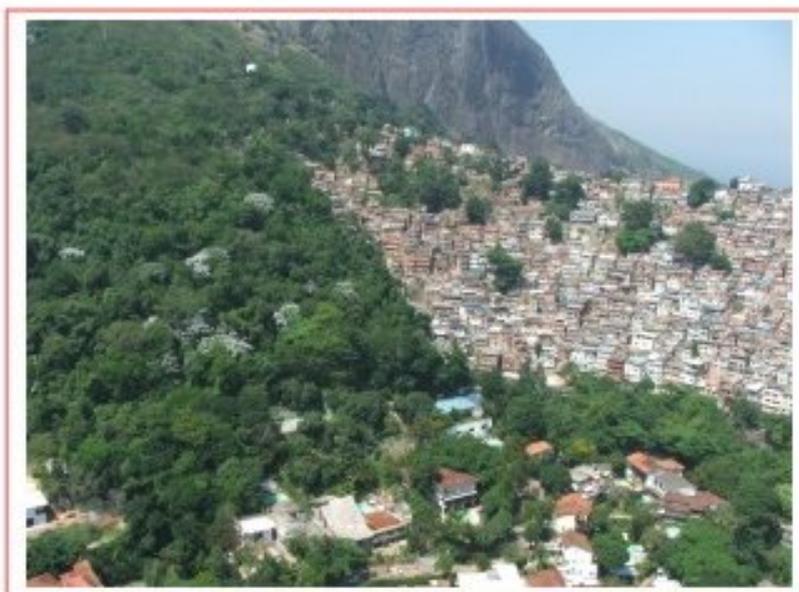
O processo de intervenção pública, em consonância com os aspectos jurídicos, físicos, ambientais e sociais, cuja finalidade é legalizar a permanência de população que ocupa áreas urbanas desconformes com a ordem legal vigente para fins de habitação, objetiva proporcionar melhorias no ambiente urbano e favorecer o

cidadão, garantindo seus direitos a partir do reconhecimento da propriedade e emissão de títulos de propriedade. Trata-se de um processo gerador de ordem e facilitador de políticas públicas⁵⁸.

O objetivo da regularização fundiária é legalizar a permanência da população que mora em áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei, através de uma política que possibilite a inclusão social, integrando a comunidade à cidade, proporcionando melhoria da qualidade de vida e, dotando os logradouros de infraestrutura;. conduzir as famílias cabistas à aquisição do domínio ou da posse da terra, por meio da Concessão de Uso Real especial para fins de moradia ou usucapião urbano, coletivo e individual, legalizando e promovendo o registro cartorial de áreas loteadas e não ocupadas em sua maioria destinada a ruas, áreas verdes e equipamentos comunitários.

As terras a serem atingidas pela regularização se encontram nas regiões mais diversas: algumas são áreas alagadas, em que será preciso fazer o aterro e saneamento de manguezais; outras são áreas de preservação ambiental, áreas de risco⁵⁹, canais e lagoas, dunas e mangues e áreas públicas⁶⁰.

Figura 1 - Vista de ocupação irregular, em encosta



Fonte: Assembléia Legislativa do ERJ (2005)

⁵⁸ Belluzzo, Luiz Gonzaga de Mello. "Intervenção Pública." São Paulo: *Folha de São Paulo*, 06 de setembro de 1998.

⁵⁹ Considera-se aqui como em área de risco as ocupações e terrenos de altas declividades, sob redes de alta tensão, faixas de domínio de rodovias, gasoduto, viadutos, troncos e distribuição de água ou tronco de coleta de esgoto; encostas, barrancos, áreas de erosão e deslizamento de terra;

⁶⁰ Áreas públicas são terrenos destinados ao uso coletivo, a equipamentos comunitários, a programas habitacionais, às praças ou parques, ou seja, bens públicos, de uso comum do povo.

As irregularidades podem ser encontradas nas mais diversas formas no cenário urbano. Como exemplo, citamos as favelas, ocupações, loteamentos clandestinos ou irregulares, que se afiguram de maneiras distintas nas cidades. Loteamentos clandestinos e conjuntos de invasão também fazem parte desse vasto número de irregularidades encontradas no espaço urbano, como é o caso dos terrenos ocupados pelos chamados grileiros⁶¹, o que pode ter ocorrido quando da emancipação ou mesmo antes, pois não estavam demarcadas nas áreas dos primeiros loteamentos, que deram origem à estrutura fundiária do município, nem estavam em terrenos de marinha, terrenos do Estado ou da União, o que caracteriza que eram pertencentes ao município, contudo não eram aforados, motivo pelo qual o gestor visa regularizar o direito à propriedade desses cidadãos, com o instituto da Concessão de Uso.

Figura 2 - Loteamentos irregulares e ocupação à margem do rio



Fonte: Assembléia Legislativa do ERJ (2005)

Nestas áreas, ao contrário dos loteamentos SOTUR, SECAF e Parque das Gaivotas, que são áreas aforadas ao município, devidamente registradas no cartório, centenas de famílias carentes em busca de moradia foram se estabelecendo nessas áreas, e hoje buscam a regularização de sua situação fundiária.

A consolidação da posse dessas propriedades ocorre de forma espontânea ou informal, deixando perceber a inexistência de um planejamento urbano ordenado,

⁶¹ **Grileiro** é um termo que designa quem falsifica documentos para de forma ilegal tornar-se dono por direito de terras devolutas ou de terceiros ou ainda quem está na posse ilegal de prédio ou prédios indivisos, por meio de documentos falsificados.

voltado, sobretudo, para a população de baixa renda, o que faz com que o cadastro imobiliário seja manipulado por funcionários comprometidos com políticos, que na busca de voto trocam favores sem a menor preocupação com a desestrutura fundiária e a desorganização do sistema cadastral, o que acaba acarretando perda de receita para o município.

A primeira etapa visando ao cadastramento das ocupações de loteamentos ilegais que vêm sendo referidos consistiria do pré-cadastramento das famílias, nesta etapa visando à Regularização Fundiária. A seguir, seria realizado o levantamento topográfico, que consiste no trabalho de medir e desenhar toda a ocupação com o seu entorno, evidenciando as ruas, passagens, áreas livres, áreas de uso comum, cadastro dos serviços de urbanização e, sobretudo individualizar cada um dos lotes evidenciando suas dimensões e confrontações. Posteriormente seria feito o Cadastro Sócio-econômico, que consiste na tabulação dos dados levantados no pré-cadastro, para identificação dos moradores, tempo de moradia, situação da ocupação, renda familiar, filhos menores etc.

A próxima etapa consistiria na elaboração e aprovação do Projeto de Regularização. Com base no levantamento topográfico e do cadastro socioeconômico será elaborado o projeto de regularização da ocupação, indicando o instrumento jurídico que será adotado. A quinta etapa é a Emissão do Título de Posse: nos termos da legislação vigente, o termo será enviado ao cartório de Registro de Imóveis competente para registro, e logo após, serão emitidos os títulos de posse aos efetivos ocupantes do terreno público ou, no caso de se tratar de área privada, será ajuizado uma ação de usucapião⁶².

A regularização fundiária destina-se a legalizar a parcela informal da cidade, de modo a atender à função social da propriedade: a regularização fundiária nos assentamentos informais. Nesta última fase, são cumpridos os requisitos necessários para regularização, que variam conforme o instrumento utilizado e as condições reais da ocupação. Com efeito, para tornar efetiva a proteção do direito à moradia - um direito social constitucionalmente garantido e arrolado dentre os Direitos Fundamentais - o Estatuto das Cidades apresenta os seguintes instrumentos da política de regularização fundiária: usucapião especial de imóvel

⁶² CORREIA FILHO, Virgílio. Evolução dos processos de aquisição de Terras no Brasil. Rio de Janeiro: *Revista Geografia do Instituto Pan-americano*. Instituto Pan-americano. v. 23, n. 49. 1958.

urbano; concessão de uso especial para fins de moradia; autorização de uso; concessão de direito real de uso; Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)⁶³.

O usucapião urbano, direito declarado por sentença judicial, decorre de um estado de necessidade social, ou seja, da realidade de inúmeras famílias que vivem em favelas, cortiços, conjuntos habitacionais invadidos e loteamentos irregulares, habitações subnormais, caracterizando a denominada “cidade clandestina”. A finalidade primária diz respeito ao instrumento de regularização fundiária que assegura a moradia. Num plano secundário, refere-se à garantia do cumprimento da função social da propriedade através da promoção de uma política de regularização fundiária. Este instrumento será adequado quando não for possível aplicar a Concessão Especial para fins de moradia.

São duas as espécies de usucapião urbanas: o individual e o coletivo. Trata-se de um instrumento de regularização fundiária aplicável às áreas públicas que estejam ocupadas por populações de baixa renda há pelo menos cinco anos. Este instrumento de regularização ocorre através de um contrato entre o poder público e o ocupante das referidas áreas, ou mediante sentença judicial, desde que o ocupante tenha ingressado em juízo, que constitui o termo e permite o registro cartorial escritura.

Para que seja concedido o uso especial de moradia, são exigidos diversos itens difíceis de serem cumpridos, principalmente os que envolvem custos, por parte de pessoas que na maioria das vezes vivem em condições econômicas e sociais precárias, lutando com muita dificuldade para garantir sua sobrevivência.

Entre estes requisitos, destacam-se os seguintes:

- Somar cinco anos de posse sobre terreno público urbano até 250,00m².
- Utilizar o terreno apenas para fins de moradia própria e não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural;
- Não ter sido réu em processos judiciais movidos pelo poder público pedindo a desocupação da área;
- Não ser concessionário, a qualquer título, de imóvel urbano ou rural.

⁶³ CORREIA FILHO, Virgílio. Evolução dos processos de aquisição de Terras no Brasil. Rio de Janeiro: *Revista Geografia do Instituto Pan-americano*. Instituto Pan-americano. v. 23, n. 49. 1958.

Como acontece com o usucapião urbano, existe a possibilidade de se obter a concessão especial de uso para fins de moradia coletiva, desde que não seja possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, e preenchendo os mesmos requisitos da concessão individual. Para comprovar a posse ininterrupta na área a ser legalizada, devem ser apresentados os seguintes documentos e/ou cumpridas as seguintes exigências:

- Registro da matrícula dos filhos na escola e cartão de vacina no posto de saúde;
- Existência de equipamentos públicos e comunitários na área pública ocupada: escola, creches, centro comunitário, posto de saúde;
- Prestação de serviço de coleta de lixo, transporte público, fornecimento de energia elétrica e água;
- Iluminação pública;
- Mapas e fotos aéreas;
- Correspondências postadas;
- Carnê de IPTU;
- Testemunhas da vizinhança.

A autorização de uso é uma espécie de concessão de uso para fins de moradia, que consiste na possibilidade que tem o Poder Público de conceder autorização de uso para fins comerciais à população de baixa renda que, possui como seu por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até 250,00m² de imóvel público situado em área urbana, desde que o imóvel tenha sido utilizado para fins comerciais e de moradia. Os registros para autorização de uso são os mesmos da concessão de uso para fins de moradia acrescido da condição de que o imóvel deve ter a destinação para fins comerciais.

A concessão de direito real de uso, é aplicável a terrenos públicos ou particulares, de caráter gratuito ou oneroso, para fins de urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra ou outra utilização de interesse social. Este direito poderá ser constituído através de instrumento público particular ou através de simples termo administrativo. Sendo os bens do município, a

administração municipal deve apresentar um projeto de lei para a câmara municipal autorizando este instrumento.

A Concessão de direito de uso pode ser outorgada tanto para uma associação comunitária como para uma cooperativa habitacional formada pelos beneficiários do programa. Neste caso, a concessão poderá ser contratada de forma onerosa ou gratuita com caráter de escritura pública, conforme previsão do Estatuto da cidade.

As zonas especiais de interesse social são instrumentos destinados primordialmente à produção e manutenção de habitação de interesse social. Essas zonas especiais visam transformar os espaços urbanos da cidade clandestina numa cidade legal. Por este instrumento a ordem jurídica da cidade reconhece e regulariza as áreas reservadas à acomodação de uma população mais carente. É caracterizado por uma flexibilização das prescrições urbanísticas, a fim de proporcionar o fiel cumprimento da função social da propriedade e, sobretudo, garantir a regularização urbanístico-jurídica dos seus assentamentos.

As zonas especiais de interesse social podem contribuir para a regularização das ocupações e favelas, através das zonas especiais de interesse social. Regularizar favelas significa regularizar as ocupações do ponto de vista urbanístico, através do conhecimento de que os espaços são parte integrante da cidade. Entretanto, este processo não regulariza juridicamente a situação fundiária dos terrenos ocupados pela comunidade em favor dos respectivos moradores. Dessa forma, faz-se necessário a implantação de um processo de urbanização combinado com a aplicação dos instrumentos de regularização jurídica, entre outros incluir no Plano Diretor as regras para ampliação dos instrumentos de regularização fundiária e especificar as zonas especiais de interesse social, promover gratuitamente assessoria jurídica e técnica para levantar a situação jurídica, física e urbanística das áreas a serem regularizadas, fazendo um levantamento fundiário e topográfico das mesmas.

2.6. PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A regularização fundiária e conseqüentemente a regularização urbanística devem ser realizadas mediante intervenções graduais e progressivas em cada

comunidade carente, para maximizar a aplicação dos recursos públicos e disseminar os benefícios entre o maior número de habitantes. As ações de regularização fundiária e de regularização urbanística são orientadas pelo estudo da situação fundiária e pela elaboração de projeto urbanístico, que observará as seguintes diretrizes:

I - integração das áreas de especial interesse social ao bairro onde está situada;

II - preservação da tipicidade da ocupação local;

III - previsão da implantação progressiva e gradual da infraestrutura, com a definição das obras a serem executadas em cada etapa, de modo a manter a complementaridade entre elas e os procedimentos de regularização urbanística a serem adotados⁶⁴.

Conforme o Plano Diretor elaborado pela Prefeitura Municipal de Arraial do Cabo (ver Anexo), que tem enfrentado muitas dificuldades para ser implantado, a regularização urbanística compreenderá: a edição de legislação específica de uso e ocupação do solo e de parcelamento do solo, contendo o reconhecimento dos logradouros; a implantação de sistema de fiscalização, acompanhado de programa de esclarecimento e conscientização sobre suas finalidades e vantagens; a elaboração do cadastro de lotes e edificações para regularização fundiária ou lançamento no cadastro imobiliário do município, ou para ambos.

A urbanização sempre será executada com base no projeto urbanístico, através da implantação prioritária de abastecimento de água, esgoto sanitário, remoção dos resíduos sólidos e eliminação dos fatores de risco, quando couber. Complementarão a urbanização o tratamento das vias, a execução da drenagem pluvial e da iluminação pública e o reflorestamento.

Os equipamentos urbanos complementares relativos à saúde, educação, lazer e outros serão implantados obedecidas a escala urbana da área e sua localização. Os projetos de urbanização de Áreas de Especial Interesse Social deverão contemplar, quando possível tecnicamente, soluções que eliminem os

⁶⁴ Lei nº 839, de 13 de maio de 1985.

fatores de risco para os moradores, com a instalação de escritórios técnicos locais para conduzir a execução do programa, fazendo cumprir a legislação urbanística e prestar assistência técnica e social aos moradores.

A titulação das áreas ocupadas por Áreas de Especial Interesse Social, dependendo da situação da propriedade da terra, devem ser promovidas diretamente pelo Poder Público, pelo proprietário ou pelos ocupantes, inclusive através do instituto do usucapião, hipótese em que o município prestará assistência técnica aos interessados. Constatada a impossibilidade da regularização fundiária, o município poderá promover a desapropriação ou a aquisição direta da área para os outros fins.

As Zonas Residenciais (ver Anexo), quando situadas em Áreas de Proteção Ambiental devem ser reconhecidas como Zonas de Ocupação Controlada, obedecendo à mesma hierarquia. A Lei de Uso e Ocupação do Solo poderá também especificar e incorporar as Áreas de Especial Interesse, cujas áreas, perfeitamente delimitadas poderão se sobrepor a uma ou mais Zonas, e que serão submetidas a regime urbanístico específico, relativo a formas de controle que prevalecerão sobre os índices definidos para a Zona ou as Zonas que as contêm, sendo garantida a participação popular na delimitação de Áreas de Especial Interesse, através de audiências públicas com a população local.

Cada Área de Especial Interesse receberá apenas uma das seguintes denominações e conceitos: Área de Especial Interesse Histórico-Cultural; Área de Especial Interesse Social, a que apresenta terrenos não utilizados ou subutilizados e consideradas necessárias à implantação de programas habitacionais de baixa renda ou, ainda, aquelas ocupadas por favelas, loteamentos irregulares e conjuntos habitacionais, destinadas a programas específicos de urbanização e regularização fundiária; Área de Especial Interesse Ambiental, aquela destinada à criação de Unidade de Conservação Ambiental, visando à proteção do meio ambiente natural e cultural; Área de Especial Interesse Turístico, aquela com potencial turístico e para qual se façam necessários investimentos e intervenções visando ao desenvolvimento da atividade turística e Área de Especial Interesse Urbanístico, destinada a projetos específicos de estruturação ou reestruturação, renovação e revitalização urbana.

O uso do solo deve ser controlado pela definição dos usos e atividades adequadas e inadequadas a cada zona, de acordo com a adequação ou a predominância, em cada zona, do uso residencial, institucional, comercial e de serviços, industrial e agrícola, pois constituem diretrizes básicas para a definição do uso do solo no território municipal.

A descentralização das atividades se dará através de uma política de policentralidade que considere a atividade econômica terciária, assim como as atividades sócio-culturais; a predominância de usos na definição das zonas, incentivando a mistura de usos complementares e diminuindo os deslocamentos; a densificação controlada, levando em consideração o potencial e a existência da infra-estrutura e dos equipamentos urbanos; o reconhecimento da cidade informal, procurando meios de integrá-la à cidade formal e a valorização do patrimônio natural e cultural.

A quantificação de uma série de índices considerará a densidade imobiliária, o potencial construtivo para o local, o meio ambiente natural e cultural existente, a rede viária existente, a oferta de transporte coletivo, as características sociais dos bairros da cidade e a capacidade da rede de saneamento básico.

Cabe ao legislador adotar ainda normas concebidas de maneira a impedir, seja a sobrecarga da capacidade de atendimento da infra-estrutura, seja a oferta dos serviços básicos existentes, ao tempo em que a Lei de Uso e Ocupação do Solo disporá os procedimentos para o licenciamento de atividades e novas edificações garantindo o respeito ao zoneamento proposto e estabelecerá normas para a fiscalização, abordando a aplicação de sanções pelo descumprimento das regras estabelecidas como instrumento complementar à Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Com isto seriam criadas condições adequadas de habitabilidade nos loteamentos, remembramento e desmembramentos em acordo com a legislação federal em vigor, definindo uma padronização para as vias de acordo com a sua função e hierarquia urbana prevendo normas para criação de condomínios fechados e vilas compatíveis com as exigências feitas aos loteamentos.

A determinação da percentagem das áreas a serem destinadas ao uso público deveria considerar a densidade imobiliária prevista para o local e o tipo de uso e ocupação do solo. Para tanto, não poderá a soma dessas áreas ser inferior a

trinta e cinco por cento da área total da gleba, excetuados os loteamentos destinados ao uso industrial, cujo percentual poderá ser inferior.

Os lotes resultantes dos projetos de parcelamento ou remembramento deveriam obedecer aos índices urbanísticos da zona onde se situarem, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo. Enquanto os projetos de parcelamento observarão as diretrizes a serem fixadas pelo Poder Executivo, definindo no mínimo o sistema viário principal, a percentagem e a localização das áreas destinadas ao uso público.

Nos projetos de loteamento, as vias de circulação precisam obedecer à disposição hierárquica, consideradas suas características e funções, e serem integrados ao sistema viário existente ou projetado. Por exemplo os loteamentos poderiam ser executados com ou sem a comercialização dos lotes durante a realização das obras de urbanização, e na execução de loteamento com comercialização dos lotes seria exigido um cronograma físico-financeiro e garantia da implantação e conclusão das obras. Já na execução de loteamento sem comercialização dos lotes, a certidão de aprovação do projeto somente seria concedida, depois de constatada pelo Poder Público a execução das obras exigidas pela legislação.

A Lei de Parcelamento do Solo deve estabelecer padrões diferenciados de loteamentos para atendimento das diversas faixas de renda, observadas as diretrizes de uso e ocupação do solo, não sendo permitida a implantação de parcelamentos ou de grupamento de edificações que impeçam o livre acesso ao mar ou a fruição de qualquer outro bem público de uso comum da coletividade, dispondo sobre os procedimentos para o licenciamento de novos parcelamentos e estabelecendo normas para a fiscalização, abordando a aplicação de sanções pelo descumprimento das regras estabelecidas.

A aprovação do parcelamento deveria ficar condicionada ao requerimento e concessão de licença de execução das obras. Nas zonas agropecuárias ou rurais, o parcelamento do solo obedeceria a critérios fixados pelo INCRA ou em lei federal específica.

A Lei de Obras e Edificações tem como objetivo criar normas e orientar as condições das edificações, de forma a compatibilizá-las com as diretrizes gerais

desse plano e as características específicas de cada zona. Esta legislação deveria impedir, seja a sobrecarga da capacidade de atendimento da infra-estrutura, seja a oferta dos serviços básicos existentes.

Assim, o município definiria os procedimentos administrativos e os parâmetros de uso e ocupação do solo, relativos à regularização fundiária promovida por terceiros, de modo a facilitar a aquisição da terra por seus ocupantes.

3. ASPECTOS SÓCIO-ECONÔMICOS DE ARRAIAL DO CABO

A história da cidade de Arraial do Cabo acha-se estreitamente ligada vinculada à história de Cabo Frio, do qual era sede distrital até recentemente. Sua formação começou há um milhão de anos, quando, pela ação dos ventos e de correntes marítimas, foram incorporadas ao continente três antigas ilhas, hoje Morros do Mirante, do Forno e Ponta I do Atalaia⁶⁵.

Seus primeiros habitantes humanos chegaram há cerca de cinco mil anos. Eram nômades, viviam em grupos no alto dos morros e desciam apenas para buscar alimentos, basicamente peixes e moluscos⁶⁶.

Tribos tupis habitavam toda a área correspondente ao Estado do Rio de Janeiro e, nas terras onde surgiria Arraial, eram representados pelos tamoios. Estes, mais avançados que os nômades, viviam em aldeias, caçavam, plantavam mandioca, faziam peças de cerâmica e enfeitavam-se com penas. Destaca-se, ainda, na cultura tupinambá, a confecção de peças de cerâmica. Segundo estudos arqueológicos, havia cerca de 50 aldeias tupinambás na região, estimando-se uma população que poderia variar de 25 a 75 mil habitantes antes da conquista européia.

Arraial do Cabo está assentado sobre sítios arqueológicos de extrema valia para o estudo da história da região, tendo fornecido diversas peças para o Museu Nacional da Quinta da Boa Vista, no Rio de Janeiro. Isto pode ser comprovado a partir de restos arqueológicos catalogados em toda a região, que é composta de diversos sambaquis (sítios arqueológicos com esqueletos e artefatos).

Arraial do Cabo foi ponto de desembarque da expedição de Américo Vespúcio, que construiu sua casa de barro e pedra no Bairro da Rama, hoje conhecido como Praia dos Anjos. Neste local foi criada a primeira feitoria do Brasil, que foi ocupada, inicialmente, por cerca de 24 homens, com o objetivo de guarnecer o litoral.

Houve grande aumento populacional na região com a chegada de imigrantes portugueses e, em 1615, foi fundada a cidade de Santa Helena. A partir de 1616 a

⁶⁵ TCE - Tribunal de Contas da União. Secretaria-Geral de Planejamento. Estudo Socioeconômico 2003 - Arraial do Cabo. Outubro 2003.

⁶⁶ Idem 67.

cidade passou a chamar-se Nossa Senhora da Assunção de Cabo Frio, tendo sido ponto importante para o desenvolvimento e conquista do território fluminense.

Embora a colonização e o desenvolvimento da região tenham tomado velocidade com a fundação da cidade de Cabo Frio, Arraial do Cabo viveu durante muito tempo esquecido e isolado. Não havia acesso a outros povoados. Era pela praia que seus moradores iam e vinham, a pé ou a cavalo, para trocar, vender e comprar mercadorias. A pesca também foi de grande importância nesse período.

Monumentos e peças históricas até hoje lembram importantes passagens do início da colonização de Arraial, como a Igreja Nossa Senhora dos Remédios, construída em 1506 na Praia dos Anjos, e o Monumento a Américo Vesúpcio, no Largo do Descobrimento.

O núcleo urbano da região prosperou lentamente até fins do século XIX, baseando-se a economia na agricultura com mão-de-obra escrava, realizada em grandes latifúndios. A abolição da escravatura ocasionou o colapso econômico revertido bem mais tarde, com o desenvolvimento da indústria do sal, da pesca e do turismo, e sobretudo a implantação da rodovia e da estrada de ferro.

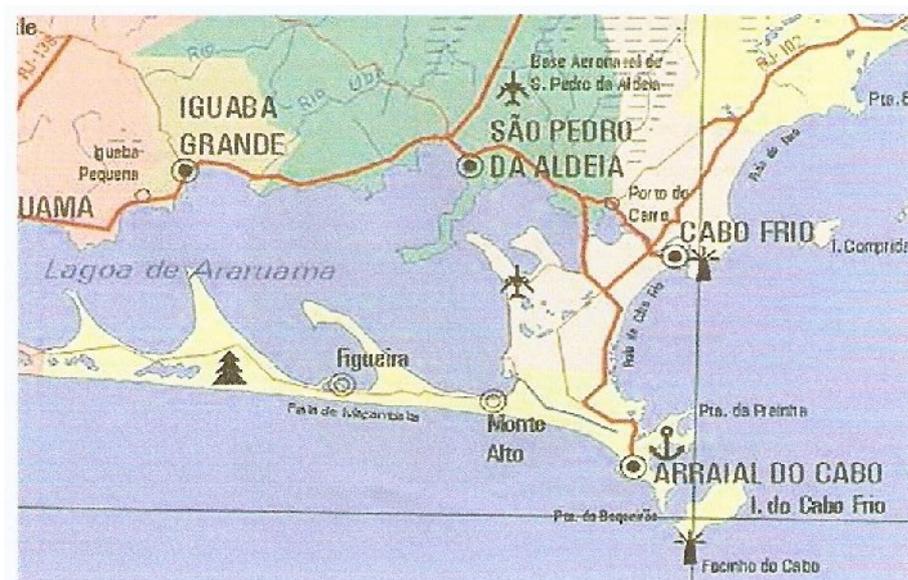
O núcleo de Arraial do Cabo situa-se próximo de Cabo Frio, em área de topografia plana, com pequenas elevações, tendo sido seu crescimento fortemente impulsionado pela presença da Fábrica Nacional de Álcalis, pelo turismo e veraneio, sendo considerado um dos melhores locais do país para a prática do mergulho. Com o advento da Lei Estadual nº 839, de 13 de maio de 1985, foi criado o município de Arraial do Cabo, com instalação em 1º de janeiro de 1986.

Arraial do Cabo pertence à Região das Baixadas Litorâneas, que também abrange os municípios de Araruama, Armação dos Búzios, Cabo Frio, Cachoeiras de Macacu, Casimiro de Abreu, Iguaba Grande, Maricá, Rio Bonito, Rio das Ostras, São Pedro da Aldeia, Saquarema e Silva Jardim. (Ver Figura 1)

O município tem uma área total de 157,6km², (IBGE/CIDE, 2002) correspondentes a 2,9% da área da Região das Baixadas Litorâneas.

O principal acesso à cidade é feito pela variante da RJ-102, que permite a ligação com a RJ-106, em Cabo Frio. Outra opção é a estrada RJ-132/RJ-102, que circunda a Lagoa de Araruama, percorrendo a restinga de Massambaba até Arraial do Cabo, asfaltada em 2002.

FIGURA 3 - Situação geográfica de Arraial do Cabo



Fonte: TCU, 2003.

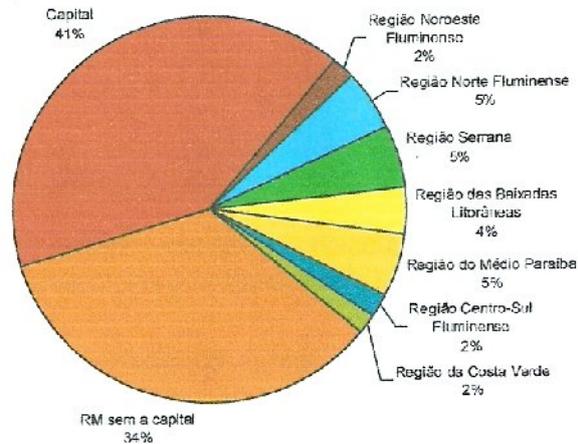
De acordo com o censo de 2000, Arraial do Cabo tinha uma população de 23.877 habitantes (Ver Figura 2), correspondentes a 3,7% do contingente da Região das Baixadas Litorâneas, com uma proporção de 100,6 homens para cada 100 mulheres. A densidade demográfica era de 158 habitantes por km², contra 111 habitantes por km² de sua região. Sua população estimada em 2002 é de 24.834 pessoas (Fundação CIDE) (Ver Figura 3).

O município apresentou uma taxa média geométrica de crescimento, no período de 1991 a 2000, de 2,06% ao ano, contra 4,13% na região e 1,30% no Estado. Sua taxa de urbanização corresponde a 100,0% da população, enquanto, na Região das Baixadas Litorâneas, tal taxa corresponde a 85,5%.

Arraial do Cabo tem um contingente de 19.921 eleitores (TRE, 2002), correspondentes a 80% do total da população. O município tem um número total de 12.572 domicílios (IBGE, Censo 2000), com uma taxa de ocupação de 56%. Dos 5.535 domicílios não ocupados, 78% têm uso ocasional, demonstrando o forte perfil turístico local.

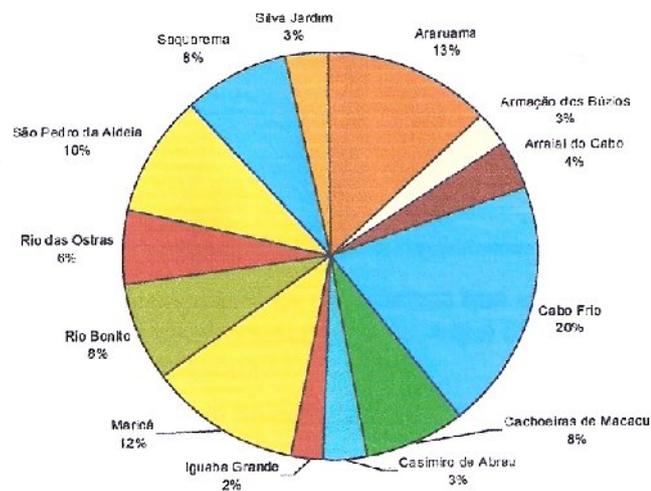
A distribuição da população na região do município e no Estado, de acordo como Censo 2000, dava-se conforme gráficos a seguir:

FIGURA 4 - Distribuição da população



Fonte: TCU (2003) - Tribunal de Contas da União. Secretaria-Geral de Planejamento. Estudo Socioeconômico 2003 - Arraial do Cabo. Outubro 2003.

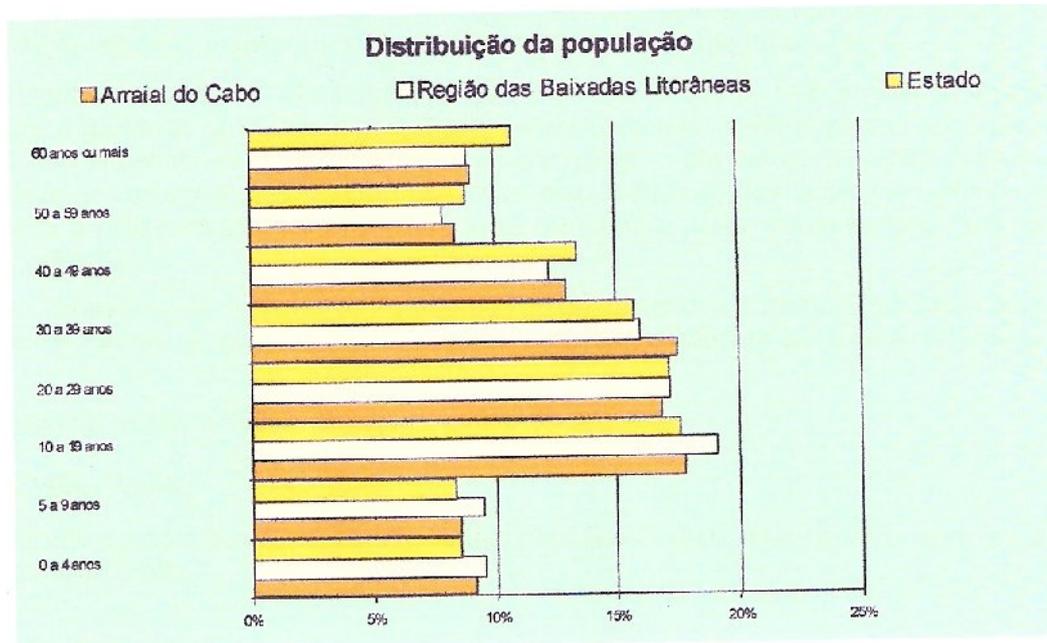
FIGURA 5 - Distribuição da população na Região das Baixadas Litorâneas



Fonte: TCU (2003) - Tribunal de Contas da União. Secretaria-Geral de Planejamento. Estudo Socioeconômico 2003 - Arraial do Cabo. Outubro 2003.

A população residente no único distrito-sede, por grupos de idade, apresenta o quadro na página seguinte, em comparação com a região do município e o Estado:

FIGURA 6 - Distribuição da população

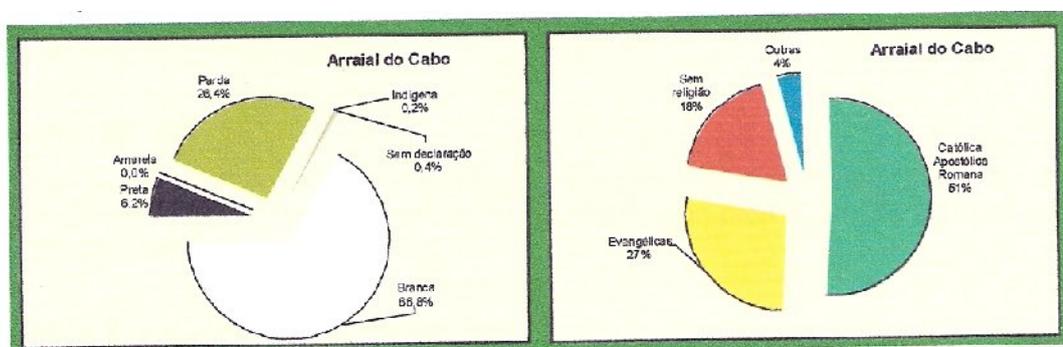


Fonte: TCU (2003) - Tribunal de Contas da União. Secretaria-Geral de Planejamento. Estudo Socioeconômico 2003 - Arraial do Cabo. Outubro 2003.

Ao examinarmos o gráfico, percebemos que a faixa etária predominante encontra-se entre os 10 e 39 anos, e que idosos representam 9% da população do município, contra 18% de crianças entre 0 e 9 anos.

Apresentamos, a seguir, as distribuições de cor ou raça da população do município, assim como por religião:

FIGURA 7 - Distribuição de cor ou raça



Fonte: TCU (2003) - Tribunal de Contas da União. Secretaria-Geral de Planejamento. Estudo Socioeconômico 2003 - Arraial do Cabo. Outubro 2003.

Percebe-se que há uma predominância de pessoas que se declaram brancas, representando 66,8% da população, contra 32,6% de afrodescendentes, e que o número de católicos, 51%, é superior à soma dos praticantes de outras religiões.

Arraial do Cabo possui 1 agência de correios (ECT, 2001), 2 agências bancárias (BACEN, 2001) e 23 estabelecimentos hoteleiros (MTE-RAIS, 2000). Quanto aos equipamentos culturais (SEBRAE, 2000), o município não dispõe de cinema e teatro, mas tem 1 museu e 1 biblioteca.

Aspectos turísticos

O turismo proporciona diversos benefícios para a comunidade, tais como geração de empregos, produção de bens e serviços e melhoria da qualidade de vida da população.

Incentiva, também, a compreensão dos impactos sobre o meio ambiente. Assegura uma distribuição equilibrada de custos e benefícios, estimulando a diversificação da economia local. Traz melhoria nos sistemas de transporte, nas comunicações e em outros aspectos infra-estruturais. Ajuda, ainda, a custear a preservação dos sítios arqueológicos, dos bairros e prédios históricos, melhorando a auto-estima da comunidade local e trazendo maior compreensão das pessoas de diversas origens.

Esta atividade é a que mais emprega e investe na mão de obra local. O turismo compensa as dificuldades decorrentes de outros setores da atividade econômica e atua como instrumento de equilíbrio, pois promove e desenvolve a economia com aumento da oferta de empregos. No entanto, devemos também reconhecer e alertar para o fato de que a atividade turística é capaz de produzir efeitos negativos se não for bem planejada. Por exemplo, pode promover um crescimento desordenado pelo excesso de oferta de acomodações, criar forte concentração demográfica, aumentar os preços dos produtos e dos serviços locais, destruir o patrimônio natural, criar altíssima temporada em contraste com baixa temporada nos demais meses do ano, criar uma mentalidade mais oportunista do que empresarial.

Arraial do Cabo desponta neste setor, graças a um fenômeno conhecido como ressurgência⁶⁷, que faz com que o mar em Arraial do Cabo seja limpo, frio e muito rico em vida marinha. A pesca é praticada em toda a costa do município e nas ilhas, apresentando grande diversidade de espécies de peixes e crustáceos. Além disso, no fundo do mar da região repousam galeões, caravelas e fragatas portuguesas, inglesas, francesas e holandesas, que afundaram ali durante os embates entre a Coroa Portuguesa e corsários em busca do domínio da extração de pau-brasil, no século XVI. Tais atrativos tornam a cidade um dos melhores locais do país para a prática do mergulho.

camarão rosa, tainha, sardinha, carapicu, carapeba e urbana, entre outras. Suas praias, com águas mornas, propícias a banhos e esportes náuticos, apresentam alto grau de salinidade.

A parte oeste do município e o centro da cidade formam uma península consolidada pelo Morro do Atalaia. Um pequeno canal, o do Boqueirão, separa o continente da grande Ilha de Cabo Frio, mais conhecida como Ilha do Farol.

Atrações naturais e culturais

Essas atrações são de extrema importância para o processo de desenvolvimento do município de Arraial do Cabo, através da conscientização da população nas ações realizadas, na preservação do meio ambiente, no investimento na cultural, pois, possuir atrativos ou potencial turístico não é suficiente para que a atividade cresça e se desenvolva. O município só produzirá benefícios se houver planejamento local, estadual, regional, nacional, e se for gerido com a participação da comunidade.

O processo de conscientização, sensibilização, estímulo e capacitação do município de Arraial do Cabo, desperta e reconhece a importância e a dimensão da sustentabilidade, principalmente para o setor turístico, tendo como fim a participação e a gestão da comunidade nas decisões dos seus próprios recursos, com objetivos

⁶⁷ A ressurgência é o nome dado ao fenômeno provocado por uma corrente de água fria, vindo das Malvinas, que se desloca em um nível profundo e que, ao chegar à costa de Arraial do Cabo, aflora devido a seu aquecimento, resultante dos raios solares e do encontro com outra corrente de água originária do norte. A corrente vinda do sul é rica em nutrientes, fazendo parte da cadeia alimentar de animais microscópicos que, por sua vez, alimentam outros maiores.

específicos para promover o fortalecimento das relações entre os órgãos públicos, estadual e municipal; acelerar a expansão e melhoria da infra-estrutura básica; contribuir para formação e capacitação dos profissionais; difundir a importância da elaboração do Plano Diretor e do Plano de desenvolvimento turístico do município que compreendem as seguintes atrações naturais ;

- Praia do Pontal: entre o Morro do Miranda e a praia do Foguete (já em Cabo Frio), está a 4km do centro de Arraial do Cabo e tem extensão de 700m.
- Prainha: a 800m do centro de Arraial do Cabo, tem extensão de 1.000m. À direita, através de trilha, alcança-se a praia da Graçainha, com 15m de extensão, cuja faixa de areia só aparece na maré baixa. Próximo à Prainha está o Saco do Cherne. (anexo 3)

O Programa Nacional de Municipalização do Turismo - PNMT foi desenvolvido e coordenado pela EMBRATUR, mediante a adoção da metodologia da Organização Mundial do Turismo adaptada à realidade brasileira, com o propósito de implementar um novo modelo de gestão da atividade turística, simplificado e uniformizado, para os estados e municípios, de maneira integrada, buscando maior eficiência e eficácia na administração da atividade turística, de forma participativa. Como instrumento de mobilização, sensibilização e capacitação, o PNMT apóia as funções gerenciais de planejamento, tomada de decisão e controle operacional. Arraial do Cabo encontra-se na 3ª fase, passo 2 do programa, relativa à capacitação dos agentes multiplicadores nacionais, estaduais e dos monitores municipais, como facilitadores na metodologia simplificada de elaboração da estratégia municipal de desenvolvimento sustentável do turismo.⁶⁸

Uso do solo

Arraial do Cabo, com base no levantamento de 1994, tinha sua área distribuída da seguinte maneira: 35% de formações pioneiras, 4% de pastagens e 57% de corpos d'água. O município se encaixava no cluster F1 - NATIVO II,

⁶⁸ Instituto Virtual do Turismo. Disponível em www.ivt-rj.net, acessado em 15 jul 2003.

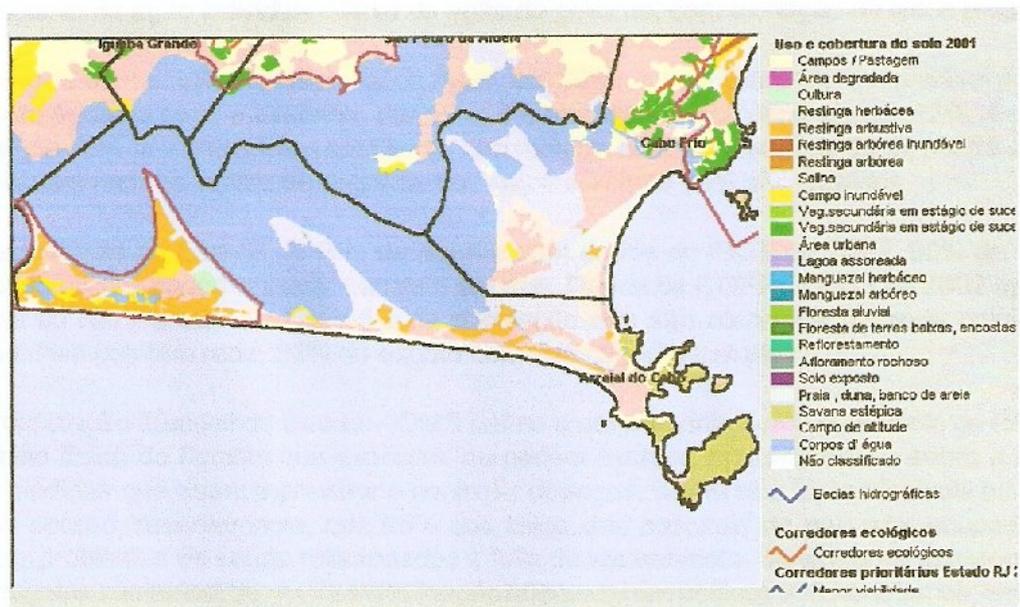
agrupamentos com os últimos grandes estoques de formações originais (florestas densas e de vegetação de restinga). (TCU, 2003)

Já em 2001, ocorreu forte redução de formações pioneiras para 12% da área municipal e equivalência em área de campo/pastagem nos 4%. Houve grande crescimento urbano, de 1,6 para 10,0% do território. O segundo estudo classificou-o como pertencente ao cluster D2 - NATIVO/METRÓPOLE, caracterizado por domínio de formações originais, com média de 44%, e de áreas urbanas, ocupando uma média de 38% do território. Dentre as localidades deste agrupamento, além de Arraial do Cabo, único município da Região das Baixadas Litorâneas, há quatro outros situados na Região Metropolitana.

Arraial do Cabo não apresenta áreas para reflorestamento, por não haver a formação de corredores, ou pela inexistência de corredores inferiores a dois mil metros de comprimento.

A figura a seguir, gerada a partir do programa do CD-ROM do IQM - Verde II, apresenta os tipos de uso do solo no território municipal.

FIGURA 8 - Tipos de uso do solo no território municipal



Fonte: TCU (2003) - Tribunal de Contas da União. Secretaria-Geral de Planejamento. Estudo Socioeconômico 2003 - Arraial do Cabo. Outubro 2003.

O IQM - Verde II prossegue com a análise de custo de implantação desses corredores; com a comparação do tipo de uso e cobertura do solo de fotos realizadas entre 1956 e 1975 e a última coletânea de 2001; com uma outra análise por bacia hidrográfica e complexo lagunar; com estudos sobre as variações climáticas nas últimas três décadas, manejo de florestas, avaliação de estoque de carbono e outros, configurando-se instrumento essencial para melhor conhecimento do elemento terra e sua utilização no Estado do Rio de Janeiro, e das ações possíveis para sua recuperação e preservação a curto, médio e longo prazos.

Recursos hídricos

Dados apurados no ano de 2000, pelo Sistema Nacional de Indicadores Urbanos - SNIU, do Ministério das Cidades e pelo IBGE - Pesquisa Nacional de Saneamento Básico 2000, revelam o seguinte panorama do município:

- No tocante ao abastecimento de água, Arraial do Cabo tem 68,4% dos domicílios com acesso à rede de distribuição, 26,1% com acesso à água através de poço ou nascente e 5,5% têm outra forma de acesso à mesma. O total distribuído alcança 4.320 metros cúbicos por dia, dos quais a totalidade passa por tratamento convencional.
- A rede coletora de esgoto sanitário chega a 63,5% dos domicílios do município; outros 26,5% têm fossa séptica, 9,6% utilizam fossa rudimentar e 0,2% estão ligados a uma vala. O esgoto coletado passa por algum tipo de tratamento e é lançado em corpo receptor não identificado.
- Arraial do Cabo tem 97,9% dos domicílios com coleta regular de lixo, outros 0,3% têm seu lixo jogado em terreno baldio ou logradouro e 1,5% o queimam. O total de resíduos sólidos coletados somava 108 toneladas por dia, cujo destino era vazadouro a céu aberto (lixão).

Faz-se urgente que a gestão dos recursos hídricos se efetue de forma mais competente e eficaz do que vem sendo feita até hoje. É necessário administrar a

abertura e bombeamento de poços, monitorar o rebaixamento do lençol freático, o aterramento de brejais, lagoas e lotes ou a obstrução parcial da drenagem superficial e subsuperficial, bem como a abertura e limpeza de fossas, a contaminação do freático, as zonas de despejo de esgoto e lixo etc. A realização de investimentos e ações de desenvolvimento tecnológico resultará na implantação de projetos mais eficientes e menos impactantes na qualidade dos corpos hídricos e na reutilização dos subprodutos dos tratamentos de água, esgoto e lixo.

3.1. A PRODUÇÃO MINERAL

A Cia. Nacional de Álcalis ocupa uma área de 23 km² de uma área de restinga situada entre o Oceano Atlântico e a Lagoa de Araruama. A água do mar no município de Arraial do Cabo apresenta temperatura média de 18°C, a menor do Brasil, que permite o resfriamento no processo de produção. Esta água é usada na destilação, carbonatação e calcinação, com grande liberação de calor.

A região de Arraial do Cabo, no início da industrialização era apenas uma vila pesqueira, o que tornou impossível o impulsionamento do projeto industrial com a população local. Em face da escassez de mão-de-obra qualificada e de formação técnica para atuar na fábrica, por sugestão da comissão, a operação do complexo deveria ser entregue durante cinco ou seis anos à mesma companhia americana, que enviaria para o Brasil mão-de-obra qualificada para impulsionar o projeto industrial.

A instalação da Cia. Nacional de Álcalis exerceu forte influência sobre a população, a economia e o meio ambiente. Durante a etapa da construção foi recebida a mão-de-obra de diversas partes do estado do Rio de Janeiro e do Brasil. A fixação desta mão-de-obra permitiu o crescimento populacional do município, dando origem a diversos bairros. Em 1957 ocorreu o abastecimento de água potável, oriunda de São Vicente de Paula e um ano depois o fornecimento de energia elétrica beneficiou todo o município de Cabo Frio e São Pedro da Aldeia, em decorrência da CNA, reafirmando-o como um grande pólo de empregos.

Nesse contexto, pode-se verificar que a ocupação da terra, em Arraial do Cabo se deu através da necessidade de assentamento das pessoas que vinham de outros estados e até mesmo de outros países para trabalhar na empresa. Foram

elementos fundamentais para impedir a formação de uma economia pesqueira independente. Em 1960, quase todas as terras já estavam ocupadas, imensas extensões das melhores delas distribuídas. A transformação da terra em mercadoria só fez reforçar o monopólio existente, uma vez que a empresa avançava, produzindo a todo vapor e cada vez mais se estabelecia na região, trazendo o desenvolvimento e o equilíbrio financeiro. O processo de migração nesse período foi intenso, vinham caminhões de nordestinos em busca de trabalho, em sua maioria famílias inteiras, jovens a partir de 14 anos chegavam para pegar no batente e assim se instalavam em dormitórios, alojamentos e futuramente em vilas operárias da empresa. Foi uma verdadeira explosão de trabalho e a mão-de-obra se qualificava na medida da necessidade, uma vez a empresa trazia profissionais de outros países para dar cursos de qualificação aos recém-chegados, partindo dos cursos de alfabetização para as áreas de mecânica, eletricidade, caldeiraria, carpintaria, construção civil etc.

A Álcalis ainda em atividade garantia uma injeção na economia regional em média de R\$ 33 milhões ao mês, principalmente em Arraial do Cabo e Cabo Frio, onde residiam seus trabalhadores, possibilitando desta forma o desenvolvimento da economia local. O novo rumo decorrente do processo de globalização e reestruturação do setor produtivo gerou impactos no mundo do trabalho, na sociedade e no meio ambiente, redefinindo a dinâmica econômica no processo de trabalho e na vida dos trabalhadores e abrangendo a sociedade pelo agravo de questões sociais.

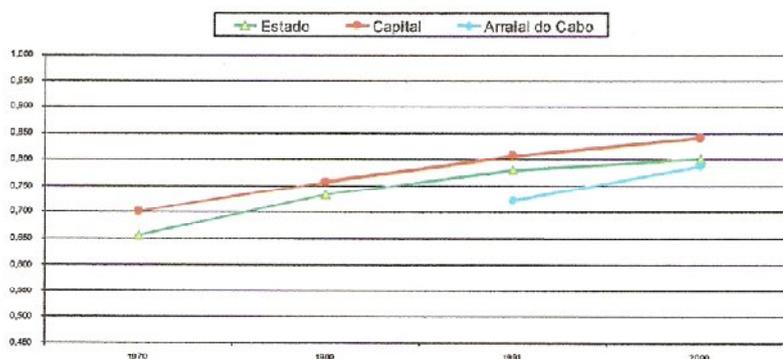
A empresa foi privatizada em 15 de julho de 1992, através de leilão realizado pelo BNDES, sendo arrematada pelo Grupo Pamar e resistiu até o ano de 2002, sendo doada aos empregados em 15 de janeiro do mesmo ano, através da criação da Novalcalis (Associação de empregados para Gestão da Cia. Nacional de Álcalis), que manteve a produção até o dia 20 de abril de 2006, quando a planta fabril da Álcalis foi desligada, permanecendo parada até o momento da realização deste trabalho.

3.2. PANORAMA ATUAL: Alguns aspectos pontuais

Aspectos sociais

Arraial do Cabo ocupava a 14ª posição no Estado em 2000, com IDH-M⁶⁹ de 0,790, e sua evolução comparada é apresentada no gráfico a seguir.

Figura 9 - Evolução comparativa do IDH-M de Arraial do Cabo



Fonte: TCU, 2003.

Com relação aos componentes do índice, Arraial do Cabo apresentou IDH-M Educação de 0,912, 7º no Estado e pontuou 0,731 no IDH-M Esperança de Vida, 50ª posição dentre os noventa e um municípios analisados pelo TCU. Seu IDH-M Renda foi de 0,727, com o qual o município ficou em 18º lugar no Estado.

IQM – Carências

O IQM-Carências, desenvolvido pela Fundação CIDE, foi construído como um indicador sintético, com o objetivo de retratar a distância entre a realidade existente em cada um dos municípios fluminenses e aquela de uma sociedade ideal, na qual se vivencia um elevado grau de equidade e cidadania plena.

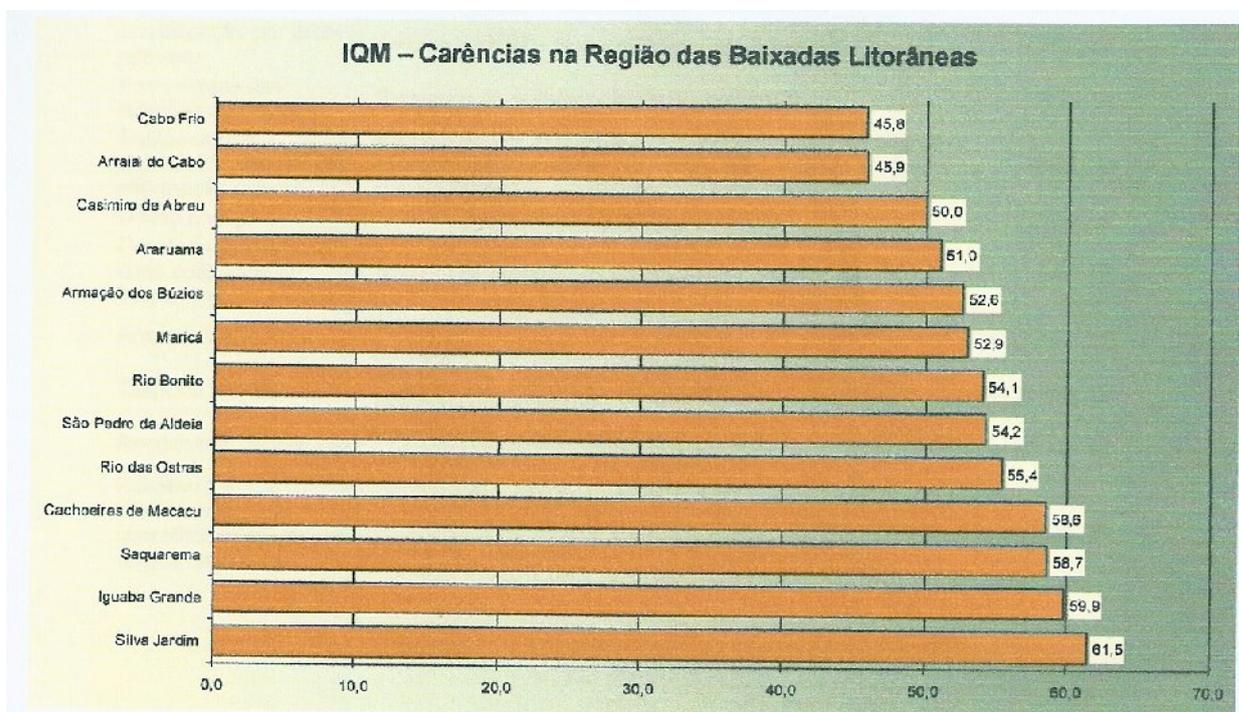
A carência apontada neste índice não representa pobreza ou miséria, mas a graduação da qualidade de vida em educação, saúde, habitação e saneamento, mercado de trabalho, comércio, segurança, transportes, comunicações, esporte, cultura e lazer, participação comunitária e descentralização administrativa.

⁶⁹ O IDH - Índice de Desenvolvimento Humano, aqui mencionado, foi criado originalmente para medir o nível do desenvolvimento humano dos países a partir de indicadores de educação, longevidade e renda. O primeiro é uma combinação da taxa de matrícula bruta nos três níveis de ensino com a taxa de alfabetização de adultos, o segundo é medido pela expectativa de vida da população, e o terceiro é dado pelo PBI per capita medido em dólar-PPC (paridade do poder de compra), calculado pelo Banco Mundial. O IDH varia de zero a um e classifica os países com índices considerados de baixo, médio ou alto desenvolvimento humano, respectivamente nas faixas de 0 a 0,5, de 0,5 a 0,8; e de 0,8 a 1. Quando mais próximo de 1 for o IDH, portanto, maior o nível de desenvolvimento humano apurado.

O Nível 1 representa as necessidades básicas; o Nível 2 representa o aumento de oportunidades de ascensão social, e o Nível 3 representa o autodesenvolvimento e a auto-satisfação, ou seja, o topo da pirâmide.

O município de Arraial do Cabo encontra-se em 78º lugar entre os noventa e um municípios analisados, com um índice total de 45,9%. O gráfico a seguir apresenta o comparativo entre os municípios da Região das Baixadas Litorâneas.

FIGURA 10 - IQM - Carências na Região das Baixadas Litorâneas



Fonte:

Com relação ao 1º nível da pirâmide do IQM - Carências, Arraial do Cabo está em 86º lugar no Estado, com a marca de 35,6%.

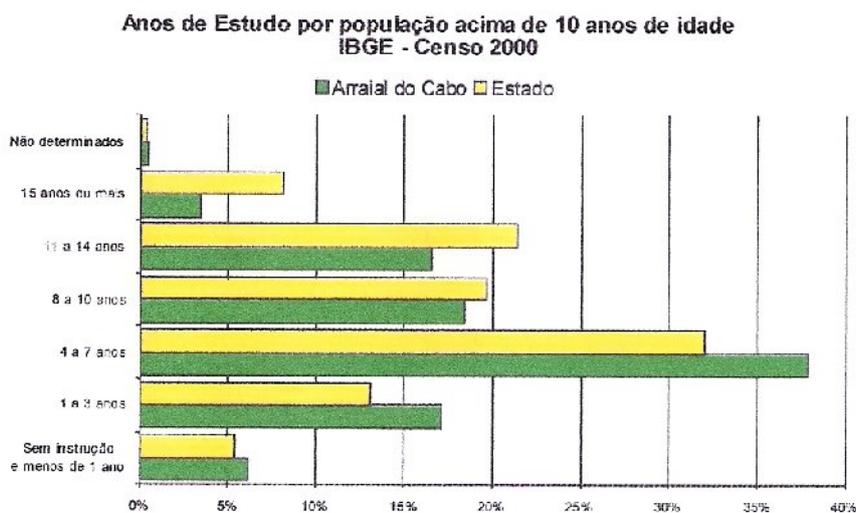
Já com relação ao 2º nível da pirâmide do IQM - Carências, o município está em 70º lugar no Estado, com a marca de 56,5%.

Finalmente, com relação ao 3º nível da pirâmide do IQM - Carências, Arraial do Cabo está em 43º lugar no Estado, com a marca de 65,2%.

Educação

Apresentamos, a seguir, os indicadores disponíveis do município de Arraial do Cabo. É o seguinte o quadro relativo à escolaridade da população, em comparação com o Estado:

FIGURA 11 - Escolaridade da população de Arraial do Cabo



Fonte: IBGE, Censo 2000.

Os dados dos levantamentos censitários das últimas décadas apresentam forte redução na taxa de analfabetismo da população brasileira. Em 2000, o país ainda tinha 14% de analfabetos na população com 15 anos ou mais. No Estado do Rio, a média cai para 7% e, em Arraial do Cabo, ela apresentou uma evolução de 11%, em 1991, para 7% em 2000.

O número total de matrículas nos ensinos infantil, fundamental e médio de Arraial do Cabo, em 2001, foi de 6.685 alunos, tendo evoluído para 7.132 em 2002, apresentando evolução de 6,7% no número de estudantes.

Quanto ao ensino especial, o município dispõe de 1 estabelecimento, com 35 alunos matriculados em 2002.

No ensino de jovens e adultos, Arraial do Cabo tem um total de 216 matrículas, sendo a totalidade para o segundo segmento do ensino fundamental.

O município de Arraial do Cabo não tem instituição de ensino superior. (MEC-SEEC, 2001).

Saúde

Arraial do Cabo tem Gestão Plena do Sistema Municipal, dispondo de 1 hospital do próprio município, conveniado ao SUS. Oferece um total de 82 leitos hospitalares, numa proporção de 3,30 leitos por mil munícipes, enquanto a média no Estado é de 2,93 leitos por cada mil habitantes.

Arraial do Cabo dispõe de 16 estabelecimentos de saúde, 14 em atividade plena e 2 em atividade parcial. Destes, 1 unidade é do poder público federal, 7 são do município, 6 privadas com fins lucrativos e 2 também são particulares, todavia sem fins lucrativos. Um total de 10 atende ao Sistema Único de Saúde.

As unidades estão distribuídas da seguinte forma:

TABELA 1 - Unidades de atendimento de Saúde

Posto de Saúde	2
Ambulatório de Unidade Hospitalar Geral	1
Clínica Especializada	1
Unidade Móvel Terrestre para Atendimento Médico/Odontológico	1
Unidade de Saúde de Família	5

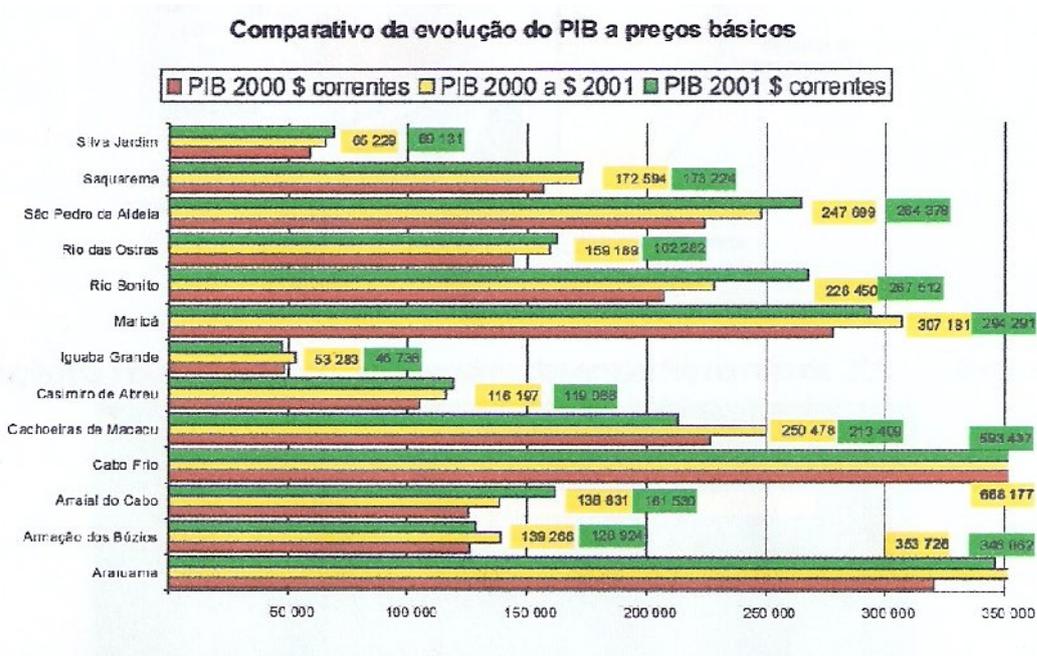
Fonte: TCU (2003) - Tribunal de Contas da União. Secretaria-Geral de Planejamento. Estudo Socioeconômico 2003 - Arraial do Cabo. Outubro 2003.

Com relação ao quadro de profissionais de saúde, Arraial do Cabo dispõe de um total de 600 pessoas.

Indicadores econômicos

Arraial do Cabo representa 5,7% do PIB da Região das Baixadas Litorâneas. No gráfico que segue, pode-se verificar os desempenhos dos municípios da Região das Baixadas Litorâneas, em 2000 e 2001.

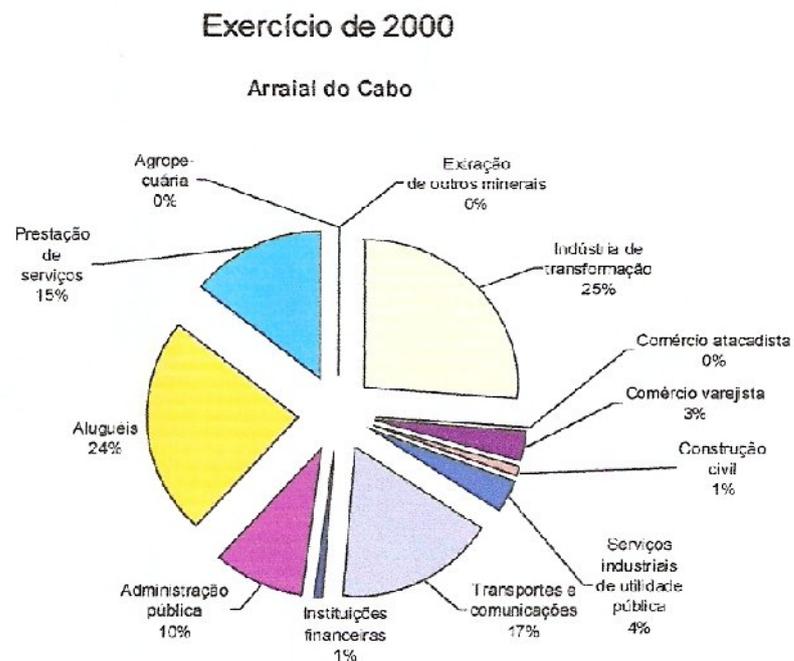
FIGURA 12 - Comparativo da evolução do PIB a preços básicos



Fonte:

A comparação do PIB no município, em 2000 e 2001, obedeceu aos gráficos a seguir:

FIGURA 13 - PIB - Exercício de 2000



Fonte:

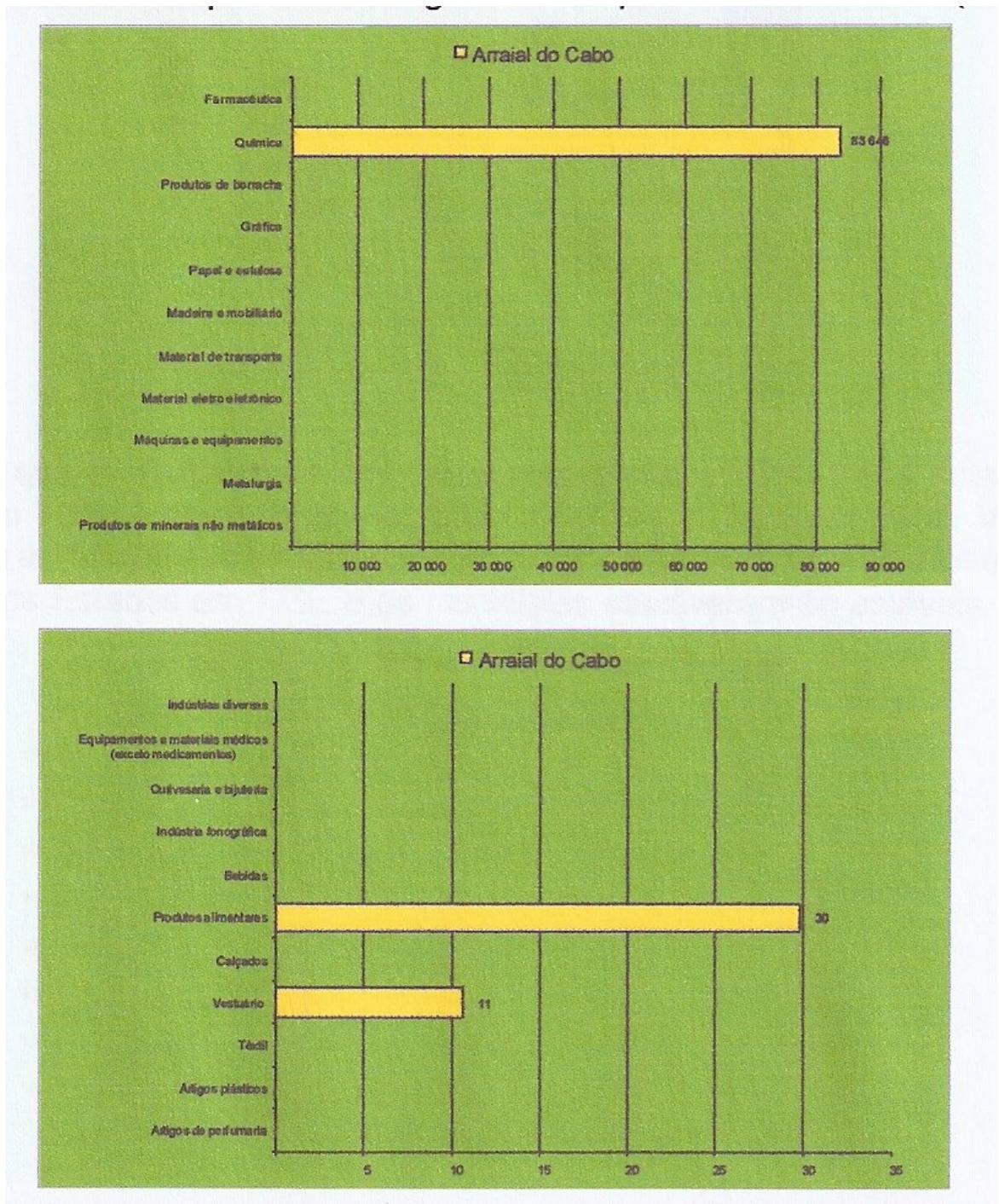
FIGURA 14 - PIB - Exercício de 2001



Fonte: TCU (2003) - Tribunal de Contas da União. Secretaria-Geral de Planejamento. Estudo Socioeconômico 2003 - Arraial do Cabo. Outubro 2003.

Já a produção da indústria apresentou o seguinte desempenho no ano de 2001 (valores em mil reais):

FIGURA 15 - Produção da indústria - 2001



Fonte: TCU (2003) - Tribunal de Contas da União. Secretaria-Geral de Planejamento. Estudo Socioeconômico 2003 - Arraial do Cabo. Outubro 2003.

CONCLUSÃO

No desenvolvimento deste trabalho, viu-se que a questão da Estrutura Fundiária carece da existência de um cadastro fiel e irrefutável para evitar problemas básicos e sociais de ocupação, fiscalização e legalização da terra, que continua como uma questão em aberto para a sociedade e, em especial, para os governantes. A falta de um cadastro confiável é fonte de intensos conflitos, envolvendo significativo contingente populacional, bem como expressivo setor da economia, que vem chamando a atenção dos estudiosos da área de história e ciências sociais pela forte carga emocional com que é tratada pelas partes envolvidas na busca de sua solução.

Arraial do Cabo entra neste cenário como uma cidade privilegiada pelas belezas naturais, que estão sendo alvo de invasão, degradação, desestrutura geográfica e cadastral, onde as irregularidades podem ser encontradas nas mais diversas formas dentro deste cenário urbano. Loteamentos e conjuntos de invasão também fazem parte desse vasto conjunto de irregularidades encontradas no espaço urbano.

Esta pesquisa tentou, esclarecer a importância do cadastro para o controle da estrutura fundiária que servirá de base para outros serviços e setores de forma autêntica e irrefutável, ou quem sabe para o início de uma pesquisa de caráter acadêmico ou administrativo, onde além dos meus objetivos acadêmicos pretendo colaborar para a atividade prática nesta área, com a utilização de dados fornecidos por empresas de serviços essenciais como: Ampla, IBGE, TCE, atrelado aos princípios da Administração Pública, entre eles o da transparência, da publicidade e da legalidade.

A pesquisa mostrou a evolução de uma sociedade que passou de uma aldeia de pescadores a um município emancipado e industrializado com sérios problemas estruturais, que podem ser facilmente solucionados com a participação da população em conjunto com o poder público, se forem eliminados os favorecimentos políticos, em prol de políticas efetivas de sustentabilidade e controle.

Buscou-se uma melhor compreensão das questões da terra, que comprovadamente ocorrem neste município com apoio e incentivo do poder público,

visando degradar áreas de proteção ambiental, através do incentivo à invasão, com a aprovação de processos de lançamento predial destas construções junto a Secretaria de Fazenda, sob a alegação de que o Código Tributário Nacional, assim como o Municipal, prevê o lançamento, até mesmo de ofício, para efeito de cobrança fiscal, diante de um fato gerador novo.

Tudo isso com objetivo único de criar novos bairros, a princípio de forma desorganizada e favelizada, que com o passar dos anos vão se transformando em áreas nobres, próximas à praia e à lagoa, com valor venal altíssimo, o que atrai pessoas de alto poder aquisitivo, que buscam ambientes de tranquilidade e belezas naturais, tendo, porém como cenário a pobreza o desemprego e a falta de saneamento básico destas áreas.

Chamo a atenção para o problema da Companhia Nacional de Álcalis que foi a alavanca principal do desenvolvimento e da estrutura fundiária deste município e que, após a sua privatização, está sendo dilapidada e desestruturada a custas de muito desemprego e miséria de seus funcionários, com apoio do poder público local, com o objetivo de que suas terras sejam fracionadas e transformadas em áreas de especulação imobiliária.

Por fim, remeto a desestatização da Companhia Nacional de Álcalis, detentora de 80% das terras deste município, ou seja, 22 milhões de metros quadrados de terra que estão sendo alvo de especulação imobiliária e invasão, com anuência dos órgãos ambientais, o poder público e autoridades locais. O município tenta imitar-se na posse dessas terras pelo instituto da desapropriação. E, ao falar da empresa deparamo-nos com sérios conflitos de posse e aquisição dessas terras que estão sendo descaracterizadas para facilitar sua manipulação.

Dessa forma, conclui-se que ao menos teoricamente, no município de Arraial do Cabo, não existe omissão na legislação em vigor, ou qualquer impedimento legal que não contemple a realização e construção de um cadastro fiel e irrefutável de controle da estrutura fundiária.

BIBLIOGRAFIA

In. ABIB, E. A. *Aerofotogrametria*. Universidade Estadual Paulista – UNESP - COBRAC 98 · Congresso Brasileiro de Cadastro Técnico Multifinalitário · UFSC Florianópolis · 18 a 22 de Outubro 1998.

ACQUAVIVA, Marcus Cláudio. *Teoria Geral do Estado*. Editora Saraiva, São Paulo, 1994.

AGEL, E. H. B. *La Fotogrametria*. Texto para su Estudio Actual. 1981.

_____. *A revolução burguesa no Brasil*. Rio de Janeiro: Zahar, 1975.

_____. *A sociologia numa era de revolução social*. 2. ed. Rio de Janeiro: Zahar, 1976.

ARONNE, Ricardo. *Propriedade de domínio: reexame sistemático das noções nucleares de direitos reais*. 1. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 1999.

BARBOZA FILHO, Rubem. In: VV.AA. *FHC: os paulistas no poder*. Niterói: Casa Jorge Editorial, 1995.

BALATA, Kenard da Silva. *Cadastro e Registros de Terras no Brasil*. 1984.

BELLUZZO, Luiz Gonzaga de Mello. *Intervenção Pública*. São Paulo: *Folha de São Paulo*, 06 de setembro de 1998.

BERANGER, Abel F. *Dados Históricos de Cabo Frio*. 2. ed. Cabo Frio: Procaf, 1993.

BEVILAQUA, Clovis. *Direito das coisas*. Ed. Histórica. Rio de Janeiro: Rio, 1976.

BRASIL. Constituição (1988). *Constituição da República Federativa do Brasil: promulgada em 5 de outubro de 1988*. Organização do texto: Juarez de Oliveira. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 1990. Série Legislação Brasileira.

CANO, Wilson. *Raízes da concentração industrial em São Paulo*: Ed. Difel, 1977

CARONE, Edgard. *A evolução industrial de São Paulo. Memória da Cidade de São Paulo - Depoimentos de moradores e visitantes*. Ernani Silva Bruno.

CARVALHO, José Murilo. *A construção da ordem*. Rio de Janeiro: Campus, 1980.

CASTRO, Antonio Barros de. *As mãos e os pés do senhor de engenho – Dinâmica do Escravismo Colonial*, In: PINHEIRO, Paulo Sérgio. São Paulo: Paz e Terra, 1983.

CIDE - Fundação Centro de Informações e Dados do Rio de Janeiro. Anuário Estatístico do Estado do Rio de Janeiro. 1998.

CNA, 1984 apud BIDEGAIN & BIZERRIL, 2002 – Projeto Planágua Semads/GTZ.

CORREIA FILHO, Virgílio. Evolução dos processos de aquisição de Terras no Brasil. Rio de Janeiro: *Revista Geografia do Instituto Pan-americano*. Instituto Pan-americano. v. 23, n. 49. 1958.

COULANGES, Fustel de. *A cidade antiga: estudos sobre o culto, o direito, as instituições da Grécia e de Roma*. Trad. Jonas Camargo Leite. In: BEVILAQUA, Clovis. *Direito das coisas*. Rio de Janeiro: Ed. Histórica, 1976.

COUTINHO, Ricardo; RIBEIRO, Paulo et al. 1976, p. 116.

CRÉMONT, Daniel. *Comentário. Cadastros e Registros de Terras do Brasil - 1984*.

CRUZ, Carla Bernadete. *Modelagem de entidades urbanas*. 1994.

DEAN, Warren. *Sociedade de Classes e Subdesenvolvimento*. Rio de Janeiro: Zahar, 1968.

DOMINUS - USP. *A Integração do Negro na Sociedade de Classes*. USP, São Paulo: 1965.

FEEMA, Fundação Estadual de Engenharia do Meio Ambiente. Governo do Estado do Rio de Janeiro, Secretaria de Estado e Meio Ambiente. Perfil Ambiental, Município de Arraial do Cabo.

_____. Governo do Estado do Rio de Janeiro, Secretaria de Estado e Meio Ambiente. *Perfil Ambiental*, Município de Cabo Frio.

FERNANDES, Florestan. *A Etnologia e a Sociologia no Brasil*. São Paulo: Anhambí, 1958.

FORAL de Duarte Coelho, In. FONSECA, C. Freire, *A Economia Européia e a Colonização do Brasil*, IHGB/RJ, 1978.

FRANCO, Maria Sílvia de Carvalho. *Homens livres na ordem escravocrata*. São Paulo: Instituto de Estudos Brasileiros, 1969.

FURTADO, Celso - *Formação Econômica do Brasil*. Cia. Editora Nacional. 1980. Fustel de Coulanges.

GERMANI, Gino. *Sociologia de la modernización*. Buenos Aires: Paidós, 1969.

HARVEY, DAVID. *Condição Pós-Moderna*, Editora Loyola, 1989.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censo Demográfico 2000. Características da População e dos Domicílios.

JOFFILY, Irineu. *Notas sobre a Paraíba*. Brasília, Ed. Thesaurus, 1977.

LAMEGO, Alberto Ribeiro. *O homem e a restinga*. 2. ed. Rio de Janeiro: Lidador, 1974.

MARTINS, Bruno (General). *Relatório do governo*. 1940. Arquivo da empresa.

MORAES FILHO, Evaristo de (org.). *Auguste Comte*. São Paulo: Ática, 1978.

MORISSAWA, Mitsue. *A história da luta pela terra e o MST*. São Paulo: Expressão Popular, 2001.

MUEHE, Dieter; VALENTIM, Jean Louis et al. Araruama uma lagoa ameaçada. Ricardo Coutinho et al. *Ciência Hoje*, v. 25, n. 149, 1999.

_____. *O Pensamento Industrial no Brasil (1880-1945)*. São Paulo: Difel, 1977.

PHILIPS, J. *Novo Cadastro de Bens Imobiliários* - 1996.

PINTO, Mário da Silva. *A indústria de Álcalis no Brasil: Projeto Cabo Frio*. Departamento Nacional da Produção Mineral – Laboratório da Produção Mineral, Rio de Janeiro: Ministério da Agricultura, 1974. bol. Nº. 28.

RAU, Virginia. *Sesmarias Medievais Portuguesas*, Lisboa, Proença, 1982.

Revista Internauta de Práctica Jurídica. Núm. 19 Enero-Junio, 2007.

SCHWARTZMAN, Simon. (1982). *Bases do autoritarismo brasileiro*. Rio de Janeiro: Campus.

SILVA, José Afonso da. *Comentário contextual à Constituição*. 2. ed. São Paulo: Malheiros, 2006.

SILVA, José Graziano da. *Progresso Técnico*, 1983.

STEDILE, João Pedro (org.) *A reforma agrária e a luta do MST*. Petrópolis: Vozes, 1997.

TCE - Tribunal de Contas da União. Secretaria-Geral de Planejamento. Estudo Socioeconômico 2003 - Arraial do Cabo. Outubro 2003.

VARNHAGEN, Adolfo. *História Geral*. São Paulo, Melhoramentos, 10. ed., 1978.

VENOSA, Sílvio de Salvo. 2003.

VIANNA, Marly de A.G. Estrutura de distribuição de terras no município de Campina Grande - 1850-1905. Dissertação de Mestrado. Universidade Federal da Paraíba.

WERNECK VIANNA, Luiz. (1997). *A revolução passiva: iberismo e americanismo no Brasil*. Rio de Janeiro: Revan.

LEIS

Coleção das Leis do Império do Brasil, 1850 , T. 11, parte 1ª, seção 44ª, Biblioteca do IHGB /RJ. 3, p. 285.

Dados coletados no Cartório Eleitoral do Município.

Estatuto da Cidade brasileiro.

Estatuto da Terra - Lei Nº 4505 c/c, § 2º, do artigo 9º, da Lei de Reforma Agrária.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850.

Lei nº 839, de 13 de maio de 1985.

PLANO DIRETOR - Governo Municipal - Arraial do Cabo.

SITES

ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA do Estado do Rio de Janeiro. Comissão de Defesa do Meio Ambiente. Favelização de Unidades de Conservação. Avanço de Ocupações irregulares em áreas naturais protegidas. Out. 2005. Disponível em <www.minc.com.br, acesso em 15 set. 2008.

ANEXOS

ANEXO A

LEI Nº 839 – DE 13 DE MAIO DE 1985

Cria o município de Arraial do Cabo, a ser desmembrado do Município de Cabo Frio.

O Governador do Estado do Rio de Janeiro.

Faço saber que Assembléia Legislativa do Estado do Rio de Janeiro decreta e eu sancione a seguinte Lei:

Art. 1º- Fica criado o Município de Arraial do Cabo, com sede na atual vila do mesmo nome constituído do Território do Distrito de Arraial do Cabo com 158 km² (cento e cinqüenta e oito quilômetros quadrados) de área total desanexado do Município de Cabo Frio.

Art. 2º- São os seguintes os limites do Município de Arraial do Cabo; com o Município de Araruama:

Começa no ponto da praia de Massambaba no prolongamento de uma linha reta com a orientação NS verdadeiro, e que passa pela ponta mais do lado E, da lagoa Pernambucana; segue por esta reta até a praia do Saco de Açai, e daí, por esta praia até a ponta das Continhas; segue em linha reta até a ponta da praia no local conhecido por Pedra das Andorinhas, a E de Iguaba Pequena(Fonte: Folhas Cartográficas do IBGE, anexas).

Com o Município de São Pedro da Aldeia:

Começa na ponta da praia, no local conhecido por Pedra das Andorinhas, a E de Iguaba Pequena, e segue pela linha média das águas da Lagoa da Araruama até o ponto de encontro com a linha média das águas da Enseada de Tucuns (Fonte: Folhas Cartográficas do IBGE, anexas).

Com o Município de Cabo Frio:

Começa no ponto de encontro da linha média das águas da Lagoa de Araruama, com a linha média das águas da Enseada de Tucuns, segue pela linha média das águas desta enseada, até o marco das Camboínas na praia do Sudoeste e segue em reta até o marco da Barra Nova do Pontal (Fonte: Folhas Cartográficas do IBGE, anexas).

Art. 3º- O Município de Arraial do Cabo será constituído de um único Distrito até posterior manifestação e estudos da futura Câmara Municipal.

Art. 4º- O Município ora criado terá comarca própria, nos termos do Código de Organização e Divisão Judiciárias do Estado.

Art. 5º- O novo Município será instalado após a eleição do Prefeito, do Vice – Prefeito e dos Vereadores, em data designada pelo Tribunal Regional Eleitoral.

Art. 6º- Enquanto não tiver Legislação própria o novo Município reger-se-á pelo o Município de Cabo Frio aplicável à espécie , particularmente seu estatuto dos servidores, códigos de obras, código Tributário e Posturas, observando os demais princípios do Artigo 21 da Lei Complementar nº1 (1), de 17 de dezembro de 1975.

Art. 7º- A Secretaria de Estado da Fazenda reterá os valores correspondentes à totalidade do ICM arrecado através da Repartição Fazendária de Arraial do Cabo, até que o Estado possa determinar o índice percentual do novo Município na forma estabelecida no Decreto – Lei nº 1.216 (2), de 9 de maio de 1972, ficando os valores respectivos retidos até a instalação do novo Município, ocasião em que serão a este repassados.

Art. 8º- Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Leonel Brizola – Governador do Estado.

DECRETO Nº 8.0901 – DE 20 DE MAIO DE 1985

Abre crédito suplementar no valor de Cr\$ 43.000.000, à Procuradoria Geral do Estado, altera quadros de detalhamento de despesa e o orçamento plurianual de investimentos.

LEI Nº 841 – DE MAIO DE 1985

Altera dispositivos do Código de Organização e Divisão Judiciárias

O Governador do Estado do Rio de Janeiro.

Faço saber que a Assembléia Legislativa do Estado do Rio de Janeiro decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º- O Capítulo IV, seções I, IV e V e respectivas epígrafes dos livros I e II do código de Organização e Divisão Judiciárias passam a vigorar com as seguintes modificações:

Art. 49- São 2 (dois) os Tribunais de Alçada: Um Civil e Criminal.

Art. 50- O Tribunal de Alçada Civil compõe-se de 42 (quarenta e dois) Juízes e o Tribunal de Alçada Criminal de 22 (vinte e dois).

Art.52.....

1º O Tribunal de Alçada Civil poderá instituir órgão especial com as atribuições do Tribunal Pleno que o respectivo regimento Interno determinar.

HISTÓRIA E LAZER SOB O SOL

A CIDADE => O Município de Arraial do Cabo é o ponto extremo na costa leste do Brasil, situado a 180 quilômetros da capital do estado do Rio de Janeiro. O Arraial é conhecido como o Paraíso do Atlântico por suas belas praias de águas cristalinas, capazes de agradar desde crianças e velhos até surfistas mais radicais. O acesso, a partir do Rio, é feito pelas rodovias Amaral Peixoto e RJ- 140, totalizando três horas de viagem. A companhia de ônibus 1001 mantém horários diários e regulares para o município.

O Arraial foi o primeiro núcleo de povoação do País, com a chegada à praia dos Anjos do navegador Florentino Américo Vespúcio o Rio de Janeiro, devido à sua utilidade no esclarecimento do modo de vida de Índios que habitaram a região há 3.000 anos ou mais. Parte do material encontrado pode ser visto no Centro Cultural Manoel Camargo, onde foi uma réplica de Aldeia primitiva, que leva o visitante a fazer uma viagem ao tempo em que não era nascido.

Os limites do município são: Cabo Frio e Lagoa de Araruama (norte), Oceano Atlântico (sul e leste) e Araruama (oeste). A temperatura média fica entre 20 e 25 graus, perfeita em qualquer estação.

As principais atividades econômicas são a fabricação de barrilha, pela Cia. Nacional de Álcalis, o turismo e a pesca, da qual vivem direta ou indiretamente 60% da população. A pesca submarina também tem posição de evidência, visto que as águas cristalinas do mar do Arraial estão entre as melhores do mundo para a prática do esporte. O município é o único do Brasil onde ocorre o fenômeno da ressurgência (ver matéria do IEAPM),que enche de nutrientes o habitat das criaturas marinhas.

São muitos os pontos de visitação turística, a começar pelas praias: Praia Brava, Prainha, Praia Grande, Prainhas, Ilha do Farol, Praia dos Anjos, Praia do Forno, enfim, muitas opções. Algumas são calmas e pequeninas, ideais para as famílias; outras são extensas e onduladas, melhores para a prática de esportes como o Surf e o Body-boarding.

Na Praia dos Anjos o prato principal é a história: além do marco da fundação por Américo Vespúcio, encontramos a Igreja de Nossa Senhora dos Remédios, construída pelos Portugueses em 1506. Outros monumentos históricos importantes são as ruínas do antigo Telégrafo, no Pontal do Atalaia, e o antigo Farol da Ilha, datado de 1833 e desativado por causa da constante neblina que cobria a Ilha.

O Centro Cultural Manoel Camargo é outro ponto que merece destaque, visto que nele acontecem eventos culturais em todas as semanas do ano: Música, pintura, escultura, teatro, fonoteca, videoteca e biblioteca, com uma programação previamente divulgada

DA ESTRUTURA ADMINISTRATIVA MUNICIPAL

Artigo 1º - : A estrutura administrativa da Prefeitura Municipal de Arraial do Cabo fica assim constituída:

I- Órgãos de Assessoramento

- Gabinete do Prefeito
- Assessoria de Governo
- Procuradoria Geral

I- Órgãos de Apoio Administrativo

- Secretaria de Administração
- Secretaria de Fazenda

I- Órgãos de Administração Específica

- Secretaria de Educação e Cultura
- Secretaria de Saúde
- Secretaria de Obras e Serviços Públicos
- Secretaria de Turismo, Esporte e Lazer
- Secretaria de Ação Social e Assistência à Criança

I- Órgão de Integração Territorial

- Administração Regional

I- Órgão de Administração Indireta

- ECATUR – Empresa Cabista de Desenvolvimento Urbano e Turismo

Parágrafo 1º - Vinculam-se por linha de coordenação:

- I- Ao Prefeito, os conselhos Municipais;

Parágrafo 2º - Subordinam-se ao Prefeito, por linha de autoridade Integral, os demais órgãos.

Parágrafo 3º - Ficam mantidos os atuais Conselhos Municipais criados por Legislação específica.

DA COMPETÊNCIA DOS ÓRGÃOS DA ADMINISTRAÇÃO DIRETA

SEÇÃO I

DO GABINETE DO PREFEITO

Artigo 2º: O Gabinete do Prefeito tem por competência:

- I- A organização da agenda de audiências, entrevistas e reuniões do Prefeito;
- II- A organização e o controle do arquivo de fotos, filmes, notícias e informações do interesse do Município e da Administração Pública;

- III- A publicação e a divulgação de notícias, editoriais, editais, avisos e comunicações da Prefeitura;
- IV- A coordenação da publicação das leis, decretos, atos e portarias no órgão oficial;
- V- A elaboração da mensagem anual do Prefeito;
- VI- A coordenação dos serviços de informática;
- VII- O exercício de outras atividades afins.

SEÇÃO II

DA ASSESSORIA DE GOVERNO

Artigo 3º: A Assessoria de Governo tem por competência:

- I- A coordenação das atividades de imprensa e divulgação de assuntos de interesse da Prefeitura;
- II- A coordenação da representação social e política do governo;
- III- A assessoria ao Prefeito em suas relações com a Câmara Municipal, os órgãos da administração direta e indireta e outras instituições públicas e privadas;
- IV- O exercício de outras atividades afins.

SEÇÃO III

DA PROCURADORIA GERAL

Artigo 4º: A Procuradoria Geral tem por competência:

- I- A defesa, em juízo ou fora dele, dos interesses do Município;
- II- A emissão de pareceres sobre questões jurídicas;
- III- A redação de projetos de lei, justificativas de vetos, decretos, regulamentos, elaboração de convênios, contratos, termos e outros documentos do interesse do Município;
- IV- A cobrança judicial da dívida ativa tributária e da proveniente de quaisquer outros créditos do Município;
- V- A proposição de medidas da natureza jurídica que visem proteger o patrimônio do Município;
- VI- A assessoria ao Prefeito nas questões fundiárias e nos atos relativos a desapropriações, aquisições, alienações e cessão de imóveis pela Prefeitura;
- VII- A orientação jurídica nos inquéritos administrativos e nas licitações;
- VIII- A assessoria jurídica a todos os órgãos da Prefeitura;
- IX- A organização e a atualização da coletânea da legislação municipal, estadual e federal;
- X- O exercício de outras atividades afins.

SEÇÃO IV

DA SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 5º: A Secretaria da Administração tem por competência:

- I- A programação, a execução, a supervisão e o controle das atividades de administração em geral;
- II- O exercício de outras atividades afins;

Parágrafo Único – A Secretaria de Administração terá em sua estrutura os seguintes órgãos diretamente subordinados ao seu titular:

1.1 – Divisão de Recursos Humanos

1.1.1 – Serviço de seleção, cadastro e Movimentação

1.1.2 – Serviço de folha de pagamento

- 1.1.3 – Serviço de controle de ponto
- 1.2 - Divisão de Materiais**
- 1.2.1 – Serviço de Almoxarifado
- 1.2.2 – Serviço de compras
- 1.2.3 – Serviço de Patrimônio
- 1.3 – Divisão de Serviços Gerais**
- 1.3.1 – Serviço de Protocolo e Arquivo
- 1.3.2 – Serviço de manutenção e Zeladoria
- 1.4 – Administração Regional**
- 1.5 – Guarda Municipal**

SEÇÃO V

DA SECRETARIA DE FAZENDA

Artigo 6º: A Secretaria de Fazenda tem por competência:

- I -** A Assessoria ao Prefeito na formulação e implantação das políticas fiscal, financeira e de desenvolvimento do Município;
- II -** A elaboração de proposta orçamentária anual e o controle da sua execução;
- III –** A Assessoria aos demais órgãos da Prefeitura em assuntos fiscais, financeiros e orçamentários;
- IV –** O cadastro, o lançamento, a arrecadação e a fiscalização de tributos e demais receitas municipais;
- V –** A promoção dos serviços de registros e controles contábil- financeiro e patrimonial;
- VI –** A preparação dos balancetes, do balanço geral e das prestações de contas;
- VII –** O recebimento, o pagamento, a guarda, a movimentação e a fiscalização dos recursos financeiros e outros valores;
- VIII –** O cadastro das fontes de recursos públicos e/ou privados, para o desenvolvimento do Município, e a preparação de projetos destinados a captar os recursos disponíveis, em articulação com outras Secretarias e órgãos Municipais;
- IX –** A coordenação de estudos para a atualização e revisão da legislação tributária e a preparação de anteprojetos de lei ou decretos sobre matéria financeira;
- X –** A atualização da planta de valores dos terrenos e edificações para efeitos tributários;
- XI –** A articulação com órgãos fazendários dos Estados e da União, com cartórios de registro imobiliário, com a Junta Comercial e outras entidades de direito público ou privado, visando a troca de informações, métodos e técnicas de ação fiscal;
- XII –** O exercício de outras atividades afins.

Parágrafo Único – A Secretaria de Fazenda terá em sua estrutura os seguintes órgãos diretamente subordinados ao seu titular:

2.1 – Divisão de Receitas

2.1.1- Serviço de Cadastro e Arrecadação

2.1.2- Serviço da Dívida Ativa

2.2 – Divisão de Finanças

2.2.1- Serviço de Contabilidade e Orçamento

2.2.2- Serviço de Tesouraria

2.3 – Divisão de Fiscalização e Tributação

2.4 – Centro de Processamento de Dados

SEÇÃO VI

DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO E CULTURA

Artigo 7º: A Secretaria de Educação e Cultura tem por competência:

- I- A proposição, a coordenação e a execução da política educacional e cultural do Município;
- I- A elaboração e a execução de planos, programas e projetos educacionais e culturais no Município;
- II- O exercício de outras atividades afins.

Parágrafo Único – A Secretaria de Educação e Cultura terá em sua estrutura os seguintes órgãos diretamente subordinados ao seu titular:

3.1- Divisão de Educação

- 3.1.1- Serviço de Orientação Pedagógica
- 3.1.2- Serviço de Supervisão Educacional
- 3.1.3- Serviço de Estatística
- 3.1.4- Serviço de nutrição Escolar

3.2- Divisão de Cultura

- 3.2.1- Serviço de Eventos culturais
- 3.2.2- Serviço de Acervo e Memória

SEÇÃO VII

DA SECRETARIA DE SAÚDE

Artigo 8º: A secretaria de Saúde tem por competência:

- I- O planejamento, a organização, o controle e a avaliação dos serviços de saúde, bem como a gestão e a execução dos serviços públicos de saúde;
- II- A participação no planejamento, programação e organização da rede regionalizada e hierarquizada do Sistema Único de Saúde – SUS, em articulação com sua direção estadual;
- III- A participação na execução, controle e avaliação das ações referentes aos ambientes e as condições de trabalho;
- IV- A execução dos Serviços:
 - a)- de vigilância epidemiológica;
 - b)- de vigilância sanitária;
 - c)- de alimentação e nutrição
 - d)- de saúde do trabalhador;
- I- A execução, no âmbito municipal, da política de insumos e equipamentos para a saúde;
- II- A colaboração na fiscalização das agressões ao meio ambiente, que tenham repercussão sobre a saúde humana e a atuação junto aos órgãos municipais, estaduais e federais competentes, para controlá-las;
- III- A gestão de laboratórios públicos de saúde e hemocentro;
- IV- A celebração de contratos e convênios com entidades prestadoras de serviços privados de saúde, bem como o controle e a avaliação de sua execução
- V- O controle e a fiscalização dos procedimentos dos serviços privados de saúde, no âmbito de atuação;
- VI- A normalização complementar das ações e serviços públicos de saúde no âmbito de atuação;
- VII- O exercício de outras atividades afins.

Parágrafo Único- A Secretaria de saúde terá em sua estrutura os seguintes órgãos subordinados ao seu titular:

4.1- Divisão de Saúde Coletiva

- 4.1.1- Serviço de Epidemiologia
- 4.1.2- Serviço de Vigilância Sanitária
- 4.1.3- Serviço de Vacinação
- 4.2- Divisão de Planejamento e Análise de Projetos**
- 4.2.1- Serviço de Orçamento e Finanças
- 4.3- Divisão de Administração e Finanças**
- 4.3.1- Serviço de Controle de Estoque
- 4.3.2- Serviço de Administração Auxiliar
- 4.4- Serviço de Enfermagem**
- 4.5- Administração de Posto de Saúde**

SEÇÃO VIII

DA SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS

Artigo 9º: A Secretaria de Obras e Serviços Públicos tem por competência:

- I- A coordenação e o controle da execução de obras públicas no Município
- II- O controle e a atualização do arquivo de projetos das obras realizadas pela Prefeitura;
- III- A execução dos serviços de limpeza pública;
- IV- A fiscalização urbana e ambiental;
- V- O controle e a manutenção dos transportes oficiais do Município;
- VI- A fiscalização viária e dos transportes concedidos;
- VII- A fiscalização da execução das construções particulares e de órgãos públicos municipais, estaduais e federais, no Município, de acordo com as normas em vigor;
- VIII- A fiscalização das posturas municipais;
- IX- A advertência, a intimação e a aplicação de multa aos infratores das leis, normas e regulamentos em vigor no município, quanto as posturas, as obras, ao uso do solo, ao transporte e ao meio ambiente;
- X- A coordenação das atividades de defesa civil;
- XI- O exercício de outras atividades afins.

Parágrafo Único- A Secretaria de Obras e Serviços Públicos terá em sua estrutura os seguintes órgãos subordinados ao seu titular:

5.1- Divisão de Obras

5.2- Divisão de Serviços Urbanos

5.2.1- Serviço de Manutenção e Limpeza Urbana

5.2.2- Serviço de Iluminação Pública

5.2.3- Serviço de Parques e Jardins

5.3- Divisão de Transporte

5.3.1- Serviço de Manutenção

5.3.2- Serviço de Sistema Viário

5.3.3- Serviço de Transporte Coletivo

5.4- Divisão de Fiscalização de Posturas e Administração

SEÇÃO IX

DA SECRETARIA DE TURISMO, ESPORTE E LAZER

Artigo 10º: A Secretaria de Turismo, Esporte e Lazer tem por competência:

- I- O planejamento, a execução, a promoção, o controle, o acompanhamento, a avaliação e o estímulo ao turismo, aos desportos, ao lazer, em articulações com os demais órgãos públicos e entidades privadas;

- II- A promoção de eventos comunitários, cívicos, sociais, religiosos e filantrópicos;
- III- O intercâmbio com entidades nacionais e internacionais, nas áreas de sua competência;
- IV- A organização do Calendário Anual de Eventos, abrangendo as áreas de sua competência;
- V- A coordenação das questões relacionadas com o meio ambiente;
- VI- O exercício de outras atividades afins;

Parágrafo Único- A Secretaria de Turismo, Esporte e Lazer terá em sua estrutura os seguintes órgãos diretamente subordinados ao seu titular:

6.1- Divisão de Turismo

6.2- Divisão de Esporte e Lazer

6.3- Administração do Estádio Municipal

SEÇÃO X

DA SECRETARIA DE AÇÃO E ASSISTÊNCIA À CRIANÇA

Artigo 11º: A Secretaria de Ação Social e Assistência à Criança tem por competência:

- I- A identificação dos problemas sociais do Município, ouvindo as pessoas e/ou as instituições que representem as comunidades, como partes interessadas;
- II- A coordenação de programas e projetos de desenvolvimento social, constantes dos planos de ação governamental;
- III- A coordenação de programas municipais decorrentes de convênios com órgãos estaduais e/ou federais que implementam as ações políticas voltadas para o desenvolvimento social;
- IV- A ação social junto a indivíduos e grupos, visando capacitá-los a compreender sua condição de vida e estimulá-los a participar na solução de seus problemas;
- V- A elaboração do cadastro de entidades comunitárias e de classes;
- VI- O planejamento, a organização e a supervisão do atendimento as pessoas atingidas por catástrofes, em articulação com a Defesa Civil;
- VII- A manutenção de um cadastro atualizado das obras de assistência social existentes no Município;
- VIII- O exercício de outras atividades afins.

Parágrafo Único- A Secretaria de Ação Social e assistência à Criança terá em sua estrutura os seguintes órgãos subordinados ao seu titular:

7.1- Divisão de Ação Social

7.2- Divisão de Assistência à Criança

SEÇÃO XI

DA ADMINISTRAÇÃO REGIONAL

Artigo 12º: Administração Regional tem por competência:

- I- A aplicação da política da administração municipal no 2º e 3º Distritos (Figueira e Monte Alto)
- II- A fiscalização dos serviços municipais no 2º e 3º Distritos;
- III- O atendimento geral ao público do 2º e 3º Distritos, no que diz respeito a abertura de processos, recebimento de reclamações e esclarecimento de dúvidas relativas aos serviços públicos municipais;

- IV- A coordenação das ações dos diversos órgãos da Administração Municipal do 2º e 3º distritos;
- V- A indicação ao Prefeito das providências necessárias para o 2º e 3º Distritos;
- VI- A prestação de contas ao Prefeito, sobre as ações desenvolvidas no 2º e 3º Distritos;
- VII- O exercício de outras atividades afins.

CAPÍTULO III

DA IMPLANTAÇÃO DA NOVA ESTRUTURA ADMINISTRATIVA

Artigo 13º: A estrutura administrativa estabelecida na presente Lei (Anexo I e II) entrará em funcionamento a partir de 1º de janeiro de 1997, observadas, na implantação dos órgãos que a compõem e no preenchimento dos cargos em comissão (Anexo III), os interesses da Administração Pública e as disponibilidades de recursos.

Parágrafo Único- A implantação dos órgãos será feita através do provimento dos cargos e funções previstos nesta Lei e da dotação de elementos humanos, materiais e financeiros indispensáveis ao seu funcionamento.

CAPÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 14º: Os cargos de provimento em comissão são os constantes do anexo III desta Lei.

Parágrafo 1º- O servidor municipal que for nomeado para cargo de provimento em comissão poderá optar:

- I- Pela remuneração total do cargo em comissão;
- II- Pela remuneração do cargo efetivo, acrescida de 80% (oitenta por cento) do valor do cargo em comissão.

Parágrafo 2º- Se o servidor municipal for regido pela CLT, o contrato de trabalho será suspenso, desde que o mesmo opte pelo cargo em comissão.

Parágrafo 3º- O Prefeito fixará a remuneração dos cargos em comissão, de acordo com a Lei nº 534/89.

Artigo 15º: Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrato.

Arraial do Cabo, 05 de março de 1997.

Renato Vianna de Souza
Prefeito

PREFEITURA MUNICIPAL
PLANO DIRETOR
ARRAIAL DO CABO
1991
SECPLAN / SUPRE

LEI DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE ARRAIAL DO CABO

Dispõe sobre o Plano Diretor de Arraial do Cabo.

A Câmara Municipal de Arraial do Cabo, em sessão realizada no dia....., aprovou e eu, Francisco Luíz Sobrinho, Prefeito Municipal, promulgo a seguinte Lei:

Título I: Do Plano Diretor

Capítulo I - Dos objetivos e conteúdo

Artigo 1: O Plano Diretor de Arraial do Cabo, instituído por esta Lei, é o instrumento básico de ordenação do território municipal, a que se integram as políticas urbana e de expansão urbana, ambiental e de recursos do mar, e ainda políticas setoriais, de caráter sócio- econômico.

PREÂMBULO

Nós, Vereadores do Município de Arraial do Cabo, no pleno exercício dos poderes outorgados pelo Artigo 21 do Ato das Disposições transitórias da Constituição do Estado do Rio de Janeiro, promulgada em 05 de outubro de 1989, reunidos em Sessões Plenárias e exercendo nossos mandatos, em perfeito acordo com a vontade política dos cidadãos deste Município, quanto à necessidade de assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais, o meio ambiente saudável, a liberdade a segurança, o bem –estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça, dentro dos limites outorgados pelos princípios constitucionais, promulgamos sob a proteção de Deus, a presente Lei orgânica do Município de Arraial do Cabo.

SUMÁRIO

Título I

Dos princípios Fundamentais (Art. 1 à 7)

Título II

Dos Direitos e Garantias Fundamentais (Art. 8 à 10).

Capítulo I

Seção I

Da Violência Contra a Mulher (Art. 11 e 12)

Título III

Da Organização Municipal

Capítulo I

Das disposições Preliminares (Art.13)

Capítulo II

Da Competência (Art. 14 à 18).

Capítulo III

Da Administração Municipal, Disposições Gerais (Art. 19 à 24)

Seção I

Da organização da Administração Municipal (Art. 25 à 26)

Seção II

Do Controle Administrativo (Art.27)

Seção III

Do Servidor Público (Art. 28 à 55).

Título IV

Capítulo I

Do Poder Legislativo

Seção I

Disposições Preliminares (Art.56 à 58)

Seção II

Das Atribuições da Câmara Municipal (Art.59 à 61)

Seção III

Do Vereador (Art.62 à 69)

Seção IV

Das Reuniões (Art.70 à 76)

Seção V

Das Comissões (Art.77 à 78)

Seção VI

Subseção I

Disposição Geral e Emendas à Lei Orgânica (Art.79 à 80)

Subseção II

Das Leis (Art. 81 à 91)

Seção VII

Do Plenário e Votação (Art.92 à 94)

Seção VIII

Dos Decretos Legislativos e das Resoluções (Art. 95 à 96)

Seção IX

Da Procuradoria Geral da Câmara Municipal (Art.97).

Capítulo II

Do Poder Executivo

Seção I

Do Prefeito e do Vice- Prefeito (Art.98 `a 116)

Seção II

Das Atribuições do Prefeito (Art. 117)

Seção III

Da Responsabilidade do Prefeito (Art.118 e 119)

Seção IV

Do Vice- Prefeito (Art.120)

Seção V

Dos Secretários Municipais (Art. 121 à 124)

Título V

Da Segurança Pública

Capítulo Único (Art. 125)

Título VI

Da Tributação e da Administração Financeira

Capítulo I

Dos Tributos Municipais (Art. 126 à 127)

Capítulo II

Da Participação do Município em Receitas Tributárias da União e dos Estados (Art.128 à 131)

Capítulo III

Da Fiscalização Financeira, Orçamentária, Operacional e Patrimonial (Art.132 à 133)

Capítulo IV

Do Orçamento (Art.134 à 138)

Seção I

Da Votação do Orçamento e das Leis de Despesas (Art.139 à 144)

Título VII

Da Ordem Econômica, Financeira e o Meio Ambiente

Capítulo I

Dos Princípios Gerais (Art. 145)

Capítulo II

Da Política Urbana (Art.146 à 155)

Capítulo III

Dos Serviços Públicos

Seção I

Do Saneamento (Art.156 à 164)

Capítulo IV

Da Política Pesqueira

Seção II

Da Pesca (Art.165 à 177)

Seção II

Da Pesca Submarina (Art. 178 à 181)

Capítulo V

Do Meio Ambiente (Art. 182 à 197)

Título VIII

Da Ordem Social

Capítulo I

Disposição Geral (Art.198)

Capítulo II

Da Seguridade Social

Seção I

Disposição Geral (Art.199)

Seção II

Da Saúde (Art.200 à 214)

Capítulo III

Da Educação da Cultura e do Desporto

Seção I

Da Educação (Art.215 à 237)

Seção II

Da Cultura (Art. 238 à 240)

Seção III

Do Desporto (Art. 241 à 247)

Título IX

Dos Atos Municipais

Capítulo I

DA Publicação (Art.248)

Capítulo II

Do Registro (Art.249)

Capítulo III

Da Forma (Art.250)

Das Certidões (Art.251)

Capítulo IV

Dos Bens Municipais (Art.252 à 256)

Das Disposições Transitórias (Art.257 Título I

As zonas se enquadram conforme os seguintes conceitos:

- Zonas Residenciais - ZRs: são aquelas onde prevalece o uso para moradias unifamiliares ou multifamiliares e as atividades de apoio ou complementaridade a esse uso, compatíveis entre si;
- Zonas Comerciais - ZCs: são aquelas onde prevalecem as atividades comerciais e de prestação de serviços, classificadas de acordo com as intensidades dessas atividades, admitida a incidência de uso residencial e de atividades econômicas ligadas ao setor terciário;
- Zona de Indústria e Comércio - ZIC: é aquela onde prevalecem as atividades industriais e comerciais, classificadas de acordo com as intensidades dessas atividades, admitida a incidência de uso residencial e de atividades econômicas ligadas aos setores terciário e secundário;
- Zona Turística de Praia - ZTP: é aquela que se situa em frente à orla lacustre das praias com potencial turístico, incluídos os lotes que dão estada para o logradouro que bordeia esta orla. Nesta zona, além do uso residencial é permitido o uso comercial, serviços e institucional, relacionados às atividades turísticas.
- Zona Turístico-recreacional - ZTR: é aquela onde devem prevalecer as atividades recreacionais turísticas, com apoio do uso comercial e de serviços relacionados às atividades turísticas.
- Zonas Especiais - Zes: são aquelas que, por possuírem usos peculiares ou que ainda não se definiram quanto ao possível uso futuro, ficam reservadas, à espera de uma Lei municipal específica para determinar seu uso e ocupação.

- Zona de Uso Agropecuário - ZUAP: é aquela onde prevalecem atividades agrícolas e de criação animal e aquelas de apoio e complementação compatíveis entre si.
- Zonas de Proteção - ZPLAT e ZPMCA: são aquelas faixas ao longo seja da Linha de Alta Tensão, seja às margens dos cursos de água e das adutoras aonde não se pode construir, ou seja, *áreas non-aedificandi*.

ANEXO B

Processo Judicial nº. 2008.005.000.996-0 – AÇÃO DECLARATÓRIA, na forma abaixo:

Processo Nº 2008.005.000996-0

TJ/RJ - 27/07/2008 16:28:46 - Primeira instância - Distribuído em 02/06/2008

Comarca de Arraial do Cabo Cartório da Vara Única

Ofício de Registro: Distribuidor de Arraial do Cabo

Tipo de ação: Declaratória

Rito: Ordinário

Autor: ASSOCIAÇÃO DOS EMPREGADOS DA COMPANHIA NACIONAL DE ALCALIS E SOCIOS DA NOVALCALIS

Réu: ASSOCIAÇÃO PARA GESTÃO DA COMPANHIA NACIONAL DE ALCALIS

Advogado(s): RJ124611 - CLAUDIA FIGUEIRA DE SOUZA PINHEIRO

Recebo a emenda à inicial de fls. 65/67. O Estatuto da 'ASSOCIAÇÃO DE EMPREGADOS PARA GESTÃO DA COMPANHIA NACIONAL DE ALCALIS', denominada 'NOVALCALIS', estabelece, no artigo 7º., 'a', que cabe aos associados eleger os administradores, o que, à luz do artigo 11, 'a' do mesmo estatuto deve ser feito mediante deliberação da Assembléia Geral. Considerando-se que a Decisão proferida pelo eminente Desembargador José Carlos Paes nos autos do Agravo de Instrumento nº. 07330/08, referente ao processo nº. 2008.005.000248-4, também em curso neste Juízo, determinou a realização de nova eleição para o período posterior ao término do mandato de 90 (noventa) dias dos diretores interinos nomeados pelo mesmo decisum, resta evidente que em cumprimento à v. Decisão proferida pela Superior Instância não pode prevalecer a restrição temporal constante da parte final da alínea 'a' do artigo 11 do Estatuto. O Estatuto, outrossim, no artigo 7º., estabelece que podem eleger os administradores os associados da NOVALCALIS. Como se vê, o estatuto prevê o órgão que deve deliberar e as pessoas que o compõem, enquanto a v. Decisão monocrática fixou o respectivo prazo. Não há omissão a ser suprida, neste aspecto, porquanto por ocasião da Assembléia os membros da NOVALCALIS deliberarão acerca da eleição, mostrando-se evidente que quem pretender se candidatar ao preenchimento das vagas poderá se manifestar no próprio ato, cabendo à Assembléia deliberar em seguida, conforme convocação de fls. 61. Impõe-se, entretanto, em sede cautelar, evitar a produção de nulidade formal, no que se refere à habilitação para exercício do direito de voto dos 'associados' da NOVALCALIS. É que o artigo 8º. 'a' do mesmo estatuto prevê a perda da condição de associado daquele que deixar os quadros da Companhia Nacional de Alcalis sem adquirir previamente a condição de aposentado. Apesar disso é notório o desligamento de diversos empregados independente de aposentadoria prévia, diante, inclusive, da interrupção de pagamentos a eles devidos. O atento exame do Estatuto, porém, revela que a 'Associação', na realidade, e diversamente do que faria concluir a expressão literal de alguns de seus dispositivos, constitui uma sociedade com fins lucrativos, uma vez que o seu objeto social consiste em assegurar aos respectivos sócios a participação nos resultados econômico-financeiros e no patrimônio da Companhia Nacional de Alcalis, cabendo à NOVALCALIS a propriedade das ações da Companhia Industrial do Rio Grande do Norte (CIRNE) por meio das quais exerce o controle indireto da Companhia Nacional

de Álcalis. Nesse contexto, ainda que a demissão de empregado da Companhia Nacional de Álcalis, em tese, pudesse acarretar automaticamente a resolução da sociedade (NOVALCALIS) em relação a esse sócio (empregado) - situação que por si só contraria a natureza do instituto jurídico em causa, na medida em que as condições de sócio e de empregado não guardam qualquer relação entre si, embora em caráter eventual possam se achar reunidas na mesma pessoa - é de se ressaltar que para que tal resolução opere os efeitos que lhe são inerentes, imprescindível se faz a observância do procedimento previsto no artigo 1.031 do Código Civil, qual seja, a liquidação do valor da quota que cabe ao respectivo sócio com base na situação patrimonial da sociedade à data da resolução, verificada em balanço especialmente levantado, do qual não se tem notícia. Constituído o patrimônio da sociedade, essencialmente, por ações da CIRNE, cabe aos sócios eventualmente excluídos, no mínimo, o recebimento proporcional da quantidade de ações da CIRNE correspondentes à sua quota, apurada na ocasião do desligamento. E, por outro, lado, devidamente sopesado o princípio constitucional da isonomia, não há razão jurídica que autorize o tratamento diferenciado (leia-se discriminação) para os empregados que tenham se desligado da Companhia Nacional de Álcalis por motivo de aposentadoria, uma vez que a condição de aposentado também não guarda qualquer relação com os direitos e deveres inerentes à condição de sócio. Como se vê, não é possível considerar, ao menos no momento, excluídos na NOVALCALIS os sócios que tenham deixado os quadros da Companhia Nacional de Álcalis, na forma do artigo 8º., 'a' do Estatuto da NOVALCALIS, enquanto não se acharem cumpridas as formalidades legais previstas no artigo 1.031 do Código Civil. É necessário ressaltar que a rescisão de contrato de trabalho em nenhuma hipótese poderia acarretar prejuízo ao patrimônio do trabalhador, e, além disso, a manutenção da condição de sócio ou associado à NOVALCALIS, mecanismo indireto pelo qual é assegurada a propriedade de ações da CIRNE, não pode ser utilizada como forma de coagir o empregado a permanecer eternamente vinculado à empresa, que atualmente encerrou sua atividade-fim (produção de barrilha) e promoveu a demissão da maioria de seu quadro funcional. Pelo exposto, CONCEDO EM PARTE A LIMINAR, apenas para determinar que todos os sócios da NOVALCALIS, ainda que tenham se desligado dos quadros da Companhia Nacional de Álcalis sem a prévia aquisição da condição de aposentado, possam participar das deliberações da Assembléia Geral, inclusive aquela relativa à eleição determinada na Decisão proferida pelo eminente Desembargador José Carlos Paes nos autos do Agravo de Instrumento nº. 07330/08, referente ao processo nº. 2008.005.000248-4, também em curso neste Juízo. Determino o apensamento destes autos ao processo nº. 2008.005.000248-4, haja vista a conexão entre os feitos. Defiro a gratuidade de Justiça. Cite-se. Intimem-se. Dê-se vista ao Ministério Público.

ANEXO C

LEI Nº 1.317 DE 03 DE ABRIL DE 2003.

Prefeito Municipal

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

Artigo 1º - O artigo 1º e 4º da Lei Municipal nº 1.202, de 15 de maio de 2001, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Artigo 1º - Fica o Poder Executivo autorizado a outorgar concessão de direito real de uso de bem e áreas públicas ocupadas para fins de moradia”, uma única vez e para quem não tenha nenhum outro imóvel no município, quer seja por Título Real quer seja por posse.

“Artigo 4º - As concessões de direito real de uso de que trata esta lei poderão ser transferidas a terceiros, por ato inter-vivos ou causa-mortis, desde que sejam efetuados os pagamentos dos tributos incidentes, e que o novo adquirente atenda ao artigo 1º (primeiro) acima.

“Parágrafo único – Por ser tratar de direito real, a transferência só produzirá os efeitos jurídicos civis e administrativos se for realizada por instrumento público, contrato ou termo administrativo.”

Artigo 2º - A concessão de direito real de uso para fins de moradia será conferida de forma gratuita ao homem ou à mulher, ou ambos, independentemente de estado civil.

Parágrafo único – A concessão não será reconhecida ao mesmo possuidor por mais de uma vez.

Artigo 3º - Falecendo o concessionário, sem deixar cônjuge, ascendente, descendente ou colaterais até o quarto grau, o Poder Executivo revogará a concessão de uso real, retornando o imóvel ao domínio pleno do Município, com as incorporações e benfeitorias existentes, efetivando-se a imissão de posse independentemente de qualquer medida judicial.

Artigo 4º - Revogam-se as disposições em contrário.

Artigo 5º - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Arraial do Cabo, 03 de abril de 2003.

Henrique Sergio Melman
Prefeito Municipal

ANEXO D



CONTRATO DE CONCESSÃO DE USO REAL N.º _____

O-----, pessoa de direito público interno, sede administrativa na Avenida da Liberdade n.º 50, centro, representado pelo seu Prefeito HENRIQUE SERGIO MELMAN, doravante denominado CONCEDENTE e o ESPÓLIO DE-----, neste ato representado por ----- brasileira, viúva, portador do título eleitoral n.º 622882303/70, da 96ª Zona Eleitoral, residente na Rua Prudente de Moraes, n.º 11, bairro Praia dos Anjos, neste Município, doravante denominado CONCESSIONÁRIO, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, na conformidade das Leis Municipais nas 1.202, de 15 de maio de 2001 e 1.317, de 03 de abril de 2003 e da Medida Provisória n.º 2.220, de 04 de setembro de 2001 e em observância ao despacho prolatado no processo administrativo n.º 2770/03, acordam com a lavratura do presente contrato administrativo de concessão de uso real, mediante as cláusulas e condições que reciprocamente aceitam e que são as seguinte:

CLÁUSULA PRIMEIRA – O Município de-----, na qualidade de proprietário da área de terreno devidamente inscrita no Registro Geral de Imóveis do Cartório do 2º Ofício da Comarca de Cabo Frio, no Livro Auxiliar número 01 (hum), fls. 09 (nove), sob o n.º 06 (seis) de ordem, constitui em favor do Concessionário o direito real de concessão de uso do lote de terreno localizado na Rua Prudente de Moraes, n.º 11, com 150,15 m2, bairro Praia dos Anjos, centro, ocupado pelo Concessionário para fins de moradia, e com as seguintes medidas e confrontações: 09,10 metros de frente que confronta com a Rua Prudente de Moraes; tendo 09,10 metros na linha dos fundos, confrontando com José Paulo Oliveira Queiroz; lado direito com 15,50 metros, confrontando com o Espólio de Alfredo Neves Vianna e 16,50 metros do lado esquerdo, que confronta com o Sr. Fernando.

CLÁUSULA SEGUNDA - Fica assegurado ao Concessionário o direito de fruir plenamente do direito real de concessão de uso, respondendo por todos os encargos civis, administrativos e tributários que incidem ou venham a incidir sobre o imóvel ou suas rendas.

CLÁUSULA TERCEIRA - Fica assegurado ao Concessionário o direito de registrar em seu nome a concessão de uso real no Registro de Imóveis, na forma do inciso I, n.º 40, do artigo 167 da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, com a alteração introduzida pela Medida Provisória n.º 2.220, de 04 de setembro de 2001.

CLÁUSULA QUARTA - Por se tratar de direito real, a transferência só produzirá os efeitos jurídicos, civis e administrativos se for realizada por instrumento público, contrato ou termo administrativo.

CLÁUSULA QUINTA - Falecendo o Concessionário sem deixar cônjuge, ascendentes, descendentes ou colaterais até o quarto grau, a Concedente revogará, independentemente de qualquer medida judicial, a concessão de uso real, retornando o imóvel ao domínio pleno do Município, com as incorporações e benfeitorias existentes, efetivando-se a imissão imediata na posse.

CLÁUSULA SEXTA - A presente concessão poderá ser transferida a terceiros, por ato inter-vivos ou causa-mortis, desde que sejam recolhidos os tributos incidentes e que o novo adquirente atenda ao artigo 1º da Lei n.º 1.202, de 15 de maio de 2001, com a nova redação dada pela Lei n.º 1.317, de 03 de abril de 2003.

CLÁUSULA SÉTIMA - A presente concessão real de uso para fins de moradia é conferida ao Concessionário de forma gratuita, ficando ciente que não será reconhecida ao mesmo possuidor por mais de uma vez.

E, por estarem acordados, assinam o presente, em duas vias de igual teor e forma, que leram e acharam conforme, na presença do Secretário Municipal de Administração, que também assina, para que produzam os devidos e legais efeitos, elegendo o foro da Comarca de Arraial do Cabo para dirimir questões que possam surgir.

Arraial do Cabo,

Prefeito Municipal – CONCEDENTE

CONCESSIONÁRIO

Secretário Municipal de Administração.

ANEXO E

- Praia do Forno: situada do lado esquerdo do Porto do Forno e da praia dos Anjos, a 1,5km do centro de Arraial do Cabo, tem 500m de extensão e está localizada em uma enseada onde há formações rochosas. Lá se encontram as ruínas da Fortaleza do Marisco, também conhecida como Luneta do Sururu ou Visão da Serpente. A área tem grande quantidade de corais. Bem próximo, existe uma pequena lagoa de água doce, onde se encontram diversas espécies de quelônios, principalmente tartarugas.

- Praia dos Anjos: no centro da cidade, tem 1.100m de extensão e apresenta águas transparentes e mornas, com areias claras e finas. Há alguns trechos com águas mais escuras, nos locais próximos à saída do Canal de Arraial. Do local, avistam-se as ilhas do Cabo Frio, dos Porcos e os morros do Pontal do Atalaia e do Forno. Em frente à Enseada dos Anjos estão os baixios (bancos de areia sobre os quais a água do mar atinge pouca altura) que se estendem por aproximadamente 1 km de extensão e 200m de largura.

- Morro do Pontal do Atalaia: a 2km do centro, de onde se avista a cidade, as ilhas em torno, como a Ilha do Francês, as belas praias da região e ainda, do alto, a extensa Restinga de Massambaba e a Lagoa de Araruama.

- Prainhas do Pontal do Atalaia: no lado oeste, estão a 3km do centro. Com extensão total de 1.200m, formam duas praias separadas por rochas, com estreitas faixas de areia.

- Ilha do Cabo Frio/do Farol, a 2,5 milhas náuticas da praia dos Anjos. Com 4.800m de extensão e picos que atingem até 390m de altura, possui grande área coberta por Mata Atlântica fechada. Há apenas uma praia, e atrativos como a Gruta Azul; a Gruta do Oratório; o Farol Novo, na Ponta do Focinho; o Saco do Inglês; e as Ruínas do Antigo Farol, construído por ordem de D. Pedro II, em 1887, na parte mais elevada da ilha. No Morro do Guru, com 210m de altura, situa-se a Estação de Aqüicultura do Instituto de Pesquisa da Marinha.

- Gruta Azul: situa-se na parte oeste da ilha, tendo como extremos a Ponta do Focinho e a do Boqueirão. Suas paredes internas, em tons dourados e prateados, tornam-se azuis conforme o grau de intensidade solar. Somente na maré baixa é possível entrar de barco no interior da gruta. Com uma abertura de

aproximadamente 3m de largura, tem um salão natural de 30m de extensão e 15m de altura, na maré baixa.

- Gruta do Oratória: na Ponta do Oratória, entre a Ponta do Leste e a Ponta do Focinho. A gruta possui uma abertura de 5m de largura e 10m de altura com cavidade de 3m. No fundo há uma formação rochosa que lembra imagem de santa.

- Grotta da Aparição: uma grande fenda rochosa, com 40m de altura, está localizada numa ponta da ilha. São duas rochas que têm entre si uma abertura de aproximadamente 5m e chegam até quase ao nível do mar. A origem do seu nome surgiu com a lenda de que lá foi encontrada a imagem de Nossa senhora de Aparecida.

- Praia Brava: localizada no lado leste do Morro do Atalaia, entre a Ilha dos Franceses e o Canal do Boqueirão, tem acesso pelo alto do Morro do Atalaia.

- Praia Grande: a 1,5km do centro, representa a ponta oeste da grande praia da Restinga de Massambaba. O mar azul chega à praia em camadas sucessivas de ondas. Possui dunas de areia muito branca, cobertas de vegetação rasteira.

- Praia de Massambaba: continuação da praia Grande em direção a Araruama.

- Praias lagunares: entre salinas e moinhos de vento, ficam nos distritos de Monte Alto e Figueiras.

- Sítios arqueológicos: áreas que, por motivos científicos, representam importantes testemunhos da atividade humana (da pré-história à época atual) e servem para pesquisas arqueológicas:

- Boca do Boqueirão.
- Ponta da Cabeça (Morro do Vidigal).
- Restinga da Massambaba.
- Gruta da Pedra, na praia dos Anjos.
- Morro do Vigia.
- Sambaqui da Ilha do Farol.

Atrações culturais

- Igreja de Nossa Senhora dos Remédios: na praia dos Anjos, considerada uma das primeiras edificações do país, foi erguida em 1506.

- Museu Oceanográfico do Instituto de Estudos do Mar - IEAPM: na praia dos Anjos, tem acervo distribuído em seis salas, onde estão expostos peixes e

crustáceos em aquários, exemplares de animais marinhos, empalhados ou conservados em formol e o esqueleto de uma baleia orca. Há ainda equipamentos oceanográficos, trabalhos sobre a flora e a fauna marinha da região e exposição do estudo do fenômeno da ressurgência que ocorre em Arraial do Cabo.

- Centro Cultural Manoel Camargo: localizado na praia Grande, é uma instituição que abriga e incentiva as atividades culturais da região. É constituído de:

- Museu Regional Castorina Rodrigues Martins: abriga acervo composto principalmente de obras de artistas do município, onde se destacam as miniaturas de barcos, peças de navio naufragados, além de trabalhos artes anais feitos em renda.

- Sala de Exposições Amena Mayal: com acervo de pinturas e esculturas.

- Anfiteatro e Biblioteca Municipal Victorino Carriço: com um acervo em torno de 30.000 volumes, entre livros, fitas de vídeo e coleções didáticas.

- Estátua da Sereia Lorelei: instalada no anexo do Museu Oceanográfico, a estátua é uma réplica do original dinamarquês esculpido pelo artista Edward Erikssen, símbolo de Copenhagen, capital da Dinamarca.

- Marco de Américo Vespúcio: situado à esquerda da praia dos Anjos, foi construído em 1968, tem uma Cruz de Malta esculpida e a data do desembarque da expedição do navegador no litoral brasileiro - 1503. Junto ao marco localiza-se também o Poço d'Água, fonte responsável, no passado, pelo abastecimento do núcleo de pescadores.

ANEXO F

Decreto 1.633 de 21/12/77 – Regulamenta em parte o Decreto-Lei 134 de 16/06/75 e institui o SLAP.

LOM – Lei Orgânica Municipal.

Lei n.º 602 de 23/04/92 – Lei do Plano Diretor.

Lei n.º 5.194 de 24/12/66 – Regula o exercício das profissões de arquiteto, engenheiro e agrônomo.

Lei n.º 602-A de 23/04/92 – Lei do Uso de Ocupação do Solo.

PMAC – Prefeitura Municipal de Arraial do Cabo.

SMO – Secretaria Municipal de Obras.

CMDUMA – Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente

GERU – Grupo Executivo de Revitalização Urbana.

GETC – Grupo Executivo de Turismo e Cultura.

GERMP – Grupo Executivo de Recursos do Mar e da Pesca.

ZR – Zona Residencial.

ZH – Zona Histórica.

EC – Eixo de Comércio.

ZUPI – Zona de Uso Predominantemente Industrial.

ZEU – Zona de Expansão Urbana.

REM – Reserva Ecológica de Massambaba.

ZOC – Zona de Ocupação Controlada.

ZVS – Zona de Vida Silvestre.

ZCVS – Zona de Conservação da Vida Silvestre.

ZIE – Zona de Influência Ecológica.

ZEE – Zona Econômica Exclusiva.

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

NT – Norma Técnica.

CECA – Comissão Estadual de Controle Ambiental.

SLAP – Sistema de Licenciamento de Atividades Poluidoras.

FEEMA – Fundação Estadual de Engenharia e Meio Ambiente.

SERLA – Fundação Superintendência Estadual de Rios e Lagoas.

FUNDERJ – Fundação Departamento de Estrada e Rodagem do Rio de Janeiro.

CERJ – Companhia de Eletrificação do Rio de Janeiro

CEDAE – Companhia Estadual de Água e Esgoto.
TELERJ – Telecomunicações do Rio de Janeiro.
INEPAC – Instituto Estadual do Patrimônio Cultural.
IEF – Instituto Estadual de Florestas.
FIPERJ – Fundação Instituto de Pesca do Estado do Rio de Janeiro.
EIA – Estudo de Impacto Ambiental.
RIMA – Relatório de Impacto Ambiental.
IBPC – Instituto Brasileiro de Patrimônio Cultural.
DNC – Departamento Nacional de Combustíveis.
CONAMA – Conselho Nacional de Meio Ambiente.
SPU – Serviço de Patrimônio da União.
PNGC – Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro.
SEE – Secretaria de Estado de Educação.
SES – Secretaria de Estado de Saúde.
CREA – Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.
CONFEA – Confederação Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.
DO – Diário Oficial.
ISS – Imposto Sobre Serviço.
IS – Imposto Sindical.
IT – Imposto Territorial.
IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano.

