

## HISTÓRICO DO LOTEAMENTO IRREGULAR CEVAL: uma problemática socioambiental em Marechal Cândido Rondon/PR

Paulo José Koling<sup>1</sup>

*Luta pelo reconhecimento de fato e de direito à moradia, à saúde e ao equilíbrio ambiental na cidade: Quem são os moradores da parte Sul/Sudoeste da Rua São Marcos: excluídos e/ou esquecidos?*

**RESUMO:** O trabalho tem o propósito de relatar a experiência de uma atividade de extensão relacionada à problemática socioambiental existente no Loteamento Ceval, criado em 1991, no município de Marechal Cândido Rondon, e permanece em situação irregular até a presente data. Trata-se de um projeto habitacional fomentado pela municipalidade (governo e agente habitacional) e a empresa Ceval Alimentos que tinha interesse em retirar a Vila Operária da área interna da empresa que possuía 56 casas. Considerando que a Ceval necessitava de melhoria na infra-estrutura de acesso e na área interna para atender critérios para exportação de carne suína à Argentina, a empresa negociou com o município as duas questões, adquirindo uma área para destinada para o novo loteamento e repassando a mesma para o agente habitacional como forma indireta de pagamento pelos serviços de readequações que o município realizaria nas suas dependências. Em 1994 a empresa fechou a unidade industrial local e transferiu-a para Dourados (MS). Os ex-operários que foram morar para o loteamento, além de terem que buscar outras fontes de renda e/ou emprego, não obtiveram a regularização de suas moradias, pois a área era imprópria para habitação urbana e com a mudança de governo o caso foi abandonado. Do ponto de vista geográfico e ambiental a área do loteamento é um espaço de preservação ambiental e impróprio para parcelamento urbano. Também apresenta conflito entre o uso habitacional e industrial e é atingido por várias formas de poluição. Tratando-se da formação geológica, o solo apresenta um grau acentuado de erosão, de infiltrações e possui uma pequena faixa de solo, existindo, inclusive, afloramento basáltico. A gravidade do caso está relacionada à sua condição periférica, seja do ponto de vista do espaço urbano quanto da marginalização social dos moradores. Através do envolvimento extensionista, buscou-se uma solução através da recorrência ao Ministério Público e de uma Ação Civil Pública Ambiental, porém, no Brasil, o acesso à Justiça deste perfil de coletividade também encontra os mesmos problemas sociais. Seu desencadeamento depende muito da capacidade de organização e de mobilização.

**PALAVRAS-CHAVE:** Direito à Moradia; Meio Ambiente; Cidades.

### INTRODUÇÃO

A história do “Loteamento irregular CEVAL” iniciou no ano de 1991, portanto, a mais de 18 anos atrás, quando a área foi adquirida pela empresa CEVAL Alimentos S/A. e permutada (re-

---

<sup>1</sup>Coordenador do projeto de extensão “Loteamento Ceval (1991 - ): memórias e imagens dos problemas sócio-ambientais”. Doutor em História pela PUC/RS. Professor na UNIOESTE – Campus de Marechal Cândido Rondo, do Curso de História e do Programa de Pós-Graduação em História. E-mail: pjkoling@unioeste.br.

vendida) com a Prefeitura Municipal (representada no contrato de compra e venda pela Sociedade Comunitária de Habitação Popular do Município de Marechal Cândido Rondon), enquanto parte de uma negociação firmada entre a Empresa e o Poder Público (a pavimentação asfáltica, a forma de pagamento dos serviços públicos e a transferência das casas/moradias dos funcionários da empresa, que foram os primeiros moradores do loteamento), conforme será esclarecido mais adiante. Porém, para tratar de todo este período e dos vários aspectos das irregularidades envolvidas no caso e do descaso, torna-se oportuno expor o assunto destacando seus desdobramentos e vinculações.

### **AQUISIÇÃO DA ÁREA EM 1991**

Em meados do ano de 1991, a unidade da CEVAL Alimentos S/A., de Marechal Cândido Rondon, localizada na área Sul da cidade (Av. Rio Grande do Sul, no acesso à PR 239, e esquina com a Rua São Marcos) já vinha adotando medidas para adequar sua infra-estrutura industrial para atender as exigências de exportação de sua produção local (carne suína e derivados). Dentre estas medidas constava à necessidade de pavimentação asfáltica do pátio interno da empresa e de ruas que integravam ou davam acesso à unidade. Outra mudança pretendida, naquele momento, era a transferência das residências/casas dos trabalhadores da área interna da empresa para outro local. Da negociação realizada entre a CEVAL e o Poder Público Municipal foi acordado que a empresa iria adquirir a área que seria destinada à transferência dos trabalhadores (casas e/ou moradias), e repassaria a mesma para a Prefeitura como forma de pagamento do asfalto (e outros serviços) que o Município iria fazer nas dependências da empresa.

Na data de 18 de Setembro de 1991 foi firmada a Escritura Pública de Compra e Venda entre o Sr. Norberto Griep Hatleben, sua esposa, a Sr<sup>a</sup>. Irene Hatleben (vendedores), e a CEVAL Alimentos S/A, (compradora) representada, no ato, por seus Procuradores, o Sr. Alzemiro Haut e o Sr. Aloísio Grunow (ambos dirigentes da unidade local). O imóvel do Lote Rural n.º 50/A/B, do 11º Perímetro, da Fazenda Britânia, com área de 24.000 m<sup>2</sup>”, foi negociado pelo valor de Cr\$ 4.500.000,00 (Dados retirados da Matrícula nº 19.081, do Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon).

Na data de 15 de Outubro de 1991 foi firmada a Escritura Pública de Compra e Venda entre a CEVAL Alimentos S/A. (vendedora), representada novamente por seus Procuradores, o Sr. Alzemiro Haut e o Sr. Aloísio Grunow, e a “Sociedade Comunitária de Habitação Popular de Marechal Cândido Rondon” (CGC/MF n.º 77.816.726/0001-21), compradora, representada, no ato, pelo seu Presidente, o Sr. Verno Scherer. O valor da área foi mantido nos mesmos Cr\$ 4.500.000,00.

### **A PARTICIPAÇÃO DA SOCIEDADE COMUNITÁRIA DE HABITAÇÃO POPULAR DO MUNICÍPIO DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON**

Segundo seu “Estatuto Social”, a Sociedade Comunitária foi fundada no dia 04 de Novembro de 1987 e devidamente registrada junto ao Registro de Títulos, Documentos e Pessoa Jurídica, da Comarca de Marechal Cândido Rondon, no dia 17 daquele mês, conforme certificado e publicação oficial do Extrato de seu Estatuto, com CGC/CNPJ de n.º. 77.816.726/0001-21.

O Art. 2º do Estatuto estabelece a principal finalidade da Sociedade Comunitária nos seguintes termos: “A SOCIEDADE tem por finalidade suprir a necessidade de habitação da população carente e de baixa renda, admitidos como tal os indivíduos que não possuem casa própria e que percebem rendimentos mensais de 0 à 2 salários mínimos”. Dado este caráter, a Sociedade Comunitária era identifica enquanto entidade “*sem fins lucrativos*” (Art. 1º) e localmente vinculada ao Poder Público Conveniado para promover suas finalidades. Sua estrutura organizacional, atribuições e funcionamento foram estabelecidos no Estatuto Social,

em caráter definitivo, sem previsão ou possibilidade de qualquer alteração (Art. 23). Pelos termos estatutários e trajetória da Sociedade, os principais cargos do Conselho Comunitário (Presidente e Tesoureiro) eram indicados pelo Executivo (Poder Público Conveniado e SEAC) (Art. 14º), tanto assim que o Sr. Ário Pedro Martiny foi seu Presidente-fundador. Já na época da aquisição da área, em 1991, seu Presidente era o Sr. Verno Scherer (vice-prefeito e Secretário municipal da SEAC).

Foi nesta condição que a Sociedade Comunitária teve participação na origem do “Loteamento CEVAL”, situação esta que pode ser explicada e comprovada a partir do fato dela passar a ser a legítima proprietária da área nas negociações estabelecidas entre a CEVAL e o Poder Público Municipal no ano de 1991. Além disso, o fato dela ser a responsável pelo estabelecimento do projeto habitacional destinado aos funcionários da Empresa Ceval confirma sua finalidade e continuidade na/da sua ação local, além de dar corpo formal aos acordos estabelecidos (serviços públicos e forma de pagamento) entre ambos.

## **O INÍCIO DO LOTEAMENTO E A TRANSFERÊNCIA DAS MORADIAS/CASAS PARA A NOVA ÁREA**

Uma vez adquirida e revendida a área à Sociedade Comunitária/Prefeitura, em seguida, ainda em fins de 1991, os “lotes” foram distribuídos, por sorteio, aos funcionários da Ceval que residiam na Vila Operária. Segundo relatos dos moradores, que na época eram funcionários da empresa e residiam em sua área interna, as reuniões para tratar da transferência e dos lotes que caberiam aos funcionários eram realizadas nas dependências da Ceval, normalmente no pátio interno, durante os intervalos da jornada de trabalho ou após o expediente. Em meio a estes encaminhamentos e materiais constava um “mapa informal” daquilo que seria o novo loteamento, contendo a distribuição e numeração dos lotes. Pelo que os atuais moradores dizem, a distribuição e a numeração inicial dos lotes passaram por mudanças, já naquela fase. A área, por sua vez, havia sido medida e cada lote de 260 m<sup>2</sup> era identificado, ou seja, enumerado. Naquele período alguns moradores já questionavam se não haveria algum problema de ordem legal com o loteamento, entretanto, como também sonhavam com um terreno e a casa própria (moradia), visualizavam sua realização naquele fato e acreditavam nas ações dos responsáveis, seja da Empresa, da Sociedade Comunitária e/ou do Município.

Como a Empresa não tinha mais o interesse em manter uma área residencial interna, também acertou com os funcionário(a)s/trabalhadore(a)s a venda das casas que ela possuía, por um preço módico, fato este facilitado por se tratar de construções em madeira. Porém, sobre seu transporte das casas, apesar da proximidade do novo local, o mesmo não apresentou a mesma facilidade e acabava custando mais do que as casas, haja vista os aspectos geográficos da área, principalmente no que se refere à declividade e os meios disponíveis ao acesso, até porque o “loteamento” foi encravado em meio a um espaço rural (sem vizinhança habitacional e com deficiência de vias públicas, apesar do arruamento inicial).

No início do ano de 1992 os primeiros funcionários/moradores transportaram (com ônus próprio) as casas para a nova área e, desde então, investiram em melhorias, benfeitorias e novas construções, segundo os recursos pessoais. Quanto aos investimentos em infraestrutura e serviços públicos (a rede de água e energia resultou da ação da própria Sociedade Comunitária, a situação permanecia problemática, do ponto de vista da qualidade deles para os moradores.

A trajetória da transferência, transporte e reconstrução das casas, a mudança definitiva de residência das famílias e os investimentos em infra-estrutura pública (da Sociedade Comunitária/Prefeitura) no período seguinte ainda merecem atenção, pois, pelos documentos obtidos, até o momento, somente no ano de 1994 é que foi dado início à regularização do loteamento. Sobre os documentos do projeto inicial do loteamento, no período de 1991/1992, exigidos pela Lei nº 6.766/79, não foi obtido qualquer material, ou seja, não se obteve

informações. Caso estes ainda existam devem estar em mãos do Município/Prefeitura e/ou nos arquivos da Sociedade Comunitária.

O Decreto Municipal nº 054/94, de 28 de junho de 1994, em seus considerandos apresenta o atendimento das exigências legais do Município para a aprovação do Projeto de Loteamento (pelo que se diz, deve existir um “mapa oficial” da área com o desenho “urbano”). Entretanto, até aquela data a documentação e os procedimentos exigidos pela Lei nº 6.766, de 19 de Dezembro de 1979, de alguma forma não tinham sido cumpridos, pelo menos em sua totalidade. Portanto, passados os anos de 1992, 1993 e metade de 1994, a regularização do projeto do loteamento ainda não havia sido concluída.

Independentemente de se pensar em prazo legais para a execução de um projeto inicial, em se considerando a sua existência (Parágrafo Único do Art. 12, da Lei Lehmann), durante este período nada foi realizado, pois os moradores não possuem qualquer documento dessa natureza. Ou melhor, pelo visto: ou até então ainda não havia sido aprovado um projeto de loteamento; ou, se havia um, o Decreto nº 054/94 revogou-o e as demais disposições em contrário e/ou matérias anteriores; ou, o Decreto nº 054/94 veio a ser uma das medidas legais do próprio projeto de loteamento, iniciado *naquele* momento.

Com base no conhecimento até então obtidos e por ignorância de qualquer outra legislação sobre parcelamento do solo urbano e/ou do projeto oficial do Loteamento CEVAL (Matrícula nº. 19.081) – apesar dos esforços realizados para a obtenção dos documentos<sup>2</sup> –, pelo visto o loteamento foi iniciado informalmente, porém sem atendimento à legislação pertinente. Outra hipótese, que não exclui as demais, seria a descontinuidade do e no processo (os erros iniciais, a permanência do estado de desacordo legal nos passos seguintes e seu “arquivamento”, esquecido em alguma gaveta), pois a adoção qualquer medida de solução implicaria em ônus dos órgãos responsáveis pelo loteamento e/ou indenização dos atingidos.

Dois fatos *podem* ter pesado muito na descontinuidade do caso em seus primeiros anos (1991-1994), ou, ao menos *podem* ter influenciado significativamente na continuidade da irregularidade: - a mudança no Governo Municipal; e, - o fechamento da unidade industrial da CEVAL no Município, em 1994 (independentemente da sua manutenção como entreposto até 1996), e sua transferência para o município de Dourados, em Mato Grosso.

Quanto ao *primeiro* deles não é possível aprofundá-lo sem uma abordagem mais pertinente, até porque os trabalhadores da CEVAL certamente não participavam das/nas negociações entre a CEVAL e a Prefeitura (incentivos fiscais, investimentos e atuação da empresa), tampouco deveriam ter poder de decisão nos assuntos que diziam respeito à escolha da área ou no planejamento do novo loteamento, seja no período de 1991 a 1992, quanto no período de 1993 a 1994. Certamente ansiavam, tão somente, em obter um terreno e a casa própria.

A mudança no Poder Executivo, em 1993, desdobrou-se, isso sim, na substituição da Direção da Sociedade Comunitária (o Sr, Ário Pedro Martiny passou a ser o novo Presidente), que, por sua vez, assumiu-a com o caso do “loteamento Ceval” em andamento, estando ou não, até aquele momento, em conformidade com a lei. Quanto a este aspecto, a nova Direção deparou-se com as condições pré-existentes, todavia, com a responsabilidade institucional de dar seqüência ao caso até sua conclusão. Pelo visto, este fato explica os passos dados em 1994.

---

<sup>2</sup>A ignorância é justa (*a priori* não lhe cabe juízo de valor externo ou estrangeiro) enquanto um estado natural da razão dos indivíduos para aquilo que não se conhece, porém este caso não é, necessariamente, um estado voluntário, pois só se conhece o que se tem, o que se busca, o que se é permitido acessar (quanto o objeto depende exclusivamente da vontade de terceiros) ou se dá e é de livre acesso (é de domínio público e social e não restrito e privado). A negação do conhecimento é sim um ato injusto, sobre o qual jamais se pode alegar fundamento natural. A negação (uma forma de violência) também não faz parte do governo da e para a maioria, da democracia e da *res publica* (República), tampouco fomenta e sustenta as causas populares, em defesa dos direitos dos mais fracos e/ou dos mais pobres, justamente aqueles que mais sentem a exclusão política, social, cultural e econômica.

O *segundo fato*, com certeza, é plenamente visível, pois com o fechamento da empresa os moradores passaram a ser ex-funcionário(a)s/trabalhadore(a)s da empresa, mas ainda continuavam sendo habitantes do “loteamento CEVAL”, inconcluso.

## 1994: UMA INICIATIVA DE REGULARIZAÇÃO DO LOTEAMENTO

É de conhecimento que um projeto de loteamento necessita de tramitação oficial criteriosa, mesmo àqueles destinados a atender demandas populares e populações de baixa renda, sendo indispensável a presença e a participação do agente direto (loteador), do Poder Público correspondente e dos Órgãos Públicos ambientais (meio ambiente: IAP; terra e histórico da escritura: INCRA e Registro de Imóveis), sem contar as exigências e conformidade em vários procedimentos, documentos, projetos, etapas, registros e contratos. Todos definidos em legislação específica que tratam do parcelamento e uso do solo urbano e de loteamento urbano (as mais importantes são: Lei Lehmann, de 1979; Plano Diretor do Município, Lei Orgânica do Município, Lei nº 9.785, de 1999; e, Lei nº 10.257, “Estatuto da Cidade”, de 10/07/2001).

No ano de 1994, a Sociedade Comunitária deu início a uma *tentativa de regularização* do caso CEVAL. Encaminhou ao Executivo o pedido de aprovação do loteamento da referida área, que resultou no Decreto nº 054/94, já citado. Na seqüência, a Sociedade Comunitária obteve o Alvará de Licença para Loteamento, datado em 13 de julho de 1994. Tratando-se de um caso especial, de interesse público (habitação popular), e sendo uma forma de buscar solução às irregularidades anteriores, há que se questionar se o procedimento (mesmo sendo correto e necessário) foi suficiente para regularizar definitivamente o loteamento: torná-lo espaço urbano (incluir no Plano Diretor); mudar a natureza do uso da terra e sua vinculação tributária; torná-lo passível de parcelamento; e, garantir o cumprimento dos contratos de compra e venda dos lotes (concessão de direito real de habitação e/ou promessa de venda futura) na perspectiva dos moradores/compradores.

Com base nesses documentos oficiais de 1994, a Sociedade Comunitária (Direção/Conselho Comunitário), por fim, assinou os “Contratos de Concessão de Direito Real de Habitação” (Contratante/Concedente) com cada morador (Concessionário), estabelecendo a identificação das partes, os dados da localização do imóvel (número do lote e da quadra), o valor e a forma de pagamento, as obrigações e restrições das partes, a responsabilidade tributária, a promessa de venda (escrituração dos lotes), etc. Efetuado o contrato com a Sociedade Comunitária cada morador recebeu um carne de pagamento para quitação da dívida do imóvel/lote, contendo 24 parcelas.

Nessa altura do “campeonato”, os procedimentos envolvem uma tríplice relação de deveres e de direitos entre as partes contratantes e/ou envolvidas: a Sociedade Comunitária e a Prefeitura (vide legislação sobre loteamentos e o Estatuto Social); a Sociedade Comunitária e os moradores (contrato de concessão contendo promessa de venda); e, os moradores e a Prefeitura (inclusão no espaço urbano, impostos, serviços públicos e política urbana).

Certamente, é plausível deduzir que esses “contratos de concessão” concretizaram uma parte do acordo inicial estabelecido entre a CEVAL Alimentos S/A. e a Prefeitura/Sociedade Comunitária, qual seja: da empresa permutar a área (seu valor comercial) pelos serviços em infra-estrutura (asfalto) que a Prefeitura ficou de realizar. Como no contrato de compra e venda da área (Matrícula nº. 19.081) o valor estabelecido do imóvel tinha efeito legal, pois não foi efetuado em moeda (a CEVAL permutou a área, seu preço, como pagamento do asfalto). Por sua vez, a Prefeitura receberia o pagamento do asfalto, em moeda sonante, a partir do momento em que os lotes fossem vendidos e pagos pelos funcionário(a)s/trabalhadore(a)s à Sociedade Comunitária<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup>Em meio às desinformações e desencontros dizia-se que a CEVAL não teria quitado toda sua dívida para com a Prefeitura. Segundo o Sr. Aloísio Grunow toda a documentação esta em mãos

O Plano Diretor do Município de 1994, “3ª Etapa: Diretrizes; Macrozoneamento”, também fez referência ao Loteamento CEVAL no seguinte aspecto: “Os loteamentos localizados ao Sul da PR 239 apresentam dificuldade de acesso ao centro urbano, especialmente o loteamento CEVAL, exigindo uma estruturação viária que garanta a interligação dessa região com o restante da cidade” (MUNICÍPIO, 1994).

O Plano Diretor de 1994, aprovado no mês seguinte da data de assinatura do “contrato de concessão” retratava um dos problemas mais sérios da cidade e sua política urbana. O caso CEVAL, aliás, é apenas um dentre esses problemas: “A implantação de novos loteamentos tem se apresentado como um problema para a cidade, uma vez que estes são vendidos – e muitas vezes ocupados – antes da regularização junto à Prefeitura, e, freqüentemente, sem reservar as áreas destinadas a equipamentos comunitários” (MUNICÍPIO, 1994, destacado no original). Este é exatamente o “X” da questão da política urbana: a irregularidade dos loteamentos. Quanto ao caso CEVAL, buscou-se tão somente sua solução correta, legal e socialmente justa. Como os “contratos de concessão” foram assinados em setembro de 1994 e, em tese, se somando os 24 meses, estimar-se-ia que a partir de setembro de 1996 seria possível iniciar os encaminhamentos de escrituração dos lotes. No entanto, este fato não chegou a ocorrer, sendo isso um dos pontos-chaves das *reivindicações* e *queixas dos moradores*: por um lado, até hoje não possuem escritura nominal dos lotes, mesmo tendo firmado contrato de concessão e de terem os comprovantes de pagamento das parcelas. Os 24 meses tinham se passado e mesmo o prazo legal de conclusão de qualquer projeto de loteamento também caducou. Por outro, até hoje os moradores recebem carnês de IPTU sem identificação pessoal<sup>4</sup>.

---

da Prefeitura, não havendo qualquer pendência, por parte da empresa, no acordo, inclusive informou que o asfaltamento da Rua São Marcos deveria ir até a Sanga Beija Flor. Quanto ao pedido de material enviado à Prefeitura as respostas obtidas (informais) limitaram-se aos problemas documentais do caso (faltam papéis ou estão extraviados, é preciso identificar cada caso/lote e reorganizar os materiais). Com relação à quitação das prestações dos lotes e à existência de inadimplência caberá, sim, a tarefa de realizar um levantamento e a confrontação de provas entre as partes (Prefeitura, Sociedade Comunitária e cada morador/comprador). Já os contratos de terceiros e o fluxo dos moradores, nestes 18 anos, certamente que exigirá uma maior atenção e um julgamento correto, legal e justo.

<sup>4</sup>Como o IPTU é um tributo municipal e documento oficial do Município, também pode servir com prova oficial e garantia legal na reivindicação do direito à moradia e numa solicitação de execução dos contratos de concessão (fato previsto no ex-Código Civil e no Novo Código Civil). Como todos os carnês de IPTUs têm como titular a Sociedade Comunitária persistem problemas de identificação dos lotes e confusões na entrega dos carnês. Houve vários casos de pagamento do IPTU com carnês errados, que não correspondiam ao lote e/ou ao proprietário (concessionário).

Muitos moradores não pagavam o IPTU como forma de contestação contra o fato de não receberem o documento do imposto em seu nome. Isso, por si só confirma a continuidade da irregularidade e a lesão pela qual estão submetidos. Outra discordância devia-se a desproporcionalidade entre o valor do “imóvel/lote ilegal” e o valor do imposto. Para os moradores, se a Prefeitura tinha e tem informações para cobrar o IPTU, também teria e tem que ter a mesma postura na solução do caso, ainda mais conhecendo as irregularidades do loteamento. Eis aí mais outro caso de aplicação de dois pesos e duas medidas: ao exigir o imposto dos moradores a Prefeitura tinha e tem conhecimento dos lotes e dos endereços residenciais; mas, não os usa para resolver os problemas, ou exigir dos responsáveis uma ação correspondente.

Os moradores dos 11 lotes com problemas de desmoração no fundo dos terrenos, diante dos riscos e dos prejuízos materiais aos quais estão sujeitos, desde 1992, reivindicavam da

Pelos depoimentos dos moradores a explicação dada pela Prefeitura e pela Sociedade Comunitária, nos últimos anos, era que o processo de regularização e conclusão (escrituração) do loteamento havia parado, pois os órgãos ambientais (IAP e IBAMA) não iriam licenciar a área para fins de loteamento, dado o fato de que o imóvel não atende as exigências ambientais. Sabia-se, de alguma forma, que um *laudo técnico* seria negativo. Em se confirmando a explicação dada, novamente constatar-se-ia a contradição no tratamento do caso: por um lado, sabia-se antecipadamente que a área não seria licenciada por motivos legais de inadequação ambiental; e, por outro, não se adotavam as medidas legais e necessárias para resolver a irregularidade do loteamento. Era mais fácil ignorar o problema e deixar o caso como estava, ou melhor, como descaso.

Por várias vezes o caso do “Loteamento CEVAL” chegou a ser assunto de pauta em Sessões da Câmara Municipal de Vereadores. Aprovou-se, inclusive, *por unanimidade* dos Vereadores o Requerimento nº. 342/2002, na data de 02/12/2002, em cuja emenda e justificativa solicita-se a remoção e indenização dos moradores, pois, de acordo com o texto, não havia como regularizar o loteamento em vista das condições ambientais e geofísicas da área (alta declividade, pequena camada de solo). Nota-se, no entanto, que o Requerimento não faz menção a qualquer documento legal e comprobatório da justificativa e da proposição.

Assim, vai ano e passa ano, até a presente data o caso permanece irregular. Passado todo este tempo, independentemente dos motivos geradores dos problemas ambientais, à saúde pública e aos riscos de vida, qualquer projeto de loteamento e sua aprovação já teriam caducado pelo menos quatro vezes entre 1994 e 2010, pois já se passou 16 anos desde a primeira tentativa de regularização e/ou da constatação de uma eventual irregularidade e/ou inviabilidade ambiental para o licenciamento.

Além disso, outros problemas ambientais, de poluição (atmosférica, odores, mananciais, solo e abastecimento de água) e de cobrança judicial (dívida ativa do IPTU) aumentaram, nos últimos anos, a “bola de neve”, ficando para a parte mais “fraca”, os moradores, à custa social, a negação dos direitos (execução do contrato de concessão e o duplo tratamento: cobram-se tributos de algo sob “suspeita” de irregularidade), a exclusão da cidade (periferia: ilegal x centro: legal) e os riscos de comprometimento da saúde pública.

Em meio ao descaso para com os moradores e as desinformações, primeiramente, em meados de 2003, iniciou-se um trabalho de levantamento de documentos, de confirmação e confrontação das informações para recuperar a história desses anos e compreender quais eram as partes envolvidas, suas responsabilidades e competências na solução do caso. A partir disso seria possível avaliar corretamente a trajetória do processo, conhecer os fatos geradores das irregularidades, juntar documentos, solicitar informações e desencadear ações visando sua definição.

O caso da irregularidade e inadequação ambiental do loteamento CEVAL era apenas a ponta de um “iceberg” da política urbana e dos problemas de saneamento existentes no município. A tarefa principal é a construção de cidades ambientalmente e humanamente sustentáveis. Quanto mais o tempo passa, mais aumenta a gravidade dos problemas e o volume dos esforços e recursos que serão necessários para solucioná-los.

## **OS NOVOS PROBLEMAS: A IRREGULARIDADE E AS COBRANÇAS JUDICIAIS**

---

Prefeitura alguma solução. Cabe lembrar que este problema resultou da retirada de cascalho na área vizinha (Oeste) efetuada pela Prefeitura que é a proprietária do imóvel. A própria Prefeitura foi a causadora desse problema. Informalmente foi acordado com funcionários do 1º Escalão e do Executivo, enquanto medida compensatória, que os moradores poderiam deixar de pagar o IPTU e este fato seria aceito pelo Governo (?).

O estado e a situação de irregularidade permanecem evidentes, cujo qualificativo de “descaso” não é pejorativo, mas sim condição dos moradores da periferia, justamente daqueles que também são os excluídos. Passados 11 anos (1992-2003) a sua compreensão, do caso e do descaso, requer um significativo “esforço mental” para se entender o porquê da ausência de iniciativas adequadas dos primeiros responsáveis, ainda mais se não faltaram reivindicações dos moradores e o assunto ser, praticamente, do conhecimento público, se não de toda a sociedade rondonense, ao menos das partes responsáveis e legalmente competentes para tomar iniciativas.

Aqueles que, em tese, teriam e tem o dever institucional de agir não agem. Ou, em outras palavras mais claras e politicamente corretas: o descaso não é produto do acaso. O problema está na vontade política e não nos poderes públicos constituídos, a condição socioeconômica dos moradores e a localização periférica do loteamento

O caso passou a ter outra dimensão a partir do conhecimento da existência de vários “Autos de Execução” movidos contra a Sociedade Comunitária, com penhora da área total da Matrícula nº 19.081, e/ou de “lotes”. Para agravar ainda mais o caso, cabe informar que um desses Autos (nº 422/00), pelo que se sabe até o momento, o mais “antigo” deles, chegou ao conhecimento público dos moradores há poucos dias (no dia 13/03/2003). Nesse processo a área total do loteamento já foi penhorada (avaliada) e depositada junto à Justiça.

A municipalidade também moveu diversas Ações de Execução Fiscal contra a Sociedade Comunitária, tendo por matéria a dívida ativa originária do não pagamento do IPTU. Sabe-se que a Lei de Responsabilidade Fiscal (LRF) submete o Poder Público ao cumprimento fiscal, obrigando-o a exigir a execução de dívida ativa. No entanto, não foi a LRF que gerou a causa primeira do fato, mas sim, a longa continuidade da irregularidade do loteamento.

A partir da cópia do processo de Autos nº 631/2001, solicitada na data de 10/02/2003 e obtida no dia seguinte, 11/02/03, foi possível recuperar a documentação histórica do loteamento e mesmo desembrulhá-la do ponto de vista dos moradores. Na folha 19 dos Autos consta a informação de que existem outros Autos na seguinte ordem de distribuição, nºs: 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654 e 655. Em consulta ao Registro de Imóveis da Comarca, realizado em meados de 2003, obteve-se a informação que a Matrícula nº. 19.981, continuava sendo lote rural, portanto, vinculado ao INCRA. No entanto, sobre esta área existem 28 (vinte e oito) processos de penhora, fato este que dificulta a atualização do seu registro e onera a própria obtenção desse documento.

Na Certidão expedida na data de 30/01/2002, o histórico da Matrícula nº. 19.081 da área também não registra a existência de projeto de loteamento e parcelamento da área em lotes urbanos. Portanto, até o início de 2000, quando foram encaminhados os processos de cobrança das dívidas ativas, a área apresentava o mesmo histórico desde a data de 03/04/1996. Exceto a inclusão dos Autos de Execução Fiscal, nos demais aspectos a escritura da área permanece igual. Portanto, segundo o Registro de Imóveis, conforme a “Certidão de Devolução” dos Autos de Penhora e Avaliação, exceto o de nº. 422/00, a área é rural (Imóvel Rural) e não está apta ao parcelamento, nem está sujeita à escrituração urbana e não há base legal para penhora de “registros futuros”. Mais ainda, o Registro de Imóveis afirma que “não possuímos quaisquer espécie de Averbação, Inscrição ou Protocolo, mencionando REGISTRO DE LOTEAMENTO”, do Lote Rural nº 50/A/B, do 11º Perímetro, da Fazenda Britânia.

Analisando os Autos nº. 637/01 verifica-se nas defesas das partes a polarização do objeto de execução (o não pagamento do IPTU ou sua invalidade, pois a área ainda está sujeita ao pagamento de ITR)<sup>5</sup>. Da mesma forma permanece a contraditoriedade na atribuição e

---

<sup>5</sup>Cabe destacar que na defesa da Sociedade Comunitária nos Autos nº 637/2001, a mesma afirma que “até hoje o estado cobra o ITR – Imposto Territorial Rural, pois legalmente, o loteamento não existe” (Anexo 10, p. 09). Infelizmente até a presente data também não foi possível confirmar a existência ou não da incidência de ITR sobre a área. Caso isso fosse confirmado caberia o questionamento sobre a constitucionalidade de uma dupla tributação (ITR e IPTU)?



participação ou não de cada uma das Partes (Prefeitura e Sociedade Comunitária) na trajetória do loteamento e na indicação de responsabilidade para a solução da irregularidade.

Todavia, os moradores, a Terceira Parte, direta e indiretamente, implicada nos Autos, não aparecem no processo enquanto parte, tampouco os direitos que possam ter ou reivindicar separadamente ou em conjunto com as demais Partes são levados em conta (a “boa fé” e a execução de contratos).

Esses Autos trouxeram um complicador a mais para os moradores, haja vista as implicações que um dado desfecho possa trazer para suas vidas. Mais do que isso, o fato reafirma a principal reivindicação deles e confirma o que a lesão dos seus direitos pode representar para si (eles): a Sociedade Comunitária, por continuar sendo a legítima proprietária do Lote Rural nº. 50/A/B, responde e é responsabilizada juridicamente pela dívida ativa tributária; a Prefeitura por cobrar uma dívida ativa de um imóvel/lote, mas não trata dos problemas da irregularidade<sup>6</sup>.

Até o início de 2003 a intervenção dos moradores nesses Autos, substanciados pelos interesses de terceiros (embargos de terceiros) não tinha sido realizada, pois, os processos estavam em andamento e a busca do Ministério Público, com sua legitimidade na defesa, promoção e proteção do meio ambiente, da saúde pública e de outros interesses difusos e coletivos (inciso III do Art. 129 – CF de 1988), apresentou-se como espaço apropriado e instrumento de manifestação daquela população rondonense, paranaense e brasileira.

Legendas: Loteamento Ceval (A); Grupo Speraico (B); Frigorífico Vital Peixes (C); Bairro das Torres – 1ª área residencial de operários da cidade (D); Loteamento São Lucas I, II e III (E); Portal da Cidade em estilo Germânico (F) e, Lago Municipal, em construção (G).

---

Outro elemento dos Autos nº 637/2001 que merece a atenção e reflexão sobre o caso se refere à confirmação de existem desinformações, pois todas as Certidões de Dívida Ativa (CDA) foram expedidas e assinadas na data de 20/12/2001, porém, as CDAs de nº 3165/2001 (exercício de 1996) e 3308/2001 (exercício de 1998), não indicam o Endereço da Responsável (logradouro inexistente). As demais, de nº 3389/2001 (exercício de 1999) e 3466/2001 (exercício) indicam como endereço a Rua São Marcos, que é a rua do loteamento “irregular” e não o da Responsável (*Estatuto Social*, Art. 14).

<sup>6</sup>Pela Lei Orgânica do Município de Marechal Cândido Rondon, de 05/04/1990, em seu Art. 77, incisos I, II e III, que aplica os dispositivos constitucionais (CF de 1988) da competência tributária dos municípios, especificam as várias formas de sua natureza: I – impostos; II – taxas; e, III - contribuição de melhoria. Esta diversidade tributária mereceria maior detalhamento, pois têm origens diversas e incidem sobre objetos distintos. Parte dessa questão está presente nas defesas das Partes (Autos nº 637/2001), mas como não existe meia legalidade, nem meia regularidade, também não existe um *estado em transição*.

Enquanto o Lote Rural nº 50/A/B não for parcelado em lotes menores (urbanos) permanece sendo um único imóvel (propriedade territorial). Já os lotes urbanos somente serão propriedades territoriais (imóveis urbanos) a partir do momento em que a “área mãe” (Matrícula nº 19.081) passar por um processo legal de loteamento e parcelamento, devidamente registrado e concluído. A partir de então os novos imóveis urbanos poderão ser legalmente escriturados, individualizados.



Mata Ciliar da Sanga Beija-Flor (1); Lagoas (Estações) de Tratamento de Efluentes do Vital Peixes (2); Mata Ciliar da Sanga Matilde Cuê (3); Poço Artesiano de captação de água do SAAE (4); Lagoas de Tratamento de Efluentes, desativados (5), do antigo frigorífico de suíno da Swift Armour (1979/1989) e da Ceval Alimentos S/A (1989-1994/96); e Rede de Alta Tensão que corta a zona industrial (6).

Imagem 1: Espaço da cidade de Marechal Cândido Rondo correspondente ao Primeiro Parque Industrial (2006).  
Fonte: Google Earth.

### EM SITUAÇÃO IRREGULAR: UMA INDICAÇÃO DO PROBLEMA HABITACIONAL

Em fevereiro de 2003, após onze anos de descaso, os moradores obtiveram um Laudo Técnico do Instituto Ambiental do Paraná/Escritório de Toledo (IAP/ERTOL), no qual afirmam a impossibilidade de conceder licenciamento ambiental da área, haja vista sua localização (área de preservação ambiental), a formação física do solo e do relevo (erosão e declividade acima de 30°), o conflito entre área residencial e industrial, a concentração de poluição (ar e infiltrações) e os riscos a saúde pública (aspectos posteriormente confirmados pela equipe do Centro de Apoio Operacional das Promotorias de Proteção ao Meio Ambiente, do Ministério Público do Estado do Paraná). No laudo o IAP também propôs a remoção das casas e a recuperação da área degradada.

Em março foi aberto um procedimento administrativo junto à 2ª. Promotoria local, através do qual os moradores solicitam investigação e encaminhamentos. Em abril de 2005, a Drª. Silvia Tessari Freire, que responde pela 2ª. Promotoria de Proteção ao Meio Ambiente ingressou na Vara Cível local, com o processo de *Ação Civil Pública Ambiental*, com pedido de concessão de liminar – *Autos n.º 225/2005*, indicando como réus o Município e a Sociedade Habitacional e propondo a remoção das moradias para outra área urbanizável e exigindo a recuperação do meio ambiente da aérea. No dia 11 de novembro ocorreu a primeira audiência pública e pelo acórdão, o Município apresentaria proposta de uma nova área.

Nos *Autos n.º 225/2005*, a promotora fundamentou o processo com base nos direitos difusos (saúde pública, integridade física) e ambiental (mata ciliar, áreas de preservação ambiental e meio ambiente), confirmou o estado irregular e ilegal (clandestino) do empreendimento e requereu que os réus tomassem medidas para a remoção e indicou a necessidade de ser realizada uma perícia para futuras indenizações das benfeitorias, afora as

perdas morais e sociais acumuladas, à época, por mais de 15 anos. Tratando-se de jurisprudência, a Promotoria elencou casos semelhantes (áreas públicas de preservação ambiental ocupadas por sem teto ou população de baixa renda), julgados pelo MP no Paraná e no Mato Grosso do Sul (Dourados), porém nenhum deles trata de área particular de preservação ambiental.

A Ação Civil Pública Ambiental, Autos nº. 225/2005, representou a busca de um instrumento da Justiça para reconhecer e garantir os direitos dos moradores do Loteamento Ceval, todavia, também é notório que, em nosso país, o acesso à Justiça dos mais pobres não é uma experiência republicana nem cotidiana.

Além de garantir pertencimento, no caso, o direito de ter um endereço e a legalização do lote (escritura) e da moradia, este caso ampliará os direitos sociais, no caso, de natureza difusa, dando condições para que o uso da terra (solo urbano) e do meio ambiente tenha caráter social e coletivo. Todavia, os poucos e pequenos passos conquistados também evidenciam que a problemática socioambiental tem conteúdo e relações de classes. Afinal, no campo da Justiça é possível ampliar os direitos sociais, porém sua tecitura passa pelas relações de poder, a capacidade de ação e autonomia dos sujeitos envolvidos.

### REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

ARENDR, Hannah. *A Condição humana*. 8. ed., Rio de Janeiro: Forense Universitária, 1997.

LEFEBVRE, Henri. *O Direito à cidade*. São Paulo: Editora Moraes, 1991.

MARICATO, Ermínia. *Metrópole na periferia do capitalismo*. São Paulo Hucitec, 1996.

OLIVEIRA, Francisco de. *A Economia Brasileira: crítica à razão dualista*. 5. ed.; Petrópolis: Vozes, 1987.

PERROT, Michelle. *Os Excluídos da história: operários, mulheres e prisioneiros*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1988.

SAATKAMP, Venilda. *Desafios, lutas e conquistas: história de Marechal Cândido Rondon*. Cascavel/PR: Assoeste, 1984.

SADER, Eder. *Quando novos personagens entram em cena: experiências e lutas dos trabalhadores da Grande São Paulo 1970-1980*. 2. ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1995.

SEIBERT, Carlos Alberto. *Os Moradores do Loteamento Ceval na História de Marechal Cândido Rondon (1991–2007): um estudo de caso sobre a formação do setor urbano-industrial frigorífico e a luta por moradia*. Marechal Cândido Rondon: UNIOESTE/Programa de Pós-Graduação em História, 2007. (Dissertação de Mestrado).

Documentação Judicial:

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ – 2ª. PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE PROTEÇÃO AO MEIO AMBIENTE DA COMARCA DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON. *Procedimento Administrativo Ministerial n.º 01/2003*, de 31/03/2003.

\_\_\_\_\_; Autos nº. 225/2005 – *Ação Civil Pública Ambiental*. Marechal Cândido Rondon. Fórum da Comarca de Marechal Cândido Rondon – Vara Cível. Abril/2005.

MUNICÍPIO DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON. *Plano Diretor do Município de Marechal Cândido Rondon – 1994*.

Documentos Referentes ao Loteamento Ceval:

*Escritura Pública de Compra e Venda da Matrícula 19.081 do Lote Rural n.º 50/A/B, do 11º Perímetro, da Fazenda Britânia, com área de 24.000 m² (Certidão da Cópia de 30/01/2002)*.

*Estatuto Social da Sociedade Comunitária de Habitação Popular do Município de Marechal Cândido Rondon.* 1987.

*Certidão de Registro de Pessoa Jurídica da Sociedade Comunitária junto ao Registro de Títulos, Documentos e Pessoa Jurídica,* Comarca de Marechal Cândido Rondon.

Sociedade Comunitária de Habitação Popular do Município de Marechal Cândido Rondon. *Título do CGC n. 77.816.726/0001.21.*

*“Contrato de Concessão de Direito Real de Habitação”* firmado entre a Sociedade Comunitária e os moradores (cópia de um deles, datado em 20/09/1994).

*Carnê de Pagamento das 24 Prestações dos Lotes* para Quitação da Dívida do Imóvel em benefício da Sociedade Comunitária.

Município de Marechal Cândido Rondon. *Plano Diretor - “3ª Etapa: Diretrizes Macrozoneamento”*, de 7/10/1994.

*Requerimento n.º 324/2002* – Câmara Municipal de Vereadores, de 02/12/2002.

*Autos de Penhora e Avaliação – Autos de Execução n.º 422/00*, Comarca de Marechal Cândido Rondon – Poder Judiciário/Vara Civil.

*Recibo do Pagamento da Cópia e Autos n.º 637/2001*, de 17 de dezembro de 2001. Exeqüente: Município de Marechal Cândido Rondon; Executado: Sociedade Comunitária; Objeto: Dívida Ativa (IPTU).

*Decreto n.º 054/94, de 28/06/1994*, da Prefeitura Municipal de Marechal Cândido Rondon, Estado do PR.

*Alvará de Licença para Loteamento*, de 13/07/1994, Prefeitura Municipal de Marechal Cândido Rondon, Estado do PR.

*Matrícula 19.081 do Lote Rural n.º 50/A/B.* Atualizado aos 25/03/2003, com Certidão de Autos de Penhoras e Avaliação e 27 Certidões de Devolução de Autos de Penhora e Avaliação.

*Ofício n.º 081/2003- IAP/ERTOL*, de 10/03/2003; *Laudo Técnico* (Relatório de Inspeção Ambiental n.º 029/DEPOL/ERTOL/2002 (*sic.*)), de 06/03/2003, expedido pelo IAP/ERTOL.

Conjuntos dos Ofícios subscritos pelos Moradores e enviados às demais Partes.

Correspondências recebidas pelos moradores.

Documentos comprobatórios de residência e endereço. Contratos de Compra e Venda de Terceiros (“Contratos de gaveta”).