



UNIVERSIDADE ESTADUAL DE GOIÁS
UNIDADE UNIVERSITÁRIA DE CIÊNCIAS SOCIOECONÔMICAS E HUMANAS

– NELSON DE ABREU JUNIOR - UNUCSEH

Programa de Pós-Graduação em “Territórios e Expressões Culturais no Cerrado” -

TECCER

LEILIANE ALVES TRINDADE

**ENTRE O URBANO E O RURAL: COMO O PLANO DIRETOR INFLUENCIA
NA DELIMITAÇÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO POVOADO DA
CAPELA DO RIO DO PEIXE E DO DISTRITO DE LAGOLÂNDIA, NO
MUNICÍPIO DE PIRENÓPOLIS, GOIÁS**

ANÁPOLIS

2023

LEILIANE ALVES TRINDADE

ENTRE O URBANO E O RURAL: COMO O PLANO DIRETOR INFLUENCIA NA
DELIMITAÇÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO POVOADO DA CAPELA
DO RIO DO PEIXE E DO DISTRITO DE LAGOLÂNDIA, NO MUNICÍPIO DE
PIRENÓPOLIS, GOIÁS

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Territórios e Expressões Culturais do Cerrado (TECCER) da Universidade Estadual de Goiás, como requisito parcial para a obtenção do título de Mestre em Ciências Sociais e Humanidades na área interdisciplinar, linha de pesquisa: Saberes e Expressões culturais do Cerrado.

Orientadora: Prof^a. Dr^a. Janes Socorro da Luz.

ANÁPOLIS

2023



TERMO DE AUTORIZAÇÃO PARA PUBLICAÇÃO DE DISSERTAÇÕES NA BIBLIOTECA DIGITAL (BDTD)

Na qualidade de titular dos direitos de autor, autorizo a Universidade Estadual de Goiás a disponibilizar, gratuitamente, por meio da Biblioteca Digital de Teses e Dissertações (BDTD/UEG), regulamentada pela Resolução, CsA n.1087/2019 sem ressarcimento dos direitos autorais, de acordo com a Lei nº 9610/98, para fins de leitura, impressão e/ou download, a título de divulgação da produção científica brasileira, a partir desta data.

Estando ciente que o conteúdo disponibilizado é de inteira responsabilidade do autor / autora.

Dados do autor (a)

Nome Completo: Leiliane Alves Trindade
E-mail: trindade.leiliane@hotmail.com

Dados do trabalho

Título: ENTRE O URBANO E O RURAL: COMO O PLANO DIRETOR INFLUENCIA NA DELIMITAÇÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO POVOADO DACAPELA DO RIO DO PEIXE E DO DISTRITO DE LAGOLÂNDIA, NO MUNICÍPIO DE PIRENÓPOLIS, GOIÁS

(x) Dissertação

Curso/Programa: PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM TERRITÓRIOS E EXPRESSÕES CULTURAIS NO CERRADO

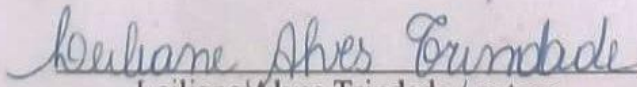
Concorda om a liberação documento?

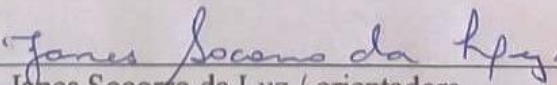
[x] SIM

[] NÃO

Obs: Período de embargo é de um ano a partir da data de defesa

Anápolis, 16/05/2023


Leiliane Alves Trindade / autora


Janes Socorro da Luz / orientadora

Ficha catalográfica

T833e	<p>Trindade, Leiliane Alves. Entre o urbano e o rural [manuscrito]: como o plano diretor influencia na delimitação do direito de propriedade do Povoado da Capela do Rio do Peixe e do Distrito de Lagolândia / Leiliane Alves Trindade. - 2023. 145 f. : il.</p> <p>Orientadora: Profa. Dra. Janes Socorro da Luz. Dissertação (Mestrado em Territórios e Expressões Culturais no Cerrado), Universidade Estadual de Goiás, Unidade Universitária Anápolis de Ciências Socioeconômicas e Humanas – Nelson de Abreu Júnior, Anápolis, 2023.</p> <p>Inclui bibliografia.</p> <p>1.Plano diretor - Função social. 2.Regularização fundiária e Usucapião. 3.Posse de Terra. 4.Dissertações – TECCER - UEG/UnuCSEH. I. Luz, Janes Socorro da. II.Título.</p> <p style="text-align: right;">CDU 911.375(817.3)(043)</p>
-------	---

Elaborada por Aparecida Marta de Jesus
Bibliotecária da UnUCSEH
CRB-1/2385



ANEXO Nº 14 -/2023 - UEG/TECCER-19389

Aos dezesseis dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e três, a partir das quatorze horas, pelo formato híbrido entre os componentes da banca, realizou-se a sessão de julgamento da dissertação da discente **LEILIANE ALVES TRINDADE**, intitulada “**ENTRE O URBANO E O RURAL: COMO O PLANO DIRETOR INFLUENCIA NA DELIMITAÇÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO POVOADO DA CAPELA DO RIO DO PEIXE E DO DISTRITO DE LAGOLÂNDIA, NO MUNICÍPIO DE PIRENÓPOLIS, GOIÁS**”. A Banca Examinadora foi composta pelos seguintes Professores: Dra. Janes Socorro da Luz (Orientadora), Dra. Iara Soares de França (Examinadora Externa - PPGEQ) e Dra. Milena D’Ayala Valva (Examinadora Interna). Os membros da banca fizeram suas observações e sugestões, as quais deverão ser consideradas pela discente e sua orientadora. Em seguida a Banca Examinadora reuniu-se, em sessão secreta, atribuindo a discente os seguintes resultados.

Dra. Janes Socorro da Luz (Orientadora)

(x) aprovado () reprovado.

Dra. Iara Soares de França (Examinadora Externa - PPGEQ)

(x) aprovado () reprovado.

Dra. Milena D’Ayala Valva (Examinadora Interna)

(x) aprovado () reprovado.

Resultado Final: (X) aprovado () reprovado.

Reaberta a sessão pública, a Orientadora proclamou o resultado e encerrou a sessão às dezesseis horas e doze minutos, da qual foi lavrada a presente ata que vai ser assinada por mim, Alex Douglas Costa secretário do Programa de Pós-graduação *Stricto Sensu* Interdisciplinar em Territórios e Expressões Culturais no Cerrado, discente e pelos membros da banca examinadora supracitada.

ANAPOLIS - GO, aos 16 dias do mês de maio de 2023.



Documento assinado eletronicamente por **LEILIANE ALVES TRINDADE**, **Usuário Externo**, em 17/05/2023, às 15:45, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.



Documento assinado eletronicamente por **MILENA D AYALA VALVA**, **Docente de Ensino Superior**, em 18/05/2023, às 03:33, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.



Documento assinado eletronicamente por **Iara Soares de França, Usuário Externo**, em 22/05/2023, às 16:24, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.



Documento assinado eletronicamente por **ALEX DOUGLAS COSTA E SILVA, Secretário (a)**, em 19/06/2023, às 14:37, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.



Documento assinado eletronicamente por **JANES SOCORRO DA LUZ, Docente de Ensino Superior**, em 20/06/2023, às 06:25, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site http://sei.go.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=1 informando o código verificador 47727312 e o código CRC 28DDC38E.

PROGRAMA DE POS-GRADUAÇÃO EM TERRITÓRIOS E EXPRESSÕES CULTURAIS NO
CERRADO
AVENIDA JUSCELINO KUBITSCHEK Nº 146, BLOCO II - 3º ANDAR - Bairro BAIRRO
JUNDIAI - ANAPOLIS - GO - CEP 75110-390 - (62)3328-1188.



Referência: Processo nº 202200020004878



SEI 47727312

RESUMO

A presente proposta busca analisar a atual expansão urbana do Distrito de Lagolândia e o Povoado da Capela do Rio do Peixe, situados a pouco mais de 30 km da cidade de Pirenópolis (GO) que está a cerca de 150 km de Brasília e 120 km de Goiânia. A proximidade e a facilidade de acesso, com vias asfaltadas, têm sobrevivendo ao aumento do número de construções nessas localidades, com a expansão da área considerada urbana dos respectivos núcleos habitados, sendo as áreas rurais do entorno sendo loteadas sem regulamentação ou estudo de impactos social e ambiental, através de documentos particulares principalmente contrato de compra e venda. A análise dos impactos da urbanização, alicerçado em referência sociojurídica, pautada no Plano Diretor do município, analisando a expansão a partir do ano de 2002, que é o ano do primeiro Plano Diretor do município de Pirenópolis, trará à discussão de dados que poderão contribuir com possibilidades de soluções para os dilemas advindos da urbanização sem planejamento que incide sobre o recorte espacial da pesquisa.

Palavras-chave: Urbanização. Planejamento Urbano. Povoados. Distritos.

ABSTRACT

This proposal seeks to analyze the current urban expansion of the District of Lagolândia and the Village of Capela do Rio do Peixe, located just over 30 km from the city of Pirenópolis (GO), which is approximately 150 km from Brasília and 120 km from Goiânia. The proximity and ease of access, with paved roads, have resulted from the increase in the number of buildings in these locations, with the expansion of the area considered urban in the respective inhabited centers, with the surrounding rural areas being subdivided without regulation or study of social impacts. and environmental, through private documents mainly purchase and sale contracts. The analysis of the impacts of urbanization, based on socio-legal references, based on the municipality's Master Plan, analyzing the expansion from 2002 onwards, which is the year of the first Master Plan of the municipality of Pirenópolis, will bring to the discussion data that could contribute with possibilities for solutions to the dilemmas arising from unplanned urbanization that affects the spatial scope of the research.

Keywords: Urbanization. Urban planning. Villages. Districts.

Dedico este trabalho a todos que colaboraram diretamente comigo nesta pesquisa: professores(as), colegas de curso, amigos e a minha família.

Agradecimentos

A presente dissertação de mestrado não poderia alcançar resultados sem o precioso apoio de várias pessoas. Uma dessas pessoas é a minha orientadora, a Prof^a. Dr^a. Janes, que sempre me permitiu a liberdade da escrita e me fez tentar sempre buscar um diálogo coerente da minha área de atuação (direito) com a área de especialidade de atuação dela.

Agradeço aos colegas que se tornaram amigos nesse programa de Mestrado TECCER da Universidade Estadual de Goiás, pelo auxílio e pelo apoio em diversos momentos dessa jornada.

Sou grata também a minha família que sempre me apoiou e me incentivou em todas as minhas escolhas relacionadas aos estudos, ao Prof. Dr. e amigo João Guilherme pelo incentivo para ingressar no programa, juntamente com as amigas Prof. Dra. Tereza Caroline, a Prof. Me. Aline e a Me. Isis, que sempre me incentivaram e em muito contribuíram com meu projeto e minha decisão de hoje estar aqui.

Aos meus amigos, em especial ao Junior, que sempre respeitaram as minhas restrições que a vida acadêmica acaba impondo na vida de um mestrando.

“A propriedade somente se transfere mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis, ou seja, quem não registra não é dono.”
Art. 1.245 do Código Civil Brasileiro

LISTA DE FIGURAS (FOTOS E MAPAS)

Figura 01	Provincia do Rio de Janeiro: sesmarias concedidas entre Paraty e Mambucaba	25
Figura 02	Caminho da Bandeira do Anhanguera 1722-1725	29
Figura 03	Principais Caminhos Coloniais no século XVIII	38
Figura 04	Casarões no Centro Histórico de Pirenópolis (GO)	41
Figura 05	Mapa de localização da Capela do Rio do Peixe.	43
Figura 06	Imagem de Nossa Senhora Sant'Ana exposta no altar da Igreja no Povoado da Capela do Rio do Peixe	46
Figura 07	Igreja de Nossa Senhora Sant'Ana no Povoado da Capela do Rio do Peixe	46
Figura 08	Atrativos turísticos próximos ao Povoado da Capela do Rio do Peixe	48
Figura 09	Mapa de localização do distrito de Lagolândia	54
Figura 10	Poção do Rio do Peixe no Distrito de Lagolândia	56
Figura 11	Projeção de crescimento do distrito de Lagolândia entre os anos 2007 e 2022.	67
Figura 12	Projeção de crescimento do Povoado da Capela do Rio do Peixe entre os anos 2007 e 2022	67
Figura 13	Caixa d'água no Povoado da Capela do Rio do Peixe administrada pela Prefeitura Municipal de Pirenópolis/GO	69
Figura 14	Área externa da Igreja no Distrito de Lagolândia, na celebração da missa de encerramento da Festa em Louvor ao Divino Pai Eterno, Nossa Senhora do Rosário e São Benedito.	73
Figura 15	Área externa da Igreja no Distrito de Lagolândia, em dias sem festa.	73
Figura 16	Povoado da Capela do Rio do Peixe nos dias dos Festejos em Louvor a Nossa Senhora Sant'Ana.	74
Figura 17	Povoado da Capela do Rio do Peixe em dias comuns.	74
Figura 18	Casarões do Distrito de Lagolândia	76
Figura 19	Mapa de Zoneamento do Município de Pirenópolis/GO de acordo com a Lei Complementar nº 002/2002	90
Figura 20	Divulgação de Reunião Comunitária do Plano diretor	92
Figura 21	Imagem aérea do Distrito de Lagolândia	94
Figura 22	Imagem aérea do Povoado da Capela do Rio do Peixe	94
Figura 23	Mapa anexado a proposta do Plano Diretor que identifica os núcleos informais de Pirenópolis/GO	104
Figura 24	Mapa demonstrando o perímetro urbano do Distrito de Lagolândia com a demarcação de área para crescimento	107

Figura 25	Mapa com localização de órgãos e demais instituições do Povoado da Capela do Rio do Peixe	126
Figura 26	Mapa com localização de órgãos e demais instituições do Distrito de Lagolândia	127
Figura 27	Imagem área do Distrito de Lagolândia	128

LISTA DE TABELAS

Tabela 01	Taxa de Urbanização (%)	65
Tabela 02	Quantidade de imóveis visitados pelo Núcleo de Controle de Vetores do Município de Pirenópolis	66

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

FUNASA	Fundação Nacional de Saúde
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia
INCRA	Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária
INDUR	Fundação do Instituto de Desenvolvimento Urbano e Regional
IPTU	Imposto Predial Territorial Urbano
ITR	Imposto Territorial Rural
REURB	Regularização Fundiária Urbana

SUMÁRIO

	INTRODUÇÃO.....	18
1	A OCUPAÇÃO DO TERRITÓRIO GOIANO	22
1.1	DAS SESMARIAS, DO PERÍODO DO OURO, E A FORMAÇÃO DOS PEQUENOS NÚCLEOS URBANOS.....	22
1.2	SESMARIAS COMO FORMA DE EXPANSÃO E ORGANIZAÇÃO DO TERRITÓRIO BRASILEIRO NO PERÍODO COLONIAL.....	26
1.3	O SISTEMA SESMARIAL NO ESTADO DE GOIÁS.....	28
1.4	O FIM DO SISTEMA DE SESMARIA E LEI DE TERRAS NA TENTATIVA DE LEGITIMAÇÃO DA POSSE DA TERRA.....	33
1.5	DE MINAS DE MEIA PONTE A PIRENÓPOLIS.....	36
1.5.1	O Povoado de Capela do Rio do Peixe no Município Goiano de Pirenópolis.....	42
1.5.2	Benedita Cipriano Gomes, a Santa Dica, e sua Influência na Formação do Distrito de Lagolândia.....	50
1.5.3	De Vila de Nossa Senhora da Conceição a Distrito de Lagolândia.....	53
2	O PAPEL DA LEGISLAÇÃO NA DELIMITAÇÃO DO TERRITÓRIO DO MUNICÍPIO DE PIRENÓPOLIS: URBANO/RURAL.....	58
2.1	O TERRITÓRIO COMO CONSTRUÇÃO DO CAMPO DE PESQUISA.....	59
2.2	URBANIZAÇÃO NO TEMPO E NO ESPAÇO.....	62
2.3	O ESPAÇO URBANO, O ESPAÇO RURAL E O ESPAÇO <i>CONTINUUM</i>	77
2.4	A FUNÇÃO SOCIAL DA TERRA DENTRO DOS PRECEITOS CONSTITUCIONAIS E DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE PIRENÓPOLIS/GO, DO ANO DE 2002 ATÉ A ATUALIDADE.....	81
3	POSSIBILIDADES DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DOS	

IMÓVEIS EM SITUAÇÃO DE IRREGULARIDADE NO POVOADO DA CAPELA DO RIO DO PEIXE E NO DISTRITO DE LAGOLÂNDIA.....	96
3.1 O DIREITO COMO FORMA DE ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO SOCIAL.....	97
3.2 RELAÇÃO DO PLANO DIRETOR E O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL.....	100
3.3 USUCAPIÃO COMO INSTRUMENTO DE REGULARIZAÇÃO.....	108
3.3.1 Origem do Instituto da Usucapião.....	109
3.3.2 Usucapião no Direito brasileiro.....	111
3.3.3 Usucapião na Constituição de 1988 e no Código Civil de 2002	114
3.3.4 Possibilidade da Usucapião em imóvel pertencente a Igreja	118
3.4 REURB – LEI DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA COMO FORMA DE REGULARIZA OS IMÓVEIS DO POVOADO DA CAPELA DO RIO DO PEIXE E DO DISTRITO DE LAGOLÂNDIA.....	120
3.4.1 Aplicabilidade da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e seu cabimento na regularização dos imóveis do Povoado da Capela do Rio do Peixe e do Distrito de Lagolândia.....	123
3.4.2 Papel do Poder Público na regularização fundiária nos termos da Lei 13.465 de 11 de julho de 2017.....	130
CONCLUSÃO.....	132
REFERÊNCIAS.....	134
ANEXO I.....	146

INTRODUÇÃO

O costume da posse no Brasil se iniciou no período das Sesmarias, que foi a primeira forma de distribuição de terras no país feita pela Coroa. A titulação era realizada na Capital que se localizava no Rio de Janeiro e pela distância que a Capitania de Goiás se localizava, era um processo longo e dispendioso que levou muitos a fazerem as transferências dos títulos de forma direta e transmitindo apenas a posse.

Nessa direção, o objetivo geral da pesquisa busca compreender o movimento de urbanização atrelado ao costume da posse no Povoado da Capela do Rio do Peixe e no Distrito de Lagolândia no município de Pirenópolis, juntamente com a compreensão da relevância da legislação que define o zoneamento municipal, que é o Plano Diretor que foi editado no ano de 2002 e delimitou quais áreas eram urbanas e quais áreas eram rurais. Esse zoneamento interfere diretamente na questão da regularização fundiária dos imóveis que ali existem, e por esse zoneamento é possível se pensar em possibilidades de soluções jurídicas cabíveis de forma individual e de forma coletiva.

A justificativa para se pensar nos instrumentos de Regularização Fundiária além de trazer soluções para os imóveis que ali já existem e não possuem a titulação adequada, também proporcionará a expansão desses núcleos habitados de forma organizada e que e em concordância com a legislação atual.

A presente pesquisa busca, também, analisar que o costume de transferência da posse através de documentos particulares como o recibo de compra e venda influenciou a expansão dos núcleos urbanos no Distrito de Lagolândia e no Povoado da Capela do Rio do Peixe, ambos localizados no município de Pirenópolis (GO) e que mesmo já consolidados como núcleos habitados na regulamentação do Plano Diretor de 2002, foram considerados como áreas pertencentes a zona rural do município.

Dentre os objetivos específicos, podemos destacar a influência direta que a delimitação como área rural tem quando se fala em regularização fundiária dos imóveis que se localizavam nos núcleos habitados antes do Plano Diretor de 2002 e a perpetuação da irregularidade até os dias atuais nos novos imóveis que foram construídos após a respectiva Lei.

O intuito desse objetivo específico é esclarecer que pelo fato de que a metragem do parcelamento do solo é alterada de acordo com a localização do imóvel e quando se localiza na área rural a medida mínima de parcelamento em questão não foi respeitada, já que

em 2002 temos o marco da delimitação do território do município em urbano e rural através do Plano Diretor.

Outro objetivo específico, visa analisar as atribuições que o Plano Diretor possui, que advém da própria Constituição Federal de 1988 que atribui a ele, Plano Diretor, a responsabilidade pela organização dos municípios e principalmente no que cabe a delimitação dos espaços e de construções. É através dele que se determina qual legislação deve ser aplicada ao caso de parcelamento do solo, se for de área urbana tudo é decidido pelo próprio poder executivo municipal, se for área rural a legislação que deve ser obedecida é o que for determinado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

O objetivo de entender a diferença de legislação que regulamenta o parcelamento do solo e altera drasticamente a estrutura dos espaços, ajuda a analisar as possibilidades de soluções que o ordenamento jurídico oferece quando se trata de regularização fundiária. A fração mínima do parcelamento do solo urbano é feito com base no que o Plano Diretor determina e segue a ideia de um mínimo para que se faça uma moradia, obedecendo princípios como a dignidade da pessoa humana e da função social do imóvel. O parcelamento de imóvel rural segue o que é determinado pelo INCRA em módulos, e cada módulo deve ser o suficiente para uma família produzir o mínimo para sua subsistência, dessa forma o parcelamento urbano é feito seguindo ao que será útil para zona urbana, e o parcelamento rural segue ao que será útil para a zona rural e sempre com intuito ligado a produção agropecuária.

Além de analisar questões relacionadas ao parcelamento do solo urbano e rural, outro objetivo da pesquisa é relacionar a função social que é atribuída a propriedade, seja ela urbana ou rural e a junção da falta de regulamentação do Plano Diretor de 2002 em relação as áreas da pesquisa e a cultura da venda da posse por documentos particulares, popularmente chamados de recibos de compra e venda, proporcionaram um crescimento dos núcleos habitados de forma desordenada e de forma que não cumpram a função social que o imóvel deve possuir de acordo com a Constituição Federal, já que tem características urbanas como por exemplo: fracionamento dos terrenos do tamanho de lotes, energia, água, pavimentação das ruas, meio fio, escola, posto de saúde, quadra e não pagam o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), e não seguem a delimitação de urbano/rural determinada pelo Plano Diretor municipal e nem as normas municipais para construção como a necessidade de autorização

como o *habite-se*¹, e ao mesmo tempo não obedecem a função social rural que seria o de produzir e também pagar o Imposto Territorial Rural (ITR).

Além da análise do Plano Diretor como ferramenta das políticas públicas do desenvolvimento urbano, outro objetivo específico consiste nas análises de possíveis soluções jurídicas para tais imóveis, com foco da Lei de Regularização Fundiária que passou a vigorar no Brasil a partir de 2017 e trouxe consigo a inovação para situações de núcleos habitados como o Povoado da Capela do Rio do Peixe e o Distrito de Lagolândia.

Com base nesses objetivos, O capítulo 1 analisa as formas de ocupação do território, iniciando pela distribuição de terras através das sesmarias, que se caracterizaram pela distribuição de grandes quantidades de terras para poucas pessoas. E no caso de Goiás, a regularização dessas terras necessitaria de autorização prévia da Coroa, que estava no Rio de Janeiro.

As grandes distâncias e a precariedade de acesso, fazia o processo de autorização ser moroso, demorando meses, com custos altos que nem todos poderiam pagar. Em função dessas dificuldades, a posse foi se tornando corriqueira e a forma mais rápida e barata de se adquirir terras.

Ainda no primeiro capítulo, também será retratado como se iniciou os núcleos habitados que são objeto deste estudo, sendo um deles iniciado no período mineratório e o outro através da devoção a Nossa Senhora da Conceição abordando também sobre Benedita Cipriano Gomes, Santa Dica, e o movimento messiânico que ela representou e que atraiu milhares de pessoas para a povoação. O marco de início de cada povoação influencia diretamente em uma das possibilidades de regularização que o ordenamento jurídico brasileiro proporciona na atualidade, por isso a relevância da história do Povoado da Capela do Rio do Peixe e do Distrito de Lagolândia.

O capítulo 2 destaca as características geográficas do município de Pirenópolis (GO) e a legislação que delimita os espaços urbano e rural através do Plano Diretor, com foco na função social descrita na Constituição Federal que define o que é função social urbana e função social rural. Nessa direção, preocupa-se em relatar as definições de urbano e rural e o que os diferencia na teoria e no mundo jurídico brasileiro o que é posse e o que é propriedade. Também analisa como a urbanização nessas localidades está aumentando com o passar dos anos, por meio da análise de

¹ *Habite-se*: é o documento emitido pela Prefeitura para atestar que a obra está de acordo com o Código de Obras do Município.

dados obtidos junto as empresas de distribuição de água e de energia com a quantidade de residências ano após ano, e com dados dos censos demográficos realizados pelo Instituto Brasileiro de Pesquisa (IBGE).

E, por último, no 3º capítulo, discute-se a importância do direito para a sociedade, como uma ferramenta de organização social e as possibilidades de soluções jurídicas para que se ocorra a regularização dos imóveis nos núcleos habitados que são objeto da pesquisa, com foco nos mecanismos jurídicos existentes, que são a usucapião e a Lei da Regularização Fundiária Urbana (Reurb).

A metodologia que foi utilizada para elaboração do trabalho foi a qualitativa, na tentativa de descrever “a complexidade de determinado problema, sendo necessário compreender e classificar os processos dinâmicos vividos nos grupos” (DALFOVO, LANA, SILVEIRA, 2008, p.7), para que se entenda de maneira técnica a expansão urbana dos locais objetos de estudo, bem como os problemas jurídicos ocasionados pela falta de legislação municipal eficaz na atualidade que solucione o problema.

A pesquisa também foi descritiva, já que se trata de um estudo de caso, que foi feito com a caracterização do fenômeno de urbanização que as localidades estudadas passaram a partir do ano de 2002, de forma a descrever alguns dos fatores que contribuíram para esse aumento populacional e urbanístico no Povoado da Capela do Rio do Peixe e no Distrito de Lagolândia.

Em seus objetivos a pesquisa é explicativa, que conforme Gil (2002, p.42) “é o tipo de pesquisa que mais aprofunda o conhecimento da realidade, porque explica a razão, o porquê das coisas”, e o meio utilizado será feito através de levantamento de bibliografias de temas relacionados, pesquisas em artigos científicos, bem como na legislação vigente, na tentativa de se entender se as soluções jurídicas cabíveis para o caso são o melhor caminho ou se é necessário, além da solução legal, a análise de outras soluções voltadas para políticas públicas sociais, econômicas e ambientais.

E por fim, além de analisar a legislação vigente, assim como a bibliografia jurídica recente, foi realizado a quantidade de imóveis existentes em cada núcleo habitado junto ao Núcleo de Endemias da Secretaria de Saúde Municipal e foi realizado buscas junto ao Instituto Brasileiro de Geografia – IBGE, nos dados referentes aos censos demográficos realizados nessas regiões, para calcular além do número de residências, o número de pessoas que moram nessas localidades.

CAPÍTULO 1 A OCUPAÇÃO DO TERRITÓRIO GOIANO

O processo de colonização das terras brasileiras, foi marcado por inúmeras bandeiras e pelas descidas que percorriam o vasto território, inclusive as terras que hoje são o Estado de Goiás, mas só no século XVIII, ainda no período da mineração é que se iniciou a efetiva ocupação de forma irregular e instável, caracterizada principalmente por povoamentos provocados pela mineração.

Segundo Polonial (2006, p.13), a primeira bandeira que esteve em terras goianas é datada de 1590/1593, sob a direção de Domingos Luis Grau e Antonio Macedo e, depois dessa data, várias bandeiras estiveram no que hoje é o Estado de Goiás, tal fato afirma que quando Anhanguera chegou em Goiás, as terras já eram conhecidas, porém até então não eram povoadas.

Depois que várias Bandeiras de caça-ao-índio e de mineração percorreram o solo goiano, Bartolomeu Bueno da Silva Filho, o Anhanguera, (1670-1740) conduziu uma expedição com cerca de 500 pessoas, entre brancos, escravo e índios, homens livres e escravos, para procurar ouro na região. (POLONIAL, 2006, p.14-15)

E assim nascia o que hoje é o Estado de Goiás, com a formação de arraíais a margem de rios e a mineração como principal fonte de renda e fator de incentivo para o início dos aglomerados urbanos. Também o sistema sesmarial que já era adotado no Brasil foi introduzido a partir de 1749 com a posse na Capital de Vila Boa e seu primeiro governador, o reticencioso VI Conde dos Arcos.

1.1 DAS SESMARIAS, DO PERÍODO DO OURO, E A FORMAÇÃO DOS PEQUENOS NÚCLEOS URBANOS

No período do Brasil colônia, um dos grandes desafios da coroa portuguesa foi em relação a colonização e expansão do vasto território brasileiro. O Rei de Portugal, D. Manuel (1495-1521) não demonstrou tanto interesse nas terras recém descobertas por Cabral, uma vez que um dos maiores interesses de Portugal era adquirir possessões que lhe proporcionassem lucros no comércio da Ásia, que estava em grande ascensão.

Naquele período, o povoamento do território foi lento, pois os portugueses consideravam a Terra de Santa Cruz, como apenas mais uma ilha no Atlântico, o que fez com

que o Rei ordenasse apenas a construção de feitorias em pontos estratégicos do litoral para proteção da posse da terra, que era um entreposto para seguir caminho rumo as Índias.

Segundo Faria (2009, p. 15), as feitorias “eram núcleos econômico-militares, geralmente instalados junto a um forte, e constituíram os primórdios da organização político-administrativa da colônia”. Junto a construção das feitorias, outra iniciativa da coroa portuguesa foi o estímulo de expedições com o intuito de explorar o litoral da colônia e, aos poucos, o território brasileiro foi sendo descoberto por seus colonizadores, com a posse de terras, cada vez mais, tornando uma preocupação e uma forma de expandir o território que era dominado pelo colonizador.

A necessidade de colonizar e povoar o território brasileiro fez com que D. João III enviasse uma carta em 1532 para Martim Afonso em São Vicente, para comunicar sua decisão de dividir o Brasil em Capitânicas Hereditárias, que se iniciaram em 1534 e só foram extintas em 1770. Os donatários eram escolhidos entre militares e funcionários da Fazenda Régia, sendo quase todos eles capitães (PEDRO, 2017).

Com as expedições que visavam explorar o litoral brasileiro foi possível ir, aos poucos, conhecendo a dimensão do território brasileiro e, em 1521, com a publicação das Ordenações Manuelinas² e com a chegada de novos colonos e degredados, as feitorias aos poucos se tornaram povoações, sendo construídos edifícios públicos, igrejas, cadeias, e assim criando uma estrutura administrativa na colônia.

As ordenações foram fruto de um longo processo do direito português, com princípios jurídicos que visavam a manutenção e administração do Reino, e as Ordenações Manuelinas tinham o intento jurídico de tentar regulamentar assuntos relacionados a demandas por

[...] cargos públicos, à prática jurídica, aos assuntos da guerra, das contas da fazenda, da posse de terras, cobrança de impostos, títulos da igreja, a questão dos mouros e judeus, os processos civis e o direito tanto civil quanto penal, também da jurisdição dos donatários a arrendatários, mercadores e comerciantes, dentre outros (BARROS, 2012, p. 29).

D. João III (1521 a 1557), foi sucessor de D. Manuel e, em 1530, enviou ao Brasil a expedição de Martin Afonso de Sousa, com o intuito de verificação das terras que se localizavam ao Sul, nos limites do Tratado de Tordesilhas, que era o instrumento diplomático que dividia os limites de terras pertencentes a Portugal e Espanha, assinado em 1494.

² Os Códigos Legislativos Portugueses mais abrangentes recebiam a denominação de Ordenações do Reino, que normalmente levavam o nome do Rei que a elaborava. As Ordenações Manuelinas tiveram sua publicação definitiva no ano de 1521, mesmo ano em que D. Manuel morreu.

Diante das dificuldades principalmente para explorar o pau-brasil que se via ameaçada por ingleses, franceses e holandeses que estavam espalhados pelo litoral, D. João III em 1534, decidiu iniciar a colonização das terras brasileiras adotando o sistema das Capitânicas Hereditárias. Segundo Miranda Neto (2011), os nobres portugueses que aceitaram vir para o território brasileiro, não eram compostos pela alta cúpula da coroa, mas sim fidalgos considerados de “segunda ou terceira importância, ou mesmo funcionários da Coroa que sequer chegaram a vir ao Brasil” (MIRANDA NETO, 2011, p. 155).

Os recém chegados foram intitulados de capitães-donatários e constituíam a autoridade máxima nas capitânicas em que governavam. Um governo que tinha como características ser vitalício e hereditário. E, para iniciar o processo de colonização, dispunham de poderes jurídicos como as cartas Forais e as Cartas de Doações, sendo a primeira, uma autorização para que as cidades pudessem ser fundadas no território colonial e, a segunda, a forma que o capitão-donatário poderia transmitir parcelas de terras ao colono que recebeu o nome de sesmaria, se tornando o título hábil para proporcionar a posse da terra ao sesmeiro.

E, pelo instituto das sesmarias, iniciou-se a distribuição de terras no Brasil, a formação de grandes latifúndios de terras e de núcleos urbanos, que surgiram nas proximidades das sesmarias, ou mesmo, dentro de seus territórios.

Aos poucos, pelo instituto recém implantado das sesmarias, o território brasileiro começou a ser colonizado e o costume da posse foi sendo difundido. A distribuição de terras proporcionou a expansão do território brasileiro que se concentrava, até então, no litoral e partiu rumo ao que hoje são os estados de Goiás e Mato Grosso, territórios que a época eram conhecidos como o sertão do Brasil.

A Figura 01 retrata o mapa que demonstra como foi feita a distribuição de terras na Província do Rio de Janeiro, na região entre Paraty e Mambucaba.

estradas, e outro meio de transporte além do uso de animais, tornava as viagens longas e dispendiosas, o que favoreceu a cultura da posse que mesmo com a Lei de Terras em 1850, não conseguiu a regularização dos posseiros já existentes.

As sesmarias foram um importante instrumento de terras utilizados pelo legislador português para a expansão e organização do território brasileiro no período colonial, como veremos no próximo tópico.

1.2 SESMARIAS COMO FORMA DE EXPANSÃO E ORGANIZAÇÃO DO TERRITÓRIO BRASILEIRO NO PERÍODO COLONIAL

O sistema das sesmarias que foi adotado por Portugal para a colonização do território brasileiro já lhe era familiar, sendo as características desse sistema: a gratuidade da posse que era condicionado ao aproveitamento da terra, o que podemos dizer é que a doação da parcela de terra era atrelada a sua função social de produção, que deveria atender as necessidades da coroa, tanto na produção como na administração e povoação daquela terra que ora foi recebida. Bertran (1994) ao fazer uma alusão da forma que foi realizada a distribuição de terras em território brasileiro, devido a sua dimensão territorial afirma que:

[...] legou-se ao Brasil, junto com as caravelas e com as devidas adaptações, as sesmarias. Se em Portugal eram elas mensuradas em palmos de extensão, por aqui implantou-se por léguas de terras, absolutamente inconcebíveis no limitado espaço português (BERTRAN, 1994, p. 89).

E, segundo Paniago e Campos Junior (2011), Martin Afonso da Silva foi o responsável pelas primeiras sesmarias no Brasil, que foram uma subdivisão da capitania hereditária para melhor utilização na região, na tentativa de atrair investimentos e um número populacional necessário para a colonização e aproveitamento da terra.

Porém, ao contrário da forma que esse sistema foi implantado na Europa, que havia limite de terras, e limitação por pessoa, que só poderia possuir uma única sesmaria, no Brasil, devido ao pouco interesse de emigração da Europa por parte da população que trabalhava no campo, houve liberalidade na distribuição de cartas de doação a uma mesma pessoa ou família, de forma que a terra acabava concentrada na mão de um só colono, proporcionando que o sistema contribuísse com a formação de latifúndios e, segundo Hornburg e Phillips (2016), se caracterizava como inacessível ao lavrador que não possuía recursos, atrelando a criação da posse da pequena propriedade agrícola, para suprir ausência

de medidas e políticas administrativas que buscassem melhorar a vida dos colonos livres que habitavam o território brasileiro.

As cartas de sesmarias “foram o principal instrumento jurídico-político com o qual o Estado português legislou sobre a apropriação territorial de um vasto império marítimo” (MOTA, 2012, p.33), ou seja, por um longo período, o documento que comprovava a posse da terra, era a carta de sesmeiro, que em vários contextos, era como “uma lei agrária específica sobre um determinado espaço fronteiriço do império, cumprindo funções muito divergentes da lei medieval de 1375” (MOTA, 2012, p.33).

Uma das razões que nos faz acreditar que a distribuição de sesmarias com extensas dimensões se deu diante de tantas terras existentes naquele período é o fato de que o território brasileiro se mostrava cada vez mais extenso do que a coroa portuguesa pudesse imaginar e, na sua maioria, ainda inexplorado.

Prova da vasta porção de terras que era distribuída a título de sesmaria, encontra-se na análise dos sertões carrasquenhos³, onde as sesmarias se mostravam enormes, alcançando a ordem de 324 quilômetros quadrados cada uma. Além da proporção grandiosa de área, as sesmarias começaram a ser requeridas em sequência e em blocos pela mesma pessoa, que era chamada de sesmeiro, bem como por seus herdeiros. (BERTRAN, 1994).

No reinado de Dom Pedro II, no século XVII, aumentou-se a regulamentação sobre o sistema sesmarial e passou-se a definir limites máximos para as concessões, com isso surgiu a necessidade de diligências para verificar se já possuíam demarcação e estavam sendo aproveitadas com agricultura ou pecuária. A regulamentação, mesmo que de forma confusa, tentava restringir a distribuição de terras e limitava, tanto a quantidade que seria entregue ao sesmeiro ou a seus herdeiros, como se já haviam sido registradas no século anterior.

Alveal (2015, p. 250), afirma que:

Antes da Ordem Régia de 27 de dezembro de 1697, o tamanho era relativo à capacidade de aproveitamento, ponto que já estava estabelecido nas Ordenações e foi confirmado no Regimento de Tomé de Souza. A nova lei estabeleceu a medida de 3 léguas de comprimento por 1 légua de largura nas áreas de agricultura, afirmando que essa seria a medida que um sesmeiro seria capaz de aproveitar.

Essa nova ordem, além de tentar limitar o tamanho das terras que eram concedidas aos sesmeiros, também instituía a cobrança de foro, que era cobrado de forma proporcional ao

³ Para Bertran (1994, p.275), os sertões carrasquenhos seriam uma mistura de árvores baixas, altas, diretas e tortas, que se tornavam mais notáveis pela vegetação do capim gordura, que era a gramínea predominante nesse solo.

tamanho da sesmaria, atribuindo um ônus ao sesmeiro, que se tornava um custo não desejado, pois quanto maior a sesmaria, maior seria a taxa cobrada de foro.

Para Mazzeo (2015) as sesmarias não eram uma promessa camponesa e sim uma concessão feita para empresários capitalistas que tinham “em vista a monocultura de exportação” (MAZZEO, 2015, p. 78). Assim, a própria administração da colônia incentivava a prática da monocultura no cultivo da terra.

Nesse sentido, Miranda Neto (2011), acrescenta que:

Não causa espanto, portanto, que o sistema de sesmarias, inicialmente concebido em Portugal para evitar crises de abastecimento no séc. XIV, tenha fomentado no Brasil esse exato problema, não obstante a extensão das terras cultivadas e a pequena população da Colônia, uma vez que as terras férteis eram todas destinadas ao cultivo monocultor (MIRANDA NETO, 2011, p. 157)

Além do cultivo da monocultura, outra consequência das grandes concessões de terras foram a revenda da posse e a exploração de forma intensa, o que levava o solo ao seu esaurimento. E, assim, os colonos abandonavam a terra e partiam para novas e mais terras que se localizavam no interior, expandindo as fronteiras, independente de novas Cartas de Doações.

A forma de distribuição de terras que foi introduzida no século XVI, pode ser considerada de acordo com Mazzeo (2015), como uma forma moderna de latifúndio escravista capitalista e marcou com profundidade o desenvolvimento histórico social do país. Isso se deve ao fato de que a Coroa tinha o interesse de atrair mais colonos que pudessem melhor aproveitar a terra. Com isso, a distribuição aconteceu de forma deliberada e concentrada, de forma que famílias ou um só colono era beneficiado. Assim, estimulando o cultivo, não com a intenção de povoamento da terra mas, sim, buscando o máximo de aproveitamento econômico da lavoura para a produção de produtos para a exportação.

Ao partir para o interior do país, as doações alcançaram o Centro-Oeste e sobre a forma que o sistema de sesmarias foi inserido no Estado de Goiás, falaremos no próximo tópico.

1.3 O SISTEMA SESMARIAL NO ESTADO DE GOIÁS

A crescente decadência econômica em Minas Gerais e no nordeste brasileiro, proporcionou contínuos deslocamentos populacionais para o Centro-Oeste, sendo duas as

frentes colonizadoras nos primeiros núcleos populacionais de Goiás, uma pelo Sul com bandeirantes paulistas que vieram pelo Rio Paranaíba e outra pelo Norte, vinda pela Bahia, Pará e Maranhão, se deslocando pelo Rio Tocantins. (MENDES e FERREIRA, 2012)

Com a chegada de Bartolomeu Bueno da Silva, no início do século XVIII, sendo que logo depois deu início ao arraial de Sant'Ana as margens do Rio Vermelho, onde hoje é a cidade de Goiás e, a seguir, com a divulgação de que ouro foi encontrado na região ocorreu um povoamento rápido no centro sul e em localidades como Santa Cruz, Santa Luzia, Meia Ponte (hoje Pirenópolis), Jaraguá e Vila Boa (hoje cidade de Goiás). (SILVA, 2012). A Figura 02 retrata o caminho da Bandeira do Anhangüera entre 1722 e 1725:

Figura 02 - Caminho da Bandeira do Anhangüera 1722-1725



Fonte: Moraes, Cristina de Cássia Pereira. Rocha, Leandro Mendes. A Chegada do Europeu (Goiás Colonial). Atlas Histórico: Goiás pré-Colonial – Goiânia: Editora do CECAB 2001. p. 29.

Com a descoberta de jazidas de ouros em Goiás, a expedição de Bartolomeu Bueno da Silva, o Anhanguera, proporcionou a formação dos primeiros arraiais. Inicialmente, o território goiano foi conhecido como minas dos Goyazes e depois como a Capitania de Goiás, o nome é originário dos índios que habitavam a região que eram a tribo Goyazes. A ação de colonização que ocorreu na “Capitania de Goiás relaciona-se a uma antiga estratégia de posse e controle do território” (BOAVENTURA, 2007, p. 63), e não foi diferente de como parte da expansão e legitimação de terras se deu no Brasil colônia através do sistema de exploração e pela distribuição de terras pelo instituto das sesmarias.

A distribuição de terras através do sistema de sesmarias ou de sesmos, foi a forma legal empregada pela Coroa, “em Goiás, esse sistema visou estimular a fixação da população, garantindo a ocupação e a expansão do território luso” (BOAVENTURA, 2007, p.120).

O território que hoje constitui o Estado de Goiás teve sua ocupação iniciada por parte dos colonizadores na primeira metade do século XVIII, por meio de bandeirantes que buscavam metais, principalmente o ouro, e ao encontrarem o metal nas terras de Vila Boa, hoje cidade de Goiás e em Meia Ponte atual Pirenópolis. Esses, estabeleceram acampamentos que se tornaram arraiais, depois vilas e em seguida cidades, sendo que o Arraial de Vila Boa se tornou a capital da Província de Goyas, que posteriormente se tornou capital estadual, conforme afirma Paniago e Campos Junior (2011, p 110):

Pelos relatos históricos, deduz-se que a primeira região ocupada na Província de Goyaz foi às margens do rio Vermelho: fundou-se ali o arraial de Sant’Ana, passando a ser denominado Vila Boa e, posteriormente, Cidade de Goiás, constituindo-se por 200 anos na capital provincial e, posteriormente, estadual. No entanto, o povoamento fomentado pela mineração foi, por todo o território, irregular, desordenado e instável.

A descoberta do ouro e o início da mineração, fez com que a dinâmica populacional nas Minas de Goyazes fosse formada por uma multidão e “dez anos após o início das atividades de mineração, já havia se instalado em Goiás cerca de 20.000 pessoas, abrindo caminhos, fundando núcleos urbanos e pondo em atividade parte significativa de seu imenso território” (LEMES, 2009, p. 385)

Com a abertura das minas de ouro, o território goiano passou a adquirir importância para a Coroa, que passou de um caminho de bandeirantes para se tornar uma das principais rotas de acessos as minas, despertando o interesse em suas terras e surgindo a necessidade de regulamentar o direito de posse que era concedido com os

títulos de sesmaria, que começaram a ser entregues entre os anos de 1722 a 1735, conforme afirma Oliveira (2006):

A concessão de várias sesmarias, entre os anos de 1722 a 1735, revelava a necessidade que a Coroa portuguesa sentia de regularizar a exploração das minas e as terras que margeavam o caminho de Goiás, com vistas a combater as tentativas de contrabando e implantar um sistema de fiscalização, por meio da instalação dos registros nos rios com seus funcionários reais (Oliveira, 2006, p. 29).

Essas primeiras concessões tinham o interesse de regularizar e proteger as terras e os interesses da coroa principalmente a regularização das minas para se evitar contrabandos, as atividades desenvolvidas na terra eram a de pequenas plantações que também davam lugar a pousos à margem das estradas que aos poucos foram se transformando em grandes fazendas.

A Capitania de Goyaz que foi instituída em 1749, elevada a Província no ano de 1824, quando foi desmembrada do território da Capitania Paulista e, segundo Bertran (1994, p. 89), “a maior parte das sesmarias fundadoras da conquista goiana – passadas pelos governadores de São Paulo – escapou à legislação restritiva da Ordem Régia de 21 de março de 1744”⁴.

Enquanto o território goiano era governado pela Capitania de São Paulo, as doações de sesmarias não sofreram qualquer restrição da imposta pela Ordem Régia de 21 de março de 1744, sendo consideradas generosas, inclusive há registros da sesmaria que foi entregue ao Anhanguera e seus sócios pela descoberta de Goiás, o total de 1.300 quilômetros quadrados em cada passagem, dos rios de canoa da longa estrada de São Paulo até as minas do Rio Vermelho, somando onze passagens e um total aproximado de 14.300 quilômetros quadrados (BERTRAN, 1994). Essa dimensão de terras doadas só comprova a deliberalidade que ocorria na distribuição de terras no Brasil colônia e no território goiano.

Os capitães-mores que conquistavam territórios de índios, também recebiam sesmarias generosas, sendo que D. Luiz de Mascarenhas, o Conde d’Alva, o promotor das bandeiras de expulsão dos índios das novas minas “distribuiu sesmarias de mãos cheias e, durante seus longos oito anos de governo (1739-1748), fundou cidades e repartiu lavras de outro, sempre que possível, com intuitos pacificadores [...] e algum ganho pessoal” (BERTRAN, 1994, 91-92).

Ao contrário do que ocorria em Minas Gerais, onde os “mineiros, desde cedo, habituaram-se aos cuidados cartorários com a propriedade fundiária” (BERTRAN, 1994, p. 90), em Goiás a posse da “carta de sesmaria” se caracterizava:

⁴ As ordens regias foram instrumentos legais utilizado pela Coroa Portuguesa e tinha a finalidade de instituir alguma determinação.

Que nada mais era do que uma precária e condicionada autorização de posse, não admira tão pouco emprenho dos goianos perdidos em amplas distâncias em legalizarem suas fazendas. Deve ter-se formado um consenso de que batava o requerimento de sesmaria para configurar-se a propriedade de fato, transaccional. (BERTRAN, 1994, p. 90)

As longas distâncias dificultavam o processo de regulamentação das sesmarias, pois todo o processo deveria ser realizado na capital Vila Boa, com um custo elevado, que incluía hospedagem, contratação de advogado para elaboração da petição e um processo que levaria de 20 a 30 dias, para se ter um documento assinado pelo governador, para em seguida ser enviado para Lisboa, para receber o selo real. Além de despesas com transporte, hospedagem, advogado, o processo burocrático, havia também o que deveria ser entregue a título de “propinas de direito aos oficiais dos Conselhos, aos da Provedoria Real e da Secretaria de Governo” (BERTRAN, 1994, p. 90).

Com a escassez do ouro, a terra começou a despertar maiores interesses e, aos poucos, a ocupação populacional aumentou nas primeiras décadas do século XIX, um aumento de 24% em 1804 para 75% em 1824 (OLIVEIRA, 2016), com alguns aspectos que devem ser considerados, e o “principal deles é o que diferencia a apropriação das terras por meio do recurso das sesmarias, característica do período colonial da apropriação do século XIX, em que estão significativamente presentes a posse e a compra” (AGUIAR, 2001, p. 171).

Após o apogeu do ouro e com o esgotamento das minas, a nova dinâmica econômica e territorial das terras goianas, segundo Estevam (1998, p. 31) foi que o “alvorecer do século XIX evidenciou o resultado de um longo período colonial para a região. Uma das heranças mais significativas foi a delimitação do território aglomerando politicamente uma superfície imensa, alongada de sul a norte, sem dificuldades de penetração”, sendo comparada a um mosaico desarticulado, com ilhas de população em seu território.

A estrutura fundiária que se estabeleceu em Goiás após o período aurífero foi pela posse de terras, sendo características do período, o latifúndio e a posse e

as fazendas de criação estiveram assentadas em sesmarias de uma légua por três de quadra. A ocupação das terras de lavoura e criação se fazia por concessão de sesmarias, mas o lavrador independente, sem preocupação com os títulos de propriedade, apoderava-se delas a margem da lei (ESTEVAM, 1998, p.31).

O Governo Imperial não demonstrou muito interesse pelo processo de interiorização da população e, talvez, o motivo seja a dificuldade de acesso e pela precariedade dos meios de transportes e de comunicação, além das grandes dificuldades

encontradas na época da demarcação e na legalização das sesmarias existentes em território goiano, já que “as hostilidades indígenas ao colonizador foram tomadas como impedimentos ao ‘povoamento’ satisfatório da região, especialmente após a crise da mineração, acentuada a partir do início do século XIX” (BICALHO, 2022, p. 51).

A preocupação no período do século XVIII era com a propriedade relacionada a função aurífera, no período posterior foi substituída por uma rápida apropriação da terra, nos espaços rurais e a maioria das sesmarias que foram requeridas já não cumpria as normas estabelecidas pela Coroa e nem um controle sobre a legitimação da posse acontecia, sendo possível identificar concessões que foram dadas de forma provisória pelos governos locais, sendo constatado “nas regiões não ocupadas com a lavoura de exportação, havia a possibilidade do apossamento puro e simples, dispensando qualquer formalidade” (MENDES, FERREIRA, 2012, p. 5).

Sobre o fim do sistema de Sesmarias que se encerrou no ano de 1822 e a tentativa de legitimação de posse da terra no Brasil e em Goiás, iremos abordar no próximo tópico.

1.4 O FIM DO SISTEMA DE SESMARIA E LEI DE TERRAS NA TENTATIVA DE LEGITIMAÇÃO DA POSSE DA TERRA

Com o passar do tempo e por novas concessões, o instituto das sesmarias ganhou novas interpretações e por um período, elas que garantiram a manutenção do pacto colonial e que apaziguavam conflitos referentes a terras no período imperial e assim, também acabaram produzindo espaços de exclusão social.

No campo jurídico, Mota (2012, p. 34), afirma que “a carta de sesmaria era o documento que o sesmeiro utilizava para atestar o seu direito subjetivo à propriedade contra outros possíveis direitos de terceiros”, ou seja, era a carta de sesmeiro que juridicamente assegurava a posse do imóvel. Vale ressaltar que nesse período em questão, estamos longe de uma regularização fundiária nos moldes que temos nos dias de hoje.

O regime sesmarial vigorou no Brasil em todo o período colonial, sendo suspenso pela Resolução nº 76 do Reino, que foi chamada de Resolução de Consulta da Mesa do Desembargo do Paço que foi editada em 17 de julho de 1822, que mandou suspender a concessão de sesmarias futuras, até que a convocação da Assembleia Geral Constituinte fosse realizada.

A suspensão do sistema de Sesmarias, fez com que a apropriação de terras por meio da posse se tornasse uma realidade comum no Brasil. Oliveira, (2006) afirma que:

A partir de 1822, quando a posse no interior já era uma realidade irrefutável, D. Pedro I reconheceu este fato quando, num mesmo documento confirmou uma posse de vinte anos e suspendeu o sistema sesmarial no Brasil. A posse tornou-se a única forma de aquisição de terras baseada no costume, na tradição, imposta muitas vezes pelos condicionamentos sócio-econômicos. As posses tornaram-se finalmente legítima e mais tarde foram demarcadas e legalizadas por meio de processos judiciais. Com o fim do sistema sesmarial, a distribuição de terras no Brasil ficou aberta, passando a haver de forma desgovernada o apossamento de terras (Oliveira, 2006, p. 30-31).

Antes de 1822 houve a edição da Lei conhecida como da “Boa Razão”, em 18 de agosto de 1769, que trouxe consigo prerrogativas para validar alguns costumes e um deles foi a posse de terras, consolidando o apossamento de terras como direito consuetudinário, ou seja, um costume praticado que adquiriu a aceitação como se fosse uma lei.

Sobre isso, Pollig (2017, p 14), afirma que

[...] ao legislar no sentido de incorporar o costume como força jurídica – mesmo com requisitos questionáveis, como por exemplo, limitar em cem anos algo imemorial – fortaleceu o costume enquanto elemento legislativo desde que cumprisse as ordens da boa razão, do soberano e estivesse no prazo do tempo.

Os alvarás de concessão de sesmarias que foram concedidos entre os anos de 1770 a 1795 tentavam assegurar a centralidade do controle agrário para a Coroa Portuguesa e eram inspirados nas determinações da Lei da Boa Razão. Pollig (2017, p. 15) afirma que “era notória a dificuldade de manter o regime das sesmarias na realidade brasileira que se apresentava ao passo que as posses baseadas nos costumes cresciam em ritmo vertiginoso”, destacando ainda que os problemas nas concessões de sesmarias estava na ausência de uma lei própria para regulamentação do sistema, e essa falta de legislação, proporcionava que “a vontade soberana da Coroa era imposta por meio do alvará como padronizadora dos trâmites da concessão de sesmarias” (POLLIG, 2017, p. 15).

Com a suspensão das concessões de sesmarias em 1822, houve uma lacuna temporal em relação a legislação que buscasse a regulamentação da posse de terra no Brasil, conforme Paniago e Campos Junior (2011, p. 104) afirmam que “após a edição da citada Resolução do Reino as ocupações se deram, em regra, de forma irregular e sem controle público até a edição da Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850, denominada Estatuto das Terras Devolutas ou Lei de Terras”.

Por sinal, o período compreendido entre os anos de 1822 a 1850, foi o ápice da aquisição de terras por meio da posse e com o passar do tempo, a aquisição do domínio do imóvel, surgindo assim um modo de ocupação que não necessitava de nenhuma solicitação ou

autorização das autoridades e a aquisição da terra com documento que transfere apenas a posse foi sendo introduzida como um costume que em muitas localidades perdura até os dias atuais, como é o caso do Povoado da Capela do Rio do Peixe e do Distrito de Lagolândia no município de Pirenópolis, Goiás.

Em 1850, foi criada pelo Império a Lei de nº 601, de 18 de setembro de 1850, conhecida como a Lei de Terras e que dispunha sobre as terras devolutas e das que eram possuídas por título de sesmaria sem preenchimento das condições legais, também daquelas adquiridas por simples título de posse, desde que com a característica de uma posse mansa e pacífica. A Lei tentou regulamentar a questão de terras no país e determinava que as terras fossem medidas e demarcadas.

Para Miranda Neto (2011, p. 159), a Lei de Terras “estabeleceu uma espécie de anistia quanto às ocupações irregulares ocorridas até o seu advento: sesmarias ou concessões poderiam ser validadas, desde que demonstrada a posse de terras cultivadas ou sua ocupação útil”, e mesmo que não fosse apresentado o título de posseiro, ela poderia ser legitimada conforme consta no art. 5º e seus parágrafos:

Art. 5º 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 morada, habitual do respectivo posseiro, ou de quem o represente, guardadas as regras seguintes:

§ 1º Cada posse em terras de cultura, ou em campos de criação, compreenderá, além do terreno aproveitado ou do necessário para pastagem dos animais que tiver o posseiro, outrotanto mais de terreno devoluto que houver contíguo, com tanto que em nenhum caso a extensão total da posse exceda a de uma sesmaria para cultura ou criação, igual às últimas concedidas na mesma comarca ou na mais vizinha.

§ 2º As posses em circunstâncias de serem legitimadas, que se acharem em sesmarias ou outras concessões do Governo, não incursas em comisso ou revalidadas por esta Lei, só darão direito á indemnização pelas bemfeitorias.

Exceptua-se desta regra o caso do verificar-se a favor da posse qualquer das seguintes hypotheses: 1ª, o ter sido declarada boa por sentença passada em julgado entre os sesmeiros ou concessionarios e os posseiros; 2ª, ter sido estabelecida antes da medição da sesmaria ou concessão, e não perturbada por cinco annos; 3ª, ter sido estabelecida depois da dita medição, e não perturbada por 10 annos.

§ 3º Dada a excepção do paragrapho antecedente, os posseiros gozarão do favor que lhes assegura o § 1º, competindo ao respectivo sesmeiro ou concessionario ficar com o terreno que sobrar da divisão feita entre os ditos posseiros, ou considerar-se tambem posseiro para entrar em rateio igual com elles.

§ 4º Os campos de uso commum dos moradores de uma ou mais freguezias, municipios ou comarcas serão conservados em toda a extensão de suas divisas, e continuarão a prestar o mesmo uso, conforme a prática actual, enquanto por Lei não se dispuzer o contrario (BRASIL, Lei de Terras, Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850).

Dessa forma, a própria Lei de Terras, Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850, concedeu uma forma de anistia para quem possuía terras de forma irregular quando ela entrou

em vigor, e as terras que não tivessem a legitimação de sua posse seriam consideradas devolutas, e sua titularidade seria do Império e só poderiam ser concedidas e adquiridas pelo interessado através de título de compra e venda. Nos dias atuais, de acordo com a legislação vigente a regularização da terra através da posse é realizada pelo instituto da Usucapião que veremos a respeito nos capítulos 2 e 3.

Hornburg e Philips (2016) relatam que a Lei de Terras foi uma tentativa de organizar o panorama fundiário do período e buscou legitimar situações que existiam de fato, mas estavam em desacordo com a situação de direito e se referindo tanto as sesmarias que haviam sido concedidos e não regulamentadas pelos sesmeiros, como as áreas que haviam sido ocupadas sem qualquer título de posse.

Assim como no restante do Brasil, em Goiás também houve essa necessidade de legitimação da terra através da posse, pois o costume da posse sem o título hábil para registro também fez e faz parte do cotidiano da população. E, sobre a história da formação do Município de Pirenópolis, do Povoado da Capela do Rio do Peixe e do Distrito de Lagolândia, veremos no próximo tópico.

1.5 DE MINAS DE MEIA PONTE A PIRENÓPOLIS

Pirenópolis é uma cidade localizada no Estado de Goiás, em uma distância aproximada de 120 km da capital Goiânia e a cerca de 150 km da capital Federal Brasília, possuindo em seu território 9 povoados e 1 Distrito. A cidade é considerada na atualidade um dos principais destinos turísticos da região, atraindo um grande fluxo de pessoas diariamente.

A cidade de Pirenópolis tem sua origem do período da mineração como tantas outras cidades goianas, como destacamos antes, é o caso da Cidade de Goiás que era chamada de Vila Boa e Capital da Província, enquanto Pirenópolis era chamada de Meia Ponte e se localizava no caminho da maioria das rotas comerciais que levavam a capital da Província no período do Brasil Colônia. A descoberta de jazidas de ouro às margens do Rio das Almas que corta a cidade, proporcionou a fundação do Arraiá de Nossa Senhora do Rosário de Meia Ponte, já que a data de fundação foi em 07 de outubro de 1727 e era costume dar ao arraiá o nome do santo do dia.

Um ano mais tarde, ao centro norte do território goiano surge junto ao rio das Almas as jazidas dos contrafortes da serra dos Pirineus. Desta forma, aos sete dias do mês de outubro de 1727, Urbano do Couto Menezes teria descoberto a região que, após Manoel Rodrigues Tomar registrar é batizada de Minas de Nossa Senhora do Rosário de Meia Ponte. O então pequeno aglomerado

mineratório é, em 1732, elevado à categoria de distrito e, em 1736, Arraial sede de Freguesia e Julgado. (MIRANDA, 2016, p. 41)

O Arraia de Meia Ponte, mesmo distante cerca de 26 léguas da então capital Vila Boa, tinha sua localização na confluência dos caminhos que ligavam a São Paulo, Minas Gerais, Rio de Janeiro e Mato Grosso. Dessa forma, rivalizando a importância econômica com a então capital da Província, Vila Boa, (LIMA, 2010).

Em 1733 foi aberto o caminho para ligar Meia Ponte a Minas Gerais e, em 1736, foi aberto o caminho que ligava a São Paulo, e “nestes caminhos – pouco mais que trilhas na mata – por onde transitava tropas de animais carregados, único meio de transporte na época” (ALMEIDA, 2006, p. 11), essa afirmação reforça a dificuldade de transporte e acesso a Capitania de Goiás no período colonial, que era caracterizado por caminhadas longas e difíceis e que se tornava um empecilho para a regularização dos títulos das sesmarias que foram concedidas, como mencionado nos tópicos anteriores. Na Figura 03, segue uma ilustração dos caminhos coloniais no século XVIII.

Na região de Meia Ponte, que está aos pés do Pico dos Pireneus, também há registros de sesmarias e “chamam a atenção as duas enormes sesmarias de Domingos Gomes Belliago, ao longo da estrada para as minas de Tocantins, estendendo-se desde os contrafortes dos Pireneus até o rio dos Patos” (BERTRAN, 1994, p. 100).

A afirmação de sesmarias na região de Meia Ponte, além das duas mencionadas pertencentes a Domingos Gomes Belliago, é afirmada em Bertran (1994, p. 100) como podemos ver:

Sesmarias Primitivas de Pirenópolis, Corumbá de Goiás e Cocalzinho, todas citadas no Repertório das Sesmarias do Arquivo de São Paulo:

Manoel Coelho Ferreira (1 3.07.1739): Morador no rio das Pedras. Meia légua de terras em quadra, vindo do Arraial da Meia Ponte, para este Arraial, fazendo pião nas casas em que vive [L. 10, Fls. 8v].

Alexandre Simões Vieira (27.06.1739): Morador do Arraial da Meia Ponte em um sítio chamado Pissarrão. Meia légua de terras em quadro no dito sítio, fazendo pião no engenho do suplicante [L. 9, Fls. 130].

Pedro Temudo de Lemos (27.06.1739): Morador uma légua distante do arraial da Meia Ponte em uma roça junto a estrada que vem de S. Paulo ao pé do morro grande. Meia légua de terras em quadra fazendo pião nas casas em que vive, com todos os campos que ficarem dentro da quadra [L. 9, Fls. 132].

Francisco Pereira Rodrigues (27.06.1739): Morador em Meia Ponte, no sítio de Leonor Lemes. Meia légua de terras em quadra no dito sítio, fazendo pião nas casas em que vive [L. 9, Fls. 131].

Gregorio Garcez Cunha: Meia légua de terras em quadra onde chamam Rio das Pedras, que partem com o caminho que vai para o Povoado e da outra com Gaspar Duarte [L. 9, Fls. 138v].

Diogo Pires Moreira (27.06.1739): Morador no Arraial da Meia Ponte, no sítio junto ao rio de Corumbá. Meia légua de terras em quadra, em que fizesse pião na parte em que estava situado [L. 9, Fls. 134].

Manoel da Maya (padre): Meia légua de terras em quadra nas margens do rio Corumbá na paragem chamada N. S. da Penha de França que confina a parte do Norte com o córrego chamado Olhos d'Água até onde faz barra no ribeirão das Congonhas, pela Sul e Poente com o mesmo Corumbá e faz extrema pela parte do dito córrego no Beritizal e fazenda chamada Olhos D'água. Estas terras possui por compra que dellas fez por posses distintas a João Rodrigues Pereira, a fazenda Real e a Jeronymo Azevedo [L. 12, Fls. 23].

Domingos Gomes Belliago: 1) Terras na paragem Alagoa, caminho da Meia Ponte para os Tocantins, havida por compra de João Pires de Carvalho e Joseph Pires de Mattos, servindo de divisa o visinho mais chegado a parte do Poente chamada as duas pontes e para o Nascente o pau papudo que era para onde corria o dito ribeirão da dita povoação [L. 9, Fls. 37]; 2) Uma fazenda no districto das Minas de Goyaz sita pela ribeira do Rio dos Patos acima principiando onde fazia barra no Maranhão o dito rio dos Patos, seguindo por elle acima sem visinhos para dividirem e só lhe servia de divisa a serra negra pela ribeira acima a parte direita e a estrada da Meia Ponte para os Tocantins a esquerda [L. 9, Fls. 77].

Manoel Souza Soares (padre) (27.06.1739): Uma sorte de terras situada junto ao Ribeirão das Areias na cabeceira, digo na Estrada dos Curraes, as quaes terras confinam pela parte do nascente com Francisco de Barros, do Poente com João Rodrigues Abbade para o morro alto vertente para o ribeirão das Areias e pelo ribeirão da Ponte Alta até a barra do ribeirão das Areias [L. 9, Fls. 137v].

Obs.: Fica claro que as conhecidas minas do Abade tiram seu nome do citado João Rodrigues Abbade. A atual cidade de Cocalzinho de Goiás parece estar compreendida dentro desta sesmaria (BERTRAN, 1994, p. 100).

Assim como o instituto das sesmarias chegou a seu fim em 1822, o período do ouro em Meia Ponte durou até meados de 1770, esse declínio dá início ao processo de ruralização e grande parte da população saiu da cidade e foi para o campo, e como Meia Ponte “estava situado na junção das principais estradas da Província e por ali passavam grande número de tropas, logo parte de seus habitantes passou a trabalhar na terra (e outros passaram a se dedicar ao comércio) – certos de venderem seus produtos” (ALMEIDA, 2006, p. 12).

O fim do período econômico do ouro proporcionou que Meia Ponte se tornasse um polo agrícola e comercial, um fator para esse desenvolvimento se deve ao Comendador Joaquim Alves de Oliveira que possuía o engenho de São Joaquim, hoje fazenda Babilônia e o primeiro jornal de Goiás, o Matutina Meyapontense, e Meia Ponte “sob a direção do Comendador Joaquim Alves de Oliveira foi um importante produtor de açúcar e algodão, cujo comércio dos mesmos possivelmente não permitiu com que a cidade estagnasse economicamente” (MIRANDA, 2016, p. 42)

Em 1853 Meia Ponte é elevada a cidade em 1890 passa a se chamar Pirenópolis devido ao Pico dos Pireneus e, em 1933 pelo Decreto Municipal n.º 93, de 23 de junho de 1933, é oficialmente criado e anexado ao município de Pirenópolis o Distrito de Nossa Senhora da Conceição que em 1938 passa a se chamar Lagolândia.

No início de século XX, o desenvolvimento de Anápolis e a construção da estrada de ferro geraram um impacto gigantesco na dinâmica econômica e populacional da cidade de Pirenópolis, que desde o fim da mineração viu na agropecuária e no comércio a oportunidade de crescimento e consolidação da sua economia.

Então, por quase um século Pirenópolis consolidava não apenas sua atividade agropecuária, como dinamizava seu comércio. Entretanto, já no século XX, em 1935 a cidade do vale dos Pireneus presenciava o início de uma difícil fase econômica, enquanto Anápolis que, em outrora pertencera a Pirenópolis, recebia de bom grado o término da estrada de ferro, dando início ao progresso anapolino e a queda do mercado pirenopolino, Pirenópolis passa por uma significativa perda de contingente populacional e comercial. Com a dinamização da estrada de ferro houve uma considerável e crescente migração tanto populacional quanto comercial de Pirenópolis para novos núcleos populacionais como Anápolis e Goiânia (MIRANDA, 2016, p. 42).

Outro fator que contribuiu para a estagnação da cidade de Pirenópolis foi a transferência da capital do Estado de Vila Boa para Goiânia em 1937, ocasionando o desuso das rodovias que ligavam Pirenópolis a outras cidades e que proporcionou um período de estagnação do município que dura até meados de 1960, com a construção de Brasília, que passa a ser a capital do país, quando o município inicia uma nova fase econômica na extração

do quartzito, que é um tipo de rocha ornamental utilizado na construção e acabamento de obras.

Mas, posteriormente, com a construção de Goiânia e, mais tarde, Brasília, houve um aumento expressivo nas atividades econômicas de Pirenópolis principalmente em função do turismo e da exportação do quartzito – a conhecida pedra de Pirenópolis (excelente para revestimentos de piso) que ainda hoje tem papel importante na sua economia (LIMA, 2010, p. 23).

Além da extração do quartzito, outra atividade econômica passa a integrar o cotidiano pirenopolino: o turismo. A atividade está relacionada com a história, a cultura, a paisagem natural e a proximidade de dois grandes centros urbanos como Brasília e Goiânia, que proporcionam um fluxo constante de visitantes, principalmente, em finais de semana e feriados.

Por possuir exemplos de uma arquitetura do período colonial, com casarões e igrejas em estilo barroco, a cidade foi tombada pelo Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN em 02 de junho de 1995 (ALMEIDA, 2006), mantendo um conjunto de casas preservadas que contribui para atrair visitantes.

Figura 04 – Casarões no Centro Histórico de Pirenópolis (GO)



Fonte: Autora, novembro, 2022.

Além de ajudar a desenvolver a economia da cidade, o turismo também teve um papel importante na legislação da cidade, já que por possuir uma vocação turística foi necessário que o município se adequasse e fizesse o seu Plano Diretor em 2002, conforme previsto na Lei nº 10.257, de 10 de junho de 2001, que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

O Plano Diretor proporcionou que a cidade pudesse se desenvolver de forma organizada, mas ao determinar as diretrizes para seu crescimento o legislador acabou se omitindo sobre como deveriam se desenvolver os seus Povoados e Distrito, que fazem parte do município de Pirenópolis e possuem um número considerado de moradores, história e festejos que atraem cada vez mais pessoas.

À volta de Pirenópolis situam-se vários povoados como, por exemplo, Praca, Caxambu, Lagolândia e Capela. São de reduzida população, mas todos têm sua história e principalmente suas festas anuais, simultaneamente religiosas e profanas, que atraem centenas de “festeiros”. (LIMA, 2010, p. 23)

O desenvolvimento da atividade econômica do turismo não se limita atualmente apenas a cidade de Pirenópolis. Pois, seja em função das festas ou por também possuírem história e belezas naturais, o Distrito de Lagolândia e o Povoado da Capela do Rio do Peixe foram se desenvolvendo e aumentando o núcleo habitado, com novos moradores e, conseqüentemente, novas construções e com a falta de uma legislação que pudesse regulamentar seu crescimento, essas localidades se expandiram de forma desordenada e sem fiscalização do Poder Público Municipal.

O município de Pirenópolis possui outros povoados, mas o objetivo da pesquisa é a análise de apenas dois deles: o Distrito de Lagolândia e o Povoado da Capela do Rio do Peixe, e sobre a história e a dinâmica desses núcleos habitados, abordaremos nos tópicos seguintes.

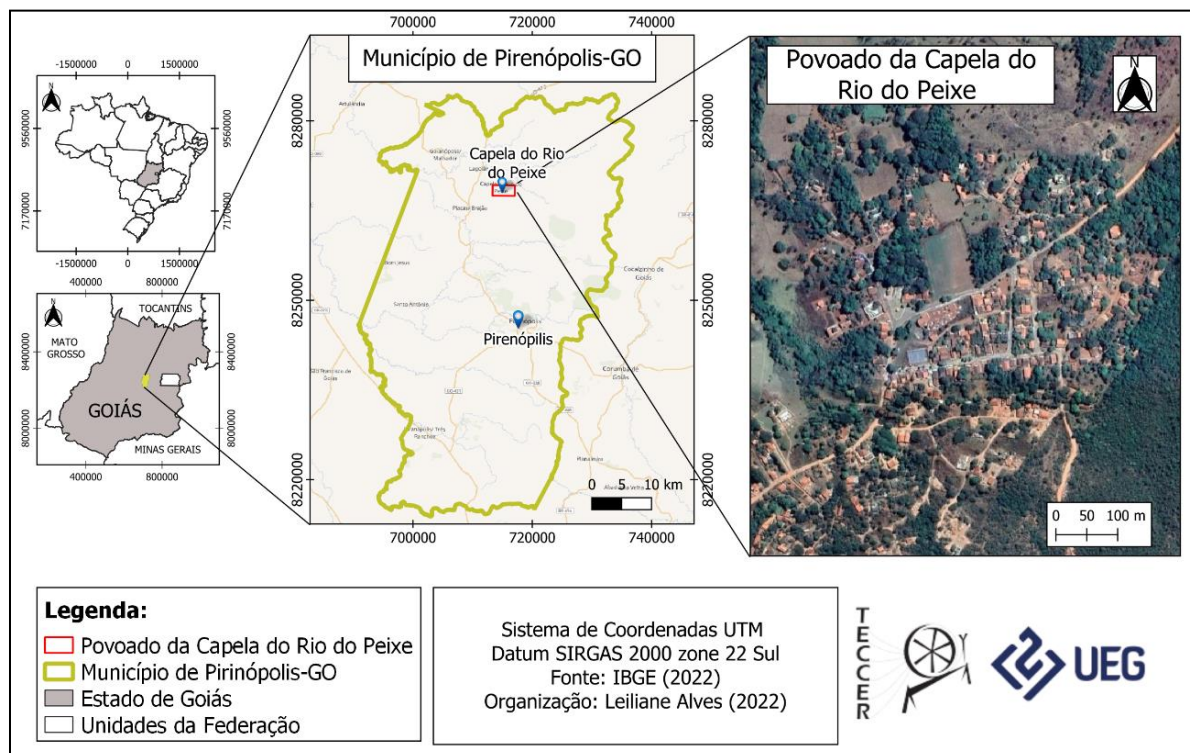
1.5.1 O Povoado da Capela do Rio do Peixe no Município Goiano de Pirenópolis

O Povoado da Capela do Rio do Peixe tem sua fundação em período semelhante ao da cidade de Pirenópolis, iniciando sua povoação no século XVIII devido a mineração que ocorria as margens do Rio do Peixe, um dos rios que banham a povoação junto com outros dois rios: caxiri e mata-mata. Ao contrário de muitos outros lugares, com o fim da mineração

a povoação não caiu no esquecimento, e se manteve como um núcleo habitado até os dias atuais.

Conforme podemos verificar na Figura 05, que retrata a localização da povoação que se encontra a cerca de 38 km no sentido norte da cidade de Pirenópolis/GO, e atualmente a maioria do acesso é feito pela GO-338.

Figura 05 - Mapa de localização da Capela do Rio do Peixe.



Fonte: IBGE (2022). Organização: Wellington Ribeiro Martins.

O Povoado da Capela do Rio do Peixe, segundo Lôbo (2011), é contemporâneo a Meia Ponte (Pirenópolis), surgindo em função da descoberta de jazidas de ouro na proximidade do Rio do Peixe. Com a descoberta do metal era costume inúmeros aventureiros serem atraídos pela nova mina na busca por fortuna, onde o ouro era encontrado eles se estabeleciam, e assim iam surgindo as povoações mesmo que sem conforto, em casas que na maioria das vezes eram de pau a pique, mas ali os mineiros iam fazer sua morada.

Em sua obra, Curado (2011), demonstra que o desenvolvimento da rede urbana em Goiás e em Tocantins, são fatores históricos e geográficos ligados a garimpagem de ouro no período colonial do século XVIII, em Pirenópolis essa realidade não foi diferente e a busca pelo ouro se expandiu para toda a região até chegar ao Rio do Peixe, e o Povoado da Capela do Rio do Peixe foi criado.

Com o esgotamento das minas, muitas povoações caíram no esquecimento e hoje se tornaram ruínas ou memórias. Nucada (2010), também afirma que a ocupação do Estado de Goiás se deu no início do século XVIII, com a mineração, que com a estagnação após o fim da prospecção aurífera, os aglomerados urbanos que se formaram, em sua maioria, foram desaparecendo, e deixando apenas as ruínas como prova de que um dia o local outrora foi habitado.

Em Pirenópolis, essa decadência não acarretou o desaparecimento total dos núcleos urbanos que foram formados, pois são presentes na estrutura geográfica do município até os dias atuais, como é o caso do Povoado da Capela do Rio do Peixe, que mesmo após o período aurífero se manteve pela agricultura, e nos dias de hoje, aos poucos vai se tornando um destino turístico.

No ano de 1770, há relatos de nomeação de um Capelão para a Capela de Nossa Senhora Sant'Ana, conforme registros de Jayme (1971), demonstrando que mesmo com o exaurimento do ouro, o povoado ainda possuía um relevante núcleo populacional, e o mesmo autor ainda menciona uma divisão administrativa de 06 de maio de 1833, quando a Câmara Municipal divide em Distritos o município de Meia Ponte, que atualmente é a cidade de Pirenópolis, e cria o Distrito do Rio do Peixe, que nos dias de hoje é o Povoado da Capela do Rio do Peixe.

Segundo Lôbo (2011, p. 46), “o povoamento provavelmente atingiu seu ápice nas últimas décadas do século XVIII”, quando há relatos de que o arraial de Meia Ponte era considerado cabeça de julgado, e relatos de que o Povoado do Rio do Peixe era como um arraial menor, pertencente a Meia Ponte.

Dentro desse contexto, é possível perceber que a pequena povoação foi se consolidando, de pouco a pouco, seguindo o padrão de formação de qualquer outra cidade do período da mineração, se firmando e construindo igreja, cemitério e adquirindo uma dinâmica própria, mesmo que afastada das rotas comerciais na época.

Lôbo (2011), afirma que:

Com base no que se resgatou em instituições de memórias e no que “socavamos” nas memórias dos moradores e visitantes, afirmamos que, do início da mineração até os dias de hoje, poucas foram as alterações na expansão da malha urbana da aglomeração, mas a composição orgânica do espaço, proporcionada pelo desenvolvimento das atividades ligadas à agricultura, coloca novas condições ao lugar. As modificações fazem-se sentir na consolidação das casas e das ruas que vêm surgindo fora da centralidade configurada pela igreja, seguindo os caminhos que levam às fazendas da região e à estrada que liga ao povoado de Placas, no entroncamento para o Distrito de Lagolândia, Povoado de Goianópolis e cidade de Pirenópolis (LÔBO, 2011, pag. 55).

A autora ainda atribui parte da mudança da malha urbana do povoado também aos romeiros de Nossa Senhora Sant'Ana, que no mês de julho procuram a povoação para a festa em devoção a Santa, festa essa que também é conhecida popularmente como a Festa da Capela. Tais romeiros se organizam em acampamentos, alguns em quintais que são alugados, outros em terrenos ao redor da Igreja que são nomeados como de propriedade da "Santa", e aos poucos, muitos romeiros foram adquirindo terrenos e construindo uma infraestrutura básica composta de cozinha e banheiros que aos poucos, se tornam pequenas casas. Essa nova dinâmica faz com que atualmente os romeiros não frequentam o Povoado apenas no mês de julho, e isso se deve pelo acesso pela GO-338 que é asfaltado, e por essa facilidade tais residências tem a presença de seus moradores em outras épocas do ano, principalmente nos finais de semana.

Com essa nova dinâmica do romeiro que passou a ser possuidor de terreno, muitas pessoas passaram a frequentar o Povoado no decorrer do ano, e sendo a maioria de pessoas que são residentes da cidade de Pirenópolis que se dirigem a povoação em função da devoção a Nossa Senhora Sant'Ana no mês de julho, e nos demais meses, buscando lazer e descanso.

A Festa em louvor a Nossa Senhora Sant'Ana, ocorre desde o século XVIII, sendo que a romaria foi criada nas primeiras décadas do século XX, demandando um novo formato e novos participantes, e isso ocasionou uma nova forma de ocupação do espaço que de início se limitava no período festivo, o mês de julho, e atualmente esse fluxo se intensifica no mês de julho, mas já é perceptível a alteração da dinâmica do lugar em finais de semas e feriados.

Em relação a data de início do festejo, Lôbo (2011) afirma que não foi possível datar de forma exata, mas a história que é comumente compartilhada pela comunidade local é que a imagem de Nossa Senhora Sant'Ana foi trazida pelos bandeirantes e roubada pelos garimpeiros, que construíram uma capela e a partir daí, a imagem passou a ser visitada por pessoas do lugar e da região.

O festejo em louvor a Nossa Senhora Sant'Ana, que ocorre no Povoado da Capela do Rio do Peixe, normalmente tem início no dia 17 de julho e tem seu encerramento no dia 26 de julho, dia de Nossa Senhora Sant'Ana. Nesse período, há celebração de novenas, leilões, terços, missas, fogueiras, levantamento de mastros e cortejos. Os personagens centrais são o festeiro e a rainha que são escolhidos através de sorteio realizado após a missa do dia 26 de julho, sendo eles responsáveis pela organização dos festejos no ano seguinte. A Figura 06 ilustra a imagem de Nossa Senhora Sant'Ana que esta exposta na Igreja que é ilustrada na Figurara 07.

Figura 06- Imagem de Nossa Senhora Sant'Ana exposta no altar da Igreja no Povoado da Capela do Rio do Peixe



Fonte – Autora, novembro 2022

Figura 07- Igreja de Nossa Senhora Sant'Ana no Povoado da Capela do Rio do Peixe



Fonte – Autora, novembro 2022

Lôbo (2011), em sua obra relata que a festa em Louvor a Nossa Senhora Sant'Ana, no Povoado da Capela do Rio do Peixe, que não é apenas no mês de julho, pois esse mês seria o ápice festivo, sendo os preparativos e o fluxo de pessoas iniciado um mês antes da festa, no mês de junho, que é quando “o envolvimento com o lugar da festa ocorre desde o período de preparação e organização dos acampamentos, um mês antes, em junho, quando os promotores estão confeccionando os doces, biscoitos e verônicas e arrecadando donativos para a festa” (LÔBO 2011, p. 34).

Além de louvar Nossa Senhora Sant'Ana, também se tem devoção nos festejos por São Sebastião e Nossa Senhora da Imaculada Conceição. Ano após ano, as celebrações ocorrem e sempre é perceptível o aumento gradual dos participantes e o pequeno núcleo habitado se vê cheio de pessoas que ali se instalam pela devoção aos Santos homenageados ou outras pessoas que ficam alheias as celebrações religiosas, mas ali se instalam nesse período, seja pela festa nos acampamentos ou pela festa nos ranchões, que são boates improvisadas nos dias dos festejos do Povoado da Capela do Rio do Peixe.

A festa em louvor a Nossa Senhora Sant'Ana, conhecida popularmente como Festa da Capela, ano após ano atraí inúmeras pessoas, como qualquer outra festa de romaria. Muitas pessoas se dirigem ao povoado no mês de julho e passam em média 15 dias ali

acampados, e para ter essa disponibilidade, alguns utilizam do período de férias, o que pode ser caracterizado como uma forma de turismo religioso.

Aos poucos, o povoado vai se tornando conhecido e atraindo pessoas em outras épocas do ano, com isso, sua dinâmica urbana vai se alterando, as ruas vão aumentando e mais pessoas vão adquirindo terrenos e construindo casas que são usadas no período da festa e em outras épocas do ano, principalmente nos finais de semana.

A facilidade de acesso, com as vias que dão acesso ao Povoado sendo asfaltadas, como a GO-338 e a proximidade principalmente com a cidade de Pirenópolis, faz com que muitas pessoas busquem adquirir imóveis, como uma segunda residência, ou para ter um lugar para o lazer em finais de semana e feriados, as casas de veraneio.

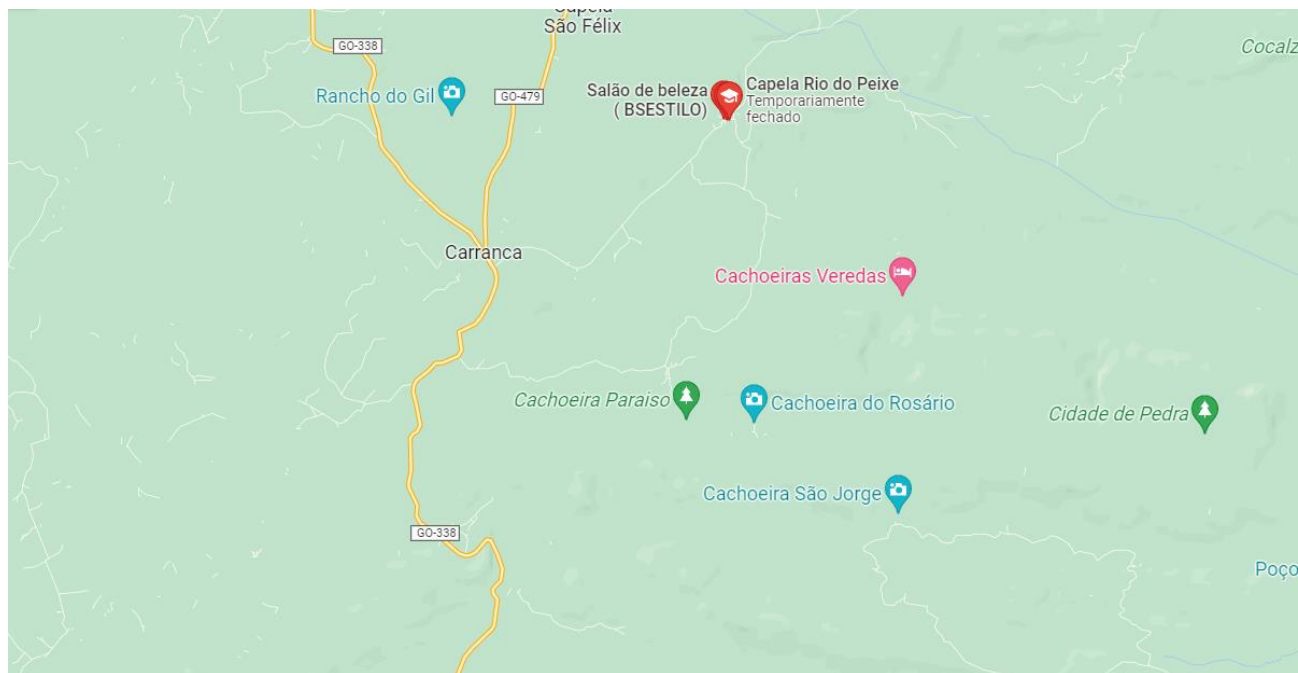
Logicamente, o ápice do fluxo de pessoas se concentra no mês de julho, onde casas são alugadas para o período festivo, da mesma forma que os quintais cedem espaço para os acampamentos e as ruas do Povoado são tomadas por comércios ambulantes e temporários.

No período da festa, a dinâmica se transforma e os espaços habitados que antes eram pacatos, se tornam movimentados com fluxo grande de pessoas e carros. Lôbo (2011, p. 63), descreve um pouco da movimentação nos dias festivos: “a festa colore o espaço, tornando-o multicolor: são dezenas de barracas coloridas compondo os acampamentos, o comércio ambulante e as barracas de alimentos”, e o silêncio que normalmente é característico da tranquilidade diária da povoação é invadido por sons vindos dos acampamentos, que normalmente cessam, quando acontecem as celebrações religiosas. Lôbo (2011) descreve a dinâmica do ambiente no período da festa que durante o dia:

o barulho dos carros com seus sons automotivos, as músicas e propagandas dos estabelecimentos comerciais, a movimentação de pessoas, os toques de sinos e os cânticos dos hinos vindos da igreja são fonte de interação tanto quanto de tensões e conflitos entre o espaço do sagrado e do profano (LÔBO, 2011, p. 66).

Um outro fator que faz com que o fluxo de pessoas seja constantemente aumentado, é o fato da expansão da atividade turística para a zona rural do município de Pirenópolis, como podemos ver na Figura 08, há um número considerável de atrativos na região, que em sua maioria são compostos por cachoeiras, restaurantes e algumas pousadas sendo construídas, necessitando assim, de mão de obra.

Figura 08 – Atrativos turísticos próximos ao Povoado da Capela do Rio do Peixe



Fonte: Google Maps, acesso em dezembro de 2022

Atrativos naturais como a cachoeira Paraíso, que possui restaurante e pousada, faz com que muitas pessoas em função da oportunidade de trabalho, busquem a região para moradia e se estabeleçam em núcleos habitados próximos, como é o caso do Povoado da Capela do Rio do Peixe.

Um dos motivos para que as pessoas tornem o Povoado como uma moradia, é o baixo custo dos aluguéis se comparado com os valores cobrados na cidade de Pirenópolis junto com a proximidade ao local de trabalho. Outro fator que influencia para que as pessoas optem por se estabelecerem no núcleo habitado é o custo para adquirir um terreno, comparado a cidade de Pirenópolis, é consideravelmente mais barato, já que na região, o mercado imobiliário ainda não foi inflacionado pela atividade turística e a informalidade das compras, que são feitas por contratos particulares de compra e venda que isentam da responsabilidade fiscal como o pagamento do ITBI -Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, facilitam as negociações.

Outro atrativo turístico que também movimenta a região é o Recanto Carranca, que funciona atualmente como restaurante e possui sua área de lazer às margens do Rio Dois Irmãos, mas já está com planejamento de expansão de seu ramo de atividade turística e iniciou a construção de uma pousada com chales para locação e já movimenta o setor de mão de obra da construção civil.

Na região também há outras cachoeiras, como as cachoeiras dos Dragões, São Jorge, do Rosário e a Cachoeira Veredas que seu acesso se dá pelo Povoado da Capela do Rio

do Peixe, atraindo mais pessoas e fazendo com que o Povoado fique mais conhecido, além de precisar da mão de obra de moradores.

Além dos atrativos turísticos que vão surgindo ao redor da povoação, a própria história do Povoado da Capela do Rio do Peixe já o faz ser procurado por turistas, um dos motivos é pelo fato do Sítio Novo, que está localizado na região do Povoado, ser onde nasceu o cantor Zezé de Camargo que faz dupla com Luciano. Esse fato já fez o Povoado ser palco de produções como o filme que conta a história da dupla: “Dois Filhos de Francisco” e de um documentário na Netflix chamado “É o Amor, a Família Camargo”.

O turismo, sem dúvidas, traz desenvolvimento para qualquer região que se instale, mas é necessário cautela, pois além do desenvolvimento também traz problemas sociais, e um deles é o fenômeno da gentrificação, que é o que atualmente se percebe na cidade de Pirenópolis, que é notório que boa parte das pessoas que possuem casa no Povoado da Capela do Rio do Peixe, se utilizem da segunda moradia como fuga do espaço da cidade, que está sendo ocupado constante por turistas.

Entender o fenômeno da gentrificação é essencial para também se entender o intenso processo de urbanização que o Povoado vem enfrentando nos últimos anos. Para Diniz (2015), o processo de gentrificação não se limita apenas a áreas centrais nas cidades, ele vai se expandindo também para áreas rurais:

(...)os processos de gentrificação ultrapassam as áreas centrais e históricas das cidades, passando a envolver a reestruturação residencial e comercial de áreas rurais, periféricas e suburbanas, não só de cidades anglo-saxãs, mas de cidades em todo o mundo, inclusive aquelas situadas em países menos desenvolvidos (DINIZ, 2015, p. 125).

Logo, o morador da cidade de Pirenópolis devido ao aumento do fluxo de pessoas, principalmente em finais de semana e feriados, busca refúgio em outras localidades como o Povoado da Capela do Rio do Peixe, que além de uma segunda residência, também está se transformando em um local de novas oportunidades de trabalho, já que de forma gradativa, vai se tornando conhecida no meio turístico pela proximidade com atrativos da região, e pela visibilidade na mídia como as produções cinematográficas dos cantores Zezé de Camargo e Luciano.

1.5.2 Benedita Cipriano Gomes, a Santa Dica, e sua Influência na Formação do Distrito de Lagolândia

Benedita Cipriano Gomes, nasceu em 13 de abril de 1905, e já em seu nascimento foi considerada morta, o que hoje para a medicina seriam crises de catalepsia, mas naquela época foi considerada ressurreição, o que mudou não só a vida da família, mas também mudou drasticamente a região da fazenda Mozondó e Sapezal.

Após o tempo determinado para o velório e iniciando os preparativos para o enterro, a criança chorou e por ser filha de pais muito católicos, que prometeram a São Benedito que se a filha vivesse, receberia o nome do Santo e como prometido, ela recebeu o nome de Benedita, que era chamada por Dica, Dona Dica ou Madrinha Dica (REZENDE, 2009).

Com a idade de dois anos e sem “sofrer nenhuma doença aparente, para de respirar, fica totalmente imóvel, sem responder a nenhuma tentativa de recobrar-lhe os sentidos” (REZENDE, 2019, p. 11), e novamente após o período de velório, volta seus sentidos, tossindo e golfando sangue com pus, e “ao cessarem, ouviram quando uma voz estranha que certamente reconheciam como não sendo a da criança, dizia: ‘O sangue derramado a livrou do pecado e o pus a limpou das impurezas’”(REZENDE, 2009, p. 11).

E assim as pessoas presentes foram entendendo que Dica seria uma criança especial, e que tinha uma missão a cumprir. E em 1920, Dica é novamente considerada como morta.

Dica vai ser considerada morta mais uma vez, a notícia se espalha. Levada pelos boiadeiros que pernoitavam na região, chega às cidades próximas e a outros Estados do Brasil, começando uma verdadeira romaria até o Povoado. Gente chegando e partindo o tempo todo, alguns em busca de cura para si ou algum familiar que, sem recurso, fora mal assistido ou desenganado pelos médicos, buscando em Dica e os seus Anjos o remédio para os males físicos (REZENDE, 2009, p. 12).

Ao considerada morta novamente, e após sua suposta ressurreição se inicia o mais importante movimento religio de caráter messiânico do Estado de Goiás, e segundo Gomes Filho (2012):

após a suposta ressurreição de uma adolescente 15 anos de idade, iniciou-se no interior de Goiás, em uma pequena fazenda chamada “Monzodó”, o mais importante movimento religioso de caráter messiânico do estado. “Santa Dica”, como ficou conhecida Benedita Cipriano Gomes, dizia conferenciar com anjos, através dos quais curava, profetizava, abençoava, batizava, crismava e até mesmo casava as pessoas que a seguia (GOMES FILHO, 2012, p.62).

Assim se iniciou a peregrinação, em busca não só da cura dos males físico, mas Dica também passa a cuidar das pessoas com alimentação, abrigo e moradia. Aos poucos, ao redor de sua casa se transforma em uma pequena povoação com todos os tipos de construção, com “ranchos de pau-a-pique cobertos com palha de buriti, que era farto na região, de lona e de palha de arroz, e logo surgem as primeiras construções de alvenaria” (REZENDE, 2009, p.12).

Polonial (2006, pag. 65) afirma que “Santa Dica passou a ser uma líder sem contestação para o sertanejo, fazendo a ligação entre o céu e a terra, ocupando o ápice social naquela sociedade marginal”. E assim aos poucos a República dos Anjos, nome dado por Dica, toma forma e a povoação que foi sendo erguida de pouco a pouco, hoje se transformou no Distrito de Lagolândia.

Em seu momento de transe, Dica reconhece seus primos mortos quando crianças, “José Sueste, que morreu com um ano e seis meses de idade e a pequena Silvéria, que morreu com oito meses, de desidratação, os quais começam a se comunicarem com os moradores locais e com os visitantes e comandam as falanges celestiais, promovendo o início da República dos Anjos” (REZENDE, 2009, p. 13).

Para os devotos de Dica, Silvéria era a Rainha Silvéria, e José Sueste era o Anjo Rei-de-Valia, e o único adulto era comandante José Gregório, soldado de Catalão que foi morto em batalha e que comandava as tropas dos Anjos Guerreiros e protegiam os seguidores nas lutas materiais e espirituais (REZENDE, 2009).

O movimento da República dos Anjos durou de 1923 a 1925, e não se sabe exatamente quantas pessoas por lá passaram, fato esse afirmado por Gomes Filho (2012):

O número de pessoas que passaram pelo reduto de Dica, bem como os que ali se fixaram, é impreciso. As testemunhas do Processo Criminal afirmam cifras de habitantes do reduto em uma variação de 300 a 800 pessoas. Já o número de romeiros descritos no mesmo Processo torna-se ainda mais impressionante: entre 60 e 70 mil pessoas nos pouco mais dois anos de movimento (GOMES FILHO, 2012, p.68).

Dica ficou conhecida não só no Estado de Goiás, sua fama percorreu outros estados, como Bahia, Minas Gerais, São Paulo e Rio de Janeiro por exemplo. E sua importância no período é notória como na passagem da coluna Prestes pelo Estado de Goiás, Dica atende ao chamado do governador, e vai junto com seu exercido que era conhecido como “os pés com palha” se unir a Coluna Caiado. Seu exército recebe esse nome, por serem pessoas do campo, sertanejos sem muita instrução, que ao orientá-los na marcha, um pé recebia a palha, para assim coordenar os passos.

Segundo Rezende (2009), Dica se une a Coluna Caiado como “uma tentativa de acabar com a rejeição dos governantes ao seu povo, mudando a situação do reduto de Lagolândia e quebrando a oposição e os discursos de seus inimigos declarados” (REZENDE, 2009, p. 20).

Mesmo suas intenções sendo as melhores, o fato de uma mulher comandar homens em um período em que o patriarcado era dominante e que a mulher não exercia nenhum papel ativo na sociedade, causou espanto e Dica sofreu duras críticas da sociedade da época. Um dos principais críticos a pessoa de Dica foi o jornal Santuário de Trindade, atribuindo a ela, de forma pejorativa o nome “Santa” Dica.

O dia do fogo, segunda Bragança (2018) ocorreu em 14 de outubro de 1925, e afirma que “Santa Dica não foi ferida no ataque e, por conta disso, muitas histórias foram criadas a seu respeito” (BRAGANÇA, 2018, p. 6).

Sobre o Dia do Fogo, Gomes Filho (2012, p. 10) afirma que:

Dado a pouca quantidade de baixas na invasão (16 mortos e 5 gravemente feridos), os relatos dos moradores descrevem tal quantidade de mortos no conflito como comprovação dos poderes sobrenaturais de Dica, uma vez que a mesma não foi morta, ou mesmo capturada pelas forças policiais. Além disso, há relatos na tradição oral de que as balas que chegavam à “santa” eram presas por seus cabelos, ou caíam a seus pés em forma de grãos de milho, dentre outros inúmeros relatos orais que atribuem ao evento cenas miraculosas de heroísmo e santidade da parte de Dica (GOMES FILHO, 2012, p. 10).

Dica se entrega após ficar escondida no mato por mais ou menos uma semana, presta depoimento e é condenada a um ano e dois meses de detenção, cumprindo pena por nove meses e sendo libertado em meados de 1926, e após ter sua liberdade é obrigada a deixar Goiás, já que foi considerada pessoa não grata pelo Estado, vai rumo ao Rio de Janeiro onde conhece seu futuro marido Mario Mendes, que era repórter do Correio da Manhã, com quem se casa em 1928.

Retorna a Goiás em 1927, e mesmo já tendo cumprido sua pena, ainda sofre de preconceito e retaliações, sendo alvo da imprensa local e nacional. Influenciada por seu marido Mario Mendes, Dica se envolve com a política e participa da revolução de 1930 em Goiás e na revolução de 1932 em São Paulo. E na política local consegue que seu marido seja eleito prefeito, marcando a história como o primeiro a não pertencer a nenhuma família tradicional da cidade a se eleger para o cargo.

Mario Mendes foi prefeito de Pirenópolis de 07 de agosto de 1934 a 28 de março de 1936, foi o responsável por fundar a primeira escola do povoado. O desquite com Dica se deu em 14 de dezembro de 1961, e ele faleceu em 05 de agosto de 1963, em Brasília.

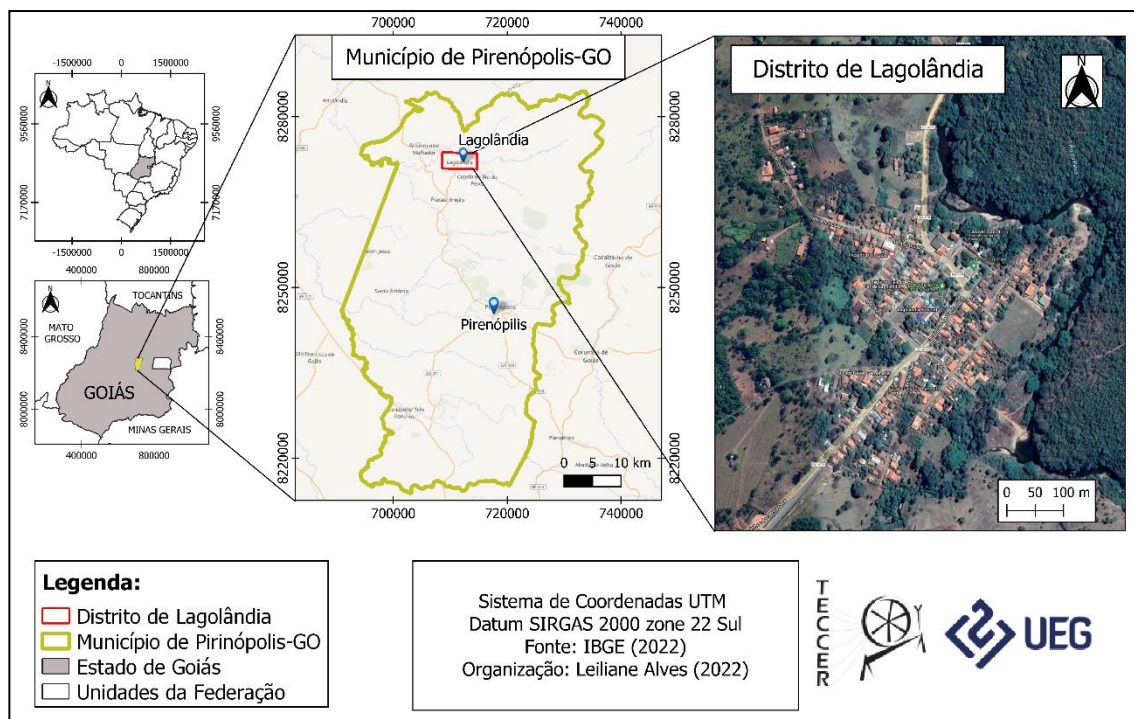
Dica passa a viver com Chico Teixeira, até sua morte em novembro de 1970. Antes, porém de seu falecimento, se estabeleceu em Goiânia no Setor Campinas, e suas idas ao Distrito se tornam irregulares, mesmo continuando com a casa de curas em Lagolândia. Em Goiânia, Dica continua acolhendo os enfermos e sua fama aumenta, sendo comum a chegada de caminhões cheios de peregrinos. Ao passar por problemas no intestino, não resiste e falece antes de operada e seu corpo é velado no Salão de Curas e enterrado na praça em frente ao próprio salão, com a cabeça voltada para a Igreja e os pés para a frente do casarão (REZENDE, 2009).

1.5.3 De Vila de Nossa Senhora da Conceição a Distrito de Lagolândia

O Distrito de Lagolândia, teve sua formação ligada a Benedita Cipriano Gomes que é conhecida como Santa Dica ou Dona Dica, Bragança (2018) cita que que nas primeiras décadas do século XX, uma comunidade conhecida como “República dos Anjos” era habitada por centenas de sertanejos, comunidade esta que foi originada na Fazenda Mozondó, que era de propriedade de Dica e hoje é conhecida como Lagolândia. Segundo o mesmo autor, Dica acreditava na igualdade entre as pessoas e era contra o poder ser concentrado na mão de poucas pessoas, pregando também pela distribuição de bens e a igualdade dos confortos deste mundo.

Em 1930, a Lei nº 111 criou o Distrito de Nossa Senhora da Conceição, que a Santa padroeira, tal lei foi cancelada no mesmo ano. Em 1932, o Decreto de nº 47 restabelece a situação da Vila, sendo cancelado em 1933 pelo Decreto nº 79. A atual denominação de Distrito de Lagolândia foi adquirida em 1938, com o Decreto nº 1.233 (IBGE). A Figura 09 ilustra a localização do Distrito.

Figura 09 - Mapa de localização do distrito de Lagolândia.



Fonte: IBGE (2022). Organização: Wellington Ribeiro Martins.

Sobre o Distrito de Lagolândia, é possível verificar que há uma série de Leis e Decretos-Leis voltadas para a localidade. Conforme consta no site do IBGE, o Decreto-Lei Municipal nº 1.233, de 31/10/1939, faz com que o Distrito de Nossa Senhora da Conceição passe a ser chamado de Lagolândia.

A consolidação de um núcleo urbano é bem visível ao se analisar toda a legislação relacionada a Vila de Nossa Senhora da Conceição, que pelo Decreto Municipal nº 93, de 23-06-1933 criou o Distrito de Nossa Senhora da Conceição e foi anexado ao município de Pirenópolis, que em divisão administrativa de 1933, passa o município de Pirenópolis a ser composto por dois Distrito: Pirenópolis e o de Nossa Senhora da Conceição e que pelo mesmo Decreto, passou a se chamar Lagolândia.

Há uma ideia de que Benedita Cipriano Gomes, a Santa Dica, além de doar a gleba para a padroeira Nossa Senhora da Conceição, anexo I, tenha doado também terras para seus seguidores, porém tal fato em pesquisa preliminar no Cartório de Registro Civil e Tabelionato de Notas do Distrito de Lagolândia, não pode ser confirmado, já que todas as escrituras localizadas se referem a compra e venda de lotes e partes da Fazenda Mozondó e Sapezal.

Curado (2011), afirma que:

O povoado de Nossa Senhora da Conceição nasceu na Fazenda Mozondó à época da construção de uma pequena capela em madeira e palha. À frente dessa improvisada ermida, foi aberto um grande largo e, do lado oposto à capela, estava situada a casa em que dona Isabel Borges passou o resto de seus dias cuidando da neta Benedita, a Dica. Outras casas surgiram de frente para o nascente, seguindo um mesmo padrão de construção colonial e possuindo fachada similar, diferenciando-se pela coloração do madeirame, já que eram todas caiadas e cobertas por telhas de estilo colonial — capa e canal — e com quatro águas (CURADO, 2011, p. 82).

Com a popularidade de Santa Dica aumentando, e a notícia de que terras seriam distribuídas, para quem ali morasse e produzisse, a migração com destino a Lagolândia se intensificou e a povoação passou a receber pessoas vindo dos mais diversos lugares, não só do Estado de Goiás, mas do país.

Bragança (2018) também afirma que

Conforme as notícias sobre os referidos ressuscitamentos iam se espalhando pela região, a fama da jovem conseqüentemente aumentava e, por conta disso, muitas pessoas começavam a migrar para Lagolândia com o intuito de conhecê-la. A jovem passou a atender os enfermos que chegavam ao lugar, exercendo sobre eles um papel de curandeira, mas posteriormente também foi reconhecida como milagreira e profetiza (BRAGANÇA, 2018, p. 02).

Em sua obra, Rezende (2009, p.88 e 89) relata que sobre o desenvolvimento da população de Lagolândia diante dos movimentos migratórios para a região: “outras fontes apontam que em 11 de junho de 1958, o IBGE registrava até 1940, em Lagolândia, apenas 129 habitantes”. Com o passar dos anos, esse número aumenta e “em 1950, 1481 habitantes, presumindo-se ter este número aumentado para 7 mil em 1958” (REZENDE, 2009, p. 89).

Em divisão territorial de 1-07-1960, o município ainda é constituído de dois Distritos: Pirenópolis e Lagolândia, que é elevada a município pela Lei nº 4.923, de 14 de novembro de 1963 (D.A. de 29-05-1964), projeto este apresentado na Assembleia Legislativa por requerimento do então Deputado Estadual Olímpio Jaime.

A condição de cidade de Lagolândia durou menos que 4 anos, voltando à condição de Distrito de Pirenópolis, em virtude de a emancipação ter sido considerada inconstitucional e julgada por acórdão de 5 de abril de 1967, do Supremo Tribunal Federal,

sendo a referida lei, com sua execução suspensa pela Resolução nº 72, de 10 de outubro de 1967, do Senado Federal⁵.

A origem do nome Lagolândia, segundo Rezende (2009) significa

cidade das lagoas, deveu-se ao fato de o local possuir uma grande parte de terreno rebaixo, próximo ao rio, onde se formavam lagoas que permaneciam cheias durante todo o ano. E como alai era local escolhido pelos tropeiros que transportavam o gado, para passarem a noite, quando o fenômeno Santa Dica começou a se espalhar, a referência sobre onde encontrá-la eram as lagoas (Rezende, 2009, p. 87).

Ainda nos dias de hoje, é comum ouvir de moradores a referência do Distrito de Lagolândia apenas com “Lagoa”, e ao andar pela beira do rio, é possível se ver grandes poços de água, como na Figura 10:

Figura 10 – Poção do Rio do Peixe no Distrito de Lagolândia



Fonte: Autora, outubro de 2020.

Após a revogação da emancipação e retornar à situação de Distrito, Lagolândia perde os benefícios que havia conquistado, como “maquinários, delegacia, os cartórios,

⁵ Informação contida no site da Casa Civil sobre a criação dos municípios. Disponível em <https://www.casacivil.go.gov.br/sobre-goias/criacao-dos-municipios.html>. Acesso em: 01 de abril de 2023.

delegacia e cerca de 60% de seus habitantes, que se mudam para cidades vizinhas, principalmente Goiânia. (REZENDE, 2009, p. 101)

Vale ressaltar, que o Cartório de Registro Civil e Tabelionato de Notas do Distrito, retornou no ano de 2018 para o local de origem, após ficar anexado ao Cartório de Registro Civil de Pirenópolis por cerca de 18 anos e nele já o registro de nascimento de pouco mais de 12 mil pessoas, demonstrando o quanto a região recebia um fluxo grande de pessoas.

Com a perda da emancipação, inicia-se o processo de decadência do Distrito, que em seus primeiros anos, sob a influência de Santa Dica, chegou a ter um movimento superior ao da cidade de Pirenópolis. Nesse processo de decadência, os prédios públicos são depredados, os casarões sofrem com falta de reparos, a praça fica abandonada e se torna depósito de lixo.

Em 1999, o Distrito foi asfaltado e a escola que leva o nome da fundadora, Benedita Cipriano Gomes foi ampliada e atualmente tem uma rotina pacata, que aos poucos vai sendo alterada pelo fenômeno da atividade turística que já está chegando à região.

CAPÍTULO 2 O PAPEL DA LEGISLAÇÃO NA DELIMITAÇÃO DO TERRITÓRIO DO MUNICÍPIO DE PIRENÓPOLIS: URBANO/RURAL

Assim como o conceito de território vai de uma definição geográfica a uma definição jurídica, entender o conceito do que seria uma área urbana e o que seria uma área rural também é necessário para a melhor compreensão dos núcleos habitados que são objeto de estudo, pois é necessário situá-los em uma dessas duas áreas para saber como proceder na regularização dos imóveis.

A cidade de Pirenópolis/GO, por ter iniciado sua povoação as margens do Rio das Almas em função da descoberta do ouro, passou por momentos de urbanização e de ruralização em sua história. Conforme se consolidou como cidade, o município teve a necessidade de seguir parâmetros e adequações legais de seu espaço, para assim proporcionar melhores políticas públicas para seu desenvolvimento e organização e uma dessas políticas foi a elaboração do Plano Diretor no ano de 2002.

O objetivo desta discussão é abordar em específico características de um Povoado e de um Distrito do município de Pirenópolis sob a ótica de definições estabelecidas pelo direito positivo que é realizado a partir de leis, que no caso municipal é feito através do Plano Diretor.

A partir do ano de 2002, a delimitação do que é urbano e do que é rural no município de Pirenópolis foi determinada pelo Plano Diretor e, com a vocação para o turismo que a cidade adquiriu nos passar dos anos por possuir mais de 20 mil habitantes, essa ferramenta jurídica se fez necessária e obrigatória, porém precisamos entender que nesse contexto da pesquisa, a cidade de Pirenópolis faz parte de um território macro que será direcionada para um território micro que é o Povoado da Capela do Rio do Peixe e o Distrito de Lagolândia, para que possamos entender como a elaboração do Plano Diretor em 2002 ocasionou o problema relacionado com a regularização fundiária dos imóveis.

Sobre as definições de urbano e rural, sua importância na delimitação das áreas em um município, veremos nos tópicos seguintes.

2.1 O TERRITÓRIO COMO CONSTRUÇÃO DO CAMPO DE PESQUISA

A globalização proporciona um enfoque interdisciplinar no entendimento do conceito de território e “nesse processo de conhecimento, o espaço tem um papel privilegiado, na medida em que ele cristaliza os momentos anteriores e é o lugar de encontro entre o passado e o futuro, mediante as relações sociais do presente que nele se realizam” (SANTOS, 1991, p.83).

Nessa concepção global, a geografia foi sendo desafiada, uma vez que territórios foram modificados de acordo com as novas alianças que eram formadas ou rompidas e, assim, fronteiras foram redesenhadas e outras desapareceram, com uma construção de uma hegemonia que foi sendo baseada, principalmente, na comercialização de produtos e serviços que proporcionaram a criação de blocos econômicos.

A concepção geográfica de território para o direito, não é a mesma concepção de território para a geografia. Para o direito, território seria onde são exercidas atividades administrativas, legislativas e jurisdicional, que irá coincidir com o poder soberano de um povo, havendo um território físico e um território jurídico (CASTRO, 1962).

A palavra território aparece no mundo do direito com duas significações, nem sempre claramente definidas: ora, como equivalente a zona geográfica; ora, como sinônimo de extensão do poder público a determinados assuntos. E note-se que este último sentido é o etimológico, porque território não é derivado de terra, como geralmente se supõe, mas do verbo latino *terrere*, com a significação de expulsar, afastar (CASTRO, 1962, p. 98).

Essa concepção de território associada a zona de atividade estatal ligada aos poderes executivos, legislativo e judiciário é o que permite que União, Estados e Municípios criem leis para melhor administrar, onde a União sempre irá pensar em normas gerais e cada Estado e Município irá adequar a sua realidade e peculiaridades, mas sem divergir da norma geral que foi criada pela União.

Para Sgarbossa e Iensue (2018, p. 186) “o elemento geográfico do Estado é o território, e é considerado atualmente um elemento (ou condição) essencial para essa forma de sociedade política”, ou seja, na concepção atual não existe um Estado sem território no mundo político. Nesse sentido, pode-se entender o território como uma porção geográfica da qual o Estado irá exercer a sua soberania, seja representado pela União, pelos Estados ou pelos Municípios.

No conceito que Haesbaert (2014) considera como de extra geográfico de poder “veremos que ele adquire conotações que se estendem desde uma perspectiva mais tradicional

e estrita, de caráter dito contratualista, vinculada ao papel jurídico-administrativo do Estado moderno” (HAESBAERT, 2014, p. 44). Entendendo que o território tanto pode ser visto em uma ótica macro pela figura do Estado, como também pode ser visto em uma ótica micro ligada as esferas da sociedade ou os grupos sociais.

Com inúmeros conceitos, a palavra território permeia da geografia ao direito, e a tentativa de entendimento do processo de urbanização irá proporcionar uma melhor compreensão dos núcleos habitados que são objeto de estudo deste trabalho, que ora são considerados territórios ou zona rurais, ora são territórios com características urbanas.

Para Stürmer e Costa (2017), o conceito de território é um dos mais importantes para a compreensão das diversas formas que o espaço é apropriado, tanto seu uso quanto sua ocupação, além de poder auxiliar as relações de poder que existem dentro de uma sociedade que justificam sua delimitação em alguns momentos históricos e para sua alteração.

Em qualquer acepção de território, segundo Haesbaert (2014, p. 57), “tem a ver com poder, mas não apenas com o tradicional poder político. Ele diz respeito tanto ao poder no sentido mais explícito, de dominação, quanto ao poder no sentido mais implícito ou simbólico de apropriação”.

Para Fuini (2015, p. 258):

O território apresenta limites fixos cuja extensão é variável historicamente e suas formas de ocupação são definidas pelo uso do poder (o soberano, com suas formas coercitivas) e pelas relações entre classes sociais envolvidas no âmbito do modo de produção dominante em escala mundial, da influência de modos de produção precedentes sobre o atual e pelo sistema político que regula o impacto do modo de produção no âmbito nacional e local (FUINI, 2015, p. 258).

A visão de território ligada a dominação do poder vem de períodos antigos, onde o poder era associado a dominação territorial, quanto mais territórios um povo possuía, mais era detentor de poder e domínio. Antigamente, o Estado era o definidor dos lugares, “o território era a base, o fundamento do Estado-Nação que, ao mesmo tempo, a moldava” (SANTOS, SOUZA, SILVEIRA, 1998, p. 15), porém esse conceito foi evoluindo de Estado território para uma noção de transnacionalização do território.

Ao considerar as definições apresentadas pelos dicionários, Coelho Neto (2013), verifica a predominância de que o território seria como “área, superfície ou extensão de terra, controlada por uma jurisdição político-administrativa, base geográfica da soberania de um Estado” (COELHO NETO, 2013, p. 25). Dessa forma, a definição de território estaria ligada a soberania nacional, como limites demarcados para utilização de recursos e configuração de controle administrativo em determinado espaço.

Com essa visão ligada a política, o território é definido por fronteiras, e aparecendo no mundo do direito segundo Castro (1962), com duas significações: uma como o equivalente a uma zona geográfica e outra como a extensão de atuação do poder público, sendo o território físico, onde o Estado irá exercer a sua soberania.

O território permite que o Estado tenha solidez e materialize as ações humanas, como “prisão que os homens constroem para si remete à noção de ordenamento e regulação que distingue os de dentro e os de fora. O “nós” do território e os “outros” não pertencentes a ele” (STÜRMER, COSTA, 2017, p.53).

Para Kelsen (1998, p. 300) “a limitação da esfera de validade da ordem coercitiva chamada Estado a um território definido significa que as medidas coercitivas, as sanções estabelecidas pela ordem, têm de ser instituídas apenas para esse território e executadas apenas dentro dele”, logo uma lei que for criada pelo município de Pirenópolis só terá vigência dentro do seu território geográfico, compreendendo que nesse sentido jurídico o território é o espaço de atuação do próprio Estado.

Dentro da concepção de território pela ótica individual, podemos entender seu conceito ligado a territorialidade que irá tratar também sobre as relações econômicas e culturais de quem ali habita e interage, e ao significado que irão dar ao lugar e a como elas se organizam na ocupação daquele espaço, “à vista disso, sabemos que no território se convergem dimensões individuais e sociais, os indivíduos compartilham e constroem no espaço as ações e intervenções que torna possível e legítima a territorialidade”. (CUNHA, ANTONELLO, 2007, p. 9)

Nas concepções apresentadas por Stürmer e Costa (2017), o espaço é diferente de território, pois este é posterior e se origina do espaço, e que há três condições territoriais, sendo a primeira o espaço social em si, que é onde acontece a reprodução da sociedade; a segunda seria a fragmentação do espaço urbano pelo território e microterritorializações e a terceira seria a diversificação do espaço social.

Para Antonello (2012):

A concepção de espaço geográfico se refere à dinâmica e funcionalidade de determinado local somado a processos mais amplos proporcionados pelas ações em diferentes níveis escalares. O espaço é, então, através do resultado do trabalho e das redes de circulação e comunicação, local e global ao mesmo tempo. Ele possui um presente que passa muito rápido e um devir que, além de ser começo é também sequência, é sucessão e, portanto, movimento (ANTONELLO, 2012, p. 53).

Em uma leitura voltada para a área jurídica, podemos entender que o território é o espaço onde se exerce o poder do Estado, na maioria dos casos, esse poder é manifestado através da criação de leis e,

Território como norma significa condicionamento dos usos das técnicas, de seus produtos (os objetos técnicos) e, por extensão, das relações sociais. A cada criação e implementação de objetos técnicos no território, conFiguram-se demandas por normas de uso e demandas sociais por regulação, e da soma destas resulta a densidade normativa que, de fato, é imensurável (ANTAS, 2003, p. 10).

Com essa concepção de território relacionado ao âmbito de atuação jurídica ligado a criação de leis, delimitamos o território jurídico do município de Pirenópolis/GO e suas leis municipais como foco da análise da pesquisa, entendendo que segundo o IBGE (2010), a definição de município é:

Unidade autônoma de menor hierarquia dentro da organização político-administrativa do Brasil. Sua criação, incorporação, fusão ou desmembramento depende de leis estaduais, que devem observar o período determinado por lei complementar federal e a necessidade de consulta prévia, mediante plebiscito, às populações envolvidas, após divulgação dos estudos de viabilidade municipal, apresentados e publicados na forma da lei. Os municípios são regidos por leis orgânicas, observados os princípios estabelecidos na Constituição Federal do Brasil, e na constituição do estado onde se situam, e podem criar, organizar e suprimir distritos. A localidade onde está sediada a prefeitura municipal tem a categoria de cidade (IBGE, 2010, p. 212).

Com base na análise da legislação em vigor do município de Pirenópolis, iremos estudar e comparar a legislação Municipal vigente com a legislação Federal e Estadual, usando como um parâmetro a legislação do Plano Diretor que entrou em vigor no município no ano de 2002, a partir de premissas que se relacionem ao fenômeno da urbanização e a delimitação espacial de urbano e rural, com foco no Povoado da Capela do Rio do Peixe e no Distrito de Lagolândia, e sobre a temática que envolve o tema da urbanização, veremos no tópico a seguir.

2.2 URBANIZAÇÃO NO TEMPO E NO ESPAÇO

O direito opera na prática do mundo físico, no que os geógrafos chamam de espaço e, conforme Santos (1991), o espaço geográfico passa a ser visto como mundializado, e seu estudo deve levar em conta não só a modernização e o capitalismo agrícola, mas também a urbanização, que se intensificou após a revolução industrial. Esta fez com que as

peças fossem deixando os campos em direção a cidade, que passou a ser vista com um lugar de grandes oportunidades e nova vida. Com isso, a população mundial foi deixando de ser rural para se tornar urbana, com a urbanização se intensificando principalmente nos centros mais dinâmicos.

O início da industrialização entendida aqui como traço da sociedade contemporânea, como principal atividade econômica e principal forma através da qual a sociedade se apropriava da natureza e a transformava marcou de forma profunda e revolucionou o próprio processo de urbanização (SPOSITO, 1988, p.48).

O desenvolvimento industrial impulsionou a urbanização no sentido de aumento da população vivendo nas cidades, o que gradativamente ocasionou a diminuição da população que vivia na zona rural. É importante ressaltar que desde o início, as cidades surgiam nas localidades onde existia uma produção que iria além da necessidade de subsistência de sua população e com uma ligação direta com o capitalismo, sendo que a urbanização é o processo e a cidade a forma que esse processo se materializa.

As transformações, que historicamente se deram, permitindo a estruturação do modo de produção capitalista, constituem conseqüências contundentes do próprio processo de urbanização. A cidade nunca fora um espaço tão importante, e nem a urbanização um processo tão expressivo e extenso a nível mundial, como a partir do capitalismo (SPOSITO, 1988, p. 30).

O território analisado na pesquisa se limita dentro do espaço geográfico do Estado de Goiás, que inicialmente foi conhecido como Minas de Goyazes e depois recebeu no nome de Capitania de Goiás, e hoje Estado de Goiás. O processo de urbanização do território da então Capitania de Goiás, foi dependente da política portuguesa até o século XVIII, e “essa política partia do pressuposto de que o estabelecimento de núcleos urbanos garantia a efetiva ocupação de espaços de soberania ainda não definida” (BOAVENTURA, 2007, p. 63).

A urbanização no território brasileiro se desenvolveu inicialmente na região litorânea e em Goiás, quando a mineração se influi na apropriação do território, a elaboração de mapas no final do século XVIII marcou o início de controle e conhecimento do seu território.

Para a região de Goiás, não obstante a elaboração de alguns mapas no final do século XVII, esse foi o contexto que marcou o início de um melhor conhecimento e controle de seu território. Com a notícia do ouro, a Coroa buscou assegurar seu domínio econômico e territorial sobre estas terras, mediante uma série de procedimentos jurídico-administrativos, iniciados pela instalação de intendências e, posteriormente, pela criação da capitania e de sua capital, além de casas de fundição, caminhos reais e registros, dentre várias outras ações (BOAVENTURA, p. 89, 2017).

Para Santos (1993) o século XVIII que marca de modo geral o desenvolvimento dos centros urbanos no Brasil, com o fazendeiro e o senhor do engenho tornando a casa da cidade como sua residência e a propriedade rural como local de visita em períodos de colheita, quando se moía a cana ou no corte do gado. Mas a aceleração do processo de urbanização se dá de fato no final do século XIX “é todavia, no fim do século XIX que se conhece a primeira aceleração do fenômeno: são 5,9% de urbanos em 1872, mas em 1900 eles já soam 9,4%” (SANTOS, 1993, p. 21).

Se o índice de urbanização pouco se alterou entre o fim do período colonial até o final do século 19 e cresceu menos de quatro pontos nos trinta anos entre 1890 e 1920 (passando de 6,8% a 10,7%), foram necessários apenas vinte anos, entre 1920 e 1940, para que essa taxa triplicasse passando a 31,24%. A população concentrada em cidades passa de 4.552.000 em 1920 para 6.208.699 em 1940 (SANTOS, 1993, p. 22).

A conclusão da construção da ferrovia em 1909 pode ser considerada o marco inicial do processo de urbanização no território do Estado de Goiás, que durante o período colonial suas povoações eram como arquipélagos e ilhas que ficavam a maior parte do tempo quase que isoladas, principalmente pela dificuldade de acesso e só adquiriram características urbanas a partir do início do século XX.

A chegada da ferrovia em 1909, o início da construção de Goiânia em 1933, a expansão das fronteiras agrícolas em direção a Goiás a partir da década de 1940, a abertura de estradas de rodagem, e, posteriormente, a construção de Brasília em 1957, estimularam o processo de urbanização e integração das cidades, e é a partir daí que podemos falar na estruturação da rede urbana estadual. (SALGADO, 2021, p.3)

Os índices de urbanização continuaram aumentando e “entre os Censos de 1940 e 2000, a população brasileira cresceu quatro vezes. O Brasil rural tornou-se urbano (31,3% para 81,2% de taxa de urbanização)” (IBGE, *online*). Na análise desses 60 anos, foi possível identificar também um aumento na densidade demográfica, ou seja, no número de habitantes por quilômetro quadrado que no caso do Centro Oeste, foi de 0,7 hab/km² para 7,2 hab/km².

O processo de urbanização no Estado de Goiás se intensificou e o “período entre 1940 até o final da década de 1980 marca a inversão do local de moradia da população em Goiás” (SALGADO, 2021, p. 4), as pessoas começam a deixar o campo e se mudam para as cidades.

O período entre 1940 até o final da década de 1980 marca a inversão do local de moradia da população em Goiás. Em 1940, 82% dos 826.414 habitantes do estado viviam em áreas rurais, sendo que os municípios mais populosos eram: a nova

capital Goiânia (48.166 hab.), a antiga capital Goiás (44.250 hab.), Anápolis (39.148 hab.), Rio Verde (31.377 hab.), Catalão (28.011 hab.) e Ipameri (25.625 hab.), essas duas últimas sob influência da Estrada de Ferro Goyaz (IBGE, 1940). Além disso, 15 dos 52 municípios existentes possuíam populações inferiores a 10.000 habitantes (IBGE, 1940). Em 1950, a população total era de 1.214.921 habitantes, distribuídos em 77 municípios e a taxa de urbanização era de 20,23%. (IBGE, 1950). (SALGADO, 2021, p. 4).

Em uma escala mais afunilada, a comparação dos censos demográficos dos anos de 2000 e de 2010 mostram os percentuais das taxas de urbanização no período de dez anos, que no âmbito nacional, o Brasil que no ano de 2000 apresentou uma taxa de urbanização em 81,2% se elevou para 84,4% em 2010, um aumento de 3,2% na taxa de urbanização. Já o Estado de Goiás apresentou uma evolução menor, de 87,8% em 2000, subiu para 90,3% em 2010, um aumento de 2,5%, porém o município de Pirenópolis apresentou um aumento expressivo em relação a urbanização, que em 2000 era de 58,7% foi para 67,6% em 2010, um aumento de 8,9% em dez anos (IBGE, *online*).

Tabela 01 – Taxa de urbanização, 2000-2010

Divisões Territoriais	2000	2010
Brasil	81,20%	84,40%
Goiás	87,80%	90,30%
Pirenópolis	58,70%	67,60%

Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010

Esse aumento de urbanização no município de Pirenópolis também afetou o desenvolvimento do Distrito de Lagolândia, fundado no início do século XX e do o Povoado da Capela do Rio do Peixe, com fundação no século XVIII, que foram povoados por motivos diferentes: o primeiro por um movimento messiânico de Benedita Cipriano Gomes, a Santa Dica, o segundo pelo ciclo da mineração. Ambos se perpetuaram e consolidaram, apresentando características que demonstram estar em processo de expansão de seu núcleo habitado, mas ao mesmo tempo se encontram em uma área considerada rural pela legislação que vigora no município de Pirenópolis (GO).

O aumento do número de construções fica evidenciado no boletim de reconhecimento geográfico, que é um registro geral realizado pelo Núcleo de Controle de Vetores do Município de Pirenópolis, antiga Fundação Nacional de Saúde (FUNASA), que em seus registros no levantamento de meados de 2006 identificou no Povoado da Capela do

Rio do Peixe o total de 141 imóveis e no Distrito de Lagolândia o total de 161 imóveis e no levantamento realizado nos anos de 2022/2023 o total de imóveis no Povoado da Capela do Rio do Peixe com o total de 336 imóveis, e o Distrito de Lagolândia com o Total de 260 imóveis, informações que ficam mais claras na tabela 02:

Tabela 02 – Quantidade de imóveis visitados pelo Núcleo de Controle de Vetores do Município de Pirenópolis

Quantidade de Imóveis	2006	2022/2023
Povoado da Capela do Rio do Peixe	141	336
Distrito de Lagolândia	161	260

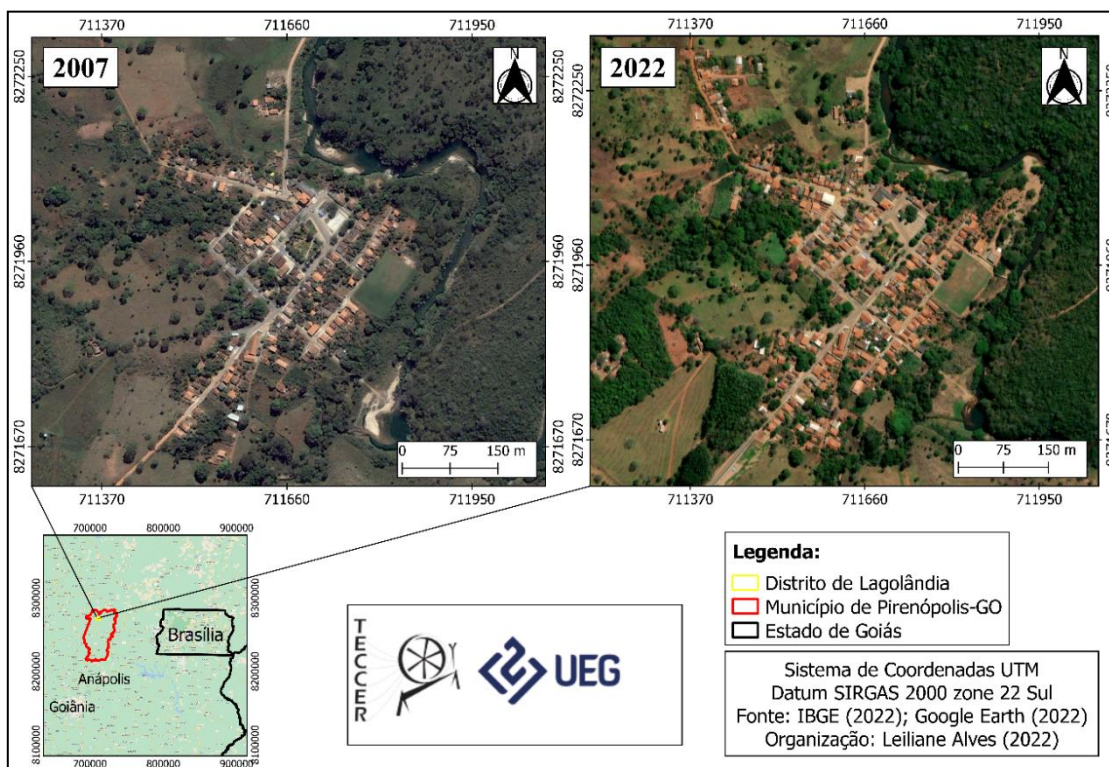
Fonte: Núcleo de Controle de Vetores do Município de Pirenópolis

No caso do povoado da Capela do Rio do Peixe temos um aumento de 138% no aumento da quantidade de imóveis e o Distrito de Lagolândia, esse aumento foi de 62% no número de novas construções em um espaço de tempo de 16 anos. E nesses registros fornececidos pelo Núcleo de Controle de Vetores, foi informado que no mapa do Ministério da Saúde o Povoado da Capela do Rio do Peixe consta como Capela de São Félix.

Não foi possível o levantamento de mais informações em relação a registros anteriores ou no intervalo dos 16 anos, pelo fato de grande parte do arquivo de registro do órgão ter sido danificado pela chuva em uma mudança de prédio que ocorreu na troca de gestão municipal e grande parte das informações estavam em relatórios de papel, esses foram danificados e ou perdidos.

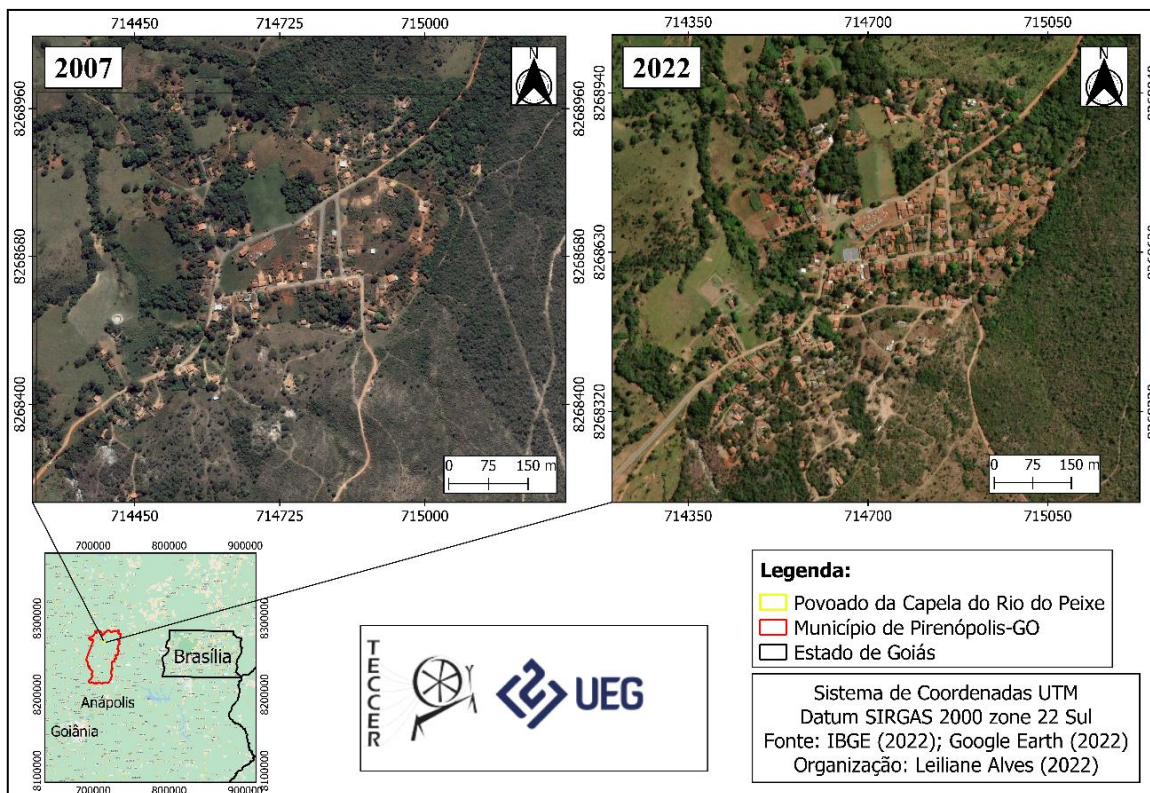
O aumento no número de construções se torna mais nítido ainda se compararmos imagens aéreas de 2007 e imagens áreas de 2022, conforme podemos nas Figuras 11 e 12:

Figura 11 - Projeção de crescimento do distrito de Lagolândia entre os anos 2007 e 2022.



Fonte: IBGE (2022). Organização: Wellington Ribeiro Martins.

Figura 12. Projeção de crescimento do Povoado da Capela do Rio do Peixe entre os anos 2007 e 2022.



Fonte: IBGE (2022). Organização: Wellington Ribeiro Martins.

É nítido o maior crescimento de construções de imóveis no Povoado da Capela do Rio do Peixe e isso se deve a popularidade da Festa em louvor a Nossa Senhora Sant'Ana (Festa da Capela) que atrai vários romeiros e muitos acabam adquirindo seu lote e construindo sua própria casa. E em relação a algum controle realizado pelo município, até o momento, ele é inexistente pelo fato de o Povoado e o Distrito estarem localizados na área considerada rural pelo zoneamento municipal, isso faz com que a licença para construção não seja obrigatória.

Esse impulso na urbanização que a Revolução Industrial causou se deve pelo fato de que as “as cidades, como formas espaciais produzidas socialmente, mudam efetivamente, recebendo reflexos e dando sustentação a essas transformações estruturais que estavam ocorrendo a nível do modo de produção capitalista” (SPOSITO, p. 51, 1988), proporcionando uma nova moldagem no território brasileiro, que antes era predominantemente rural e gradativamente passou a ser urbanizado e com os centros urbanos recebendo cada vez mais novos moradores que em sua maioria, partiam do campo com a promessa de uma nova vida prospera na cidade.

Para Limonad (2007), o fenômeno da urbanização na atualidade não está restrito apenas à cidade, extravasando os limites e abarcando novas áreas, se estendendo pelo território como um novo modo de vida e que “essa perspectiva permite conferir à urbanização um papel mais abrangente na estruturação do território, enquanto uma extensificação de relações sociais de produção de caráter urbano no campo” (LIMONAD, 2007, p. 34).

O planejamento urbano das cidades na maioria dos casos não acompanhou a impetuosa urbanização brasileira, fazendo com que vários impactos acontecessem principalmente ligados ao planejamento urbano que proporcionou um adensamento e desordem em muitos centros urbanos, logo a demanda pela utilização de serviços públicos se tornou crescente e ao mesmo tempo também se tornaram um ônus representativo para os habitantes e para o Poder Público.

O vertiginoso processo de urbanização nas cidades brasileiras, como se sabe, não ocorreu concomitantemente à implantação de instrumentos de planejamento urbano e, por consequência, identificam-se variados impactos causados pelo adensamento desordenado dos centros urbanos. As demandas pela utilização das redes de infraestrutura e de serviços nessas cidades tornaram-se um ônus representativo ao ambiente urbano e seus habitantes, bem como às administrações públicas (BATTAUS, BORGES DE OLIVEIRA, 2016, p. 101).

Nos núcleos habitados que são objeto de estudo, o planejamento urbano se tornou bem precário, pois quando todos os imóveis são ocupados ao mesmo tempo há quedas constantes de energia e no caso do Povoado da Capela do Rio do Peixe, não há fornecimento

de água tratada e sim um poço artesiano que é administrado pelo próprio município, com isso nos dias de falta de energia também ocorre a falta de água.

Figura 13 – Caixa d'água no Povoado da Capela do Rio do Peixe administrada pela Prefeitura Municipal de Pirenópolis/GO



Fonte: autora, novembro de 2022

Outro fator que chama atenção no Povoado da Capela do Rio do Peixe é que quando todas as casas ou a maioria fica ocupada é comum a falta de energia elétrica e, conseqüentemente, a falta de água, principalmente no período do mês de julho nos dias da festa de Nossa Senhora Sant'Ana ou Festa da Capela, como é popularmente conhecida na região. Inclusive, nas constantes quedas de energia já ocorreu da bomba d'água queimar e a prefeitura demorar até 5 dias para resolver o problema.

O processo de urbanização atualmente afeta tanto os grandes centros como também áreas menores, principalmente pela falta de uma infraestrutura adequada e pode receber nomenclaturas como: dispersão urbana ou urbanização difusa. Em sua obra, Trindade Jr. diz que “referimo-nos principalmente à dispersão da mancha urbana que ocorre de forma mais expressiva nos dias de hoje nos espaços metropolitanos, mas que também já se revela em outras formas urbanas não metropolitanas” (TRINDADE JR., 2015, p. 94). Dessa forma a dispersão urbana acontece também em cenários que não se limitam apenas às áreas metropolitanas.

Sobre a representação da projeção da urbanização difusa, destaca-se que, por sua vez, ocorre “[...]em nível regional e territorial mais amplo, colocando-se para além das

principais aglomerações urbanas mais concentradas e alcançando outros espaços até então pouco marcados pela instalação da vida urbana moderna” (TRINDADE JR., 2015, p. 95).

Reis (2015), nos diz que para estudar as formas de dispersão urbana o conceito mais adequado para focar na dinâmica constante do objeto de estudo é o de urbanização ao invés do conceito de cidade e destaca que “o importante é encontrar um conceito mais abrangente, que possa se referir ao conjunto das cidades, aglomeradas ou não, como um sistema, tanto quanto à mudança, como parte de um processo” (REIS, 2015, p.95). Para Baldissera, Ribeiro, Galli e Merlo (2017, p. 1964), “não há como se falar em urbanização difusa e não a relacionar às cidades dispersas”, pois o processo de difusão acarreta a dispersão das cidades que é expressa na descontinuidade da área que é conhecida no território como urbanas.

A ideia de que tanto a urbanização difusa como a dispersão urbana integram um único movimento também é apresentada por Trindade Jr. (2015).

Dizemos com isso que dispersão urbana, em nível metropolitano, juntamente com a urbanização difusa, em nível regional e no território nacional, não fazem parte de processos diferentes e que se contrapõem. Pelo contrário, integram um movimento único de acumulação de capital no conjunto do território, no interior do qual o urbano se torna condição de realização desse mesmo processo de acumulação; daí apresentar-se, em sua forma fenomênica, de um lado, como concentração em determinados pontos do território, e, de outro, como difusão em espaços pulverizados por todo o território nacional (TRINDADE JR. 2015, p. 96).

Sobre a dispersão urbana Baldissera, Ribeiro, Galli e Merlo (2017), falam que as cidades dispersas são consequência do processo histórico do país, e que se manifesta desde áreas de periferias de cidades metropolitanas a pequenos aglomerados urbanos que se formam com a expectativa de possibilidades de emprego.

Para Lencioni (2015, p. 09) a “dispersão urbana tem como contraposto a ideia de unidade, precisamente de uma unidade historicamente constituída, uma vez que o urbano se constitui como feito humano, como produção social”, sendo essa dispersão parte de um todo, já que as áreas dispersas integram uma área maior e acabam dependendo dela, como é o caso do Distrito de Lagolândia e do Povoado da Capela do Rio do Peixe, que atualmente são núcleos habitados que dependem principalmente de prestação de serviços que são encontrados na cidade de Pirenópolis.

O processo de dispersão urbana pode se caracterizar pela separação do tecido urbano, estendendo a urbanização pelo território, deixando espaços vazios e núcleos urbanos separados uns dos outros. Reis Filho e Bentes, sobre a temática de dispersão urbana, afirmam que:

Formam-se assim constelações ou nebulosas de núcleos urbanos de diferentes dimensões, integrados às aglomerações urbanas metropolitanas e submetropolitanas, com o sistema de vias de transporte inter-regionais utilizado como apoio ao transporte diário. Ao mesmo tempo, leva à superação dos conceitos de cidade e campo (REIS FILHO, BENTES, 2016, p. 2).

Sob essa ótica de dispersão urbana, podemos afirmar que o Distrito de Lagolândia e o Povoado da Capela do Rio do Peixe vem passando por uma transformação em seu espaço territorial e o que pode ser considerado que estão em um processo de dispersão urbana, pois, são núcleos habitados que existiam e estão em constante expansão. Inclusive,

No Brasil essa dispersão assume diversas manifestações em termos de sua localização espacial. Seja enquanto forma de expansão das periferias metropolitanas, seja através da multiplicação dispersa de pequenos aglomerados urbanos em bacias de emprego, seja sob a forma de clusters industriais, de serviços ou turísticos acompanhados muitas vezes pela formação de condomínios ou mega-condomínios fora das áreas urbanas (LIMONAD, 2007, p. 35).

Inicialmente, a dispersão urbana segundo Reis (2015, p. 96) “ocorre fora dos limites de um núcleo existente, de maior porte. Ocorre em áreas entre diferentes polos de uma aglomeração urbana, de modo periférico ao núcleo isolado, sempre a distância considerável do tecido já existente”.

Além dessas duas classificações de dispersão urbana e urbanização difusa, podemos pensar também no conceito de urbanização contemporânea, que está relacionado aos patamares de expansão que nunca foram vistos antes, que faz com que esse fenômeno urbano alcance uma diversidade maior de espaços e “difundindo diversas, diferentes e distintas territorialidades com porções complexas que dificultam a percepção de tal fenômeno com clareza, sendo caracterizado por: intensa disseminação de centros urbanos; ampla expansão do tecido urbano e: ampla difusão e valores urbanos” (ZANDONADI, 2015, p. 105).

Para Alves (2020) a urbanização contemporânea se refere a fenômenos ligados a globalização, com características mais claras em localidades que tem uma dinâmica na economia, fazendo com que áreas que possam ter um fluxo maior de pessoas recebam também uma parcela maior do processo de urbanização.

Ela se refere aos fenômenos que se manifestam à medida que países, regiões e cidades tornam-se territórios da globalização. Em especial, essas características são mais claras nas áreas economicamente mais dinâmicas, que juntas compõem uma rede de espaços urbanos cujos nós localizam-se em diferentes partes do mundo (ALVES, 2020, p. 53).

Para Maloa (2019), o processo de urbanização contemporâneo seria entendido como o processo de urbanização da atualidade, ou seja, do nosso tempo partindo principalmente da década de 1990 e a proximidade com a cidade de Pirenópolis (GO), um dos principais destinos turísticos do Estado de Goiás, proporcionou que a atividade turística fosse além da área urbana da cidade, indo em direção a área rural devido aos atrativos turísticos naturais como as cachoeiras, que hoje já possuem área de alimentação e hospedagem.

Essa nova dinâmica econômica que foi inserida dentro de alguns atrativos turísticos e faz com que a mão de obra se torne uma necessidade cada vez mais comum entre os atrativos localizados na região, isso faz com que pessoas se mudem para esses núcleos habitados em razão das propostas de trabalho e pelo baixo custo de vida.

Além da possibilidade de emprego, vale lembrar que o Distrito de Lagolândia e o Povoado da Capela do Rio do Peixe contam com festa populares que acontecem no mês de julho, no caso da festa do Distrito de Lagolândia em louvor ao Divino Pai Eterno, Nossa Senhora do Rosário e São Benedito, e no caso do Povoado da Capela do Rio do Peixe, em louvor a Sant'Ana.

Ao analisar os festejos, sob essa ótica, é preciso entender o processo de urbanização também como um comportamento da sociedade, sua relação com aquele determinado lugar ou território e “essa perspectiva permite conferir à urbanização um papel mais abrangente na estruturação do território, enquanto uma extensificação de relações sociais de produção de caráter urbano no campo” (LIMONAD, 2007, pg 35).

Entender o papel das festas populares como consolidação desses núcleos habitados e fator que impulsiona esse constante crescimento do processo de urbanização é essencial para futuras projeções de crescimento, bem como estruturação do território que pelas leis municipais é considerado área rural, mas que em seu cotidiano tem características urbanas.

A dinâmica dessas localidades é alterada nos dias dos festejos, e os espaços que em seu dia a dia são pacatos e com boa parte de residências fechadas, se torna um espaço movimentado com pessoas e carros, como é possível ver nas Figuras 14, 15, 16 e 17.

Figura 14 – Área externa da Igreja no Distrito de Lagolândia, na celebração da missa de encerramento da Festa em Louvor ao Divino Pai Eterno, Nossa Senhora do Rosário e São Benedito.



Fonte: Rodrigo Fernandes, julho 2022.

Figura 15 – Área externa da Igreja no Distrito de Lagolândia, em dias sem festa.



Fonte: Rodrigo Fernandes, julho 2022

Figura 16 – Povoado da Capela do Rio do Peixe nos dias dos Festejos em Louvor a Nossa Senhora Sant’Ana.



Fonte: Rodrigo Fernandes, julho 2022.

Figura 17 – Povoado da Capela do Rio do Peixe em dias comuns.



Fonte: Rodrigo Fernandes, julho 2022.

No período das festas, é possível verificar uma movimentação que ultrapassa em 100% os dias comuns. No Distrito de Lagolândia, várias residências que ficam praticamente o ano todo fechadas, recebem seus proprietários que aproveitam as férias de julho para acompanhar os festejos. No Povoado da Capela do Rio do Peixe esse comportamento se repete, quem não tem uma casa própria aluga ou monta acampamentos nos quintais.

Em função da alteração de sua dinâmica no mês de julho, o Distrito de Lagolândia e o Povoado de Capela do Rio do Peixe, tornam-se alvo do interesse de pessoas que querem adquirir imóveis para estabelecer uma segunda residência ou casa de veraneio. No caso, o objetivo é o conforto, principalmente, no mês de julho, porém se transforma em uma opção de lazer em outros momentos do ano.

Essa ideia de uma segunda residência ou de casa de veraneio é uma característica comum em cidades turísticas, que aos poucos foi se tornando comum no Distrito e no Povoado. Ao analisar o litoral cearense Coriolano, Sampaio e Barbosa (2010, p. 46) definem que as segundas residências de veraneio constituem “o fenômeno, típico de sociedades urbanas, faz o surgimento de segundas residências, com exigência de equipamentos urbanos de bem-estar, o que reproduz, de certa forma, ambiente urbano de residência principal”.

No Distrito e no Povoado, as segundas residências são locais que os indivíduos vão em busca de lazer e com o intuito de passar dias ou permanecer por uma temporada, principalmente no mês de julho, e sobre o real conceito Correa (2016) nos diz que

A discussão teórica sobre o conceito de segunda residência se faz normalmente tendo como base duas perspectivas. Um ponto de vista está ligado ao turismo e ao lazer, analisando, entre outros elementos, as motivações e origens dos deslocamentos, os principais destinos turísticos e as transformações espaciais e sociais resultantes desta prática. A outra perspectiva analisa o conceito baseado na Geografia urbana e no processo de produção e consumo do espaço urbano litorâneo, resultante da prática de frequentar segundas residências para atividades de lazer e permanência por algumas temporadas (CORREA, 2016, p. 297-298).

Há uma aproximação entre o fenômeno do veraneio e a urbanização nessas localidades, podendo essa dispersão urbana ser considerada como um resultado principalmente das segundas residências que se consolidaram com o passar dos anos, mas alteraram ano após anos, a dinâmica social e territorial do Distrito de Lagolândia e do Povoado da Capela do Rio do Peixe.

Essa nova dinâmica que essas localidades foram recebendo com o passar dos anos, pode ser compreendida como o fenômeno de dispersão urbana, porém Contreras (2015) fala de um outro fenômeno: a rururbanização, que seria a urbanização de espaços rurais, se

adequando também a realidade dos locais objeto de estudo já que ambos têm uma dinâmica urbana dentro de um espaço territorial considerado rural pela legislação municipal.

A legislação municipal que é a responsável pela delimitação dos espaços em rurais e urbanos é feita principalmente através do Plano Diretor do município, que no caso de Pirenópolis foi implantado no ano de 2002, mas não contemplou essas áreas como expansão urbana e as manteve como áreas rurais do município, mesmo já se tratando de núcleos habitados consolidados com o passar dos anos.

A prova da consolidação desses núcleos é perceptível em outras legislações municipais anteriores ao Plano Diretor, como é o caso da Lei do município de Pirenópolis que trata do Parcelamento do Solo, Lei nº 141/82 de 20 de dezembro de 1982, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no município de Pirenópolis e dá outras providências, que em seu artigo 9º diz:

Art. 9º – O parcelamento do solo urbano nos povoados do Município de Pirenópolis, por solicitação do interessado, poderá ser dispensado do exame e anuência prévia pela Fundação Indur.

Parágrafo único – Qualquer projeto de parcelamento do solo urbano no Distrito de Lagolândia deverá submeter-se à anuência prévia da Fundação Indur, uma vez que seu núcleo urbano possui características de valor histórico a ser preservado.

A sigla INDUR é referente a Fundação do Instituto de Desenvolvimento Urbano e Regional, que na época era o órgão delegado no Estado de Goiás para a finalidade de anuir no parcelamento urbano do solo de algumas localidades com patrimônio de valor histórico e artístico, e no caso do Distrito de Lagolândia já um conjunto de casas em estilo colonial com construção datadas do início do século XIX, como podemos ver na Figura 17.

Figura 18 – Casarões do Distrito de Lagolândia



Fonte: Autora, dezembro 2019

Na Lei Orgânica do Município de Pirenópolis, de 05 de abril de 1990, inicia em seu primeiro artigo falando que município é pessoa jurídica de Direito Público interno e formado por seus Distritos, e em seu artigo 3º dispõe que a sede do município ficará na cidade e seus Distritos terão categoria de Vila e em seu artigo 179, dispõe como dever do município que:

Art. 179 - É dever do Município e da sociedade promover, garantir e proteger toda manifestação cultural, assegurar plena liberdade de expressão e criação, incentivar e valorizar a produção e a difusão cultural por meio de:

(...)

V - criação, instalação e manutenção de bibliotecas públicas na sede e em todos povoados do município;

Tanto a legislação de 1982 como a de 1990 cita Distrito e Povoados como parte integrante do município com possibilidade não só de parcelamento do solo, mas também com a possibilidade de criação de biblioteca em suas sedes, demonstrando claramente que existiam núcleos habitados nessas localidades. Ressaltamos aqui que ao todo o município de Pirenópolis atualmente, além do Distrito de Lagolândia, também possui o Distrito de Jaranópolis e além do Povoado da Capela do Rio do Peixe, agrega os povoados de Caxambu, Radiolândia, Índio, Bom Jesus, Santo Antônio, Placa e Malhador.

Em 2002, atendendo o previsto no Estatuto das Cidades, Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, o Município de Pirenópolis regulamentou seu Plano Diretor em 2002, através dele delimitou o que seria área urbana e o que seria área rural dentro do território municipal. E, nessa nova conjuntura, tanto do Distrito de Lagolândia como o Povoado da Capela do Rio do Peixe ficaram na área considerada rural do município.

A localização em área urbana ou rural acarreta uma série de obrigações para os imóveis, um deles é determinado pela Constituição Federal relacionado a função social que veremos nos próximos tópicos.

2.3 O ESPAÇO URBANO, O ESPAÇO RURAL E O ESPAÇO *CONTINUUM*

Os conceitos de urbano e rural que permeiam no imaginário de grande maioria das pessoas sempre é ligado a atraso em oposição ao progresso. Nesse pensamento, os espaços urbanos estariam ligados a prosperidade e ao desenvolvimento, e o espaço rural com uma ótica contrária, ligado ao rústico sendo que “o pólo rural é visto como atrasado, apresentando a tendência de redução e desaparecimento frente à avassaladora influência do pólo urbano” (ARAÚJO, SOARES, 2009, p. 202/203).

Essa separação também é definida em termos de população, sendo

A população rural é aquela que reside nas áreas rurais, fora do perímetro urbano. O conceito geral definido pelos censos demográficos em todos os países faz esta separação geográfica entre urbano e rural em virtude das diferenças econômicas e de infraestrutura que são percebidas nestes dois conjuntos espaciais. Uma das principais características é a diferença na concentração, muito alta nas áreas urbanas e dispersa nas áreas rurais (SILVA, BARROSO, RODRIGUES, COSTA, FONTANA, 2014, p. 198/199).

Para Kieling e Silveira (2015) a grande dificuldade da atualidade seria distinguir as linhas de delimitação de campo e cidade, do rural e do urbano, que podemos dizer que “as relações entre o rural e o urbano passam por um processo de mescla, em que as linhas divisórias entre um outro, outrora tão bem definidas, não são mais possíveis de serem percebidas, pelo menos, pelo olhar convencional” (KIELING, SILVEIRA, 2015, p.138).

O espaço rural e o espaço urbano são distintos entre si, com características próprias. No imaginário da grande maioria o espaço rural é composto de espaços formados por vegetação e atividades agrícolas ou pecuárias, já o espaço urbano seria composto por prédios, ruas, praças e tudo que compõe uma cidade, “urbanidade e ruralidade são atributos que qualificam e identificam cada espaço, campo e cidade, e seu modo de vida. De uma forma bastante linear e parcial, portanto, simplória, mas que permite uma esquematização didática da realidade”. (BATISTA, 2015, p. 124)

Para Rosa (2005), o marco que se deve considerar para a intensificação das relações entre o meio urbano e rural no Brasil seria a partir da década de 1960, que foi o período de modernização do campo e o momento em que os espaços foram se tornando mais heterogêneos e diversificados.

Por outro lado, coloca-se ainda um outro debate, cujo conteúdo tem dado ressignificação ao meio rural em função das novas formas de produção e trabalho que se desenvolvem no campo, e que resultam na própria modificação da configuração espacial deste meio. Isto porque o meio rural – sempre associado a atividade agrícola – passa a comportar uma série de outras atividades que anteriormente eram desenvolvidas apenas nos centros urbanos, como turismo, moradia, entre outras (ROSA, 2005, p. 86).

O espaço rural também é chamado de campo e essa relação cidade-campo, torna-se algo atualmente considerado como complexa, não podendo ser analisado apenas pelo espaço geográfico, mas também pelas relações que os indivíduos têm entre si e entre o espaço. Há uma relação que aproxima e integra os polos urbanos e rurais, com semelhanças e continuidades. O espaço *continuum* seria a urbanização do espaço rural que, “se delineia entre o pólo urbano e o pólo rural, que apresentam distinções, as quais intensificam o processo

constante de mudança que ocorre nas relações que são estabelecidas entre eles” (ARAUJO, SOARES, 2009, p. 203).

Nesse conceito de *continuum* foi inicialmente utilizado por antropólogos em meados de 1930, conforme afirma Rosa (2005).

O conceito de *continuum* foi inicialmente utilizado pelo antropólogo norte-americano Robert Redfield (em meados de 1930), ao realizar estudos etnográficos em grupos específicos no México. Segundo este autor existiriam variações e continuidades entre os aspectos culturais das populações urbanas e não urbanas. Com o aumento da heterogeneidade e complexificação dos grupos sociais, este *continuum* caminharia para o urbano. Assim, a urbanização enfraqueceria os laços estabelecidos pelos grupos rurais, difundindo traços próprios da vida urbana como o aumento da individualidade e a fragmentação das comunidades (ROSA, 2005, p. 90).

Dessa forma o *continuum* seria uma tentativa para definir a forma de vida e de trabalho no meio rural que se assemelham ao meio urbano, percebendo os aspectos homogêneos no modo de vida e na organização social de determinadas localidades. Nesse sentido, a cidade espalha sua forma de vida, de consumo, organização e, o formato de construção residencial, cada vez mais a forma de vida do campo vai se assemelhando a forma de vida da cidade.

O campo era o lugar das atividades agrícolas e artesanais realizadas pela população autônoma ligada ao seu território e ao grupo familiar. Mas, considerando as dinâmicas de abertura e de descompartimentação dos territórios, a sociedade do espaço rural é agora diversificada, cada vez menos agrícola, marcada pelas influências externas e integrada ao mundo da cidade. (MEDEIROS, 2020, p. 5)

Entender essa relação cidade e campo é essencial para se entender a contraposição que existe entre os dois espaços que vem desde a antiguidade, que ao campo “cabia a função de produção agrícola que pudesse abastecer o crescente contingente populacional das cidades, enquanto a essas foram determinadas as funções administrativas, políticas, militares e relativas à elaboração de conhecimento” (ARAUJO, SOARES, 2009, p. 203)

Para Lefebvre (2001, p. 74):

A relação cidade-campo mudou profundamente no decorrer do tempo histórico, segundo as épocas e os modos de produção; ora foi profundamente conflitante, ora mais pacífica e perto de uma associação. Mais ainda, numa mesma época manifestam-se relações bem diferentes. Assim é que, na feudalidade ocidental, o senhor territorial ameaça a cidade renascente, onde os mercadores conseguem seu ponto de encontro, seu porto de ancoragem, o lugar de sua estratégia (LEFEBVRE, 2001, p. 74)

Essa relação da cidade com o campo ainda continua em construção e passa por mudanças no decorrer dos anos. Nos dias atuais além de atividades agrícolas, algumas regiões desenvolvem atividades não agrícolas como é o caso da atividade turística que tanto no

Distrito de Lagolândia como no Povoado da Capela do Rio do Peixe já passam por alterações da sua relação com seu espaço território já ocupado.

O desenvolvimento das áreas rurais não só no campo da agricultura, mas também no campo do turismo rural, no turismo religioso ou no turismo ecológico com visitação a atrativos naturais como cachoeiras, intensificam o processo de mudança e de modernização das áreas rurais e “essa nova visão pretende modificar a imagem negativa que ainda existe sobre o espaço rural” (KIELING, SILVEIRA, 2015, 138), de forma que o espaço rural se torne um lugar de aconchego e sinônimo de tranquilidade e descanso.

A definição do *continuum* pode possuir duas interpretações, uma que entende na homogeneização do social e do espacial rural, que pode levar ao fim o espaço rural, e uma segunda interpretação que foca na integração do rural e do urbano, sem excluir as particularidades que cada espaço possui (KIELING, SILVEIRA, 2015), acrescentando ainda que

As correntes que se pautam pela homogeneização dos espaços rurais e urbanos vinculam-se à ideia de “valorização do rural” pelo aproveitamento de oportunidades vindas pela demanda de cidadãos, os quais, desejando fugir do *stress* da vida urbana, buscam momentos de paz e sossego; seria a urbanização do rural (KIELING, SILVEIRA, 2015, p. 139).

Essa concepção do espaço rural com uma nova atividade econômica e principalmente o turismo, favorece que os espaços que antes eram visivelmente definidos como urbano e rural tenham uma nova percepção de identificação espacial. Como, por exemplo, os núcleos habitados que são objeto do estudo, que em 2002 foram considerados pelo Plano Diretor do município como áreas rurais.

Outra linha de análise sobre o espaço urbano e o espaço rural é a dicotomia, que se dedica a “estabelecer uma oposição entre dois polos autônomos, bem delimitados e excludentes” (IBGE, 2017, p. 11). Dessa forma seriam opostos entre si, o que é rural não pode ser urbano e vice-versa, porém,

é necessário superar as visões dicotômicas ou as que tentam negar uma destas esferas (rural e urbano) para avançar na discussão. Pensar ainda que o urbano estaria moldando à sua maneira os espaços rurais, seria negar a fluidez existente entre ambos. Por outro lado, não se pode negar a relação da sociedade com o território, pois o espaço geográfico é ponto de partida e ao mesmo tempo produto das relações sociais (ROSA, 2005, p. 97).

É preciso entender que os espaços são frutos de relações sociais e, em muitos casos, é possível identificar áreas dentro de cidades que são similares com áreas rurais, e áreas consideradas rurais que tem semelhanças com espaços urbanos, como é o caso do Distrito de

Lagolândia e do Povoado da Capela do Rio do Peixe, dessa forma pela teoria dicotômica do que é urbano e rural, esses locais não se enquadrariam em nenhuma das categorias, pois pela lei são áreas rurais e pela situação de fato, tem características urbanas.

Na concepção *continuum*, que leva em consideração a existência de núcleos urbanos ou assentamentos que existem em um contínuo do que seria urbano e rural, ou na urbanização do rural, não existiria essa linha divisória onde se termina o urbano se inicia o rural, e sim há um entrelaçamento entre os dois espaços, e essa concepção trás mais sentido a análise dos espaços estudados, que como já mencionado, estão localizados em área rural para a legislação municipal, mas que possuem características urbanas.

No Brasil o Decreto Lei n. 311, de 02.03.1938 associa a delimitação de zonas rurais e urbanas aos municípios. Contudo, muitas vezes as transformações econômicas e sociais alteram profundamente a configuração espacial dos municípios sem que a legislação consiga acompanhar em tempo hábil as novas estruturas territoriais e o processo de distribuição espacial das populações das atividades econômicas. (IBGE, 2017, p. 10)

O processo contínuo de urbanização que ocorreu no país, principalmente após a industrialização, contribuiu para a mudança dos espaços e, atualmente, as atividades turísticas no município de Pirenópolis colaboram para que os espaços até então delimitados como urbano e rural sofressem alterações em suas dinâmicas, acentuando o crescimento de seus núcleos habitados.

Essa tarefa de definir as áreas dos municípios ficou a cargo do Plano Diretor, que no caso do município de Pirenópolis foi editado em 2002, e sobre o tema do processo de urbanização que ocorreu em Goiás, em Pirenópolis e nos núcleos habitados que são objeto desse estudo, serão vistos no próximo tópico.

2.4 A FUNÇÃO SOCIAL DA TERRA DENTRO DOS PRECEITOS CONSTITUCIONAIS E DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE PIRENÓPOLIS/GO, DO ANO DE 2002 ATÉ A ATUALIDADE

A Constituição Federal foi promulgada no ano de 1988 e é conhecida como Constituição Cidadã por ter a participação dos cidadãos brasileiros no processo de promulgação através de plebiscito e ações de iniciativa popular, a legislação

[...] estabeleceu sistemas de gestão democrática em vários campos de atuação da Administração Pública, tais como: o planejamento participativo, mediante a

cooperação das associações representativas no planejamento municipal, como preceito a ser observado pelos municípios (SILVA, 2008, p. 136).

Esses novos campos de atuação proporcionaram uma maior participação da sociedade nas políticas de planejamento urbano com um foco em uma reforma urbana voltada para a função social da propriedade.

Vale lembrar que a previsão da função social da propriedade foi positivada na legislação brasileira antes da promulgação da Constituição de 1988, através do Estatuto da Terra, Lei nº 4.504 de 30 de novembro de 1964, em seu artigo 12: “À propriedade privada da terra cabe intrinsecamente uma função social e seu uso é condicionado ao bem-estar coletivo previsto na Constituição Federal e caracterizado nesta Lei”, e em outras constituições conforme afirma Gondim (2018) que

No Brasil, observa-se que as Constituições de 1934, 1946, 1967/69 garantiram o direito de propriedade com a condicionante da função social. Mas foi a Constituição de 1988 que, na linha do Estatuto da Terra de 1964, densificou a função social, e, não apenas condicionou o direito de propriedade, como também estabeleceu sanções, consequências e critérios para a aferição do cumprimento da função social pelos imóveis rurais e urbanos, reconhecendo que a democratização do acesso à terra é uma etapa necessária ao desenvolvimento do país (GONDIM, 2018, p. 112-113).

A Constituição de 1988 além de densificar a função social, também estabeleceu sanções e consequências para que a função social fosse cumprida pelos proprietários dos imóveis, seja eles urbanos ou rurais, e assim o entendimento adotado foi de que o acesso de todos ou da maioria à propriedade seria necessário para o próprio desenvolvimento do país.

O princípio da função social da terra não tem o foco de atender apenas à proprietários de imóveis, que irão lucrar com a produtividade do imóvel, mas sim visa também a sociedade como um todo, ligada a dignidade da pessoa humana bem como com a preservação da fauna e flora (OLINTO, 2017).

No campo urbanístico, a Constituição de 1988 também inaugurou um novo marco jurídico, pois, dedicou um capítulo a política urbana e vinculou a propriedade ao cumprimento de sua função social além de estabelecer que a moradia é um direito social fundamental.

No capítulo de direitos e garantias fundamentais, o direito de propriedade está inserido no artigo 5º, em seu inciso XXII e XXIII consta que a propriedade deve atender a sua função social, ou seja, a propriedade não se trata de um direito absoluto, já que é condicionada ao cumprimento da função social que é diretamente ligada ao uso da terra:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade

do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

No capítulo da Constituição Federal de 1988 destinado “dos Princípios Gerais da Atividade Econômica”, em seu artigo 170, a função social da propriedade está atrelada a ordem econômica, a valorização do trabalho humano e a livre iniciativa, para assegurar a todos uma existência digna e uma justiça social com eficiência.

A Constituição buscou não só definir a propriedade como um direito, mas também a associou a um dever ligado ao seu uso, que é sua função social que foi construída dentro de um contexto histórico e social. Essa preocupação do uso da propriedade já estava presente no artigo 2º da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, que dispõe sobre o Estatuto da Terra:

Art. 2º É assegurada a todos a oportunidade de acesso à propriedade da terra, condicionada pela sua função social, na forma prevista nesta Lei.

§ 1º A propriedade da terra desempenha integralmente a sua função social quando, simultaneamente:

a) favorece o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores que nela labutam, assim como de suas famílias;

b) mantém níveis satisfatórios de produtividade;

c) assegura a conservação dos recursos naturais;

d) observa as disposições legais que regulam as justas relações de trabalho entre os que a possuem e a cultivem.

O Estatuto da Terra tentou assegurar a oportunidade de acesso a propriedade condicionando pela função social que favorece o bem-estar do proprietário, dos trabalhadores e de suas famílias, com produtividade e preservação dos recursos naturais, além de observar as relações de trabalho.

Nesse sentido, Oliveira (2022, p. 79) afirma que o Estatuto da Terra:

[...] trouxe em seu texto a garantia do cumprimento da Função Social para dar acesso à propriedade, essa Função Social vem carregada do sentido de assegurar a produtividade e o trabalho no campo, ambos relacionados ao cultivo de produtos agrícolas e à criação de animais, com o objetivo de dar condição ao pleno desenvolvimento de políticas econômicas voltadas a este setor, em franco crescimento a partir daquele período em que a lei foi discutida e promulgada

Cabe lembrar que o período em que o Estatuto da Terra foi promulgado, se tratava de um momento de expansão do agronegócio nos anos de 1960 e “desde os anos 50 e 60 a reflexão econômica sobre o rural organizou-se em torno desses dois eixos temáticos – “a questão agrária” e “a industrialização e o papel da agricultura” (DELGADO, 2001, p. 158).

A questão agrária está ligada a necessidade de reforma Agrária que estava em ápice nos anos de 1960 e o “debate político e a contribuição que em torno dela fizeram três

centros de reflexão da intelectualidade à esquerda: o Partido Comunista Brasileiro; setores progressistas da Igreja católica e a Comissão Econômica para a América Latina (CEPAL)”. (DELGADO, 2001, p. 158).

O papel da Igreja Católica tem grande destaque nesse contexto político social pela “luta política de organização do sindicalismo rural brasileiro, ao mesmo tempo em que exerceu influência na conceituação do direito da propriedade fundiária, legitimado em sua doutrina social pelo princípio da função social” (DELGADO, 2001, p. 160). A função social foi introduzida no ordenamento jurídico brasileiro de forma expressa no Estatuto de Terras de 1964, e alguns anos depois passou a fazer parte como direito fundamental e princípio na Constituição Federal promulgada em 1988, encerrando assim a concepção mercadológica da terra que foi inserida na Lei de Terras de 1850, onde a terra era apenas vista como mercadoria, não sendo seu proprietário ou seu uso ligado a nenhum dever.

Sem dúvida, a mudança de compreensão sobre o direito de propriedade que foi promulgada na Lei 4.504 de 1964, foi um marco no direito brasileiro, onde a posse passou a dar direito a aqueles que trabalhavam na terra e a tornavam produtiva e,

A Lei n. 4.504 de 1964, marco legal da política fundiária do Estatuto da Terra reconhece o direito de propriedade daqueles que demonstrassem a posse da terra, os direitos daqueles que a arrendavam e também daqueles que trabalhavam em terra alheia. Além de que, sancionava a idéia de função social da propriedade, que serviria de critério para desapropriações de terras visando a reforma agrária no país (SOUSA, MARTINS, 2017, *online*).

Para se entender com melhor clareza a ideia da função social da terra, se deve entender também o “desenvolvimento do direito de propriedade ao longo da história das civilizações, visto que a questão da terra está imbricada com a noção de dominialidade” (OLINTO, 2017, p. 208).

O histórico da propriedade imobiliária no Brasil sem dúvida passou por várias fases, sendo importante ressaltar que no período de 1500 a 1530 não foram implantados nenhuma forma de colonização pelos portugueses, sendo as sesmarias o primeiro regime de terras adotado em solo brasileiro e antes desse sistema, todas as terras eram consideradas públicas (PINHEIRO, CUNHA, 2015).

O sistema nas sesmarias no Brasil vigorou por quase 300 anos, e em 1822 passou para o sistema de posses e:

Se antes a Coroa portuguesa concedia um título e a partir disso, o beneficiado se via no direito de proprietário, com o advento do novo regime, a propriedade passa a ter sua legitimação na posse. Isto é, em havendo a posse, com cultivo e realização de benfeitorias, se concedia o título (PINHEIRO, CUNHA, 2015, p. 32).

O regime da posse foi regularizado pela Lei 601 de 1850 que ficou conhecida como a Lei de Terras, foi uma tentativa de regularização fundiária naquele período e a Constituição vigente a época era a de 1824, que também já garantia o direito à propriedade em seu artigo 179:

Art. 179. A inviolabilidade dos Direitos Civis, e Politicos dos Cidadãos Brasileiros, que tem por base a liberdade, a segurança individual, e a propriedade, é garantida pela Constituição do Imperio, pela maneira seguinte.

XXII. E'garantido o Direito de Propriedade em toda a sua plenitude. Se o bem publico legalmente verificado exigir o uso, e emprego da Propriedade do Cidadão, será elle préviamente indenmisado do valor della. A Lei marcará os casos, em que terá logar esta unica excepção, e dará as regras para se determinar a indemnisação.

O Código Civil de 1916 adotava uma concepção de propriedade individualista e absoluta, não condicionando a propriedade a nenhuma limitação ou qualquer restrição em seu exercício, sendo o proprietário o senhor da coisa, podendo tratá-la como quisesse, conforme podemos observar no artigo 524: “A lei assegura ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor de seus bens, e de reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possua”.

A Constituição Federal de 1934, sob influência da Constituição Mexicana de 1917 e da Constituição Alemã de 1919 que buscavam atender movimentos sociais, inseriu em seu texto que a propriedade não poderia violar o interesse social e coletivo, conforme dispõe em seu artigo 17, e menciona também sobre a desapropriação que poderá acontecer por necessidade ou interesse dos órgãos públicos.

É garantido o direito de propriedade, que não poderá ser exercido contra o interesse social ou coletivo, na forma que a lei determinar. A desapropriação por necessidade ou utilidade pública far-se-á nos termos da lei, mediante prévia e justa indenização. Em caso de perigo iminente, como guerra ou comoção intestina, poderão as autoridades competentes usar da propriedade particular até onde o bem público o exija, ressalvado o direito à indenização ulterior (Constituição Federal, 1934, artigo 17).

Em 1937, foi promulgada uma nova Constituição no Brasil que “significou um retrocesso, pois suprimiu o preceito estabelecido na Constituição de 1934, segundo o qual, o direito de propriedade não poderia ser exercido de forma contrária ao interesse social e coletivo” (PINHEIRO, CUNHA, 2015, p. 33). Logo, passou a assegurar o direito de propriedade sem condicionante e a possibilidade de desapropriação era associada a questões de utilidade pública.

A Constituição de 1946 retomou os preceitos contidos da Constituição de 1934, e preceituava em seu artigo 147: “O uso da propriedade será condicionado ao bem-estar social. A lei poderá, com observância do disposto no art. 141, § 16, promover a justa distribuição da propriedade, com igual oportunidade para todos.”

A próxima legislação e mencionar qualquer condicionante a propriedade a seu uso é a Lei nº 4.504 de 1964, que trouxe em seus preceitos a função social da propriedade e sob essa influência, a Constituição de 1967 em seu artigo 157, trouxe de forma expressa a condicionante da função social: “Art 157 - A ordem econômica tem por fim realizar a justiça social, com base nos seguintes princípios: III - função social da propriedade.”

A inserção da função social da propriedade no ordenamento jurídico brasileiro foi devido a uma construção da evolução jurídica juntamente com a evolução social, desde o período do descobrimento do Brasil que vigorava o sistema sesmarial até os dias atuais, com uma Constituição Cidadã que tem como base em seus direitos fundamentais a condicionante da propriedade a sua função social, fazendo com que a propriedade deixe sua função meramente mercadológica e passe a ser condicionada a seu uso.

Para Souza Filho (2010), a norma brasileira demorou para recepcionar e inserir o princípio da função social da terra como um instituto em suas normas e, nesse sentido:

[...] quando o fez não foi apenas tímido, mas francamente dissimulado. As constituições brasileiras do século XX (1934, 1937, 1946, 1967 e 1969) seguindo orientação internacional permitiram em seus textos que a lei promovesse uma intervenção na propriedade privada e nos contratos, na ordem econômica, enfim, estabelecendo políticas públicas de saúde, trabalho, desenvolvimento, educação, produção agrícola etc. (SOUZA FILHO, 2010, p. 190-191).

A evolução da norma, mesmo que para alguns autores tenha ocorrido de forma tímida, é perceptível quando se analisado a visão que o Código Civil de 1916 possuía onde a propriedade era absoluta sem nenhuma condicionante, com a visão que o Código Civil de 2002 possui sobre a propriedade:

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.
§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

A propriedade deixa de ser vista como algo individualista e passa a ter caráter econômico e social, além de estar vinculada a questões de preservação ambiental, o equilíbrio ecológico e, também, a preservação patrimonial e artística. Ser proprietário de um imóvel deixa de ser apenas um título e passa a ter vinculação direta com o uso que o imóvel irá receber, saindo de uma ótica individual e adotando uma ótica voltada a coletividade.

A função social que foi inserida como condicionante da propriedade, se deve as transformações sociais que a sociedade passou no decorrer dos anos e a mudança de paradigmas relacionados a propriedade dos imóveis e:

A evolução da propriedade absoluta para a propriedade-função é consequência de transformações sociais, econômicas e políticas, com influência de matrizes filosóficas do direito. Em síntese, essas mudanças sociais culminaram na alteração da concepção de “propriedade” com um viés de equilíbrio social (OLIVEIRA, BENEDITO, 2015, p.171).

Essa evolução demonstra que a norma não é estática e deve sempre tentar acompanhar as evoluções sociais da sociedade, como aconteceu no direito brasileiro, que de um sistema sesmarial evoluiu para um sistema de posse e logo em seguida para um sistema de direitos reais que abrange a propriedade e sua função social.

A norma deve ser projetada para atender as necessidades que a sociedade possui, da mesma forma que a sociedade evolui, a norma deve estar em constante mudança para acompanhar os anseios sociais, como é possível perceber tanto no princípio da função social como na própria evolução das normas constitucionais no direito brasileiro.

A Constituição de 1988 não fala apenas da função social da propriedade da terra, mas trata da função social de qualquer propriedade, seja ela urbana ou rural. Os preceitos que estabelecem o que seria a função social urbana ou rural vem escritos no texto constitucional, conforme o artigo 186 da Constituição de 1988 que traz expressamente quais seriam os requisitos para o cumprimento da função social rural:

Art. 186 – A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

- I – aproveitamento racional e adequado;
- II – utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;
- III – observância das disposições que regulam as relações de trabalho;
- IV – exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

Logo, a propriedade que se encontra em área considerada rural deve atender aos preceitos descritos no artigo 186 da Constituição Federal de 1988, em outras palavras ela deve produzir de forma racional e adequada, utilizando os recursos naturais disponíveis e atendendo as normas de preservação ambiental, bem como respeitadas as leis trabalhistas.

Assim a propriedade para atender a função social da terra deve cumprir os quatro requisitos, e a não observância de qualquer um deles acarretaria o não cumprimento da função social da terra e o não cumprimento acarretará consequências que também estão previstas na lei, como afirmam Tayer Neto e Gonçalves Neto (2013, p. 195-196):

Se um único desses requisitos não for respeitado, tem-se que a propriedade não obedece a sua função social. Trata-se de uma hipótese clara de aplicação “tudo ou nada”, tipicamente atribuída às regras. Se uma propriedade atende aos quatro requisitos do art. 186 da Constituição, terá a proteção do ordenamento jurídico. Se, por outro lado, não obedecer a qualquer desses requisitos, sofrerá as consequências também previstas por lei, dentre as quais a mais conhecida é a constante no art. 184 da Carta Magna: a propriedade se tornará passível de desapropriação para fins de reforma agrária (TAYER NETO, GONÇALVES NETO, 2013, p. 195-196).

A consequência para a propriedade rural que não cumpre a função social da terra de acordo com a Constituição Federal é a desapropriação com a finalidade de reforma agrária e segundo Coca (2013, p. 172):

enquanto alguns podem entender a reforma agrária apenas como a desapropriação de terras, outros podem considerar também medidas como a doação, a regularização fundiária e o reconhecimento de assentamentos criados por estados e municípios. Podemos entendê-la como uma ação que visa o fortalecimento do capitalismo ou o seu combate. (COCA, 2013, p. 172)

Assim, a reforma agrária pode ser entendida como a doação da terra que é desapropriada para quem irá produzir e cumprir os quatro requisitos constantes no artigo 186 da Constituição Federal, fazendo com que a terra se torne produtiva, que ela respeite as leis trabalhistas e ambientais.

Se a propriedade for urbana, ela também deve atender uma função social que está descrita na Constituição Federal de 1988, em seu artigo 182:

Art. 182 - A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

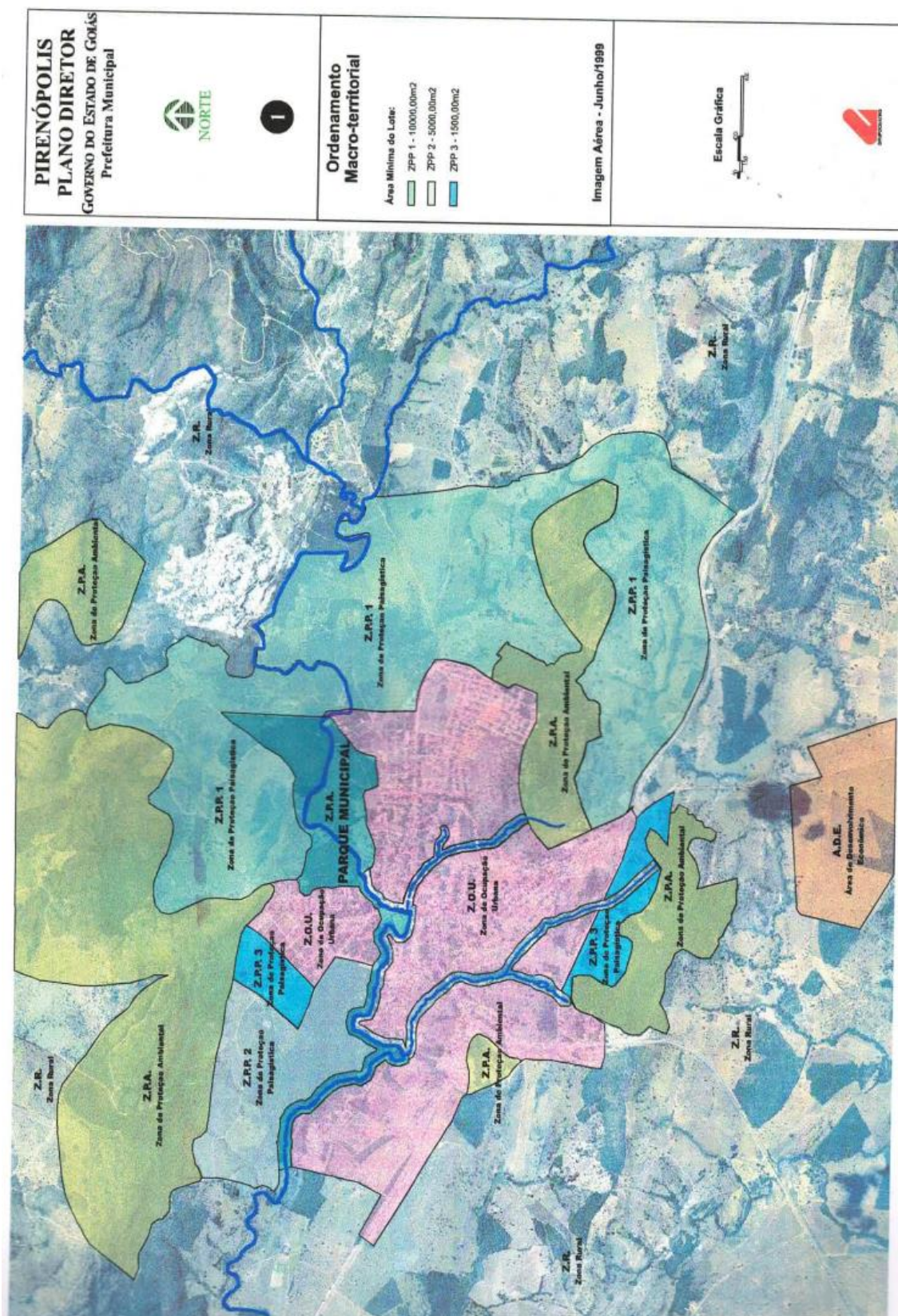
Assim como a propriedade rural deve atender sua função social, a propriedade urbana também é condicionada ao cumprimento de obrigações impostas na Constituição Federal, e no caso da propriedade urbana é o cumprimento das normas expressas no Plano Diretor, que além de delimitar as áreas urbanas e rurais do município, também é responsável pelas diretrizes para construção e uso do solo.

A mesma previsão de que a função social urbana está condicionada ao cumprimento de normas expressas no Plano Diretor é encontrada no Estatuto das Cidades, Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001:

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

O Plano Diretor é o que define os espaços em um município, e no caso do município de Pirenópolis, em seu artigo 56 separou a cidade em zonas sendo: Zona Urbana (ZOU), Zona de Preservação Ambiental (ZPA), Zona de proteção Paisagística (ZPP.1, ZPP.2 e ZPP.3), Área de Desenvolvimento Econômico (A.D.E.) e Zona Rural (ZR). Essa divisão está ilustrada no mapa anexado ao Plano Diretor Municipal, representado aqui na Figura 19.

Figura 19 – Mapa de Zoneamento do Município de Pirenópolis/GO de acordo com a Lei Complementar nº 002/2002



Fonte: <https://pirenopolis.go.gov.br/wp-content/uploads/2022/07/ZONEAMENTO.pdf>. Acesso 16 dez 2022.

O legislador no ano de 2002, ao editar a Lei Complementar Municipal nº 02/2022, não considerou nem Distrito de Lagolândia e nem o Povoado da Capela do Rio do Peixe como áreas de zona urbana ou de expansão urbana, e isso faz com que os respectivos núcleos habitados não consigam exercer a função social da propriedade rural ou urbana descritas na Constituição Federal de 1988.

O atual Plano Diretor que vigora no município de Pirenópolis/GO, foi criado no ano de 2002, e em 2005 por força da Resolução nº 25, de 18 de março de 2005, editada pelo Ministério das Cidades, atualizou o ordenamento territorial pela Lei Complementar nº 007 de 2005. Não há material complementar que indique por qual processo ou como foi o processo de criação ou de atualização do Plano Diretor, o que foi possível localizar na Câmara Municipal do Município, foi apenas a Lei impressa.

Devido a falta de documentação, não é possível saber se foi cogitado o futuro do Distrito e Povoado na elaboração do Plano Diretor de 2002 e na sua revisão de 2005, ficando apenas a Lei já pronta, que deveria ter sido seguida, respeitando as delimitações de urbano e rural estabelecidas pelo zoneamento da cidade.

O fato é que o Plano Diretor ao estabelecer o zoneamento da cidade, conforme pudemos ver na Figura 19, não considerou os núcleos habitados que a cidade possuía, o que nos faz acreditar que “às vezes o plano diretor nem desconhece, mas a lei de zoneamento, com certeza, desconhece. Ou seja, trabalhamos com um modelo das “ideias fora do lugar”. Trabalhamos sempre com aquele modelo que vem que vem de um país mais avançado” (MARICATO, 2015, p.14-15).

Pelo prazo da Lei, o Plano Diretor deve ser revisto a cada 10 anos, que no caso do Município de Pirenópolis seria no ano de 2010, mas o legislador municipal apenas conseguiu dar início a revisão no ano de 2015, o que não logrou êxito, uma vez que foi instaurada uma ação popular⁶, com pedido de liminar⁷ para suspender o andamento do projeto de Lei do Plano Diretor, uma vez que não respeitou as diretrizes legais para realização de audiências públicas para ouvir a população.

A Ação Popular tem a finalidade de anular ou declarar o nulo atos que podem causar danos ao Patrimônio da União, dos Estados, dos Municípios e de outras entidades

⁶ A ação popular é uma ação constitucional posta à disposição de qualquer cidadão que visa a invalidar ato lesivo ao patrimônio público ou de entidade de que o Estado participe, à moralidade administrativa, ao meio ambiente e ao patrimônio histórico e cultural (art. 5º, LXXIII, da CF, e Lei nº 4.717/65).

⁷ Processo número: 0160527-85.2015.8.09.0126 no TJ/GO.

Públicas, e visa resguardar o patrimônio público, e ela encontra respaldo na Lei nº 4.717, de 29 de julho de 1965, que regula a ação popular.

Além da falta de audiência pública, também foi alegado na ação popular que não havia levantamento topográfico, nem estudo sobre a capacidade de carga da interligação dos serviços da rede elétrica, do fornecimento de água e construção da rede de esgoto.

A ação logrou êxito em 2018, onde por decisão judicial foram suspensas todas as audiências públicas até que fossem realizados os estudos de viabilidade urbanística e ambiental, estudos sobre a capacidade de interligação dos serviços de energia elétrica, abastecimento de água potável, esgoto sanitário e coleta de lixo.

Com a decisão, o andamento da revisão do Plano Diretor do Município foi paralisado, sendo retomado em fevereiro de 2022 com a previsão de seis etapas: uma etapa previa para definir a equipe técnica do núcleo gestor, o espaço físico para gestão dos trabalhos, ações de divulgação, reuniões técnicas de nivelamento e conhecimento e o lançamento do Plano Diretor.

A segunda etapa foi a elaboração do Plano de Trabalho, detalhando as ações que deveriam ser aplicadas para a revisão do Plano Diretor de 2002. A terceira etapa foi com foco na leitura comunitária, com reuniões nas comunidades sobre o município e os pontos de melhorias, porém as reuniões que ocorreram foram em localidades centrais, não acontecendo especificamente no Distrito de Lagolândia ou no Povoado da Capela do Rio do Peixe, conforme podemos ver na propaganda que foi divulgada ilustrada na Figura 20:

Figura 20 – Divulgação de reunião comunitária do Plano Diretor

REUNIÃO COMUNITÁRIA

REVISÃO PLANO DIRETOR

@PLANO DIRETOR PIRENÓPOLIS

28/4
(Quinta-feira)

Público-alvo:
Placa, Capela,
Lagolandia, Malhador
e adjacentes

Onde:
Escola Municipal
Benedito Camargo
(em Placa)

19h

Fonte: <https://pirenopolis.go.gov.br/plano-diretor/>.
Acesso 27 de abril de 2022

Essa reunião ocorreu em uma Escola Municipal no Povoado de Placa no dia 28 de abril de 2022, quando foi debatido sobre a importância do Plano Diretor para o Município como um todo, porém o povoado de Placa fica localizado a 7 km do Povoado da Capela do Rio do Peixe, e a 7 km do Distrito de Lagolândia, o que limitou um maior número de participação popular.

A quarta etapa foi uma leitura técnica, a quinta a elaboração do Projeto de Lei de Atualizações do Plano Diretor e, na sexta etapa, foi elaborada a revisão dos Projetos de Leis e Legislações e Códigos pertinentes, onde foi revisto sobre o parcelamento do solo, projeto de Lei de Condomínio de Lotes e Projeto de Lei de Uso de Solo.

A revisão do Plano Diretor ainda segue em discussão, com o texto finalizado e aguardando a votação na Câmara Municipal. Até a aprovação do novo Plano Diretor do Município, tanto o Povoado da Capela do Rio do Peixe como o Distrito de Lagolândia estão impossibilitados de cumprir a função social da propriedade, pelo fato de ambas as localidades estarem localizadas em áreas que o município considera como Z.R.: Zona Rural. E, ao mesmo tempo, se encontrarem em uma situação de fato mais aproximadas como urbanas e o cumprimento da função social urbana é ligado ao cumprimento do que é descrito no Plano Diretor da cidade associado principalmente a organização, construção e ao pagamento de impostos como o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU).

O Plano Diretor é o responsável por regulamentar como a cidade deve ser organizada, bem como os casos que devam ser cobrados o Imposto Predial Territorial (IPTU),

Ademais, é por meio do Plano Diretor que se torna possível aplicar as medidas de parcelamento ou edificação compulsório, o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo e a desapropriação. São por meio dessas medidas que o Município busca alcançar a função social da propriedade, bem como efetivar o seu cumprimento (OLIVEIRA, BENEDITO, 2015, p.176).

Uma das funções sociais de propriedades urbanas é o pagamento dos respectivos tributos que no caso de zonas urbanas é através do IPTU, além dessa função social, a cidade deve ter sua distribuição de riqueza de forma justa, que combata a desigualdade social e econômica, além de buscar um desenvolvimento sustentável e planejado. (OLIVEIRA, BENEDITO, 2015).

A propriedade localizada em área rural, além de cumprir os preceitos descritos no artigo 186 da Constituição Federal para o cumprimento da função social da propriedade, também deve cumprir a obrigação do pagamento do Imposto Territorial Rural (ITR) e, tanto o Distrito de Lagolândia como o Povoado da Capela do Rio do Peixe também não preenchem os

requisitos para pagamento de tal imposto, uma vez que ambos se encontram com mais características urbanas que rurais e, em sua dinâmica do dia a dia, não há espaço para a produção da terra, conforme podemos verificar nas Figuras 21 e 22:

Figura 21 – Imagem aérea do Distrito de Lagolândia



Fonte: Rodrigo Fernandes, julho 2022.

Figura 22 – Imagem aérea do Povoado da Capela do Rio do Peixe



Fonte: Rodrigo Fernandes, julho 2022.

A situação de fato dos dois núcleos habitados objetos de estudo como pudemos verificar nas Figuras 21 e 22, demonstram nitidamente que são totalmente urbanizados, inclusive com requisitos de benfeitorias que atendem a uma possível cobrança do Imposto Territorial Predial Urbano (IPTU), segundo o Código Tributário Nacional:

Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.

§ 1º Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal; observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

- I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
- II - abastecimento de água;
- III - sistema de esgotos sanitários;
- IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;
- V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

Atualmente, o Distrito de Lagolândia e o Povoado da Capela do Rio do Peixe não são considerados áreas urbanas, mas possuem características urbanas para cobrança do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), que são o mínimo de dois melhoramentos efetuados pelo município de Pirenópolis, que no caso prático podemos citar: rede elétrica, escola, quadra, posto de saúde e no caso do Distrito de Lagolândia, ainda inclui o abastecimento de água.

A falta de um Plano Diretor que acompanhe a evolução do município impossibilita que esses núcleos habitados sejam tratados como deveriam: uma cidade dispersa, uma área de expansão urbana e, principalmente, gera uma dificuldade para a criação de políticas públicas voltadas para o planejamento urbano e ambiental dessas áreas além de que a falta de organização que proporciona um crescimento urbano de forma desordenada e a perpetuação da irregularidade imobiliária. Sobre as possibilidades de regularização desses imóveis, veremos no próximo capítulo.

CAPÍTULO 3 POSSIBILIDADES DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DOS IMÓVEIS EM SITUAÇÃO DE IRREGULARIDADE NO POVOADO DA CAPELA DO RIO DO PEIXE E NO DISTRITO DE LAGOLÂNDIA

O Estatuto da Cidade, a Lei nº 10.257/2001, teve a intenção de regularizar os artigos nº 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, com o intuito de possibilitar a criação e o desenvolvimento de uma política urbana de planejamento das cidades, essa organização seria possível através da criação do Plano Diretor, o responsável de estruturar o planejamento territorial de um município.

Dessa forma, podemos entender que “o Plano Diretor tem o fito de indicar a forma de desenvolvimento do município, fixando as regras e as estratégias de planejamento, para que se alcance o efetivo desenvolvimento econômico, social e físico de seu território” (FERRAZE FILHO, DECARLI, 2008, p. 35), ou seja a positivação do direito através da criação de uma lei ajustaria e regularia o desenvolvimento urbano dos espaços em um município.

Com base no entendimento que o principal objetivo do Plano Diretor é possibilitar a organização dos espaços e auxiliar no planejamento urbano de um município, percebemos que a realidade do município de Pirenópolis atualmente, não está de acordo com a finalidade da norma, nota-se um conflito com a situação de fato e a situação de direito.

A falta de um planejamento adequado, que acompanhe a evolução social ocasiona um agravamento da crise urbana de forma geral, pois proporciona um desordenamento das cidades através de loteamento irregulares e de parcelamentos do solo que não seguem as diretrizes das legislações, nem urbanas e nem rurais.

Atualmente há um projeto em andamento no município de Pirenópolis para atualização do Plano Diretor. E, um dos principais pontos é redefinição das zonas urbanas e rurais do município e no caso do Povoado da Capela do Rio do Peixe e do Distrito de Lagolândia, mesmo já possuindo um núcleo habitado em 2002, que em 2006 somava com 141 imóveis no Povoado da Capela do Rio do Peixe e 161 imóveis no Distrito de Lagolândia, segundo informação do Núcleo de Vetores do Município de Pirenópolis, foram considerados como áreas rurais em 2002 na edição do Plano Diretor e em 2005 na sua revisão.

A definição das áreas em urbanas ou rurais afeta diretamente a forma que se deve regularizar os imóveis, pois o Plano Diretor estabelece a definição de área em urbana ou rural, o que influencia diretamente na legalizando de qualquer imóvel que esteja em situação irregular, porém é através dessa delimitação que podemos entender qual a forma de

regularizar um imóvel é mais cabível, e para tanto primeiramente vamos brevemente discorrer sobre como as leis direcionam a regularização de imóveis nas áreas urbanas e rurais.

3.1 O DIREITO COMO FORMA DE ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO SOCIAL

É no meio social que a disciplina do direito surge, por essa razão podemos entender que o ramo do Direito ocorre por vontade humana, de organização de regulação de seu comportamento e espaço. Assim, “é gerado o controle social, instrumento por meio do qual a sociedade regula e normatiza o comportamento esperado pelos seus integrantes” (ROCHA, SAMPAIO, 2017, p. 227).

Essa necessidade de regras também pode ser entendida para que a coexistência entre homens aconteça de forma harmônica e saudável, pois é através das regras que podemos dizer que a sociedade se organiza e a vida social acontece.

Para haver uma coexistência harmônica e saudável entre os homens em suas relações sociais, há necessidade de regras, normas com funções de educação, orientação, conservação e transformação. E o Direito exsurge como elemento fundamental do homem para organizar a vida em sociedade, instrumentaliza essas funções. O Direito exerce função educativa que se manifesta através de sua atividade preventiva, com a imposição de regras que prescrevem condutas, consideradas necessárias e convenientes para o exercício da vida social (SILVA, ALVES, 2013, p. 12).

A disciplina do Direito faz parte do convívio social praticamente desde que o homem passou a viver em sociedade e as normas foram sendo criadas com o intuito impositivo de estabelecer regras, que vão desde garantir o convívio das pessoas até atender interesses de governos ou de grupos que estão em posição superior aos demais, indo além de controle social para inúmeras outras áreas da sociedade incluindo preceitos religiosos e morais.

Desde que o homem passou a viver em sociedade, passou a conviver com regras. As normas foram sendo criadas com o caráter impositivo, com as mais diversas finalidades, que vão desde garantir o convívio em harmonia, atender aos interesses dos governantes e dos grupos mais forte, passando por fins tributários e arrecadatórios, chegando a preceitos religiosos e morais. Mesmo os agrupamentos humanos mais remotos, formados por povos sem escrita (ágrafos), eram dotadas de regramentos de convivência e de família. Com o desenvolvimento das letras, surge o Direito escrito, como evidencia o Código de Hamurabi, datado de cerca de 1.700 antes de Cristo, que apresentava 282 leis em 3.600 linhas, incluindo o princípio da Lei de Talião (CIARLINI, 2015, p. 10).

Estabelecer normas que visem a melhorar o convívio social não é algo novo, mas sim faz parte da sociedade e, atualmente, os principais atores envolvidos para que as normas cumpram sua função de equilíbrio dentro da sociedade são direcionados para o Poder Legislativo, por meio da atuação de Senadores, Deputados e Vereadores que devem atentar para as necessidades da população e usar a criação de uma Lei como forma de atender as reais necessidades das pessoas envolvidas.

Assim sendo, é uma disciplina dinâmica que tende a se modificar de acordo com a necessidade de adaptação ao meio social em que está inserido, para que atenda melhor aos interesses da sociedade (FOLENA, 1997). É o intuito das Leis estabelecer padrões de comportamento que busquem a minimização de conflitos dentro de uma sociedade.

Portanto, como o direito decorre da criação humana, isto é, da vontade da sociedade em auto-regulamentar-se, ele manifesta-se como controlador do homem social ou como sistema de controle social. Sob este prisma, o direito é utilizado como instrumento de dominação da sociedade, pois esta submete-se, em grau de obediência, às regras de controle instituídas para organizar a sua convivência (FOLENA, 1997, p. 378).

Com esse pensamento em mente, podemos afirmar que a função de uma legislação é adequar o modo de vida de uma sociedade a um determinado padrão, como no caso do Plano Diretor que tem a abrangência restrita a um município específico, que vai tentar se adequar a legislações com uma hierarquia superior como o Estatuto das Cidades, uma legislação federal que deve ser obedecida em todo o país, e tem também o intuito de organizar o espaço territorial de um município, pois é através dessa legislação municipal que será delimitado os espaços urbanos e rurais e qual a lei deve ser aplicada naquele espaço em relação principalmente ao parcelamento do solo.

É nítido que na realidade demonstrada atualmente no município de Pirenópolis, o Plano Diretor não acompanhou a evolução social e isso ocasiona uma situação de fato – núcleos habitados sem nenhuma regulamentação e impossibilitados de cumprir a função social da propriedade – com a situação de Direito - uma lei que deixou de cumprir seu papel social, já que está em desacordo com o que encontramos na realidade.

A própria legislação específica faz a previsão de que o Plano Diretor deve ser revisado a cada dez anos, justamente para se adaptar a sociedade e proporcionar uma maior possibilidade de planejamento pelo Poder Público, através de políticas públicas que possam atender de forma mais eficaz a população.

Assim como a propriedade de um imóvel deve cumprir sua função social através principalmente do uso, as leis também têm um papel importante para ser desempenhado em

sociedade, a primeira delas é atender as necessidades e exigências dessa mesma sociedade. A partir da edição do Plano Diretor no ano de 2002 que manteve esses núcleos habitados como rurais, caberia ao Poder Público a fiscalização para que seguissem as diretrizes sobre parcelamento do solo como determina a legislação específica, pois no Direito podemos enxergar uma importante ferramenta que regulamenta o comportamento do homem em sociedade e como deve ser feita a divisão de cada espaço.

Comumente, é dito que o Direito é uma das áreas mais influentes no tratamento da regulação social, tendo em vista que é a área do conhecimento que visa refletir e acompanhar os fatos históricos, sociais, econômicos, antropológicos etc., na tentativa de melhorar a funcionalidade da sociedade (CHAHAIRA, DA SILVA, 2017, p. 184).

Por essa ótica de melhoria da funcionalidade da sociedade, o Plano Diretor atuaria principalmente na organização do crescimento urbano, ou seja, da urbanização dos espaços, pois através dele ocorre a delimitação da organização de uma cidade, proporcionando uma maior preservação do meio ambiente e na promoção de uma qualidade de vida maior para os moradores, além de garantir, sobretudo, um desenvolvimento de forma sustentável da cidade.

Com o constante crescimento das cidades é preciso pensar no Plano Diretor principalmente como o organizador da funcionalidade e, no caso do Povoado da Capela do Rio do Peixe e do Distrito de Lagolândia, seria a forma de controle do crescente movimento de urbanização, que como vimos o aumento de construções nas referidas localidades é constante, com edificações erguidas sem nenhum controle ou licença do Poder Público.

Pois, além de fiscalizar as construções, a legislação também determina que o meio ambiente seja protegido dentro da dinâmica do planejamento urbano já que “no planejamento urbano atual é possível observar a preocupação, cada vez maior, com o meio ambiente, a economia urbana e o uso racional dos recursos, refletindo nas estratégias e dinâmicas da cidade atual” (LOPES, LIMA, VIANA, RODRIGUES NETO, NOGUEIRA, 2017, p. 149).

Se a legislação não acompanha a evolução social, ela acaba perdendo a sua finalidade, pois é através dela que é possível seguir parâmetros de organização e através do Plano Diretor que questões de sustentabilidade são estabelecidas para se ter uma diretriz dentro de um planejamento urbano.

A sustentabilidade do aglomerado urbano/metropolitano, em sua componente físico-urbanística, relaciona-se com as seguintes variáveis: a forma de ocupar o território; a disponibilidade de insumos para seu funcionamento; a descarga de resíduos; o grau de mobilidade da população no espaço urbano; a oferta e o atendimento às necessidades da população por moradia, equipamentos sociais e serviços e a qualidade dos espaços públicos. Deve-se estar atento, pois o avanço da urbanização representa um problema maior pela forma de como ocorreu e pela escala e velocidade do mesmo. (LOPES, LIMA, VIANA, RODRIGUES NETO, NOGUEIRA, 2017, p. 150).

Sendo assim, o Plano Diretor é a principal legislação responsável pela organização de um município, é através dele que é estabelecido o procedimento que deve ser adotado para o parcelamento do solo, ou seja, a divisão do solo em frações seja urbana ou rural, sobre isso veremos no tópico a seguir.

3.2 RELAÇÃO DO PLANO DIRETOR E O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL

Ao definir em um município o que é urbano e o que é rural, o poder legislativo municipal não só auxilia na criação de políticas públicas para melhor atender a população, mas também delimita o campo de atuação de algumas legislações, como no caso de área urbana. Por exemplo, o que irá nortear a criação de loteamentos é a Lei Federal nº 6.766/1979, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. E no caso de propriedade rural, as normativas do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) que é responsável por estabelecer qual o procedimento a ser adotado.

Essa delimitação dos espaços urbanos e rurais está diretamente ligada a organização e ao Direito Urbanístico, que é um ramo do Direito Público e tem o intuito de estabelecer os espaços e a forma de habitação de cada um deles.

O instituto do Direito Urbanístico é um ramo do Direito Público criado com a finalidade de disciplinar os espaços habitáveis pelo homem, sejam eles urbanos ou rurais, preocupado em atender as necessidades de habitação, trabalho, lazer e circulação na comunidade, ou seja, atendendo à função social da propriedade (TORRES, OLIVEIRA, PINA, 2018, p. 44)

Em relação ao loteamento ou parcelamento do solo urbano, podemos concluir que nem o Povoado da Capela do Rio do Peixe e nem o Distrito de Lagolândia estão aptos aos seus requisitos, uma vez que para a legislação atual do município de Pirenópolis/GO, estão localizados em áreas consideradas rurais e, nesse caso, devem seguir as diretrizes determinadas pelo INCRA, para qualquer venda ou parcelamento de terreno. Analisando a situação prática, ambas as localidades estão na área considerada rural do município de Pirenópolis e a Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, que dispõe sobre a regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária, previstos no Capítulo III, Título VII, da Constituição Federal, define que o imóvel rural é:

Art. 4º Para os efeitos desta lei, conceituam-se:

I - Imóvel Rural - o prédio rústico de área contínua, qualquer que seja a sua localização, que se destine ou possa se destinar à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agroindustrial;

Definição semelhante do seria um imóvel rural nos é dada pelo Estatuto da Terra, Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, que dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências:

Art. 4º Para os efeitos desta Lei, definem-se:

I - "Imóvel Rural", o prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada;

Dessa forma, ao definir suas zonas o município também estabelece qual a legislação deve ser estabelecida para regularização de seus imóveis, sendo assim a partir do momento que a localização do Povoado da Capela do Rio do Peixe e do Povoado de Lagolândia tiveram suas áreas delimitadas como rurais, a venda de qualquer imóvel deveria atender os preceitos legais pertinentes, seja a definição de seu imóvel ou as medidas de parcelamento.

O INCRA entende em sua Instrução Normativa Especial nº 05, de 29 de julho de 2022, que dispõe sobre os índices básicos cadastrais e os parâmetros para o cálculo do módulo rural, em seu artigo 10, que a menor fração de um imóvel rural é:

Art. 10. A fração mínima de parcelamento corresponde a menor área, em hectares, em que um imóvel rural pode ser desmembrado ou dividido para constituição de novo imóvel rural.

§ 1º A área remanescente do imóvel rural desmembrado ou dividido para constituição de novo imóvel deve ser igual ou superior a fração mínima de parcelamento.

Sendo assim, tanto a área que for vendida quanto a área que restar, devem respeitar a fração mínima de parcelamento, que no caso de Pirenópolis (GO) é de 2,0 hectares ou 20 mil metros quadrados, e essa medida é calculada dentro da proporção de produção de uma pequena propriedade rural, de onde uma família poderá tirar seu sustento e dessa forma fazer com que a propriedade cumpra sua função social.

O intuito do parcelamento do solo rural é que o imóvel não pode deixar seu caráter produtivo e por essa razão as normativas do INCRA irão definir qual o tamanho mínimo que um imóvel pode possuir sem perder o seu caráter de produção e ele irá variar de uma região para outra.

O módulo rural é a unidade de medida agrária que determina as dimensões mínimas necessárias à manutenção e ao desenvolvimento do rurícola, permitindo o progresso deste e de toda a sua família. Com isso, o estabelecimento de um módulo rural, diferenciado para cada região, busca fazer com que a propriedade rural cumpra sua função social, conforme estabelecido pela Constituição Federal. Por tal fato o Estatuto da Terra não permite o parcelamento do imóvel rural, seja por qualquer uma de suas modalidades (loteamento, desmembramento ou divisão), caso venham a se formar propriedades menores do que o módulo definido para cada região, pois, se tal ocorresse, surgiriam, como de fato surgem, imóveis com áreas tão pequenas que não permitiriam ao proprietário e ao trabalhador rural, com seu trabalho, manter-se e se desenvolver, elementos fundamentais da função social da propriedade. (ALMEIDA, SARDAGNA, 2001, p. 213)

Dessa forma, a legislação atual não permite que a área rural seja menor que o módulo estabelecido na Lei pelo fato que se a terra for muito pequena descaracterizará o intuito de produtividade e não permitirá que o proprietário cumpra a função social que é vinculada a propriedade por preceitos constitucionais.

Em áreas urbanas, assim definidas pelo Plano Diretor, a legislação que determina o procedimento a ser seguido para o parcelamento do solo também são específicas, e a Lei de parcelamento do solo urbano, Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências, nos diz que: “Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes”

Afirmando o que foi exposto de que a legislação municipal que é responsável por pela delimitação das áreas em um município e determinará a área de atuação da Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano, que será especificamente na área urbana. Assim, esses dispositivos pertinentes ao parcelamento do solo urbano em lotes não poderão ser aplicados no Povoado da Capela do Rio do Peixe e nem no Distrito de Lagolândia que estão localizados em área considerada como rural pelo Município de Pirenópolis.

A nova discussão do Plano Diretor no município reascendeu o tópico da necessidade de remodelar o zoneamento municipal, mas é necessário entender que tanto o Povoado da Capela do Rio do Peixe quanto o Distrito de Lagolândia foram erguidos em terrenos que foram doados para a Igreja, perpetuando a posse de geração em geração. Também, as novas construções seguiram esse costume de compra e venda através de documentação particular, conhecidos como recibos de compra e venda, que meramente transferem a posse do imóvel. Com isso, uma nova definição que venha a ser atribuída como área de expansão urbana por exemplo, apenas irá dar a definição que a região mais se assemelha que é mais urbana que rural, mas todos os imóveis continuarão como irregulares,

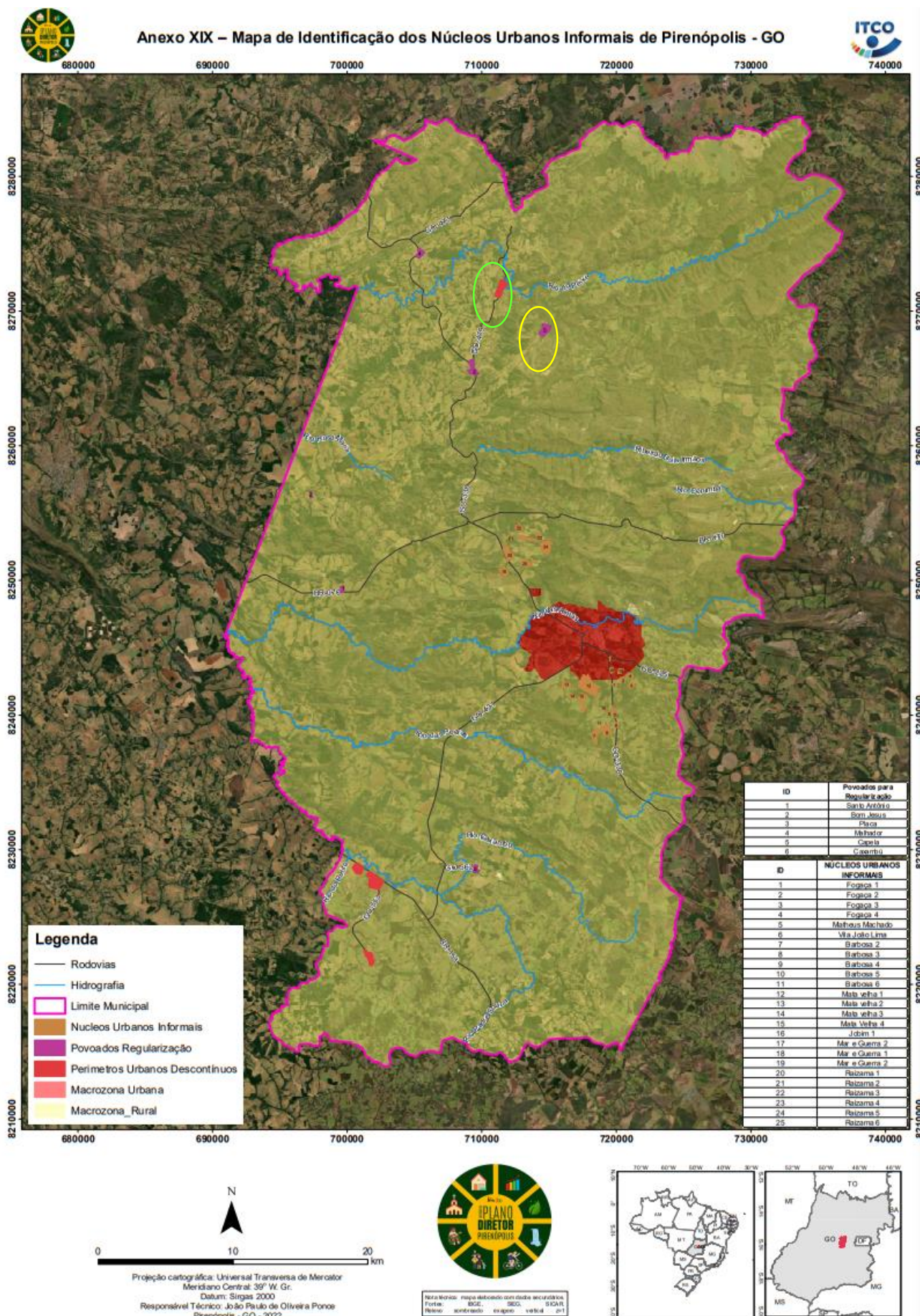
pois, o Plano Diretor apenas poderá dar as localidades a definição de área urbana e, a partir daí, cada proprietário de terras que queira criar novos loteamentos, poderá fazê-lo de acordo com a legislação pertinente, de forma que a venda seja realizada através de Escritura Pública de Compra e Venda de imóvel e seu respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis.

De uma forma simplificada, todas as construções existentes nas referidas localidades foram sendo erguidas em terreno considerado até então de propriedade de Nossa Senhora Sant'Ana, que é no Povoado da Capela do Rio do Peixe e de Nossa Senhora da Conceição, que é no Distrito de Lagolândia, fazendo então que fique subentendido que todas as construções de imóveis foram baseadas na posse. Uma vez que a definição como área rural não permite a legalização de área menor que o módulo rural, que em Pirenópolis é de vinte mil metros quadrados ou dois hectares, e qualquer fração em zona rural que seja menor que esse tamanho, é considerada irregular ou ilegal, impossibilitando em muitos casos a regularização de qualquer imóvel.

Essa possibilidade de nova definição para área urbana ou de expansão urbana do Povoado e do Distrito irá proporcionar uma maior aproximação do cumprimento da função social da propriedade, que uma delas é seguir o que estiver descrito no Plano Diretor, pois é ele que “tem o fito de indicar a forma de desenvolvimento do município, fixando as regras e as estratégias de planejamento, para que se alcance o efetivo desenvolvimento econômico, social e físico de seu território” (FERRAREZE FILHO, DECARLI, 2008, p. 36).

A atual proposta do Plano Diretor de Pirenópolis que já passou pela apreciação, nas audiências públicas, chegou há uma nova definição territorial do município da qual podemos ver na Figura 23:

Figura 23 – Mapa anexado a proposta do Plano Diretor que identifica os núcleos informais de Pirenópolis/GO



Fonte: <https://pirenopolis.go.gov.br/wp-content/uploads/2022/12/19-Anexo-XIX-%E2%80%93-Mapa-de-Identificacao-dos-Nucleos-Urbanos-Informais-de-Pirenopolis-GO.pdf>. Acesso em 11 de abril de 2023

A Figura 23 representa o mapa que identifica os núcleos urbanos considerados informais no município de Pirenópolis e faz parte dos anexos do novo Plano Diretor que foi entregue na Câmara dos Vereadores do Município de Pirenópolis em dezembro de 2022, e com ele podemos perceber que de vermelho com círculo verde é o Distrito de Lagolândia e passará a ser considerado como perímetro urbano descontínuo do município, enquanto o Povoado da Capela do Rio do Peixe, círculo amarelo, está sendo considerado um povoado para regularização e na minuta do Projeto de Lei Complementar nº 01, de 08 de dezembro de 2022, podemos perceber que a regularização fundiária é uma das estratégias a serem aplicadas pelo município:

Art. 129. São estratégias para o desenvolvimento da Política Municipal de Habitação:

VII - as melhorias urbanas e habitacionais, com a promoção da infraestrutura básica, reforma e ampliação das residências e a regularização fundiária;

Isso reforça que o papel do Plano Diretor é tentar desempenhar um norteador para o cumprimento de uma função social que assegure o acesso a moradia e a regularização, de forma que oriente o plano de governo e o próprio planejamento das cidades dentro das necessidades de infraestrutura básica, proporcionando uma maior dignidade a população, e principalmente adequando os territórios para que possam cumprir a função social da propriedade.

Hoje temos uma situação de fato, que são núcleos habitados que podem ser até considerados como urbanos que já consolidados e estão em desconformidade com a previsão legal do zoneamento urbano da cidade, além de um outro problema que é a regularização dos imóveis, que se consolidou pelo instituto da posse através de documentos particulares conhecidos como recibos de compra e venda, que firmam meramente um acordo entre as partes.

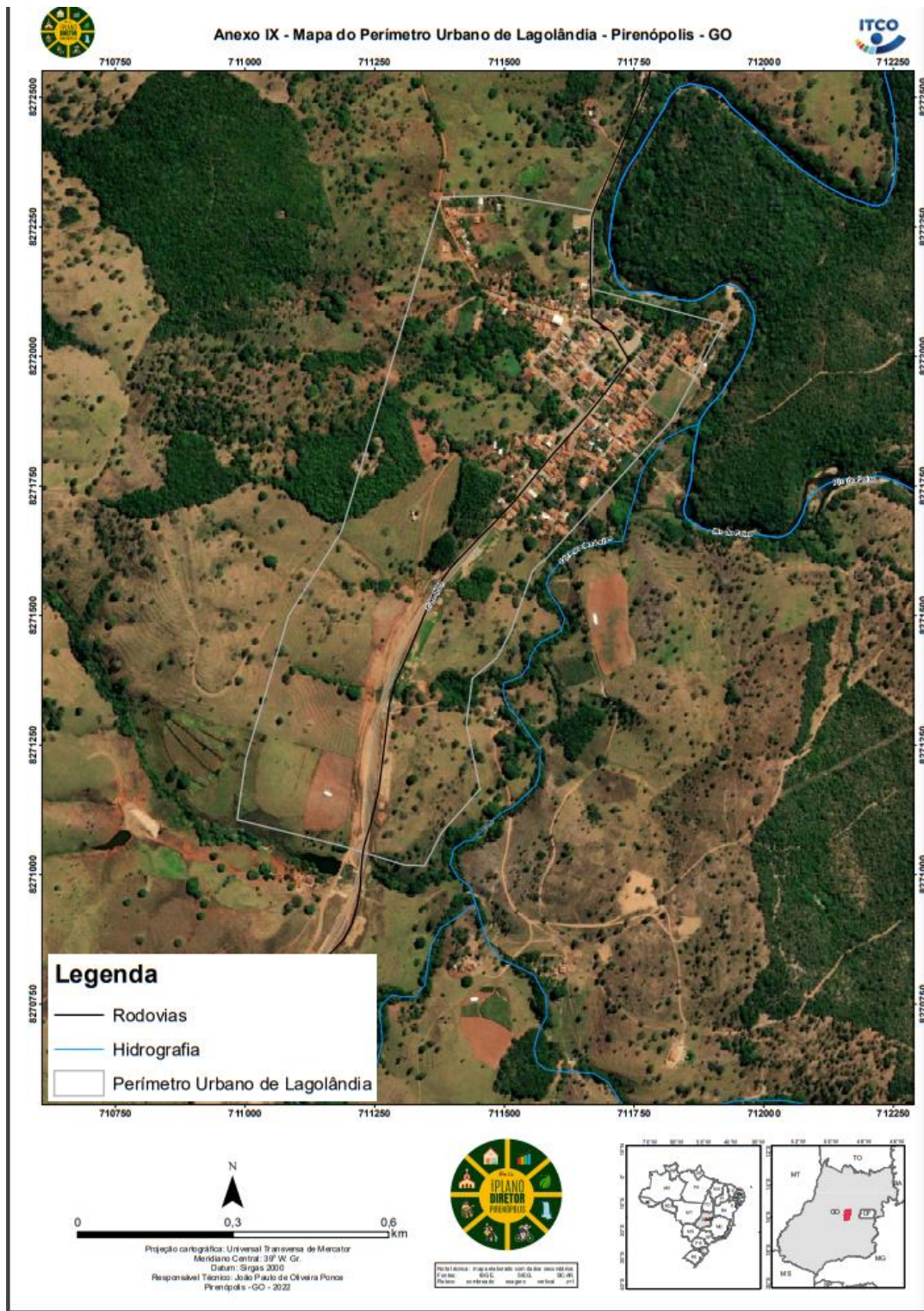
A normatização e a transformação da situação de fato em uma situação de direito, onde essas áreas possam ser consideradas como parte urbana do município de Pirenópolis, irá possibilitar a abertura de novos loteamentos de forma regularizada dentro da legislação vigente e principalmente a Lei 6.766/79 de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e que trata especificamente dos requisitos legais para se abrir um loteamento e comercialização de lotes, porém o que já está construído continuará como irregular, sendo necessário a aplicação de outros dispositivos jurídicos para que as pessoas tenham acesso a regularização de seus imóveis.

Sendo assim, podemos dizer que a normatização é uma forma da legislação acompanhar as mudanças sociais que ocorrem com o passar dos anos, proporcionando a adequação dos espaços de um município, e buscando a melhoria na qualidade de vida da população, principalmente os menos favorecidos economicamente, de forma que a legislação possa incentivar um crescimento de forma mais ordenada e planejada.

É de suma importância a contínua atualização da Lei de Ordenamento e Uso do solo e também a atualização do Plano Diretor da cidade com a participação popular, para que os usos da região urbana não fiquem defasados conforme a mudança social, que é contínua. A regularização fundiária, com base no conceito legal está pautada em garantir acesso à moradia adequada, a melhoria de qualidade de vida da população de baixa renda e a manutenção do nível da atividade econômica por meios de incentivos a construção civil. Todas essas leis juntas propiciam a criação de um senso de territorialidade nos indivíduos, elas também funcionam para que a gestão urbana seja feita de forma justa para todos. (ALVARENGA, FERREIRA, BONINI, 2017, p. 8)

A atual discussão do Plano Diretor do Município de Pirenópolis tentou resolver alguns dos problemas relacionados ao zoneamento urbano/rural, mas ainda possui algumas falhas que estabelece o Povoado da Capela do Rio do Peixe como um povoado para regularização, mas não entra em detalhes e nem menciona uma possível área para crescimento e abertura de loteamentos no futuro, e ao contrário, o Distrito de Lagolândia passará a ser considerado como área de expansão urbana e em um dos anexos é possível perceber a previsão de direcionamento para o futuro crescimento, como podemos ver na Figura 24:

Figura 24 – Mapa demonstrando o perímetro urbano do Distrito de Lagolândia com a demarcação de área para crescimento.



Fonte: <https://pirenopolis.go.gov.br/wp-content/uploads/2022/12/9-Anexo-IX-Mapa-do-Perimetro-Urbano-de-Lagolandia-Pirenopolis-GO.pdf>. Acesso em 11 de abril de 2023

Em uma perspectiva otimista, se essa proposta de Plano Diretor passar a vigorar no município, então todos os novos loteamentos poderão seguir as regras da legislação vigente no Distrito de Lagolândia, já no Povoado da Capela do Rio do Peixe a lacuna continuará e, a princípio, sem nenhuma justificativa, já que se for levar em conta o número de imóveis existentes, como já vimos anteriormente o Povoado da Capela do Rio do Peixe supera o Distrito de Lagolândia em relação a quantidade total de construções, com um total de 336 imóveis enquanto o Distrito de Lagoândia possui 260 imóveis.

Caso o Plano Diretor regule essa situação do Distrito e do Povoado transformando ambas as áreas em urbanas, para os próximos loteamentos teremos a solução para a irregularidade imobiliária e, em relação aos imóveis já construídos, que estão proporcionando aos donos apenas a posse é necessário outro instrumento jurídico para que a regularização fundiária ocorra. E sobre isso veremos nos próximos tópicos.

3.3 USUCAPIÃO COMO INSTRUMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Antes de adentrar em conceitos a respeito da funcionalidade de cada instrumento que pode ser usado como ferramenta de regularização fundiária precisamos entender primeiramente que

A regularização fundiária, enquanto política pública, constitui ação de fundamental importância para promoção da regularização jurídica, urbanística, ambiental e social das áreas irregulares, e deve ser entendida como o processo de intervenção do Estado com o objetivo de promover a regularização jurídica e urbanística, além de promover a organização e prestação de serviços públicos de áreas ocupadas, de modo a melhorar as condições de habitabilidade em relação a ocupação informal anterior, propiciando a integração social e ampliando o acesso à terra pela população de baixa renda. (NERIS, LIMA, SOUSA JUNIOR, 2022, p. 18 apud ARRUDA; LUBAMBO, 2019)

Logo, a regularização fundiária é uma importante ferramenta usada nas políticas públicas como adequação, através de uma intervenção do Estado para que a posse seja regularizada e o proprietário possa usufruir de todos os poderes que são inerentes a propriedade de um imóvel, e principalmente exercer de forma mais completa a função social da propriedade.

3.3.1 Origem do Instituto da Usucapião

A Usucapião tem sua história ligada a Roma e sua civilização, surgindo “nos primeiros séculos após a fundação da cidade de Roma, com objetivo de minimizar problemas sociais da época provocados pelas incertezas, cada vez mais crescentes, sobre posses e propriedades de terras itálicas e as conquistadas com a expansão do Império” (RODRIGUES, 2014, p. 4), porém não é pacificado sobre a origem do instituto já que há quem assegure que sua origem é ligada a Grécia.

O Usucapião é instituto antiqüíssimo. Consta ser a prescrição aquisitiva oriunda da Grécia, porque Platão a menciona em sua obra República (Nelson Luiz Pinto, 1987:49). Todavia, não há mais informações a esse respeito e os autores baseiam-se nos textos escritos legados pelo Direito romano. E, de fato, a Lei das XII Tábuas (“Lex Duodecim Tabularum”) datada do ano 300 a.c., já cuidava do Usucapião. A Tábua 6.^a, cujo título é “Da Propriedade e da Posse”, enuncia em seu inc. III – “que a propriedade do solo se adquire pela posse de dois anos; e das outras coisas, pela de um ano”. Afirma, ainda, em seu inc. IV – “que o Usucapião da mulher fica interrompido se ela dormir três noites fora do domicílio conjugal” (SILVA FILHO, 1990, p. 2)

A Usucapião se fez presente no Direito Romano na Lei das XII Tábuas, porém segundo Duarte (2018) era um instituto conhecido antes dessa legislação, e que sofreu modificações no Direito Romano nos três períodos: pré-clássico, clássico e pós-clássico. No período pré-clássico existia uma variação do prazo exigível para a posse, sendo o de bem móvel em um ano e de bem imóvel de dois anos se vinculando a uma garantia dada pelo alienante ao adquirente contra a evicção⁸. No período clássico surge os requisitos da coisa útil, boa fé, posse e tempo, e no período pós-clássico “Constantino introduziu uma forma especial de Usucapião: “*longissimi temporis praescriptio*”, exigente de posse por quarenta anos e boa-fé, embora sem justo título, podendo defender-se, com ela, da reivindicatória” (DUARTE, 2018, p. 661)

No direito romano, a Lei das XII Tábuas foi elaborada na vigência da República Romana e o conceito que foi atribuído da Usucapião é o que mais podemos dizer que se

⁸ Evicção: O vocábulo "evicção" vem do latim *evictio* e significa desapossar judicialmente ou recuperar uma coisa. Para o direito civil, evicção é a perda de um bem por ordem judicial ou administrativa, em razão de um motivo jurídico anterior à sua aquisição. Em outras palavras, é a perda de um bem pelo adquirente, em consequência de reivindicação feita pelo verdadeiro dono. (A perda do que nunca se teve: a evicção na jurisprudência do STJ. Disponível em [https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/20032022-A-perda-do-que-nunca-se-teve-a-eticcao-na-jurisprudencia-do-STJ.aspx#:~:text=Para%20o%20direito%20civil%2C%20evic%C3%A7%C3%A3o,reivindica%C3%A7%C3%A3o%20feita%20pelo%20verdadeiro%20dono](https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/20032022-A-perda-do-que-nunca-se-teve-a-eticcao-na-jurisprudencia-do-STJ.aspx#:~:text=Para%20o%20direito%20civil%2C%20evic%C3%A7%C3%A3o,reivindica%C3%A7%C3%A3o%20feita%20pelo%20verdadeiro%20dono.). Acesso em 21 de fev 2023.

aproxima ao que hoje é atribuído no ordenamento jurídico brasileiro, já que em Roma havia a previsão da possibilidade de um proprietário não exercer de forma direta a posse de algum bem, móvel ou imóvel.

O instituto da Usucapião surgiu primeiro no direito romano, elaborado durante a vigência da República Romana, com a Lei das XII Tábuas. O conceito da Usucapião apresentado pelos romanos é o que mais se aproxima do que hoje se observa no ordenamento jurídico brasileiro. A Lei das XII Tábuas previa a possibilidade de o proprietário não exercer diretamente a posse de algum bem. Após esse marco histórico, a legislação evoluiu trazendo novos conceitos de posse e propriedade, acompanhando a evolução do uso de terra, sendo a temática cada vez mais lapidada, chegando ao que conhecemos hoje como Usucapião. (ALVES BELTRÃO, COSTA ANDRADE, 2021, p. 18-19)

Assim podemos perceber que o instituto da Usucapião não é uma ferramenta jurídica recente, pelo contrário, sempre teve um papel importante em sanar problemas sociais que eram ocasionados por conflitos de posses entre imóveis que não possuíam um título de regularização, e vem atravessando gerações e se consolidando, cada vez mais, como uma forma importante para que pessoas regularizem seus imóveis.

O significado da palavra Usucapião é um termo que “vem do latim *usucapio* (“*usu* = *possessio* posse” e “*capere* = adquirir”). A *usucapio*, em Roma, era tida como a aquisição da coisa pela posse durante determinado tempo” (FERREIRA CIRILO; NASCIMENTO, 2017, p. 34), sendo assim um modo de aquisição da propriedade através da posse, adquirindo a propriedade e outros direitos reais que são ligados ao imóvel. Porém não é toda posse que irá gerar a aquisição pelo instituto, é preciso que se tenha a posse com a intenção de dono.

Não é qualquer posse que faz gerar a aquisição de domínio, mas apenas a posse ad usucapionem, ou seja, aquela que é exercida com intenção de dono – cum animo domini. Mas só o ânimo de dono não é suficiente, a posse há que ser contínua, sem interrupção, pelo tempo que a lei definir e há também, que ser mansa, pacífica, isto é, sem violência ou oposição. (SILVA FILHO, 1990, p. 5)

Mesmo presente no ordenamento jurídico há mais de dois mil anos, ainda “continua sendo o instrumento jurídico utilizado para resolver conflitos entre possuidor e proprietário, com demandas judiciais” (RODRIGUES, 2014, p. 38), e no Brasil que tem seu histórico de propriedade ligado diretamente a legislação portuguesa, sendo bem perceptível na Lei das Sesmarias que se faziam presentes nas Ordenações Afonsinas (1446) e nas Ordenações Manuelinas (1512/1521) que foram aplicadas no Brasil.

Com origem da Usucapião associada ao direito romano “a evolução do Instituto em Portugal, no período medieval, recebeu também significativa influência do Direito

Canônico. A prescrição foi tratada pelas Ordenações Afonsinas, Manuelinas e Filipinas, com alterações posteriores, promovidas por leis extravagantes”. (RODRIGUES, 2014, p. 44)

A Lei de Terras que foi introduzida em 1850 determinava que a aquisição de terras só seria possível através de título de compra e venda, mas na prática quando se fala do Povoado da Capela do Rio do Peixe e do Distrito de Lagolândia, percebemos que não houveram compras, e sim construções que foram surgindo ao redor das Igrejas em terreno que juridicamente pertencem a Igreja Católica, e no direito brasileiro “ a Usucapião, seguindo a tradição romana, continua sendo adotada com o objetivo de dirimir incertezas quanto ao titular do domínio de um bem móvel ou imóvel, assim como, assegurar a paz social, pelo reconhecimento de um direito, nos casos legalmente possíveis”, (RODRIGUES, 2014, p. 43/44).

No tópico, a seguir, destacamos a discussão sobre a Usucapião, instrumento presente na dinâmica de produção do espaço nas localidades estudadas, na perspectiva do Direito no Brasil.

3.3.2 Usucapião no Direito brasileiro

Historicamente no Brasil, antes da codificação do direito Civil, o que vigorava eram as fontes normativas de Portugal que foram aplicadas até o Código Civil de 1916. Antes da edição do primeiro Código Civil brasileiro, a base para a legislação do instituto da Usucapião eram as Ordenações portuguesas e outras leis esparsas, e foi adotado no Brasil três espécies do Instituto da Usucapião, que são:

[...]a prescrição ordinária, que se consumava em 3, 10 ou 20 anos; a prescrição extraordinária, exigindo 30 e 40 anos (*longissimi praescriptio temporis*); e a prescrição imemorial, que se constituía em uma presunção de aquisição, e não um modo particular de aquisição (RODRIGUES, 2014, p. 50).

A prescrição imemorial foi abolida no Código Civil de 1916 e mesmo aparecendo no ordenamento jurídico brasileiro no início do século XX, com a edição do Código Civil de 1916, Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916, a Usucapião não tinha a abrangência e o conceito que vemos nos dias de hoje e quanto ao conceito da Usucapião:

[...] também denominado por alguns doutrinadores como prescrição aquisitiva, trata-se de uma das formas de aquisição da propriedade que ocorre pela posse prolongada da coisa quando seguidos os requisitos especificados em lei. A Usucapião constitui ainda a situação de domínio dada pela posse prolongada (ALVES BELTRÃO, COSTA ANDRADE, 2021, p. 19).

O Código Civil de 1916, Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916, possuía duas espécies de Usucapião, a Ordinária e a Extraordinária, reafirmando que sua codificação tem raízes em ordenações portuguesas que outrora foram utilizadas em território brasileiro, mas que de certa forma se adaptaram a realidade e evolução da sociedade brasileira.

Como se percebe, a classificação da Usucapião como Ordinária ou Extraordinária, conforme disposições na legislação brasileira desde o Código Civil de 1916, como também no atual ordenamento jurídico no início do Século XXI, tem raízes lusitanas, a partir das Ordenações Manuelinas, com influências dos direitos romano e canônico. Contudo, outras formas especiais, paulatinamente, foram surgindo, em razão da evolução socioeconômica brasileira. (RODRIGUES, 2014, p. 44)

A Usucapião⁹ aparece no Código Civil de 1916, Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916, como uma das formas que a propriedade imóvel pode ser adquirida, que até então não havia a possibilidade de se adquirir o imóvel se não fosse presente a boa fé do possuidor, independente do tempo em que estivesse na posse do imóvel, e no caso da Usucapião Extraordinária que foi inserida em 1916, era possível a aquisição de um imóvel independente de título e de boa fé.

Até a edição do Código Civil de 1916, não havia Usucapião sem a boa-fé do possuidor, qualquer que fosse o tempo de sua posse. O Código de 1916 passou a permitir a aquisição do domínio pela Usucapião independentemente de título e de boa-fé, instituindo a denominada Usucapião extraordinária, que é a modalidade mais comum do instituto. Tal espécie de Usucapião foi disciplinada pelo art. 550 do Código Civil de 1916 e tinha como pressupostos, inicialmente, a posse, por 30 anos, sem interrupção ou oposição, com ânimo de dono. (SARMENTO, 2013, p. 53)

Com a introdução da Usucapião Extraordinária em nosso ordenamento jurídico, o prazo para aquisição da propriedade de um imóvel pela posse seria de 30 anos, ou seja, o indivíduo ficou na posse de um imóvel pelo período de 30 anos já poderia ingressar com a ação judicial para ser juridicamente reconhecido como o proprietário do imóvel.

A modalidade de Usucapião Ordinária está ligada ao justo título e havia a diferenciação de prazo quando a ação fosse movida contra presentes, que seria de 10 anos, e se fosse contra ausentes o prazo já seria de 20 anos, e a norma considerava presentes aqueles que habitavam o mesmo município e ausentes aqueles que fossem residentes de municípios diversos.

⁹ No Código Civil de 1916, Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916, o termo Usucapião é usado no gênero masculino, mas nas leis atuais a palavra é tratada no gênero feminino, e será dessa forma que abordaremos a grafia da palavra.

Os possuidores de boa-fé, por sua vez, dotados de justo título, sob a égide do antigo Código Civil, podiam usucapir imóvel, no prazo de 10 anos entre os presentes e de 20 anos entre ausentes, desde que titulares de posse contínua e incontestada, consoante os termos da norma estabelecida no art. 551 do referido Código, esclarecendo o parágrafo único desse artigo que se consideram presentes os habitantes do mesmo município e ausentes os que habitam municípios diversos. (SARMENTO, 2013, p. 54)

Os prazos previstos no Código Civil de 1916, Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916, foram alterados pela Lei nº 2.437, de 7 de março de 1955, que reduziu o prazo da Usucapião Extraordinária de 30 anos para 20 anos e no caso da Usucapião Ordinária, ficou 10 anos para os presentes e 15 anos para os ausentes.

Dos requisitos para a Usucapião, seja ela Ordinária ou Extraordinária, ressaltamos que a posse é indispensável para o instituto, mas ela tem que ser de forma contínua, mansa e pacífica, além de ter a característica de *animus domini*, ou seja, com animo de dono, e aquele que pretende adquirir o imóvel tem que mostrar que o possui sem oposição de terceiros. O espaço temporal é outro requisito essencial, até para saber em qual modalidade a ação deverá ser inserida, pois é esse espaço de tempo que irá consolidar a prescrição aquisitiva do imóvel e por último, a coisa hábil se trata de bens que possam ser apropriados e estão inseridos no mercado, não sendo passíveis de ação bens que tenha cláusula de inalienabilidade (que não podem ser vendidos), bens que são indivisíveis, bem de pessoas incapazes e bens públicos por exemplo.

A Constituição de 1934, fruto de um processo histórico e colocou fim a República Velha, foi inspirada em exemplos com a Constituição Alemã de 1920 e a Espanhola de 1931, marcando um viés voltado para o nacionalismo e o progressismo e introduziu no ordenamento jurídico brasileiro a modalidade da Usucapião rural, com previsão de que:

Art 125 - Todo brasileiro que, não sendo proprietário rural ou urbano, ocupar, por dez anos contínuos, sem oposição nem reconhecimento de domínio alheio, um trecho de terra até dez hectares, tornando-o produtivo por seu trabalho e tendo nele a sua morada, adquirirá o domínio do solo, mediante sentença declaratória devidamente transcrita.

Essa modalidade estava amparada no uso produtivo da terra, que proporcionava a sua aquisição através da Usucapião pelo trabalho do detentor rural, também sendo chamada de Usucapião *pro labore*, e se conservou com algumas alterações nas Constituições seguintes de 1937 e 1964.

A constituição de 1967 e a Emenda Constitucional de 1969 não repetiram os textos anteriores, ficando o Instituto relegado à legislação ordinária. Assim, o Estatuto da Terra (Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964), foi promulgado 21 dias depois da Emenda Constitucional nº 10, (09-11-1964) apresentando requisitos diferentes para a concessão da Usucapião Pro Labore. (RODRIGUES, 2014, p. 48)

O Estatuto da Terra, Lei 4.504, de 30 de novembro de 1964, buscou a regulamentação dos direitos referentes aos bens imóveis rurais para a finalidade de reforma agrária e a promoção de uma política agrícola, e em 1981 a Lei nº 6.969, de 10 de dezembro de 1981, trouxe consigo disposição sobre a aquisição por Usucapião especial de imóvel rural e permitia que a Usucapião especial abrangesse terras particulares e terras devolutas, porém atualmente essa legislação se encontra vigorando de forma parcial, já que a Constituição de 1988 proíbe que o instituto da Usucapião seja aplicado em terras públicas.

3.3.3 Usucapião na Constituição de 1988 e no Código Civil de 2002

Com a ideia de ampliação dos direitos, a Constituição de 1988 trouxe consigo o fruto do processo de redemocratização do Brasil, e além de trazer uma série de direitos para o cidadão, também inovou ao adotar uma modalidade de Usucapião que é associada a moradia em imóveis urbanos de até cento e cinquenta metros quadrados que é hoje conhecida como Usucapião Constitucional e remodelou a Usucapião especial rural que é regida pela Lei nº 6.969, de 10 de dezembro de 1981.

O ordenamento jurídico brasileiro, por muitas gerações e, até às duas últimas décadas do Século XX, caracterizava-se pela predominância de tendências individualistas do homem, com seus privilégios. Entretanto, discussões legislativas, com sentido social, já ocupavam espaços no Congresso Nacional desde o início dos anos oitenta, culminando com a promulgação da Constituição Federal de 1988, trazendo bases normativas de integração sustentável do homem na sociedade. (RODRIGUES, 2014, p. 56)

Essa mudança da perspectiva da visão da própria legislação de sair de um foco individualista na busca do coletivo é fruto da evolução histórica das sociedades como um todo, e na questão relacionada a Usucapião se deve principalmente ao fenômeno da urbanização brasileira, que gerou grandes transformações e ao mesmo tempo, também causou grandes problemas sociais e assim surgiu novas concepções sobre o direito de propriedade.

Além de inovar com a modalidade de Usucapião conhecida como a Especial Constitucional, também positivou a premissa de que imóveis públicos não podem ser adquiridos pelo instituto e que a concessão poderá ser conferida ao homem ou a mulher independente do estado civil e por uma única vez.

Outra inovação trazida pela Constituição Federal de 1988 foi o aumento da área passível da Usucapião Rural, que pela Constituição de 1946 era de 25 hectares e passou para

50 hectares, mas com requisito primordial de que esteja localizada em área considerada rural e sua função social esteja sendo cumprida.

A Constituição de 1988, no art. 191 albergou a Usucapião rural, aumentando, contudo, a área de ocupação que de 25 hectares estabelecida na Constituição de 1946, passou na atual a ser de 50 hectares, determinando, ainda que o imóvel se localize em área rural, tornando ainda mais explícita a sua finalidade sociopolítica e especialmente econômica (FERREIRA, 2017, p. 92).

Logo, pela lógica estabelecida pela Constituição uma vez localizados em áreas rurais no município de Pirenópolis/GO, tanto o Povoado da Capela do Rio do Peixe, quando o Distrito de Lagolândia não preencheriam o requisito para que os moradores regularizem seus imóveis pelo Instituto da Usucapião, já que a maioria dos imóveis seguem um parcelamento que gira em torno de 300 a 500 m² de terreno, enquadrando nesse caso como se os terrenos fossem urbanos.

Nesse sentido, a Constituição também abarcou outra modalidade sociopolítica como já mencionamos, a Usucapião especial urbana, que é voltada para áreas com até 250 m² e que seja a moradia por cinco anos de forma ininterrupta e sem oposição, além de não ser proprietário de outro imóvel, urbano ou rural, poderá adquirir o domínio (propriedade), porém para essa modalidade é necessário a localização em área urbana.

Essa previsão da Usucapião Constitucional está prevista na Constituição Federal de 1988, no Capítulo II, que trata da Política Urbana, e posteriormente teve a regulamentação de seus artigos 182 e 183 pela Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, também chamada de Estatuto da Cidade e fez previsão em seu artigo 10, da Usucapião especial de forma coletiva, que diz:

Art. 10. Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural. (Redação dada pela lei nº 13.465, de 2017)

§ 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 A Usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

§ 3º Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 4º O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

§ 5º As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes.

O Estatuto das Cidades, Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, também menciona em seu artigo 9º sobre a Usucapião individual, mantendo a área com o tamanho de 250m² com prazo de cinco anos, para homem ou mulher independente do estado civil e que também não tenha outro imóvel e nem já tenha sido beneficiado alguma vez pelo direito da propriedade, mantendo o que vinha previsto no texto Constitucional.

Em 2002 o Brasil editou um novo Código Civil, Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, fruto da própria evolução da sociedade brasileira, que “com o transcorrer natural das relações humanas, o Direito, que também evolui” (ESCANE, 2013, p. 2) veio para suprir a evolução da sociedade brasileira e consolidou as modalidades da Usucapião previstas desde a consolidação das Leis Civis, pelo código Civil de 1916, passando pelo Estatuto da Terra, pela Constituição de 1988 e pelo Estatuto das Cidades, porém não fez diferenciação sobre bem imóvel de pessoas presentes ou ausentes.

Além de consolidar as modalidades da Usucapião Ordinária e Extraordinária, o Código Civil de 2002, Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, também inovou ao vincular a propriedade a sua função social e econômica, além de estabelecer que o exercício da propriedade também deve estar em conformidade com a lei de forma a preservar a fauna, flora, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como se deve evitar a poluição da água e do ar.

A modalidade da Usucapião Extraordinária está descrita no artigo 1.238 do Código Civil de 2002, Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e descreve que a pessoa que por 15 anos estiver em um imóvel, sem interrupção, sem oposição e exercer a posse do imóvel como se seu fosse, irá adquirir a propriedade, independente de possuir o justo título e até mesmo a boa-fé, devendo requerer ao juiz para que seja declarada em sentença, que será levada a registro no Cartório de Registro de Imóvel, como prova da propriedade.

O prazo de 15 anos é reduzido para 10 anos se a pessoa que possuir o imóvel o fizer de sua moradia, e realize atividades de caráter produtivo, ou seja, cumpra a função social do imóvel e uma posse contínua e de forma pacífica (sem objeções), sendo a forma mais clássica da Usucapião atualmente.

É, sem dúvida, a forma mais clássica de Usucapião, eis que revela toda a força do instituto: sem outros requisitos que venham a gerar complexidade no seu exercício, baseado exclusivamente na posse contínua e pacífica sobre determinado bem imóvel, a lei confere direito de propriedade de maneira originária ao sujeito. É o direito de propriedade exurgindo da posse, da forma mais pura e livre de condicionantes que temos em nosso direito (DEBS, 2003, p. 28).

É importante ressaltar que esse prazo para requerer uma ação de Usucapião extraordinária já chegou a ser de 30 anos por força do Código Civil de 1916, Lei nº 3.701, de 1º de janeiro de 1916, e em 1955 pela Lei nº 2.437, de 7 de março de 1955, que deu nova redação a alguns artigos do Código Civil de 1916 e alterou o prazo da Usucapião, que passou para 20 anos, que perdurou até o ano de 2002, quando foi editado o Código Civil que vigora até os dias atuais, e isso demonstra como a legislação vem evoluindo na sociedade.

Essa redução do prazo pode ser atribuída “em função da maior facilidade das comunicações, e, pois, de controle do proprietário em cujo desfavor correrá o Usucapião sobre o imóvel usucapiendo” (DEBS, p. 28, 2003). Uma vez que dentro de um processo de Usucapião são feitas intimações e publicações de editais, sendo necessária a publicidade da ação para o maior número de pessoa possíveis até para verificar se não haverá nenhuma objeção em relação a ação.

A modalidade da Usucapião Ordinária está prevista no artigo 1.242 no Código Civil de 2002, Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 e prevê que irá adquirir a propriedade de um imóvel aquele que exercer a posse de forma contínua e de maneira incontestada pelo prazo de 10 anos, e ao contrário da Usucapião Extraordinária, o possuidor para requerer a ação de forma Ordinária deve possuir o justo título e a boa-fé.

Se o possuidor tiver adquirido o imóvel de forma onerosa, com base em registro que conste no Cartório e que posteriormente foi cancelado e desde que tenha estabelecido moradia ou realizado investimento que atenda ao interesse social e econômico, o prazo para propositura da ação será de 5 anos. Lembramos que o justo título nesse caso é aquele que é hábil para transferir a propriedade do imóvel, como uma escritura de compra e venda.

Esta hipótese também contempla a ocorrência de justo título, estando perfeitamente amoldada à espécie do caput do artigo. A distinção está no fato de tentar sanar o problema oriundo do cancelamento do registro do ato de aquisição supervenientemente ao início da posse do imóvel para moradia ou para finalidades econômicas e sociais. A solução preconizada pelo legislador foi de legitimar tal posse, qualificando-a como apta a gerar Usucapião a seu titular, com prazo reduzido para 5 (cinco) anos, de sorte a regularizar o tal cancelamento (DEBS, 2003, p. 29).

Além do justo título, outro requisito para a modalidade Ordinária da Usucapião é a boa-fé, que se refere a posse mansa, pacífica e sem oposição o que faz gerar uma crença de que o possuidor é o efetivo dono do imóvel, e nesse caso a posse não deve possuir nenhum vício ou irregularidade.

O Código Civil de 2002, Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 também acrescentou as modalidades especiais da Usucapião urbana e agrário, com prazo de 5 anos de forma ininterrupta e sem oposição de área não superior a 50 hectares e que a tenha tornado produtiva ou que dela tire seu próprio sustento e de sua família, no caso de área rural e aquele que possuir área urbana de até 250 m² pelo prazo também de 5 anos, de forma ininterrupta e sem oposição e a utilize para sua moradia ou de sua família, também irá adquirir a propriedade, desde que não tenha outro imóvel urbano ou rural.

Para Debs (p. 30, 2003) a espécie da Usucapião Especial, seja ela urbana ou rural “é a que mais desempenha função social, na medida em que confere ao trabalhador rural, ou ao morador de imóvel urbano, o direito de propriedade de seu imóvel, fixando, assim, o trabalhador no campo, ou o morador na cidade”.

3.3.4 Possibilidade da Usucapião em imóvel pertencente a Igreja

Por muitos anos a ideia de Estado e religião se confundiam, até pelo fato de que boa parte das atribuições que hoje são de responsabilidade dos Estados, como os serviços Cartorários que eram atribuídos para a Capela da Vila, pois não se tinha uma repartição pública em cada uma das Vilas que foram sendo erguidas no período colonial, mas se tinha uma Igreja em cada uma delas, e até a proclamação da República, o catolicismo era a religião predominante e a autorizada pelo Brasil Império para ser praticada em território brasileiro.

A despeito de externar sua superioridade política em face dos poderes eclesiásticos no decorrer de todo o período de colonização do Brasil, Portugal reconheceu a Igreja Católica como a legítima portadora da verdade objetiva, que, corporificada nos dogmas católico-cristãos, servia de “princípio, meio e fim de toda a atividade política nacional e internacional” (CASAMASSO, 2010, p. 6168).

A Constituição de 1824, Carta Lei de 25 de março de 1824, instituía o catolicismo como a religião oficial do Brasil, e essa união de Estado e Igreja Católica era um dos fatores determinantes para a permanência da monarquia no poder (CASAMASSO, 2010). Essa normativa foi mantida até o rompimento da Igreja com o Estado que aconteceu com a Proclamação da República.

O rompimento se em 15 de novembro de 1889, com a derrubada do Gabinete Ministerial e assim iniciando uma nova etapa no Direito brasileiro que desvinculou a grande maioria das normas que eram ligadas com preceitos religiosos e um deles podemos dizer que

é a respeito dos bens já que os bens da Igreja não se enquadram com obens públicos e tal características os torna passíveis de Usucapião.

Essa estrutura foi rompida pela Proclamação da República, dada aos 15 de novembro de 1889 com a derrubada do Gabinete Ministerial, resultado do desgaste da imagem da monarquia com as principais províncias do país e de sua impopularidade com o exército, em virtude da Guerra do Paraguai (TAVARES, MACHADO, 2020, p.90)

É nítido que por longos anos, ou até séculos a Igreja e Estado andaram lado a lado e por vezes se confundiam, e o hábito de doar terras para Santos, Irmandades e Capelas era algo recorrente, já que “doar terras, animais, escravos, entre outros bens, poderia significar para um senhor de engenho ou uma irmandade, o respeito e o reconhecimento dos habitantes da região, do Clero e do Estado” (ANDRADE JUNIOR, 2010, p. 93)

Na análise documental pudemos identificar que o terreno onde hoje se localiza o Distrito de Lagolândia, foi fruto de doação realizada de 02 de março de 1931 e transcrita em 18 de março de 1931, as folhas 45 e 46 do Livro 3-Aux do Cartório de Registro de Imóveis de Pirenópolis, doação essa realizada por Benedita Cipriano Gomes (Anexo I). Enquanto o terreno onde se formou o Povoado da Capela do Rio do Peixe foi adquirido por ação de Usucapião e registrada na transcrição 4.545 de 10 de agosto de 1943, no Livro 3-H, folhas 73-v e 74, que foi transferida para a matrícula 3.577, de 21 de março de 1988, no Livro 02-R, folhas 80.

Por ambas as localidades possuem seus terrenos pertencentes as respectivas Igrejas: Nossa Senhora da Conceição e Nossa Senhora Sant’Ana, sempre perdurou no imaginário de grande maioria que uma ação de Usucapião seria inviável, porém o que a legislação atual não permite é a ação de Usucapião em área pública, não restringindo em nenhum aspecto áreas pertencentes a qualquer religião.

A classificação jurídica de qualquer Igreja no Brasil, segundo o Código Civil de 2002, Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 é como Organização Religiosa, e consideradas como pessoas jurídicas de Direito Privado, sendo livre a criação, organização e estruturação interna, bem como seu funcionamento, pois o Brasil segundo a Constituição Federal de 1988 é um país laico, com liberdade religiosa.

Sendo assim, o fato de os imóveis pertencerem a Santos que de forma indireta são da Igreja, ou mesmo os imóveis que são diretamente em nome da Igreja, não obsta ações de Usucapião, que nesse caso caberá a modalidade extrajudicial, já que haverá na maioria dos casos a ausência do justo título. O atual ordenamento jurídico brasileiro proíbe de acordo com a Súmula 340 do Supremo Tribunal de Justiça apenas a ação de Usucapião em áreas públicas,

e levando em consideração a natureza jurídica de qualquer Igreja no Brasil, todos os imóveis que sejam adquiridos por ela, seja por doação, compra ou até por ação de Usucapião, se tornam bens particulares passíveis da ação de Usucapião.

Com base nos núcleos habitados que são objeto de estudo, o Povoado da Capela do Rio do Peixe e o Distrito de Lagolândia, o que pode impedir qualquer ação de Usucapião é apenas a situação de fato que não está de acordo com a situação de direito descrita na legislação municipal, já que nas ações de Usucapião deve se levar em conta a normativa municipal que ao tratar a área como rural, pode não lograr êxito uma ação de Usucapião de caráter urbano, pois deve se respeitar as medidas de parcelamento, seja ele urbano ou rural e uma ação nesse sentido em relação ao Povoado e ao Distrito pode ser entendida como parcelamento irregular do solo baseada no atual zoneamento do município.

Atualmente a legislação proporciona um novo instrumento jurídico para a regularização nesses casos, que é o Instituto da Regularização Fundiária Urbana – Reurb, e sobre ela veremos no próximo tópico.

3.4 REURB – Lei de regularização fundiária urbana como forma de regulariza os imóveis do Povoado da Capela do Rio do Peixe e do Distrito de Lagolândia

A Constituição de 1988 assegura no título II dos direitos e garantias fundamentais, o direito à propriedade, bem como objetivos fundamentais da República construir uma sociedade justa, livre e solidária, o desenvolvimento nacional, erradicar a pobreza, a marginalização e reduzir as desigualdades sociais e regionais, além de promover o bem estar de todos, e “devido a sua enorme importância para o desenvolvimento de políticas urbanas voltadas para o objetivo de garantir moradia digna às pessoas, a regularização fundiária tem sido objeto de inúmeras leis promulgadas recentemente no Brasil”. (CEOLIN, 2015, p.83)

A tentativa de regularização de terras no Brasil não é recente, podendo citar que a primeira tentativa foi em 1850 com a Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850, que dispôs sobre as terras devolutas do Império e foi uma tentativa de regulamentação imobiliária, já que em seu primeiro artigo já vinha previsto que não havia outro título para aquisição de terras que não fosse através da compra e venda, mas essa preocupação de regularizar os imóveis se torna mais evidente a partir da Constituição de 1988, já que “desde o advento da Constituição Federal de 1988, o legislador ordinário vem editando leis com o claro objetivo de estabelecer

medidas, práticas e concretas, que possibilitem aos Municípios a legalização de imóveis situados em seu perímetro urbano principalmente”. (CEOLIN, 2015, p.83)

Essas tentativas de regularizações que o legislador possibilita com a criação de leis, nada mais é que a possibilidade da norma se readequar ao fato, e no caso tanto do Povoado da Capela do Rio do Peixe como do Distrito de Lagolândia é nítido que a situação de fato não está em acordo com a situação de direito, prevista pela legislação.

Num primeiro momento tem um viés de agir conforma o ordenamento prevê. Noutro, de tentar readequar o fato à norma, quando ele se consolidou em infração a ela, visando outorgar título a quem está ou esteve, voluntária ou involuntariamente, na clandestinidade, de modo a que os ocupantes alcancem a plena dignidade humana através do direito de propriedade, entre outros. Quando se percebeu a real importância da titulação da terra no Brasil, legislações foram adaptadas para a recepção do fenômeno social que permitiu que muitos cidadãos ficassem à margem do sistema; a Regularização Fundiária também pretende alterar este panorama, reincorporando-os. (PAIVA, 2019, p. 26)

A regularização fundiária é uma importante ferramenta para as políticas públicas voltadas para o desenvolvimento urbano, e dentre as legislações atuais podemos citar o Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que sem sombra de dúvidas foi um marco para o desenvolvimento das cidades, pois ele regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição Federal e estabeleceu as diretrizes gerais para a política urbana.

Um dos principais fatores das ocupações desordenadas nos municípios brasileiros se deve principalmente ao parcelamento irregular ou clandestino do solo, que é chamado de maneira comum de ocupações e essa realidade faz com que seja necessário um verdadeiro pacto social para que seja possível a regularização da ocupação e do parcelamento que já foi realizado (MOURA, OLIVESKI, SANTOS, SILVEIRA, 2019), fazendo assim que o direito cumpra seu papel e se adeque a necessidade da sociedade.

Em 2017, com o intuito de abranger as possibilidades de regularização fundiária, os legisladores brasileiros editaram uma nova Lei, a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que dispôs sobre a regularização fundiária rural e urbana, com o intuito de regularizar núcleos habitados localizados na área urbana ou na área rural, sendo definida pela própria lei como “o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, conforme artigo 9º da Lei 13.465/17” (CUNHA, 2022, p. 35).

Podemos entender dessa forma que a necessidade de uma regularização fundiária seja ela urbana ou rural é algo que acontece em todo o Brasil, e para Lima (p. 49, 2019) a regularização fundiária é “procedimento representado pelo conjunto de medidas jurídicas,

ambientais, urbanísticas e sociais destinadas à adequação entre titularidade fática e jurídica de um imóvel pertencente a um núcleo informal situado em áreas urbanas ou rurais do município”, abrangendo dessa forma as possibilidades de regularização fundiária, uma vez que o foco da legislação é a regularização do núcleo habitado que é considerado informal, não restringindo ao zoneamento de urbano e rural que é estabelecido pelo Plano Diretor Municipal, claramente uma exceção a regra geral.

A referida Lei apresenta ferramentas para a regularização de imóveis considerados com características urbanas que estão em núcleos habitados tidos como informais, com a finalidade de resolver problemas que são de ordem jurídica que estão em desconformidade na maioria dos casos com as normas de parcelamento do solo, como é o caso do Povoado da Capela do Rio do Peixe e do Distrito de Lagolândia, pois ambos os núcleos habitados se localizam na área considerada rural pelo município de Pirenópolis, mas seus imóveis não respeitam a regra de parcelamento do solo nas medidas rurais, se enquadrando claramente no conceito dado pela lei de núcleo urbano informal.

Outro problema que a legislação se propõe a resolver, são os de cunho urbanísticos, já que ao conceder a regularização de um núcleo com características urbanas informais, trará melhor condições de políticas públicas voltadas ao planejamento em relação a comunidade que ali se encontra. Os problemas ambientais também tendem a serem minimizados com a possibilidade de regularização possibilitando melhorias relacionadas a preservação e os problemas sociais também tendem a ser minimizados, pois,

[...] ao permitir a outorga de propriedade plena ao ocupante por meio da legitimação fundiária em substituição aos direitos reais de concessão real de uso (CDRU) e concessão de uso especial para fins de moradia (CUEM) concretizando de forma plena o direito real à moradia e às condições de vida adequada (CUNHA, 2022, p. 36).

O principal objetivo da regularização fundiária é fazer com que o possuidor alcance a propriedade, já que “toda regularização de imóveis deverá ter como alvo o acesso de um título hábil ao Fólio Real” (PAIVA, 2019, p. 29), fazendo assim que o possuidor passe a ser proprietário perante a Lei e tenha mais recursos para a proteção jurídica de seu imóvel.

A ideia da regularização fundiária urbana surge diante de um crescimento desordenado das cidades e ao mesmo tempo, pelo descumprimento principalmente de legislações federais e municipais que são as que determinam as regras para o parcelamento do solo, e isso fez com que a irregularidade imobiliária no Brasil se torne um fato constante. Em Pirenópolis essa realidade não foi diferente, e atualmente podemos verificar que os dois

núcleos habitados estudados são área que pertencem a Igreja Católica e situados em área rural, mesmo possuindo características urbanas e pelo fato de estarem na área rural não poderiam, segundo a Lei, ter seus parcelamentos do solo inferiores a dois hectares ou vinte mil metros quadrados.

Ao contrário da Usucapião, a Regularização Fundiária Urbana (Reurb) pode ser realizada em área rural, possibilitando a regularização de todos os imóveis e incluindo de forma efetiva, o núcleo habitado, que passaria ser considerado urbano para a municipalidade e poderia estar incluído em futuros planejamentos, já que a irregularidade ocupacional pode gerar inúmeros problemas para os possuidores dos imóveis.

A irregularidade ocupacional, em casos extremos, impede a justa distribuição dos serviços públicos e o exercício dos mais basilares direitos de cidadania: sem um comprovante de endereço, as populações das áreas informais ficam à margem da sociedade, sem poder contar sequer com acesso ao serviço de distribuição de correspondências ou distribuição regular de energia elétrica, água e coleta de esgoto. Sem um domicílio formal, sequer conta bancária pode ser aberta. (LIMA, 2019, p. 48)

A regularização dos imóveis através de uma legislação específica, como a Lei 13.465, de 11 de julho de 2017, tem um caráter excepcional, e deve ser “entendido e aplicado através de diferentes enfoques. O primeiro e mais relevante é que a irreversibilidade das áreas motivou a criação de regras para formalização e estruturação de situações no aspecto jurídico e urbanístico” (MELO, 2010, p. 19).

Por essa lógica de excepcionalidade, a Lei 13.465, de 11 de julho de 2017 estabelece regras quanto a sua aplicabilidade, pois a regra continuará sendo o que já vem descrita nas legislações federais, como a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que trata sobre o parcelamento do solo urbano e outras normativas relacionadas ao parcelamento do imóvel rural, e o Plano Diretor dos municípios, por exemplo.

Sobre a forma de aplicabilidade da Lei 13.465, de 11 de julho de 2017, veremos a seguir.

3.4.1 Aplicabilidade da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e seu cabimento na regularização dos imóveis do Povoado da Capela do Rio do Peixe e do Distrito de Lagolândia

A regularização fundiária de imóveis apresentada pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, tem um caráter como já mencionado: excepcional. Essa característica está de

forma expressa na lei, já que ela traz em seu texto mais precisamente no parágrafo segundo do artigo 9º, que a Reurb será promovida mediante legitimação fundiária aplicada a núcleos urbanos informais que tenha sua existência comprovada até a data de 22 de dezembro de 2016.

O marco temporal é justamente para estabelecer a exceção dessa modalidade de regularização, e a própria lei traz uma definição do que seria um núcleo urbano informal consolidado, sendo aquele de difícil reversão, levando em consideração o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação, a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias que podem ser avaliadas pelos municípios.

A dimensão urbanística ou física implica na requalificação física da área envolvida. Cuida dos investimentos necessários para melhoria das condições de vida da população, dentre os quais a instalação de equipamentos públicos, calçamento e asfalto, supressão de área de risco geológico e oficialização das vias internas e de acesso. Para viabilizar a regularização, os Municípios poderão dispensar as exigências locais de desenvolvimento urbano e de zoneamento, em especial as normas relativas ao uso e ocupação do solo, percentual de área institucionais tamanho e testada dos lotes regularizados, recuos e os índices de potencial construtivo. (LIMA, 2019, p. 50)

A análise que deve ser feita no núcleo urbano considerado informal é de suma importância, pois é através dela que irá verificar a aplicabilidade da norma na situação prática, e trazendo uma primeira análise para o Povoado da Capela do Rio do Peixe e para o Distrito de Lagolândia, podemos perceber que no quesito temporal: 22 de dezembro de 2016, ambas as localidades se enquadram nesse marco temporal, pois o Povoado da Capela do Rio do Peixe tem seu início de povoamento em meados do século XIX e o Distrito de Lagolândia no início do século XX.

A definição dada pela Lei de núcleo urbano é “assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural”. (Art. 11, I, Lei 13.465, de 11 de julho de 2017)

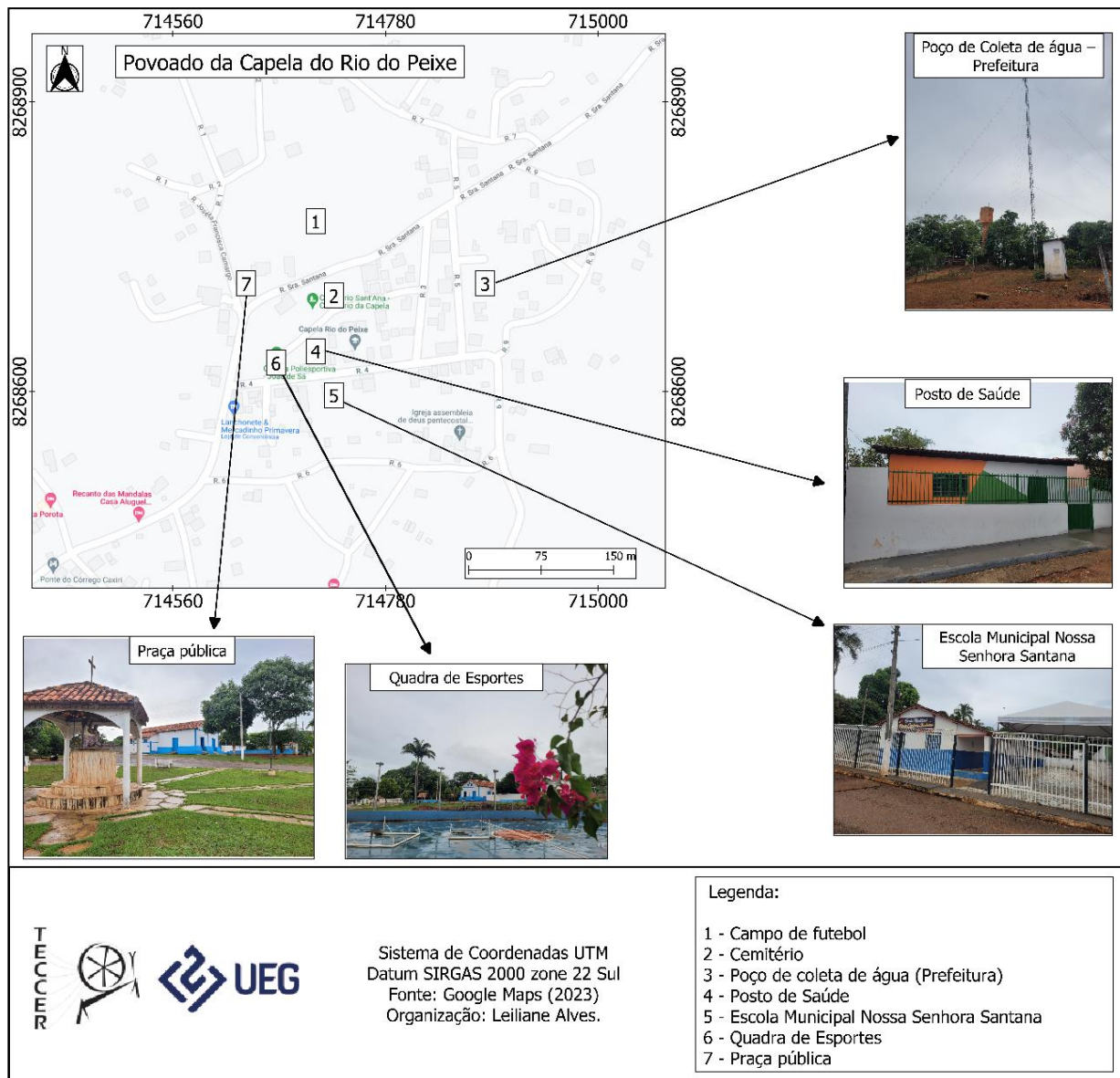
Dessa forma podemos entender que a Reurb visa regularizar os imóveis independente de sua localização para a municipalidade, se está em área urbana ou rural, o foco é a análise se o núcleo chamado de urbano pela legislação é consolidado e se suas características o enquadram como sendo de difícil reversão, já que se consolidou no tempo e no espaço que ele ocupa.

Diferente é a hipótese de loteamentos irregulares ou clandestinos que se encontram consolidados e com diversos equipamentos de infraestrutura implantada há muito tempo, sem a presença significativa de espaços vazios e de lotes vagos e, ainda, com o loteador não conhecido. Essa situação de irreversibilidade em que não há viabilidade de qualquer tipo de adequação ou reformatação do loteamento para o fim de cumprimento integral dos requisitos previstos na Lei Federal 6.766/1979 e das normas ambientais, é que se identifica com a noção de núcleo urbano informal consolidado previsto na Lei Federal 13.465/2017. (GAIO, BERTOL, 2021, p. 155)

A Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, determina como objetivos, a ampliação do acesso à terra urbanizada e a constituição sobre elas dos direitos reais em favor de seus ocupantes, que seria a titularidade dos imóveis e a inclusão no cartório de Registro de Imóveis com o respectivo registro e assim além de garantir o direito social a moradia digna e as condições de vida adequada.

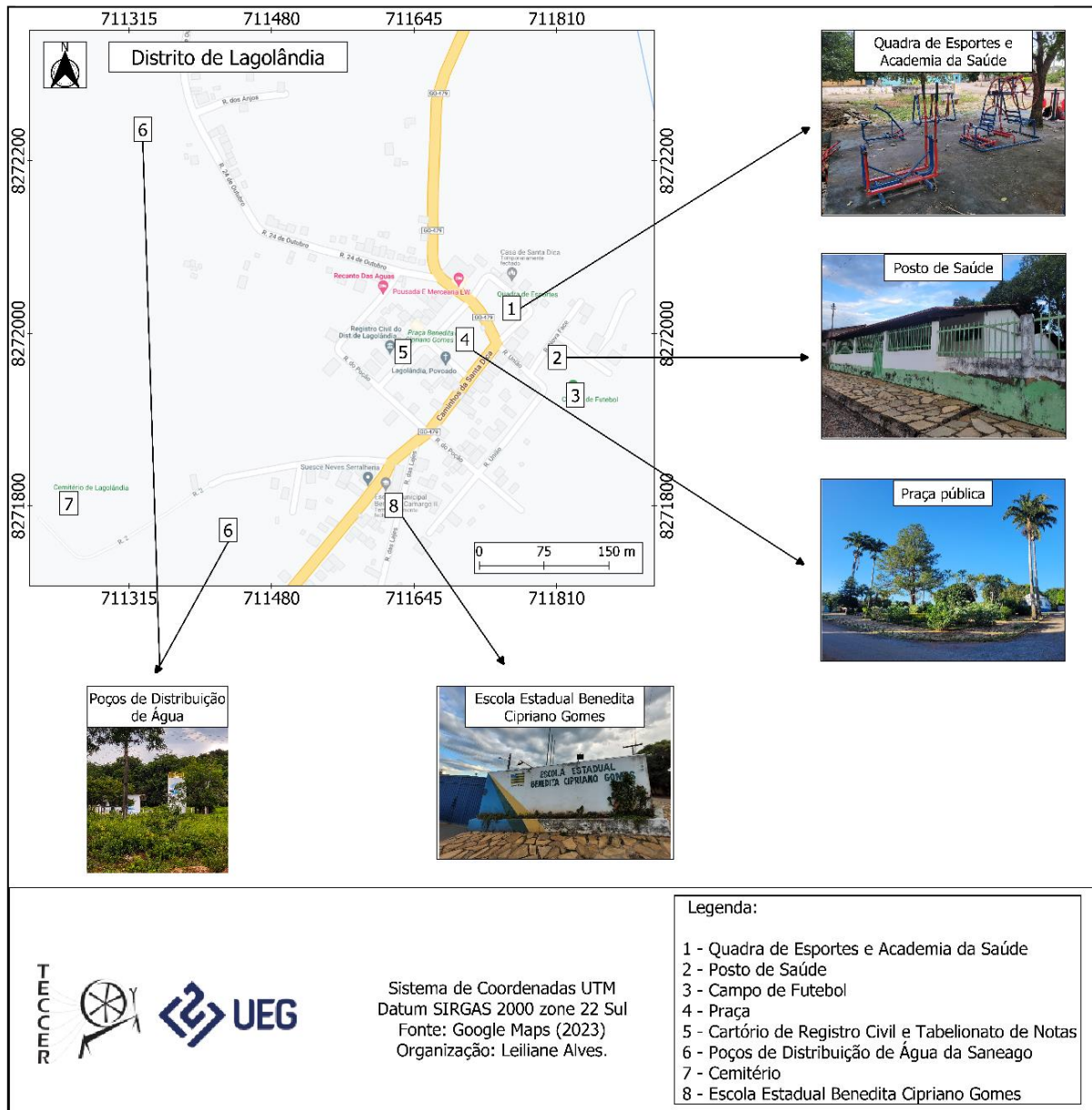
No caso dos núcleos habitados estudados, nota-se que já há infraestrutura fornecida pela municipalidade Figura 25 e 26, e o que falta é a adequação legal, até mesmo para que o próprio município possa receber sobre os serviços prestados através do pagamento do IPTU – imposto predial sobre a propriedade territorial urbana, já que também é feita a coleta de lixo e há limpeza nas ruas.

Figura 25. Mapa com localização de órgãos e demais instituições do Povoado da Capela do Rio do Peixe.



Organização: Wellington Ribeiro Martins, 2023.

Figura 26 - Mapa com localização de órgãos e demais instituições do Distrito de Lagolândia.



Organização: Wellington Ribeiro Martins, 2023.

Nas Figuras 25 e 26 é nítido a concordância tácida do próprio município com investimentos em instrumentos públicos que são típicos de áreas urbanas nas duas localidades, como a construção de quadras, postos de saúde, escolas e praças. A relação de que o núcleo urbano consolidado é ligado a irreversibilidade da situação, leva em conta que o parcelamento do solo ocorreu sem a devida observância das leis pertinentes e se perdurou no tempo, e que

O ponto central desse conceito é que a reversibilidade impõe a observância da Lei municipal vigente sobre parcelamento do solo sem qualquer tipo de flexibilização, ou ainda, da Lei nº 6.766/79 e/ou da Lei nº 4.951/64, sob pena de lesão aos padrões urbanísticos e ambientais da cidade, podendo inclusive, gerar a configuração de

improbidade administrativa ao gestor (art. 11, *caput*, Lei nº 8.429/92) (CUNHA, 2022, p. 42)

A situação de irreversibilidade é nítida quando se observa a quantidade de imóveis existentes, sendo 336 imóveis no Povoado da Capela do Rio do Peixe e 260 no Distrito de Lagolândia, em contagem realizada pelo Núcleo de Controle de Vetores do município de Pirenópolis, além do crescimento que ambas as localidades vêm apresentando desde o Plano Diretor municipal que entrou em vigor no ano de 2002 e determinou que ambas as localidades se situavam na zona rural do município.

Figura 27 – Imagem área do Distrito de Lagolândia



Fonte: Rodrigo Fernandes, julho 2022.

Na Figura 26 podemos identificar o Distrito de Lagolândia, com as ruas bem definidas e asfaltadas, uma forma clara da concordância tácita da municipalidade com a situação de consolidação do núcleo habitado, além de introduzir ao longo dos anos a instalação de uma escola, uma quadra, um campo de futebol e um posto de saúde. O Distrito também conta com iluminação pública e sistema de abastecimento de água.

Ao tratarmos da interpretação sistemática no âmbito exclusivo da Lei Federal 13.465/2017 já é possível percebermos claramente que a aplicação do instituto da Regularização Fundiária Urbana (Reurb) somente se justifica, conforme a previsão

das diretrizes previstas no artigo 10 do referido diploma legal, se houver garantia de prestação de serviços públicos aos seus ocupantes e do direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas, se houver a criação de unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano, se houver a garantia da efetivação da função social da propriedade e a concretização do princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo, assim como a prevenção e o desestímulo à formação de novos núcleos urbanos informais. (GAIO, BERTOL, 2021, p. 160)

A irregularidade apresentada tanto no Povoado da Capela do Rio do Peixe como no Distrito de Lagolândia é uma ocupação em um terreno particular pertencente a Igreja Católica e que pelo zoneamento municipal se localiza na área rural, logo pelas normativas do INCRA o menor módulo do parcelamento seria de 2,0 hectares ou 20 mil metros quadrados, e a proposta da Lei nº13.465, de 11 de julho de 2017, é justamente a flexibilização das regras para que a irregularidade seja sanada e os imóveis recebam a devida titulação e registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

O legislador claramente afasta qualquer tipo de polêmica sobre o conceito do que é ou não irregular ou clandestino ao nomear o núcleo de “informal”, admitindo a flexibilização daquilo que é necessário á regularização da unidade, ante a sua irreversibilidade ou, ainda, quando a unidade do núcleo cumpriu a legislação vigente à época de sua implantação, mas falte concluir a fase de titulação final do ocupante atual ou a averbação das edificações. (CUNHA, 2022, p. 47)

Logo, a aplicabilidade da Lei nº13.465, de 11 de julho de 2017, tem o intuito justamente de flexibilizar a aplicabilidade do Estatuto da Cidade, que prevê expressamente que caso os municípios queiram ampliar seu perímetro urbano, deve realizar a demarcação de forma prévia e isso não aconteceu em Pirenópolis/GO, proporcionando que esses núcleos habitados continuassem se expandindo de forma irregular e os moradores sem a devida titulação dos imóveis, se consolidando cada vez mais a transferência da posse como forma de aquisição imobiliária.

Por vezes, a implantação e consolidação de loteamentos na zona rural de forma que não se respeite nem a forma de fracionamento devido e nem o módulo rural estabelecido por lei, gera conflitos ambientais, urbanísticos e judiciais. A criação de um loteamento sem o mínimo de planejamento e que não respeita os parâmetros de preservação ambiental, contribui para que a cidade também deixe de cumprir seu papel social.

No Povoado da Capela do Rio do Peixe e no Distrito de Lagolândia, a criação e consolidação do núcleo habitado já passa de um século e é nítido a anuência do Poder Público com o desenvolvimento e expansão do que seria o perímetro urbano dessas localidades, mas ao mesmo tempo, há negligência para um zoneamento da forma correta, fazendo com que a

legislação municipal não acompanhe a evolução da sociedade e a questão de irregularidade imobiliária continue se arrastando ano após ano.

3.4.2 Papel do Poder Público na regularização fundiária nos termos da Lei 13.465 de 11 de julho de 2017

Ao verificar que um núcleo habitacional se enquadra como urbano nos termos da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, inclusive no requisito do marco temporal de consolidação até a data de 22 de dezembro de 2016, é possível se dar início ao projeto de regularização fundiária. O projeto de regularização fundiária é “o nome da fase da regularização fundiária e do documento que acompanha a CRF para fins de promover o registro do parcelamento do solo e, se for o caso, a regularização das edificações”. (CUNHA, 2022, p. 61)

A aprovação do Projeto de Regularização Fundiária para fins de REURB é do poder público municipal onde se está localizado o núcleo que se pretende regularizar, e no caso do Povoado da Capela do Rio do Peixe e do Distrito de Lagolândia, caberá ao município de Pirenópolis essa aprovação. É importante destacar que o poder público municipal além de possuir a responsabilidade de aprovar o Projeto de Regularização Fundiária, também é um dos legitimados que pode dar início ao processo.

Além dos Municípios, também são legitimados para propor o procedimento de REURB a União, o Estado e o Distrito Federal, os beneficiários de forma individual ou coletiva, os proprietários de imóveis ou terrenos, loteados ou incorporados, a Defensoria Pública em nome de pessoas que são beneficiárias, mas são hipossuficientes, e o Ministério Público. Mas é preciso saber que “a regularização consiste em um processo complexo, na medida em que depende da somatória de esforços de um conjunto de atores que o conduza e de uma pluralidade de medidas interdisciplinares e de decisões para desenvolvê-lo e concluí-lo com êxito” (CASTRO, MARRARA, 2019, p. 99).

Esse esforço conjunto é para se assegurar um dos direitos constitucionais que é o direito à moradia, a propriedade e, principalmente, a dignidade da pessoa humana, já que “a regularização fundiária se manifesta, assim, como um elemento imprescindível para se materializar o direito à moradia, integrando, aliás, esse direito específico ao leque de direitos que constitui o direito à cidade” (SOARES GONÇALVES, 2009, p. 239).

Uma série de documentos devem acompanhar o Projeto de Regularização Fundiária, como o levantamento planialtimétrico com georreferenciamento da área a ser regularizada, a planta do perímetro do núcleo urbano, um estudo preliminar das desconformidades e das situações jurídicas, urbanísticas e ambientais, juntamente com as propostas de soluções para as desconformidades, projeto urbanístico, termo de compromisso e cronograma e parâmetros urbanísticos, ambientais e edifícios a serem observados.

Nota-se que além de ter como objetivo a regularização dos imóveis, o Projeto de Regularização Fundiária também abarca a organização do espaço, já que dentro do projeto urbanístico deverá conter indicação das áreas ocupadas, o sistema viário e as unidades imobiliárias que ali existem. Essa demarcação é de suma importância, porque através dela também se delimitará os logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edificações públicas e outros equipamentos urbanos que devem ser usados para atender a necessidade da população que ali reside.

O campo de alcance de um Projeto de Regularização Fundiária abrange não só a liberdade de ser realizado em área localizada na zona rural ou urbana de um município, ele atinge também a possibilidade de realização da regularização em área pública, sendo analisado os aspectos como o marco temporal e a difícil reversão, possuindo assim uma maior abrangência que a ação de Usucapião por exemplo.

No caso do Povoado da Capela do Rio do Peixe e do Distrito de Lagolândia, a regularização irá contribuir para que esses núcleos habitados passem a ser vistos como de fato o são: uma área urbanizada e que está em processo de expansão e que precisa de planejamento no sentido de organizar seu espaço. A regularização também fará com que os imóveis ali existentes consigam cumprir a função social, já que na situação atual se encontram em uma área rural, mas tem características urbanas, porém não cumprem a função social urbana por estarem em desacordo com o Plano Diretor do município.

CONCLUSÃO

Nos núcleos habitados que são objeto de estudo, o Povoado da Capela do Rio do Peixe e do Distrito de Lagolândia, a ocupação se deu de forma informal, em um terreno que é considerado por muitos de propriedade dos Santos padroeiros, não houve titulação e, conforme analisamos, sobre o instituto das sesmarias e como a posse foi introduzida no ordenamento jurídico brasileiro, podemos entender que a cultura do “aqui é assim” para justificar a falta de uma escritura pública faz parte do cotidiano local e foi um dos responsáveis pelo aumento de imóveis irregulares tanto no Povoado como no Distrito.

Atualmente, as normas municipais impedem que esses imóveis recebam uma escritura de compra e venda por exemplo, uma vez que pela análise nos termos da legislação vigente não atendem as regras de parcelamento do solo rural, e caso o novo plano diretor torne essa área em zona urbana poderá cada morador ter a possibilidade de conseguir a regularização do imóvel de forma individual, através da usucapião ou até mesmo por iniciativa da própria Igreja Católica, que pudemos perceber através da análise das certidões emitidas pelo Cartório de Registro de Imóveis, é a atual proprietária da área.

Ao analisar de forma mais abrangentes, encontramos na Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que é a chamada Lei da Reurb, a solução com possibilidades mais ampla e simplificada, pois a proposta da legislação é uma regularização fundiária da totalidade, e não de forma individualizada, de cada imóvel. Tanto o Povoado como o Distrito possuem uma séria de instrumentos públicos de serviços e a regularização dos imóveis possibilitaria além da segurança jurídica para cada proprietário, o cumprimento não só da função social da propriedade, mas também dos direitos fundamentais como a dignidade da pessoa humana e o direito à propriedade.

Ao contrário da ação de usucapião a Reurb, como é popularmente chamada, possibilita além da regularização de toda área pode ser feita tanto em área particular como em área pública e reserva ambiental, demonstrando assim sua amplitude. É notório que são núcleos urbanos que estão consolidados e que possuem sobretudo, instrumentos públicos que proporcionaria inclusive a cobrança do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano (IPTU).

Outro ponto favorável a aplicabilidade da Reurb nesses casos, é a possibilidade da aplicação da modalidade de Reurb-S, que é a regularização que é totalmente custeada pelo Poder Público, e ocorre em núcleos habitados por população predominantemente considerada de baixa renda.

Uma proposta de regularização, seja ela de forma individual através da usucapião ou pela Reurb, favorece não só os moradores, mas também o próprio município que terá a possibilidade de aumentar sua arrecadação através da cobrança do IPTU e até mesmo nas futuras transferências, com o recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, que é cobrado no ato da lavratura de uma escritura pública.

A Lei 13.465, de 11 de julho de 2017, traz a tentativa de desburocratizar e dar maior celeridade a possibilidades de regularização fundiária urbana, trazendo consigo inclusive possibilidades de a regularização ser realizada sem ônus aos seus beneficiários, o que facilitaria a sua aplicabilidade, ao contrário da ação de Usucapião que fica à mercê da adequação territorial no Plano Diretor.

É nítido que o costume da posse se iniciou no período do Brasil colônia e vem perdurando até os dias atuais, e uma das funções da própria legislação é essa adequação da lei aos fatos sociais. A manutenção de núcleos habitados que tem características urbanas é ir contra a direitos fundamentais como o direito à propriedade, a moradia e a dignidade da pessoa humana e faz com que a própria cidade deixe de cumprir seu papel social que é a criação de políticas públicas efetivas que atendam a população.

A manutenção de núcleos habitados como o Distrito de Lagolândia e o Povoado da Capela do Rio do Peixe sem perspectivas de regularização ou até mesmo inserção nas legislações pertinentes ao zoneamento municipal é uma omissão política e social. Política no sentido que mesmo não sendo centros que girem valores econômicos expressivos para o município, devem ser olhados e cuidados pela legislação e pelo planejamento legislativo, e social no sentido que a regularização proporcionará o cumprimento da função social da propriedade da cidade e os direitos que cada cidadão possui e são assegurados pela Constituição Federal de 1988.

REFERÊNCIAS

- AGUIAR, M. A. A.. A Apropriação Fundiária: Goiás século XIX. **Revista Anhangüera**, Goiânia (GO), v. 1, n.1, p. 167-182, 2001.
- ALMEIDA, Miriam de Lourdes. **Pirenópolis e o impacto do tombamento**. Universidade de Brasília, UnB, Brasil (Mestrado em Arquitetura). Brasília, 2006.
- ALMEIDA, E. C.; SARDAGNA, Crysthian Drummond. O parcelamento do imóvel rural via fração mínima de parcelamento frente a função social da propriedade. **Revista de Informação Legislativa**, Brasília, v. 146, p. 209-216, 2001.
- ALVARENGA, J. C. F.; FERREIRA, P. B.; BONINI, Luci Mendes de Melo. A Importância do Plano Diretor e da Regularização Fundiária para a Criação de um Senso de Territorialidade. **Revista Unilago**, v. 1, p. 47, 2017.
- ALVEAL, C. M. O.. Transformações na legislação sesmarial, processos de demarcação e manutenção de privilégios nas terras das Capitanias do Norte do Estado do Brasil. **Estudos Historicos** (Rio de Janeiro), v. 28, p. 247-263, 2015.
- ALVES, Henrique V. S. **Urbanização Líquida: uma interpretação da urbanização contemporânea a partir do pensamento de Zygmunt Bauman**. 2020. 174 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – UNB: Brasília, 2020.
- ALVES BELTRÃO, M. F.; COSTA ANDRADE, A. C.. Análise histórico-comparativa do Código Civil de 1916 e do Código Civil de 2002 acerca da usucapião de bens públicos. **Revista do Tribunal Regional Federal da 1ª Região**, [S. l.], v. 33, n. 3, p. 18–29, 2021. Disponível em: <https://revista.trf1.jus.br/trf1/article/view/335>. Acesso em: 21 fev. 2023.
- ANDRADE JUNIOR, P. M.. Espaço e distinção social: o catolicismo na Província de Sergipe. **História** (UNESP. Impresso) (Cessou em 2004), v. 29, p. 91-107, 2010.
- ANTAS JR, R. M.. **Geografia do poder soberano brasileiro**. In: **9º Encuentro de Geógrafos de América Latina** - Reflexiones y responsabilidades de la Geografía en América Latina para el siglo XXI, 2003, Mérida - Yucatán, 2003.
- ANTONELLO, J. A.. Concepções de espaço geográfico e território. **Sociedade e Território**, Natal, v. 22, p. 46 - 64, 13 fev. 2012.
- ARAÚJO, F. A. V.; SOARES, B. R. . Relação cidade-campo: desafios e perspectivas. **Campo - Território**, v. 4, p. 1-29, 2009.
- BALDISSERA, A. D.; RIBEIRO, E. ; GALLI, C. P. ; MERLO, T.B.S. . **Urbanização Difusa**. In: **ANAIS 2016 Arquitetura e Urbanismo UCEFF**, 2017, Chapecó. 1º ANAIS da Arquitetura e Urbanismo UCEFF, 2017 P. 159 A 170.
- BATISTA, E. E.. Complexidade das relações entre campo e cidade: perspectivas teóricas. **Revista NERA (UNESP)**, v. ano 18, p. 101-132, 2015.

BATTAUS, D. M. A. ; BORGES DE OLIVEIRA, E. A. . O direito à cidade: urbanização excludente e a política urbana brasileira. **Lua Nova (Impresso)**, v. 97, p. 81-106, 2016.

BARROS, Angélica. As Ordenações Manuelinas, a tipografia e os descobrimentos: a construção de um ideal régio de justiça no governo do império ultramarino português. **Navigador** (Rio de Janeiro), v. 7, p. 21-35, 2012.

BERTRAN, Paulo. **História da terra e do homem no Planalto Central: Eco-história do Distrito Federal: do indígena ao colonizador**. Disponível em: <http://biblioteca.cl.df.gov.br/dspace/bitstream/123456789/1718/1/Texto%20integral%20%28PDF%29>. Acesso 07 out. 2021.

BICALHO, Poliene Soares dos Santos. **Habitar, ocupar e povoar: os primeiros habitantes e povoadores de Goiás**. In: Eliézer Cardoso de Oliveira e Thalles Murilo Vaz Costa. (Org.). **Goiás +300 - Reflexão e Ressignificação**. 1ed.Goiânia: Edições Goiás +300, 2022, v. 1, p. 11-314.

BOAVENTURA, Deusa Maria. **Urbanização em Goiás no século XVIII**. [Doutorado em Arquitetura e urbanismo]. Universidade de São Paulo, USP, 2007, Brasil.

BRAGANÇA, U. S.. **Benedicta Cypriano Gomes é 'Santa Dica' de Goiás: a camponesa que enfrentou o poder do Estado, da Igreja e dos coronéis**. 2018. (Apresentação de Trabalho/Outra). Disponível em <http://revista.universo.edu.br/index.php?journal=1reta2&page=article&op=view&path%5B%5D=7363&path%5B%5D=4169>. Acesso em 02 abril 2022.

BRASIL, **Resolução nº 76** – REINO – Resolução de Consulta da Mesa do Desembargo do Paço de 17 de julho de 1822. Disponível em <https://www.camara.leg.br/internet/infdoc/conteudo/colecoes/legislacao/Legimp-F_63.pdf>. Acesso em: 31 mar. 2023.

BRASIL, **Constituição Política do Império do Brasil** (de 25 de março 1824). Constituição Política do Império do Brasil, elaborada por um Conselho de Estado e outorgada pelo Imperador D. Pedro I, em 25.03.1824. Disponível em <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao24.htm>. Acesso 03 set. 2022.

BRASIL. **Lei nº 601**, de 18 de setembro de 1850. Dispõe sobre as terras devolutas do Império. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/10601-1850.htm>. Acesso em: 08 out 2021.

BRASIL. **Lei nº 3.071**, de 1º de janeiro de 1916. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Disponível em <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/13071.htm>. Acesso: 03 de set. 2022.

BRASIL. **Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil** (de 16 de julho de 1934). Disponível em <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao34.htm>. Acesso em: 03 de set. 2022.

BRASIL, Constituição dos Estados Unidos do Brasil (de 18 de setembro de 1946). Disponível em < https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao46.htm> Acesso em: 08 abril 2023.

BRASIL, Lei nº 2.437, de 7 de março de 1955. Dá nova redação a dispositivos do Código Civil. Disponível em: < https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1950-1969/12437.htm#:~:text=177.,que%20poderiam%20ter%20sido%20propostas.> Acesso em: 11 abril 2023.

BRASIL, Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14504compilada.htm#:~:text=Das%20Terras%20P%20articulares-,Art.,Federal%20e%20caracterizado%20nesta%20Lei. Acesso em: 04 ago. 2022.

BRASIL, Lei nº 4.717, de 29 de junho de 1965. Regula a Ação Popular. Disponível em: < https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14717.htm> Acesso em: 10 abril 2023.

BRASIL, Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Disponível em: < https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15172compilado.htm> Acesso em: 10 abril 2023.

BRASIL, Constituição da República Federativa do Brasil de 1967. Disponível em <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao67.htm>. Acesso em: 09 set. 2022.

BRASIL, Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16766.htm#:~:text=LEI%20No%206.766%2C%20D%20E%2019%20DE%20DEZEMBRO%20DE%201979&text=Disp%C3%B5e%20sobre%20o%20Parcelamento%20do,1o> Acesso em: 11 abril 2023.

BRASIL, Lei nº 6.969, de 10 de dezembro de 1981. Dispõe Sobre a Aquisição, Por Usucapião Especial, de Imóveis Rurais, Altera a Redação do § 2º do art. 589 do Código Civil e dá outras providências. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16969.htm> Acesso em: 11 abril 2023

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 05 out. 2020.

BRASIL, Lei nº 8629, de 25 de fevereiro de 1993. Dispõe sobre a regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária, previstos no Capítulo III, Título VII, da Constituição Federal. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18629.htm> Acesso em 11 abril 2023

BRASIL, Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da

política urbana e dá outras providências. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm>. Acesso em: 03 set. 2022.

BRASIL, **Lei nº 10.406**, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm>. Acesso em: 08 abril 2023.

BRASIL, **Resolução nº 25**, de 18 de março de 2005. Disponível em: <<http://planodiretor.mprs.mp.br/arquivos/resolucao25.pdf>>. Acesso em: 10 de abril de 2023

BRASIL, **Lei nº 13.465**, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis n^{os} 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm> Acesso em: 13 abril 2023

BRASIL, **Instrução Especial nº 5**, de 29 de julho de 2022. Dispõe sobre os índices básicos cadastrais e os parâmetros para o cálculo do módulo rural. Disponível em: <<https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/instrucao-especial-n-5-de-29-de-julho-de-2022-418986404>> Acesso em: 11 abril 2023

CASAMASSO, M. A. L.. **Estado, Igreja e liberdade religiosa na "Constituição Política do Império do Brasil", de 1824**. In: **XIX Encontro Nacional do CONPEDI**, 2010, Fortaleza. Anais do XIX Encontro Nacional do CONPEDI, 2010. p. 6167-6176.

CASTRO, Amílcar de. O Conceito de Território. Revista da Faculdade de Direito. **Ano XIII – nº 1 (Nova fase)**. Faculdade de Direito da Universidade de Minas Gerais – Belo Horizonte – Brasil, p. 98-106, 1962.

CASTRO, André Simionato. MARRARA, Thiago. **O Processo Administrativo de Regularização Fundiária Urbana na Lei 13.465/2017**. In Regularização Fundiária Urbana / C. Silveira Marchi, Eduardo et al. 1ª Edição – São Paulo, YK Editora, 2019

CEOLIN, A. C. S. A Regularização Fundiária como Instrumento de Inclusão social e de Superação da Pobreza: Estudo de Caso da Comarca de São João da Ponte em Minas Gerais. **Revista de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade**. Minas Gerais, v. 1, n. 2, p. 75-104. Jul/dez. 2015.

CHAHAIRA, B. V.; DA SILVA, Marcelo Xavier. A função social do Direito e Análises Sociohistóricas do Terceiro Setor na Atualidade. **Pensamento Jurídico**, v. 11, p. 181-201, 2017.

CIARLINI, Alvaro Luis de A. S. **Fundamentos da Teoria Geral do Direito** v. 1/ Organizador Alvaro Luis de A. S. Ciarlini – Brasília: IDP, 2015.

COCA, E. L. F.. Debatendo o conceito de reforma agrária: considerações sobre os tipos de assentamentos rurais no Brasil. **Campo - Território**, v. 8, p. 170-197, 2013.

COELHO NETO , A. S.. Componentes definidores do conceito de território: a multiescalaridade, a multidimensionalidade e a relação espaço-poder. **GEOgraphia (UFF)**, v. 15, p. 23-52, 2013.

CONTRERAS, Luz Mery Gómez Contreras Luz Mery Gómez. La segunda residencia: espacios fra esidencia: espacios. **Perspectiva Geográfica**. Vol. 15/2010; pp. 113-124

CORIOLOANO, L. N. M. T.; SAMPAIO, Camila Freire; BARBOSA, L. M. . **Veraneio, Turismo e Especulação Imobiliária no Porto das Dunas - Litoral Cearense**. In: **4ª Congresso latino Americano de Investigação Turística, 2010, Montevidéu**. 4º Congresso Latinoamericano de Investigación Turística. São Paulo: aleph, 2010. p. 1-22.

CORREA, L. H. S.. A Segunda Residência como Indutora da Urbanização em Áreas Litorâneas na Contemporaneidade. **GEO UERJ**, v. 28, p. 291-307, 2016.

CUNHA, Caio Cezar; ANTONELLO, Ideni Terezinha. Território: Uma Estratégia às Políticas Sociais. **GEO UERJ (2007)**, v. 1, p. 1-15, 2020.

CUNHA, Michely Freire Fonseca. **Manual de Regularização Fundiária Urbana – Reurb**. 3ª Edição revisada e ampliada – São Paulo, editora Juspodivm, 2022.

CURADO, João Guilherme da Trindade. **Lagolândia — paisagens de festa e de fé: uma comunidade percebida pelas festividades**. 2011. 318 f. Tese (Doutorado em Geografia) – IESA/UFG: Goiânia, 2011.

DALFOVO, Michael Samir; LANA, Rogério Adilson; SILVEIRA, Amélia. **Métodos quantitativos e qualitativos: um resgate teórico**. Revista Interdisciplinar Científica Aplicada, Blumenau, v.2, n.4, p.01- 13, Sem II. 2008.

DEBS, N. F.. . Aquisição e perda da propriedade - usucapião: roupagem dada pelo novo Código Civil. **Revista dos Tribunais** (São Paulo. Impresso), v. 92, p. 24-34, 2003.

DELGADO, G. C.. "Expansão e Modernização do Setor Agropecuário no Pós-Guerra:Um Estudo da Reflexão Agrária". **Estudos Avançados**, v. V.15, p. 157-172, 2001.

DINIZ, Luciano dos Santos. **(Re)estruturação urbana e o processo de gentrificação em Venda Nova, Belo Horizonte/MG**. 2015. 328 f. Tese (Doutorado em Ciências Sociais) - Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2015.

DUARTE, Nestor. **Breve exame da usucapião no direito brasileiro**. In: GUERRA, Alexandre Dartanhan de Mello Guerra (Coord.). (Org.). Estudos em homenagem a Clóvis Beviláqua por ocasião do centenário do Direito Civil codificado no Brasil. 1ed. São Paulo: Escola Paulista da Magistratura, 2018, v. 2, p. 659-673.

ESCANE, F. G.. Os Princípios Norteadores do Código Civil de 2002. **Revista Eletrônica Direito**, Justiça e Cidadania, v. 4, p. 1-18, 2013.

ESTEVAM, Luiz. **O tempo da transformação: estrutura e dinâmica da formação econômica de Goiás**. Goiânia: Editora do autor/Faculdade de Economia - UCG, 1998.

FARIA, Ronan Gonçalves de. **Cartografia administrativa: dos primórdios da América Portuguesa à Capitania de Minas Gerais**. [Dissertação de Mestrado em Tratamento da Informação Espacial] Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, PUC Minas, Brasil. Belo Horizonte, 2009. Disponível em: <http://www.biblioteca.pucminas.br/teses/TratInfEspacial_FariaRG_1.pdf> Acesso em: 08 de out. de 2021.

FERREIRA, Gilson. Usucapião no Código Civil brasileiro: da ancestralidade romana como modo de aquisição da propriedade imobiliária à contemporânea proteção da entidade familiar? uma análise crítica. **Revista da Faculdade de Direito (USP)**, v. 112, p. 83-109, 2017.

FERREIRA CIRILO, J.C.; NASCIMENTO, F. N. As Bases Jurídico-Históricas do Instituto da Usucapião no Sistema Romanístico. **Revista Direito e Cidadania**, v. 2, p. 33-46, 2017.

FERRAREZE FILHO, Paulo.; DECARLI, N. Plano Diretor no Estatuto da Cidade: uma forma de participação social no âmbito da gestão dos interesses públicos. **Senatus (Senado Federal)**, v. 6, p. 35-43, 2008.

FOLENA OLIVEIRA, J.R.. O Direito Como Meio Instrumento de Controle Social ou Mudança Social. **Revista de Informação Legislativa**, v. 136, p. 36, 1997.

FUINI, L. L.. Território e territórios na leitura geográfica de Milton Santos. **Brazilian Geographical Journal: geosciences and humanities research medium**, v. 6, p. 253-271, 2015.

GAIO, Alexandre.; BERTOL, L. **Reflexões sobre a REURB: Hipóteses de sua inaplicabilidade em loteamentos urbanos clandestinos e irregulares e em imóveis rurais**. Rio de Janeiro: MPRJ, IERBB, ABRAMPA, MPSC, 2021.

GIL, Antônio Carlos, 1946- **Como elaborar projetos de pesquisa/Antônio Carlos Gil**. - 4. ed. - São Paulo: Atlas, 2002.

GOMES FILHO, Robson R. **A repressão religiosa do movimento messiânico de Santa Dica pela Ordem Redentorista em Goiás (1924-1925)**. 2012. 181 f. Dissertação (Mestrado em História). Universidade Federal de Ouro Preto, UFOP, Brasil. Ouro Preto, 2012.

GONDIM, C. H. N.. Entre Vitórias e Derrotas: A Função Social da Terra na Constituição de 1988 versus o Direito de Propriedade Absoluto. Uma análise do caso da Usina Cambahyba. **Revista de Direito Agrário**, v. 22, p. 107-130, 2018.

HAESBAERT, R. **Viver no limite: território e multi/transterritorialidade em tempos de in-segurança e contenção**. 1. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2014. v. 1. 320p

HORNBURG, P. S. P; PHILIPS, J. W. **Acesso à Terra no Brasil e a Figura do Juíz Comissário**. In: **COBRAC, 2016**, Florianópolis. Cadastro Técnico Multifinalitário e Gestão Territorial, 2016.

IBGE. **Pirenópolis**. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/go/pirenopolis/historico> Acesso em: 01 de abril de 2023.

IBGE. **Atlas do Censo Demográfico de 2010. Glossário**. Disponível em: https://censo2010.ibge.gov.br/apps/atlas/pdf/209_213_Glossario_ATLASDEMO%202010.pdf Acesso em: 02 de abril de 2023.

IBGE. **Estudo revela 60 anos de transformações sociais no país**. Disponível em: <https://censo2010.ibge.gov.br/noticias-censo.html?busca=1&id=1&idnoticia=892&t=estudo-revela-60-anos-transformacoes-sociais-pais&view=noticia#:~:text=O%20contingente%20de%20popula%C3%A7%C3%A3o%20urbana,habitantes%2C%20entre%20as%20duas%20%C3%A9pocas.https://www.ibge.gov.br/apps/snig/v1/?loc=0,52,521730&cat=-1,-2,-3,128,129&ind=4710> Acesso em 03 de abril de 2023.

IBGE. **Classificação e características dos espaços rurais e urbanos do Brasil: uma primeira aproximação/IBGE**. Coordenação Geográfica. Rio de Janeiro: IBGE, 2017, 84p.

JAYME, Jarbas. **Famílias pirenopolinas: ensaios genealógicos**. Vol. I a V, Goiânia, UFG, 1973.

JAYME. **Esboço Histórico de Pirenópolis**. Goiânia: UFG, 1971, 2 vol. 626p.

KELSEN, Hans. **Teoria Geral do Direito e do Estado**. Tradução de Luís Carlos Borges. 3ª edição – São Paulo: Martins Fontes, 1998.

KIELING, R. I.; SILVEIRA, R. L. L. O rural, o urbano e o continuum urbano-rural no contexto do desenvolvimento regional. **Perspectiva (Erexim)**, v. 39, p. 133-143, 2015.

LEFEBVRE, Henri. **O Direito à Cidade**. Tradução: Rubens Eduardo Frias. São Paulo: Centauro, 2001.

LEMES, F. L.. Poder local e rede urbana nas minas de Goiás. **Revista de História (UNESP)**, v. 28, p. 381-413, 2009.

LENCIONI, Sandra. Urbanização difusa e a constituição de megarregiões. O caso de São Paulo-Rio de Janeiro. **Revista E-Metropolis**, v. Ano 6, p. 6-15, 2015.

LEONEL JÚNIOR, Gladstone; HELMOLD, P. Os trinta anos da Constituição Federal diante de uma política agrária? Agrotóxico-dependente? **Revista de Direito Agrário**, ano 21, v. 22, p. 193-214, 2018.

LIMA, Elder Rocha. **Guia sentimental da cidade de Pirenópolis**. Goiânia, GO : IPHAN / 14ª Superintendência Regional, 2010.

LIMA, Leo Vinicus Pires de. **Reurb e seus Instrumentos**. In Regularização Fundiária Urbana / C. Silveira Marchi, Eduardo et al. 1ª Edição – São Paulo, YK Editora, 2019

LIMONAD, E.. Urbanização dispersa mais uma forma de expansão urbana? **Revista Formação (Presidente Prudente) nº 14**, v. 1, p. 31-45, 2007.

LÔBO, Tereza Caroline. **Capela do Rio do Peixe em Pirenópolis/Goiás: lugar de festa**. 2011. 184 f. Tese (Doutorado em Geografia) – IESA/UFG: Goiânia, 2011.

LÔBO, Tereza Caroline. **A Singularidade de um lugar festivo: o Reinado de Nossa Senhora do Rosário dos Pretos e o Juizado de São Benedito em Pirenópolis**. 2006, 152 f. Dissertação (Mestrado) – IESA/UFG: Goiânia, 2006.

LOPES, Wilza Gomes Reis; LIMA, Antonia Jesuíta; VIANA, B. A. S.; RODRIGUES NETO, Edmundo Ximenes; NOGUEIRA, Rochelle. H. N. . Reflexões Sobre o Plano Diretor como Instrumento de Gestão em Municípios Brasileiros/Reflections On The Master Plan As Management Tool In Brazilian Municipalities. **GEO UERJ (2007)**, v. 0, p. 145-168, 2017.

MALOA, Joaquim Miranda. A urbanização moçambicana contemporânea: sua característica, sua dimensão e seu desafio. URBE. **Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v. 11, p. 1-15, 2019.

MARICATO, E.. Para entender a crise urbana. **Cadernos do Núcleo de Análises Urbanas**, v. 8, p. 9-16, 2015.

MAZZEO, Antonio Carlos. **Estado e burguesia no Brasil: origens da autocracia burguesa**. 3. ed. São Paulo (SP): Boitempo, 2015.

MEDEIROS, Rosa Maria Vieira. Cidade e Campo: Continuum ou Descontinuidade. Porto Alegre: **Revista ParaOnde!?**, 2020

MELO, Marcelo Augusto Santana de. O Direito à Moradia e o Papel do Registro de Imóveis na Regularização Fundiária. **Revista de Direito Imobiliário**, Vol. 69, p. 9 jul 2010

MENDES, E. de P. P.; FERREIRA, Idelvone Mendes . **Ocupação e povoamento dos territórios centrais do Brasil: política fundiária e trabalho do século XVIII ao XX**. Anais do **XXI Encontro Nacional de Geografia Agrária**. Uberlândia (MG): UFU/LAGEA, 2012. p. 1-21.

MIRANDA NETO, Newton Rodrigues. Breve histórico da questão das terras devolutas no Brasil e dos instrumentos legais de posse sobre esses bens. **Revista do CAAP**, v. XVII, p. 153-176, 2011.

MIRANDA, Ronypeterson Morais. **Mas e se essa Festa se acabar? Ai meu Deus o que será de mim? As tradições da Festa do Divino Espírito Santo de Pirenópolis/Go em registros**

audiovisuais. Anápolis, 2016. Dissertação (Mestrado em Territórios e Expressões Culturais no Cerrado). Universidade Estadual de Goiás – UEG. Orientador: Ademir Luiz da Silva

MOTA, Maria Sarita. Sesmarias e propriedade titulada da terra: o individualismo agrário na América Portuguesa. **Saeculum (UFPB)**, v. 1, p. 29-44, 2012.

MOURA, P. B.; OLIVESKI, Patrícia Marques; SANTOS, J. C. B.; SILVEIRA, L. H. F.. **Algumas Peculiaridades sobre a Lei da Regularização Fundiária Urbana.** In: Salão do Conhecimento 2019, 2019, Ijuí. Salão do Conhecimento 2019, 2019.

NERIS, L. G. D.; LIMA, D. F.; SOUSA JUNIOR, A. M.. A usucapião como instrumento de regularização fundiária urbana: análise da jurisprudência do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Norte. **O Enciclopédia Biosfera**, v. 19, p. 16-32, 2022.

NUCADA, Miraci Kuramoto. **A trama e o drama no entorno de Goiânia: forças e tensões.** 2010, 323 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade Federal de Goiás, Goiânia. 2010.

OLINTO, I. B. Função social da terra - princípio fundamental para conservação da vitalidade e diversidade do planeta. **Revista esmat**, v. 1, n. 1, p. 205-225, 29 nov. 2017.

OLIVEIRA, Hamilton Afonso. **A construção da riqueza no sul de Goiás - 1835-1910.** [Doutorado em História]. Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho, UNESP, Brasil. São Paulo 2006. Disponível em <https://www.livrosgratis.com.br/ler-livro-online-1423/a-construcao-da-riqueza-no-sul-de-goias-1835-1910>. Acesso em 08 out. 2021.

OLIVEIRA, H. A. 1804 - A população de Goiás na transição da mineração para a pecuária. **História Revista**, v. 1, p. 154-187-154, 2016.

OLIVEIRA, Í. L. de. **O futuro do pretérito: o fenômeno da urbanização do campo e das ocupações não-agrícolas nas áreas rurais no município goiano de Pirenópolis.** 2022. 123 f. Dissertação (Mestrado em Direito Agrário) - Universidade Federal de Goiás, Goiânia, 2022.

OLIVEIRA, J. A. G.; BENEDITO, L. M. F. Direito urbanístico, cidade e alteridade. Capítulo: a função social da propriedade urbana. 01ed. Florianópolis-SC: **CONPEDI**, 2015, v. 01, p. 167-184.

PAIVA, João Pedro Lamana. **Da Moradia a Propriedade.** In Regularização Fundiária Urbana / C. Silveira Marchi, Eduardo et al. 1ª Edição – São Paulo, YK Editora, 2019

PANIAGO, Einstein Almeida Ferreira; CAMPOS JUNIOR, P. B. Sesmarias, registros paroquiais e políticas expropriantes das terras devolutas em Goiás. **Revista da Faculdade de Direito da UFG**, v. 1, p. 99-130, 2011.

PEDRO, Livia. **A Cabeça do Brasil: a Cidade do Salvador e os caminhos da capitalidade na Bahia.** [Doutorado em História]. Universidade Federal da Bahia, UFBA, 2017, Brasil.

PINHEIRO, N. S.; CUNHA, P. R. . A Função Social da Propriedade Rural e sua Dimensão Ambiental. **Revista da Faculdade de Direito Padre Anchieta**, v. 1, p. 28-45, 2015.

PIRENÓPOLIS. **Lei nº 141/82**, de 20 de dezembro de 1982. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no município de Pirenópolis e dá outras providências.

PIRENOPOLIS. **Lei Orgânica do Município de Pirenópolis**, de 05 de abril de 1990.

PIRENÓPOLIS. **Lei Complementar nº 002/02**, de 12 de dezembro de 2002. Disponível em: <https://pirenopolis.go.gov.br/wp-content/uploads/2022/04/plano-diretor-2002_antigo.pdf> Acesso em: 13 abril 2023.

PIRENÓPOLIS. **Projeto de Lei Complementar nº 001**, de 08 de dezembro de 2022. Disponível em: < <https://pirenopolis.go.gov.br/wp-content/uploads/2022/12/Projeto-de-Lei-Complementar-001.pdf>> Acesso em: 13 abril 2023

POLLIG, J. V.. **A questão agrária no Caminho Novo: as implicações da Lei da Boa Razão**. Anais do XXIX Simpósio Nacional de História - contra os preconceitos: história e democracia., 2017. p. 1-19.

POLONIAL, Juscelino Martins. **Terra do Anhanguera: História de Goiás**. Goiânia: Editora Kelps, Leart Editora, 2006.

REIS, P. A. **Identificação de áreas vulneráveis a enchentes e inundações em áreas urbanas através de modelos topográficos e hidráulicos**. 2015. 127 f. Dissertação (Metrado em Engenharia Civil). Universidade Federal de Uberlândia, UFU, Brasil. Uberlândia, 2015.

REIS FILHO, Nestor Goulart ; BENTES, Júlio Cláudio da Gama. . **Urbanização Dispersa e Novas Formas de Tecido Urbano: Estudos, Diálogos e Desafios**. In: **IV Encontro Nacional da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo - IV ENANPARQ**, 2016, Porto Alegre. Anais do IV Enanparq. Porto Alegre: ANPARQ; PROPARG/UFRRGS, 2016. v. 5. p. 1-4.

REZENDE, Waldetes Aparecida. **Santa Dica: história e Encantamentos**. Goiânia: Ativa Gráfica & Editora Ltda, 2009. 160p.

ROCHA, Wilton da Silva; SAMPAIO, João Marcos Francisco. O Direito e a Religião como formas de Controle Social. **Revista Brasileira de Sociologia do Direito**, v. 3, p. 226-240, 2017.

RODRIGUES, Rivaldo Jesus. **Da Usucapião: origens, evolução histórica e sua função social no ordenamento Jurídico brasileiro no século XXI**. Anápolis: Centro Universitário de Anápolis – UniEvangélica, 2014. 80 p.

ROSA, L. R.. Apontamentos sobre as categorias rural, urbano, campo, cidade: a perspectiva de um continuum. **Cadernos de Campo (UNESP), Araraquara**, v. 11, p. 83-99, 2005.

SALGADO, T. R.. Rede urbana e urbanização em Goiás entre as décadas de 1940 e 1980. **Boletim Goiano de Geografia**, v. 41, p. e70276-e70276, 2021.

SANTOS, Milton. A Revolução Tecnológica e o Território: Realidade e perspectivas. **Caderno Prudentino de Geografia n° 13**, p. 83-93. 1991.

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993

SANTOS, M. (Org.); SOUZA, M. A. (Org.); SILVEIRA, M. L. (Org.). **Território: Globalização e Fragmentação**. 4. ed. São Paulo: Hucitec-Anpur, 1998. v. 1. 332p.

SARMENTO, Debora Maria Barbosa. Curso de Direitos Reais, 2011, Rio de Janeiro. **Direitos Reais. Rio de Janeiro: EMERJ**, 2013. p 51-62

SGARBOSSA, Luís Fernando; IENSUE, Geziela. **Teoria do Estado Moderno e Contemporâneo: fundamentos do Direito Público e do Direito Constitucional**. 1ª ed./ Campo Grande: Instituto Brasileiro de Pesquisa Jurídica, 2018. 605 p.

SILVA, W. M.. **O Povoamento de Goiás e o Catolicismo Milagreiro na Sociedade Mestiça**. In: **V seminário de pesquisa da pós-graduação em história da PUC- Goiás/ UNB/UFG**, 2012, Goiania. Anais do Seminário de Pesquisa da Pós-Graduação em História da UFG/UCG. Goiania: PUC- Goiás/UNB/UFG, 2012. v. v. p. 1-11.

SILVA, Enid Rocha Andrade.. **A Constituição Cidadã e a Institucionalização dos Espaços de Participação Social: Avanços e Desafios**. In: ANFIP. (Org.). 20 anos da Constituição Cidadã: Avaliação e Desafios da Seguridade Social. 1ed.Brasília: ANFIP, 2008, v. , p. 131-148.

SILVA, Cristiane Vieira de Mello e ALVES, Domitila Duarte. Reflexões Sobre Sociedade e Direito. **Revista Científica Semana Acadêmica**, site Revista Científica Semana, 10 jul. 2013.

SILVA FILHO, A. M.. O Usucapião na nova Constituição. **Revista dos Tribunais** (São Paulo), São Paulo, n.657, p. 60-70, 1990.

SILVA, José Adailton Barroso da. BARROSO, Rita de Cassia Amorim. RODRIGUES, Auro de Jesus. COSTA, Sylvania Santana. FONTANA, Luiz Macedo. A urbanização no Mundo Contemporâneo e os Problemas Ambientais. **Cadernos de Graduação, Ciências Humanas e Sociais**, v. 2, n.2, out 2014, p. 197-207.

SOARES GONÇALVES, R. Repensar a regularização fundiária como política de integração socioespacial. **Estudos Avançados**, v. 23, p. 237-250, 2009.

SOUSA, M. J. R.; MARTINS, É. V. R.. **Direito a Terra e a Função Social da Propriedade: os movimentos sociais como fonte do direito a terra**. In: **VIII Jornada Internacional de Políticas Públicas '1917 - 2017: um século de reforma e revolução'**, 2017, São Luís. VIII Jornada Internacional de Políticas Públicas, 2017. Disponível em <<https://www.joinpp.ufma.br/jornadas/joinpp2017/pdfs/eixo3/direitoaterraefuncao-social-dapr-riedadeosmovimentossociaiscomofontedodireitoaterra.pdf>> Acesso em: 03 de set 2022

SOUZA FILHO, C.F.M de.. **Função Social da Propriedade**. In: Claudia Sonda; Silvia Cristina Trauczynski. (Org.). Reforma Agrária e Meio Ambiente. 1ed.Curitiba: ITCG, 2010, v. 1, p. 181-198.

SPOSITO, M. Encarnação Beltrão. **Capitalismo e urbanização**. 14^a. ed. São Paulo: Contexto, 1988. 80p

STÜRMER, Arthur Breno; COSTA, Benhur Pinós da . Território: aproximações a um conceito-chave da Geografia. **Geografia ensino & pesquisa**, v. 21, p. 50-60, 2017.

TAVARES, C. V., MACHADO, H. R.. A Influência da Igreja Católica no Brasil e o Estado Laico. **Prefix 10.21207**, v. 5, p. 83, 2020.


TAYER NETO, P. F.; GONCALVES NETO, J. C. . Função Social da Propriedade Rural: uma regra constitucional. **Revista da Faculdade de Direito (UFPR)**, v. 57, p. 181-201, 2013.

TORRES, J. C.; OLIVEIRA, Z. G. ; PINA, S. C. T. . O planejamento urbano e o Plano Diretor: um desafio para as cidades. **Ciência et praxis (online)**, v. 11, p. 43-48, 2018.

TRINDADE JR., S-C. C.. Pensando a modernização do território e a urbanização difusa na Amazônia. **Mercator (Fortaleza. Online)**, v. 14, p. 93-106, 2015.

ZANDONADI, J. C.. Um 'novo urbano' ou urbanização da sociedade? Reflexões diante do processo de urbanização contemporânea no Brasil e a ascensão das cidades médias. **Caderno Prudentino de Geografia**, v. 2, p. 104, 2015.

ANEXO I



Damos pois abaixo assignados que sendo legi-
 timos possuidores e proprietarios de uma gleba de
 vinte alqueires de terras juridicamente divi-
 didas, situada na freguesia "Papagal" desta Municipi-
 cipal, entre as vertentes dos bairros "Pereira" e "Pulpo",
 tendo por limites ao Norte e Leste o rio do
 Peixe; ao Sul terras do herdado de Elyza
 Urbano Leite, Urbano Pereira, Benedicto Gungel-
 res Moura e do antergautes; e a Oeste terras
 de Hesicina Alves Raphael e outros; poucos
 servido, por meio da presente escriptura,
 de fazer doações da referida gleba a
 Nossa Senhora da Conceição, em nome
 e no nome da população do bairro do Rio
 do Peixe, afim de que a mencionada gleba
 se constitua em patrimonio da Capella em
 construcção na povoação do referido bairro, cuja
 padroeira e a mesma Virgem e gloriosa Rainha
 dos Reis e da Terra; e bem assim de um terre-
 no de vinte metros de frente por sessenta
 metros de fundo, no qual esta sendo construi-
 da a alludida Capella. E por isso temos
 outrossim-the tod o nosso dominio, juizo e assigna-
 mos os mencionados terrenos, que por exclusi-
 vamente a cultura, e assignamos esta escri-
 ptura, escripta e impressa pomba pelo pri-
 meiro dos antergautes.

Piquete, 2 de Mayo de 1931
 O Cel. Alvaro de Mendonça
 Benedicta Cyprina Mendes
 Vigario P. Santiago ~~de Mendonça~~
 " " Jeronymo de Siqueira
 " " Luiz Trindade Freire

R

Reconheço as seguintes retas de Maria M^{rs}
das, Benedita Cipriano Mendes Padua Souza
trago Uchou, Jeronymo de Siqueira e
Luiz Trindade Moura, do que vou p.

Quenopolis, 2 de
Em 11 de 31
Isabelha, Benedita Moura, 1931
100 100
PREISE PREISE

Transcripto verbo ad verbum,
de page. 45 a 46 do l.º n. 3 aux.
Quenopolis, 18 de Marco de 1931
O Official
Benedito Nominat Jones

N.º 212
Pag 89^{va} } do Protocollo
Apresentado hoje, e registrado sob n.º
de pag. 33.º a 34.º do livro de transcriçãõ
n.º 3 & p.
Quenopolis, 18 de Marco de 1931
O Official
Benedito Nominat Jones