



DL-01

Ses. Esp. 10/06/11

O Sr. PRESIDENTE (Marcelo Nilo):- Invocando a proteção de Deus, declaro aberta a presente sessão especial proposta pelo deputado Álvaro Gomes, contra os falsos condomínios e pela garantia do acesso às áreas públicas,

Convido para compor a Mesa o deputado Álvaro Gomes, Dr. José Ferreira Filho, promotor de Justiça de Habitação e Urbanismo, representando o procurador-geral do Estado, Dr. Wellington César, Sr. Artur Chagas, coordenador da Divisão de Gestão Patrimonial da União, Sr. Roberval Oliveira, presidente da Mobilização Comunitária Litoral Norte, Srª Cristina Moles, especialista em direito imobiliário e terceiro setor, Sr. Ubiratan Félix, presidente do Sindicato dos Engenheiros.

Tendo em vista compromissos assumidos anteriormente, vou passar a presidência dos trabalhos ao proponente desta sessão, nobre parlamentar Álvaro Gomes, para que ele possa conduzir os trabalhos durante esta manhã.



1155-I

Ses. Esp. 10/06/11

Or. Álvaro Gomes

Debater a Constituição de Falsos Condomínios e a Manutenção do Direito de Ir e Vir.

O Sr. PRESIDENTE (Álvaro Gomes):- Esta sessão especial foi uma solicitação de diversas entidades para tratar de um problema importantíssimo.

Como proponente desta sessão inicialmente farei uso da palavra depois passarei para os demais componentes da Mesa e os especialistas deste assunto.

O Sr. ÁLVARO GOMES:- Quero saudar o presidente da Assembleia Legislativa, deputado Marcelo Nilo, que vem conduzindo esta Assembleia e buscando dinamizar os trabalhos cada vez mais no sentido de proporcionar uma maior participação popular.

Quero saudar Dr. José Ferreira Filho, promotor de Justiça, especialista na área de habitação e urbanismo, que aqui está representando o procurador-geral do Ministério Público, Dr. Wellington César, o Sr. Artur Chagas, coordenador da Divisão de Gestão Patrimonial da União, o Sr. Roberval Oliveira, presidente da Mobilização Comunitária Litoral Norte, a Sr^a Cristina Moles, especialista em direito imobiliário e terceiro setor, o Sr. Ubiratan Félix, presidente do Sindicato dos Engenheiros, que tem dado contribuição para esse debate, todas as entidades presentes, o Fernandão, que é representante de uma entidade de defesa do meio ambiente, os representantes dos diversos sindicatos, diversas entidades.

Entendo que esse é um debate que temos que fazer e refletir muito sobre a questão dos falsos condomínios.

É evidente que temos aqui grandes representações, temos uma presença rica de entidades e precisamos dar o pontapé neste debate, mas não podemos parar por aqui.

Portanto, estructurei algumas coisas, inclusive, por escrito. Na realidade, quase todos os meus pronunciamentos, eu faço de forma improvisada, mas como é um tema novo, digamos assim, busquei pesquisar e analisar um pouco e fazer a minha abordagem sobre esta temática.



(Lê) “Antes de iniciar a discussão do tema da presente sessão gostaria de propor aos senhores uma reflexão sobre a estrofe de uma música de Marcelo Yuka, gravada pelo grupo O Rappa:

'A minha alma tá armada e apontada
Para cara do sossego!
Pois paz sem voz, paz sem voz
Não é paz, é medo!
As vezes eu falo com a vida,
As vezes é ela quem diz:
Qual a paz que eu não quero conservar,
Pra tentar ser feliz?
As grades do condomínio
São pra trazer proteção
Mas também trazem a dúvida
Se é você que tá nessa prisão
Me abrace e me dê um beijo,
Faça um filho comigo!
Mas não me deixe sentar na poltrona
No dia de domingo, domingo!
Procurando novas drogas de aluguel
Neste vídeo coagido...
É pela paz que eu não quero seguir admitindo'.

Pode até parecer desproposital iniciar meu discurso numa sessão que pretende discutir a “Constituição de Falsos Condomínios e a Manutenção do Direito de Ir e Vir” com a música que fala da “paz que eu não quero”. Entretanto, as duas questões estão diretamente conectadas.

Sob a justificativa do aumento da violência e da necessidade de proteção de seus familiares, a constituição de condomínios fechados tem se tornado uma prática cada vez mais comum em todo o País. Empreendimentos dos mais diferenciados tipos são criados e



ofertados à população, sendo que a questão da segurança constitui um dos itens mais cobiçados. Com isso, grupos se isolam entre muros, acirrando ainda mais a separação de classes, que, ao contrário do que se pensa, apenas alimenta os maiores problemas sociais, entre eles, a violência.

Contudo, tem razão quem agora está pensando que esse não é o foco do debate; mas ele integra a minha fala porque a discussão aqui proposta é dele decorrente. Isto porque, no afã de buscar a suposta segurança que os ditos condomínios fechados proporcionam, alguns grupos transformam os empreendimentos imobiliários conhecidos como “loteamentos” ou, até mesmo, ruas públicas em “condomínios fechados”, perpetrando, assim, ilegalidades. Os moradores de certas localidades, reunidos em associações de bairros, instalam barreiras de circulação nas vias públicas, controlando o acesso de transeuntes, utilizando-se, para tanto, de segurança privada, apropriando-se indevidamente desses bens públicos, por natureza, inalienáveis. A essa situação tem-se dado o nome de “falsos condomínios”.

Uma rápida pesquisa na *internet* permite-nos perceber o alcance do problema. Encontramos notícias, por exemplo, quanto à existência de um “Movimento contra Falsos Condomínios”, com a realização de reuniões presenciais em diferentes lugares do país para discussão do tema. Encontramos, ainda, a existência de *blogs* e *sites* sobre a matéria, bem como notícias referentes à propositura de ações coletivas para a desconstituição de alguns falsos condomínios, inclusive de autoria do Ministério Público.

No intuito de entender melhor o problema, citamos o esclarecimento constante no *site* defesa popular.org, para quem “de uns tempos para cá, associações de bairros ou de proprietários têm tentado atrelar as propriedades existentes nos loteamentos às associações, alegando que ali existe um condomínio”. Também para o *blog* Movimento Renoir Lutero Livre, “bairros brasileiros são transformados em falsos condomínios e tais abusos configuram atentado e desrespeito aos direitos da população em geral, principalmente nos bairros próximos e dos moradores e proprietários”. O problema, como já dito, é que, na construção desses falsos condomínios, são erguidas cancelas, guaritas ou, até mesmo, muros, restringindo o acesso e a circulação de pessoas às áreas públicas do loteamento (ruas, praças,



áreas verdes, etc.), em flagrante afronta ao direito de ir e vir, assegurado no art. 5º, incisos XV e LXVIII da Constituição Federal de 1988.

A compreensão mais completa do assunto obtive quando da leitura da petição inicial da ação civil pública proposta pelo Ministério Público de São Paulo, contra a transformação de loteamento regular em condomínio fechado no Bairro Riviera Paulista. Naquela peça, o Dr. José Carlos Freitas, promotor de justiça que acompanha o processo, expõe detalhadamente sobre a ilegalidade do procedimento, afirmando que esses “loteamentos fechados, atropelando a legislação civil e urbanística, são assim concebidos para favorecer, na prática, à privatização do uso das áreas públicas dos loteamentos (áreas verdes e institucionais, sistemas de lazer, ruas e praças etc.), que têm função social a cumprir, voltados ao uso coletivo e difuso da população”.

Os loteamentos são criados a partir do fracionamento de uma gleba individual em lotes autônomos com acesso direto à via pública, esta última também resultante desse parcelamento. Como pontuado pelo eminente promotor de justiça, “no loteamento, os lotes criados passam para o domínio dos futuros adquirentes com a lavratura das escrituras, enquanto o poder público adquire bens (ruas, praças, áreas institucionais e verdes, sistema de recreio etc.) quando do registro de loteamento”. Logo, esses bens adquiridos pelo poder público passam a compor o sistema viário local e a orbe municipal.

Por isso, no exato instante em que um grupo de moradores promove o fechamento dessas vias públicas, em que pese possível legitimidade da motivação em muitos dos casos, promove uma ilegalidade que não pode ser recepcionada pelo poder público. Mais uma vez, valho-me do conteúdo da peça processual elaborada pelo ilustre representante do Ministério Público paulista para elucidar a situação.

Diz ele: “Os loteamentos convencionais regidos pela Lei 6.766/79, que são fechados por ato do loteador ou de uma associação de moradores, trazem consigo o vício da ilegalidade”. Prossegue o eminente jurista José Afonso da Silva, em Direito Urbanístico Brasileiro: “Com efeito, os tais loteamentos fechados juridicamente não existem; não há legislação que os ampare, constituem uma distorção e uma deformação de duas instituições jurídicas: do aproveitamento condominial de espaço e do loteamento ou do



desmembramento. É mais uma técnica de especulação imobiliária, sem as limitações, as obrigações e os ônus que o direito urbanístico impõe aos arruadores e loteadores do solo”.

A ilegalidade do procedimento, portanto, está patente. E não se pode nem mesmo recorrer ao argumento de que houve autorização do poder público municipal para o fechamento das vias públicas, quando da constituição do loteamento. Aqui, mais uma vez amparado pelo Dr. José Afonso da Silva, esclarece que: “Os municípios não podem autorizar essa forma de “loteamento condominial”. Lei municipal que preveja ou regule sua implantação contamina o ato de aprovação de flagrante ilegalidade, porque ao município não foi reservada competência legislativa em matéria de condomínio. A ilegalidade não desaparece pelo fato de lei municipal admiti-los, pois, sendo de natureza condominial, o município não tem competência para regular tal matéria. Assim, a aprovação municipal não a exclui”.

Nem mesmo se pode justificar o ato autorizativo na possibilidade de o Poder Público Municipal conceder o uso de áreas públicas a particulares, pois nenhuma das hipóteses se enquadra naquela aqui ventilada. Note-se, inclusive, que o fechamento dos loteamentos, com a restrição de circulação de transeuntes, afronta o interesse público, que deve ser medido a partir da conformação do interesse de toda uma coletividade, e não de um pequeno grupo.

Prosseguindo no estudo do tema, pude observar que já existe no Supremo Tribunal Federal uma vasta jurisprudência caminhando exatamente no reconhecimento da ilegalidade dos “loteamentos fechados”, cuja enumeração exaustiva deixa de ser feita no momento para não cansar os Srs. Contudo, não posso me esquivar de citar algumas dessas decisões, até porque enriquecedora do debate.

As duas primeiras decisões selecionadas servem para demonstrar que desde a década de 1980 o STF já se manifestava contrariamente à possibilidade de constituição de loteamentos fechados. Isso é o que se conclui a partir da leitura da ementa da decisão proferida nos autos do RE 100.467, ora efetuada: “Loteamento. Rua de acesso comum. Condomínio inexistente. Com o loteamento singulariza-se a propriedade dos lotes, caindo no domínio público e no livre uso comum a rua de acesso. Não é juridicamente possível, em tais



circunstâncias, pretender-se constituir. Condomínio sobre a rua, a base da lei 4.591/64. Nulidade da convenção condominial e dos atos dela decorrentes. Recurso extraordinário provido”. Já no julgamento do RE 94253, o STF confirmou o entendimento quanto à ilegalidade da prática: “Loteamento. Fechamento de acesso a ruas que interligam lotes e conduzem a orla marítima. Legalidade de ato da prefeitura municipal, removendo obstáculos que impediam aquele livre acesso. Inconstitucionalidade incorrente da lei municipal n. 557/79, de Ubatuba: assegura direito a utilização de bem público de uso comum do povo. Recurso extraordinário não conhecido”.

Então, na realidade, aqui, mais uma vez, o Supremo reconhece a ilegalidade, retirando, portanto, as barreiras que impediam o acesso a áreas comuns. Então, mais uma decisão do Supremo Tribunal Federal.

(Lê) “ Apesar de decorridos 20 anos, o STF mantém o mesmo posicionamento, como se pode verificar da decisão proferida nos autos da Ação Direta de Inconstitucionalidade de nº 1.706, proposta contra lei do Distrito Federal que autorizava a administração de quadras residenciais por associação de moradores. Na leitura da ementa da decisão, destaco o entendimento do STF de nosso interesse mais imediato:

“AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. LEI DISTRITAL N. 1.713, DE 3 DE SETEMBRO DE 1.997. QUADRAS RESIDENCIAIS DO PLANO PILOTO DA ASA NORTE E DA ASA SUL. ADMINISTRAÇÃO POR PREFEITURAS OU ASSOCIAÇÕES DE MORADORES. TAXA DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO. SUBDIVISÃO DO DISTRITO FEDERAL. FIXAÇÃO DE OBSTÁCULOS QUE DIFICULTEM O TRÂNSITO DE VEÍCULOS E PESSOAS. BEM DE USO COMUM. TOMBAMENTO. COMPETÊNCIA DO PODER EXECUTIVO PARA ESTABELEECER AS RESTRIÇÕES DO DIREITO DE PROPRIEDADE. VIOLAÇÃO DO DISPOSTO NOS ARTIGOS 2º, 32 E 37, INCISO XXI,” DA CONSTITUIÇÃO DO BRASIL. A Lei n. 1.713 autoriza a divisão do Distrito Federal em unidades relativamente autônomas, em afronta ao texto da Constituição do Brasil --- artigo 32 --- que proíbe a subdivisão do Distrito Federal em Municípios. [...] O artigo 4º da lei possibilita a fixação de obstáculos a fim de dificultar a entrada e saída de veículos nos limites externos das quadras ou conjuntos. Violação do



direito à circulação, que é a manifestação mais característica do direito de locomoção. A Administração não poderá impedir o trânsito de pessoas no que toca aos bens de uso comum. [...] Ação direta julgada procedente para declarar a inconstitucionalidade da Lei n. 1.713/97 do Distrito Federal.

O caso, em sua generalidade, possui os contornos aqui delineados, aplicável em sua inteireza aos “loteamentos fechados” existentes no nosso estado, especialmente nas cidades de Lauro de Freitas e Camaçari.

Entretanto, nessas duas cidades a ilegalidade é agravada pelo fato de alguns loteamentos restringirem o acesso de pessoas às praias, lagoas e rios. É pública e notória a importância que esses espaços públicos têm para os moradores dos entornos, notadamente em função do seu caráter democrático, pois eles possibilitam o contato entre as mais diferentes pessoas, em todas as nuances, seja em gênero, etnias, religião e estrato social. Como se não bastasse, as praias, lagoas e rios representam fonte de sustento para muitos pescadores e marisqueiras da região.

Logo, a constituição de obstáculos à livre circulação das pessoas especialmente no entorno de rios, lagoas e mares acentua ainda mais a ilegalidade do ato, pois atinge diretamente as opções de lazer e trabalho de muitas pessoas.

Assim, estamos reunidos exatamente para pensarmos sobre maneiras de acabar tais ilegalidades, através da compreensão do efeito danoso que a constituição desses falsos condomínios tem proporcionado para a sociedade como um todo.

É o momento de a gente refletir, discutir e ver como combater essas ilegalidades.

A questão da violência, apesar de ser uma preocupação legítima, não justifica o cometimento de tais ilegalidades. Acredito que as causas da violência estão mais diretamente relacionadas à injustiça social do que a fatos esparsos.

Assim sendo, a constituição de espaços de isolamento, que apenas afastam a diferença, que impõem fronteiras de contato rígidas e intransponíveis, passando por cima de direitos basilares da organização social, como a publicidade dos bens municipais e o direito de ir e vir, servem, tão somente, para acirrar ainda mais as desigualdades e as injustiças propiciadoras da violência que tanto se pretende afastar. Por isso, quero deixar claro, para



finalizar, e finalizando algumas coisas ainda a comentar, retorno à canção do Rappa e afirmo que “é pela paz que não [podemos] seguir admitindo” tais procedimentos e nem qualquer outro que nos distanciem cada vez mais de uma paz com Justiça Social”.

Então, é preciso que aqui a gente reflita sobre essa temática, porque hoje nós vivemos esse fenômeno do individualismo, do isolamento dos condomínios fechados. As pessoas cada vez mais se isolando umas das outras, sob o argumento do aumento da violência, e aí a gente poderia até retomar também aquela própria música do Raul Seixas quando ele diz: “Está rebocado, meu compadre, como donos do mundo piraram. Eles já são carrascos e vítimas da própria armadilha que criaram.” Ou seja, a burguesia, as elites criaram as suas próprias armadilhas, pois são carrascos e vítimas ou não são vítimas. Mas mesmo esses burgueses que possuem uma fortuna em dinheiro vivem em condomínios fechados - eu diria prisões de alto luxo -, locais onde não podem circular livremente e nos quais também não desfrutam daquilo que é mais belo no ser humano: o direito à liberdade, o direito de andar livre pelas ruas, apreciar as belezas naturais, conversar com as pessoas, enfim, viver a verdadeira liberdade. Então isso lhes é cerceado, porque entre aspas “têm tudo”, porém não o que é mais importante: viver dignamente. Portanto, esta é a burguesia que já se transformou em carrasco e massacra a população, a sociedade como um todo.

Carrasco e vítima, como diz a música de Raul Seixas, do próprio mecanismo que criaram. Ou reduzimos a desigualdade social, ou se busca construir uma sociedade com justiça social, ou então a humanidade não terá paz nem sossego. Isso está em nossas próprias mãos! Não podemos em hipótese alguma admitir o que vivemos hoje e debatemos nesta sessão especial: a situação dos condomínios onde se cerceia o direito das pessoas de ir à praia, ter acesso ao mar, às lagoas, aos rios, ao bem comum, às vias públicas. Definitivamente, àquilo que é nosso.

Estamos chegando ao momento em que tais condomínios também são prisões. E aí já não bastam os grandes presídios dum sistema prisional retrógrado e atrasado que confina milhares de pessoas em situações degradantes. Agora já vivemos e estamos observando outras prisões: as de alto luxo que prejudicam os prisioneiros da elite e a população mais carente.



Logo, esta sessão especial aqui dá um pontapé neste debate, nesta reflexão para que respeitemos cada vez mais os diferentes, a maravilhosa diversidade da nossa população, essa coisa fantástica! Mas que não caiamos na armadilha de vivermos em vários mundos: o mundo dos prisioneiros da elite, o mundo dos prisioneiros pobres, o mundo dos desempregados, o mundo dos injustiçados e o mundo dos mais abastados. Então que nós realmente possamos observar, respeitar, conviver e usufruir dessa maravilhosa diversidade do nosso povo, mas vivendo num único mundo: o da justiça social no qual todos tenham dignidade e sejam respeitados como seres humanos.

Essas são as considerações que eu gostaria de fazer inicialmente.(Palmas!)

(Não foi revisto pelo orador.)



1156-I

Ses. Esp. 10/06/11

Or. Ubiratan Félix

Debater a Constituição de Falsos Condomínios e a Manutenção do Direito de Ir e Vir.

O Sr. PRESIDENTE (Álvaro Gomes):- Dando prosseguimento a nossa sessão especial, convido para fazer uso da palavra o Sr. Ubiratan Félix, presidente do Sindicato dos Engenheiros.

O Sr. UBIRATAN FÉLIX:- Deputado Álvaro Gomes, Mesa e participantes desta sessão, bom-dia.

Acho que o deputado Álvaro Gomes colocou uma questão que é anterior à discussão dos condomínios que é a concepção que temos de felicidade e segurança.

Na Idade Média, as pessoas tinham os castelos e eles significavam segurança. Na Idade Moderna quando começaram a chamar as cidades de burguesia ou burgo, as pessoas começaram a circular nas cidades. E o que dá segurança às cidades é a circulação de pessoas. Numa rua em que circulam muitas pessoas você não é assaltado, ou a probabilidade de ser assaltado é muito menor. Não é à toa que você tem muito mais probabilidade de sofrer uma violência física ou uma violência material à noite em ruas que são pouco iluminadas e de pouca circulação.

Então o modelo arquitetônico, - acho que essa discussão é importante, - e urbanístico do condomínio, que no Brasil inclusive não é permitido, é um modelo equivocado. Há um filme, - tentando aqui seguir um pouco a linha do nosso deputado, - chamado *Blade Runner* , filme da década de 80, que mostra uma cidade no planeta Terra em que os despossuídos moram no planeta Terra e as pessoas que têm posses, têm bens, moram num planeta, num globo que está acima da Terra. E a briga, de quem está lá embaixo e não tem alimento, não tem água, é querer ir para cima.

Nós estamos construindo uma cidade violenta. E esse modelo, eu estava conversando com meu amigo Artur, que é advogado, é um modelo hegemônico, não é só um modelo dos ricos, é um modelo dos pobres. O pobre também quer ter um condomínio fechado. Você pega o projeto Minha Casa, Minha Vida que é um projeto virtuoso, muito



importante. A maioria dos projetos do Minha Casa, Minha vida têm a casa, a piscina, a churrasqueira, ele é um condomínio fechado num padrão um pouco mais baixo, mas a concepção dele é que a felicidade das pessoas só pode ser num local fechado.

Hoje, em Salvador, pegando a classe média, as pessoas deixam de morar na Graça, ou até na Barra, onde você tem a rua para andar, a praia para tomar banho, para morar num condomínio fechado onde vai ter a piscina, vai andar num ambiente artificial. Então, essa é uma concepção equivocada que a população quer. Ela acha que viver bem, é viver num local fechado. Isso está errado e precisamos discutir isso.

A segunda questão é que no nosso País não há previsão de condomínios fechados. As pessoas fazem isso ao arrepio da lei, não são só os falsos condomínios, vão fazendo os condomínios, e a esses condomínios, você não tem acesso. Se você quiser circular pelos condomínios legalizados, não tem acesso. E naqueles condomínios em que são feitos loteamentos há as áreas verdes e as áreas públicas. As áreas públicas são para todo o mundo. Então não é porque as pessoas moram num condomínio que elas podem impedir que outro cidadão tenha acesso a essas áreas.

E o caso pior é o que ocorre aqui em Salvador, não é só no litoral, são condomínios como o que temos no Caminho das Árvores, por exemplo, um loteamento da década de 70, 80, em que as pessoas fecham as ruas e não adianta você querer circular porque não vai conseguir.

Há o caso mais absurdo, eu estava falando com o nosso companheiro, que é o Busca Vida. O Sindiquímica comprou uma propriedade no Busca Vida. Na época, eu era estudante e iria fazer a formação política do local. Quer dizer, o Sindiquíca é proprietário de uma casa no Busca Vida e nós não podíamos frequentar a praia porque eles não aceitavam que o proprietário, no caso o sindicato, que usa aquele espaço para fazer política e atividades de lazer, que esse proprietário frequentasse a praia, eles não aceitavam isso ao arrepio da lei. É interessante que os seguranças da época eram policiais e estavam descumprindo a lei.

É muito comum você tentar circular nas praias do litoral Sul da Bahia, de Porto Seguro, aquela região ali. Você está circulando na praia, às vezes, não tem nem cerca,



algumas têm outras não e tem o hotel. O segurança do hotel chega e o aborda, pergunta o que você está fazendo ali, oferece-lhe água de coco e pede para você se retirar da praia.

Então, finalizando, essa é uma questão fundamental. Acho que o Álvaro acertou muito ao fazer esta sessão especial. Precisamos discutir isso, aprofundar este debate que não é só um debate da lei, é da concepção que as pessoas têm de felicidade, segurança e cidade. É muito mais profundo, não podemos achar que a segurança e a felicidade estão dentro dos condomínios fechados.

Só para finalizar, é uma coisa bem interessante: os ricos criam muros para se protegerem dos pobres, mas também isso não garante nada. Você cria uma prisão para se proteger das desigualdades sociais, isso não protege ninguém. É um conceito ruim para os ricos e para os pobres, eu acho que não serve para ninguém. O ideal é que a cidade seja livre para a pessoa poder circular à vontade.

Muito obrigado.

(Não foi revisto pelo orador.)



1157-I

Ses. Esp. 10/06/11

Or. Roberval Oliveira

Debater a Constituição de Falsos Condomínios e a Manutenção do Direito de Ir e Vir.

O Sr. PRESIDENTE (Álvaro Gomes):- Gostaria de registrar a presença do Centro Comunitário, Cecodesfa, presidente Pedro Nascimento, da Associação dos Moradores da Alameda da Cebola, de Monte Gordo, Amac, presidente Sebastião Guedes da Silva, da Associação dos Moradores de Cachoeirinha, presidente Breno Alves, da ONG SOS Rio Capivara, aqui representada pelo diretor Francisco Silva, da Associação Comunitária dos Produtores Rurais Joia do Rio, de Barra do Pojuca, presidente Edmilson da Silva, também do presidente da Associação dos Moradores Loteamento Vilas dos Bosques, Dilton Domingos Gomes dos Santos, do Movimento de Mulheres de Camaçari, Igreja Missionária Pingo d'Água, Instituição Frente e Luta Popular, Associação Solidária, Sindicato dos Servidores Públicos do Ministério Público, Uneb, Associação dos Comerciantes e Prestadores de Serviços de Arembepe, metalúrgicos, bancários e outras entidades - por favor, comunicar ao Cerimonial para que possamos registrar aqui todas as presenças- , também presente o Instituto de Estudos e Ação pela Paz com Justiça Social – Iapaz, e várias associações de moradores.

Agora, vamos passar a palavra para Roberval Oliveira, presidente da Mobilização Comunitária do Litoral Norte, que vai ser palestrante desta sessão especial. Vamos estabelecer um tempo de 20 minutos para ele fazer a sua exposição.

Com a palavra Roberval Oliveira.

O Sr. ROBERVAL OLIVEIRA:- Bom-dia a todos os presentes.

Quero agradecer ao presidente da Assembleia pela oportunidade e aos demais deputados, principalmente ao deputado Álvaro Gomes pela coragem e ética em abraçar esta causa.

Meu nome é Roberval Oliveira, sou morador de Arembepe, pertenço à Associação Diáspora Solidária. Falo aqui não somente em meu nome, mas em nome de 22 associações de moradores, de entidades sociais e mais de 2 mil assinaturas coletadas em abaixo-



assinados, e falo também em nome de milhares de pessoas que não estão aqui que são intimidadas diariamente com o que vou relatar para vocês. Isso já foi relatado muito bem pelo deputado.

(Lê) “O motivo que me faz estar envolvido nessa mobilização contra a privatização de praias e a apropriação ilegal do espaço público é indignação de ver terras públicas, praias, lagoas, ruas sendo roubadas, vou repetir roubadas por grupos de pessoas que se acham acima da lei, por grupos que zombam do poder público e de população.

Senhores e senhoras, eu gostaria de focar um tema de Camaçari e Lauro de Freias.

Senhores e senhoras deputados, loteamentos em Camaçari e Lauro de Freitas utilizam intencionalmente e maliciosamente a auto denominação de condomínios para afastar pessoas de áreas públicas e transformá-las em áreas privadas. Esses grupos particulares cometem as mais variadas formas de ilegalidades e violações de direitos básicos, como já foi dito aqui.

1. Eles instalam portarias na vias públicas
2. Eles apropriam-se ilegalmente de milhões de metros quadrados de terras públicas
3. Eles pedem identidade ao cidadão que quer ir a uma praia, a um rio ou a uma lagoa.
4. Eles abordam os cidadãos em plena via pública como se fossem a polícia, anotando placa de carro.
5. Eles dificultam e negam o trabalho de pescadores e marisqueiros.”

Esses abusos vêm ocorrendo com a cumplicidade das prefeituras de Camaçari e de Lauro de Freitas, que não só sabem dessas ilegalidades como também permitem que áreas públicas sejam passadas à mão de particulares.

O deputado falou muito bem da questão nacional. Mas vou trazer o problema para o Litoral Norte. Vou chamar a atenção de vocês para o que vamos apresentar, feito em *Power Point*, mostrando uma série de documentos e de imagens sobre o que está acontecendo no litoral.

(Procede-se à apresentação.)



O deputado já falou muito bem da questão das leis, e não vou repetir isso, mencionando José Carlos de Freitas, especialista nesse assunto em São Paulo.

Vou mostrar para vocês que é um assunto antigo. Vamos mostrar as matérias dos jornais.

Esta aqui é matéria do jornal *A Tarde* de 1999: *Muro separa loteamento e vizinhos brigam*; jornal *A Tarde* de 2003: *Guaritas fecham ruas e prais de Vilas, medida constrange cidadãos*; jornal *Correio da Bahia* de 2008: *Loteamentos dificultam acesso às praias em Lauro de Freitas*.

Isso aqui é para vocês verem que a luta é antiga. São quase 15 anos lutando contra isso, ou seja, os falsos condomínios de Lauro de Freitas e em favor do direito de ir e vir em áreas públicas. Vou mostrar para vocês uma série de imagens com documentos, comprovando a fraude, a transformação de um loteamento em condomínio. Propaganda enganosa.

Este é o Jardim Santo Antônio e fica na Estrada do Coco, em frente ao Shopping Estrada do Coco. Tudo funciona como condomínio, mas a prova é bem clara: é um loteamento. Esta é uma certidão de informação da Prefeitura de Lauro de Freitas: “Jardim Santo Antônio foi aprovado como loteamento”.

Este é o Beira Rio, nome bem grande, propaganda enganosa muito bem feita, mas há documentação provando que não é um condomínio. Onde lê-se: “Não podemos afirmar que o Beira Rio se constitui em um condomínio”.

Jardim do Atlântico: “Parcelamento Jardim Atlântico foi aprovado como loteamento”.

São documentos da Prefeitura de Lauro de Freitas.

Eco Vilas, que tomou conta de Vilas do Atlântico: “O dito Eco Vilas é forma de parcelamento do solo regulamentado pela Lei Federal nº 6.766/79, possuindo natureza jurídica de loteamento”.

Agora vou mostrar para vocês, o que foi bem dito pelo presidente do Sindicato dos Engenheiros, o que acontece em um bairro de Lauro de Freitas: Vilas do Atlântico, bairro onde todo mundo é dono de uma rua. Nunca vi uma coisa como aquela. A pessoa chega,



constrói um cubículo e, simplesmente, coloca uma cancela. Como acontece em Salvador, isso também acontece em Vilas. Não importa se é no asfalto ou no passeio, não importa quem vai passar.

Não vou poder mostrar todas as fotos que são muitas.

Essas ruas dão acesso à praia. Eu não tenho o número exato de ruas, porque foi difícil contar – aqui é um resumo –, e todas com cancela. E a pessoa tem que parar e se identificar para poder prosseguir em uma rua pública.

O que vou mostrar para os senhores, agora, é o seguinte: o promotor de Justiça de Lauro de Freitas assinou um documento, juntamente com a prefeita de Lauro de Freitas, porque percebeu a ilegalidade disso. Então, existe um documento, um termo de acordo de ajuste de conduta.

Vou mostrar para os senhores que ele não está sendo cumprido, pelo menos até ontem. É algo extremamente sério, porque o promotor de Justiça assina juntamente com a prefeita de Lauro de Freitas o documento de *Termo de Ajustamento de Conduta*, como vocês podem ver, para apurar a tolerância do município em relação à proliferação dos chamados loteamentos fechados. Este compromisso foi assinado em 28 de julho de 2010, ou seja, há mais ou menos 1 ano. Aqui consta a assinatura da prefeita de Lauro de Freitas e do promotor de justiça.

O importante é o que este documento diz: “O compromissário município se compromete a não permitir a implantação de guaritas, cancelas, portões, muros, cercas ou outras barreiras afixas em vias públicas, principalmente na entrada de loteamentos.

O compromissário município se compromete a assegurar a livre circulação da população pelos loteamentos em vias públicas, garantindo como prioridade o livre acesso às praias e aos rios.”

Parágrafo único: o compromissário município adotará as providências necessárias para o cumprimento da presente cláusula, inclusive instaurando os processos administrativos necessários, quando for o caso, para a demolição de muros ou barreiras. Prazo: 6 meses.”



Senhoras e senhores, mostro este documento porque alguém da prefeitura precisa cumpri-lo. É um documento assinado, sério, e as pessoas precisam tomar conhecimento disso.

Agora vou mostrar fotos de condomínios em Camaçari onde acontece a mesma coisa: fechamento de ruas.

Começarei com Busca Vida, pois, como foi dito muito bem aqui, falar de apropriação de área pública e privatização de praia sem falar em Busca Vida, não é falar do problema. Essa portaria foi construída lá no meio do asfalto.

O que é mais interessante é que todos conhecem a situação. Até na internet a apologia à privatização da praia virou fato normal.

Veja o que aparece no *Guia Quatro Rodas*: “O trecho é quase particular, em frente a um condomínio fechado com acesso dificultado para quem não é morador ou hóspede do Bahia Plaza Resort”.

Já no Guia do Litoral Norte: “Tanta tranquilidade deve-se ao fato de a praia ser praticamente privatizada. Um condomínio residencial construído à beira mar restringe o acesso de veículos aos residentes e turistas hospedados nesse complexo de hotéis”.

Enfim, não é mais novidade. Até o turismo glamoriza essa situação.

Loteamento Paradiso Laguna, aqui em Arembepe, uma área imensa, com uma lagoa imensa, que também está sendo fechada. Aquela portaria dá acesso ao Condomínio Interlagos, que de fato está registrado na prefeitura como condomínio, mas, mesmo assim, como já foi dito, não pode privatizar o acesso à praia.

Irei mostrar uma foto que prova que o Loteamento Paradiso Laguna, na Coco, é uma falsidade, é uma fraude.

Na próxima foto de satélite, à esquerda, aparece Jauá; à direita, Arembepe. Na parte do meio está a portaria que dá acesso à praia. Se os senhores estiverem naquela portaria e quiserem ir à praia, terão de andar aproximadamente 6 quilômetros, até Jauá, ou 5 quilômetros até Arembepe. Isso porque não poderão passar pela citada portaria, que fica a apenas 1 quilômetro da praia. Imaginem, mesmo morando em frente à praia é preciso percorrer 6 quilômetros para ter acesso.



Em Arembepe há uma placa indicando um falso condomínio, como o documento mostra: Loteamento Pirui, em Arembepe.

Loteamento Arembepe Aquavile. Olhem a dimensão de área pública: são mais de 296 mil m² de área usurpada. Ali esse loteamento fica no acesso a um rio, mas as pessoas não podem passar sem apresentar a identidade.

Já esse aí é o Portal em Arembepe, que resolveu fechar a rua com um muro. Existem seis muros como esse. As pessoas simplesmente botam um muro na rua e se apropriam.

Loteamento Portal de Arembepe. Esse tem mais de 326 mil m² de área usurpada. Digo usurpada porque não compraram 1 m² dela. Vejam a prova.

Esse é o Canto de Arembepe, também apropriando-se de 400 mil m² – a parte em azul são os muros –, e ninguém entra.

O Loteamento Canto do Sol repete essa história, com 604 mil m².

Esse aí é o campeão, com mais 1 milhão 488 mil m². Como sei dessa informação? Está no TAC. É uma informação pública, 1 milhão de m² que foram adquiridos ilegalmente. Tudo ilegal! Enriquecimento ilegal! Loteamento Vilas do Jacuípe.

Este é o Parque do Jacuípe que foi construído numa APP que, como alguns dos senhores sabem, é uma área de proteção permanente. O interessante dessa história é que as associações se formaram antidemocraticamente, não é uma coisa com que a maioria das pessoas concorda. Em 2009, o jornalista Samuel Celestino publicou uma matéria no Bahia Notícias, em que ele diz: “Um grupo de 18 dos cerca de 700 proprietários dos lotes existentes formaram uma associação e criaram um condomínio fechado com direito a guarita e portão gradeado, cercando o direito de ir e vir da população.” Não existe registro de convenção do Condomínio Parque de Jacuípe no Cartório de Imóveis e 1º Ofício de Camaçari. Os que são bons em matemática podem notar que 18 é menos de 2,5% das pessoas. Assim, 18 pessoas estão mandando em 680 pessoas, para formar um condomínio.

Em Guarajuba, esse é o meu preferido. Impérios foram construídos por meio da fraude em Guarajuba. Isso é uma planta aérea que mostra os principais loteamentos. Quem conhece Guarajuba sabe muito bem. Temos o Paraíso dos Lagos à esquerda da tela; o



Loteamento Água; o Paraíso... A parte em amarelo, senhores, na beira da praia é o acesso à praia controlado, e a parte em verde é o acesso livre. Por que é controlado? Porque se você quiser virar à direita no Loteamento Paraíso para ir à praia, não pode. Você não pode! Então, está controlado!

Este é o Condomínio Paraíso. Quem conhece Guarajuba, sabe que ele é extremamente imponente, mas a prova está ali de que é um loteamento, e não condomínio.

Este é o imponente Paraíso dos Lagos, que cercou uma lagoa. A lagoa está gradeada, ninguém pode chegar! Uma lagoa de 1.600 m² de espelho d'água, que as pessoas antigamente utilizavam, hoje, virou *playground* para 600 ou 700 famílias. A visão aérea mostra a dimensão, bem como a questão ambiental, que não está sendo trazida à discussão. Se vocês observarem, o junco que cobria a lagoa, foi todo retirado, afetando o meio ambiente para a construção dessa lagoa que é utilizada por poucas famílias. A prova está aqui, é o Loteamento Paraíso dos Lagos.

É extremamente importante que os senhores vejam e tomem conhecimento deste documento. Esse é um parecer técnico solicitado pelo Ministério Público, por meio do promotor de Justiça Dr. Luciano Pitta, ao CEAT – Centro de Estudo e Apoio Técnico do Ministério Público - com o objetivo de fazer uma inspeção em Guarajuba. Eles fizeram essa inspeção para saber se terras estavam sendo apropriadas, e se praias estavam sendo privatizadas. Como vocês podem ver: “Assunto: Apurar suposta privatização de áreas públicas e loteamentos em localidade de Guarajuba, município de Camaçari.”

Vejam as conclusões deste documento que é composto de 21 páginas, mas mostrarei apenas 3 parágrafos. Ele primeiro atesta: “Localizado na APA Lagoas de Guarajuba e aprovados, por decretos, pela prefeitura do município de Camaçari encontram-se os loteamentos: Canto do Mar, Paraíso dos Lagos, Dunas Shop, Paraíso de Guarajuba, Genipapu e das Águas. O documento diz: “3.2.2 Fechamento de vias públicas e de acesso à praia marítima e à lagoa. Alguns loteamentos situados próximos às praias autodenominam-se condomínios fechados - um grande equívoco...” E ele continua: “Como essas ruas constituem, via de regra, o único acesso possível às praias, impedir que elas sejam utilizadas pelos não-condôminos é o mesmo que impedir a utilização da praia pela população



“estranha” ao condomínio. Assim, a privatização da praia acaba se dando indiretamente.” E o documento do Ministério Público traz as seguintes conclusões: “ 1. Áreas verdes públicas e vias de circulação são ocupadas por supostos condomínios com a instalação de guaritas cancelas e sedes administrativas. 2. O acesso a logradouros públicos é controlado pelas administrações dos supostos condomínios. 3. Vias públicas que dão acesso à praia marítima encontram-se bloqueadas por guaritas e grades.”

É importante que os senhores saibam disso, porque a data da inspeção consta de julho de 2010. Esse é um documento público que se encontra na mão do promotor de justiça de Camaçari, e precisamos saber o que vai ser feito com isso. Se esse é um documento apenas para fazer pesquisa, ou se será utilizado, realmente, não só em Camaçari, mas em todo o Litoral.

Finalizo fazendo questão de elencar as organizações que apoiam esta denúncia até o momento:

1. *Associação de Pescadores de Buraquinho – Lauro de Freitas*
2. *Sociedade Progresso Pé de Areia – Jauá*
3. *Associação de Moradores do Mutirão de Abrantes*
4. *Igreja Missionária Pingo d' Água – Arembepe*
5. *Associação SOS Rio Capivara – Arembepe*
6. *Associação Diáspora Solidária – Arembepe*
7. *Sociedade Unidos de Arembepe*
8. *Associação de Desenvolvimento Social Fontes das Águas – Arembepe*
9. *Centro de Defesa do Meio Ambiente e Ação Social*
10. *Associação Social e Cultural Terreiro de Candomblé Aretum*
11. *Associação e Integração Social Terreiro de Candomblé Leci*
12. *Associação dos Criadores de Aves e Piscicultura dos Sem Terra*
13. *Comunidade Evangélica Águas do Trono*
14. *Associação de Moradores de Barra do Jacuípe*
15. *Associação de Proteção e Defesa do Rio Jacuípe*
16. *Associação dos Moradores da Alameda da Cebola - Monte Gordo*



17. Sociedade São Francisco de Guarajuba

18. Associação dos Barraqueiros e Ambulantes da Praia de Guarajuba

19. Associação dos Pescadores de Guarajuba

20. Associação Comunitária dos Produtores Rurais de Joia do Rio - B. do Pojuca

21. Associação das Marisqueiras de Barra do Pojuca”

Faço questão de ler isso, porque são as pessoas que se manifestaram. Existem milhares de pessoas que são aviltadas em seu direito diariamente.”

Muito obrigado.

(Palmas)

(Não foi revisto pelo orador.)



1158-I

Ses. Esp. 10/06/11

Or. Arthur Chagas

Debater a Constituição de Falsos Condomínios e a Manutenção do Direito de Ir e Vir.

O Sr. PRESIDENTE (Álvaro Gomes):- Concedo a palavra ao Sr. Arthur Chagas, coordenador da Divisão e Gestão Patrimonial da União.

O Sr. ARTHUR CHAGAS:- Bom dia a todos, quero agradecer ao deputado Álvaro Gomes aos demais presentes à Mesa e à plenária, estou aqui representando a superintendente Ana Lúcia Vilas Boas da Superintendência de Patrimônio da Bahia e vou falar brevemente sobre os condomínios, porque a SPU é um órgão responsável em fazer a gestão dos bens imóveis da União no Estado da Bahia e chegam uma série de demandas, muitas vezes de associações, muitas vezes de órgãos públicos como o Ministério Público e dos próprios municípios, demandando à superintendência que tome determinadas providências em relação aos acessos à praia, principalmente no caso da Secretaria do Patrimônio da União como gestora das áreas federais.

Nesse sentido é importante frisar que a obrigação pela fiscalização das áreas de preservação, das áreas de uso comum, inclusive das áreas federais, é uma obrigação que não é apenas da União mas é comum aos estados e municípios, para não parecer apenas que é uma obrigação exclusiva da União por intermédio da SPU. Então, remanesce também uma obrigação do estado e do município, eles são igualmente competentes para fazê-lo.

Entrando um pouco mais na questão da lei 7661, que cuida do gerenciamento costeiro e da sua regulamentação, que é o Decreto nº 5300/2004, este irá trazer para esta questão do acesso à praia, a obrigação no caso dos loteamentos, no art. 21 do Decreto 5.300 fica claro como se dá essa questão dos acessos à praia. Caberá então, ao município e ao órgão ambiental, embora a lei não cite expressamente, ela fala apenas em órgão ambiental, nesse caso entende-se que seria um órgão ambiental estadual, se ela fala um município e órgão ambiental, se a gestão estivesse com o órgão ambiental municipal bastaria dizer que é o município. Nesse caso, até por questão de competência tem que ser um órgão ambiental



estadual. Mas supletivamente pode-de até haver a participação do órgão ambiental federal, no caso, o Ibama.

Ele diz que vai caber ao município estabelecer essas áreas de passagem e acesso às praias. E onde a SPU, a Secretaria de Patrimônio da União, vai entrar nisso? Num dos seus dispositivos ela diz que: *“Uma vez estabelecido pelo município essas áreas de acesso às praias, o município solicite à União, através da SPU, a seção de uso dessas áreas”*. Então, recapitulando, o município vai estabelecer essas áreas de acesso, como foi dito condomínios e loteamentos. O município, que o órgão que cuida do uso e ocupação do solo, vai estabelecer essas áreas de acesso, e nas áreas que sejam de domínio da União, o município faz a solicitação à SPU e é feita a cessão de uso dessas áreas gratuitamente ao municípios.

Então essa é a participação da SPU, especificamente do ponto de vista legal nessa questão dos acessos. Não é a SPU que vai dizer onde vai se dar o acesso, porque não é sua competência regulamentar essa questão de uso e ocupação do solo. Isso caberá aos municípios. A SPU pode participar das audiências, discute e faz a cessão de uso em favor do município. Para concluir, gostaria de dizer que a SPU inclui nesta discussão o Projeto Orla, que está em consonância com as diretrizes do Plano de Gerenciamento Costeiro.

Nós fazemos, exatamente, um plano que vai capacitar gestores do poder público, associação de moradores, população em geral e diversas setores da sociedade civil organizada para que os municípios costeiros tenham o que se chama Plano de Gestão Integrada, que vai adotar uma série de medidas para fazer a gestão compartilhada da orla. Porém, na lei, chama-se Plano de Intervenção.

Agradeço e estarei sempre presente para participar dos debates em apoio tanto das sociedade como do poder público. Estamos atentos e abertos ao debate, bem como aos esclarecimentos que precisarem na superintendência.

Muito obrigado.

(Não foi revisto pelo orador.)



1159-I

Ses. Esp. 10/06/11

Or. Cristina Moles

Debater a Constituição de Falsos Condomínios e a Manutenção do Direito de Ir e Vir.

O Sr. PRESIDENTE (Álvaro Gomes):- Concedo a palavra, pelo tempo de 10 minutos, a Cristina Moles, especialista em direito imobiliário e terceiro setor.

A Sr^a CRISTINA MOLES:- Bom-dia, senhores e senhoras. Na pessoa do deputado Álvaro Gomes, proponente deste sessão, nós agradecemos a oportunidade do exercício da democracia. Gostaria de ter mais tempo porque o assunto é muito extenso. Eu entendo do lado jurídico da questão. O lado jurídico é o seguinte: não há como ir contra o condomínio legalmente constituído.

Nós estamos aqui levantando esta questão porque os falsos condomínios não são legalmente constituídos. São vias públicas usurpadas por grupos particulares. Essas vias públicas são tomadas da população e beneficiam apenas um grupo privilegiado, no caso de praças, rios, lagos ou ruas simplesmente.

Ora! São sou uma cidadã, pago os meus impostos, vivo num país democrático, portanto, quero o meu ir e vir garantido pelo governo.

O que está acontecendo? Existem a macro e a microvisão do problema.

Macrovisão: o Brasil é um país democrático. Nossa Constituição federal é um símbolo de avanço nos direitos humanos, está baseada na Carta dos Direitos Humanos. Foi a quebra do militarismo para a democracia. O que estamos fazendo? O Brasil só participa de alguns organismos internacionais, porque no art. 5º de nossa Constituição federal estão elencados os direitos fundamentais de qualquer cidadão. É o direito à liberdade, de ir e vir, à igualdade, à livre religião, ao não-preconceito, etc. Poderia elencar todos eles, mas é imenso.

Essas normas têm aplicação imediata. Eu não deveria estar aqui, nem o deputado, nem os promotores, ninguém deveria estar aqui defendendo o direito de liberdade. Os três poderes – Executivo, Judiciário e Legislativo – devem fazer isso por nós, porque eles são os nossos representantes e devem obedecer à Constituição federal.



A Constituição federal está dizendo que não existe usucapião de bem público e que o meu direito de ir à praia é garantido. O Brasil não pode estar fazendo parte daqueles organismos internacionais se ele não respeitar o mínimo dos mínimos.

A microvisão: existe a lei de parcelamento do solo e existe a lei de condomínio. Vamos esquecer o condomínio. É legal. Está tudo certo. O falso condomínio é que está errado, porque o incorporador chega a um loteamento público, faz um TAC com a prefeitura e diz: “Ah, não. Eu vou lotear, vou fazer esse benefício. Vamos fazer uma parceria.” Sabe quem paga essa parceria? Vocês. Nós. Nós estamos pagando essa parceria, porque a prefeitura coloca asfalto muitas vezes, beneficia. Há associação que exige dela a manutenção das ruas.

Vejam o contrassenso: ora, ela quer a portaria para garantir a segurança que o Estado não dá e manda o poder público tapar buraco! Gente, que segurança é essa? A segurança está acima do direito de locomoção? Está acima da minha liberdade enquanto cidadã? Não está, não.

O que está acontecendo? Como bem disse o nosso colega sindicalista, nós estamos retroagindo para a era medieval, para os feudos. É a feudalização da área privada. É a privatização dos serviços públicos. Eu poderia ficar o dia inteiro aqui falando sobre os princípios constitucionais feridos e as leis federais, estaduais e municipais que não são respeitadas.

Já ouvi várias vezes, de vários órgãos que deviam defender os nossos direitos o seguinte: “Ah, é o poder econômico que manda.” Tudo bem. Então vamos rasgar a Constituição e deixar o capitalismo mandar no País. Aí ouço: “Tá, existe a lei. Mas ela tem de ser adaptada à função social da propriedade.” Tenho isso em uma peça, gente! Uma desembargadora escreveu num embargo de declaração meu que o falso condomínio está cumprindo a função social da cidade.

Esse feudalismo está indo contra o Estatuto da Cidade, contra a Constituição Federal. Isso não há como negar! Injustiça gera injustiça! País nenhum no mundo se deu bem com injustiça social, e ponto final! Não tem o que ficar aqui discutindo, Srs. Vereadores, Srs. Deputados e Srs. Senadores, por favor!



O decreto 271/77 diz que os vereadores têm de fiscalizar o Poder Executivo. Onde está a MP? Ouvi o colega falando daqui da tribuna, do patrimônio da União, que não é só nossa a responsabilidade. É do Estado, do Município. Só que um joga para o outro.

Tenho aqui um casal de aposentados condenados em duas instâncias porque não pagam R\$ 900,00 por mês de um condomínio que não é condomínio. O que é isso? Eles são aposentados, e é o único bem de família. Vocês sabiam que quem não concorda com essa situação é processado e, aqui na Bahia, perde a maioria das ações? E um detalhe: as ações tramitam em Juizados Especiais de Pequenas Causas, instâncias totalmente incompetentes para processar, julgar e sentenciar esse tipo de ação. É um absurdo! Se eu mostrar para vocês as peças com os embargos e as respostas, não tem justificativa.

Ou nós, altruístas, arregaçamos as mangas e vamos lutar para ter segurança... Se o Estado está falido, não consegue me dar segurança, não consegue me dar saúde, não consegue me dar educação, vou então tomar o lugar dele?! Só que não vou pagar por isso.

O que estão fazendo o nosso prefeito, o nosso deputado - desculpem, sei que não são maioria -, os nossos senadores? Pagamos alto por isso, gente! Se eu for falar do lado legal, que é uma linguagem mais jurídica, mais apropriada aqui, não daria tempo. A minha proposta é conscientizar.

É muito difícil encontrar representantes do povo que tenham tido a coragem do deputado Álvaro Gomes de abrir uma sessão especial para discutirmos o assunto, porque os moradores desses falsos condomínios – os mais luxuosos – são juizes, desembargadores, deputados, prefeitos, governadores.

E, por aí, vai! Eles não moram em rua aberta, gente. Só que isso não está certo, fechar o Brasil. O que vamos fazer? Fechar todas as ruas e cada em seu condomínio, cada um na sua praia? Por exemplo, tenho a minha praia particular. E para eu ir a outra praia, eu terei de conhecer alguém e pedir permissão para entrar? Tirar o peixe do pescador? Isso é o cúmulo; marisco de marisqueira? Isso não existe! Em que país estamos?

Então, vamos parar de enganos. O que o Brasil está fazendo nos órgãos internacionais G4, G8, G20 e não sei o quê mais? O que estamos fazendo lá se não temos o mesmo pensamento de uma Suíça ou dos Estados Unidos? Morei dois anos nos Estados



Unidos. Roberval morou 10 anos. Lá não há muros. O meu cachorro respeitava o limite do vizinho. Sem muro, ele sabia. E por que não podemos? Porque não exercemos a nossa cidadania, porque nos calamos diante das injustiças. Este Plenário era para estar lotado, porque estamos falando de liberdade de ir e vir, de garantir o nosso direito constitucional.

Legalidade! Onde já se viu me processar porque não aderi a uma associação de moradores, quando a Constituição Federal me garante a livre associação? Eu me associo se eu quiser.

Concluindo, senhores, realmente, não podemos parar. Contamos com a parcela da população altruísta. (Palmas)

(Não foi revisto pelo oradora.)



1160-I

Ses. Esp. 10/06/11

Or. José Ferreira Filho

Debater a Constituição de Falsos Condomínios e a Manutenção do Direito de Ir e Vir.

O Sr. PRESIDENTE (Álvaro Gomes):- Concedo a palavra ao último orador da Mesa e, após, abriremos algumas falas para quem tiver interesse, para o Plenário. Não prolongaremos em muito tempo a sessão, mas ouviremos alguns representantes de associações para que possamos refletir sobre o assunto.

Concedo a palavra o Dr. José Ferreira Filho, representando o procurador-geral do Ministério Público do Estado, Dr. Wellington César.

O Sr. JOSÉ FERREIRA FILHO:- Nobre deputado Álvaro Gomes, como já disseram os oradores anteriores, parabéns pela iniciativa. O seu trabalho está sendo reconhecido pela sociedade baiana, foi assim com a questão das linhas telefônicas, da Logi, que V.Ex^a presidiu, quando relatou, na reforma do Judiciário, a Lei Orgânica. Então, é um trabalho que todos nós, que somos cidadãos, acompanhamos a Assembleia na pessoa do deputado.

O Ministério Público, convidado, veio com muita honra e prazer falar sobre o assunto, porque fala sobre algo que conhecemos. É um assunto angustiante, que envolve toda a população. Então, as lideranças comunitárias estão aqui presentes querendo levar respostas para as suas comunidades. Há representantes de sociedades de classe presentes, que também levarão para as reuniões internas o que ouvirem aqui.

Temos uma experiência longa nesse assunto, de mais de 10 anos numa promotoria de habitação e urbanismo, onde convivemos com essa temática na nossa mesa no dia a dia.

A Bahia não é o “Estado privilegiado”, Roberval, nesse ponto negativo de loteamento fechado. É um problema nacional, vai do Amazonas ao Rio Grande do Sul. Cidades grandes, médias estão com loteamentos: Conquista, Feira de Santana, Barreiras, Juazeiro. Todos esses lugares têm esses condomínios, é uma ação terrível, porque o pessoal, à beira do São Francisco, privatizou uma parte do rio, lá, em Juazeiro. Houve uma reunião lá parecida com esta sobre o assunto. Em todos os lugares que entramos, existe isso.



Então, esse assunto virou um problema social. Não é um problema jurídico. Um problema jurídico é uma relação jurídica que cada um de nós temos, que enfrentamos: é um contrato, é um crime, é um desmatamento, uma questão isolada.

A colega perguntou: Cadê o Ministério Público? O Ministério Público está aqui, em Juazeiro, em Conquista, em Aracaju. Em todo lugar está o Ministério Público, como estão a Assembleia Legislativa e a OAB.

Entretanto, o Ministério Público não tem força para enfrentar isso porque a sociedade está envolvida, a metade da sociedade está nos condomínios fechados. O representante dos engenheiros disse que até “os pobres” – essa questão de pobre ou rico é uma forma equivocada de falar –, mas até os carentes que estão no Programa Minha Casa Minha Vida querem morar em condomínio fechado, porque eles se sentem morando como “os ricos” – entre aspas porque não tem rico nem pobre – já estão morando.

Todos nós temos essa cultura de querer morar em um ambiente mais protegido. Isso é cultura de todas as classes sociais. Então, no Brasil é um fato que não será resolvido com um TAC, com um processo em Lauro de Freitas ou qualquer outro lugar. É um problema que tem que ser resolvido politicamente, com os poderes federal, estadual e municipal juntos, e, talvez, com uma decisão do Supremo, porque decisões isoladas já temos várias. Tem que haver uma súmula vinculante do Supremo, dizendo, como disse a doutora, que quem não é associado a uma associação de moradores não é obrigado a pagar a taxa cobrada coercitivamente por uma associação ilegítima, por uma “sindica” que não está num condomínio legalizado.

Está faltando isso, como disse o deputado, que fez um apanhado completo. Com tantas atribuições que tem, ele ainda apresentou um quadro real.

Roberval fez uma radiografia completa do Litoral Norte.

A doutora, militante, conhece a problemática, como o engenheiro, que também trouxe a problemática.

Mas o problema não é de Guarajuba, não é do Litoral Norte, é nacional. A metade da população mora em condomínios fechados. Temos mais de mil condomínios aqui, em



Salvador. Agora multiplique mil condomínios fechados ilegalmente, como disse o deputado, que os chama de falsos condomínios.

Os condomínios que não são falsos existem. Temos os condomínios executados com base na Lei nº 4.591/64, que regula a questão da edificação vertical. É a Lei da Incorporação Imobiliária. Nessa lei há um artigo que permite que o incorporador, em vez de construir o prédio verticalmente, como é a regra, faça edificações horizontais, que são os chamados condomínios fechados. Legalmente, não é falso condomínio, é verdadeiro condomínio fechado. É possível, dentro da lei.

A lei diz que nesses condomínios tem que ser feito da forma prevista na lei: a venda da fração ideal e não o lote. A pessoa compra uma fração ideal naquele empreendimento para habitar e existem as ruas, as praças como partes integrantes do condomínio. Ele não tem a divisão da gleba em lotes. Você compra lote em loteamento, que é fechado depois e torna-se um falso condomínio, que é executado com base na Lei nº 6.766/79.

Então, esse loteamento que é fechado depois é um falso condomínio. Por quê? Porque quando você, loteador, é proprietário de uma gleba, faz um loteamento, ele é aprovado pelo município. E o loteador registra no cartório de imóveis as ruas, as praças, as áreas institucionais transferidas para o poder público. Portanto são transferidas para a coletividade, são nossas, dos moradores da cidade.

Só que depois os moradores se unem e fecham os acessos, como foi muito bem mostrado nos *slides* de Roberval, alegando segurança, e comprometendo-se a fazer a limpeza, consertar luz e tapar buracos, a prestar os serviços que, em regra, são obrigação do poder público. O poder público se acomoda porque se livra daquelas despesas, daqueles serviços e pega o lixo na entrada do loteamento quando deveria pegar de casa em casa. Ou seja, isso é uma anomalia que tem a anuência do poder público. O poder público aceita e incentiva até. Aí foi evoluindo essa problemática, resultado: o loteamento foi aprovado com base na lei 6.766, é loteamento e não condomínio, como o Roberval trouxe aí, deixou bem claro mostrando as certidões dos cartórios etc. Só que agora o poder público está aprovando os loteamentos com base na lei 6.766 e está automaticamente celebrando um TAC com o



loteador, autorizando o loteadora colocar a cancela e a guarita. É assim com Alphaville. Aqui temos mais de mil.

A prefeitura, o próprio poder público que é o “dono”, porque as ruas não são da prefeitura, as ruas são bens de uso comum do povo. A prefeitura é um gerente, é um administrador do patrimônio. A prefeitura não poderia jamais transferir o uso exclusivo para aqueles moradores que estão intramuros. Por quê? Porque a prefeitura está invadindo a esfera de competência dela que é da União. Quem legisla sobre direito civil é a União; sobre direito da propriedade é a União, que é garantido constitucionalmente. Ou seja, as ruas são do poder público. Então o poder público não pode transferir para o particular o uso exclusivo em detrimento de quem mora ao lado, do vizinho.

Então existe uma situação que é uma ilegalidade autorizada pelo poder público. Então temos dificuldade de trabalhar com esse segmento em casos isolados, porque é um fato que está acontecendo em todos os lugares, em todos os bairros, em todas as cidades, a metade da população está envolvida, como disse o deputado, é um primeiro debate, não vai parar aqui.

Nós não vamos consertar isso aqui em Lauro de Freitas e nem em Camaçari. Isso tem que vir de Brasília, tem que vir de longe, tem que vir de cima uma pressão como teve em certas situações agora que foram legalizadas pelo Supremo, a questão da homofobia, por exemplo; a questão das pesquisas com embrião, que foi autorizada; a questão da fidelidade partidária, ou seja, várias situações precisam ter a palavra final do tribunal que não caiba mais recurso.

Há um cidadão ali, uma família que está sendo vítima de uma associação de moradores, não é associado, mora num ambiente onde criaram associação e estão cobrando dele uma taxa que ele se recusa a pagar, porque ele acha que aquele serviço quem tinha que prestar era o município e não a associação. A associação o executa e consegue ganhar em primeiro grau, porque os juízes estão, eles trabalham em conjunto, entendendo que se a associação presta um serviço, se esse beneficiário do serviço não paga por aquele serviço, tapou o buraco na porta, trocou a lâmpada, tem o vigia que passa com a moto à noite, está



dando segurança, tem a coleta de lixo, ou seja, tem serviço que você não quer, mas está beneficiando o cidadão.

Então o juiz acha que se você não paga por esse serviço, há um enriquecimento sem causa, que você foi beneficiado por um serviço que alguém e que você não quer dar a contraprestação. O entendimento é esse dos juízes de primeiro grau. Essas sentenças estão sendo mantidas pelos tribunais, não é só da Bahia, não, nos Estados, e quando chega em Brasília, no STJ, essas ações estão caindo, porque o STJ diz que não, que, como disse a colega, ninguém é obrigado a se associar.

E uma obrigação desse tipo, de pagar uma taxa, só pode ser criada de três formas pela lei; a lei está ali, você tem que pagar IPTU, é lei, você paga o IPTU, não é isso? O IPVA você paga porque é lei; pela vontade, você faz um contrato, contrata um serviço e se compromete, ou seja, é a sua vontade de contrair aquela obrigação; ou pelo ato ilícito.

São três hipóteses que podem surgir a obrigação para o cidadão. Ato ilícito, você atropelou uma pessoa, você tem que indenizar a pessoa; você bate no carro do outro, você tem que consertar. Ou seja, ato ilícito é aquilo que você faz contrário á lei, Então o ato ilícito, a vontade, que você pode fazer o que quiser com o seu dinheiro e a lei. E essa taxa cobrada pela associação não está abrangida em nenhuma dessas três espécies, e ele, mesmo assim, está perdendo as ações em primeiro e segundo graus e vai ganhar no STJ.

Antes de abrir a sessão, conversando com a colega, eu disse: quando é que vai consertar isso? Quando vai ter um fim esse problema? Eu disse: quando o Supremo baixar uma súmula vinculante, porque ele já julgou casos isolados, caso que só envolve aquela parte com aquela associação, não repercute para a sociedade, não há repercussão geral. Quando o Supremo editar uma súmula vinculante e declarar o julgamento, o recurso extraordinário como de repercussão geral, todas essas associações vão perder as ações, tudo vai voltar à legalidade. Mas enquanto isso não acontecer, vai ficar essa pressão em cima daquele morador que não aderiu, como mostrou Roberval – dezoito moradores criaram a associação e 600, que não são da associação, que não aceitam, são obrigados a pagar a taxa. Observem a que absurdo chegamos. Aí a doutora diz: “E isso vai até quando?” – Vai até aí. Enquanto não



chegar nesse ponto, vamos ficar convivendo com esse problema. Não temos, do Ministério Público, nenhuma simpatia com essa situação, em nenhuma situação.

Estamos conscientes da perversidade, da ilegalidade desses fechamentos. Em São Paulo, foi citado aqui o nome de Dr. José Carlos de Freitas, tanto pelo Roberval quanto pelo deputado. Já estive com José Carlos, a quem chamo de amigo, na casa dele já almoçamos juntos mais de cinco vezes, ele já esteve também em minha casa, em Salvador. É uma pessoa altamente especializada, conhecedora da matéria, e eu por trabalhar nesse mesmo assunto em Salvador, trocamos informação, trocamos e-mail. Ele entrou com ações em São Paulo que estão em andamento. O Roberval pergunta: “Aqui está um TAC celebrado há um ano, mas a prefeitura não cumpriu. O que vou fazer com esse documento, ele tem validade ou não?” Tem validade, sim. Mas, primeiro, tinha que estar aqui o promotor que assinou o TAC, Luís Figueiredo, foi até convidado, vocês me disseram, para dizer isso. Às vezes, por uma conveniência, ele concede mais prazo, é muito melhor esperar, em vez de seis meses, dar mais seis, esperar uma ano, do que entrar com uma ação civil pública contra o município, porque temos mais de cinco mil propostas no Judiciário.

Quando se dá entrada na ação civil pública, cai no cartório – a gente diz que cai no cemitério e fica ali hibernando, não tem segmento. O Judiciário está congestionado, nós que militamos sabemos disso. Então, às vezes, se tem um resultado mais eficaz dando mais prazo para a parte para ver se ela tira, mas, com certeza, Roberval, aquele TAC é um documento público, que é um título executivo extrajudicial que a lei confere legitimidade para entrar com ação. Então, não cumpriu o TAC, o promotor pode entrar com uma ação civil pública com base nesse TAC descumprido. O TAC é o termo de ajustamento de conduta ou de acordo de compromisso. Ou seja, como o promotor não vai transigir, não vai facilitar e nem “esquecer” – entre aspas – o TAC, ele vai tomar uma providência. Agora, às vezes, por conveniência, ele deixa, ele consegue mais prazo para ver se resolve administrativamente, porque, judicialmente não é a melhor opção, temos milhares de ações paradas.

Bem, assim eu lhe digo com relação à perícia da Seati. Você fala que a Seati fez a perícia, fez o levantamento jurídico e constatou as ilegalidades em Guarajuba. Esse documento vai surtir efeito? Vai. Por quê? Porque vai ser objeto de prova numa ação civil



pública. Quando o promotor pede para fazer a perícia, não é só para ter o documento na gaveta, não. É para usar como prova.

Então, temos, sim, muita insatisfação com a situação, estamos com a população que está fora desses muros. Não temos nenhuma indiferença. Estamos cientes, mas como é uma situação genérica, achamos que vai ter que haver mudança na lei. Só, minha doutora, esqueci de lhe dizer e ao deputado também que há um projeto de lei que está, desde 2000, tramitando em Brasília que vai regulamentar a futura lei, chamada de Responsabilidade Territorial. Esse projeto de lei é pior do que a situação atual, legaliza os loteamentos, anistia esses fechamentos, aceita, legaliza esses fechamentos e converte o loteamento que é falso, hoje, em condomínio. Vai ser chamado “Condomínio Urbanístico” e admite a associação de moradores cobrar daquele que não se associar, porque entende que há uma prestação de serviço que deve ser, ou seja, o projeto de lei, em vez de melhorar a situação, legaliza essa ilegalidade que estamos aqui debatendo e vendo como é injusta. Anistia o que está errado, ou seja, passa uma borracha em tudo e legaliza a situação que está legalizada, é o chamado condomínio urbanístico.

Então, não vejo com bons olhos, não acho que vai melhorar o quadro. Já estive em Brasília com o relator do projeto, é um deputado do PSDB de São Paulo, Fernando Chucre. E o Zezéu Ribeiro, um deputado daqui e que hoje é secretário, conhece essa lei, participou ativamente dessas discussões. Então, o Ministério Público não vê com otimismo o quadro. Achamos que o quadro vai ser legalizado, as associações vão estar agora legitimamente autorizadas a cobrar, até hoje elas estão ilegítimas. Mas se legalizar os loteamentos fechados, que são chamados os falsos condomínios, vão ser condomínios urbanísticos, portanto, legais, então a situação não é animadora.

O quadro é esse. Não podemos fazer nada, não somos legisladores, temos apenas de torcer para que a doutora, com a entidade do Roberval, como cada um dos senhores representa um grupo, um segmento... Então, como cidadão e também como representante, é se juntar, como falei, com a colega, e fazer a pressão. Começando a pressão aqui em Salvador, isso se irradia, daqui a pouco tem gente de Brasília, de Belo Horizonte, de



Gramado, de outros lugares fazendo a pressão, e aí pode-se ter uma evolução política vindo de cima para baixo.

O Ministério Público não tem, vamos dizer assim, muita coisa para fazer, porque quando se resolve um processo, ficam milhares de outros surgindo ao mesmo tempo. E quem está causando o problema é o poder público municipal, que devia ser o inibidor, porque quem licencia o loteamento é o poder público, quem fiscaliza as ruas, as obras, é o poder público. Na verdade, é o próprio município que está autorizando, ao arrepio da lei, pois ele não pode invadir o Direito Civil e nem o Direito Urbanístico, que são da legitimidade da União, não é nem do estado. Então, cabe agora a pressão social para que isso se resolva, infelizmente.

Devido a esses dez anos de estudos, sou professor, permita-me dizer aqui, não é vaidade, mas sou professor de Direito Urbanístico em nível de pós-graduação, sou mestre em Urbanismo, fiz Urbanismo, tem mais de 15 anos que estudo essa matéria, conheço isso como as palmas de minhas mãos.

E para finalizar, deputado Álvaro Gomes, quero dizer que o quadro não é animador, porque esse Projeto 20/2007 legaliza essa situação. Então, fica legalizando e ficamos realmente isolados com essas barreiras. E isso já foi discutido aqui.

(Não foi revisto pelo orador.)



1161-I

Ses. Esp. 10/06/11

Or. Nilton

Debater a Constituição de Falsos Condomínios e a Manutenção do Direito de Ir e Vir.

O Sr. PRESIDENTE (Álvaro Gomes): - Registro a presença de André Santos, do Conselho Estadual da Cidade, da Uneb. Há dois representantes de entidades que pediram para fazer uso da palavra. Nilton e Fernandão. Queria só perguntar se tem mais algum para encerrarmos a sessão.

O Sr. Leo: - Gostaria de falar, Sr. Presidente.

O Sr. PRESIDENTE (Álvaro Gomes): - Só um minuto. Temos já os seguintes oradores: Nilton, Fernandão, Francisco, Jairo, André e Leo. São 3 minutos no máximo para cada um.

Com a palavra o Sr. Nilton pelo tempo de 3 minutos.

O Sr. NILTON:- Boa-tarde para todos, começamos com um bom-dia, mas agora já é tarde. Em primeiro lugar agradeço a todos, especialmente ao amigo Fernando, sei que 3 minutos é pouco, mas é o suficiente para eu manifestar a minha insatisfação. Fui impedido de entrar no Condomínio Aldeia de Jacuípe, onde um inspetor de segurança, muito arrogante, disse que é determinação do síndico de não permitir não que se pesque. Eu ia pescar umas piabas, peixinhos de pequeno porte, para pegar tucunaré, que é um predador, peixe que utiliza a isca viva. Mas as piabas que sobrassem, eu, com a minha consciência, o meu dever de zelar com a preservação do meio ambiente, coloco no congelador e posteriormente pego a traíra, que é um peixe predador de peixe morto também.

Nesse caso vos digo, peço aos irmãos que lidam com pessoas, com o povão, que orientem para que devemos utilizar o dever aliado ao direito, porque o dever é tão importante quanto o direito, como uma conscientização para que essas pessoas devam preservar.

Em 1940, Chico Xavier recebeu uma mensagem do além que dizia que o Planeta Terra é capaz de abrigar 42 bilhões de pessoas. No entanto, hoje, só tem menos de 7 bilhões, se houver uma distribuição e uma colaboração de todos nós. Então isso é o máximo.



Em 2001, naquele apagão que houve na época em que o Prof. Dr. Fernando Henrique era o nosso presidente, a ONU convocou a sua equipe Ph.D. formada em Física e Matemática chegando à seguinte conclusão: o Planeta Terra é capaz de abrigar 42 bilhões de pessoas. Bateu certo.

Muito obrigado. E estou perseverante, porque com aquilo que aconteceu eu fiquei muito aborrecido. (Palmas!)

(Não foi revisto pelo orador.)



1162-I

Ses. Esp. 10/06/11

Or. Fernandão

Debater a Constituição de Falsos Condomínios e a Manutenção do Direito de Ir e Vir.

O Sr. PRESIDENTE (Álvaro Gomes):- Concedo a palavra a Fernandão, pelo tempo de 3 minutos.

O Sr. FERNANDÃO:- Gostaria de agradecer a compreensão do deputado Álvaro em ter abraçado esta causa e lamentar, inclusive, a falta dos representantes da bancada de Camaçari aqui neste Plenário.

Estamos vendo que a questão não é fácil, e o Ministério Público acaba de nos dizer que uma ação civil pública vai parar no cemitério. Estamos vendo a hora de a população mais carente ir parar lá ou mandar alguém ao cemitério, porque o nosso direito está sendo cerceado, a nossa sustentabilidade está sendo tirada, e o poder público municipal não está nem aí para a sociedade civil.

Temos nesta sexta-feira, como representante do poder público municipal de Camaçari neste evento, o Dr. Luciano Neto, que nos acolheu lá na sessão especial e é representante do vereador Jorge Curvelo.

Convocamos o promotor público local, que aqui não se fez presente, o prefeito, o secretário de Desenvolvimento Urbano, mas estamos vendo que a Casa permanece vazia. Só está a sociedade civil.

Então acho que só nos resta encampar uma luta em nível nacional, sairmos daqui e começarmos a nos estruturar, mas não deixando que isso vá parar no cemitério, como foi bem colocado pelo representante do Ministério Público. Nós éramos um, e aí o Roberval nos trouxe a causa. Hoje somos cerca de 30 e vamos continuar.

Portanto, gostaria de lembrar ao integrante do MP que nesses casos solicite a presença do promotor público local, porque já estamos cansados de entrar com ações e elas irem parar no cemitério. A Justiça tem o dever e a obrigação de resolver as problemáticas da nossa sociedade, e exigimos isso dos poderes públicos.



ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA DO ESTADO DA BAHIA

DIVISÃO DE TAQUIGRAFIA

Estamos pedindo daqui desta tribuna ao deputado Álvaro que nos ajude a encampar esta luta em nível nacional.

Obrigado. (Palmas!)

(Não foi revisto pelo orador.)



1163-I

Ses. Esp. 10/06/11

Or. Francisco

Debater a Constituição de Falsos Condomínios e a Manutenção do Direito de Ir e Vir.

O Sr. PRESIDENTE (Álvaro Gomes):- Concedo a palavra a Francisco pelo tempo de 3 minutos.

O Sr. FRANCISCO:-Bom dia a todos, à Mesa na pessoa do deputado Álvaro Gomes que nos deu a oportunidade de estarmos hoje com esse grupo maravilhoso do Litoral Norte, são 21 representações aqui.

É lamentável o que ouvimos aqui das pessoas, palavras que até podem desanimar, mas não vão nos desanimar com essa questão de que acaba em cemitério. Isso aí está fora de cogitação, temos que erguer a nossa cabeça e arregaçar as mangas e ir para cima. As pessoas estão sofrendo muito lá no Litoral, são ameaças de morte, aramas na cabeça, a questão é séria, não é cada um dentro do seu território e decidir a vida das pessoas.

Acho que tem que se ver com bons olhos esta questão, porque a população está sofrendo e pede socorro, porque a questão é séria. As marisqueiras vão mariscar e, de repente, chega um segurança desses falsos condomínios e põem uma arma nas cabeças delas e dizem que ela não podem mais mariscar lá. Ela nasceu e se criou ali.

Há também a questão das religiões de matrizes negras que usam esses espaços para fazerem suas oferendas. A questão é bem ampla e tem de ser questionada. E este lugar é a Casa certa para tentar alavancar essa discussão com mais seriedade. Acho que o poder público fecha os olhos e vira as costas deveria estar aqui presente e não está. O de Lauro e de Camaçari não estão aqui presentes, e acho que tem que haver mais cobrança em cima disso, nos ouvir e ser questionados.

Teve um que saiu daqui correndo, eu ia chamar o cara, mas ele saiu daqui às pressas. O cara, que deve estar aqui para nos responder, ele sai. Isso é um absurdo, porque essas áreas são da União, ele tinha que dar mais explicações para a gente. Ficou muito vago para mim o que ele falou aqui. A questão é mais séria do que o que ele falou aqui.



Fica esse jogo de empurra-empurra. Empurra para o Município, empurra para o Estado, empurra para a União. Eu acho que a questão deve ser mais dirigida, acho que essas pessoas que estão nesses gabinetes deviam acordar mais para a questão, acho que é por aí.

Agradeço ao deputado Álvaro Gomes por estar aqui presente e peço a todos que não parem de lutar. Acho que estamos só começando essa batalha.

Obrigado.

(Não foi revisto pelo orador.)



1164-I

Ses. Esp. 10/06/11

Or. Jairo da Cruz

Debater a Constituição de Falsos Condomínios e a Manutenção do Direito de Ir e Vir.

O Sr. PRESIDENTE (Álvaro Gomes):- Concedo apalavra a Jairo , do Sindicato dos Servidores do Ministério Público, por 3 minutos.

O Sr. JAIRO DA CRUZ:- Fui convidado pelo deputado Álvaro Gomes, ou seja,o Sindicato dos Servidores do Ministério Público, para participar desta sessão.

Achei interessante o tema e também fiquei abismado ao ver as imagens que um dos palestrantes trouxe para nós . Uma sessão, creio eu, é feita com o intuito, primeiro, de abrir a discussão, e não de impor veredito ou um destino. Não podemos, quando estamos discutindo um tema tão amplo , impor um destino dizendo : isso tem ou não tem solução. Nós estamos aqui para tentar buscar a solução. Discutindo, certamente vamos ampliar as possibilidades de solução, tanto no âmbito das associações como com os órgãos competentes para resolver as questões. Se do contrário for, se o Poder Legislativo não puder tomar as devidas medidas para tentar resolver essa situação; se o Poder Judiciário não puder dar as decisões que sejam favoráveis à causa de todos vocês; se o Ministério Público do Estado da Bahia não impetrar as ações devidas – e ele tem feito – e não cobrar, estamos no fim.

Aí, vamos ter que falar uma frase do poeta lusitano Fernando Pessoa: “ Falência de tudo por causa de todos; falência dos povos e do destino.

Eu vou ratificar aqui a fala do Dr. Souza, promotor de Justiça do Ministério Público, - de certo modo o Ministério Público não pode legislar, o que o Ministério Público pode fazer, e acho que, certamente, o fará, é tomar medidas imediatas. Nesse caso, cobrar o TAC, fazer a cobrança, como ele disse: “O Ministério Público dará, nesse caso, um prazo para que a administração pública municipal aja, mas, em caso de omissão da administração pública, o Ministério Público, no seu dever, deverá cobrar”. E, se for necessário, deve, nesse caso, recorrer ao Poder Judiciário, e, ainda que o Poder Judiciário do Estado da Bahia não conceda o direito que vocês pedem, isso suba para os tribunais superiores, no caso, o STJ e, se necessário, o STF, e se se tome uma decisão. Ou por meio, nesse caso, se vários fatos



desses chegarem ao Superior Tribunal de Justiça e se for necessário, através, como disse o nobre promotor, de uma súmula vinculante.

A questão mediata...

O Sr. PRESIDENTE (Álvaro Gomes):- Concluindo os 3 minutos.

O Sr. JAIRO DA CRUZ:- (...) é que o deputados federais, nesse caso, encaminhem essa questão para as esferas superiores para que sejam tomadas as devidas medidas.

Muito obrigado. (Palmas)

(Não foi revisto pelo orador.)



1165-I

Ses. Esp. 10/06/11

Or. André Santos

Debater a Constituição de Falsos Condomínios e a Manutenção do Direito de Ir e Vir.

O Sr. PRESIDENTE (Álvaro Gomes):- Concedo a palavra ao Sr. André pelo tempo de até 3 minutos.

O Sr. ANDRÉ SANTOS:- Bom-dia a todos, vou começar aqui com uma ponderação, na verdade, talvez uma correção com relação a essa metade da população que vive em condomínios fechados.

Não vejo essa metade, acho que Salvador não pode ser tomada como exemplo, pois não chega a 2% a população que vive em condomínios fechados. Então, gostaria de saber que metade é essa que determina que assim seja.

Com relação ao PL, que está circulando, não é lei, é projeto de lei e de fato a lei não permite esse tipo de parcelamento do solo. E, aí, existe a Lei nº 6.766, que estabelece exatamente quais os critérios de parcelamento. E a lei de condomínio não pode permitir que os condomínios se apropriem de espaço que é público e de todos. Então, mesmo que o condomínio seja legal, a forma de apropriação da grande maioria dos condomínios é ilegal. Acho que minha ponderação é mais nesse sentido.

Há mais uma questão. Dizem que é uma questão social e que o Ministério Público não tem competência para resolvê-la. Nas questões sociais, quando não existe legislação que estabeleça os critérios para se solucionar, de fato, é difícil resolver, só que temos uma questão: existe lei, ou seja, essa questão social já chegou a um nível de conflito que saiu de simples resoluções particulares para uma lei que abarca todos os casos.

Da mesma forma que tivemos recentemente um problema também com essa extensão, que poderíamos classificar como social, as barracas de praia, foi resolvido com vontade política e empenho conjunto das instâncias dos entes federados. E aqui se pede que esse tipo de abordagem não fique no jogo de empurra-empurra, que se faça um esforço conjunto. É necessário rever essa forma de medievalização que a sociedade está encampando e que, vale lembrar, é desejo de poucos. (Palmas)



ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA DO ESTADO DA BAHIA

DIVISÃO DE TAQUIGRAFIA

(Não foi revisto pelo orador.)



1166-I

Ses. Esp. 10/06/11

Or. Léo

Debater a Constituição de Falsos Condomínios e a Manutenção do Direito de Ir e Vir.

O Sr. PRESIDENTE (Álvaro Gomes):- Concedo a palavra ao Sr. Léo pelo tempo de até 3 minutos.

O Sr. LÉO:- Bom-dia a todos os presentes, sou missionário da Igreja Pingo D'Água, militante do Movimento Hip Hop e liderança, juntamente com Roberval, do Mobilização Comunitária Litoral Norte.

Quero falar em nome de todos os moradores, pescadores, marisqueiras, civis, que necessitam transitar pelas ruas, ter acesso às praias, às lagoas e que, muitas vezes, são discriminados, como já fui, muitas vezes, por esses falsos condomínios.

Mas, antes de falar sobre isso, queria saber aonde estão os prefeitos: prefeito Caetano, prefeita de Lauro de Freitas, Moema, onde estão os promotores, aonde estão os 63 deputados, pessoas que nós colocamos aqui dentro desta Casa para reger pelos nossos direitos. (Palmas). Quem está sofrendo é o pobre, somos nós!. Então, vamos pensar bem em quem estamos colocando para falar por nós lá em Brasília.

E é isso, nós que estamos à frente desse trabalho que começou há 15 anos, com o nosso amigo Maia, e hoje estamos dando esse pique, estamos vendo nos olhos das pessoas as lágrimas descendo, pessoas que estão sendo discriminadas, pessoas que estão perdendo o direito de ganhar o seu pão, de tirar o seu sustento. Já fomos ameaçado, seguidos de carro por pessoas que estão do outro lado do jogo. Então, não estamos brincando e também não vamos parar.

Estamos mobilizados com pessoas de São Paulo, Brasília, Rio de Janeiro, temos material forte para mostrar e nós queremos que isso seja resolvido; nós exigimos isso e não vamos baixar a cabeça, não vamos baixar a guarda. Quando chegamos, nos foi perguntado onde estava o restante das pessoas – infelizmente, nem todo mundo pode estar aqui, dia de semana, pela manhã, mas nós vamos mobilizar em nome das associações, em nome das pessoas que não puderam vir, em nome das pessoas que têm medo, porque há pessoas têm



medo – tem pessoas que chegam a mim e dizem: *Você é maluco de aparecer na televisão? Você é maluco de fazer um documentário desse?* Mas vamos fazer, porque lá no passado pessoas brigaram pelos nossos direitos, e hoje vamos brigar pelos direitos dos nossos filhos e dos nossos netos. (palmas)

Assim encerro as minhas palavras.

(Não foi revisto pelo orador.)



1167-I

Ses. Esp. 10/06/11

Or. Roberto

Debater a Constituição de Falsos Condomínios e a Manutenção do Direito de Ir e Vir.

O Sr. PRESIDENTE (Álvaro Gomes):- Gostaria de chamar o Sr. Roberto, o último orador, pelo tempo de até 3 minutos.

O Sr. ROBERTO:- Bom dia senhores. Na verdade eu não ia falar, mas, diante do desenvolvimento resolvi dar algumas palavrinhas aqui.

Eu perdi a esperança de ir à praia. Sou morador de Lauro de Freitas, todos aqui conhecem a minha luta com relação a essa questão, mas, dentro do que colocou o representante da União, o município vai ficar encarregado, agora, de conceder esse direito para que alguém possa ir a praia. Logicamente, em Lauro de Freitas todos os espaços de praia vão se tornar condomínio fechado, porque até então ele não tinha esse direito e a situação está desse jeito, imaginem agora que ele pode ter esse direito.

A segunda coisa é o seguinte: todo cidadão em Lauro de Freitas, diferentemente do que está na Constituição, é um marginal até que prove contrário. Até que ele prove que não é marginal ela passa a ser, porque em todo lugar que ele anda pedem a identidade, perguntam para onde ele vai, o que ele vai fazer, o que ele vai deixar de fazer, e quando ele consegue passar por aquele muro ou aquele portão tem sempre um cão de guarda atrás dele para saber aonde ele vai e o que vai fazer ali dentro, em espaço público.

Então, diante da fala do eminente representante do Ministério Público, que jogou um balde de água fria na questão, eu diria ao deputado o seguinte: deputado, o senhor que entrou agora nessa luta nos ajude, porque esse balde de água fria não vai fazer a gente sair da luta, ele só vai tornar a nos dar força para ir mais firme naquilo que queremos buscar, que é a igualdade de direito, a liberdade de circular nos lugares e poder contar, porque isso é uma luta política. O colega ali perguntou aonde estão os deputados e prefeitos – alguns deles estão dentro dos loteamentos, então, não teria sentido eles estarem aqui. A nossa prefeita de Lauro de Freitas mora num falso condomínio que, por ter um muro muito alto, não há a menor condição de você passar por ele. Então, o que ela viria fazer aqui? (Palmas)



Eles estão lá, não virão, não esperem que venham. Eu não ia falar, mas quero fazer esse pedido ao deputado Álvaro Gomes para que ele encampe, realmente, essa luta, apesar de todos os baldes de água fria que foram jogados aqui.

Muito obrigado. (Palmas)

(Não foi revisto pelo orador.)

**DL-02****Ses. Esp. 10/06/11**

O Sr. PRESIDENTE (Álvaro Gomes):- Na realidade, estamos aqui fazendo um debate. Foi muito importante o movimento ter nos procurado em nosso gabinete, fazendo com que tomássemos a iniciativa de fazer esta sessão especial para discutir esse assunto. Acho que esta Casa Legislativa, com esta sessão, se incorpora a essa luta em defesa de a população ter acesso ao bem público, aos locais públicos, que é um direito sagrado, constitucional, do qual não abrimos mão.

Todos que estão aqui, no meu entendimento, estão defendendo o mesmo objetivo. O Ministério Público está muito bem representado pelo Dr. Souza, que tem estudado essa questão. Talvez ele tenha sido até mal compreendido. A minha compreensão a respeito da fala do Dr. Souza foi diferente; entendi que ele disse que precisamos estar organizados para assegurar esse direito.

Por outro lado, reclamou-se aqui da falta dos parlamentares. Devo dizer a esse respeito que cada deputado defende os seus interesses, assim como na sociedade civil cada um também defende os seus. Os moradores de condomínios defendem os seus interesses deles, assim como os trabalhadores e os empresários defendem os deles. A sociedade é isso.

Agora, acho que aqui está faltando gente, está faltando multidão. Sei que está muito representativa, sei que aqui foi um debate muito rico, com muitas entidades importantes, mas eu, sinceramente, sinto certa frustração, porque um tema desse porte, como nos foi dito lá no gabinete, com o esforço que fizemos, era para esta sessão estar lotada não apenas de deputados, não; era para estar lotada de pessoas que estão lutando para transformar. As pessoas não podem imaginar que as conquistas vão cair do céu; ou se luta, se mobiliza, ou não se consegue resolver os problemas.

Acho que a questão levantada é gravíssima. Estou incorporado, de corpo e alma, na luta geral em defesa do direito de as pessoas terem acesso aos ambientes públicos, aos ambientes de lazer. Acho que é mais do que justo.



Quando o Dr. Souza falou sobre os condomínios, devemos lembrar de que nos bairros populares também há as ruas fechadas. Podem até dizer que é da população pobre, mas há ruas fechadas, sim. Nos bairros populares, às vezes até nas favelas, há segurança particular, privada. Claro que existem setores populares que são vítimas, assim como também setores da elite, mas esse é um problema geral.

Se não pode haver um falso condomínio da elite, também não pode existir um falso condomínio da população mais carente. Se você tem o direito de entrar numa rua pública de uma área da elite, digamos assim, você também tem o direito de entrar numa favela, de circular nos locais mais necessitados.

Então, esse é um problema social, da desigualdade social, da fome, do lucro dos grandes grupos, que cria uma situação que atinge a todos.

Acho que esta sessão especial foi muito produtiva, com uma representação de entidades também muito importante. Tivemos aqui diversas entidades, como o Ministério Público, especialistas no assunto e representantes de várias categorias. Então, foi uma sessão especial muito importante.

Mas não podemos parar por aqui. Não podemos ficar esperando que as coisas, as conquistas irão acontecer sem luta, sem mobilização, sem iniciativa, sem abordar essa temática. Portanto, precisamos mobilizar, organizar, juntar mais gente, mostrar o problema e convencer, para que possamos, efetivamente, conquistar, independentemente do juiz morar em condomínio fechado ou não, de deputado morar em condomínio fechado ou não, de membro do Ministério Público morar em condomínio fechado ou não.

Agora, é dever do desembargador, do juiz, do promotor, do procurador, do deputado, do empresário, de quem quer que seja assegurar a lei, assegurar a Constituição. Morando ou não em condomínio fechado, é obrigação dele, é obrigação dos responsáveis pela lei fazer cumprir a lei, dando acesso ao ambiente público a todas as pessoas que desejarem. Então, acho que esse é o nosso desafio.

É um debate inicial, é o início de reflexão aqui, nesta Casa Legislativa, e faço esse debate com absoluta tranquilidade e com muita convicção de que é justa a causa. Estou disposto a abraçar essa bandeira com muito vigor, com muita disposição, mas volto a dizer o



seguinte: o fato de um deputado abraçar essa luta não significa que vai resolver o problema, porque quem vai resolver é a sociedade organizada.

Claro que o deputado cumpre um papel importante. Claro que as entidades e os órgãos públicos cumprem papéis importantes, mas quem vai determinar, quem vai fazer com que consigamos avançar é a sociedade organizada, mobilizada e buscando assegurar esse direito, como vocês estão fazendo aqui. Claro que é preciso continuar esse processo.

Portanto, queria agradecer as presenças do presidente do Sindicato dos Engenheiros; de Cristina Moles, especialista na área, que abordou essa questão inicialmente; do presidente da Mobilização Comunitária do Litoral Norte, Roberval de Oliveira, que, juntamente com Cristina e outras entidades, provocou este debate; de Fernandão; do coordenador da Divisão de Gestão Patrimonial da União, Artur; de José Ferreira Souza, representando Wellington; do atual Sr. Presidente da Assembleia Legislativa.

E dizer que esta Casa Legislativa está aberta para ser ocupada pela mobilização de 1 mil, 2 mil, 3 mil pessoas. Que venham para cá. Vocês serão muito bem recebidos para ocuparem esta Casa Legislativa e abordar essas questões.

Então, este Poder Legislativo está de portas abertas aos movimentos, a tudo aquilo que é justo, a tudo aquilo que vem beneficiar a população.

Portanto, em nome do Poder Legislativo do Estado da Bahia, agradeço a todos vocês pelas presenças e declaro encerrada a presente sessão especial. (Palmas)