

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NA CIDADE DE PIRACICABA - SP: AÇÕES E CONFLITOS

**Painel: Habitação Popular e Mercados Informais (Regularização Fundiária) / Outros Temas
de Interesse Geral**

Eng^a Civil Silvia Maria Morales Funes

Piracicaba
2005

➤ **HISTÓRICO/ COLOCAÇÃO DO PROBLEMA:**

- . **Urbanização periférica e excludente;**
- . **Características do mercado imobiliário;**
- . **Valorização da propriedade individual/ privada;**
- . **Carência de produção de moradia popular pelo Estado;**
- . **Segregação sócio- espacial da população de baixa renda;**

IMPACTOS: SOCIAIS, JURÍDICOS, POLÍTICOS, ECONÔMICOS E AMBIENTAIS.

➤ **DADOS GERAIS:**

- . Relatório da ONU (2003): Aprox. 1 bilhão de pessoas no mundo vivem em favelas e assentamentos subnormais;**
- . Em torno de 20% da população brasileira é favelada;**
- . Aproximadamente 50% da população brasileira mora irregularmente (favelas, parcelamento do solo clandestinos e irregulares, cortiços, construções irregulares);**
- . Déficit habitacional brasileiro – 7,2 milhões de moradias-
Ministério das Cidades (2004);**

➤ **DEFINIÇÃO:**

“Regularização Fundiária é o processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídico, físico e social, que objetiva legalizar a permanência de populações moradoras de áreas urbanas ocupadas irregularmente para fins de habitação, implicando melhorias no ambiente urbano do assentamento, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária.”

(Alfonsin, B. 1997)

▶ **POLÍTICAS ADOTADAS:**

- . **Até 1980: principalmente remoção;**
- . **A partir de 1980 – CF-88: autonomia municipal, FSP, direito social à moradia - programas de regularização fundiária (1980 -BH, RE, RJ e 1990 – Diadema, Santo André e outras);**
- . **Final século XX, início século XXI: surgimento de novas legislações (caráter mais social);**
- . **Atualmente: - mais nova “estratégia” da política habitacional brasileira (inevitável) - Questão central de vários governos, principalmente os locais.**

➤ **MARCO JURÍDICO-URBANÍSTICO- INSTITUCIONAL:**

● **JURÍDICO- PRINCIPAIS LEIS URBANÍSTICAS**

- . **Lei 6766/79 (alterada pela Lei 9785/99 e novamente PL 3057/00);**
- . **CF-88 – Capítulo da Política Urbana (art. 182 e 183);**
- . **Estatuto da Cidade- Lei 10.257/01 (Diretriz – Regularização Fundiária) e MP 2220/01.**

● **INSTITUCIONAL**

- . **Órgãos estaduais e municipais de habitação;**
- . **Janeiro 2003: Ministério das Cidades (Programa Papel Passado- Julho/03).**

➤ **MP 2220/01:**

“Dispõe sobre a concessão de uso especial de que trata o parágrafo 1º do artigo 183 da Constituição, cria o Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano – CNDU e dá outras providências”

- direito subjetivo à moradia (direito juridicamente protegido);**
- regularização de ocupações de terras públicas;**
- título concedido de maneira individual ou coletiva e administrativa ou judicial;**
- registro dos títulos: segurança da posse, respeito à situação fática e jurídica, garantia de permanência no local , acesso à créditos, cidadania.**

MUNICÍPIO DE PIRACICABA

▶ A evolução urbana de Piracicaba e suas favelas:

- . População: 328.312 hab. (Censo 2000- IBGE);**
- . Economia: cana de açúcar e seus derivados;**
- . Déc. 1970: início favelas;**
- . Déc. 1980 e 1990: formação, adensamento e remoções de favelas;**
- . 1991: Criação da EMDHAP – Empresa Municipal de Desenvolvimento Habitacional de Piracicaba.**

• Síntese da trajetória do tratamento dado à regularização de favelas em Piracicaba pelo Poder Público Municipal no período estudado (1991 – 2004):

- ✓ **1989: PL Concessão de Direito Real de Uso -arquivado Câmara;**
- ✓ **1997: Projeto para desafetação de todas as favelas situadas em áreas públicas fora de risco e de APP - não- concretizado;**
- ✓ **2004: Entrega de Títulos de Concessão - porém sem registros;**
- ✓ **Avanços: reconhecimento da informalidade, recursos e obras pontuais de urbanização, início processos de regularização fundiária- desapropriações, desafetações e concessões.**

• **Situação atual da habitação e das favelas em Piracicaba:**

- ✓ **Déficit habitacional: ~12.000 inscritos;**
- ✓ **40 núcleos de favelas ~ 15.000 pessoas ~ 5% da população total do município;**
- ✓ **90% ocupações em áreas públicas (B. C. P.) ~ 12.000 pessoas;**
- ✓ **Condições urbanas – 90% moradias em alvenaria, desenho urbano razoável, I.E. e equipamentos urbanos;**
- ✓ **~ 500 famílias em áreas de risco ou APP;**
- ✓ **500 títulos de concessão de uso especial para fins de moradia.**



Vista do núcleo Jardim Glória

Vista Jardim Glória: entrada principal e igreja ao fundo





Parte inferior da favela São Dimas

Parte superior da favela São Dimas



Jardim Algodão



Quadro 1. Resumo do núcleo Jardim Algodal

Localização	Loteamento Jardim Algodal Bairro Vila Rezende Região Norte
Número de famílias	Aproximadamente 800
Tempo de ocupação	Aproximadamente 30 anos
Infra-estrutura existente	Rede de água, esgoto, energia elétrica, iluminação pública e em execução, na data da pesquisa, drenagem de águas pluviais, guias, sarjetas e pavimentação asfáltica
Situação jurídica da área	Área desapropriada em 1996: "bem patrimonial do município"
Legislação municipal específica de regularização fundiária para a área	Lei Municipal nº 4.508/98 Decreto de Interesse Social nº 8.387/99 Lei Municipal nº 5.318/03
Fase em que se encontra o processo de regularização (dezembro/ 04)	Levantamento planialtimétrico- cadastral Projetos urbanísticos Requerimento ao Juiz Corregedor solicitando a regularização do núcleo (protocolado em dezembro/04)
Tipo predominante das residências	Alvenaria
Situação (desenho) urbana do núcleo	Necessidade de algumas intervenções como remoções, abertura de ruas, redefinição de espaços públicos, criação, divisão ou reagrupamento de lotes.
Recursos administrativos Recursos financeiros	EMDHAP/PMP/EEP/TEIA Orçamento Municipal/ apenas no final de 2004 - Ministério das Cidades - OGU
Necessidades para conclusão do processo de regularização	Priorização; Coordenação efetiva; Equipe especializada e multidisciplinar; Conclusão do levantamento planialtimétrico-cadastral; Elaboração do plano de regularização (adaptação TEIA); Participação Popular; Instituição de ZEIS; Projeto para Regularização; Aprovação e registro; Comercialização dos lotes com os ocupantes



uma rua do Jardim Algodão

Vista de uma rua do Jardim Algodão

Vista da ocupação de APP do Jardim Algodão



Considerações sobre Piracicaba:

- **Análise de três núcleos de favelas;**
- **Similaridades (I.E., padrão das residências, categorias das áreas);**
- **Obstáculos (legislações, aspectos institucionais, descontinuidade administrativa, falta de recursos, participação popular).**

➤ **PRINCIPAIS OBSTÁCULOS:**

Legislações:

- . valorização da propriedade privada – CC 1916;**
- . direito ao meio ambiente x direito à moradia – CF-88;**
- . cidade de fato x cidade de direito;**
- . especificidades urbanísticas e jurídicas dos núcleos (ex. tamanho de lotes, I.E. mínimas, categoria da área- privada/ pública)**

- Aspectos Institucionais:

- . instituições frágeis;**
- . ausência de integração entre os diversos órgãos envolvidos;**
- . ausência de coordenação e gestão dos projetos;**
- . processos complexos e burocráticos;**
- . ausência de dados reais e sistematizados;**
- . não- continuidade nas ações administrativas;**
- . conflitos de propriedade no Registro Imobiliário.**

- Recursos:

- . recursos financeiros insuficientes;**
- . distribuição desigual dos recursos existentes;**
- . dificuldade dos municípios para solicitação dos recursos;**
- . necessidade de subsídios (em geral população de 0 a 3 s.m.)**

➤ PRINCIPAIS ESTRATÉGIAS E DESAFIOS PARA ENFRENTAMENTO DA QUESTÃO:

- . intervenções de maneira curativa (não incentivo a novas ocupações);**
- . Instituição de ZEIS (Zona especial de interesse social);**
- . programas integrados (produção de habitação, geração de renda, educação ambiental, outros);**
- . regularização de maneira sustentável (minimização dos impactos ambientais, acesso à créditos, etc.);**
- . fortalecimento das instituições de coordenação e gestão;**
- . integração entre os diversos órgãos e níveis do governo;**
- . constituições de Conselhos Municipais de Habitação;**

- . constituições de comissões para cada núcleo;**
- . desburocratização dos processos;**
- . elaboração de banco de dados único;**
- . continuidade nas ações (não interrupção a cada mudança de governo);**
- . viabilização de parcerias e convênios (ONGs, Instituições);**
- . viabilização de recursos a fundo perdido;**
- . melhor distribuição dos recursos (hierarquização de acordo com as reais necessidades);**
- . intervenções com atendimento às reivindicações da população, respeitando suas histórias, necessidades e costumes.**