

Regularização Fundiária de Assentamentos Informais em Áreas Urbanas	
Disciplina: Regularização Fundiária e Plano Diretor – Plano Municipal de Regularização Fundiária Unidade 01	
Professor(a): Laura Bueno e Pedro Monteiro	

ARGUMENTO MÓDULO V

AULA 1- Aspectos Urbanísticos e Regularização Fundiária

Apresentação

Nesta primeira aula, trabalharemos a temática dos aspectos funcionais relacionados à edificação e aos sistemas de infra-estrutura e equipamentos urbanos, a serem considerados, principalmente, para fins de regularização de assentamentos de habitação social.

Entre os objetivos da intervenção urbanística no âmbito da regularização destacam-se:

- o aumento da eficácia e abrangência social das ações de regularização fundiária, e a integração dos aspectos urbanísticos e ambientais no processo.
- os projetos e obras de urbanização e adequação urbanística de assentamentos irregulares
- inserção das obras nos cadastros e registros administrativos e fundiários.
- a gestão e o controle urbano e edilício
- a inclusão dos assentamentos em regularização nas rotinas e procedimentos

1.1. Tipos de irregularidade e objetivos da regularização

A irregularidade e a precariedade habitacional¹ e urbana são faces da cidadania incompleta, em que o bem-estar social universal não conseguiu, nem de longe, ser alcançado. Nesses locais, sob diversas formas, a injustiça e a ilegalidade estão presentes. Abaixo se apresenta um fluxograma indicando a sucessão de fatos e procedimentos que geralmente acontecem envolvendo favelas e outros assentamentos de interesse social, irregulares e precários, desde sua percepção pelo poder público como problema, a aceitação de sua existência e da necessidade de ações e investimentos para melhorar a vida dos moradores, até busca de soluções para regularizar o assentamento.

Utiliza-se o termo “**interesse social**” para caracterizar assentamentos humanos onde a maioria dos moradores tem condições socioeconômicas e culturais que exigem políticas públicas específicas para seu acesso aos direitos humanos e sociais básicos, o bem comum.

Problema / reivindicação
Desabrigo em chuvas, problemas de saúde infantil; “gatos” nas redes

Diagnósticos (setoriais, Defesa Civil, imprensa; MP)
Obtenção de levantamentos e estudos

Decisão
Recursos financeiros, técnicos, operacionais

Projetos

Os **assentamentos precários de interesse social** apresentam diversos conflitos com a legislação:

- posse do terreno (casos de invasão, grilagem ou venda sem registro no Cartório de Imóveis);
- parcelamento e edificação em terrenos de uso ou edificação proibidos – área rural, área de uso comum do povo, beira de córrego, alta declividade;
- parcelamento e ocupação do solo diferentes da legislação vigente - dimensão dos lotes, situações de risco, largura das vias, índices urbanísticos e, por fim,
- em relação à própria edificação: uso misto em zona estritamente residencial, materiais, dimensão, ventilação, iluminação e riscos.

Nas áreas urbanas consolidadas os assentamentos precários, especialmente junto aos cursos d'água, causam impactos na vida dos moradores dessas comunidades, e também na de toda a sociedade moradora nas cidades:

- Os moradores dessas áreas ficam expostos ao contato direto com esgotos e outros vetores de doenças;
- Há maior ocorrência de inundações, colocando a população do entorno em contato com água contaminada;
- Há lançamento de esgotos na rede de drenagem;
- Há disposição de lixo das encostas e córregos, inclusive com contaminantes químicos de produtos como pilhas, restos de produtos de limpeza e higiene;

- Em muitos casos, a disposição do lixo criou áreas de risco por deslizamento, além de contaminação;
- Há dificuldades e mesmo impossibilidade de limpeza e manutenção periódica dos logradouros, dos córregos e de outros dispositivos de infra-estrutura urbana, como bocas de lobo, tubulações de drenagem, etc.
- Há dificuldade de instalação de coletores e coletores-tronco de esgotos para complementar o sistema e conduzir os esgotos urbanos até as ETEs (Estações de Tratamento de Esgoto).

1.2. A delimitação física do espaço público e do espaço privado

Utilizaremos a palavra assentamento para qualquer dessas tipologias abaixo e a palavra favela (em alguns locais denominada invasão ou ocupação) para denominar os terrenos onde o morador não adquiriu a terra.

As tipologias de assentamentos de interesse social são:

⇒ Favelas em terrenos públicos de uso comum do povo (uso institucional, praças ou vias públicas), com transbordamento para terrenos particulares ou não, com lotes unifamiliares ou casas de frente e fundos e alto e baixos;

⇒ Favelas em terrenos públicos dominiais, com transbordamento para terrenos particulares ou não, com lotes unifamiliares ou casas de frente e fundos e alto e baixos;

⇒ Favelas em terrenos particulares, com transbordamento para terrenos públicos ou não, com lotes unifamiliares ou casas de frente e fundos e alto e baixos;

⇒ Loteamentos precários e irregulares promovidos por particulares (proprietários da gleba, loteadores ou associações de compradores), com lotes desdobrados e moradias autoconstruídas, em grande parte de frente e fundos e alto e baixos; nesses assentamentos, em alguns casos, as áreas destinadas a uso público (praças, escolas, etc.) estão ocupadas por favelas precárias;

⇒ Loteamentos precários e irregulares promovidos pelo poder público, com infra-estrutura e serviços parcialmente implantados com barracos ou moradias autoconstruídos, algumas de frente e fundo e alto e baixos, não previstas; em alguns casos as áreas destinadas a uso público estão ocupadas por favelas;

⇒ Em pequenos e médios municípios geralmente na periferia, em vilas e povoados, encontram-se também moradias de famílias empobrecidas, proprietárias ou em casas cedidas, com precariedades por depreciação da edificação, colapso ou ausência de instalações elétricas e sanitárias e dificuldades de acesso à água e energia.

Nos assentamentos de interesse social constata-se a existência de infra-estrutura e serviços urbanos precários ou parciais. Encontramos nesses assentamentos diferentes graus de inadequação, como carência de infra-estrutura, em relação ao acesso à água com distribuição interna, a esgoto com ligação à rede, à energia elétrica, iluminação pública, à coleta de lixo regular ou acessibilidade

O **programa mínimo** para adequação urbana e melhoria das condições habitacionais dos assentamentos de interesse social deve prever:

- erradicação de risco;
- minimização de problemas de conforto e salubridade;
- acesso universal ao saneamento ambiental;
- acessibilidade;
- iluminação pública;
- individualização de serviços urbanos como água, energia, correio;
- adequação da casa às condições sanitárias apropriadas e dimensões e atividades do grupo familiar.

À exceção de adequações internas na moradia, essas ações são executadas nos terrenos que são de uso comum e que deverão tornar-se públicas após a regularização, e têm como objetivos urbanísticos:

- recuperação da qualidade ambiental do assentamento e a melhoria das condições de vida dos moradores.
- definição das áreas públicas necessárias à prestação dos serviços de saneamento, acessibilidade e segurança,²
- A execução das obras de infra-estrutura, nas áreas já destinadas e propostas para uso público.

Essas ações, como mostra o fluxograma acima, implicam na utilização de recursos públicos, já que os moradores não têm capacidade financeira de arcar com os gastos requeridos para uma habitação digna.

É muito comum a necessidade de demolições totais ou parciais de moradias e outras melhorias. Assim, é necessário providenciar, através de projetos integrados, a oferta de uma nova casa fora da área do projeto, para as famílias afetadas pela intervenção governamental.

Às vezes é possível reorganizar parte da própria área, com a oferta de moradia dentro da área do projeto. Especialmente em favelas, é comum precisar apenas da demolição de parte da moradia, por necessidade do projeto, com sua possível reconstrução em outra posição do imóvel.

Na escala da vizinhança e dos lotes serão configuradas situações de lotes multifamiliares, mas de baixo gabarito, geralmente até quatro andares que deverão gerar titulações condominiais.

A consolidação de uma zona de interesse social, entendida como processo, deve prever, no período de regularização (que é sempre longo, conforme mostra o fluxograma), apoio técnico e obras de melhorias habitacionais (salubridade e

²**Material de Leitura:** Ver Banco de Experiências sobre Regularização Fundiária do Ministério das Cidades

habitabilidade).

A experiência mostra que nem tudo o que é irregular é precário e precisa ser removido, demolido. Muitas das situações de segurança, salubridade e conforto (que as exigências legais têm por objetivo garantir) são alcançáveis nos assentamentos irregulares, através da execução de obras de infra-estrutura urbana, especialmente drenagem, redes de água, redes de esgoto e viabilização da coleta de lixo.

Em áreas precárias, envolvendo numerosa população pobre, o alcance de boa qualidade de vida está associado a:

- Resolver os impactos ambientais e sanitários (relacionados à saúde pública) negativos, decorrentes da ausência de infra-estrutura urbana e, ao mesmo tempo,
- Reconhecer que trechos dos assentamentos têm moradias e estrutura do parcelamento que são adequadas, apesar de diferentes das normativas.

Há um novo enfoque dado ao licenciamento de edificações, espaços privados, no qual **cabe ao poder público:**

- Analisar a relação entre o novo edifício ou atividade propostos e sua área de entorno,
- Analisar a qualidade do espaço público e
- Analisar a qualidade de vida dos moradores e usuários do local.
- Fiscalização por intermédio do Ministério Público

Cabe à esfera privada:

- Qualidade e conforto da edificação em si (qualidade do projeto, respeito às normas de segurança, etc.) são objetos da relação contratual entre projetista e proprietário e empreendedor,

- Fiscalização dos CREAs (Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia).