



UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA

PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA

URBANIZAÇÃO DE ENCOSTAS - PROJETO

ARQ. 1207

Aluno: Paulo F. Bello Freire

eminário apresentado como 2º Avaliação na Disciplina Arq. 1207 – Urbanização de Encostas-Proje
ministrado pelo Professor Dr. Sênio Afonso durante o período de 28 Trimestre de 2005



UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA

PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA

A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Proposta para o Bairro Prainha
Florianópolis - SC



Apresentação

Vários são os desafios impostos à gestão urbana: a urbanização rápida do país e a deficiência das cidades, tais como carência de equipamentos urbanos e a ineficiência dos serviços públicos, agravados pelos padrões informais de uso e ocupação do solo, associados a precariedade das condições habitacionais, como os assentamentos subnormais, e os loteamentos clandestinos



Justificativa

O exercício do direito à moradia começa pelo acesso à terra urbanizada, com garantia de que a ocupação não será ameaçada por despejos ou remoções forçadas.

A terra é o insumo básico da habitação e também o mais difícil de ser encontrado na área urbana em condições adequadas, ou seja, provida de infra-estrutura e equipamentos urbanos e a preços compatíveis com as diversas faixas de rendas.

O preço inacessível da terra urbanizada leva os assentamentos para áreas mais periféricas, carente de infraestrutura.



Justificativa

Os assentamentos são assim deslocados para áreas cada vez periféricas, estendendo desnecessariamente o perímetro urbano e encarecendo a administração da cidade, além de impor a população mais pobre elevado gastos e enormes perda de tempo com transporte.

O poder público ao estender estruturas ate aquelas áreas, o que valoriza os terrenos do entorno, que valoriza os terrenos do entorno, excluindo a possibilidade de ocupação pelo mesmo padrão habitacional.



Fundamentos Legais

Constituição Federal de 1988.

No seu artigo 23º, item IX, determina que é competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios “*promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico*”

No artigo 6º considera a *moradia um direito social fundamental*



Fundamentos Legais

A alteração da Lei Federal que trata do Parcelamento do Solo Urbano – Lei nº 6.766, de 19.12.1979, alterada pela Lei nº 9.785, de 29.01.1999, apresenta uma melhoria, na medida em que delegou ao municípios a fixação de índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor ou Lei Municipal

O grande avanço na legislação referente as questões urbanísticas:

ESTATUTO DA CIDADE -- Lei nº 10.257/2001



Objetivo Geral

Desenvolver estratégias específicas, para a implantação de uma proposta para regularização fundiária urbana na região estudada como subsídios ao Plano Urbanístico para o Bairro Prainha



Objetivos Específicos

Definir os dados necessários para a regularização fundiária;

Conhecer a problemática da ocupação urbana irregular para fins de análise dos instrumentos legais e de planejamento;

Subsidiar a proposta do Plano Urbanístico para o Morro da Prainha.



Revisão de Literatura

- Quadro institucional
- A Questão Fundiária Urbana

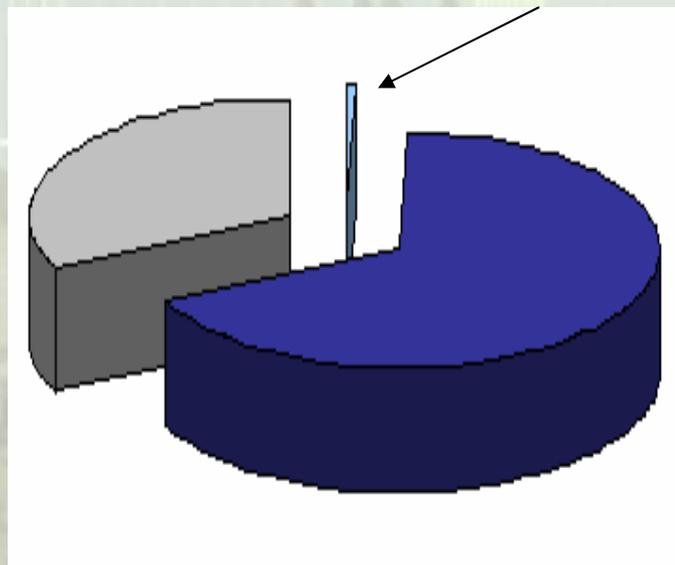
Informalidade  Pobreza urbana

Aumento da Pop. No período 1980 - 91 (IPEA/PNADs ,1999):

- Nas áreas metropolitanas = 26% (2% a.a)
- Nas favelas = 118.33 %
- Abaixo da linha de pobreza = 24.6%

De 50.71 milhões em 1981, para 63.18 milhões

48% do PIB
(10% da pop.)



0,7% do PIB (10% da pop.)

51,3% do PIB
(80% da pop.)

85% do déficit se concentra em famílias com renda de até 5 salários;

Déficit Quantitativo e Qualitativo: 43% da população (IBGE/IPEA, 1996).



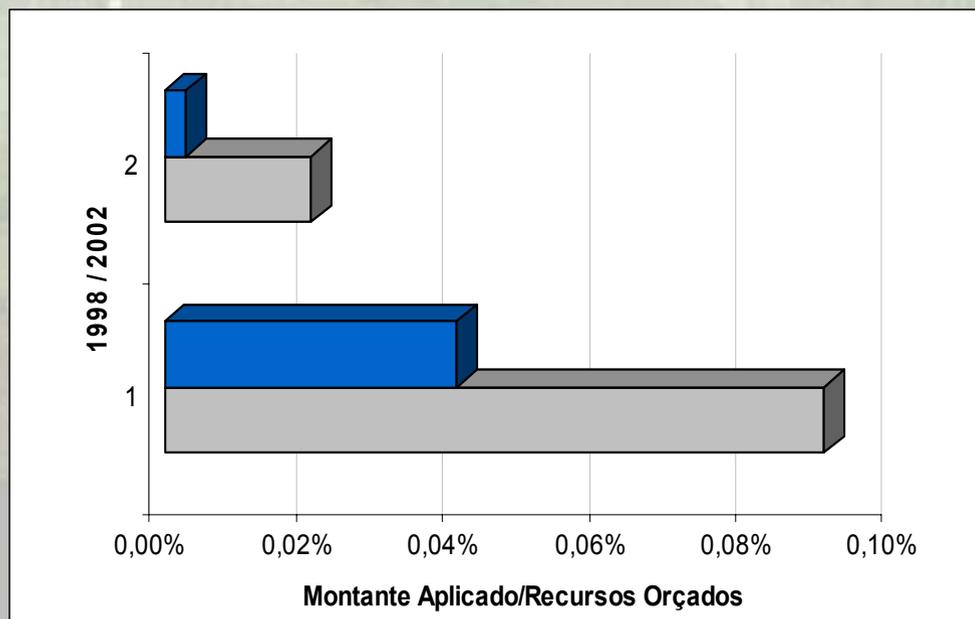
Quadro Institucional

As Dimensões da Habitação

- Abrigo (estrutura física);
- Acesso (Ligação a diversidade de atividades do espaço urbano);
- Ocupação (reconhecimento, domínio do território).

“Carta Brasileira de Istambul” propõe a aplicação de 3,5% a 5% dos orçamentos públicos em programas de habitação popular (CDUI, 2001).

Gráfico dos Recursos Públicos aplicados em Programas de Habitação Popular



Fonte: CDUI, 2001



Quadro Institucional

Conseqüências da Irregularidade

No Brasil: cidades com 40% das moradias irregulares.

Existência de uma cidade ilegal, concentração de ocupações irregulares, segregação sócio-econômica e estabelecimento do “poder paralelo”

Os programas de integração de favelas com a estrutura urbana, ações que procuram “remediar” não resolvendo o problema

30% a 50% das famílias moradoras dos territórios urbanos brasileiros, em média, moram irregularmente:

Favelas em áreas públicas

Cortiços

Favelas resultantes da ocupação de áreas privadas

Loteamentos clandestinos e irregulares;

Conjuntos habitacionais ocupados e sob ameaça de despejo;

Casas sem “habite-se



A Questão Fundiária Urbana

Conceito

“É o processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídicos, físico e social, que objetiva legalizar a permanência de populações moradoras e áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei para fins de habitação, implicando acessoriamente melhorias no ambiente urbano do assentamento, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária”.



A Questão Fundiária Urbana

As 3 visões sobre o entendimento de Regularização Fundiária:

Regularização Jurídica de Lotes

Recuperação urbana do assentamento, através da urbanização da área

Regularização urbanística dos assentamentos



A Questão Fundiária Urbana

"O direito de propriedade imobiliária urbana é assegurado desde que cumprida sua função social, que por sua vez é aquela determinada pela legislação urbanística, sobretudo no contexto municipal.

Cabe especialmente ao governo municipal promover o controle do processo de desenvolvimento urbano, através da formulação de políticas de ordenamento territorial nas quais os interesses individuais dos proprietários de terras e construções urbanas necessariamente coexistam com outros interesses sociais, culturais e ambientais de outros grupos e da cidade como um todo"



A Questão Fundiária Urbana

Custo da Regularização

Regularização (curativa)

- Favela-Bairro/RJ
= US\$ 4,000 / por família
- Guarapiranga (11 favelas) SP
US\$ 7.962,10 por lote (+/- 52m²)

US\$153/m²

Nova urbanização (preventiva)

- ECIA lote urbanizado
< US\$ 130/m²
- SMU/RJ lote urbanizado
US\$ 55/m² (Sem subsídio)

US\$80/m²



A Questão Fundiária Urbana

Instrumentos Urbanísticos

O objetivo da Política Urbana, segundo o Estatuto da Cidade (*ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade*) traduz-se em quatro grupos de propósitos:

- Promover a gestão democrática das cidades;
- Oferecer mecanismos para a regularização fundiária;
- Combater a especulação imobiliária; e
- Assegurar a sustentabilidade ambiental, social e econômica dos núcleos urbanos.



A Questão Fundiária Urbana

Cadastro, Regularização e Registro

Para regularização da propriedade e posterior titulação, seja coletiva ou individual, são necessários:

1. Levantamento da situação fundiária da área;
2. Levantamento dos Titulares dos terrenos e possíveis demandas judiciais (Registro Geral de Imóvel, Serviços de Patrimônio);
3. Levantamento Cadastral dos terrenos (domicílios, condomínio, equipamentos coletivos, logradouros públicos e áreas remanescentes);
4. Levantamento sócio-cadastral;
5. Levantamento e Descrição das confrontações de cada propriedade.



A Questão Fundiária Urbana

Cadastro, Regularização e Registro

Para regularização da propriedade e posterior titulação, seja coletiva ou individual, são necessários:

6. Levantamento Cadastral uma Intervenção Corretiva, mas também uma Intervenção Normativa (Controle, Preventiva):
7. Cadastro de Terras Públicas, imprescindível para CDRU;
8. Assessoria Jurídica e auxílio na provisão de documentação para Usucapião;
9. Núcleo de Regularização de Loteamento, ação contra grilagem de terras.



A Questão Fundiária Urbana

Situação atual de Titulação Urbana no Brasil

- Titulação incorreta, sem área total expressa e memorial descritivo definido;
- Dificuldade de obtenção de Registro resulta em impedimento do processo de regularização (Maricato, in Mcid, 2003);
- Para que os programas de regularização sejam mais práticos, objetivos e rápidos é fundamental a definição da documentação mínima (Lei 6766/79 art.53-A).

Região Metropolitana de Florianópolis - Núcleo e Área de Expansão





Região Metropolitana de Florianópolis - SC

Número de Favelas
Cadastradas pelos
Agentes Comunitários
em 2001:

- 55 em Florianópolis;
- 12 em São José;
- 6 em Biguaçu;
- 6 em Palhoça.

Total 83 Favelas

Contrastes entre os Municípios:

• Florianópolis:

Maior média de anos de estudo (5,1)

Maior nível de renda Familiar per capita do Estado

• Major Gercino:

Renda 5 vezes menor e

Menor média de anos de estudo

Localização





Aspectos da Área em Estudo

Perfil da Comunidade

Legislação x Real Ocupação

Características Habitacionais

Cadastro Municipal x Existente

Histórico da Ocupação



Metodologia

Com o desafio de se propor um Projeto de Urbanização de Encostas para a Bairro da Prainha, provocou um ponto inicial para a pesquisa que diz respeito a necessidade de um cadastro urbano específico para esta região.

De modo contínuo outro problema que se apresentou foi a dispersão das informações técnicas necessários para o apoio à implantação de um projeto – piloto para o (re)ordenamento territorial, programas sociais e de revitalização urbanística.

De acordo com o IPEA (2002), a primeira etapa em muitas metodologias de Planejamento e Gestão Urbana é a definição dos parâmetros para a coleta de dados e a análise da realidade concreta.

Na área em estudo existem varias propostas realizadas pelos alunos do Curso de Arquitetura e Urbanismo da UFSC, que apresentou um diagnóstico e possíveis diretrizes para a revitalização urbana deste bairro.

A pesquisa afim de atender os objetivos propostos se concentra em:

- 1. Levantamento: fase do reconhecimento da realidade local e sua inter-relação regional;*
- 2. Diagnóstico: análise e avaliação dos dados obtidos no levantamento;*
- 3. Proposta: fase da formulação das diretrizes e políticas necessárias a reestruturação, ao ordenamento e ao desenvolvimento do município;*
- 4. Legislação: elaboração da lei do plano e sua legislação complementar.*



Proposta de Regularização Fundiária Urbana

Visualização do perfil populacional e das habitações da área;

Identificação do regime de posse;

Identificação dos obstáculos à legislação, simplificando os possíveis procedimentos relativos à regularização fundiária;

Apoio com dados atualizados às medidas necessárias para aprovação do projeto urbanístico e das infra-estruturas urbanas;



Proposta de Regularização Fundiária Urbana

Constituição de uma base de informações confiáveis para apoio aos procedimentos de registro em Cartório de Registro de Imóveis de cada parcela a ser regularizada;

Instigação da participação da comunidade local em todas as ações de regularização fundiária;

Identificação os autores que estimulam a irregularidade e lucram com ela;

Identificação das famílias que necessitam de apoio técnico para obtenção de financiamento e/ou execução de melhorias na habitação;



Proposta de Regularização Fundiária Urbana

Apoio a programas de qualificação profissional e geração de renda para a comunidade local;

Apoio a ações de atendimento a minorias como, por exemplo, ao idoso e a portadores de necessidades especiais;

Identificação da área ocupada e as situações conflitantes com a legislação ambiental.



A Questão Fundiária Urbana

Articular as exigências urbanísticas do IPUF com a comunidade

Programas de Apoio a Melhorias Habitacionais

Urbanizador Social

Uma Base de Informações

Qualificação Profissional

Viabilizar a implantação de um programa de Regularização

Legislação Ambiental



Conclusão

Em Programas de Regularização Fundiária, necessita ter conhecimento sobre a população do Bairro Prainha, bem como ,conhecimento da área de intervenção e do contexto em que ela esta inserida.

Sobre a população deve-se ter um conhecimento cultural e detalhado das potencialidades que podem ser desenvolvidas com programas de apoio `a inserção urbana desta solução, além dos dados sócio-econômicos.

Conhecer os promotores do processo de ocupação e seus monitoramento.

A proposta procura analisar a problemática da ocupação irregular e do levantamento de dados para o desenvolvimento urbanístico, integrandos as propostas de programas sociais que deverão participar do processo de regularização fundiária.



Referências

AFONSO, Sonia. **Urbanização de Encostas: Crises e Possibilidades. O Morro da Cruz como um Referencial de Projeto de Arquitetura da Paisagem.** São Paulo. FAUUSP. Tese de Doutorado. 1999.

_____. **Urbanização de Encostas. A ocupação do Morro da Cruz. Florianópolis. S.C.** Dissertação de Mestrado. Orientada pelo Prof. Dr. José Cláudio Gomes. São Paulo. FAUUSP. 1992. 376p.

_____. **Urbanização de Encostas. A ocupação do Morro da Cruz. Florianópolis. S.C. Trabalho Programado 2. Estudo Geotécnico.** Curso de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Área de Concentração Estruturas Ambientais Urbanas. Nível de Mestrado. São Paulo. FAUUSP. 1992. 112pp.

ALFONSIN, Betânia de Moraes. **Direito a Moradia.** Rio de Janeiro: Observatório/GTZ, 1997.248p.

_____. **A Experiência Brasileira de Regularização Fundiária.** Apresentação de pesquisa apresentada no Encontro latino-Americano de Regularizacion de la Terra. Ministério das Cidades, Brasília, 30 de julho de 2003.

BASSUL, José Roberto. **Reforma urbana e Estatuto da Cidade.** . *EURE (Santiago)*. [online]. sep. 2002 vol.28, no. 84 [citado 28 Noviembre 2005], p.133-144. Disponible en la World Wide Web:<http://www.Scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612002008400008&lng=es&nrm=iso>.



Referências

CAMBUHY, Jussara P. **A Regularização Fundiária Urbana como Ordenamento Territorial: Proposta de um Cadastro Técnico Urbano para Áreas Especiais de Interesse Social**. Dissertação de mestrado. Orientada pelo prof.Ph.D. Roberto de Oliveira. Florianópolis-Sc. PPGEC/UFSC. 2004

CDUI – Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior e Câmara dos Deputados. II Conferência das Cidades: Moradia Digna para Todos. **Relatório Final**. Brasília, DEZ/2001.

FERNANDES, E. (2002). "**Apresentação. Um Novo Estatuto para as Cidades Brasileiras**". Osório, L. M. (org.) *Estatuto da Cidade e Reforma Urbana: Novas Perspectivas para as Cidades Brasileiras*. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor: 7-13.

OLIVEIRA, Roberto de. **A Methodology for Housing Design**. 1994. 292f. Tese (doutorado) - University of Waterloo

SABOYA, Renato. **Morro da Cruz Análise**. Curso de Pós Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Urbanização de Encostas Análise. Florianópolis. UFSC. 2003. Disponível no site: <http://www.arq.ufsc.br/~soniaa/arq1206/trabalhosturma2003/trabalhosalunos2003arq1206.htm>

SMOLKA, Martim. **Aspectos Socioeconomico da Produção Informal do Espaço Urbano e dos Programas de Regularização**. Lincoln Institute of Land Policy.Palestra apresentada no Seminário Nacional de Regularização Fundiaria Sustentavel. Ministerio das Cidades, Brasilia, 28 de29 de julho de 2003.