

LARISSA SCARIANTE



**REQUALIFICAÇÃO URBANA
EM ÁREA DE OCUPAÇÃO IRREGULAR**

**PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO JARDIM
ELDORADO – CURITIBA - PR**

CURITIBA

2008

LARISSA SCARIANTE

**Requalificação Urbana
em área de Ocupação Irregular**

Processo de regularização fundiária no Jardim Eldorado – Curitiba -PR

Trabalho Final de Graduação – Etapa I:
pesquisa apresentado ao Curso de
Arquitetura e Urbanismo, Setor de
Tecnologia, Universidade Federal do
Paraná.

Orientadora: Prof^a. MsC. Carla Caldas

CURITIBA

2008

DEDICATÓRIA

*A minha Vó Alba por tudo que sou como
estudante e serei como profissional;*

*A meu Pai por tudo que sou como pessoa e
serei como ser humano;*

*A minha Mãe por tudo o que acredito hoje
e por tudo que sempre acreditarei.*

AGRADECIMENTOS

A todos que estiveram comigo durante a fase acadêmica, em especial minhas amigas de curso, meus pais, minha orientadora Carla, professora Madianita pelo iniciação no Urbanismo e arquiteta Laura pela colaboração.

SUMÁRIO

LISTA DE FIGURAS	viii
LISTA DE TABELAS	x
LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS	xi
1. INTRODUÇÃO	13
1.1 Estrutura do Trabalho	14
2. OBJETIVOS	15
2.1 Objetivo Geral	15
2.2 Objetivos Específicos	15
3. JUSTIFICATIVAS	16
4. METODOLOGIA	17
4.1 Pesquisa bibliográfica	17
4.2 Pesquisa documental	17
4.3 Pesquisa de campo	17
4.4 Análise de estudo de casos	18
4.5 Redação da Pesquisa do TFG	18
4.6 Elaboração de ilustrações para o cenário atual	18
5. REFERENCIAL TEÓRICO	19
5.1 Histórico da Habitação Social no Brasil	19
5.1.1 Habitação em Curitiba	21
5.2 Déficit Habitacional	24
5.3 Ocupação Irregular	28
5.3.1 Ocupações Irregulares em Curitiba	30
5.4 Regularização Fundiária	33
5.5 Metodologia de Análise da Realidade	36
5.5.1 Morfologia Urbana	36
5.5.2 Análise Visual	38
5.5.3 Percepção do meio ambiente	39
5.5.4 Comportamento Ambiental	42
6. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO	44
6.1 Bairro CIC	44
6.2 Bairro São Miguel	46
6.3 Bolsão Sabará	48
6.3.1 Evolução da Ocupação Urbana do Bolsão Sabará (1985-2007)	48
6.3.2 Processo de regularização fundiária	56
6.4 Jardim Eldorado	56
6.4.1 Aspectos Populacionais	56
6.4.2 Aspectos Sócio-Espaciais	59
6.4.3 Aspectos de Infra-Estrutura	65

6.4.4 Aspectos Ambientais.....	73
6.4.5 Aspectos Legais	75
7. ESTUDOS DE CASO _____	79
7.1 Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. – Colômbia	79
7.1.1 Contexto da cidade	79
7.1.2 Proposta de intervenção	81
7.1.3 Considerações sobre o estudo.....	82
7.2 Coronel Fabriciano, Recife - PE.....	83
7.2.1 Contextos das ZEIS do Recife	83
7.2.2 Proposta de intervenção	86
7.2.3 Considerações sobre o estudo.....	87
7.3 Jardim Guarituba, Piraquara, RMC - PR.....	88
7.3.1 Contexto da ocupação	88
7.3.2 Proposta de intervenção	90
7.3.3 Considerações sobre o estudo.....	92
7.4 Favela do Gato, São Gonçalo - RJ	93
7.4.1 Contexto da ocupação	93
7.4.2 Proposta de intervenção	94
7.4.3 Considerações sobre o estudo.....	96
7.5 Favela da maré, Rio de Janeiro - RJ.....	97
7.5.1 Contexto da ocupação	97
7.5.2 Proposta de intervenção	98
7.5.3 Considerações sobre o estudo.....	102
7.6 Síntese dos Estudos de Caso	103
8. CONSIDERAÇÕES FINAIS _____	107
8.1 Diretrizes	107
9. REFERÊNCIAS _____	111
10. ANEXOS _____	114
Anexo 1 – Localização das fotos utilizadas no trabalho. _____	115
Anexo 2 – História da Vila _____	116
Anexo 3 – Esclarecimentos sobre a Usucapião _____	117
Anexo 4 Informações sobre a relocação, Projeto Direito e Cidadania e exemplo de como é a formatação do Jornal _____	118
Anexo 5 – Informações sobre a relocação, Projeto Direito e Cidadania e idéia de como é a formatação do Jornal _____	119
Anexo 6 – Nota sobre associação de moradores, a cada edição são selecionados três moradores do Sabará para contar um pouco mais de suas histórias _____	120

Anexo 7 – Nota sobre associação de moradores, a cada edição são selecionados três moradores do Sabará para contar um pouco mais de suas histórias _____	120
Anexo 8 – Esclarecimentos da COHAB-CT _____	121
Anexo 9 – Esclarecimentos sobre a regularização fundiária_____	122
Anexo 10 – Novas associações de moradores _____	123
Anexo 11 – Problemas com resíduos sólidos _____	124
Anexo 12 – Ação de usucapião no Jardim Eldorado_____	125

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Gráfico da Evolução da População de Curitiba - 1853 a 2000_____	30
Figura 2 – Mapa das Ocupações Irregulares em Curitiba, em 1978_____	31
Figura 3 – Mapa das Ocupações Irregulares em Curitiba, 2000. _____	32
Figura 4 – Gráfico da Evolução do Número de Áreas em Ocupações Irregulares, em Curitiba - 1971 a 2000 _____	33
Figura 5 – Figura-fundo com diferentes temáticas, a esquerda Saúde, Zona Portuário, Rio de Janeiro. _____	38
Figura 6 – Mapa de Localização dos bairros: CIC e São Miguel na RMC _____	44
Figura 7 – Mapa de Localização dos bairros: CIC e São Miguel na Cidade de Curitiba_____	45
Figura 8 – Mapa de Localização do Bolsão Sabará nos bairros: CIC e São Miguel	46
Figura 9 – Mapa das Ocupações Irregulares nos Bairros: CIC e São Miguel, em 2000 _____	47
Figura 10 – Mapa de Localização das Vilas no Bolsão Sabará _____	50
Figura 11 – Evolução da ocupação urbana da Vila Sabará _____	51
Figura 12 – Evolução da ocupação urbana da Vila Sabará _____	52
Figura 13 – Evolução da ocupação urbana da Vila Sabará _____	53
Figura 14 – Evolução da ocupação urbana da Vila Sabará _____	54
Figura 15 – Entorno Imediato Bolsão Sabará _____	55
Figura 16 – Foto das calçadas ao norte _____	59
Figura 17 – Foto das calçadas ao sul _____	59
Figura 18 – Mapa de figura-fundo da área construída _____	60
Figura 19 – Mapa de figura-fundo da malha viária _____	60
Figura 20 – Foto do barracão industrial_____	61
Figura 21 – Foto da unidade ECOS _____	61
Figura 22 – Foto da igreja _____	61
Figura 23 – Mapa de tipos de uso _____	62
Figura 24 – Mapa de material de construção da edificação _____	63
Figura 25 – Mapa de tempo de moradia _____	64
Figura 26 – Foto de residência com dois pavimentos _____	65
Figura 27 – Foto de residência em fase de ampliação _____	65
Figura 28 – Foto do rio ao sul com manilhas_____	66
Figura 29 – Foto do rio ao sul com despejo de resíduos_____	66
Figura 30 – Foto da coleta de águas pluviais instala pelos moradores_____	66
Figura 31 – Foto da ligação de esgoto na rede de águas pluviais _____	66
Figura 32 – Foto do posto de coleta Câmbio Verde _____	67
Figura 33 – Mapa coleta de lixo, observada <i>in loco</i> _____	67

Figura 34 – Foto de Rua Pavimentada _____	68
Figura 35 – Foto de Rua não- Pavimentada _____	68
Figura 36 – Mapa Condições Ambientais _____	69
Figura 37 – Mapa de Transporte Coletivo _____	70
Figura 38 – Equipamentos Urbanos _____	72
Figura 39 – Bacias Hidrográficas de Curitiba _____	73
Figura 40 – Topografia e Hidrografia do Jardim Eldorado _____	74
Figura 41 – Foto de lixo nas ruas _____	75
Figura 42 – Foto de rua sem arborização _____	75
Figura 43 – Mapa de Zoneamento da área _____	77
Figura 44 – Mapa de Confrontantes Legais do Jardim Eldorado _____	78
Figura 45 – Padrões de Crescimento de Bogotá, nos anos 1950/1970/1990 _____	79
Figura 46 – Manifestação da pobreza (em vermelho) em Bogotá, 2002 _____	80
Figura 47 – Zonas Especiais de Interesse Social, em destaque ZEIS: Coronel Fabriciano. _____	84
Figura 48 – Em destaque área de Coronel Fabriciano _____	86
Figura 49 – Localização do município de Piraquara _____	88
Figura 50 – Região do Guaritiba em 1978 _____	89
Figura 51 – Região do Guaritiba em 2002 _____	89
Figura 52 – Região do Guaritiba, vista total em 2008 _____	89
Figura 53 – Diretrizes do Projeto _____	91
Figura 54 – Proposta para faixa de Preservação Ambiental _____	92
Figura 55 – Canal de água limpa, situação atual _____	92
Figura 56 – Fases da ocupação _____	93
Figura 57 – Área de incidência da nova rodovia _____	94
Figura 58 – Foto aérea, em destaque área da favela e da relocação _____	94
Figura 59 – Proposta para nova área _____	96
Figura 60 – Localização do conjunto da Maré e área a ser alterada em 1979 _____	97
Figura 61 – Tipologias em Nova Holanda: a) usos não-residências em preto; b) alvenaria em preto; c) mais de um andar em preto _____	99
Figura 62 – Figura-fundo do Parque da Maré, espaços públicos em preto _____	100
Figura 63 – Processo de crescimento e formação de um quarteirão _____	100
Figura 64 – Mapa de Espacialização das Diretrizes Projetuais _____	110

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Metodologia de Cálculo do Déficit e da Inadequação dos Domicílios para as Unidades da Federação e Municípios - 2005 _____	26
Tabela 2 – Déficit Habitacional e Percentual em Relação aos Domicílios Permanentes, por Situação do Domicílio Brasil, Grandes Regiões, Unidades da Federação e Regiões Metropolitanas _____	26
Tabela 3 – Participação dos Componentes no Déficit Habitacional, por Situação do Domicílio - Brasil, Grandes Regiões, Unidades da Federação e Regiões Metropolitanas _____	27
Tabela 4 – Critérios de Inadequação dos Domicílios Urbanos Duráveis (1) - Brasil, Grandes Regiões, Unidades da Federação e Regiões Metropolitanas _____	27
Tabela 5 – Evolução do Déficit Habitacional Urbano e Percentual em Relação aos Domicílios Permanentes Urbanos - Brasil, Grandes Regiões, Unidades da Federação e Regiões Metropolitanas _____	28
Tabela 6 – População por gênero e idade no Jardim Eldorado _____	57
Tabela 7 – Escolaridade por idade nas Vilas Eldorado, Nova Conquista e Esperança _____	58
Tabela 8 – Média de integrantes familiares _____	58
Tabela 9 – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo para SEHIS. _____	77
Tabela 10 – Maiores determinantes físico-espaciais das dimensões pública e privada _____	100
Tabela 11 – Análise de Projetos e Experiências de Regularização Fundiária ____	103

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ABNT	- Associação Brasileira de Normas Técnicas
APA	- Área de Proteção Ambiental
APP	- Áreas de Preservação Permanente
BID	- Banco Interamericano de Desenvolvimento
BNDES	- Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social
BNH	- Banco Nacional da Habitação
CDRU	- Concessão de Direito Real de Uso
CIC	- Cidade Industrial de Curitiba
CMEI	- Centro Municipal de Educação Infantil
CODEFAM	- Conselho de Defesa das Favelas da Maré
COHAB-CT	- Companhia de Habitação de Curitiba
COHABs	- Companhias Habitacionais
COHAPAR	- Companhia de Habitação do Paraná
COMEC	- Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba
CONAMA	- Conselho Nacional do Meio Ambiente
COPEL	- Companhia de Energia Elétrica do Paraná
CREA-PR	Conselho Regional de Engenharia, Agronomia e Arquitetura do Estado do Paraná
DBES	- Departamento de Bem Estar Social
ECOS	- Espaço de Contra Turno Sócio-Ambiental
FCP	- Fundação da Casa Popular
FGTS	- Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
FMH	- Fundo Municipal de Habitação
FNHIS	- Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social
FUNDREM	- Fundação para o Desenvolvimento da Região Metropolitana do Rio de Janeiro
IAP	- Instituto Ambiental do Paraná
IAPs	- Instituto de Aposentadorias e Pensões
IBGE	- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPPUC	- Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba
MINEROPAR	- Minerais do Paraná S/A
PE	- Pernambuco
PLANHAP	- Plano de Habitação Popular
PNUD	- Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento
PR	- Paraná

PREZEIS	- Plano de Regularização das Zonas Especiais de Interesse Social
RJ	- Rio de Janeiro
RM	- Região Metropolitana
RMC	- Região Metropolitana de Curitiba
SANEPAR	- Companhia de Saneamento do Paraná
SEHIS	- Setor Especial de Habitação de Interesse Social
SEMA	- Secretaria do Meio Ambiente
SFH	- Sistema Financeiro de Habitação
SIFHAP	- Sistema Financeiro de Habitação Popular
SNHIS	- Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social
SUDERHSA	- Superintendência de Desenvolvimento de Recursos Hídricos e Saneamento Ambiental
TFG	- Trabalho Final de Graduação
URBS	- Urbanização de Curitiba S/A
ZEIS	- Zona Especial de Interesse Social

1.INTRODUÇÃO

A carência habitacional existente no país, em torno de oito milhões de moradias, é um grave problema. Explicitada pela relação entre o número de pessoas sem moradia e o acesso às habitações populares. A faixa que se observa maior carência é a da população pertence às classes de baixa renda, ou seja, rendimentos familiares entre 0 e 3 salários mínimos, assim, está excluída do mercado da habitação, pois mesmo havendo casas disponíveis ela não é capaz de arcar com os custos do aluguel ou da compra.

Uma alternativa encontrada por essa população é a sua organização em grupos que invadem terrenos ociosos e os ocupa ilegalmente. De tal modo, constroem casas em regimes de autoconstrução e ali vivem em situação insalubre e sem segurança com relação à estadia no local. Podendo estar vulneráveis a situações de despejos e a pedidos de reintegração de posse, por parte dos proprietários dos terrenos.

Esses assentamentos irregulares, apesar de existirem ao longo de todo período da história, cresceram em quantidade no Brasil devido ao processo de urbanização acelerada que o país passou no decorrer dos últimos cinquenta anos. Os números deste tipo de ocupação começaram, a ser divulgados há pouco tempo nas estatísticas nacionais. Em Curitiba, a situação não é diferente, fatores revelam que os números de ocupações irregulares da cidade vêm aumentando tanto em área como em número de habitantes.

A partir da Constituição Federal de 1988, a moradia passa a ser um direito garantido aos cidadãos brasileiros. A discussão sobre como fazer valer este direito e como as políticas urbanas podem minimizar esta crise por moradias, culmina na promulgação da Lei Federal 10.257 de 2001, mais conhecida como Estatuto das Cidades. Esta lei traz instrumentos para que os governos, tanto estaduais como municipais possam enfrentar o problema do déficit habitacional e gerar alternativas para a recuperação de áreas em ocupação irregular.

Os programas de regularização fundiária, que utilizam os instrumentos dessa legislação, são um primeiro passo para a recuperação desses assentamentos e para a melhoria das cidades, não apenas nos índices quantitativos como qualitativos de indicadores sociais.

Diante do exposto, o presente trabalho tem como objetivo definir diretrizes para o processo de regularização fundiária de uma área de ocupação irregular em Curitiba, denominada Jardim Eldorado. Através do estudo da realidade encontrada buscando soluções para a requalificação urbana e ambiental do referido assentamento, com base em métodos já aplicados por outros autores.

1.1 Estrutura do Trabalho

Este trabalho inicia com a delimitação de objetivos e justificativas que o configuram, elementos norteadores do trabalho final de graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Paraná.

A metodologia refere-se aos procedimentos de execução tanto da parte teórica apresentada nesta pesquisa, quanto do trabalho prático de levantamento de campo, assim como dos estudos de caso.

O referencial teórico abordado mostra a realidade encontrada na situação de déficit habitacional com um pequeno histórico da situação fundiária no país e de como se desenvolveram as políticas públicas para o assunto, mostrando dados para relativizar a importância de tal problemática. A partir de então é desenvolvida uma relação de como os diferentes atores participantes da situação de ocupação irregular definem o problema e como elas estão identificadas no município de Curitiba. Por fim, mostra as possibilidades de solução com base em legislação específica e a importância de um conjunto de aplicações para os resultados a serem atingidos.

A caracterização da área de estudo está situada, de forma geral, na escala do bairro e, mais especificamente em aspectos necessários a configuração do cenário local existente.

Após, são apresentados estudos de caso que levam em conta fatores como: diferentes abordagens, similaridades de situação com o objeto do trabalho, exemplos onde as metodologias de desenho urbano foram aplicadas.

As considerações finais mostram uma análise do que foi apreendido com o trabalho em si e indica as diretrizes projetuais a serem desenvolvidas na próxima etapa do Trabalho Final de Graduação..

Por fim, nos anexos estão os complementos não cabíveis as partes do trabalho, relevantes no processo da pesquisa e em especial numa captura do que foi encontrado na própria área de estudo, no caso o Jardim Eldorado sobre a abordagem de um projeto de regularização fundiária.

2. OBJETIVOS

2.1 Objetivo Geral

- Definir diretrizes para o desenvolvimento do projeto Final de Graduação um processo de regularização fundiária, da ocupação irregular Jardim Eldorado – Curitiba-PR, fazendo uso de instrumentos urbanísticos legais e metodologias de desenho urbano.

2.2 Objetivos Específicos

- Estudar a problemática das irregularidades urbanas, realizando uma análise histórica retrospectiva e caracterizando a situação atual em âmbito nacional, estadual, municipal e local;

- Pesquisar enfoques analíticos para a definição da metodologia específica adotado no plano urbanístico da área de estudo;

- Construir o cenário local atual, do Jardim Eldorado e seu entorno, com base em documentos oficiais, no trabalho desenvolvido pela Ambiens Cooperativa¹ no local e em pesquisa de campo;

- Analisar projetos de regularização fundiária e de intervenções urbanas, através de estudos de caso que tenham situações em comum com a área abordada e que mostrem soluções inovadoras para tratar a problemática proposta e contribuições metodológicas para o desenvolvimento do tema como um todo;

- Propor diretrizes projetuais visando à requalificação urbana e ambiental do assentamento.

¹ **Projeto Direito e Cidadania** realizado por uma equipe multidisciplinar e coordenado pelo advogado Vinícius G. de Oliveira objetiva a regularização fundiária sustentável das Vilas Nova Conquista, Esperança e Eldorado. Para isso foi elaborada uma Leitura Técnica da Realidade Existente, extraída do cadastro socioeconômico realizado nas Vilas. Participam direta e indiretamente desse projeto: a Cooperativa Ambiens, a organização civil pelos Direitos Humanos - Terra de Direitos, o Ministério das Cidades e a Caixa Econômica Federal.

3. JUSTIFICATIVAS

A necessidade de projetos de regularização fundiária ocorre por uma demanda na transformação do cenário das irregularidades urbanas atualmente encontradas no Brasil. O país sofre de um déficit habitacional que influencia diretamente na formação dos assentamentos irregulares, caracterizados por péssimas condições de qualidade de vida.

Este tipo de projeto, que envolve a regularização fundiária, é o primeiro passo para se garantir os direitos constitucionais à moradia. Utilizando de instrumentos descritos no Estatuto da Cidade, a política urbana deve promover uma cidade com igualdade de condições a todos.

No caso da área do Jardim Eldorado a integração com a cidade, a legalização da posse e a melhoria da salubridade ambiental, garantirá melhores oportunidades à população. Os moradores não serão mais habitantes de uma ocupação irregular e sim de uma área urbanizada, com plenas condições de fortalecer a imagem de vila organizada, não apenas nas ações sociais, mas dentro do contexto da cidade.

Um tema importante para se desenvolver no Trabalho Final de Graduação, do Curso de Arquitetura e Urbanismo é o da requalificação urbana, visto que, é um campo extenso para estudos no Brasil. Além disso, não há uma grande quantidade de estudos nesta área, de regularização fundiária, desenvolvidos como trabalhos finais no curso.

4. METODOLOGIA

4.1 Pesquisa bibliográfica

Desenvolveu-se a partir da exploração das fontes bibliográficas. Estas fontes foram livros, teses, relatórios de pesquisa, sites voltados ao tema. Para selecionar as fontes foram consultados os acervos das bibliotecas da UFPR (Setor de Ciência e Tecnologia e Setor de Ciências Humanas e Educação) e Biblioteca Pública do Paraná, além de indicações do professor orientador e outros profissionais da área.

Primeiramente foi realizada uma leitura do material selecionado, tendo como foco o tema proposto para o Trabalho final de Graduação - TFG. Na elaboração do trabalho final escrito foram utilizados os fichamentos elaborados durante esta leitura, através de citações e conceitos extraídos das publicações.

4.2 Pesquisa documental

O desenvolvimento da pesquisa documental seguiu os mesmos passos da pesquisa bibliográfica.

Os documentos de primeira mão utilizados no trabalho foram: exemplares da Folha do Sabará; informações de órgãos públicos como: COHAB-CT (Companhia de Habitação de Curitiba), COMEC (Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba), IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), IPPUC (Instituto de Pesquisa e Planejamento de Curitiba).

Os documentos de segunda mão empregados foram: o Projeto Direito e Cidadania elaborado pela equipe da Ambiens; relatórios da Fundação João Pinheiro; cadernos disponibilizados pelo Ministério das Cidades e pelo Instituto Pólis.

4.3 Pesquisa de campo

A pesquisa de campo teve o intuito de recolher informações do universo pesquisado, sendo levantados o conhecimento da realidade através de visitas *in loco*, documentação fotográfica, entrevistas com moradores e profissionais atuantes no projeto Direito e Cidadania.

Na sequência, os dados obtidos foram sistematizados em textos, organizados em tabelas e acervo fotográfico, para facilitar a utilização na redação da pesquisa do TFG.

4.4 Análise de estudo de casos

O estudo de caso é caracterizado pela leitura de cinco objetos, de maneira a permitir conhecimento amplo e detalhado dos mesmos.

Nesse trabalho foram pesquisados um caso internacional em Bogotá, para se poder observar experiências diferentes com realidade e contextos extremos; três casos nacionais escolhidos pelas políticas urbanas adotadas no caso de Recife e pelo processo metodológico nos casos da Favela do Gato e da Favela da Maré; e um caso local em Piraquara para situar melhor a realidade encontrada na região.

Os estudos de caso dão exemplos do que já foi aplicado para casos semelhantes ao do proposto, informando dificuldades e novas experiências.

4.5 Redação da Pesquisa do TFG

A redação do trabalho levou em consideração os documentos orientados propostos pela comissão de TFG, assim como as proposições apresentadas na disciplina de Metodologia de pesquisa para TFG, NBR 6023 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e dos volumes Normas para Apresentação de Trabalhos da UFPR.

Num primeiro momento foi definido o sumário e, na seqüência, a redação dos itens nele estabelecidos. Para enriquecer e demonstrar os fatos escritos, foram inseridas figuras e tabelas no trabalho.

4.6 Elaboração de ilustrações para o cenário atual

Os mapas foram elaborados a partir de bases oficiais como o IPPUC e a COMEC, sendo editados pela autora para melhor compreensão das informações e para garantir legibilidade dos dados.

Pelos mapas obtidos é possível uma análise em diferentes eixos temáticos, que identificaram problemas de maneira sistêmica para a elaboração de diretrizes projetuais.

As fotos foram registradas *in loco* pela autora nas visitas de campo realizadas.

As fotos aéreas permitem a comparação de diferentes imagens em várias épocas, foram fundamentais para a compreensão da evolução do assentamento.

5. REFERENCIAL TEÓRICO

5.1 Histórico da Habitação Social no Brasil

Até metade do século XIX as terras no Brasil eram concedidas pela Coroa, através das sesmarias², ou eram simplesmente ocupadas. A partir de 1850, para se obter terras era necessário pagar, a criação da Lei de Terras transformou a terra em mercadoria, implantando assim a propriedade privada.

Esse processo da Lei de Terras está relacionado à abolição da escravatura. Primeiramente com a proibição do tráfico negreiro e depois com o fim do regime de escravidão era necessário buscar algo para substituir o valor de mercadoria que tinham os escravos.

Anteriormente a esta lei, se consolidou o latifúndio brasileiro, pela ocupação de grandes extensões de terra e expulsão de pequenos posseiros. (MARICATO, 1997.)

A grande quantidade de terras no Brasil e sua dificuldade para torná-la produtiva era o que impedia do solo funcionar como moeda. Pela Lei de Terras é também a primeira vez que o solo público e o solo privado merecem diferenciação. (FERREIRA, 2005.)

Entre os séculos XIX e XX a economia brasileira é predominantemente agro-exportadora. A partir do início do século XX o processo de industrialização do país traz consigo o aumento da população urbana e a urbanização das cidades. Nesta época começam a surgir as primeiras moradias improvisadas, em especial nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro.

Até então, o Estado só havia formulado e executado programas para melhoria de áreas habitadas pelas classes dominantes, adotando, inclusive, medidas de expulsão da população pobre dos centros das cidades em prol da higienização e do controle de epidemias, a exemplo do que fez o prefeito Pereira Passos na cidade do Rio de Janeiro.

A urbanização no Brasil aconteceu junto com a baixa remuneração do trabalhador, o custo da moradia não estava embutido no salário, assim grande parte

² Sistema de redistribuição das terras das Capitânicas Hereditárias. (Info Escola, 2008)

dos operários e hoje parte da população urbana tem de arcar com os custos da *espoliação urbana*³.

Até 1930 a iniciativa privada era responsável pela oferta de moradias. Uma das primeiras ações com relação ao papel do Estado nesta área foi a criação dos Institutos de Aposentadorias e Pensões (IAPs), dentro do sistema de Previdência Social. Contudo, entre 1937 e 1964 este sistema produziu 140 mil moradias, grande parte destinada ao aluguel, o que não foi suficiente para atender a demanda. Em 1942, a Lei Federal do Inquilinato de Getúlio Vargas congelou os preços do aluguel, o que enfraqueceu o mercado de locação, estimulando a venda dos imóveis urbanos. Em 1946, foi criada a Fundação da Casa Popular (FCP), para atender a população que não participava do mercado formal de trabalho.

Em 1964, o déficit habitacional no Brasil chegava a 8 milhões de habitações⁴. No intuito de reduzi-lo foram implantadas políticas habitacionais no âmbito federal, dentre as quais a criação do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e do Banco Nacional de Habitação (BNH), que tinham como objetivo produzir habitação em massa. O capital do SFH e do BNH vinha, principalmente, da arrecadação do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS. O surgimento do BNH caracterizou-se pela preocupação de incentivar a indústria da construção civil, na crença de que seus efeitos refletissem positivamente nos demais setores da economia, que se encontravam bastante estagnados.

Ao final da década de 1960, os índices de inadimplência já eram significativos e o BNH passou a fazer transferências para os seus agentes dos recursos financeiros e das cobranças das dívidas dos financiamentos. Após esta crise foram retomados, pelo BNH, programas voltados para a habitação popular, como as Companhias Habitacionais (COHABs), o Plano de Habitação Popular (PLANHAP) e o Sistema Financeiro de Habitação Popular (SIFHAP).

Em 1979 a Lei Federal nº6.766 foi criada com fins de regulamentar o parcelamento do solo e criminalizar o loteador irregular.

Em 1986, com a extinção do BNH houve conseqüente interrupção das linhas de financiamento para o setor.

³ "[...] somatória de extorsões que se opera pela inexistência ou precariedade de serviços de consumo coletivo, que juntamente ao acesso à terra e à moradia apresentam-se como socialmente necessários para a reprodução dos trabalhadores e aguçam ainda mais a dilapidação decorrente da exploração do trabalho ou, o que é pior, da falta desta." (KOWARICK, 2000. p. 22.)

⁴ IPPUC, 2008.

A Constituição Federal de 1988 trouxe nos artigos 182 e 183 alguns instrumentos para o controle público da produção do espaço urbano e introduz o conceito da *“função social da propriedade urbana”*: “A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.” (BRASIL, 2007)

“imóveis situados na chamada “cidade formal” geralmente se beneficiam de infraestrutura urbana (esgoto, água, luz, asfalto, etc.) custeada pelo poder público e, portanto, por toda a sociedade; mantê-los vazios, a prática recorrente dos especuladores, representa um alto custo social, assim exercer a função social da propriedade não é nada além de dar-lhes uso.” (FERREIRA, 2005.)

Em 2000, a emenda constitucional nº 26 destaca a importância da moradia:

“São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a **moradia**, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.” (BRASIL, 2007. grifo da autora)

No ano seguinte, 2001, a Lei Federal nº10.257, mais conhecido como Estatuto da Cidade, veio regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição Federal.

Em 2005, foi promulgada a Lei Federal 11.124, que estabelece o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e o Conselho Gestor do FNHIS, estabelecendo uma metodologia a ser cumprida pelos municípios para se habilitar ao recebimento dos recursos, estando entre as exigências à apresentação do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social e constituição do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

Atualmente, muitos municípios estão elaborando seus planos para a habitação de interesse social, como forma de complementar e especificar o que é previsto pela Lei do Plano Diretor.

5.1.1 Habitação em Curitiba

Em Curitiba, o tratamento dado à questão da habitação popular não foi muito diferente do cenário nacional. Na cidade houve a associação das diretrizes de crescimento e desenvolvimento da cidade a outros aspectos tais como: ambientais, culturais, de infra e supra estrutura urbana, sociais e econômicos, visando o atendimento não só das famílias com extrema carência, mas também de uma parte significativa da sociedade compreendida pelas classes populares.

Na década de 1960, Curitiba teve um progresso e modernização extremos, com aumento populacional e crescimento econômico, devido à migração campo-cidade e pela concentração de mercado de trabalho e consumo na cidade. Então

passou a defrontar-se com agudos problemas urbanos, principalmente o surgimento de favelas nos mais variados pontos do seu território.

Nos anos 40 e 50 foram identificados os primeiros núcleos irregulares, mas foi na década de 60 que as favelas surgem como preocupação para o Poder Público. A partir do Plano Diretor de 1966, Curitiba teve seu crescimento direcionado segundo parâmetros urbanísticos específicos: a promoção social, a habitação, o trabalho, o transporte, a circulação e o meio ambiente.

O primeiro grande programa de desfavelamento em Curitiba ocorreu em 1967, quando se promoveu a transferência das famílias de várias favelas para o Núcleo Habitacional Nossa Senhora da Luz, um conjunto de 2.100 casas, construído através da então recém criada Companhia de Habitação Popular de Curitiba – COHAB-CT.

Na década de 70, o grande fluxo migratório resultante da modernização agrícola e do crescimento industrial, bem como o inchaço de força de trabalho no setor terciário, contribuíram para o agravamento do problema habitacional no Município. A partir desse período os núcleos de favelas se intensificaram na cidade, ocupando irregularmente áreas públicas e terrenos particulares sem interesse para o setor imobiliário, localizados ao longo de ferrovias, rodovias, faixas de transmissão de alta tensão de energia elétrica, fundos de vale, áreas sujeitas à inundação e de proteção ambiental.

No período de 1974 a 1979, aproximadamente 20% da população favelada, que no total era contabilizada com 4.083 domicílios, do município foi relocada e nove favelas foram extintas. Apesar disso, observa-se nesse mesmo período, o adensamento das ocupações existentes e o surgimento de novos núcleos em terrenos até então desocupados. Então, implementou-se uma fiscalização mais rígida, proibindo a construção, ampliação ou melhoramento de "barracos".

A partir da década de 80, o problema habitacional agravou-se, resultado da crise econômica que atingiu o país. Em 1984, o poder público municipal criou o programa PROLOCAR que consistiu no cadastramento e seleção de áreas ociosas pertencentes ao município de Curitiba e a execução de loteamento de interesse social, para famílias de baixa renda, garantida a sua permanência no local através da permissão de uso autorizado pelo poder público. A localização das áreas visava à redução de investimentos em infra-estrutura e as construções eram pelo sistema de mutirão.

Em 1990, com a criação do Fundo Municipal de Habitação – FMH, uma nova fonte de recursos para a política habitacional, capitalizou com incentivos construtivos onerosos para a construção civil e com a venda de lotes de propriedade do município. A COHAB-CT foi indicada como órgão gestor do fundo e seu braço operacional.

Apesar da adoção desses mecanismos, os recursos arrecadados pelo FMH não têm sido suficientes para atender a demanda por moradia popular, assim as parcerias com a iniciativa privada para a produção de lotes urbanizados e apartamentos são exemplos de mecanismos municipais adotados.

Em 1992, procurando a utilização de vazios urbanos e de áreas aptas a expansão urbana para implantação de habitação de interesse social, foi desenvolvido o Plano de Ocupação da Região Sul, abrangendo a área do Sítio Cercado – Bairro Novo e do Tatuquara / Campo de Santana.

A partir de 1997 foi desencadeada a “Operação Cajuru”, executada com parte dos recursos do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, que relocou famílias que estavam nas margens do Rio Atuba, onde foi implantado o parque linear, e integrou a área na malha urbana. As metas eram a melhoria das condições habitacionais, com investimentos em infra-estrutura básica, saneamento ambiental, implementação de equipamentos urbanos e serviços de urbanização correspondentes à nova ligação Região Metropolitana de Curitiba (RMC) – Município de Pinhais.

Em 2000, foi aprovada a nova Lei Municipal nº 9.800 de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, visando adequar a cidade à nova realidade da metropolização e atualizar os instrumentos e dispositivos necessários ao planejamento, à regulação e ao controle urbano.

Outros programas para facilitar o acesso à moradia foram adotados, como o Programa de Auto-Construção denominado também Casa Fácil, em conjunto com o Conselho Regional de Engenharia, Agronomia e Arquitetura do Estado do Paraná (CREA-PR) e o Nossa Vila para agilizar os processos de regularização fundiária.

A partir de 2001, recursos direcionados pelo Governo Federal ao Município, foram contratados com o BID – Banco Interamericano de Desenvolvimento, e estão sendo repassados pelo Programa Habitar Brasil-BID para implantação dos projetos de participação comunitária, recuperação ambiental, urbanização, regularização

fundiária e reassentamento da Vila Xapinhal/Moradias Novo Horizonte e da Vila Terra Santa/Moradias Laguna.

Em 16 de dezembro de 2004, foi aprovada pela Câmara Municipal de Curitiba a Lei nº 11.266 que “dispõe sobre a adequação do Plano Diretor de Curitiba ao Estatuto da Cidade – Lei Federal nº 10.257 de 2001”. O novo Plano Diretor, no Título III Capítulo V – da Habitação, estabelece as diretrizes gerais da política municipal de habitação, dentre elas a de elaborar o plano Municipal de Habitação de Interesse Social no prazo máximo de três anos contados a partir da sua vigência.

O município de Curitiba lançou em 2007 em complemento ao seu Plano Diretor a versão preliminar do Plano Municipal de Habitação e Habitação de Interesse Social, que está disponível para discussão e contribuições. Assim a Proposta Final, deve conter princípios técnicos e coletivos de planejamento em linguagem acessível a toda a população.

5.2 Déficit Habitacional

Diversos autores e instituições conceituam déficit habitacional, mas o que deve ficar claro é que essa defasagem por moradia não é apenas a simples relação entre quantidade de habitações e número de habitantes de um lugar. Mas sim, uma relação complexa que envolve questões econômicas e sociais, bem como um desequilíbrio entre o mercado de moradias e terras e a demanda total da população.

"Se existe 'déficit habitacional' é porque grande parte da população urbana brasileira está excluída do mercado da produção de moradias. São duas as razões: de um lado, uma distribuição profundamente desigual da renda gerada na economia e, de outro lado, as condições que regem a produção capitalista de moradias no Brasil, que impõem um elevado preço ao direito de habitar na cidade." (QUEIROZ RIBEIRO; PECHMAN, 1983.)

A Fundação João Pinheiro responsável por elaborar quadros do déficit habitacional para todo o Brasil, tem seus conceitos e dados usados por órgãos como o Ministério das Cidades, COMEC e COHAPAR.

"Como déficit habitacional entende-se a noção mais imediata e intuitiva de necessidade de construção de novas moradias para a solução de problemas sociais e específicos de habitação detectados em certo momento." (Fundação João Pinheiro, 2006.)

Dentro dessa falta de moradias existem duas classificações: 1) *déficit por reposição do estoque* relacionado às condições de habitabilidade, tendo em vista a precariedade das construções, incluindo domicílios rústicos e depreciação dos domicílios existentes e 2) *déficit por incremento de estoque*, dividido em domicílios

improvisados, a coabitação familiar e o ônus excessivo com aluguel. (Fundação João Pinheiro, 2007.)

A partir do conceito mais amplo de *necessidades habitacionais*, a metodologia desenvolvida pela Fundação João Pinheiro trabalha com dois segmentos distintos: o *déficit habitacional* e a *inadequação de moradias*.

"[...] conceito de inadequação de moradias reflete problemas na qualidade de vida dos moradores: não estão relacionados ao dimensionamento do estoque de habitações e sim a especificidades internas do mesmo. Seu dimensionamento visa ao delineamento de políticas complementares à construção de moradias, voltadas para a melhoria dos domicílios existentes." (Fundação João Pinheiro, 2006.)

Isso é importante para entender que a carência de moradias além de colocar pessoas a margem da sociedade, ainda as expõem a situações insalubres de sobrevivência, pois muitas vezes as moradias improvisadas expõem a população a riscos sociais e ambientais, gerando conseqüências, não só ao entorno imediato da ocupação, para toda a região ou cidade a qual essa área está situada.

O Plano de Habitação de Interesse Social de Curitiba adota a seguinte conceito:

"Entende-se por déficit habitacional o número decorrente da necessidade de construção de novas moradias, seja em função da reposição do estoque de domicílios existentes, seja em função da necessidade decorrente do crescimento populacional, seja por moradias inadequadas (Os domicílios podem ser considerados inadequados pelos critérios: densidade excessiva de moradores, inadequação fundiária urbana, necessidade de cuidados especiais pela idade da edificação, carência de serviços de infra-estrutura básica, e inexistência de unidade sanitária interna), por apresentar coabitação familiar, ou ainda ônus excessivo do aluguel (famílias que têm renda até 3 salários mínimos e gastam com o aluguel mais do que 30% da sua renda)." (PASTERNAK, S. **O desafio da mensuração**. Ministério das Cidades/Secretaria Nacional de Habitação, 2003. *apud* IPPUC, 2008.)

A prefeitura ainda pontua outras questões que não apenas a precariedade da habitação, mas também o custo dessa habitação em referência aos rendimentos totais de uma família. Pois sabemos que o ônus de aluguel pode levar a longo prazo as famílias às ocupações irregulares, deixando de comprometer parte de sua renda e entrando assim no mercado informal de moradias. Este mercado se destaca não pelos seus baixos preços, mas sim por estar mais acessível a pessoas que não podem comprovar sua renda ou procuram uma localização e acessibilidade específica. (ABRAMO, 2003.)

A metodologia de abordagem do problema utilizada pela Fundação João Pinheiro é mostrada na Tabela 1 que analisa o déficit em termos quantitativos, revela a falta de domicílios, mostrando números com relação à situação de

habitação em condições precárias ou de coabitação por densidade alta numa mesma residência.

Tabela 1 - Metodologia de Cálculo do Déficit e da Inadequação dos Domicílios para as Unidades da Federação e Municípios - 2005

BRASIL, UNIDADES DA FEDERAÇÃO E REGIÕES METROPOLITANAS	
DÉFICIT HABITACIONAL	
<p><i>Componentes:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Reposição do estoque <ul style="list-style-type: none"> - Domicílios rústicos • Incremento do estoque <ul style="list-style-type: none"> - Domicílios improvisados - Coabitação familiar <ul style="list-style-type: none"> - Famílias conviventes secundárias - Cômodos alugados e cedidos (coabitação disfarçada) - Ônus excessivo com aluguel 	<p><i>Detalhamento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Cálculo para áreas: <ul style="list-style-type: none"> - urbana - rural <ul style="list-style-type: none"> - total - aglomerado rural de extensão urbana - restante das áreas rurais - aglomerados subnormais • Cálculo por faixas de renda familiar
INADEQUAÇÃO DOS DOMICÍLIOS	
<p><i>Componentes:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Densidade excessiva de moradores por dormitório - Carência de serviços de infra-estrutura (energia elétrica, abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de lixo) - Inadequação fundiária urbana - Inexistência de unidade sanitária domiciliar exclusiva 	<p><i>Detalhamento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Cálculo para áreas: <ul style="list-style-type: none"> - urbana - aglomerados subnormais • Cálculo por faixas de renda familiar

fonte: Fundação João Pinheiro, 2006

Para conhecimento da abrangência do problema em nível nacional, estadual e municipal apresenta-se os dados em relação ao déficit em áreas urbanas. No Brasil há um déficit quantitativo de quase 8 milhões de unidades, equivalendo a um percentual de 14,9%. Já o estado do Paraná possui uma carência de 325.681 moradias, perfazendo 10,5%. Na Região Metropolitana (RM) de Curitiba esta carência fica em torno de 114 mil habitações e em números relativos 12%. (Tabela 2)

Tabela 2 – Déficit Habitacional e Percentual em Relação aos Domicílios Permanentes, por Situação do Domicílio Brasil, Grandes Regiões, Unidades da Federação e Regiões Metropolitanas

ESPECIFICAÇÃO	DÉFICIT HABITACIONAL		PERCENTUAL DOS DOMICÍLIOS	
	TOTAL	URBANA	TOTAL	URBANA
Brasil	7.902.699	6.414.143	14,9	14,3
Total das Regiões Metropolitanas	2.285.462	2.223.730	13,7	13,7
Demais áreas	5.617.237	4.187.413	15,4	14,6
Paraná	325.681	292.575	10,5	11,1
Região Metropolitana de Curitiba	114.638	106.439	12,0	12,2

fonte: FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2005.

Com a análise qualitativa do déficit habitacional observa-se que na Tabela 3 no Brasil os números que mais se destacam é o de coabitação familiar, de 60% no

país, 58,7% no estado do Paraná e significa 60,4% do déficit habitacional na RM de Curitiba.

Tabela 3 – Participação dos Componentes no Déficit Habitacional, por Situação do Domicílio - Brasil, Grandes Regiões, Unidades da Federação e Regiões Metropolitanas

ESPECIFICAÇÃO	URBANA			
	HABITAÇÃO PRECÁRIA (%)	COABITAÇÃO FAMILIAR (%)	ÔNUS EXCESSIVO COM ALUGUEL (%)	TOTAL (%)
Brasil	11,0	60,0	29,0	100,0
Total das Regiões Metropolitanas	8,4	59,1	32,5	100,0
Demais áreas	12,4	60,6	27,0	100,0
Paraná	13,1	58,7	28,2	100,0
Região Metropolitana de Curitiba	15,1	60,4	24,5	100,0

fonte: FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2005.

Os tipos de adequação analisados na pesquisa da Fundação, mostram que a carência de infra-estrutura, com mais de 11mil domicílios é o problema encontrado em maior número de residências, seguido do adensamento excessivo e da inadequação fundiária, isto nos dados relativos ao Brasil. No Paraná em primeiro lugar está a carência de infra-estrutura seguido pela inadequação fundiária, mesmo seqüência observada na RM de Curitiba. (Tabela 4)

Tabela 4 – Critérios de Inadequação dos Domicílios Urbanos Duráveis (1) - Brasil, Grandes Regiões, Unidades da Federação e Regiões Metropolitanas

ESPECIFICAÇÃO	INADEQUAÇÃO FUNDIÁRIA	DOMICÍLIO SEM BANHEIRO	CARÊNCIA DE INFRA-ESTRUTURA	ADENSAMENTO EXCESSIVO
Brasil	1.739.231	1.027.487	11.319.673	1.885.785
Total das RMs	1.021.976	234.816	2.634.205	864.541
Paraná	98.356	37.696	686.763	68.802
RM Curitiba	39.645	10.416	50.452	16.024

fonte: FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2005.

nota:(1) Apenas domicílios duráveis, ou seja, não são considerados os improvisados e os rústicos, sendo excluídos também os cômodos, por se constituírem parcela do déficit habitacional. Inclui, além dos domicílios urbanos, os rurais de extensão urbana.

A evolução do déficit habitacional no período de 1991 a 2005 tanto em números absolutos quando uma evolução em porcentagem, mostra na RM de Curitiba um aumento significativo no déficit. Durante cinco anos entre 2000 e 2005 a RM de Curitiba tem um crescimento absoluto de 69 mil unidades para 106 mil, esse déficit percentualmente cresce de 9,8% para 12,2%. E como a população está em constante crescimento faz-se necessário a tomada de medidas para evitar o acréscimo desses números em ritmo acelerado. (Tabela 5)

Tabela 5 – Evolução do Déficit Habitacional Urbano e Percentual em Relação aos Domicílios Permanentes Urbanos - Brasil, Grandes Regiões, Unidades da Federação e Regiões Metropolitanas

ESPECIFICAÇÃO	DÉFICIT HABITACIONAL URBANO				PERCENTUAL EM RELAÇÃO AOS DOMICÍLIOS URBANOS			
	1991	2000 (1)	2004	2005	1991	2000 (2)	2004	2005
Brasil	3.743.594	5.469.851	6.340.292	6.414.143	13,8	14,6	14,5	14,3
Total das RMs	...	1.785.167	2.199.030	2.226.730	...	13,0	13,9	13,7
Paraná	137.370	225.919	292.713	292.575	8,7	10,2	11,3	11,1
RM Curitiba	...	69.986	102.944	106.439	...	9,8	12,0	12,2

fonte: FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2005.

nota: (1) Inclui as estimativas do componente depreciação, não calculado para os demais anos.

5.3 Ocupação Irregular

As ocupações irregulares são fruto de um conjunto de fatores, dos quais se pode associar: o modo de como a estrutura urbana se formou no Brasil, a má distribuição de terras associado à desigualdade na distribuição da renda, a falta de políticas públicas eficazes a longo prazo, a incompatibilidade de estratégias de associação entre capital privado e programas sociais, entre outros.

Se por um lado as ocupações irregulares são a única forma de acesso da população à habitação por outro elas mesmas envolvem um mercado informal de terras, com uma dinâmica interessante que não necessariamente está ligado ao baixo custo da moradia.

Como habitação informal no Brasil, entende-se:

"[...] habitações de favelas, cortiços e loteamentos clandestinos. A informalidade urbana diz respeito à inadequação físico-constructiva e ambiental da habitação e/ou do entorno – construções precárias, terrenos em áreas de risco ou de preservação ambiental, área útil insuficiente para o número de moradores, etc., à ausência de infra-estrutura urbana – saneamento, água tratada, luz, acessibilidade viária, etc., ou ainda à ilegalidade da posse da terra ou do contrato de uso." (FERREIRA, 2005.)

Já o IPPUC define por ocupação irregular:

"Ocupações Irregulares são todos os assentamentos urbanos efetuados sobre áreas de propriedade de terceiros, sejam elas públicas ou privadas, bem como aqueles promovidos pelos legítimos proprietários das áreas sem a necessária observância dos parâmetros urbanísticos e procedimentos legais estabelecidos pelas leis de parcelamento 6.766/79 (Federal) e 2460/66 (Municipal)." (IPPUC, 2008.)

A classificação do IPPUC apresenta quatro tipos de possibilidades de irregularidades: assentamento em regularização, assentamento sem regularização, loteamentos clandestinos sem regularização e loteamentos clandestinos em regularização. Os assentamentos em geral são ocupações espontâneos de um lote por um indivíduo ou uma gleba por várias pessoas, no entanto mesmo neste tipo de ocupação ocorre o fato de pessoas que comprem lotes e após o pagamento

descobrem que as terras não tem escritura e que quem lhes vendeu não era o real proprietário, muito comum em acordos informais de "boca a boca" denominado grilagem de terras. Já o loteamento clandestino faz parte de uma comercialização, porém o dono do terreno não cumpriu as exigências legais da Lei nº6.766/79, ficando assim o loteamento com irregularidades na questão do parcelamento do solo. Em ambos os casos existe a possibilidade de intervenção para regularização e urbanização, através de programas públicos ou iniciativas comunitárias para entrada com processos de usucapião na justiça.

O Ministério das Cidades define os tipos de irregularidades possíveis em um assentamento populacional como:

"As irregularidades fundiárias podem ser patrimoniais, quando o parcelamento do solo urbano, a situação da posse ou a propriedade do imóvel são irregulares; e urbanístico-ambiental quando o parcelamento, as edificações ou as atividades não estão conforme as normas e legislações vigentes, como, por exemplo, não estão aprovados na prefeitura." (ROLNIK, 2005.)

Cabe salientar que o IBGE usa o termo aglomerados subnormais, para denominar favelas e similares, em vez de ocupação ou assentamento irregular.

Em se tratando dos índices da informalidade, os números nacionais das pesquisas de várias instituições indicam que as grandes metrópoles brasileiras têm em média entre 40 e 50% de sua população vivendo na informalidade urbana, das quais de 15 a 20% em média moram em favelas. (FERREIRA, 2005.)

O governo reconhece um número de 12,4 milhões de pessoas vivendo em aglomerados subnormais, em 3,2 milhões de domicílios no Brasil, no entanto o número oficial de moradores de favelas não é divulgado. (FERREIRA, 2005.)

Considerando que Curitiba possui uma população estimada em 1,8 milhões⁵, contando apenas a capital sem incluir as cidades da Região Metropolitana dados oficiais informam que a porcentagem de habitantes em assentamentos irregulares na cidade de Curitiba é de 9,15%⁶, num total de 37.495⁷ domicílios, compondo 7,96%⁸ do total de habitações da cidade.

⁵ IBGE, 2008.

⁶ IBGE, Censo 2000 Amostra *apud* IPPUC, 2008.

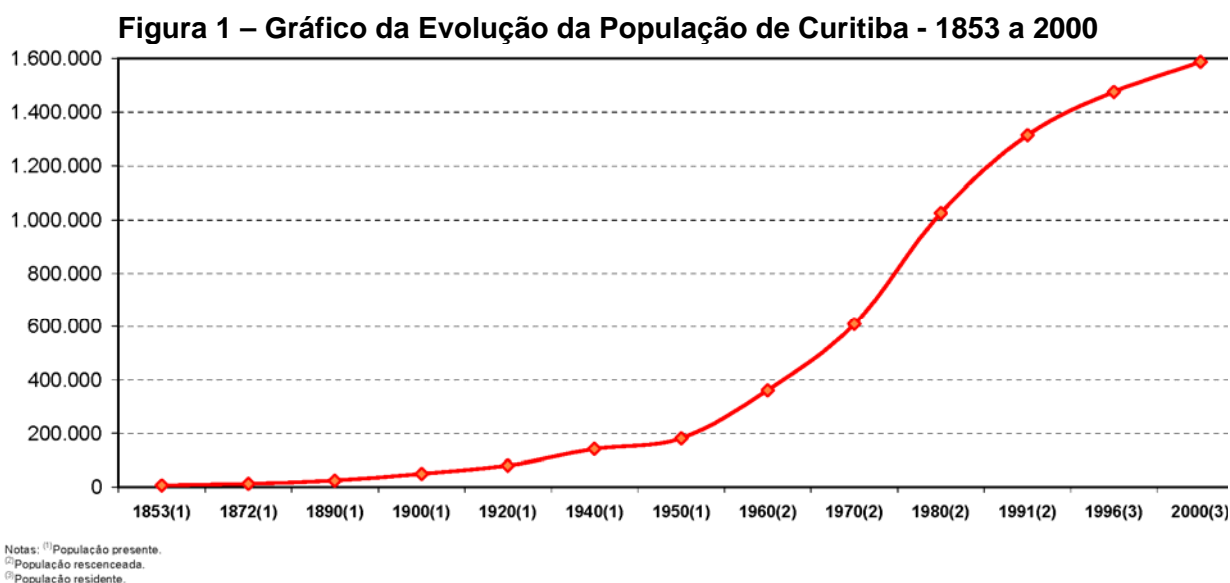
⁷ IBGE - Censo Demográfico 2000 (Microdados); FASE/IPPUR/IPARDES/PUCMINAS - METRODATA. *apud* IPPUC, 2008.

⁸ IPPUC, 2008.

5.3.1 Ocupações Irregulares em Curitiba

Curitiba, como outras cidades do país, teve seus índices populacionais crescentes no decorrer dos últimos cinquenta anos, em virtude da industrialização, que tinha na cidade seu local de implantação.

Em 1950 a população da capital era de 180 mil e teve um crescimento de 100% chegando a 360 mil em 1960. A partir da década de 60, o crescimento fica em torno de 70% até os anos 80, quando a população está em mais de um milhão de habitantes. Entre 1980 e 1990 o crescimento foi de 28% e entre 1990 e 2000 de 20%, quando a cidade já está com quase 1,6 milhões de habitantes, conforme demonstra a Figura 1 abaixo:

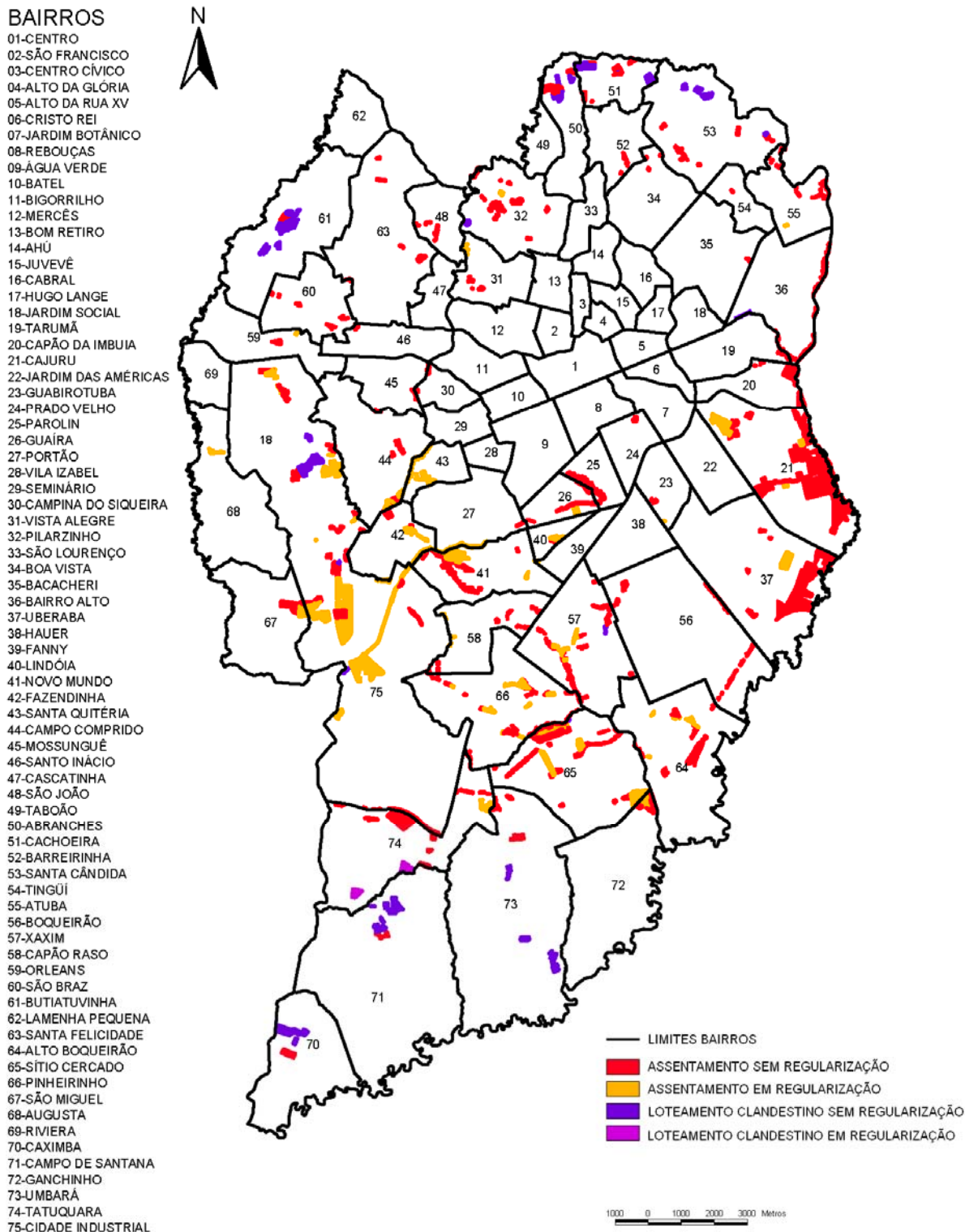


fonte: IBGE - Censos Demográficos 1872 a 2000 e Contagem Populacional 1996.

Pelos dados oficiais fornecidos pelo IPPUC o crescimento populacional vertiginoso foi um dos fatores determinantes para as ocupações irregulares no município de Curitiba que cresceram consideravelmente entre os anos 80 e 2000.

Em 1978, Curitiba contava com algumas ocupações irregulares, como o Cajuru, Autódromo e Valetão que aumentaram de tamanho e permanecem irregulares até hoje. (Figura 2 e Figura 3). Além disso observa-se o surgimento de novos núcleos de ocupação irregular. A concentração desses assentamentos é ainda mais intensa nas regiões leste e sul da cidade, em especial em áreas periféricas ainda em fase de consolidação da urbanização.

Figura 3 – Mapa das Ocupações Irregulares em Curitiba, 2000.



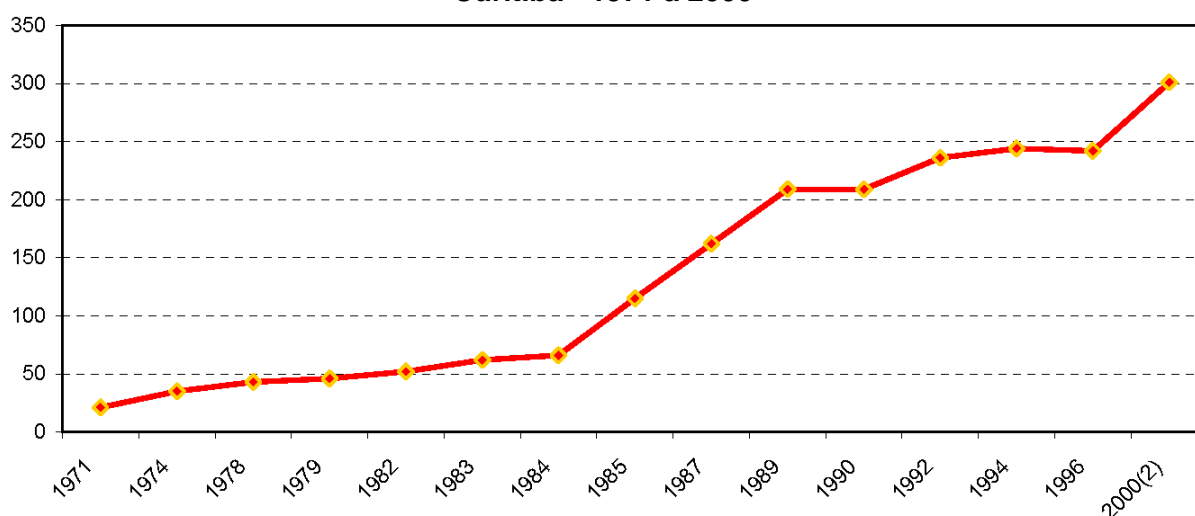
fonte: IPPUC/COHAB-CT,1999/2000 .

nota: editado pela autora, 2008.

O crescimento populacional em áreas de ocupações irregulares, segundo dados oficiais⁹ foi de 3% entre 1991 e 1996, e 2,5% entre 1996 e 2000; em 2000 são 37.752 domicílios em situação irregular contando com 145.242 habitantes.

Em Curitiba foi, principalmente, a partir de 1985 que as áreas de ocupações irregulares tiveram um crescimento acelerado. Em 1985 existiam 115 áreas de ocupação irregular, em 1990 eram 209 áreas e, em 2000 passam a mais de 300 áreas, segundo demonstra a evolução do número de ocupações irregulares no gráfico da Figura 4.

Figura 4 – Gráfico da Evolução do Número de Áreas em Ocupações Irregulares, em Curitiba - 1971 a 2000



Nota: (2) Levantamento 1999/2000.

fonte: IPPUC - Banco de Dados, Setor de Pesquisa e Monitoração (Pesquisa de Campo), 2002.

Esses assentamentos em Curitiba ganham população a cada ano, reflexo do déficit habitacional. Situação atinge os moradores da cidade e impossibilita a população migrante, de cidades do interior e de áreas rurais, o acesso a espaços na cidade formal.

5.4 Regularização Fundiária

A regularização fundiária é o primeiro passo para a igualdade do direito à cidade da população que se encontra em imóveis irregulares, seja por sua condição jurídica, ambiental, urbanística ou pelo conjunto de mais de uma delas.

A regularização fundiária sustentável é composta por um

⁹ IBGE, Censo Demográfico 1991, Contagem Populacional 1996 e Censo Demográfico 2000 (Agregados de Setores Censitários dos Resultados do Universo). *apud* IPPUC, 2008.

"conjunto de políticas e medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, promovidas pelo poder público por razões de interesse social ou interesse específico, que visem adequar os assentamentos informais aos princípios legais, de modo a garantir o reconhecimento do direito social de moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito social ao meio ambiente equilibrado." (ROLNIK, 2005.)

Sabendo que a regularização fundiária é um processo que demanda profissionais de múltiplas áreas de conhecimento, o objetivo é que através do estudo e aplicação de instrumentos legais e urbanísticos se proporcione adequação de moradia ao maior número de famílias.

As políticas adotadas para a regularização fundiária inclui alguns instrumentos do Estatuto das Cidades. O processo de regularização visa modificar a realidade dos assentamentos irregulares e melhorar a qualidade de vida das comunidades carentes.

O processo de regularização fundiária inclui diversas etapas recomendadas pelo Ministério das Cidades¹⁰, para atingir um resultado satisfatório de mudança de realidade e de manutenção da situação regular e organizada da área. Essas etapas são adotadas principalmente, quando a regularização parte de um órgão público baseado em uma política de regularização para o município, mas também pode ser realizada por programas especiais como o caso do Projeto Direito e Cidadania.

Torna-se fundamental destacar que participação da comunidade deve ocorrer em todas as etapas do processo de regularização fundiária. A seguir são descritas sucintamente cada uma delas:

A 1ª etapa compreende o levantamento das irregularidades: tipos e formas de irregularidade.

A 2ª etapa é o levantamento da situação do assentamento: verificação da situação fundiária em órgãos como o registro de imóveis, condições topográficas, áreas de risco, infra-estruturas existentes, transportes públicos existentes, sistema viário, legislação vigente, cadastro dos imóveis na prefeitura e nas concessionárias de serviços públicos, cadastro socioeconômico dos moradores, ações de urbanização projetadas e existentes.

A 3ª etapa constitui-se o diagnóstico e os projetos: análise das irregularidades fundiárias existentes a partir dos levantamentos realizados na 2ª etapa, definição

¹⁰ ROLNIK, 2005.

dos instrumentos para a solução da irregularidade fundiária, elaboração de projeto urbanístico, parcelamento, infra-estrutura básica e complementares quando necessário, elaboração de planos de remoção e compensações quando necessárias.

A 4ª etapa é a de ações administrativas e jurídicas pertinentes à regularização em área pública ou privada até a titulação: formulação de processos administrativos e proposições de ações judiciais; áreas públicas: Concessão de Direito Real de Uso, Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, Direito de Superfície, Registro de Auto Imissão na Posse + Cessão da Posse; áreas privadas: Desapropriação, Usucapião, Usucapião Especial Urbano, Regularização Ex-Officio¹¹. Estes são instrumentos presentes na Lei nº 10.257/2001.

A 5ª etapa é a de monitoramento: monitoramento e controle social a partir do cronograma de ações e obras; definição de Conselho Gestor (quando necessário) com a participação da comunidade envolvida no processo de regularização fundiária.

No Estatuto da Cidade estão previstos os instrumentos cabíveis para a regularização, seja em solo público ou privado são eles:

- *Usucapião especial de imóvel urbano*: o morador que ocupar uma área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua habitação ou de sua família, será admitido seu domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. Este direito só poderá ser reconhecido uma vez.

- *Usucapião coletivo*: para áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural. Para cada família será destinada uma fração ideal de terreno, independente da dimensão ocupada, podendo ser feito acordo de condomínio estabelecendo frações diferenciadas.

¹¹ Procedimentos em que a prefeitura substitui o parcelador faltoso e implementa ações de regularização fundiária. (ROLNIK, 2005.)

- **Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia:** aquele que, até 30 de junho de 2001, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinqüenta metros quadrados de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural. Este direito só poderá ser reconhecido uma vez. No caso de a ocupação acarretar risco à vida ou à saúde dos ocupantes, o Poder Público garantirá a concessão em outro local.
- **Concessão de Direito Real de Uso (CDRU):** para casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública, os contratos terão caráter de escritura pública.
- **Direito de superfície:** o proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis. A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.
- **Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS):** o Plano Diretor pode definir como áreas ocupadas por população de baixa renda que serão regularizadas e urbanizadas, bem como as áreas urbanas não utilizadas ou subutilizadas de modo que sejam utilizadas para fins de habitação de interesse social.

5.5 Metodologia de Análise da Realidade

5.5.1 Morfologia Urbana

Para o estudo do espaço urbano o autor Vicente Del Rio propõe, com base em outros autores, meios que envolvem a morfologia urbana¹² que estuda o tecido urbano e seus elementos construídos, formadores através de suas evoluções, transformações, inter-relações e processos sociais que os geram.

Um importante elemento para a análise da morfologia é o desenho da figura-fundo que pode diferenciar espaços públicos e privados, cheios e vazios, distâncias e acessibilidade, esse método destaca importantes elementos conformadores do tecido urbano.

¹² “a ciência que estuda as formas, interligando-as com os fenômenos que lhes deram origem”. (LAMAS, 1993.)

Através de comparativos entre estudos de figura-fundo da mesma área em diversos períodos pode-se ver suas transformações espaciais e entender como se deu a apropriação deste espaço pelo usuário. Hoje, ainda com a maior facilidade de encontrar fotos aéreas e bases georeferenciadas, é possível um melhor resultado em termos de precisão do trabalho.

No entanto, esses estudos morfológicos com figura-fundo não passam uma idéia completa sobre as tipologias arquitetônicas, tipos de usos e legibilidade do conjunto já que tem um enfoque nas dimensões planas dos espaços.

Existe um modelo de análise¹³, publicado no início dos anos 90, que leva em conta três níveis básicos na formação urbana: o lote, o quarteirão e as ruas que podem ser colocados como: individual, comunitário e coletivo como níveis de organização, que ocorrem com diferentes apropriações sociais.

As lógicas evolutivas e estruturadoras da cidade são:

- *crescimento* (modos, intensidades, direções, elementos geradores e reguladores, limites e superação de limites, modificação de estruturas, pontos de cristalização);

- *traçado e parcelamento* (ordenadores do espaço, estrutura fundiária, relações, distâncias, circulação, acessibilidade);

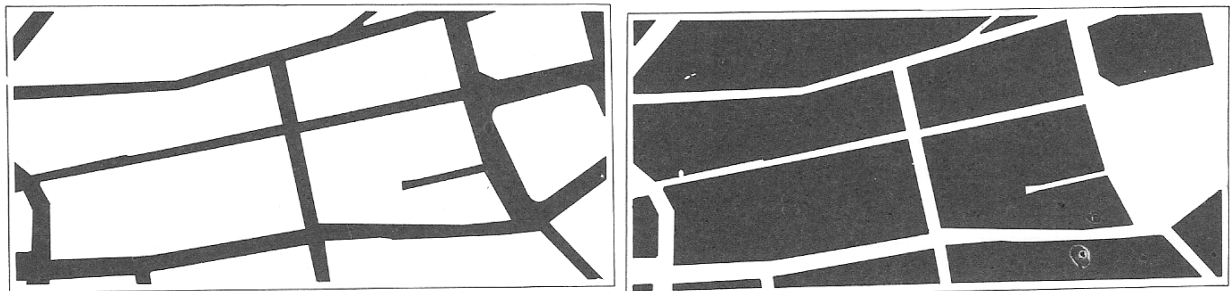
- *tipologias dos elementos urbanos* (inventário e categorização de tipologias edilícias - residências, comércio -, de lotes e sua ocupação, de quarteirões e sua ocupação, de praças, esquinas);

- *articulações* (relações entre elementos, hierarquias, domínios do público e privado, densidades, relações entre cheios e vazios).

A importância da análise da morfologia urbana está em parte do processo de compreender a lógica da formação, evolução e transformação dos elementos urbanos, assim identifica-se formas mais apropriadas cultural e socialmente para a intervenção em espaços existente e na proposição de novos lugares.

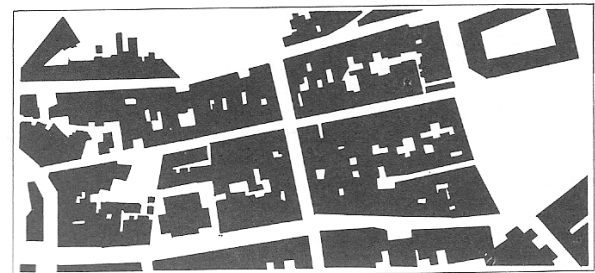
¹³ LAMAS, 1993.

Figura 5 – Figura-fundo com diferentes temáticas, a esquerda Saúde, Zona Portuário, Rio de Janeiro.



Malha viária

Espaços privados



Perfil fundiário

Espaço construído

fonte: DEL RIO, 1990, p.84.

5.5.2 Análise Visual

Para a análise visual são usados métodos de paisagem urbana, muito usados em áreas históricas, tendo idéias que vão de encontro ao Movimento Moderno, pois o estudo da paisagem enfatiza a variedade de formas. Enquanto uma edificação isolada é uma obra de arquitetura, um conjunto de edificações é uma nova forma de expressão artística, uma arte de relacionamento.

Com base no método de Gordon Cullen, existem três maneiras pelas quais o ambiente pode gerar respostas emocionais:

- *ótica* (reações a partir de experiências visuais e estéticas dos percursos, conjuntos, espaços, edificações, detalhes, a visão geral, isso tudo é influenciado por fatores como: deflexão, incidente, estreitamentos e antecipação);

- *lugar* (de sentido topológico, relação entre a posição do observador e do conjunto do entorno imediato, despertando sensações de pertencer, proteção, territorialidade, com os temas: posse, ponto focal, recintos, vista, aqui/ali, interno/externo, espaço definidor);

- *conteúdo* (conjunto de significados gerados por elementos como: cor, escala, textura, estilo, caráter e unidade, assim obtemos as temáticas: intimidade, multiplicidade de usos, escala, confusão, complexidade, antropomorfia).

A "gestalt" que entende a forma como parte da identificação de um grupo de elementos permitindo uma coesão, assim permite-se elaborar conceitos para a percepção como a lei da continuidade.

O desenvolvimento da semiótica influenciou os processos de comunicação visual, com um sistema de símbolos que influenciou a Arquitetura e o Urbanismo, permitindo uma composição com significados e determinando uma mensagem.

5.5.3 Percepção do meio ambiente

A percepção torna-se um instrumento mediador entre o homem e o meio ambiente urbano, com um enfoque reformulado entende-se que as qualidades e necessidades são variáveis entre grupos, culturas e épocas.

O processo cognitivo da comunicação tem fases: a percepção (campo sensorial), a seleção (campo memória) e a atribuição de significados (campo raciocínio). A percepção é um processo seletivo, pois só é percebido aquilo que os objetivos mentais preconcebidos estão preparados para perceber. E está baseado na idéia de que o conhecimento de cada um é cumulativo e se dá através de suas experiências cotidianas. A visão prevalece em relação a outros sentidos.

Os objetivos desse método, da percepção ambiental, para o desenho urbano estão ligados a identificação de imagens públicas e memórias coletivas.

A teoria de Lynch (1970), que desenvolveu esse método da percepção ambiental tem como referência três pontos:

- *legibilidade* ou clareza aparente da paisagem das cidades, que indica a facilidade com que suas partes podem ser reconhecidas e organizadas num modelo coerente. Uma boa imagem ambiental oferece a seu possuidor um importante sentimento de segurança emocional, pode estabelecer uma relação harmoniosa entre ele e o mundo à sua volta. Uma cidade legível cria aquela cujos bairros, marcos ou vias fossem facilmente reconhecíveis e agrupados num modelo geral.

- *identidade e estrutura* é conveniente abstraí-las para a análise, desde que não se perca de vista que sempre aparecem juntos, a identidade tem conceito de individualidade, a estrutura é relativa à noção espacial do objeto pelo observador e por fim podemos identificar os significados que podem ser práticos ou emocionais;

- *imageabilidade* que é a característica, num objeto físico, que lhe confere uma alta probabilidade de evocar uma imagem forte em qualquer observador dado.

Os elementos urbanos que ajudam na consolidação destes três pontos para a construção da imagem da cidade podem ser definidos como:

- *vias* ou *percursos* (canais ao longo dos quais o observador se move, usual, ocasional ou potencialmente, podem ser: ruas, passeios, linhas de trânsito, canais, caminhos-de-ferro);

- *limites* (limites são os elementos lineares não usados nem considerados pelos habitantes como vias, fronteiras entre duas partes, interrupções lineares na continuidade, costas marítimas ou fluviais, cortes do caminho-de-ferro, paredes, locais de desenvolvimento, embora não tão importantes como as vias, são, para muitos, uma relevante característica organizadora, particularmente quando se trata de manter unidas áreas diversas, como acontece no delinear de uma cidade por uma parede ou por água);

- *bairros* ou *setores* (são regiões urbanas de tamanho médio ou grande, concebidos como tendo uma extensão bidimensional, regiões essas em que o observador penetra mentalmente e que reconhece como tendo algo de comum e de identificável, a maior parte dos cidadãos estrutura deste modo a sua cidade, cujos elementos importantes são as vias ou os bairros);

- *cruzamentos* ou *nós* (são pontos, locais estratégicos de uma cidade, através dos quais o observador nela pode entrar e constituem intensivos focos para os quais e dos quais ele se desloca, podem ser: junções, locais de interrupção num transporte, um entrecruzar ou convergir de vias, momentos de mudança de uma estrutura para outra, o conceito de cruzamento está relacionado com o de via, pois os cruzamentos são típicas convergências de vias, fatos do percurso);

- *pontos marcantes* ou *marcos* (são referências externas, pois o observador não está dentro deles, são normalmente representados por um objeto físico, definido de um modo simples: edifício, sinal, loja ou montanha, seu uso implica a sua distinção e evidência, em relação a uma quantidade enorme de outros elementos, alguns pontos marcantes situam-se a grande distância, acima dos cumes de outros elementos menores e são usados como referências radiais, podem situar-se dentro da cidade ou a tal distância que desempenham a função constante de símbolo de direção).

Lynch sugere ainda uma porção de elementos relevantes para a qualidade da forma do desenho urbano:

- *singularidade ou clareza da figura-plano de fundo* (o contraste pode dar-se em relação ao entorno imediatamente visível ou à experiência do observador, qualidades que identificam um elemento e o tornam admirável, notável, vivo, identificável);

- *simplicidade da forma* (clareza e simplicidade da forma visível em sentido geométrico, limitação de partes, há indícios de que os observadores distorcem as formas complexas tornando-as simples, ainda que percam em termos perceptivos e práticos);

- *continuidade* (continuação de limites ou superfícies, repetição de intervalo rítmico, similaridade, analogia ou harmonia de superfície, forma ou uso);

- *predomínio* (predomínio de uma parte sobre as outras em decorrência do tamanho, da intensidade ou do interesse, resultando na leitura do todo como uma característica principal associada a um conjunto);

- *clareza de junção* (alta visibilidade das ligações e costuras, relação e inter-relação claras);

- *diferenciação direcional* (assimetrias, gradientes e referências radiais que diferenciam uma extremidade da outra, ou que diferenciam um lado do outro, ou uma direção da outra, qualidades são extremamente usadas na estruturação em grande escala);

- *alcance visual* (qualidades que aumentam o âmbito e a penetração da visão, tanto concreta quanto simbolicamente, incluem: transparências, sobreposições, vistas e panoramas que aumentam a profundidade de visão, elementos de articulação, concavidade, indicadores que falem de um elemento de outra forma invisível);

- *consciência do movimento* (através dos sentidos visuais e sinestésicos, tornam sensível ao observador o seu próprio movimento real ou potencial, melhoram a clareza de ladeiras, curvas e interpenetrações, e perspectiva de movimento, mantêm a consistência de direção ou mudança de direção, ou tornam visível o intervalo entre as distâncias);

- *séries temporais* (são percebidas com o passar do tempo, incluindo tanto as ligações simples, item por item, nas quais um elemento é simplesmente ligado a outros dois, o anterior e o posterior, como as séries verdadeiramente estruturadas no tempo e, portanto, de natureza melódica);

- *nomes e significados* (características não-físicas que podem aumentar a imageabilidade de um elemento, os nomes, por exemplo, são importantes para a cristalização da identidade, às vezes, dão indicações de lugares, significados e associações, sejam sociais, históricos, funcionais, econômicos ou individuais, constituem todo um domínio para além das qualidades físicas que nos interessam aqui, reforçam fortemente as sugestões de identidade ou de estrutura que podem estar na própria forma física).

5.5.4 Comportamento Ambiental

O estudo do comportamento ambiental envolve trabalhos da psicologia que podem tanto considerar como o comportamento advindo de um processo de formação da memória dada pela experiência ambiental ou que as reações humanas são reflexos da situação momentânea, para fins de desenho urbano é necessária a flexibilização destas teorias, podendo estas serem complementares para a organização físico-ambiental do ambiente urbano. (DEL RIO, 1990.)

O ambiente pode funcionar como inibidor ou facilitador de ações, no entanto esse ambiente não determinará o rumo dessas ações se isto já não estiver pré-concebido.

Na Holanda em áreas residenciais onde os pedestres têm prioridade, o tráfego de veículos tem sua velocidade controlada pela legislação e por elementos construtivos. Então para se estudar o comportamento ambiental é necessário entender que as relações são complexas, como em outro exemplo com crianças que brincam na rua por falta de áreas de lazer ou porque elas gostam do espaço da rua.

Para o estudo do comportamento são necessário o observador (que pode estar de fora em segredo, de fora reconhecido, participante eventual ou participante total), os instrumentos (anotações, mapas, fotos, filmes) e os atores (relações entre eles, contexto e arranjo físico). (DEL RIO, 1990.)

A unidade básica de comportamento ambiental tem as características de: ser um comportamento padrão ou típico, seguir regras e propósitos sociais, aspectos físicos específicos e aspectos temporais.

Com a análise destas características se pressupõem a repetição de determinado comportamento por diferentes atores. As temáticas de investigação podem ser: *seqüências comportamentais* (série de comportamento de um mesmo usuário ou grupo durante um determinado percurso ou evento); *palcos de ação*

(contexto em se dá o comportamento e ambientes com condições físico-espaciais específicas do comportamento); *atividades específicas* (saber como e onde ocorrem usos ou ações específicas); *territórios* (distâncias e espaços delimitados como lugares de defesa e de privacidade controlada por um grupo ou indivíduo e o uso que se faz nesse local).

Derivado desses estudos existe a avaliação pós-ocupação ou pós-intervenção, analisando o comportamento, qualidade técnica e funcionalidade.

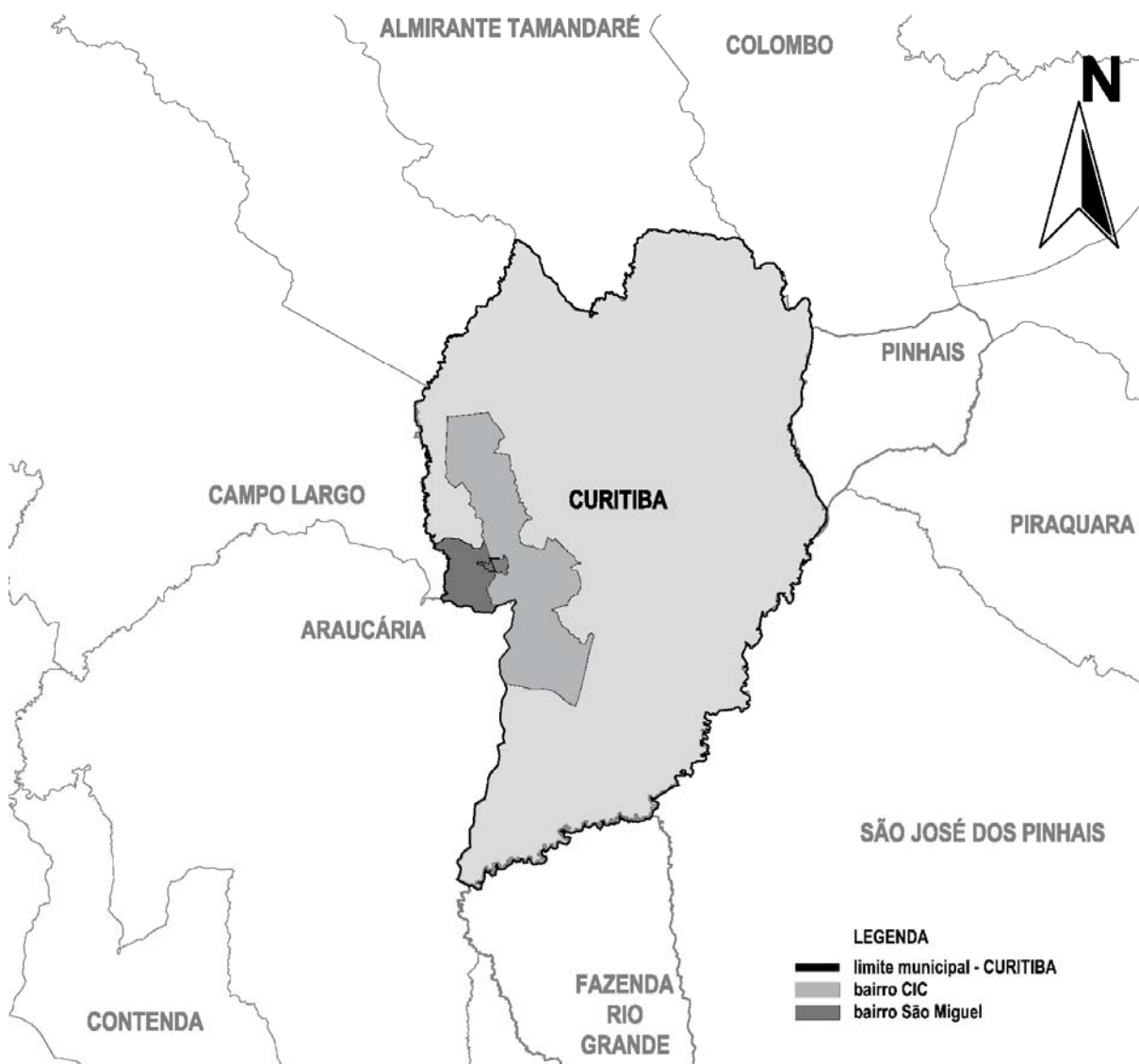
6. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO

A área de estudo, Jardim Eldorado, está situada em dois bairros de Curitiba, CIC e São Miguel.

6.1 Bairro CIC

O bairro CIC - Cidade Industrial de Curitiba, situado a sudoeste do município de Curitiba faz divisa com o município de Araucária, e ambos integram a RMC. É o bairro de Curitiba com 10% da sua área total. (Figura 6 e Figura 7)

Figura 6 – Mapa de Localização dos bairros: CIC e São Miguel na RMC



fonte: COMEC, 2004.

nota: editado pela autora, 2008.

Figura 7 – Mapa de Localização dos bairros: CIC e São Miguel na Cidade de Curitiba

fonte: COMEC, 2004.

nota: editado pela autora, 2008.

Fundado na década de 1970, o bairro da CIC, por um convênio entre a URBS (Urbanização de Curitiba S/A) e o governo do Estado do Paraná. O uso e ocupação prioritário definido na sua criação era industrial e algumas áreas de habitação, com a construção dos primeiros conjuntos de habitação popular da cidade.

No início era considerado distante do centro da cidade, hoje, com o crescimento da região sul, e da cidade como um todo, a facilidade de deslocamento por meio de transporte público integra o bairro à malha urbana. (IPPUC, 2008)

Os primeiros conjuntos, que se destinavam a moradia dos trabalhadores das indústrias do bairro, são habitados atualmente por uma diversidade de público que se utiliza de transporte para o trabalho, usando as habitações como “vila-dormitório”. Juntamente desses conjuntos regulares se formaram as ocupações irregulares, que em geral ocupam as bordas desses loteamentos aproveitando a infra-estrutura de equipamentos disposta para a população.

A CIC é o segundo bairro que concentra em área absoluta a maior parte das ocupações irregulares de Curitiba, perfazendo 8% da área do bairro, sendo mais de

16% dos domicílios, 7.437 domicílios com 28.508 habitantes, localizados nestas áreas. (IPPUC, 2008.) As ocupações irregulares estão distribuídas pelas bordas leste e noroeste e ao meio do bairro, onde há também uma grande concentração. Contudo, a maior parte das ocupações já está em processo de regularização fundiária. (Figura 9)

6.2 Bairro São Miguel

O bairro São Miguel situado a oeste de Curitiba faz divisa com os municípios de Campo Largo e de Araucária. E neste último há um bairro de mesmo nome e com características semelhantes de ocupação. (Figura 6 e Figura 7)

Apresentando parte de sua área composta pela APA – Área de Proteção Ambiental do Passaúna, responsável pelo abastecimento de água para os bairros localizados a sul e a oeste da capital.

O bairro apresenta sua área ainda em processo de urbanização. Fora da área da reserva ambiental, onde pode ser ocupada, se caracteriza por grandes lotes e pequenas chácaras, peculiares das colônias polonesas que ali se fixaram.

O bairro possui apenas uma ocupação irregular, parte do Bolsão Sabará, representado pelas vilas: Bela Vista I e II, e partes do Jardim Eldorado, Moradias Cruzeiro do Sul e Vila Esperança, ver Figura 8. Contudo, a maior parte das ocupações já está em processo de regularização fundiária (Figura 9).

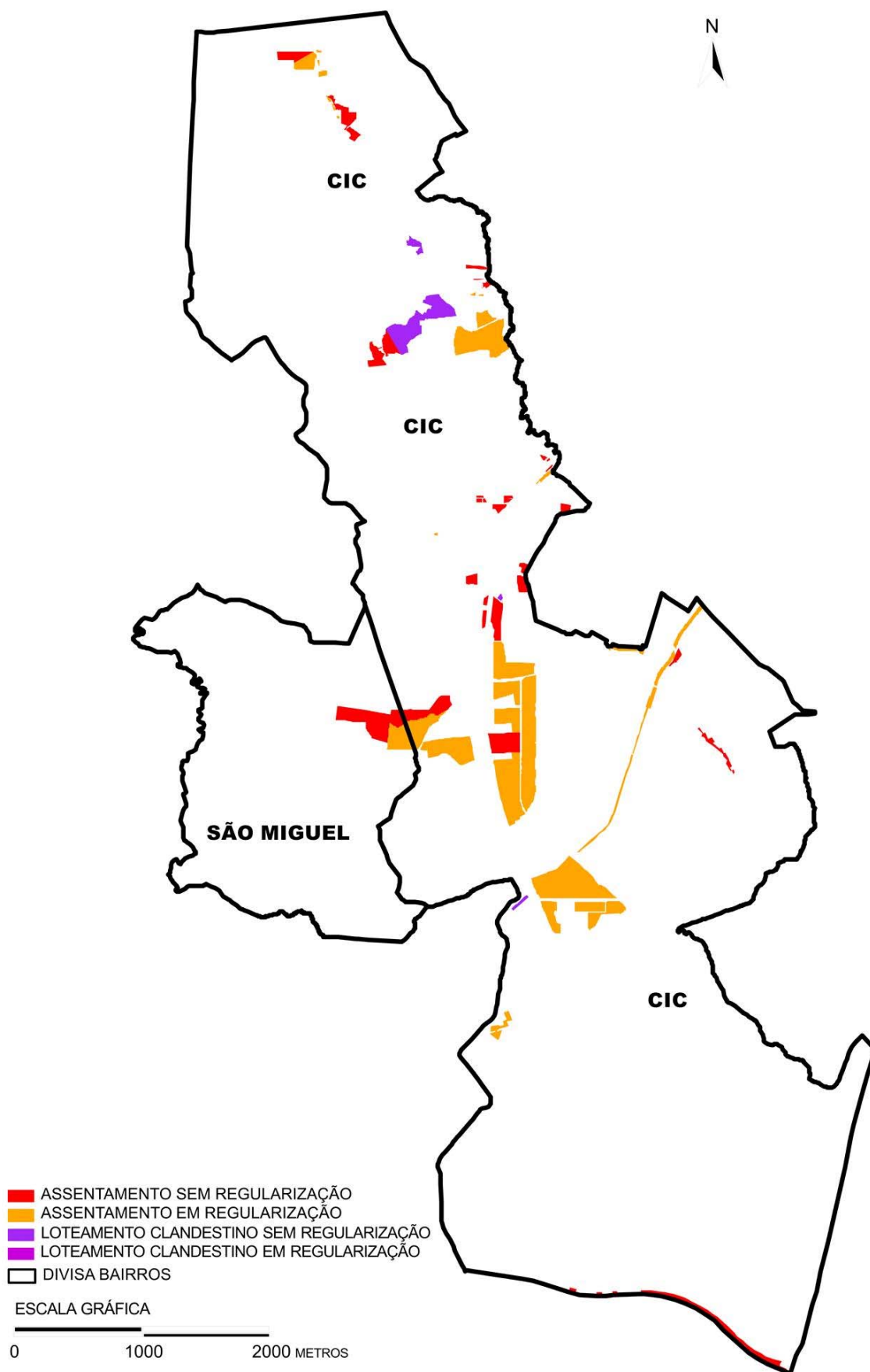
Figura 8 – Mapa de Localização do Bolsão Sabará nos bairros: CIC e São Miguel



fonte: COMEC, 2004.

nota: editado pela autora, 2008.

Figura 9 – Mapa das Ocupações Irregulares nos Bairros: CIC e São Miguel, em 2000



fonte: COHAB - CT / IPPUC - 1999 / 2000.
nota: editado pela autora, 2008.

6.3 Bolsão Sabará

A ocupação denominada Bolsão Sabará, está localizada na divisa entre os bairros da CIC e São Miguel e possui mais de 20 anos. O Bolsão Sabará é composta pelos loteamentos: Bela Vista I e II, Marisa, Cruzeiro do Sul, Moradias Sabará, Nova Conquista, Esperança e Jardim Eldorado. (Figura 10)

O Bolsão Sabará tem uma área total de 75,35 ha, e seu nome tem origem no loteamento Moradias Sabará que compõem parte do conjunto.

6.3.1 Evolução da Ocupação Urbana do Bolsão Sabará (1985-2007)

Em 1985 a área ainda não tinha vestígios de ocupação, a rua mais próxima ficava a leste, a atual Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira. (Figura 11)

Em 1989, centenas de famílias oriundas de outras regiões de Curitiba e do Paraná o ocuparam a área, de forma pacífica, para fins de moradia e sem posterior ação de reintegração de posse. (Ministério das Cidades, 2008)

A versão relatada pela Folha do Sabará¹⁴ diz que o loteamento iniciou em 1986, onde hoje é parte do Jardim Eldorado. A maioria das pessoas chegaram a partir de 1987 quando a COHAB-CT loteou o restante do Bolsão. Alguns desses moradores vieram de um terreno ocupado irregularmente próximo ao terminal do Campo Comprido. Esse processo deu origem ao Moradias Sabará, chamado antes de Vila Conquista.

Entre 1986 e 1989, o primeiro loteamento no Jardim Eldorado, teve problemas, pois não estava esclarecida de quem seria a posse das terras ocupadas. Os moradores continuaram procurando o proprietário, foi então que começaram a pagar as prestações dos terrenos pela Caixa Econômica em benefício da Associação São José que acreditava-se ser a proprietária. Em 1988 devido aos terrenos vazios houve a primeira ocupação, soube-se que a Associação também não era possuidora do loteamento.

No início dos anos 1990, com boa parte das Vilas já consolidadas, os moradores fizeram contato com a COHAB-CT para averiguar a possibilidade de regularização da área. Como as terras não eram de tal companhia, impediu o início do processo de regularização que culminaria na escritura de posse aos moradores de seus lotes.

¹⁴ Anexo 2.

As primeiras ocupações, principalmente na Vila Esperança, no Jardim Eldorado, nas Vilas Nova Conquista e Marisa e na Moradias Cruzeiro do Sul são mostradas na Figura 12. A COHAB interveio, contudo queria cobrar pelas benfeitorias feitas pelos próprios moradores, e nem mesmo os terrenos vendidos por ela eram seguros, algumas famílias aguardam as escrituras mesmo depois de quitadas as prestações.

Em 1995, a associação de moradores do Jardim Eldorado encontrou os possíveis herdeiros das terras, mas achando arriscado pagar sem a certeza, poderia ser mais um golpe, até hoje tentam descobrir os donos das terras. Alguns dos primeiros moradores permanecem lá até hoje, outros adquiram suas casas no mercado informal, mesmo sem saber ao certo se o vendedor era o real possuidor das terras.

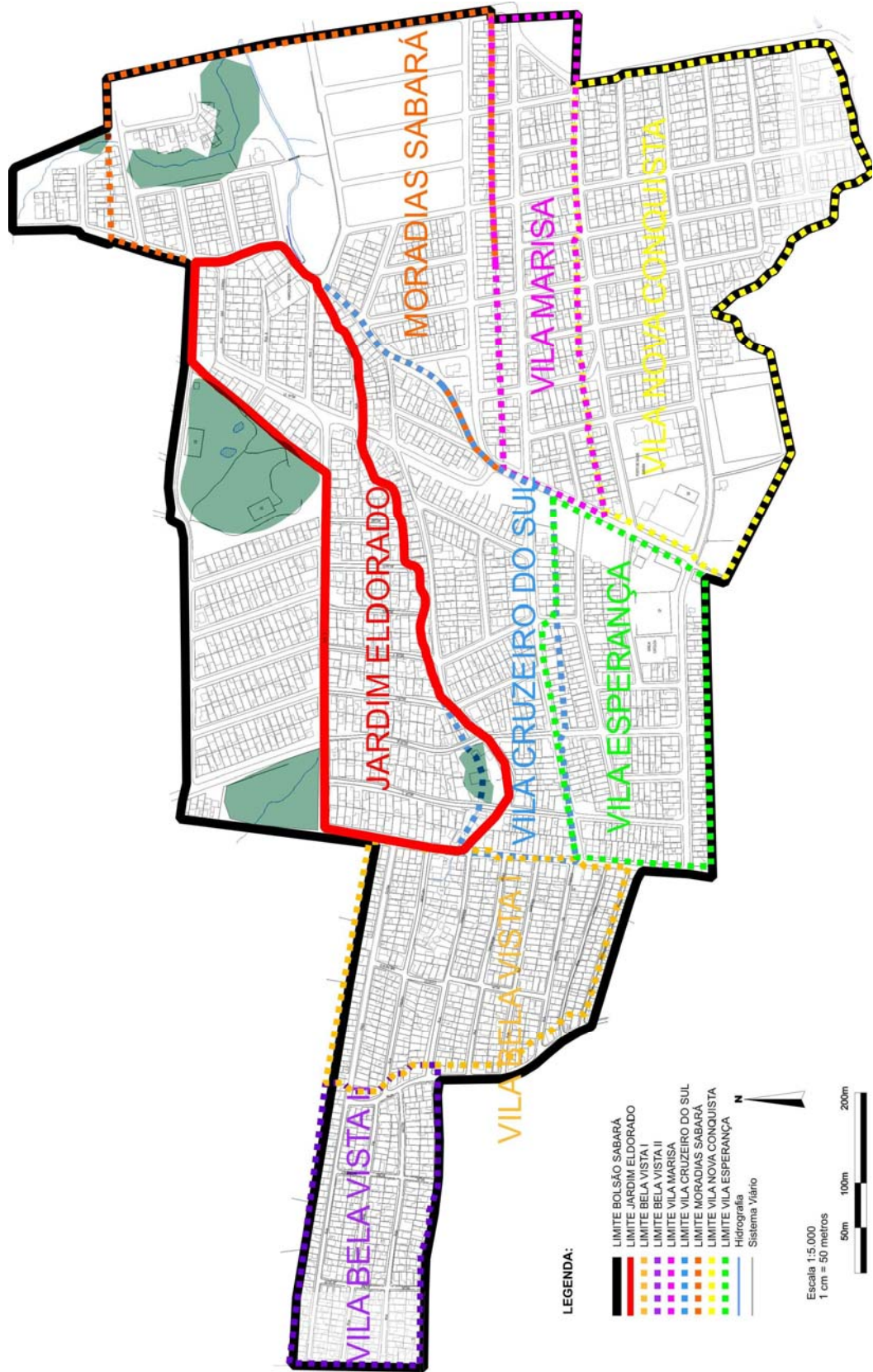
Após quase duas décadas de ocupação, podemos perceber o aumento na densidade de ocupação entre os anos 90 e 2007, ou seja, um maior volume de edificações na mesma área ocupada; algumas ruas já pavimentadas com asfalto; lotes maiores ao Sul, tanto na Vila Esperança como na Vila Nova Conquista, ocupados com construções de maior porte. (Figura 12, Figura 13, Figura 14)

As características do traçado viário de 1990 permanecem até hoje como observar-se na Figura 14, as áreas do Bela Vista I e II foram ocupadas posteriormente, assim como a área regular ao norte do Jardim Eldorado.

Percebe-se também, pelas visitas de campo realizadas em março e maio de 2008, que o entorno da região ainda é composto de áreas desocupadas, ficando o Bolsão Sabará sem uma relação de continuidade do tecido urbano em relação aos loteamentos próximos. Há ainda próximo ao assentamento, mas sem ligação direta, a Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, uma via de grande movimento, responsável pela ligação norte-sul do bairro da CIC.

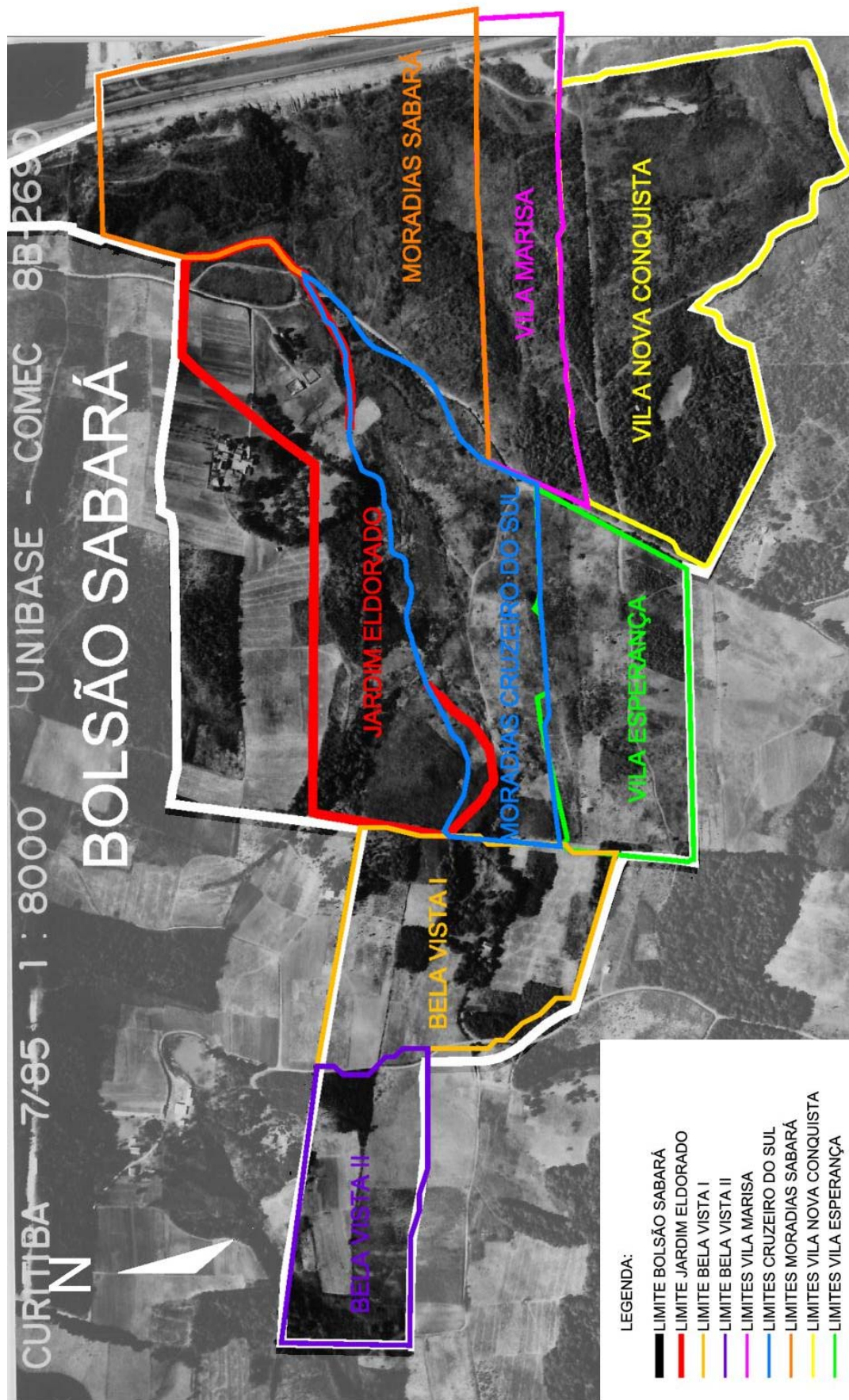
Esta ausência de parcelamento do solo e interrupção na malha viária gera vazios urbanos e núcleos periféricos desconexos com o bairro, ocasionando a necessidade de equipamentos locais para atender as necessidades da população e de linhas de transporte coletivo que levem até terminais de ônibus. No Bolsão Sabará é comum o uso dos terminais do Caiuá e da CIC, para possibilitar a ligação da Vila com o centro da cidade ou centros de bairros que atendam a demanda de consumo da comunidade do Sabará.

Figura 10 – Mapa de Localização das Vilas no Bolsão Sabará



fonte: Ambiens, 2007.
 nota: editado pela autora, 2008.

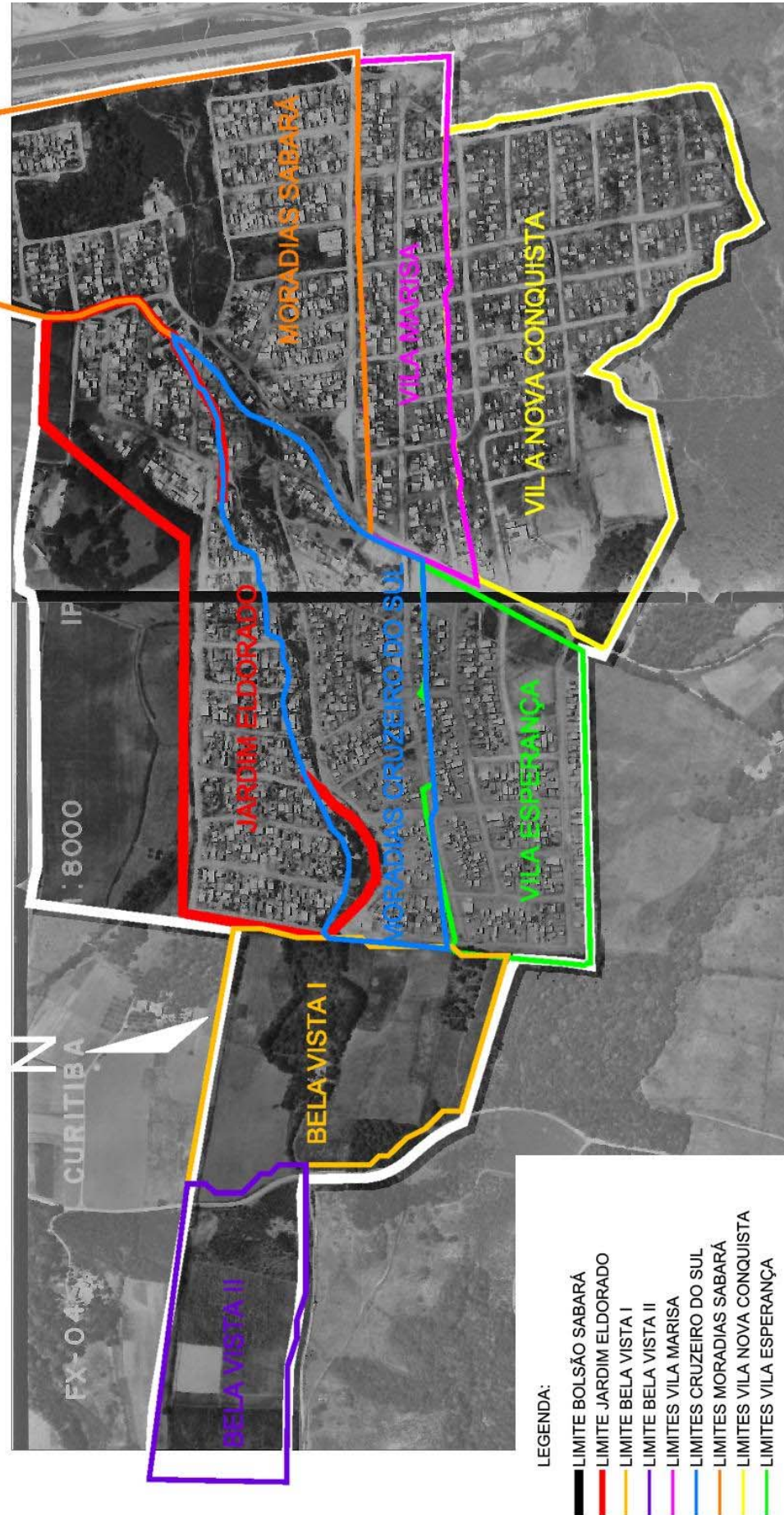
Figura 11 – Evolução da ocupação urbana da Vila Sabará
Foto aérea 1985



fonte: IPPUC, Setor de Geoprocessamento, 1985.

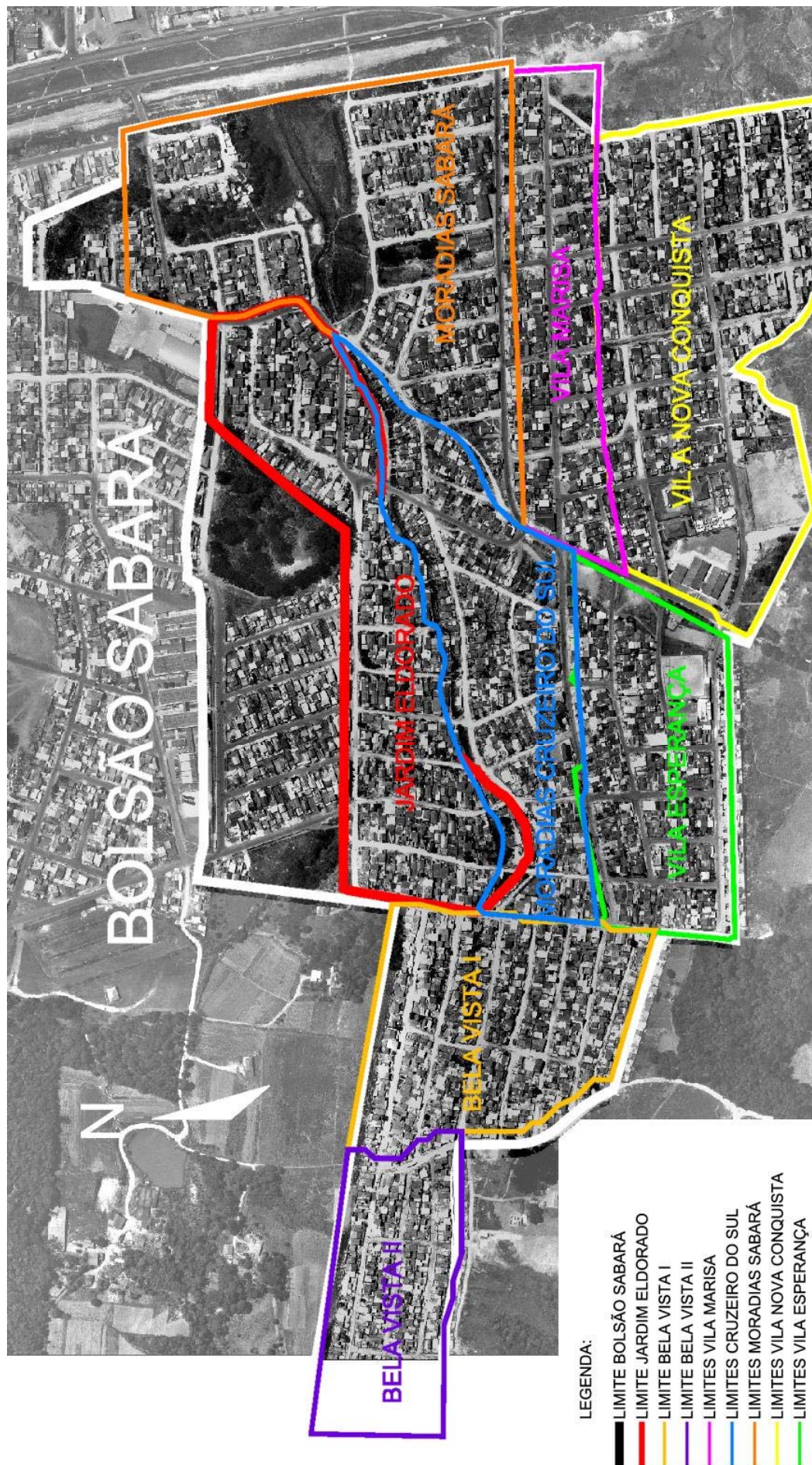
Figura 12 – Evolução da ocupação urbana da Vila Sabará
Foto aérea 1990

BOLSÃO SABARÁ



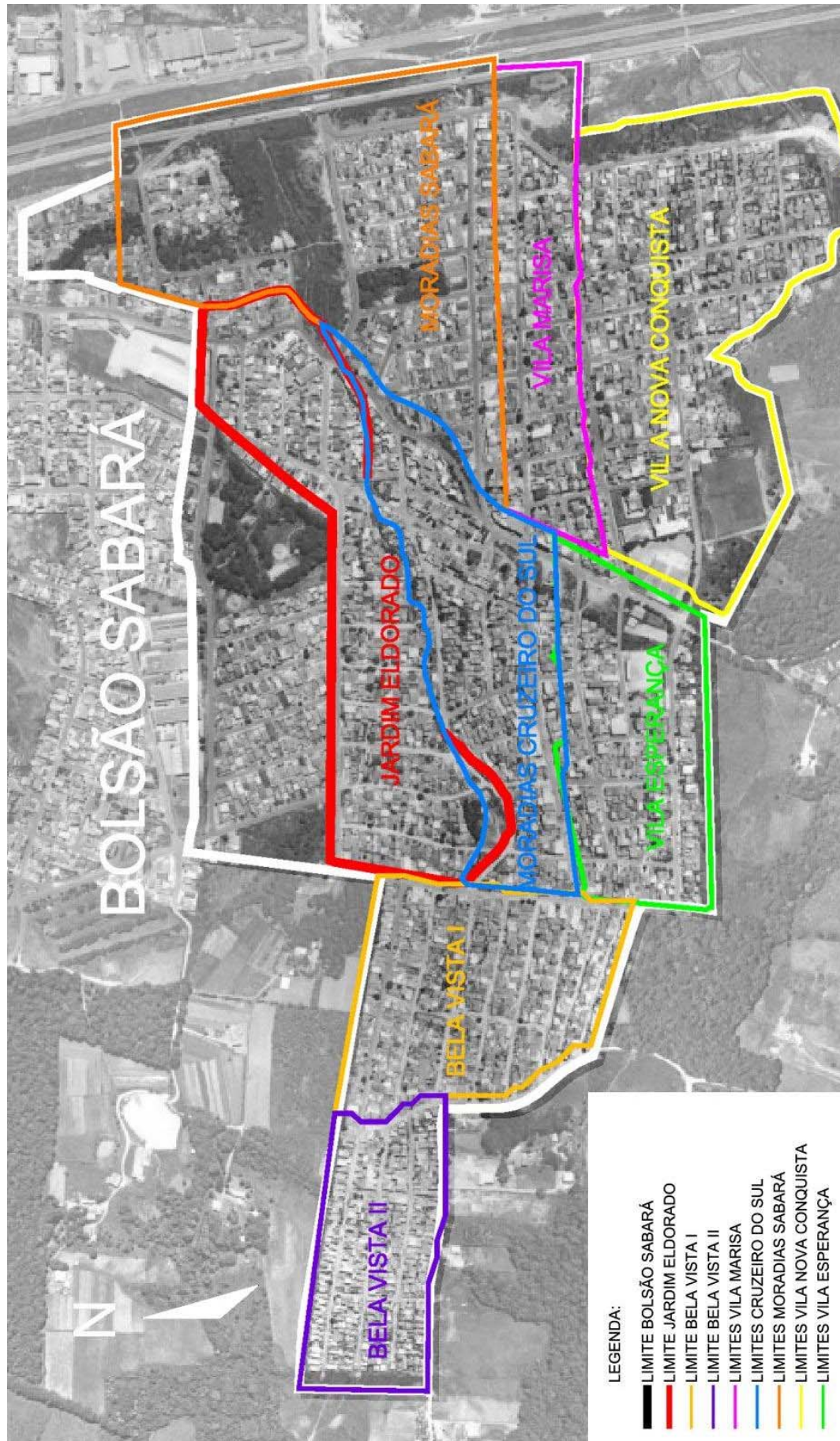
fonte: IPPUC, Setor de Geoprocessamento, 1990.

Figura 13 – Evolução da ocupação urbana da Vila Sabará
Foto aérea 1998



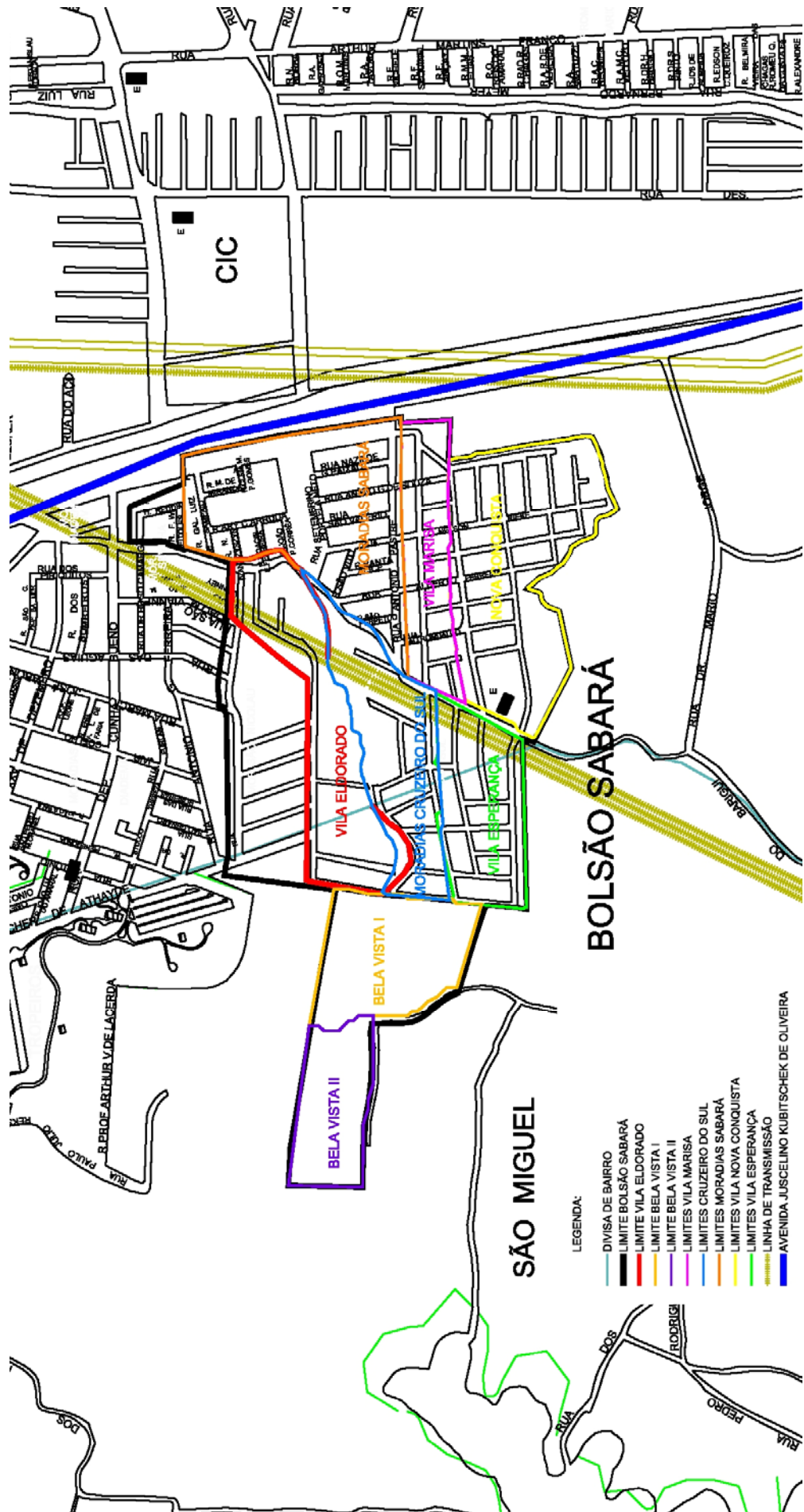
fonte: IPPUC, Setor de Geoprocessamento, 1998.

Figura 14 – Evolução da ocupação urbana da Vila Sabará
Foto aérea 2007



fonte: IPPUC, Setor de Geoprocessamento, 2007.

Figura 15 – Entorno Imediato Bolsão Sabará



fonte: IPPUC, Setor de Geoprocessamento, 2007.

6.3.2 Processo de regularização fundiária

Atualmente o processo de regularização fundiária do Bolsão Sabará encontra-se no seguinte estágio: a) os loteamentos Vila Marisa e Moradias Cruzeiro do Sul foram regularizados pela COHAB-CT; b) Jardim Eldorado, Vila Nova Conquista e Vila Esperança estão em processo de regularização; c) Bela Vista I e II ainda não possui cadastro de moradores e, pela sua localização de fragilidade ambiental, estes terão de ser relocados.

As Vilas: Nova Conquista, Esperança e Jardim Eldorado, foram estudadas para regularização pela COHAB-CT, no entanto devido aos problemas jurídicos enfrentados, ou seja, os terrenos ocupados têm posse mista (público e privado), a plena posse da terra ainda não foi concedida. As três vilas abrigam cerca de 960 famílias¹⁵ e mais de 5500 pessoas. O cadastro realizado pela equipe do Projeto Direito e Cidadania levantou que 85% dos moradores reside, em casa própria, 9% em casa alugada e 6% em casa cedida. Nas Vilas Nova Conquista e Esperança, 65% das famílias têm contrato com a COHAB-CT, mas somente 7% ainda pagam as prestações. Já no Jardim Eldorado, a COHAB não atuou.

No momento os moradores do Jardim Eldorado entraram com uma ação de usucapião coletiva, para a regularização jurídica da área, visando à titulação da terra firmando assim um condomínio, com cada lote possuindo fração ideal de solo, que será estabelecido quando o direito de posse for conquistado.

6.4 Jardim Eldorado

O Jardim Eldorado está localizado no Bolsão Sabará, tendo como limites os loteamentos: Bela Vista I à oeste, Moradias Cruzeiro do Sul e um córrego ao sul, Moradias Sabará à leste, Bosque São Nicolau e Moradias São Nicolau à norte. (Figura 11)

O loteamento possui uma área de 8,97 hectares, onde vivem 353 famílias, num total de 1254 moradores. (OLIVEIRA, V., 2008.)

6.4.1 Aspectos Populacionais

A equipe do Projeto Direito e Cidadania realizou em levantamento de campo um cadastro sócio-econômico entre 2006 e 2007.

¹⁵ OLIVEIRA, V., 2008.

Quanto à população residente, verificou-se que das mais de 300 famílias, 91% (297) habitam casas próprias, 6% (17) casas alugadas por um valor médio de 138 reais e 3% ocupam casas cedidas. Pelo fato da área da Vila ter em torno de 8 hectares sua densidade demográfica é calculada em 150,04 hab/ha¹⁶. O IBGE coloca densidade acima de 2 hab/ha como alta, o critério para ser considerada zona urbana a área deve possuir mais de 1,5 habitantes por hectare, se levarmos em conta a densidade do Brasil, como um todo, com 0,21hab/ha, o assentamento é altamente adensado.

O Jardim Eldorado apresenta uma população jovem em sua maioria formado por crianças e adolescentes de 5 a 14 anos num total de 263 habitantes, seguida pela faixa etária entre 15 e 24 anos, com 243 habitantes. Existe um equilíbrio entre a população feminina e masculina que no total se mostra praticamente metade para cada gênero. (Tabela 6)

Tabela 6 – População por gênero e idade no Jardim Eldorado

Faixas de Idade	Gênero		Total por idade
	M	F	
0 a 4 anos	56	42	98
5 a 14 anos	131	132	263
15 a 24 anos	132	111	243
25 a 34 anos	100	107	207
35 a 44 anos	90	103	193
45 a 54 anos	65	71	136
55 a 64 anos	34	30	64
65 +	18	32	50
Total	626	628	1254

fonte: Ambiens, cadastro sócio-econômico, 2006-2007.

Apesar dos dados trazerem fontes das três vilas: Eldorado, Nova Conquista e Esperança pode-se ver que a boa parte da população, 43,5% apresenta o ensino fundamental incompleto. Como com esta escolaridade existem pessoas de 6 a 14 anos ou mesmo entre 15 e 24 que pode estar ainda cursando essas séries a porcentagem poderá mudar se atribuídos os que estão freqüentando a escola. Há ainda um número muito baixo de população com acesso ao ensino superior, apenas 1% se somarmos completo e incompleto. (Tabela 7).

¹⁶ Para se ter idéia desse adensamento, o Água Verde, bairro mais povoado de Curitiba, tem densidade de 115,92hab/ha. E a CIC, onde localiza o assentamento, 40,20hab/ha. (IPPUC, 2008)

Tabela 7 – Escolaridade por idade nas Vilas Eldorado, Nova Conquista e Esperança

Instrução Idade	06 a 14 anos	15 a 24 anos	25 a 39 anos	40 a 64 anos	65 anos e mais	Total geral	%
Sem Escolaridade	13	7	16	119	67	222	6,0%
1 a 8 Completo (Fundamental)	75	131	179	161	7	553	15,0%
1 a 8 Incompleto (Fundamental)	556	183	363	451	50	1603	43,5%
2 Grau Completo (Médio)	1	196	241	62	1	501	13,6%
2 Grau Incompleto (Médio)	8	209	64	18	1	300	8,1%
Superior Completo		6	11	3		20	0,5%
Superior Incompleto		7	12	1		20	0,5%
Outros	14	5		3	1	23	0,6%
Total geral	667	744	886	818	127	3242	88,0%
não responderam	12,0%						

fonte: Ambiens, cadastro sócio-econômico, 2006-2007.

A maioria das famílias é composta por três ou quatro pessoas, demonstrando que o assentamento está próximo da média de Curitiba, que tem 3,31 habitantes por domicílio. (IPPUC, 2008.) (Tabela 8)

Tabela 8 – Média de integrantes familiares

Quantitativo de pessoas por família	Número de Família(s) – Jardim Eldorado
1	14
2	52
3	94
4	86
5	39
6	28
7	9
Mais de 7	7

fonte: Ambiens, cadastro sócio-econômico, 2006-2007.

Quanto à situação econômica, 31% das famílias possuem renda *per capita* abaixo de 1/2 salário mínimo, totalizando 418 pessoas. Na questão do trabalho as funções principais exercidas são: trabalhadores da administração, comércio, vendas, atendimento ao público e autônomos; trabalhadores da área de produção; trabalhadores domésticos e de limpeza e trabalhadores da construção civil.

Quanto à organização comunitária, a Associação de Moradores do Jardim Eldorado existe desde 02 de fevereiro de 1988, ou seja, há 20 anos. Tem como objetivo atender às necessidades da região do Eldorado. A Associação facilitou o cadastro sócio-econômico realizado no assentamento, promovendo reuniões entre os representantes de ruas e quadras, assim a fase de recolhimento de dados na vila

deu-se de forma rápida e hoje a ação para regularização da área já foi encaminhado ao Fórum Cível. (Anexo 12)

Atualmente a Associação mantém uma parceria com a Secretaria Municipal do Meio Ambiente, na qual, a associação troca lixo por cestas básicas. Na sede da associação, atualmente, funciona o ECOS - Espaço de Contra Turno Sócio-Ambiental do Eldorado. (Anexo 6, Anexo 7, Anexo 10)

6.4.2 Aspectos Sócio-Espaciais

São notáveis as diferenças tanto nos materiais como nas tipologias de casas e ruas na vila. Enquanto mais ao norte as ruas possuem uma organização e as construções possuem melhores condições (Figura 16), ao sul as construções e a infra-estrutura é mais precária (Figura 17) com ausência de calçadas e presença de pinguelas para a travessia do córrego.

Figura 16 – Foto das calçadas ao norte
(localização – Anexo 1)



fonte: registro da autora, 2008.

Figura 17 – Foto das calçadas ao sul
(localização – Anexo 1)

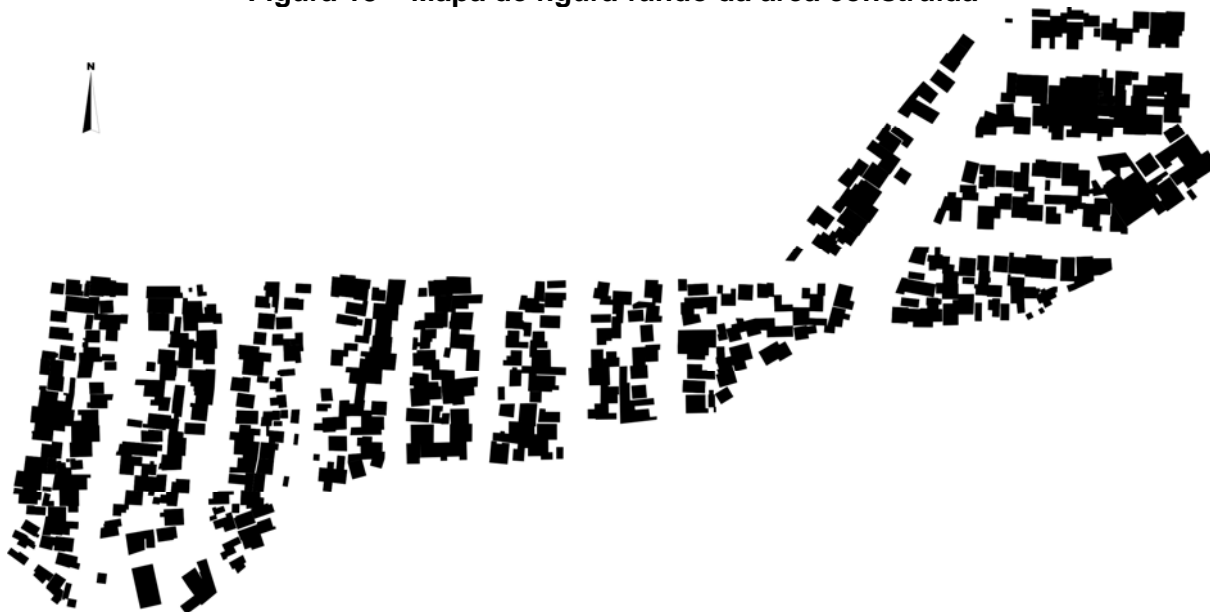


fonte: registro da autora, 2008.

Mesmo numa pequena área, ainda não regularizada, como o Jardim Eldorado, percebe-se que as condições econômicas da população influenciam o padrão de ocupação, já que numa área menos nobre e de maior risco ambiental estão casas com padrões de construção mais precários.

Uso e ocupação do solo

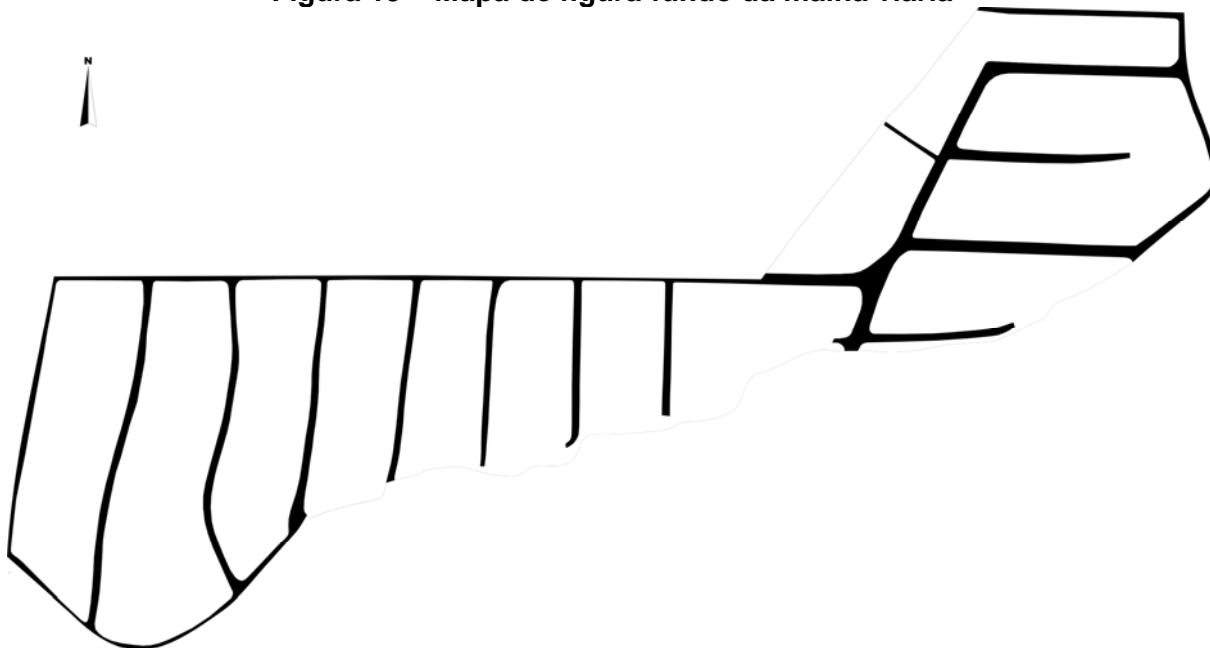
Com relação à taxa de ocupação do solo, pode-se observar que a ocupação se adensa em algumas áreas, em especial na porção leste do loteamento, e mantém um adensamento contínuo em toda a área.

Figura 18 – Mapa de figura-fundo da área construída

fonte: Ambiens, 2007.

nota: editado pela autora, 2008 - com base da metodologia de DEL RIO, 1990.

Nos trechos de ruas podemos perceber uma organização de longas quadras e uma descontinuidade viária, provocada pela barreira física do rio ao sul. Apesar dos fluxos se mostrarem diferentes em especial nas vias a oeste e norte suas dimensões não são diferenciadas das demais, o que explicita falta de hierarquia viária e de organização e regulamentação do trânsito. (Figura 19)

Figura 19 – Mapa de figura-fundo da malha viária

fonte: Ambiens, 2007.

nota: editado pela autora, 2008 - com base da metodologia de DEL RIO, 1990.

A população tem a rua como seu principal espaço público, e é nela que ocorre boa parte do convívio entre os moradores, com concentração de crianças e adolescentes em sua maioria.

Unidades habitacionais

O uso é principalmente residencial, com uso misto de algumas residências que possuem comércios que servem como meio de subsistência dos moradores. Há ainda um barracão industrial em funcionamento (Figura 20). A área institucional é composta por uma unidade de equipamento educacional ECOS - Espaço de Contra Turno Sócio-Ambiental (Figura 21) e duas igrejas (Figura 22). (Figura 23)

Figura 20 – Foto do barracão industrial
(localização – Anexo 1)



fonte: registro da autora, 2008.

Figura 21 – Foto da unidade ECOS
(localização – Anexo 1)



fonte: registro da autora, 2008.

Figura 22 – Foto da igreja
(localização – Anexo 1)



fonte: registro da autora, 2008.

Figura 23 – Mapa de tipos de uso



fonte: Ambiens, 2007.
nota: editado pela autora, 2008.

Figura 24 – Mapa de material de construção da edificação



fonte: Ambiens, 2007.
 nota: editado pela autora, 2008.

Figura 25 – Mapa de tempo de moradia



fonte: Ambiens, 2007.
nota: editado pela autora, 2008.

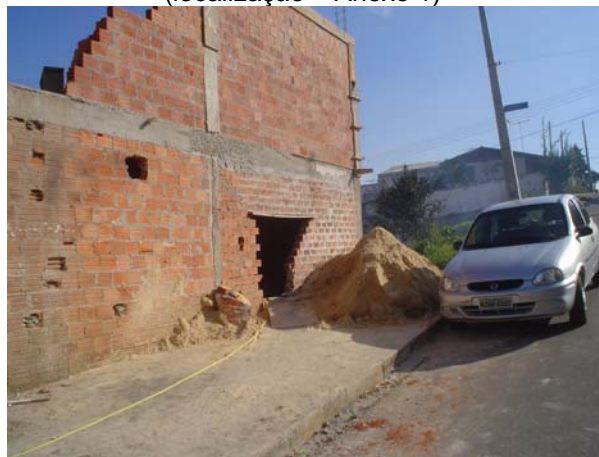
A diferença entre tipos de materiais de construção empregados é mostrada na Figura 24, pode-se ver que existem tanto casas de alvenaria, como casas de madeira, como construções mistas, sendo a maior parte em alvenaria.

Como a ocupação já tem um tempo de consolidação, a maior parte das edificações possui mais de 10 anos (Figura 25) e tanto os materiais empregados como o gabarito dos edificações já mostra traços de ampliações, com casas de dois pavimentos. (Figura 26 e Figura 27)

Figura 26 – Foto de residência com dois pavimentos
(localização – Anexo 1)



Figura 27 – Foto de residência em fase de ampliação
(localização – Anexo 1)



6.4.3 Aspectos de Infra-Estrutura

Rede de abastecimento de água

O loteamento é servido de água, implantada, em parte, pelos próprios moradores. O fornecimento ocorre de forma contínua pela companhia SANEPAR (Companhia de Saneamento do Paraná), que distribui água para a região de Curitiba.

Rede de esgotamento sanitário

A coleta de esgoto é feita em parte pela Sanepar e em parte pelo Sistema Curitiba, segundo os dados do documento do IPPUC – CIC a Regional desejada. No entanto a situação encontrada no local é o esgoto lançado ou em córrego aberto ou no sistema de águas pluviais.

Figura 28 – Foto do rio ao sul com manilhas
(localização – Anexo 1)



fonte: registro da autora, 2008.

Figura 29 – Foto do rio ao sul com despejo de resíduos
(localização – Anexo 1)



fonte: registro da autora, 2008.

Rede de drenagem pluvial

As manilhas (Figura 28) foram instaladas pelos próprios moradores o que faz delas insuficientes, e é ainda na rede de água pluviais que as casas despejam seus resíduos pela ausência de rede de esgoto.(Figura 29). Alguns bueiros tiveram de ser tampados, pois o mau-cheiro causava incômodo, já que pela captação de águas da chuva também é transportado o esgoto, assim hoje as águas pluviais escorrem pela rua sem drenagem, levando sedimentos que se depositam no rio abaixo que está em constante processo de assoreamento.

Figura 30 – Foto da coleta de águas pluviais instala pelos moradores
(localização – Anexo 1)



fonte: registro da autora, 2008.

Figura 31 – Foto da ligação de esgoto na rede de águas pluviais
(localização – Anexo 1)



fonte: registro da autora, 2008.

Rede de energia elétrica

A rede elétrica existente foi implantada pela COPEL (Companhia de energia elétrica do Paraná) a cobrança da tarifa é feita com relógios individuais nas residências.

Sistema de coleta de resíduos sólidos

A coleta de resíduos sólidos é realizada por caminhões da prefeitura, inclusive com coleta seletiva, a passagem do caminhão é feita no sábado como constatou-se em vista à campo. Há também a coleta para o Câmbio Verde quando o lixo é trocado por alimentos.

Figura 32 – Foto do posto de coleta Câmbio Verde
(localização – Anexo 1)



fonte: registro da autora, 2008.

Figura 33 – Mapa coleta de lixo, observada *in loco*



fonte: Ambiens, 2007.
nota: editado pela autora, 2008.

Sistema Viário

No Jardim Eldorado a maior parte das ruas já estão pavimentadas com anti-pó (Figura 34) e algumas ainda permanecem de terra (Figura 35) como mostra a Figura 36.

Não existe uma hierarquia viária em relação a dimensão das ruas, mas sim um fluxo mais concentrado nas ruas em torno do loteamento, as ruas que atravessam de norte a sul tem fluxo local de moradores.

A rua ao norte serve como limite ao loteamento acima regularizado e é o principal acesso as demais vias, pois ao sul existe o condicionante do rio que acaba isolando espacialmente as vias de ligação local, deixando assim uma interrupção de malha viária.

Figura 34 – Foto de Rua Pavimentada
(localização – Anexo 1)



fonte: registro da autora, 2008.

Figura 35 – Foto de Rua não-Pavimentada
(localização – Anexo 1)



fonte: registro da autora, 2008.

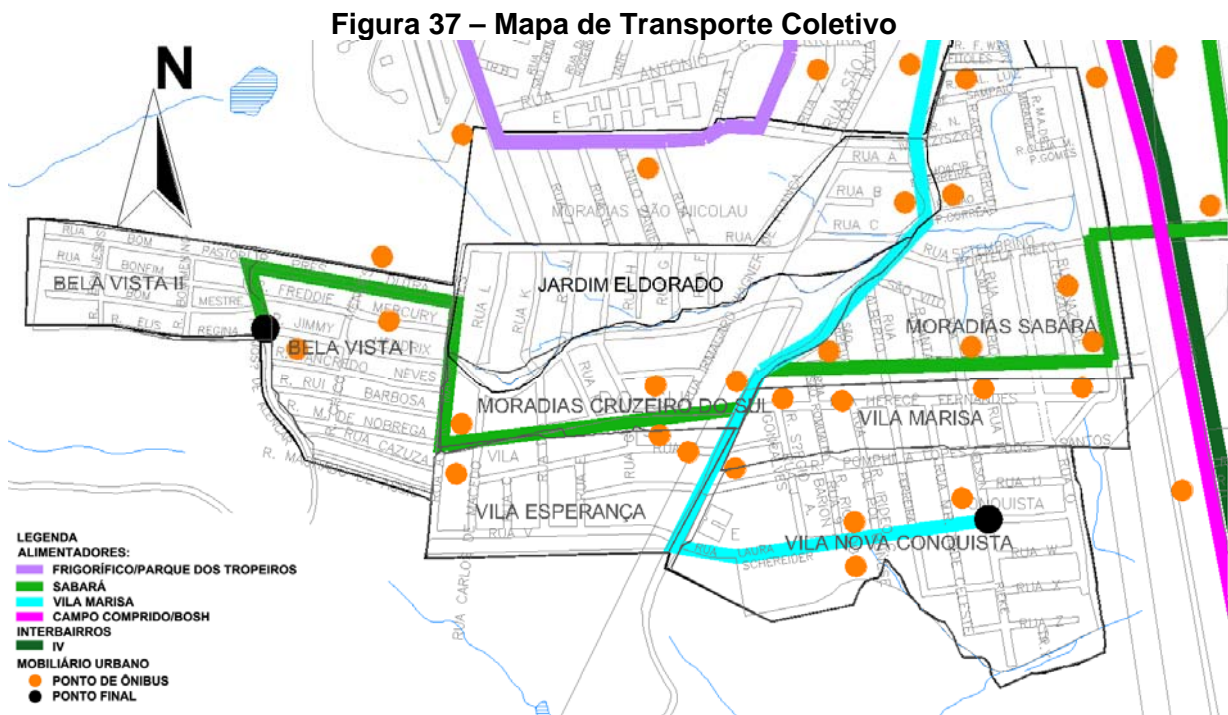
Figura 36 – Mapa Condições Ambientais



fonte: Ambiens, 2007.
 nota: editado pela autora, 2008.

Transporte Público

Nas proximidades do Jardim Eldorado e do Bolsão Sabará existem pontos de transporte coletivo espalhados, onde param as seguintes linhas: Frigorífico/Parques dos Tropeiros com conexão ao terminal do Caiuá; Sabará com ponto final na Vila Bela Vista I e conexão ao terminal da CIC; Vila Marisa com ponto final na Vila Nova Conquista e conexão ao terminal do Caiuá; Campo Comprido/Bosh que passa na Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira e conecta os terminais do Campo Comprido e Caiuá; Interbairros IV realiza a ligação entre os terminais de Santa Felicidade e Pinheirinho, passando pelos terminais da CIC, Fazendinha e Campo Comprido; há ainda o madrugueiro Caiuá que não aparece no mapa e funciona em horário especial com ligação direta ao centro tendo ponto final na Praça Rui Barbosa e se desloca até os terminais da Fazendinha e do Caiuá.(Figura 37)



fonte: COMEC, 2004.

nota: editado pela autora, 2008.

Iluminação Pública

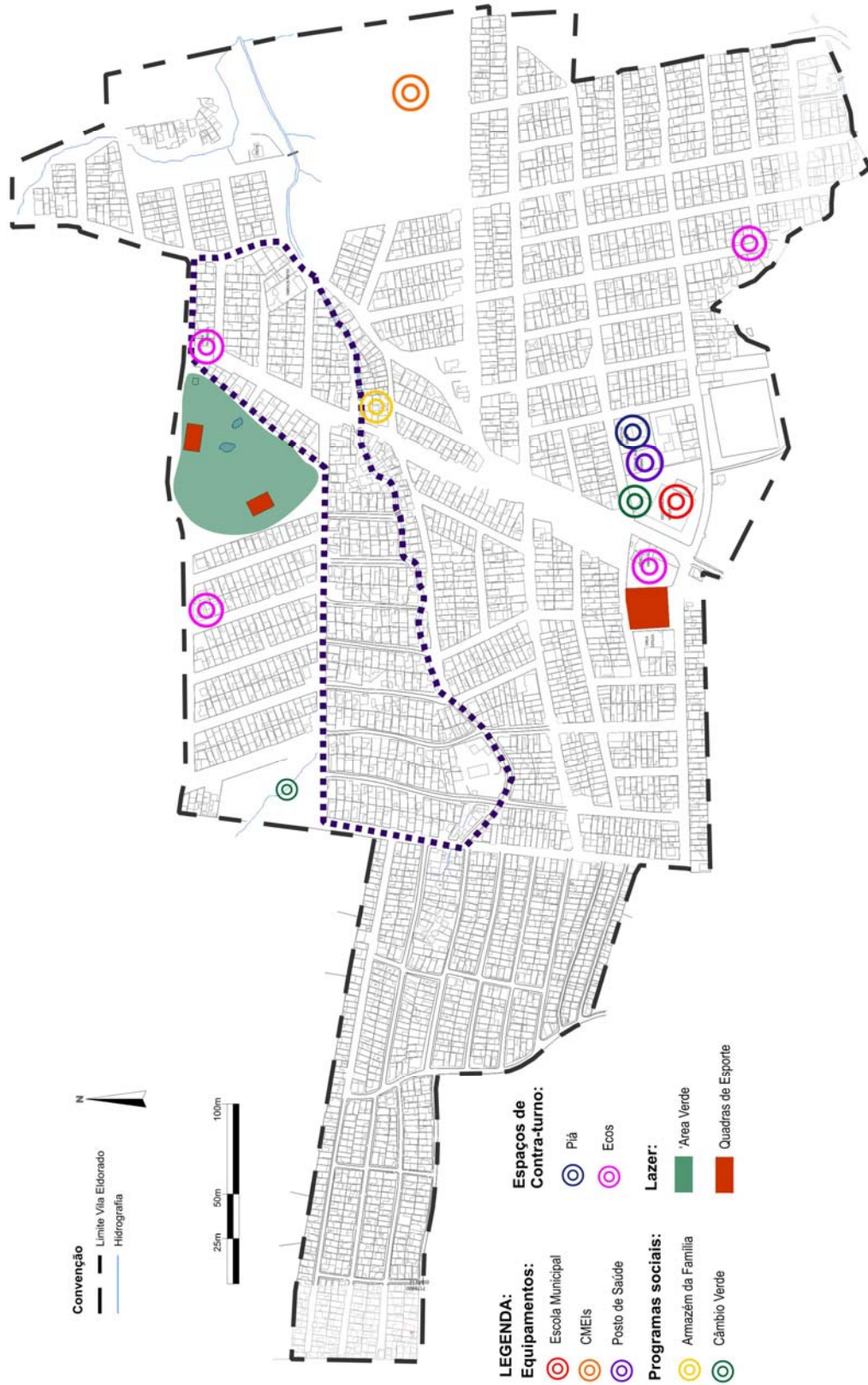
A Vila é servida de postes para iluminação pública, no entanto ela não é suficiente, o que causa insegurança na região ao se circular à noite, os levantamentos de campo só foram realizados de dia, justamente pelo fator segurança então as impressões sobre a iluminação foram concluídas pelo número de postes e diálogo com moradores.

Equipamentos públicos

Equipamentos de lazer, educação e saúde são mostrados na Figura 38, como escola e quadras de esporte, que não estão no limite do Jardim Eldorado mas sim no conjunto do Bolsão Sabará. Na área do Eldorado há apenas uma unidade de ECOS, no Bolsão são ao todo quatro unidades deste tipo. Há uma concentração de equipamentos, escola, posto de saúde, projeto piá, ECOS ao sul na Vila Nova Conquista, como em geral faz a Prefeitura Municipal de Curitiba implantando estes conjuntos de equipamentos num mesmo terreno.

Há uma unidade de CMEI – Centro Municipal de Educação Infantil localizada no Moradias Sabará. Existem dois postos de troca para o Câmbio Verde e um Armazém da Família. As áreas de lazer são o Bosque São Nicolau que além de área verde possui quadras de esporte e uma quadra próxima a escola Mansur Guérios ao lado da unidade ECOS da Vila Esperança.

Figura 38 – Equipamentos Urbanos



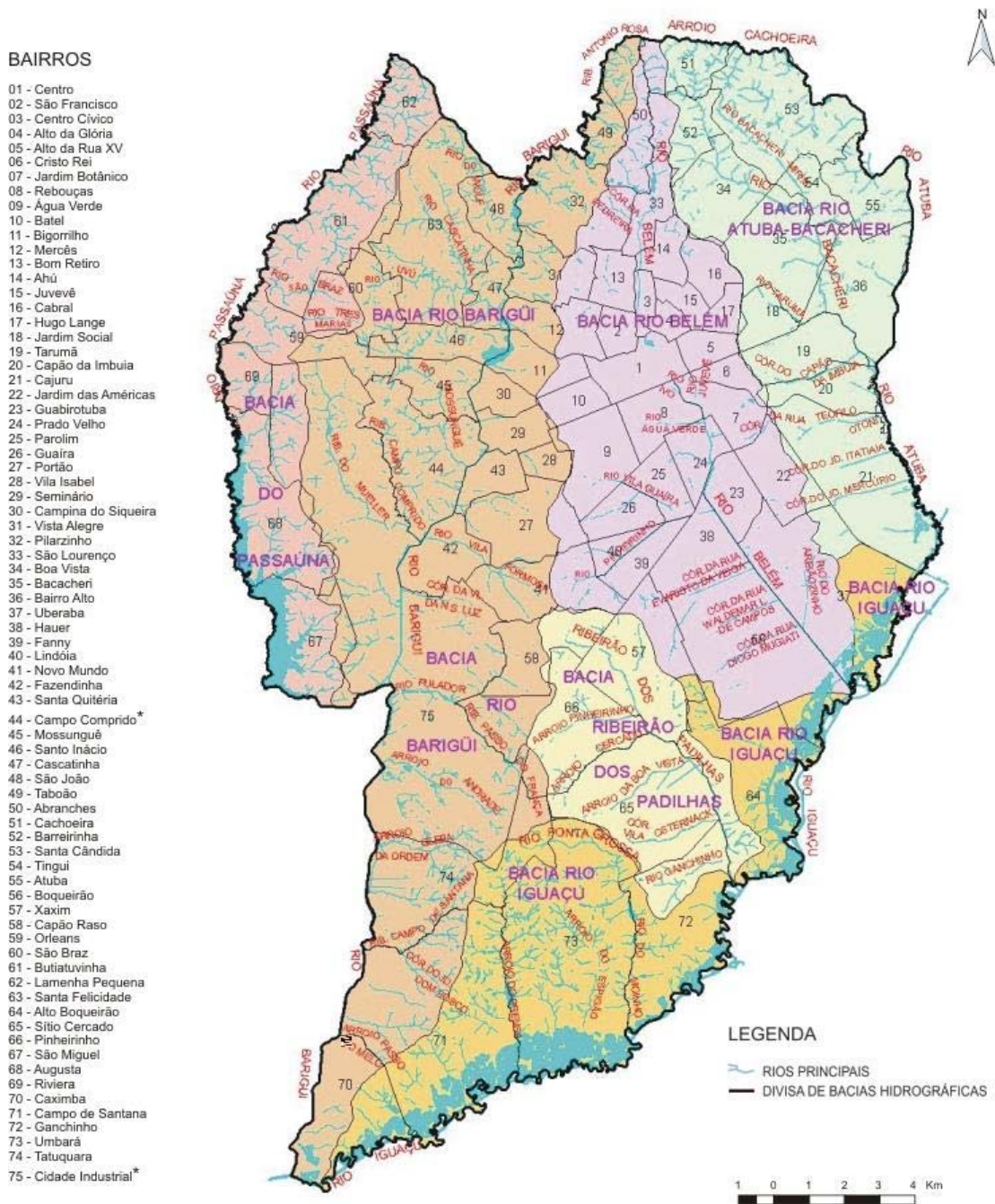
fonte: Ambiens, 2007.
 nota: editado pela autora, 2008.

6.4.4 Aspectos Ambientais

O Jardim Eldorado está localizado na Bacia do Rio Barigüi. Esta possui uma área de 140,80 km² que corresponde a 32,58% da área total de Curitiba. Um pequeno afluente do Rio Barigüi passa pela área da ocupação. (IPPUC, 2008.)

Figura 39 – Bacias Hidrográficas de Curitiba

2006 - Bacias Hidrográficas e Bairros de Curitiba



fonte: IPPUC, Setor de Geoprocessamento, 2007.
 nota: editado pela autora, 2008.

A ocupação está próxima ao parque do Passaúna, área de reserva ambiental que dispõem do manancial do Passaúna responsável pelo abastecimento de água dos bairros ao sul e oeste da capital.

Devido à presença do corpo d'água, a topografia do local também é acentuada, ao norte as áreas tem maior altitude descendo no sentido ao sul, onde o rio delimita a área da vila funcionando como um condicionante espacial natural. A diferença de declividade chega a 20 metros. (Figura 36 e Figura 40)

Figura 40 – Topografia e Hidrografia do Jardim Eldorado



fonte: IPPUC, Setor de Geoprocessamento, 2006 e Ambiens, 2007
nota: editado pela autora, 2008.

Salubridade Ambiental

A degradação ambiental existe devido às condições de vida precárias dos moradores, sem atendimento completo a saneamento básico. Com uma paisagem marcada pelo lixo jogado na rua (Figura 41); a ausência de árvores (Figura 42), praças e calçadas; e esgoto lançado a céu aberto.

A fragilidade físico-ambiental é produzida pelas características de alta declividade, taxas de ocupação elevada, falta de permeabilidade do solo e área alagáveis.

Figura 41 – Foto de lixo nas ruas
(localização – Anexo 1)



fonte: registro da autora, 2008.

Figura 42 – Foto de rua sem arborização
(localização – Anexo 1)



fonte: registro da autora, 2008.

6.4.5 Aspectos Legais

A Legislação de Uso do Solo Lei 9.800/2000 incidente no Jardim Eldorado é composta por uma área já demarcada como Setor Especial de Habitação de Interesse Social (SEHIS) e uma Área de Preservação Ambiental (APA). (Figura 43)

Pelo zoneamento apresentado no Plano Diretor de Curitiba, Lei Municipal 11.266 de 2004, a área foi declarada como SEHIS, porém ainda não foi regulamentada em legislação específica para definição dos parâmetros que serão adotados no local. Contudo, em termos de ocupação na área de SEHIS podemos ter altura máxima de dois pavimentos; recuos menores de 5m, no caso 3m, lotes com área de 180 m², a taxa de ocupação máxima é de 50%, mas teria que ser reavaliada no caso do Jardim Eldorado, pois muitas casas e lotes não atendem aos padrões estipulados.

O Código Florestal (Lei Federal nº 4.771/65), considera Área de Preservação Permanente (APP) uma faixa de trinta metros de cada lado dos rios ou cursos d'água com até dez metros de largura, sendo essas áreas não passíveis de ocupação.

A Resolução do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente nº 369 (28/03/2006), foi proposta como uma forma de flexibilizar o Código Florestal de 65 levando em consideração as necessidades sócio-ambientais e a realidade do grande número de ocupações irregulares em áreas de preservação permanente. Possibilitando assim aos órgãos responsáveis pelo licenciamento ambiental, no caso de regularização fundiária, reduzir as faixas de preservação em rios e córregos com

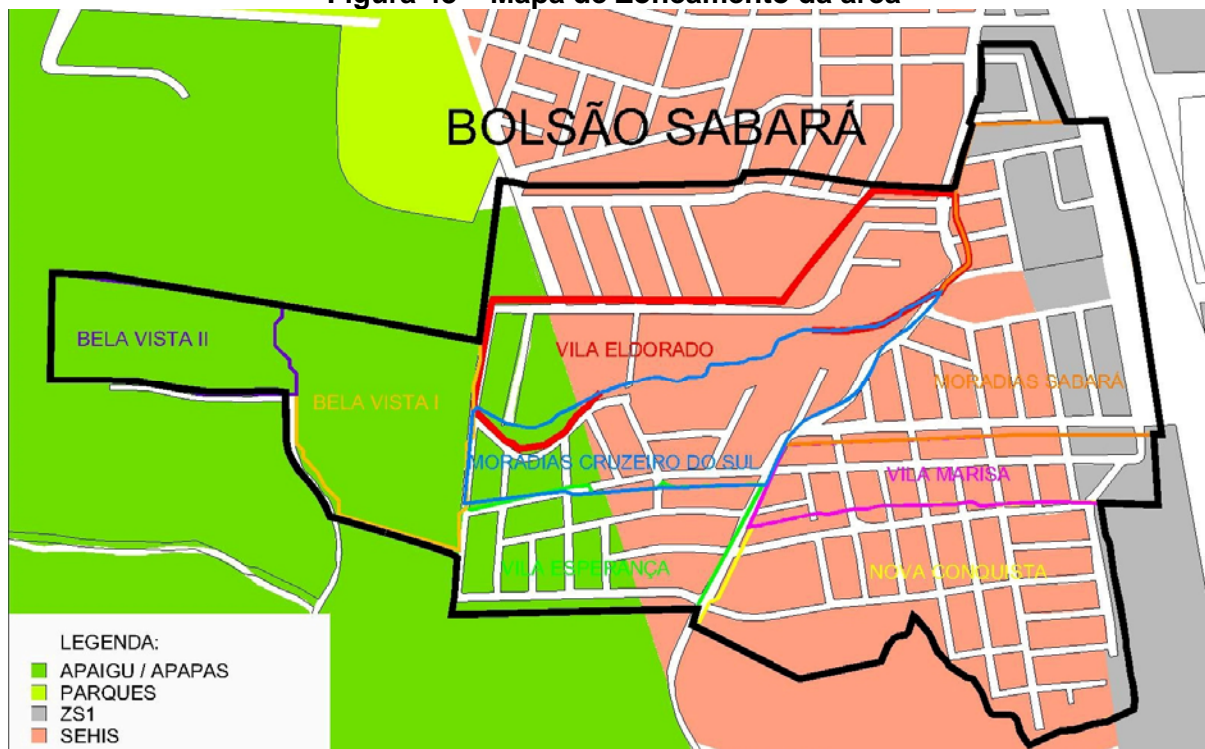
leito de até cinqüenta metros para quinze metros de faixa. Para isso é necessário que se cumpra os seguintes requisitos: ocupação de baixa renda predominantemente residenciais; localizadas em áreas declaradas como ZEIS; possuir no mínimo três itens de infra-estrutura (rede de abastecimento de água, energia elétrica e coleta de lixo) e ainda ter densidade superior a cinqüenta habitantes por hectare; ocupação consolidada até 10 de julho de 2007; elaboração pelo poder público municipal do Plano de Regularização Fundiária que apresente a área como passível de regularização.

O Jardim Eldorado possui ocupações nas margens do rio e ao redor das nascentes. Aproximadamente 33,2% dos domicílios encontram-se dentro dos trinta metro às margens do rio que é limite da vila ao sul. Se a resolução do CONAMA for aplicada, o número de domicílios reduz para 13,7% dentro de APP.

Essas áreas se encaixam nos requisitos da Resolução nº 369 do CONAMA, pois a população residente é de baixa renda, possui mais de três itens de infraestrutura, densidade de 150,04 hab/ha e área de SEHIS. Assim, mediante a aplicação da Resolução 369, poderiam ter as áreas de APP reduzidas para quinze metros após regulamentação do Plano de Regularização Fundiária da COHAB/IPPUC.

Quanto a posse da terra o Jardim Eldorado possui a maior parte de suas terras em terreno privado, no entanto alguns lotes ao sul fazem parte da Planta Cruzeiro do Sul de posse pública, as ações se dão de modo separado nessas áreas, mas também são para usucapião coletivo. (Figura 44)

Figura 43 – Mapa de Zoneamento da área



fonte: IPPUC, Setor de Geoprocessamento, 2004.

nota: editado pela autora, 2008.

Tabela 9 – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo para SEHIS.										
Prefeitura Municipal de Curitiba										
SETOR ESPECIAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – SEHIS										
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO										
USOS			OCUPAÇÃO							
Permitidos	Tolerados	Permissíveis	Porte	Coefic. aprov.	Taxa Ocup. Máx. (%)	Altura máxima (pav.)	Recuo mín. (m)	Taxa permeab. Mín. (%)	Afast. das divisas	Lote mín. (testada e área)
-Habitações Unifamiliares				1	50%	2	3m	-	-	6x180(2)
- Comércio e Serviço Vicinal de Bairro e Setorial			100m ²							
- Habitação Institucional - Comunitário 1				0,6	30%	2	5m	25%	2,5m	12x360
- Indústria Tipo 1 (1)			100 m ²	-	-	-	-	-	-	-
Observações:			(1) Somente alvará de localização em edificações existentes ou anexas às moradas (2) Nos parcelamentos executados pela COHAB-CT será admitido o lote mínimo de acordo com o dispositivo na Legislação Federal e da Legislação Municipal de Regularização Fundiária.							

fonte: CURITIBA, 2000.

Figura 44 – Mapa de Confrontantes Legais do Jardim Eldorado



fonte: Ambiens, 2007.

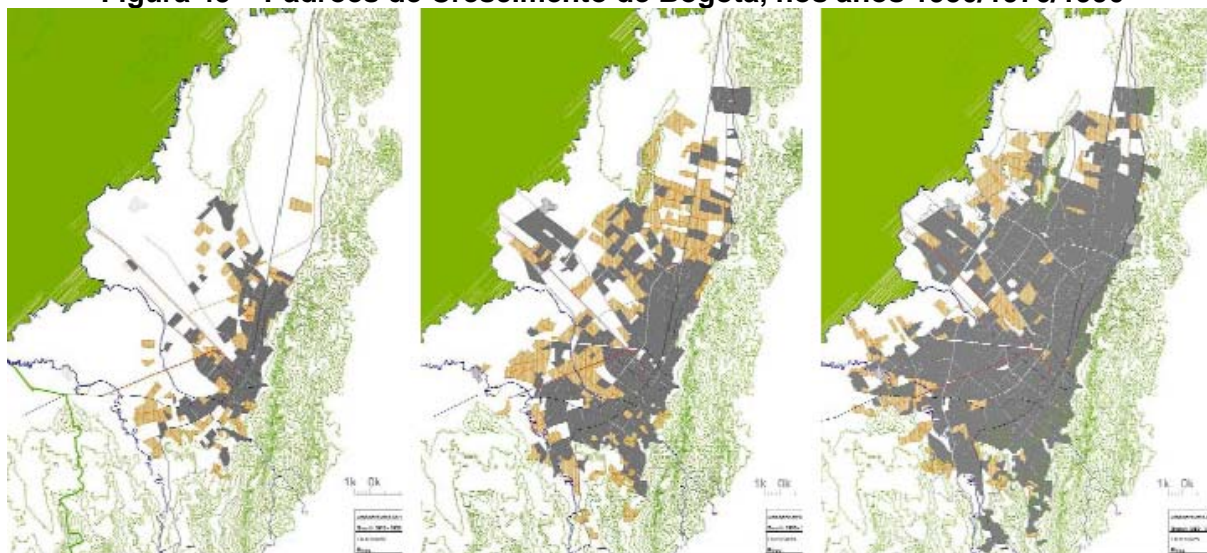
7. ESTUDOS DE CASO

7.1 Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. – Colômbia

7.1.1 Contexto da cidade

Entre os anos de 1964 e 1985 a população urbana passou de 52% para 65% na Colômbia, e de 58% para 77% na região de Bogotá. Esse crescimento populacional resultou na expansão da área de Bogotá (Figura 45). Bogotá tinha em 1998 uma área de 31.000 hectares e mais 8.000 hectares na região toda. Uma população de seis milhões em 1999 e uma densidade de 204hab/ha. Desse montante 452.684, 39,8% das habitações encontrava-se em situação de pobreza. (RUEDA-GARCÍA, 2003.)

Figura 45 – Padrões de Crescimento de Bogotá, nos anos 1950/1970/1990



fonte: RUEDA-GARCÍA, 2003.

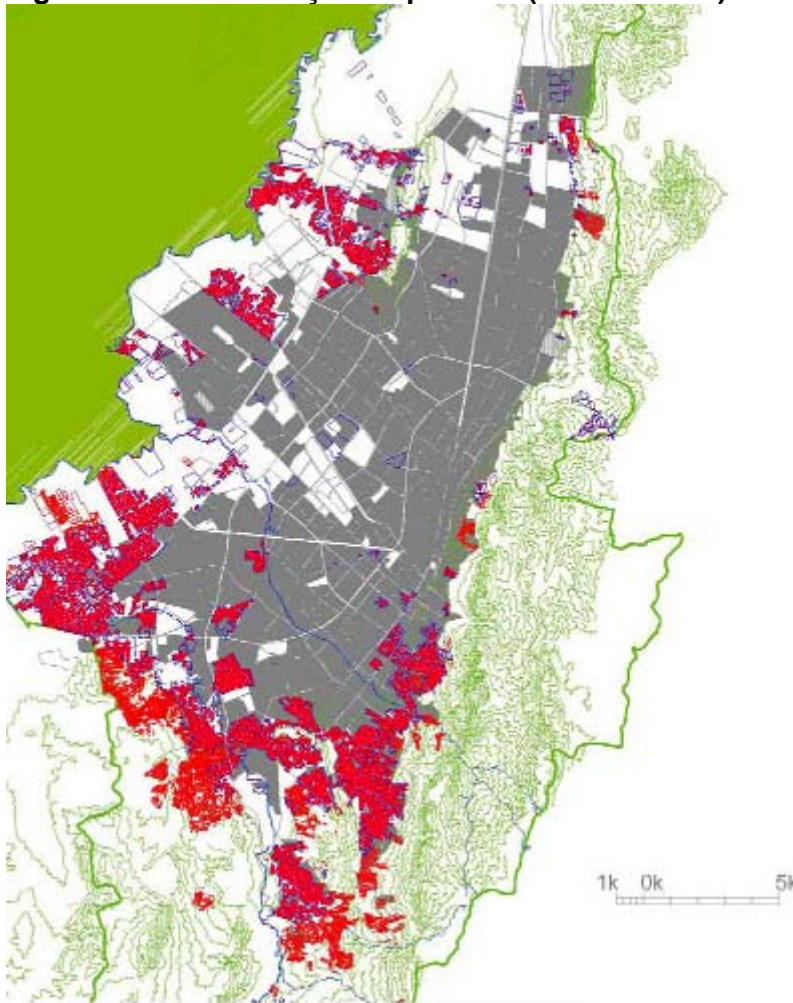
Conflitos internos, tráfico de drogas e efeitos da economia, juntamente à globalização, resultaram em desemprego, para cerca de 20% da população e aumento do número de pessoas vivendo abaixo da linha da pobreza, crescendo de 19,4% em 1993 para 23% no ano 2000.

Existe a previsão de que a cidade tenha seu crescimento em queda até 2010, no entanto sua região metropolitana continuará com altas taxas de crescimento, pois é uma região que ainda atrai a migração interna de diferentes grupos e de diversas partes do país.

A relação entre a pobreza e a favela está sempre presente neste estudo, sendo a maioria das favelas fruto de processos de divisões ilegais em lugares da periferia da cidade. (Figura 46)

Para tanto as áreas irregulares foram divididas em dois tipos: 1) áreas periféricas e marginais de estágios iniciais de processos não-planejados de urbanização, com precariedade de infra-estrutura - sem oferta de água, esgoto, energia, educação e saúde em níveis satisfatórios e 2) áreas deterioradas de zonas centrais onde prevalece o trabalho informal e a falta de condições das habitações.

Figura 46 – Manifestação da pobreza (em vermelho) em Bogotá, 2002



fonte: RUEDA-GARCÍA, 2003.
nota: editado pela autora, 2008.

As favelas em estágio inicial não têm planejamento de ocupação, nem permissões e licenças oficiais, apresentam precariedade nas habitações e condições de vida críticas. Alguns fatores ocasionam formação desses assentamentos, tais como, o crescimento da cidade, sem que esta ofereça condições de trabalho formal e as habitações populares não dão conta da demanda, pela limitação de ofertas com custo acessível, as favelas acabam absorvendo a população impossibilitada de arcar com o pagamento da moradia popular.

Os cortiços do centro são basicamente da metade do século 20, em geral casarões ocupados por um número alto de famílias com áreas de cozinha, banheiros e lavanderia comuns, nos anos 1960, foram importantes para os imigrantes que buscavam moradia temporária. A degradação das áreas centrais é conhecida pelo nome de descentralização. Esta é facilitada pelos serviços como de transporte coletivo, perdendo assim o centro sua tradição como boa opção de investimento no mercado imobiliário.

Em 1970 os números eram de 46,4% de famílias no mercado informal e apenas 10,7% de famílias vivendo em casas providas pelo Estado em Bogotá.

7.1.2 Proposta de intervenção

Bogotá adotou políticas públicas para minimizar a pobreza que envolveram desde a formulação de leis para planejamento territorial até a adoção de instrumentos de participação popular nos planos e no controle social. Essas políticas e ações incluíam um Plano de ordenamento territorial para a capital do distrito, elaborado em julho de 2000 e válido por dez anos. O Plano apontada cenários desejáveis como orientação para ações do governo e investimentos públicos e privados.

Nesta proposta se destacam quatro macro-projetos: o "Metrovivienda" relativo à construção de habitação de interesse social, o "Transmilenio" envolvendo a melhoria nos transportes; o "Public Schools Grant" para a melhoria da qualidade da educação e o "Third Millennium Park" com enfoque na recuperação urbana e social do centro da cidade.

Outro programa denominado Desmarginalização, adotado entre 1998 e 2002, envolvia os quatro projetos anteriores como um plano global para que parte da cidade volte a realidade formal. Num primeiro momento a meta era diminuir as altas taxas de violência da cidade, pois a redução da criminalidade precisa não apenas da atuação da polícia, mas também da participação da população.

Uma das ações adotadas nesse sentido foi a regularização de áreas de favela incluindo desde a construção de equipamentos públicos, como creches e praças, até processos jurídicos que deram a posse definitiva dos imóveis ocupados.

Na primeira etapa, a posse da terra foi conseguida com base na legislação local que possibilitava aos moradores que foram vítimas de grileiros, após cinco anos de comprovação de moradia, a escritura definitiva. Já para os casos das

famílias que simplesmente ocuparam o local sem contestação, a prefeitura promoveu um acordo entre o real proprietário e os moradores para acertar um preço para a venda. O valor foi pago pelo governo federal por meio de um projeto que oferece subsídios para a compra de casas pela população pobre. A titulação das terras incluiu cerca de 65% do total das ocupações.

Junto com esse processo, houve também a regularização urbanística e jurídica dos bairros. As zonas de favela não estão legalizadas porque não cumprem as normas de planejamento da cidade. Elas não têm vias adequadas, equipamentos comunitários, estão em áreas de risco, muitas vezes próximas a rios e montanhas. Aos moradores dos bairros que não puderam ser urbanizados a prefeitura ofereceu casas em locais regularizados.

Na época, de realização do programa, cerca de 35% dos bairros de Bogotá não eram legalizados, atualmente 80% já foram regularizados juridicamente e com isso implantada a infra-estrutura necessária. Se a área não está legalizada, não pode ter serviços básicos legais. Os equipamentos urbanos que foram implantados deveriam garantir a convivência mais pacífica entre os moradores para poderem construir um capital social no combate a violência.

Para evitar a formação de novas áreas irregulares, a prefeitura formou uma espécie de “banco de terras”. A administração municipal começou a comprar terrenos de grandes extensões para planejar o espaço urbano. Primeiro, devem ser levados os serviços básicos e os equipamentos comunitários. Depois disso as casas serão construídas.

7.1.3 Considerações sobre o estudo

Iniciativas de Bogotá levam em conta que projetos de regularização não funcionam isoladamente e devem fazer parte de uma política habitacional. Ou seja, consideram que parte de solução do problema está na regularização desses assentamentos e outra no processo de controle de novas ocupações irregulares e no subsídio de mais moradias populares.

O conjunto de medidas e a multiplicidade de campos explorados mostram que os resultados obtidos têm uma força de amostragem, com números que incluem inclusive índices de qualidade de vida, fundamental para a continuidade da moradia nas cidades para diferentes classes sociais.

7.2 Coronel Fabriciano, Recife - PE

7.2.1 Contextos das ZEIS do Recife

O Plano Diretor da cidade de 1991 já previa instrumentos para a execução da política urbana. Dentre esses instrumentos estavam o Plano de Regularização das Zonas Especiais de Interesse Social (PREZEIS) e a Concessão do Direito Real de Uso (CDRU). (Instituto Pólis, 2008.)

As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são consideradas Áreas Especiais de Urbanização e por isso, são objeto de estudo específico na legislação de Uso e Ocupação do Solo, em especial no que diz respeito a coeficientes de aproveitamento. AS ZEIS estão definidas pelo artigo 36 do Plano Diretor de Recife (Lei 15.547/1991) como sendo áreas de assentamentos habitacionais surgidos espontaneamente, existentes, consolidados ou propostos pelo Poder Público onde haja o interesse jurídico da posse da terra.

As ZEIS, instituídas nesta cidade já em 1983, são consideradas instrumentos básicos na política de habitação; estando incorporadas nos termos da Lei Orgânica, no Plano Diretor e na Lei de Uso e Ocupação do Solo, como áreas de assentamentos habitacionais de baixa renda. Fazia-se necessário então a regularização dessas áreas e sua integração com a estrutura da cidade.

A Lei do Prezeis reconheceu o direito à moradia prevalecendo sobre o direito à propriedade, tendo como princípio que terra existe para morar e não para servir de moeda especulativa para grupos imobiliários.

Em Recife sessenta e seis áreas foram transformadas em ZEIS, estima-se que mais de 600 favelas existentes no Recife foram consideradas ZEIS, correspondendo a 60% dessas áreas (Figura 47). No entanto, até 2000 Coronel Fabriciano era uma das poucas áreas já regularizada, as implicações para que as demais também iniciassem o processo de regularização eram, principalmente, o desconhecimento da população perante os seus direitos.

Figura 47 – Zonas Especiais de Interesse Social, em destaque ZEIS: Coronel Fabriciano.



fonte: Atlas do Desenvolvimento Humano no Recife, 2005.
 nota: editado pela autora, 2008.

A Lei Municipal nº 16.113/95 determina que os requisitos indispensáveis à transformação de novas áreas em ZEIS são: ser passível de urbanização de acordo com o estudo de viabilidade técnica e nas áreas já ocupadas ter uso predominantemente residencial, tipologia habitacional predominantemente de baixa renda, precariedade ou ausência de serviços básicos de infra-estrutura, renda familiar média igual ou inferior a três salários mínimos, densidade habitacional superior a trinta habitações por hectare. E também proíbe a transformação em ZEIS de áreas: sob viadutos ou pontes, sobre oleodutos e troncos de água e esgotos, sob redes de alta tensão e em áreas que apresentem alto risco à segurança de seus ocupantes.

A solicitação para transformação da área em ZEIS deve ser feita pelas entidades dotadas de personalidade jurídica e regularmente constituídas, representativas de moradores da área ou pelo Fórum do Prezeis, assim as solicitações são encaminhadas à Empresa de Urbanização do Recife para análise e elaboração de pareceres técnicos.

Para as áreas consideradas ZEIS, o lote padrão é a área básica para fins habitacionais, o tamanho do lote mínimo existente fica em torno de 18m², sendo que para regularização foi proposto o parâmetro de 40m². O lote máximo gira em torno de 250m². Em Coronel Fabriciano os lotes tiveram uma média de 70m².

O recurso para o financiamento do programa veio do Fundo Municipal do PREZEIS instituído pela Lei Municipal 15.790/1993.

Para cada ZEIS deverá ser elaborado plano urbanístico específico que detalha o parcelamento e as normas de uso e ocupações e aproveitamento do solo urbano na área, esses planos deverão considerar, em sua elaboração tanto as condições físicas-morfológicas, como a situação fundiária dos respectivos assentamentos habitacionais.

Os lotes da ZEIS admitem uso misto, mas para a CDRU as condições são: o imóvel concedido terá, necessariamente, fins habitacionais ou mistos, a cada ocupante somente será destinado um único lote de uso residencial ou misto e é admitida a destinação de um segundo lote, existindo edificação com uso exclusivamente não residencial, comprovadamente utilizada para sustento familiar.

A concessão de uso poderá ser suspensa caso: o concessionário ceder o imóvel a destinação diversa do estabelecido no instrumento contratual específico,

der em locação total ou parcial o imóvel objeto daquela contratação ou transferir a terceiros a qualquer título o imóvel que for concedido, sem prévia e expressa autorização do município.

7.2.2 Proposta de intervenção

O processo de regularização fundiária do assentamento Coronel Fabriciano localizado no bairro Imbiribeira, na zona sul de Recife ocorreu entre os anos de 1994 e 1995 através do PREZEIS. Era uma área pública com 7.891,25 m² que já estava demarcada como ZEIS, onde viviam 86 famílias.

Figura 48 – Em destaque área de Coronel Fabriciano



fonte: Google, 2008.

nota: editado pela autora, 2008.

A intervenção na ocupação foi realizada em regime de mutirão pela própria população. Houve uma relocação provisória para a autoconstrução de novas casas e a implantação da infra-estrutura básica: pavimentação, drenagem e esgotamento sanitário.

Do ponto de vista jurídico, o assentamento foi regularizado com base na CDRU, na forma condominial, por se tratar de área pública, através de contratos com prazo de 50 anos. A renovação por igual período dependerá da vontade das partes envolvidas.

A Concessão foi dada, nos moldes do Código Civil, como uma forma de contornar o problema decorrente do fato das ocupações espontâneas, isto é, que não obedecerem nenhuma regra de uso e ocupação do solo, segundo os padrões da Lei de parcelamento do solo n.º 6.766/79. Pela lei seria necessário parcelar e individualizar a unidade habitacional, o que elevaria os custos.

Este instrumento tem se mostrado um grande avanço na garantia de uma fração de terreno regularizado ao ocupante de terra pública, pois a fração ideal representa uma parcela da metragem total da gleba, sem que haja a definição formal de sua localização.

Os títulos foram registrados, em nome dos homens, mulheres e casais. Para isso, novas matrículas foram criadas em função do remembramento dos lotes desapropriados. Das 86 famílias envolvidas, permaneceram 78 famílias no local.

A regularização do assentamento contou com a participação popular, através de reuniões na própria comunidade. Durante o processo, foi realizado um trabalho de acompanhamento social da comunidade, envolvendo ações de educação ambiental e, principalmente, de incentivo ao trabalho e incremento da renda.

Após a regularização houve a manutenção da infra-estrutura implementada, no que toca à manutenção de áreas públicas, transportes, educação, cultura e saúde.

O grau de fixação da população inicialmente residente nas áreas regularizadas ficou em 90%. A terra teve um incremento no seu valor no momento imediato da regularização, estabilizando posteriormente em virtude da pouca mobilidade dos moradores. O mercado imobiliário formal não participa das negociações que ocorrem na área. Quando ocorre uma transferência é mantido o mesmo perfil dos moradores do local. A maioria das transferências são feitas entre pessoas conhecidas dos moradores.

7.2.3 Considerações sobre o estudo

Este estudo de caso tem similaridades com a ocupação do Jardim Eldorado pela iniciativa da comunidade no diz respeito à participação e pela proposta de uso condominial da área. A resposta à combinação desses dois fatores é a manutenção dos moradores no local e a dificuldade da terra legalizada ser apenas utilizada como moeda, pois num regime de condomínio a coletividade das ações se sobrepõem ao individualismo.

Recife também foi modelo de implantação de ZEIS para o Brasil, por apresentar alto índice de favelas, alguns instrumentos que foram usados nos planos diretores da cidade estão aprimorados do Estatuto da Cidade.

7.3 Jardim Guarituba, Piraquara, RMC - PR

7.3.1 Contexto da ocupação

O Jardim Guarituba está localizado na cidade de Piraquara, a leste de Curitiba na Região Metropolitana (Figura 49), contudo não faz divisa com a capital. O bairro do Guarituba possui em torno de 3.411 unidades habitacionais localizados em 40 pontos de ocupações irregulares, correspondendo a 81% das invasões do município¹⁷. A região ainda é significativa por apresentar 43,63% do total de habitantes do município¹⁸.



fonte: IPPUC, Setor de Geoprocessamento, 2006.
nota: editado pela autora, 2008.

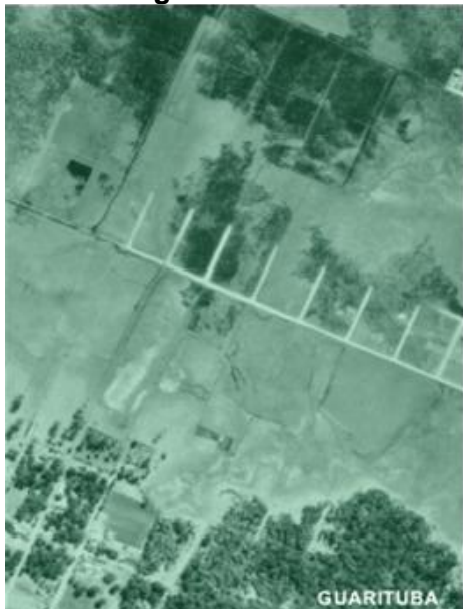
A ocupação ocorreu nos últimos vinte anos; em 1978 a área ainda não apresenta presença de ocupação, mas já podemos ver um traçado primitivo de ruas

¹⁷ COMEC, 1997 *apud* LIMA, 2001.

¹⁸ IBGE, 1996 *apud* ibidem.

(Figura 50). Neste ano a ocupação foi declarada como área de manancial através de um decreto do governo estadual, mas por falta de uma política pública de habitação e uma ação fiscalizadora, em 2002 a população estimada era de 40 mil habitantes na área toda (Figura 51).¹⁹ A situação atual da área mostra uma expansão do espaço ocupado e a densificação do assentamento. (Figura 52)

Figura 50 – Região do Guarituba em 1978



fonte: COMEC, 2006.

Figura 51 – Região do Guarituba em 2002



fonte: COMEC, 2006.

Figura 52 – Região do Guarituba, vista total em 2008



fonte: Google Earth, 2008
nota: editado pela autora, 2008.

¹⁹ COMEC, 2008.

7.3.2 Proposta de intervenção

O processo de regularização da ocupação está sendo realizado por etapas, a primeira envolve 800 famílias e faz parte de um programa para a preservação dos mananciais de abastecimento de água da RMC.

Para reverter o cenário atual foram definidas diretrizes para as áreas, que envolvem uso e ocupação do solo, recuperação e preservação dos mananciais responsáveis pelo abastecimento público de água. (COMEC, COHAPAR, 2008.)

O atendimento habitacional das famílias que já ocupam a área se dará por relocação, e autoconstrução de novas casas. A infra-estrutura que será implantada e complementada tanto nas novas áreas, como nas áreas a serem regularizadas pela usucapião especial de imóvel urbano, que também receberam obras que envolvem principalmente o saneamento ambiental básico.

Pretende-se ainda por iniciativa pública a despoluição de rios, complementada pela ação da população orientada com educação ambiental. A proteção e recomposição das matas ciliares tem como objetivo maior a contenção de cheia e áreas alagáveis.

Dentre os órgãos envolvidos no processo de regularização estão: SEMA – Secretaria do Meio Ambiente, Ministério do Meio Ambiente, Ministério das Cidades, SUDERHSA - Superintendência de Desenvolvimento de Recursos Hídricos e Saneamento Ambiental, IAP - Instituto Ambiental do Paraná, SANEPAR, COHAPAR - Companhia de Habitação do Paraná, COPEL, MINEROPAR - Minerais do Paraná S/A, Ministério Público e prefeituras.

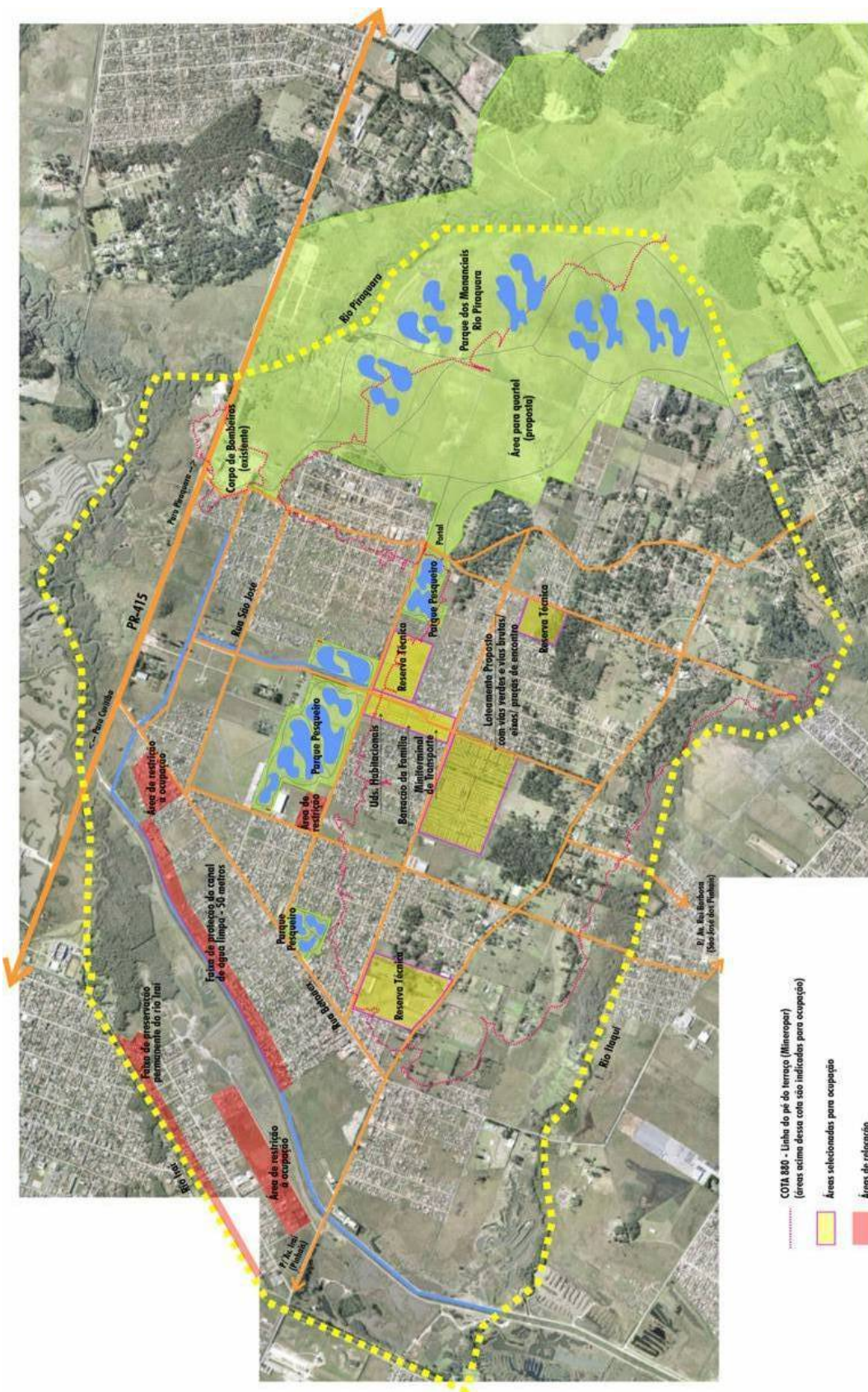
Pelo programa da COHAPAR a ocupação irregular do Guarituba traz em primeiro lugar a preservação do rio Iraí que representa 70% do abastecimento de água da RMC e, além disso, juntamente com os rios Piraquara e Itaquí, formam o rio Iguaçu. (COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO PARANÁ, 2008.)

A segunda meta do plano é relocar o mínimo de famílias, respeitando os moradores, apenas casos inevitáveis que comprometam a qualidade da água ou condições não salutaras aos habitantes, estes serão removidos.

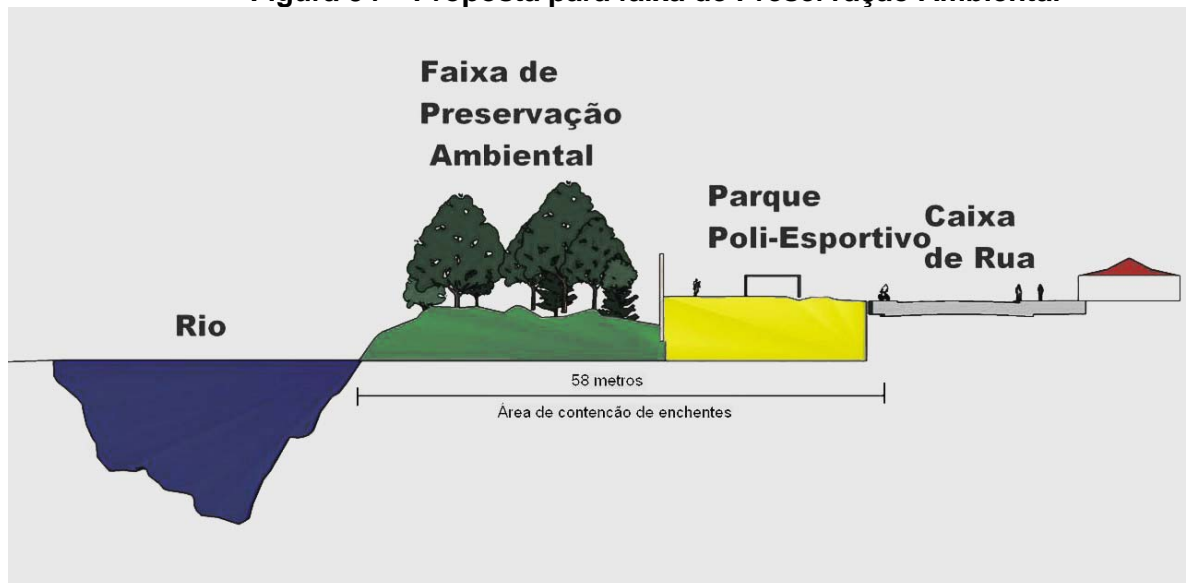
As diretrizes do projeto indicam a criação de parques ao longo dos rios, com áreas de preservação como o canal de água limpa (Figura 55) com cinquenta metros de afastamento do rio (Figura 54); estabelecem áreas de restrição a ocupação; seleciona novas áreas para a ocupação, para as famílias que serão deslocadas,

propõem a consolidação de novos eixos viários para integração do loteamento com o principal acesso pela PR-415 (Figura 53).

Figura 53 – Diretrizes do Projeto



fonte: COHAPAR, 2007.

Figura 54 – Proposta para faixa de Preservação Ambiental

fonte: COHAPAR, 2007.

Figura 55 – Canal de água limpa, situação atual

fonte: COHAPAR, 2007.

7.3.3 Considerações sobre o estudo

Este estudo teve relevância pela sua grande dimensão em área e pela importância com a questão ambiental tida como foco, na área do estudo deste trabalho também há incidência de rios que no caso formam a bacia do Barigüi.

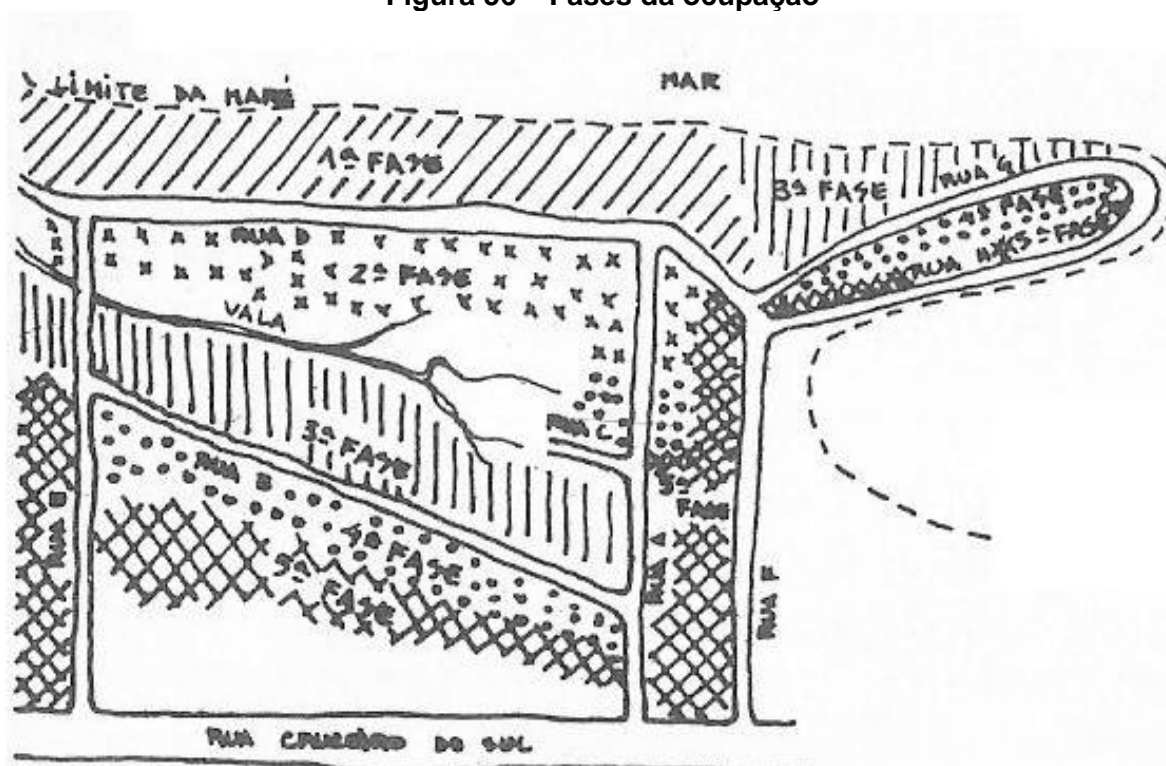
Piraquara está ainda mais em destaque por se tratar de um projeto que extrapola os limites municipais formando um plano de ações federais, com um conjunto de medidas em diversas áreas de ocupação irregular do país.

7.4 Favela do Gato, São Gonçalo - RJ

7.4.1 Contexto da ocupação

A ocupação da área se deu por volta dos anos 1940, na época do projeto em 1983, a ocupação já contava com 45 anos. Quanto às fases de ocupação os pescadores foram os primeiros habitantes a se instalarem na área, ocupando a faixa mais próxima ao mar (1ª fase), pois era um local propício a atividade pesqueira pela sua proximidade com a baía de Guanabara. Posteriormente, vieram os familiares e amigos (2ª fase e 3ª fase), e desconhecidos (4ª fase e 5ª fase) assim se consolidou a ocupação. (Figura 56). (TURKIENICZ, 1984.)

Figura 56 – Fases da ocupação



fonte: TURKIENICZ, 1984.

Nos anos 80, o projeto da Rodovia BR-101 de ligação entre Niterói e Manilha ameaçou a ocupação. No entanto sabendo que a rodovia iria cortar apenas parte da favela (Figura 57), as reivindicações dos moradores era para que não se removesse toda a favela; que os custos da terra e infra-estrutura não incidissem sobre eles, sendo arcados pelo poder público e a área a ser ocupada fosse definida (Figura 58); regularização e posse da terra para quem fosse continuar no assentamento; infra-estrutura básica de água e esgoto, e acesso não prejudicado pela rodovia.

Figura 57 – Área de incidência da nova rodovia

fonte: TURKIENICZ, 1984.

Figura 58 – Foto aérea, em destaque área da favela e da relocação

fonte: Google Earth, 2008.
nota: editado pela autora, 2008.

7.4.2 Proposta de intervenção

A metodologia aplicada nesse projeto fez parte de uma disciplina do Curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal Fluminense e envolvia: uma revisão da prática cotidiana, visando adequar o referencial teórico aos valores

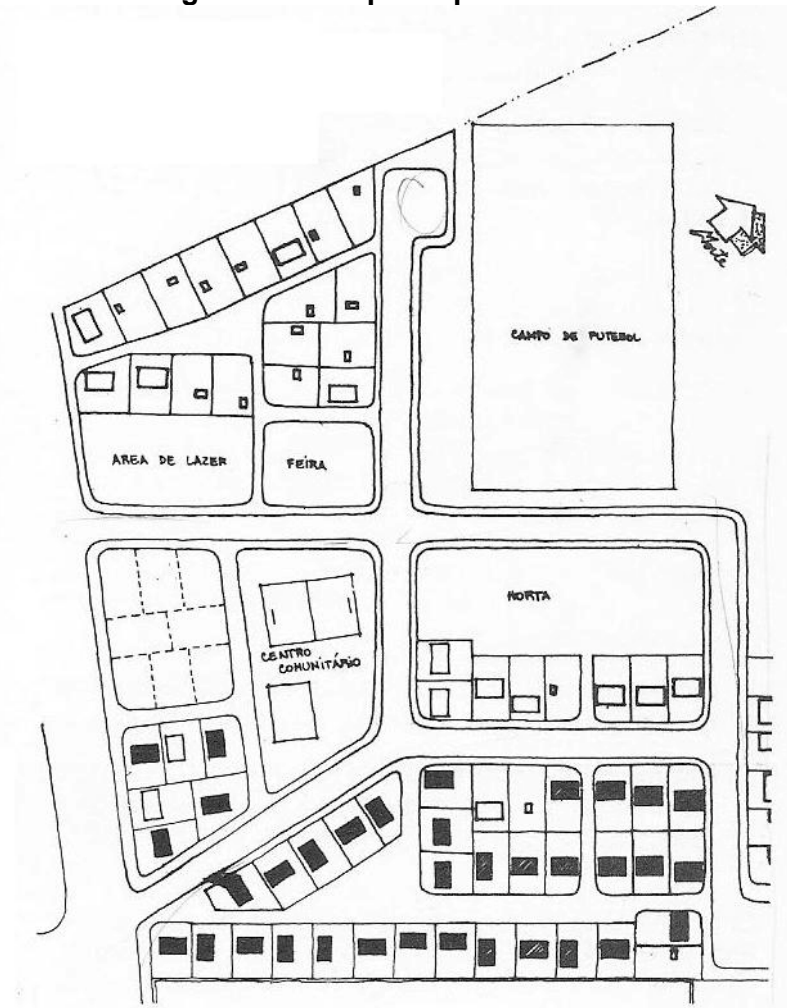
encontrados na comunidade, trabalho conjunto com moradores, realização de análise crítica sobre o conhecimento formal e a prática encontrada, aproveitando a experiência para formação dos alunos e também dos professores, evitando exercícios vazios e sem responsabilidade social, estimulando a produção acadêmica.

O papel dos arquitetos era de uma permanente assessoria técnica a comunidade, para isso foram elaborados cenários, com três possibilidades de lotes e construções, assim os moradores puderam manifestar opiniões que posteriormente foram ajustadas na realização do projeto pelos técnicos.

Para as famílias que permaneceram na área foi requerida a posse da terra, pois em 45 anos de ocupação não houve manifestação de retomada de posse dos proprietários. Os fundos do BNH serviriam para que as construções de alvenaria, pau-a-pique e madeira pudessem ser reformadas em especial em áreas como cozinhas e banheiros. Já para as 54 famílias relocadas, os fundos serviriam para a autoconstrução das casas, com o projeto João de Barro que financiaria os custos do material.

A Secretaria de Meio Ambiente e a Secretaria de Obras ficariam responsáveis pela implantação de esgotamento sanitário. A recuperação de áreas de mangue também foi proposta, na ocupação os próprios habitantes tiveram certo cuidado com essas áreas, pois as construções nitidamente evitavam esses espaços.

A nova área a ser ocupada, contaria com um centro comunitário, uma proposta de áreas semipúblicas nos miolos de quadra, campo de futebol, praça para mercado do peixe, essencial para a sobrevivência da população que em sua maioria vive dessa atividade e também uma horta comunitária. (Figura 59)

Figura 59 – Proposta para nova área

fonte: TURKIENICZ, 1984.

7.4.3 Considerações sobre o estudo

O projeto foi orientado como uma disciplina assim algumas minúcias metodológicas usadas como: a percepção da realidade trabalha em conjunto dos moradores e na própria fase de projeto propostas sofreram alterações fruto da interferência dos moradores.

Por exemplo, o mercado do peixe se apresenta mais informal na maneira da distribuição e não poderia ser realizada como foi pensada primeiramente, em forma triangular e assim com a discussão no grupo optou pela circulação mais livre método que facilita esse tipo de comércio.

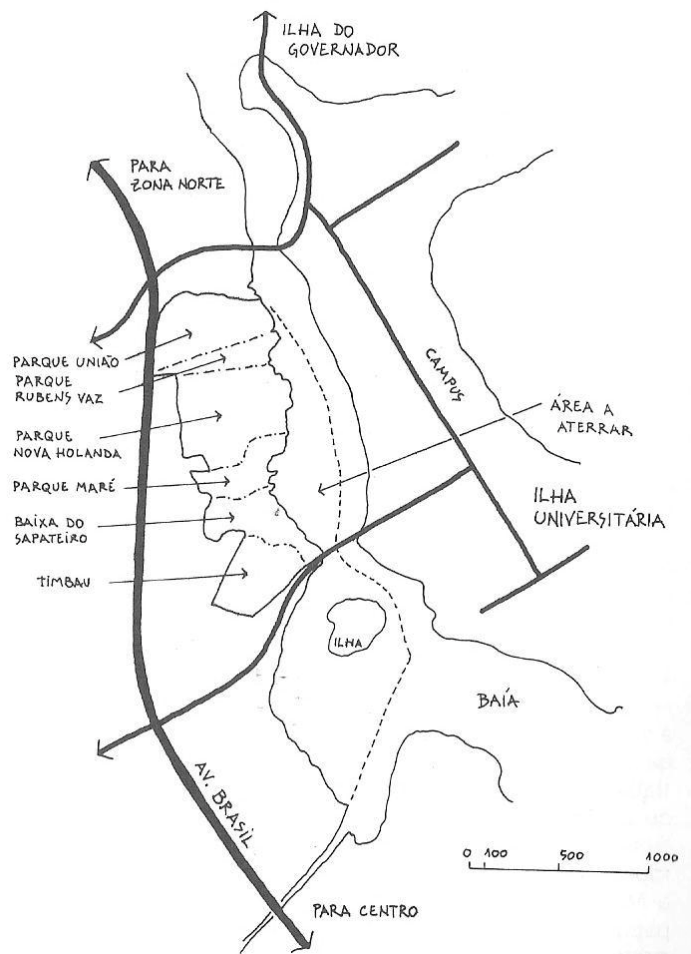
A importância das convocações da população, mesmo dos moradores remanescentes na área que seria afetada indiretamente pela rodovia, para que não fosse isolada da cidade os acessos paralelos e subterrâneos se tornam fundamentais.

7.5 Favela da maré, Rio de Janeiro - RJ

7.5.1 Contexto da ocupação

Localizada no Rio de Janeiro, às margens da Baía de Guanabara é constituída por seis ocupações com diferentes densidades e infra-estrutura instalada: Timbau, Baixa do Sapateiro, Maré, Nova Holanda, Rubens Vaz e Parque União. (Figura 60) (Dados censitários,1970 e FUNDREM, 1979 *apud* DEL RIO,1990.)

Figura 60 – Localização do conjunto da Maré e área a ser alterada em 1979



fonte: DEL RIO, 1990.

Em 1979 um projeto do governo federal chamado Projeto-RIO, do Ministério do Interior, resolveu recuperar a Baía sem remover as favelas. Este projeto incluía áreas do Rio de Janeiro e do município de Duque de Caxias, uma das favelas era a da Maré. Para isso, também era necessário uma nova política do BNH, pois essa população a ser urbanizada não poderia comprometer sua já pouca renda com prestações para as construções de casas e infra-estrutura.

O aterro, mesmo criticado por inúmeros ambientalistas, incidia sobre uma área já com processo de assoreamento (Figura 60); esses custos não poderiam ser repassados aos mutuários da área o que oneraria ao BNH mais do que ele poderia arcar.

Os maiores desafios para o projeto era a uniformidade entre as áreas faveladas a serem recuperadas e as novas áreas a ser implantadas. O BNH também deveria oferecer programas habitacionais variados, para diferentes classes de renda e necessidades, poderia inclusive dispor de programas para material de construção e moradias de aluguel.

Por estar próximo ao centro o local oferecia transporte coletivo facilitado, 70% das casas recebiam água encanada, no entanto faltava esgotamento sanitário, drenagem e coleta de lixo, a poluição da baía e os resíduos acumulados faziam a ação da maré, sobre as palafitas, ser ainda pior.

Há registros de que a ocupação possa ter se iniciado nos anos 30, no Morro do Timbau; já Nova Holanda e Rubens Vaz eram habitações provisórias para a população que era removida de outras favelas; a favela do Inhaúma à base do Morro do Timbau foi removida da década de 1970 para se construir um melhor acesso à ilha do Fundão.

7.5.2 Proposta de intervenção

O maior desafio para o projeto era a uniformidade entre as áreas faveladas a serem recuperadas e as novas áreas a serem implantadas.

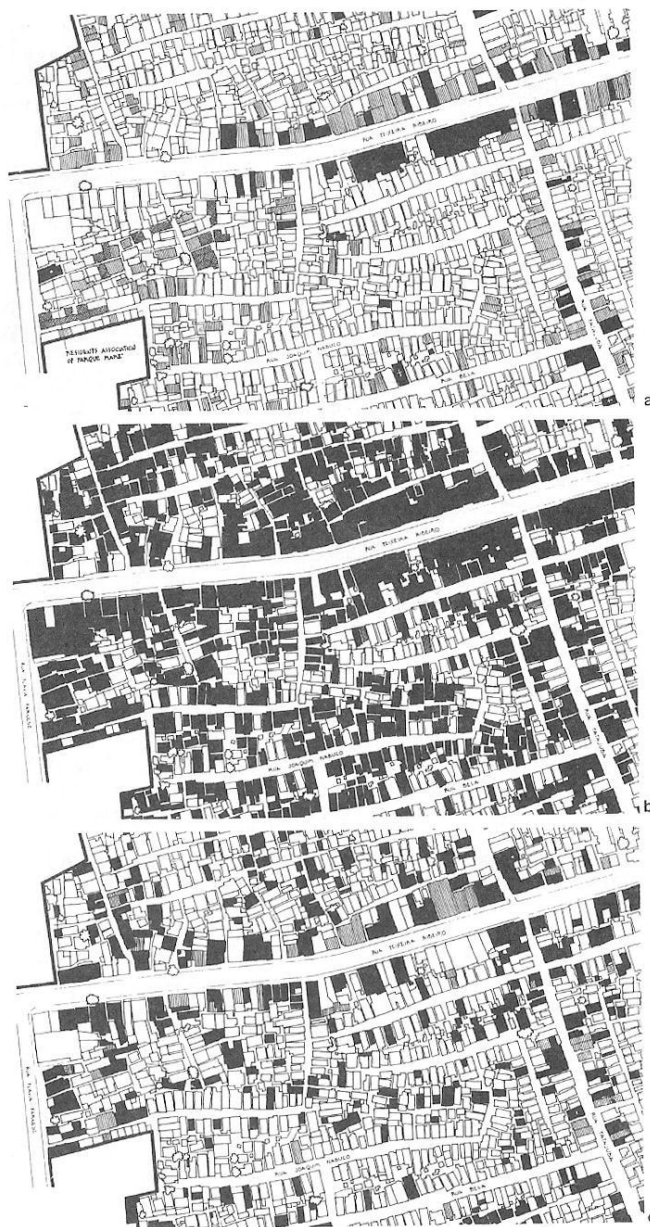
O sistema de propriedade a ser estimulado seria o condomínio, ficando as decisões para diferentes grupos, o CODEFAM – Conselho de Defesa das Favelas da Maré tomaria partido em planos gerais e no controle de desenvolvimento. Para as associações de moradores cabia os serviços sociais, aceitação de novos moradores; aos conselhos de moradores por quarteirão se envolviam com a manutenção de espaços semipúblicos e os moradores tomavam as decisões sobre o tipo de lote e cuidavam da manutenção da unidade habitacional e da calçada.

As formas de análise envolveram as categorias da tipologia da forma construída, tipologia da forma não-construída, crescimento do assentamento e articulação dos elementos.

A tipologia da forma construída inclui os tipos e crescimento das edificações, propriedades de associação dos elementos e hierarquia dos elementos estruturais,

cruzados a dados quanto ao uso, materiais e gabarito das edificações, isso seria usado como identificação do grau de consolidação das unidades. (Figura 61)

Figura 61 – Tipologias em Nova Holanda: a) usos não-residências em preto; b) alvenaria em preto; c) mais de um andar em preto



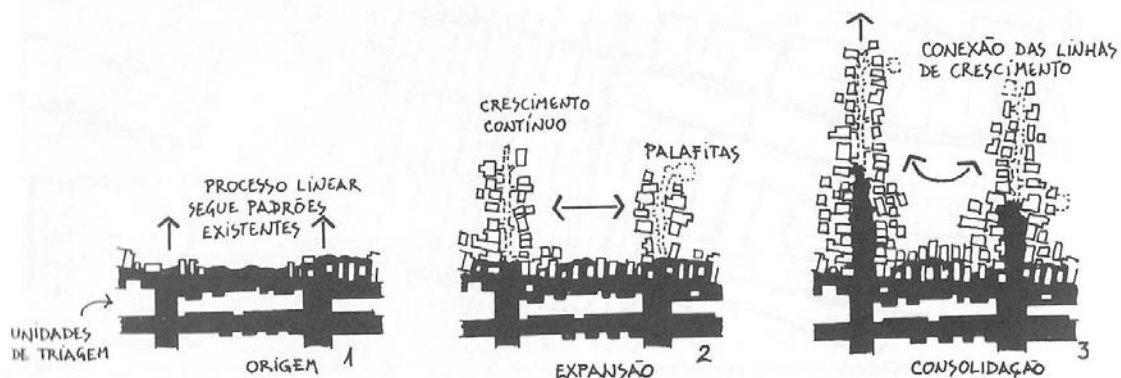
fonte: DEL RIO, 1990.

A tipologia da forma não-construída, inclui os espaços livres, públicos e privados; consuma-se adotar essa prática para o estudo da morfologia, as características do sistema viário, nós de atividades, barreiras de crescimento. (Figura 62)

Figura 62 – Figura-fundo do Parque da Maré, espaços públicos em preto

fonte: DEL RIO, 1990.

Para o crescimento do assentamento a análise consiste em: tipo de crescimento, processos de expansão, geradores de adensamento e limites. A própria análise visual é capaz de identificar as direções de crescimento da ocupação. (Figura 63)

Figura 63 – Processo de crescimento e formação de um quarteirão

fonte: DEL RIO, 1990.

A articulação dos elementos analisa a relação entre elementos estruturantes principais dentro das dimensões públicas e privadas, elementos primários e relação entre os assentamentos. A Tabela 11 marca as dimensões de interferência público, privada e nos níveis da comunidade e individuais.

Tabela 10 – Maiores determinantes físico-espaciais das dimensões pública e privada

dimensão	determinantes	
	nível do indivíduo	nível da comunidade
pública	acesso à unidade estacionamento lazer para crianças	acesso veicular e estacionamento penetração serviços/infra -estrutura
privada	expansões da unidade quarto/unidade extra espaço para varal	concordância entre vizinhos e grupo de força sobre território respeito a vizinhos Imediatos

fonte: DEL RIO, 1990.

Os elementos estruturadores para o projeto físico-espacial são: edificações e lotes, circulação e vias, quarteirões e setores, espaços abertos e barreiras. Para esses itens foram elaboradas diretrizes norteadoras do trabalho.

Para os lotes e edificações a proposta era que houvesse maior variedade de tamanhos e formas, para diferentes usos e faixas de financiamento, a localização de tal diversidade também se refletiria no sistema viário, seu ordenamento e formas de penetração nos espaços.

Para a circulação e vias os elementos influiriam tanto dentro do assentamento, e na relação do mesmo com a cidade, promovendo hierarquia, seja pela largura, pavimentação ou mobiliário.

Os quarteirões e setores fundamentavam a proposta tipológica, sendo dentro deste inseridos os elementos viários e lotes para a ocupação. Esta organização deveria respeitar a tipologia já encontrada, gerando assim um senso forte de lugar e reforçando a identidade do local.

Nos espaços abertos e barreiras, seus usos e entorno, devem estar relacionados, eles influem diretamente na circulação e acessibilidade, como em elementos menos objetivos como identidade e senso de localização.

O resultado apontou quatro itens principais de reformulação: estrutura geral resultante, identidade dos seis assentamentos, novos elementos inseridos e utilização do solo.

A estrutura geral resultante reforçou as principais vias de penetração; a integração, devido à circulação viária; concentração de usos, localização de espaços abertos, respeitando a malha existente, aproveitando os canais já construídos e reforçando a localização dos equipamentos públicos e de lazer.

A identidade de cada assentamento deveria integrar a continuidade morfológica, a concentração de atividades públicas e usos não-residenciais reforçam as características de identidade para cada área.

Os novos elementos inseridos como: a nova Praça Central, as vias de integração a partir da Av. Brasil, a fábrica semi-abandonada para ter atividades relocadas, o centro comunitário, a cooperativa e a sede da associação foram localizados para que pudessem compartilhar os espaços livres circundantes.

A utilização do solo poderia incorporar parâmetros de até três pavimentos para usos comuns e aproveitamento da área livre, as densidades foram propostas para manter o volume já existente na favela.

7.5.3 Considerações sobre o estudo

Este estudo apresenta um forte enfoque na sua metodologia de levantamento da realidade e programa de diretrizes, inclusive uma metodologia usada até hoje em outros programas de reestruturação urbana, tanto em trabalhos profissionais como trabalhos acadêmicos.

A forma de abordagem de espaços: construídos ou não, pois os assentamentos são feitos desse conjunto complementar de cheios e vazios. A relação entre público e privado em especial neste tipo de ocupação onde a rua se faz presente como continuidade do espaço de convívio pela escassez de espaço dentro das próprias residências.

As vias são ainda um ponto fundamental para a organização desses locais e sua incorporação na malha formal já existe, evitando que ocorram discrepâncias severas capazes de causar uma exclusão perceptiva na cidade.

7.6 Síntese dos Estudos de Caso

Tabela 11 – Análise de Projetos e Experiências de Regularização Fundiária

DADOS GERAIS	Bogotá D.C.	Coronel Fabriciano, Recife	Jardim Guarituba	Favela do Gato	Favela da Maré
Nome da ocupação	Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.	Coronel Fabriciano	Jardim Guarituba	Favela do Gato	Favela da Maré
Localização	Bogotá, Colômbia	bairro da Imbiribeira - Recife, PE	Piraquara, RMC, PR	São Gonçalo, baixada fluminense, RJ	Rio de Janeiro, RJ
Área (ha)	12 localidades	0,79 ha (7.81,25m ²)	1.330 ha (13.302.616,77m ²) ²⁰ área total	aproximadamente 48 ha	81,39 ha
Nº de habitantes	620.000	estimativa de 1.280 pessoas (2000) ²¹	800 famílias (1ª fase)	300 famílias	65.810
Nº de habitações	dados não encontrados	estimativa 86 famílias	800 famílias (1ª fase) no total de 3.411 ²² moradias	300 famílias	11.761
Densidade (hab/ha)	dados não encontrados	108,86 habitações/ha	dados não encontrados	dados não encontrados	808,48 hab/ha
Infra-estrutura existente	ausência de serviços básicos de água, esgoto	dados não encontrados	dados não encontrados	a rede elétrica constituída por "gato" puxado da rede oficial na rua Cruzeiro do Sul, a água é conectada por tubos e mangueiras da rede pública da mesma rua; transporte, educação e saúde são obtidos nas proximidades da ocupação.	transporte coletivo, 70% das habitações com água encanada
Presença de área de risco	social e ambiental	social	ambiental, mananciais	ambiental, mangue	ambiental, inundações provocadas pela maré
Titularidade da área	dados não encontrados	pública	parte pública, parte privada	parte pública, parte privada	dados não encontrados
Maior desafio do projeto	o projeto não abrangeria apenas a questão da moradia e sim a situação de pobreza da cidade	para a implementação de infra-estrutura foi necessária a relocação temporária da população	conter novas áreas de ocupação irregular	superar as barreiras físico-territoriais e sócio-espaciais criadas pelo eixo da BR 101	as intervenções deveriam se refletir tanto nas áreas faveladas existentes, quanto nas novas áreas a serem urbanizadas

²⁰ COMEC, 1998.²¹ PNUD, 2000.²² COMEC, 1997.

PROJETO	Desmarginalização	Regularização Fundiária de assentamento urbano em área pública através da Concessão de Direito Real de Uso	Regularização Fundiária do Jardim Guarituba	Programa de extensão da disciplina IV – Habitação de Baixa Renda do Curso de Arquitetura e Urbanismo da UFF.	Desenho Urbano na Favela da Maré, RJ
<i>Finalidade</i>	envolvia quatro frentes: promover habitação de interesse social, melhorias em transporte, qualificação da educação e recuperação urbana e social do centro da cidade	Regularização Fundiária em área pública através da Concessão de Direito Real de Uso; legalidade de uso (pois nesse caso não houve posse) e melhoria das condições de vida da população	regularização fundiária, proteção e recuperação ambiental dos mananciais, abastecimento de água e esgotamento sanitário em complemento a ação de urbanização de favelas	minimizar os transtornos decorrentes da passagem do rodovia pela área da favela	urbanização, estruturação e planejamento do crescimento da favela
<i>Autor</i>	dados não encontrados	programa PREZEIS (Plano de Regularização das Zonas Especiais de Interesse Social)	COMEC, COHAPAR, Raquel Sizanoski (coordenação)	coordenação das professoras: Maria Elisa Meira Canedo e Regina Bienenstein	Vicente Del Rio
<i>Ano do Projeto (início)</i>	1998	1994/1995	2007	1983	1981
<i>Abrangência do Projeto</i>	Não apenas das áreas de favelas, mas também a integração da cidade como um conjunto	legal, social e urbanístico	legal, social, urbanístico e ambiental; faz parte de uma série de projetos realizados em toda a RMC	legal, social, urbanístico e ambiental; área da favela, faixa de domínio da BR e novas áreas para relocação	social, urbanística e ambiental, complexo de 6 favelas e áreas a ser aterrada
<i>Valor do Projeto</i>	US\$522 milhões	apenas custo dos materiais, pois foi adotado o regime de mutirão	550 mil, porém os valores estão divididos por etapas	dados não encontrados	dados não encontrados
<i>Fonte de Recurso</i>	governo	Fundo Municipal do PREZEIS	governo federal (orçamento da união e financiamentos federais), estadual e prefeitura municipal	Prefeitura municipal e BNH (projeto João de Barro)	BNH
<i>Métodos utilizados para a captação da realidade</i>	dados não encontrados	dados não encontrados	planos integrados da COMEC	buscar soluções e opiniões de moradores, proposta de desenho urbano através de jogo	análise das tipologias, do crescimento do assentamento e da articulação de elementos

<i>Participação popular</i>	na formulação dos planos para a cidade e nos mecanismos de controle pelo acesso a informações públicas	participação em reuniões na própria comunidade, acompanhamento social, com ações de educação ambiental, incentivo ao trabalho e incremento de renda.	participação em reuniões na própria comunidade	participação em reuniões na própria comunidade e também em sugestões sobre a parte projetual	desde reuniões da associação, até comprometimento de cada morador com a manutenção da calçada a frente do lote
<i>Relocação de habitantes</i>	famílias em área de risco	apenas durante o período das obras	nas áreas de APA	54 famílias que habitavam a faixa de domínio da rodovia	não houve
<i>Intervenção em APP</i>	remoção de famílias em áreas próximas a rios e montanhas	não houve	relocação de moradias e recuperação da área	projetos de preservação dos mangues, destino de esgoto e lixo.	aterro próximo ao mar
<i>Intervenção em outros espaços públicos</i>	em escolas, nas ruas e em espaços de uso comuns	não houve	Construção de equipamentos como o Pavilhão de Desenvolvimento Humano	praça de comércio de peixe, locais de lazer, centro comunitário e obras para minimizar impactos com a rodovia como trincheira de ligação e via paralela de acesso local	melhoria e prolongamento de vias para dar continuidade à malha viária e não interromper ligações
<i>Infra-estrutura</i>	urbanização e implantação de redes de água e esgoto	implantada: esgoto, drenagem e pavimentação	abastecimento de água e esgotamento sanitário, pavimentação	melhorias no saneamento e ligações legalizadas de água e luz	dependeria da faixa de renda, esgotamento sanitário, coleta de resíduos sólidos e drenagem
<i>Habitação</i>	melhoria da qualidade de vida	reconstrução das casas	construção de casas para as famílias relocadas	melhorias das casas em especial em cozinhas e banheiros, autoconstrução de novas casas para as famílias relocadas	tamanhos e tipologias de acordo com o poder aquisitivo
<i>Equipamentos Públicos</i>	escolas e transporte coletivo	dados não encontrados	dados não encontrados	praça de venda de peixe, campo de futebol, centro comunitário, miolos de quadra e horta comunitária.	creches-escolas, propostas para miolos de quadra e praças
<i>Utilização de instrumentos do Estatuto da Cidade</i>	não abrangido	Concessão do Direito Real de Uso, ZEIS	usucapião especial de imóvel urbano.	anterior a este	anterior a este

<i>Aspectos de sustentabilidade do Projeto (ambiental, social e econômica)</i>	como o projeto fazia parte de uma etapa para a melhoria da cidade, estava dentro de um conjunto de iniciativas para minimização da situação de pobreza	participação da comunidade, incentivo a criação de renda e o condomínio que inibe a mobilidade populacional	participação da comunidade em reuniões, programa de desenvolvimento do assentamento e recuperação das áreas de preservação	zonas de mangue a recuperar, áreas comuns e respeito ao trabalho, pois o localidade é fundamental para a atividade	social pela captação da realidade junto à maior parte (98%) dos moradores; ambiental: aterro; econômica já que a proposta deveria ser financeiramente viáveis em contrapartida com um plano anterior do BNH
--	--	---	--	--	---

fonte: Modelo: Prof^a. Madianita Nunes da Silva, 2008.

nota: completada pela autora, 2008.

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Podemos perceber que programas e projetos de regularização fundiária se tornam necessários em caráter emergencial, devido situação encontrada no Brasil. Assim, como Arquitetos e Urbanistas responsáveis pelo planejamento das cidades, devemos estar cientes da necessidade de atuarmos dentro de uma dinâmica de médio e longo prazo para minimizar o problema das ocupações irregulares, evitando seu crescimento e comprometimento com o restante da cidade.

Contudo, a urbanização dos assentamentos vista como um caráter isolado não resolve o problema da habitação no Brasil, se não houver possibilidade de oferta de moradia em condições adequadas e de baixo custo para esta população. A questão da moradia deve fazer parte das demandas sociais e de infra-estrutura da cidade como um todo, para isso é fundamental que se discuta essa questão tanto com a população necessitada dessa oferta quanto com a população detentora de áreas ociosas, possíveis de utilização. Dessa maneira, poderemos aplicar os instrumentos propostos no Estatuto da Cidade que garantam o direito à cidade para todos.

Portanto, neste estudo trabalharemos com a dimensão emergencial da questão da moradia, ou seja, através de um processo de regularização fundiária em andamento, realizaremos um projeto de requalificação urbana e ambiental para o Jardim Eldorado através das diretrizes projetuais abaixo apontadas.

8.1 Diretrizes

Para definir as diretrizes para o projeto a ser desenvolvido, o trabalho foi estruturado em eixos temáticos visando buscar os cenários desejados. É importante lembrar, que consideramos que a totalidade do conjunto – o assentamento irregular e o entorno - deve ser respeitada, tanto para garantir uma harmonia projetual como para atingir uma qualidade nos resultados propostos para cada parte.

A seguir apresentamos as diretrizes projetuais a serem desenvolvidas no Trabalho Final de Graduação – Etapa II – Projeto por eixo temático:

- Diretrizes metodológicas

- Identificar os pontos da percepção ambiental descrita por Lynch: legibilidade, identidade e estrutura e imageabilidade.

- Trazer elementos importantes destacados por Lynch para a requalificação urbana, fazendo o projeto de desenho urbano um ponto destacável na formação do espaço.

- Descrever os elementos urbanos tais como vias, marcos e limites presentes no assentamento e demonstrar como serão alterados nas propostas, criando novos itens ou concentrando campo de força nos itens já presentes na ocupação.

- Diretrizes Sócio-Espaciais

- Criar alternativas de reorganização do território com possibilidades de uso e ocupação do solo, visando melhor aproveitamento do espaço.

- Desenvolver proposta para parcelamento fundiário conforme a tipologia de habitações encontradas no local.

- Projetar a distribuição de novas áreas públicas com o deslocamento de moradias em áreas de risco.

- Definir de novas áreas de ocupação para a população relocada.

- Promover a integração do loteamento com o espaço formal adjacente, através da proposição da continuidade do traçado das vias e de uma hierarquia viária que ajude na determinação de fluxos de pedestres e veículos.

- Diretrizes para Infra-Estrutura

- Propor a construção, adequação ou modificação das redes de abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de resíduos sólidos e drenagem.

- Formular a disposição de iluminação pública para melhorar a visibilidade noturna, em conjunto com a complementação da rede elétrica legalizada.

- Desenvolver o projeto para ruas e calçadas, com o ajuste das vias quanto à acessibilidade, disposição de mobiliário urbano e arborização.

- Projetar novos espaços de lazer, em espacial próximo às áreas de proteção ambiental;

- Reestruturar o Bosque São Nicolau para uso da população e como ligação com outros loteamentos.

- Diretrizes Ambientais

- Indicar a relocação, no caso de habitações construídas em áreas de cheias pluviais ou com risco de desabamento em cima do rio, que estejam em condições insalubres para seus moradores.
- Definir um projeto para a recuperação das margens do rio, propondo áreas de lazer que impeçam, inclusive, novas ocupações na área.

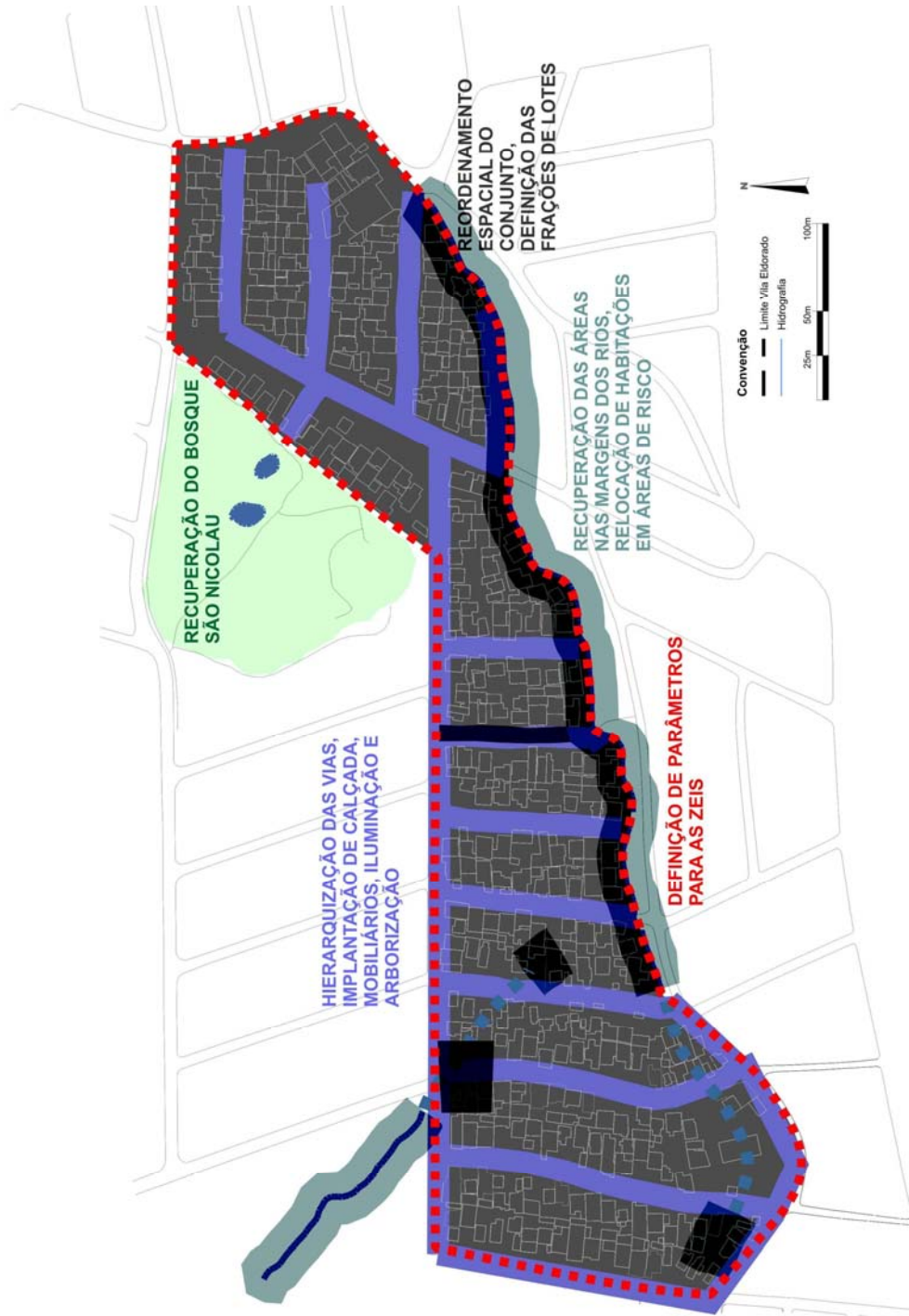
- Diretrizes Legais

- Delimitar e detalhar a área da ZEIS do Jardim Eldorado com definição de novos parâmetros para os índices urbanísticos.
- Adequar às ocupações das áreas de proteção ambiental à Resolução 369 do CONAMA
- Elaborar a nova planta cadastral delimitando a forma condominial de organização do assentamento, para subsidiar a aplicação dos instrumentos de regularização fundiária do Estatuto da Cidade.

- Diretrizes de Participação Popular

- Apresentar a proposta para os agentes comunitários e as instituições envolvidas diretamente no Processo de Regularização Fundiária e manter diálogo aberto para as reivindicações dos moradores, sem que isso prejudique o cronograma da disciplina.

Figura 64 – Mapa de Espacialização das Diretrizes Projetuais



fonte: base - Ambiens, 2007.
 nota: editado pela autora, 2008.

9. REFERÊNCIAS

- ABRAMO, P. (org.) Teoria econômica da favela: quatro notas sobre a localização residencial dos pobres e o mercado imobiliário informal. In. **A Cidade da Informalidade: o desafio das cidades latino-americanas**. Rio de Janeiro: Selte Letras, FAPERJ, 2003.
- ALFONSIN, B. de M. **Direito à moradia: Instrumentos e Experiências de Regularização Fundiária nas Cidades Brasileiras**. Rio de Janeiro: Observatório de Políticas Urbanas: IPPUR: FASE, 1997.
- ARANTES, O.B.F.; VAINER, C. e MARICATO, E. **A cidade do pensamento único. Desmanchando consensos**. 3. ed. Petrópolis: Vozes, 2002.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 6023: Informação e documentação - Referências - Elaboração**. Rio de Janeiro, 2002.
- BRASIL (País). Ministério das Cidades. **Planejamento territorial urbano e política fundiária 3**. Brasília, 2004. (Cadernos MCIDADES Programas Urbanos – 3).
- _____. **Política nacional de habitação 4**. Brasília, 2004. (Cadernos MCIDADES Programas Urbanos – 4)
- BRASIL (País). Secretaria Nacional de Habitação. **Déficit Habitacional no Brasil 2005**. Brasília, 2004.
- BRASIL (País). Subsecretaria de Edições Técnicas. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**, com as alterações adotadas pelas Emendas Constitucionais nº55/2007. Brasília: 2007.
- BUENO, L. M. de M. **Projeto e favela: metodologia para projetos de urbanização**. 2000. Tese de Doutorado - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2000.
- COMEC**. Disponível em: <<http://www.pr.gov.br/comec/>>. Acesso em 01 maio 2008.
- Companhia de Habitação do Paraná**. Disponível em: <<http://www.cohapar.pr.gov.br/>>. Acesso em 01 maio 2008.
- CURITIBA (Cidade). Prefeitura Municipal de Curitiba. **Lei de Uso do Solo**. Lei 9800 de 3 de janeiro de 2000 e leis Complementares. Curitiba, 2000.
- CYMBALISTA, R. (coord.). **Regularização da Terra e Moradia – O Que é e Como implementar**. Brasília: Ministério das Cidades, 2004.
- DAVIS, M. As ilusões da auto-ajuda / Haussmann nos trópicos. In. **Planeta Favela**. São Paulo: Boitempo, 2006.
- DEL RIO, V. **Introdução ao desenho urbano no processo de planejamento**. São Paulo: Pini, 1990.
- FERREIRA, J. S. W.. **A cidade para poucos: breve história da propriedade urbana no Brasil**. Publicado em Anais Simpósio “Interfaces das Representações Urbanas em Tempos de Globalização”, UNESP Bauru e SESC Bauru, 21 a 26 de agosto de 2005.
- FOLHA DO SABARÁ. Curitiba, quinzenal, ed. 1-10, ago 2007 – mar 2008.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit Habitacional no Brasil Municípios Selecionados e Microrregiões Geográficas**. Belo Horizonte: Centro de Estatísticas e Informações, 2004.

_____. **Informativo: Demografia**. Belo Horizonte: Centro de Estatísticas e Informações, 2007.

_____. **Déficit habitacional no Brasil 2005**. Belo Horizonte: Centro de Estatística e Informações, 2006.

GIL, A. C. **Métodos e Técnicas de Pesquisa Social**. 5 ed. São Paulo: Atlas, 1999.

Google Earth. Disponível em: < <http://earth.google.com/>>. Acesso em 16 março 2008.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/>>. Acesso em 16 março 2008.

Instituto Pólis. Disponível em: < <http://www.polis.org.br/>>. Acesso em 16 março 2008.

IPPUC - Curitiba em Dados. Disponível em <<http://ippucnet.ippuc.org.br/>>. Acesso em 16 março 2008.

KOWARICK, L. Produção do espaço urbano e lutas sociais. In: **Escritos Urbanos**. São Paulo: Editora 33, 2000.

LAMAS, J. M. R. G. **Morfologia Urbana e Desenho da Cidade**. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, Junta Nacional de Investigação Científica e Tecnológica, 1993.

LIMA, C. de A. **Considerações sobre ocupações irregulares e parcelamento urbano em áreas de mananciais da região metropolitana de Curitiba-PR**. Desenvolvimento e Meio Ambiente. Curitiba: Editora da UFPR, n. 3, p. 97-114, jan./jun. 2001.

LYNCH, K.. **A imagem da cidade**. São Paulo: Martins Fontes, 1970.

MARICATO, E. **Brasil, cidades alternativas para a crise urbana**. 3. ed. Petrópolis: Vozes, 2002.

_____. **Habitação e Cidade**. São Paulo: Atual Editora, 1997

_____. **Metrópole na periferia do capitalismo**. São Paulo: Hucitec, 1996.

MASCARÓ, J. L. **Loteamentos Urbanos**. Porto Alegre: Editor L. Mascaró, 2003.

Ministério das Cidades. Disponível em: < <http://www.cidades.gov.br/>>. Acesso em 16 março 2008.

NOLLI, V. **Favela do Parolin: Urbanização de Ocupação Irregular**, 2006. Trabalho Final de Graduação - UFPR, Curitiba, 2006.

OLIVEIRA, A. P. de; CARVALHO, P. C. P. **Estatuto da Cidade, anotações à lei 10.257, de 10.07.2001**. Curitiba: Juruá Editora, 2002.

OLIVEIRA, I. C. E. de. **Estatuto da cidade; para compreender...** Rio de Janeiro: IBAM/DUMA, 2001.

OLIVEIRA, V. G. de. (coord.). **Projeto Direito e Cidadania**. Curitiba: Ambiens, 2007.

PNUD Brasil. Disponível em: <<http://www.pnud.org.br/>>. Acesso em 01 maio 2008.

QUEIROZ RIBEIRO, L. C.; PECHMAN, R. M. **O que é a questão da moradia**. São Paulo: Editora Brasiliense, 1983.

ROLNIK, R. (coord.). **Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos**. 2 ed. Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2002.

_____. **PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO: guia para implementação pelos municípios e cidadãos**. Brasília: Ministério das Cidades, 2004.

_____. **Regularização Fundiária**. Brasília: Ministério das Cidades, 2005.

RUEDA-GARCÍA, N. **"The Case of Bogotá," Understanding Slums: Case Studies for the Global Report on Human Settlements**. United Nations Human Settlement Programme, 2003.

SAULE JR., N.. **Direito à Cidade – Trilhas legais para o direito às cidades sustentáveis**. São Paulo: Instituto Pólis, 1999.

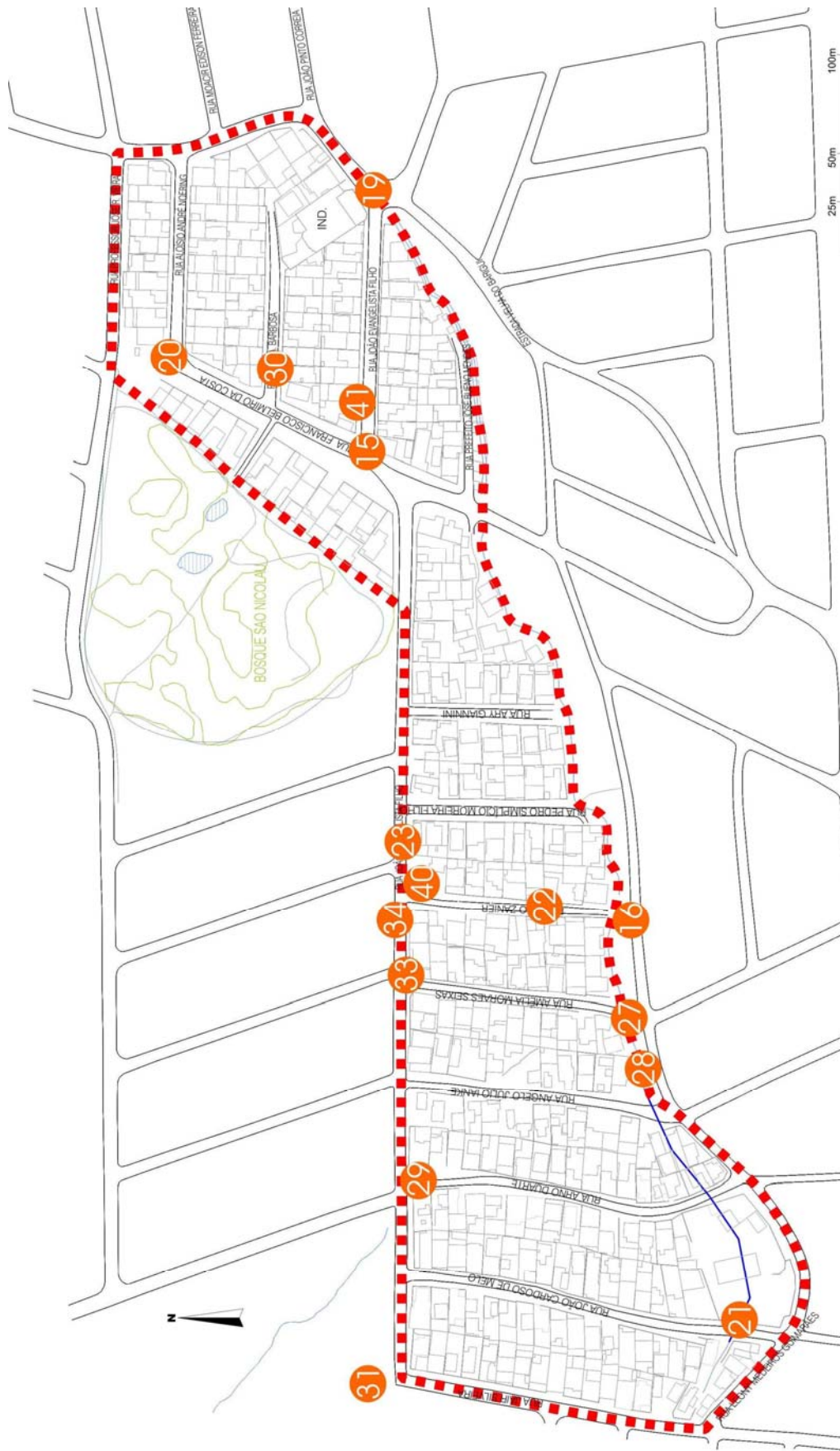
SOUZA, M. L. de. **Mudar a cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbana**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2002.

SPÓSITO, M. E. B. "Industrialização e Urbanização / Urbanização e Capitalismo Monopolista". in: SPÓSITO, Maria E. B. **Capitalismo e urbanização**. São Paulo: Contexto, 2001.

TURKIENICZ, B., (org.). **Desenho urbano III "I Seminário sobre Desenho Urbano no Brasil"**. **Cadernos Brasileiros de Arquitetura 14**. São Paulo: Projeto Editores Associados, 1984.

10. ANEXOS

Anexo 1 – Localização das fotos utilizadas no trabalho.



fonte: Ambiens, 2007.
 nota: editado pela autora, 2008.

O jornal Folha do Sabará de circulação local e tiragem quinzenal é importante para o esclarecimento da população quando ao processo de usucapião, e foi utilizado neste trabalho como fonte de dados locais e como amostra da abordagem da situação com a população.

A seguir, alguns trechos selecionados:

Anexo 2 – História da Vila

Um bairro chamado Sabará

Desde seu início, há duas décadas, o Sabará já passou por muitas transformações mas ainda há muito que melhorar

A história do Sabará começa com o loteamento iniciado em 1986, onde hoje é parte do Jardim Eldorado. Mas a maioria das pessoas chegou à região a partir de 1987, quando a Companhia de Habitação de Curitiba - COHAB-CT, loteou o restante do bairro, trazendo alguns moradores que estavam em um terreno irregular ao lado do terminal do Campo Comprido. Dando origem a Vila Conquista, que mais tarde se chamaria Moradias Sabará.

O primeiro loteamento no Jardim Eldorado, de 1986 a 1989, passou por problemas. Diziam pertencer a um tal de Taborada, em 1988 descobriu-se que o Taborada não era o dono efetivo do local e a Associação São José, do Capão Raso, assumiu o loteamento, cabendo aos moradores ali instalados continuarem pagando suas prestações aos novos donos. "Pagávamos as prestações pela Caixa Econômica, mensalmente, como se fosse um condomínio", completa Jovino Barbosa da Silva,



Rua Antônio Pastre, conhecida como a rua do comércio.

morador do bairro há 19 anos.

Como, em 1988 existiam muitos terrenos vazios na região, veio à primeira ocupação, junto com ela os problemas. A partir daí se descobriu que a associação São José, não era a dona do loteamento. A Cohab interveio para, segundo a prefeitura, tentar regularizar a situação dos moradores. Porém, a companhia de Habitação queria cobrar pelas bem feitas feitas pelos próprios moradores sem a ajuda do órgão.

Mas nem os terrenos vendidos pela Cohab eram seguros, Cleuza Lopes Martins, por exemplo, conta que veio para o Sabará há

20 anos, pela Cohab, mas mesmo pagando as taxas mensalmente, não teve a garantia de que sua casa viria a ser realmente sua, então deixou de pagar a Companhia de Habitação e comprou uma casa em outro ponto do bairro.

Por volta de 1995, a associação de moradores do Jardim Eldorado achou ter encontrado um dos herdeiros das terras da região, na época acharam que seria vantajoso aos moradores pagar pelos terrenos ao provável herdeiro, que poderia liberar as escrituras a todos. Porém, achando ser um golpe, a associação e os moradores acabaram não aderindo ao plano. "E até hoje não

descobrimos quem são os donos das terras", completa Terezinha Saete M. da Silva, moradora do bairro há 19 anos.

Do purgatório ao Paraíso

O bairro que já foi um dos mais violentos, hoje, conta com uma certa tranquilidade, se comparado a outros bairros da região. "Eu saía às cinco da manhã para trabalhar, saía com medo, pois era escuro e diariamente encontrávamos alguém assassinado em alguma esquina do bairro", completa Anair Martins Schulka, moradora do bairro desde 1989. A medida em que a infra-estrutura foi melhorando na região, os problemas com a violência começaram a diminuir. "Hoje aqui é um paraíso, se comparado em como era", completa Dona Teresinha da Silva.

Hoje, o Sabará possui uma boa infra-estrutura, com água, luz, telefone, ônibus, escolas e postos de saúde. Além, é claro, de um

movimentado comércio, nos quais se pode encontrar de tudo, desde o tradicional arroz com feijão até movimentados salões de beleza.

Mas o paraíso periga ao purgatório. Um problema que ainda incomoda os moradores de diversas ruas da região, é o fato de não chegar correspondência. Como oficialmente nem todas as ruas do bairro têm nome e CEP, os carteiros têm dificuldades em localizar os endereços. A maioria dos moradores do bairro, ainda não possuem as escrituras de suas propriedades. Muitos pagaram à Cohab, mas não receberam as escrituras. Como é o caso de Anair Martins Schulka, "eu quitei minha casa pela Cohab, mas não me deram os documentos, me deram só uma declaração, e não a escritura", afirma.

Hoje, vinte anos depois de sua criação, toda a infra-estrutura do Sabará, foi feita pela força de vontade dos moradores que arregaçaram as mangas e correram atrás de fazer ou encontrar quem fizesse pelo bairro.



Região do Sabará vista do bosque São Nicolau.

Sabará - começo, meio e hoje

Antes - eram inúmeros barracos de lona e madeira.

Hoje - casas confortáveis e um movimentado comércio.



fonte: Folha do Sabará, ago. 2007.

Anexo 3 – Esclarecimentos sobre a Usucapião

Usucapião Coletivo

Entenda como funciona e quais suas vantagens

O “usucapião especial” serve para reconhecer a propriedade de um terreno para a família que mora nele há mais de cinco anos e que ainda não possui a escritura. O usucapião pode acontecer mesmo se o terreno já tiver um dono “oficial”, que só é dono pelo papel e não aparece há muito tempo para ocupar ou morar no terreno. O terreno para a usucapião, porém, pode ter no máximo 250 metros quadrados e a família que quiser entrar com a ação de usucapião não pode ter outra casa nem outro terreno.

Por que se fala em usucapião “coletivo”?

“Coletivo” é o que é feito em grupo. Essa forma de usucapião existe para facilitar o processo em alguns casos e, também, para fazer com que a ação tenha mais força e agilidade na justiça. Quando muitas pessoas moram em um mesmo terreno e nenhuma tem a escritura de propriedade de seu lote - como é o caso do Sabará, elas podem, na justiça, entrar com uma ação de usucapião especial coletivo em nome de todas.

**A ação de
usucapião
garante que
ninguém poderá
ser despejado**

A Vila Nova Conquista, por exemplo, tem mais de 400 famílias, cada uma em um lote. Se cada família entrasse sozinha com uma ação de usucapião especial, o juiz teria 400 ações para julgar. O usucapião coletivo facilita o trabalho. Tanto para os moradores, porque fica mais fácil acompanhar o processo, quanto para o juiz, que só precisa julgar um a ação.

Quem vai acompanhara ação?

Na Justiça, quem representa os

fonte: Folha do Sabará, ago. 2007.



Parte do Jardim Eldorado, no Sabará.

moradores é o presidente da associação de moradores do bairro. Entretanto, como o trabalho de acompanhamento da ação de usucapião coletivo é muito complexo, ele interessa a todos. O presidente não pode e nem deve ser o único encarregado de fazê-lo. É preciso que todos os moradores participem e saibam o que está acontecendo com a ação. Afinal, é o direito à moradia de todos que está em jogo.

Mas como os moradores podem acompanhara ação?

Durante a ação de usucapião, o juiz pode pedir para a comunidade oferecer mais informações e explicações que serão fundamentais para sua decisão a favor ou contra o pedido dos moradores. O juiz pode, por exemplo, exigir a apresentação de provas, oferecer uma reunião para fazer um acordo com o proprietário, etc. Resumindo, haverá diversos momentos em que a comunidade terá que agir para fazer valer seu direito na Justiça. Por tanto, é preciso organização para que todos saibam o que fazer em cada momento.

Sugerimos a criação de um conselho de regularização, para facilitar o trabalho de acompanhamento da ação. Como este conselho tem o dever de participar e de saber como está o andamento da ação de usucapião, além

de repassar as informações aos outros moradores. O acompanhamento da ação seria feito de uma forma mais democrática e segura.

Assim que a ação for julgada eu receberei a minha escritura?

O usucapião é o começo da regularização. Só o fato de existir a ação de usucapião já garante que ninguém poderá ser despejado, pelo menos até o final da ação. O juiz verifica se os moradores de fato se enquadram no que a lei exige para declarar o usucapião. No caso de aprovação do processo os moradores receberão a propriedade da área.

Na ação de usucapião coletivo, a comunidade receberá uma propriedade coletiva da área que pertencerá a todos os moradores. Isso é chamado de condomínio, que é o mesmo sistema de quem mora em prédios. Cada morador será proprietário de uma “fração ideal”, ou seja, uma parte do condomínio. É como uma escritura comum, porém, está vinculada às regras do condomínio.

Mais tarde, depois de urbanizado e melhorado a infra-estrutura, caso os moradores queiram. O condomínio poderá ser desmembrado, ou seja, os lotes serão medidos individualmente e será feito um novo registro, uma nova escritura, só que agora para cada morador.

Anexo 4 Informações sobre a relocação, Projeto Direito e Cidadania e exemplo de como é a formatação do Jornal

2

Folha do Sabará

Agosto de 2007

Editorial:

A comunicação é tão importante que, ao nascer, a primeira coisa que o ser humano faz é aprender seus mecanismos. Primeiro pelos gestos, depois pela fala e, mais tarde aprende a articular pensamentos e complexas ações de comunicação. E é com esse intuito, o de se comunicar, que está sendo lançado o jornal Folha do Sabará. Não queremos ser só mais um jornal. Nosso objetivo é, além de ser uma opção de leitura e informação, ser um meio de defender os interesses do bairro e de todos os que aqui residem. A Folha do Sabará veio para ajudar o povo do Sabará e região a viver em uma verdadeira democracia.

Folha do Sabará

Jornalismo:

Lauro Gregório Cruz

Publicidade:

Eva do Rocio Szichta

Colaboradores desta Edição:

Sebastião D. Fagundes
Regina dos Reis
Vanderlei Lopes Martins
ONG Terra de Direitos

Equipe Editorial:

Andréia Braga
Antônio Siqueira
Carlos Casturino Rodrigues
Célia Aparecida Sampaio
Deilan Elias da Silva
Eliodos Santos
Eva do Rocio Szichta
Felipe Spack
Helena J. Razini
Maria Gentil de Oliveira
Regina dos Reis
Sebastião D. Fagundes
Sergio de Oliveira
Teresinha Heckler
Vanderlei Lopes Martins

Para anunciar Ligue:

3249-7446 / 8438-0392
com Eva3248-9251 / 9923-4855
com Lauro

Apoio:



Relocação

Saiba o que é e como funciona esse processo

Relocar significa mudar a casa para outro lugar. Uma medida usada quando a habitação está localizada em uma área muito perigosa ou em uma área proibida por lei. Como, por exemplo, em encostas de montanhas, margens de rios e córregos ou em áreas verdes que devem ser preservadas.

Essas áreas verdes, chamadas de APP (Área de Preservação Permanente) são determinadas pelo Código Florestal, lei federal nº 4.771 de 1965 e, regulamentadas pela resolução 369 do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente. Seu objetivo é proteger da ação humana os rios e as nascentes de água, vedando a construção de moradias nesses locais. Pois, quando preservamos o meio ambiente, estamos garantindo que nossos filhos e netos tenham um lugar limpo e saudável para viver.

A relocação também vale para famílias que moram em terrenos muito pequenos ou em locais que oferecem riscos à vida e à saúde dos moradores.

Por que relocar as pessoas?

Quando as pessoas, por falta de opção, acabam indo morar e construir suas casas em Áreas de Proteção Permanente, acabam causando problemas ambientais. Porque é nesses lugares que, na maioria das vezes, ocorrem enchentes, desmoronamentos das encostas e é onde mais se sofre com doenças causadas pela poluição dos rios. Por isso é que existe a relocação, que é a transferência das moradias de um a determinada área para uma outra, mais segura.

Qual é o órgão público responsável por relocar os moradores?

Em Curitiba, a

Prefeitura é a responsável pela relocação, através da Secretaria do Meio Ambiente e da COHAB-CT. Esses órgãos públicos são responsáveis em executar os programas de regularização fundiária, construindo vilas e bairros com a infraestrutura necessária para assegurar um a qualidade de vida aos moradores das áreas ocupadas irregularmente. Portanto, se e quando houver relocação, é a COHAB-CT quem o fará.

Como as pessoas são relocadas?

Na vila Bela Vista do Passaúna, bairro São Miguel, em Curitiba, está sendo realizado um processo de relocação, que pode servir como exemplo para o que provavelmente venha a acontecer em outros locais.

A COHAB-CT, com dinheiro dos governos municipal e federal, está preparando um loteamento

para abrigar os moradores da Bela Vista. Eles sairão de onde estão atualmente uma Área de Preservação Permanente para as novas casas. De acordo com a COHAB, eles só começarão a pagar por suas moradias quando estiverem em totalmente estabelecidos no novo terreno.

Quem mora nas Áreas de Preservação Permanente no Sabará?

Os moradores das Vilas Eldorado e Cruzeiro do Sul, que moram a menos de 15 metros de distância do rio, chamado popularmente de "valetão", devido a sua poluição. E quem mora a menos de 50 metros da mina de água, localizada nos fundos da vila Nova Conquista.

Algum morador do Sabará que esteja sobre Áreas de Preservação será relocado?

Não há nenhuma certeza sobre isso. Como a ocupação no Sabará é antiga, é possível que os moradores consigam manter suas casas onde estão. Talvez, serão relocados somente os que estiverem sob grande risco, ou seja, muito perto do rio. Tudo vai depender de um consenso entre a COHAB-CT e a Secretaria Municipal do Meio Ambiente, e é claro, de uma organização por parte dos moradores e de negociações junto à Prefeitura de Curitiba.

Quem mora nas Áreas de Preservação Permanente está excluído do Projeto Direito e Cidadania?

Não. Todos os moradores das vilas Eldorado, Esperança e Nova Conquista, que estiverem interessados em participar do Projeto Direito e Cidadania, estão incluídos na ação de usucapião coletivo. Pois, o Sabará é detidos.

Projeto DIREITO E CIDADANIA

Os moradores do Sabará finalmente poderão ter o que esperam há quase 20 anos
conheça quem está ajudando nesta conquista

O Projeto Direito e Cidadania está acontecendo desde outubro de 2006, em três das 13 vilas que fazem parte das Moradias Sabará. A equipe é composta por advogados, arquitetas, psicóloga e assistente social e, tem como missão conseguir a posse legal da terra e assegurar o direito à moradia para 1450 famílias que moram nas vilas Eldorado, Esperança e Nova Conquista.

Se você já acompanhou alguma reunião junto com a gente, viu que é por causa dos nossos encontros aos sábados, que descobrimos que os moradores destas vilas têm uma história de luta e de conquistas. E nestes quase 20 anos de história,

têm sido alvo de propostas de políticos em épocas de eleições.

Foram nestas reuniões que os moradores nos trouxeram um pouco da realidade de seu dia-a-dia e das necessidades do bairro. E foi também nestas reuniões, que pudemos levar para vocês, moradores da região do Sabará, um pouco sobre como é a situação jurídica das terras em que vivem e esclarecimentos sobre os contratos com a COHAB.

Em nossas reuniões sempre temos insistido na importância da participação dos moradores neste processo de regularização fundiária. Porque a legalização dos terrenos trás

como resultado, não só a conquista do direito à moradia, mas, também aumenta o poder e a força do morador na sociedade.

O mercado imobiliário vai começar a valorizar estas terras recém-legalizadas. E é importante que estejamos atentos, para não cairmos em armadilhas que costumam ser feitas com finalidade de manter as pessoas na ignorância de seus direitos, sem nada fazer em relação aos seus deveres de cidadão que é o de garantir esses direitos e ter voz ativa na construção do seu dia-a-dia.

É por isso que, junto com os advogados, que vão cuidar da papelada, com o juiz que vai estudar as melhores formas de propormos a ação do usucapião, temos também arquitetas, que estão montando um projeto de infraestrutura urbana para as vilas. Este projeto urbanístico vai ficar com os moradores. Para que depois que a situação dos terrenos

estiver legalizada, vocês possam exigir que a prefeitura faça a sua parte, construindo o sistema de esgotos, calçadas, sinalização nas ruas, áreas de lazer, escolas, e outras melhorias que os moradores pediram.

A psicóloga e a assistente social estão junto com os advogados e as arquitetas, procurando conciliar as necessidades específicas dos moradores às ações técnicas que têm que ser realizadas no decorrer do processo.

Mas este projeto só é, será possível, com a sua ajuda. Porque nesta luta, nossos maiores aliados são vocês, moradores que já estão cansados de promessas não cumpridas e trabalhos não realizados por parte dos governantes. Porque juntos, conseguiremos na justiça, o direito de dizer - eu sou o dono de minha própria casa, e, ninguém mais poderá tirá-la de vocês.

A Equipe do Projeto:

Andréa - assistente social do núcleo de práticas jurídicas da UNICENP.

Bruno - estagiário de Direito da Universidade Federal do Paraná.

Felipe - estagiário de Direito da Universidade Federal do Paraná.

Fernanda - arquiteta e urbanista da Ambiens Cooperativa.

Gisele - estagiária de Psicologia da Universidade Federal do Paraná.

Joana - estagiária de Arquitetura e Urbanismo da UFPR.

Laura - arquiteta e urbanista da Ambiens Cooperativa.

Leandro - advogado e coordenador da ONG Terra de Direitos.

Renata - psicóloga da Ambiens Cooperativa.

Vinicius - advogado da ONG Terra de Direitos.

fonte: Folha do Sabará, ago. 2007.

Anexo 5 – Informações sobre a relocação, Projeto Direito e Cidadania e idéia de como é a formatação do Jornal

Região do Sabará e Diadema vêm registrando aumento nos índices de violência

Os moradores da região reclamam da falta de policiais e do aumento da criminalidade e do vandalismo

Apesar da Polícia Militar do Paraná não divulgar dados exatos sobre a criminalidade em Curitiba, sabemos que nossa cidade está longe de ser a mais segura do país. Diariamente, em qualquer ponto da cidade, correm-se riscos: assaltos, violência, vandalismo. Em nossa região não é diferente. Apesar de hoje, a região do Sabará e Diadema ser considerada uma das mais tranquilas da CIC, ainda estamos longe da perfeição.

Um exemplo disso é a região do Bosque São Nicolau, entre o Jardim Eldorado e Diadema. Frequentemente os moradores têm que se deparar com usuários de drogas e vândalos quando passam pelo bosque. O lugar que foi criado para ser uma área de lazer, transformou-se em um reduto de

marginais e usuários de drogas.

Como o bosque fica ao lado de um colégio, tornou-se passagem obrigatória das mães que vão pegar seus filhos na saída da escola. Como é o caso de dona Maria José Brust, moradora do Jardim Eldorado, que precisa passar pelo bosque todos os dias para pegar seus filhos na escola. “Eu passo por aqui porque preciso, mesmo de dia não é muito seguro. A gente quase não vê policiamento por aqui”, completa dona Maria.

O lugar antes era fiscalizado pela guarda municipal. Porém, devido à falta de policiais na guarda para o patrulhamento contínuo do local, quase não vemos policiais no bosque. De acordo com a regional CIC da guarda municipal, responsável em fazer o

patrulhamento no São Nicolau, há um baixo número de guardas liberados pela prefeitura para a região, estes têm que se revezar entre patrulhar as escolas e os parques. Regiões como o Bosque São Nicolau acabam ficando em segundo plano nesse revezamento, pois, primeiro é preciso pensar na segurança das crianças durante o período em que estão nas escolas, depois nas áreas de lazer, como o caso do São Nicolau.

Segundo informações da Prefeitura de Curitiba, serão contratados mais de dois mil novos guardas municipais até o final do próximo ano. A regional CIC espera que com isso se consiga, pelo menos, amenizar o problema da falta de policiamento nos parques e escolas municipais da região.

A presidente da associação dos moradores do Jardim Eldorado, que fica ao lado do bosque, alega que a violência aumentou na região desde que tiraram a guarda municipal do local. O morador Júlio César dos Santos, que costuma passear com sua namorada na região, diz que depois que escurece não é nada



Bosque São Nicolau. Mesmo de dia, não é um lugar seguro para as crianças.

aconselhável circular pelo bosque, pois é comum encontrar usuários de drogas no local.

Quanto ao resto do bairro, a situação também não é nada animadora, pois, há poucos policiais patrulhando a região. De acordo com a 3ª Companhia da Polícia Militar, que é a responsável pela região, a prioridade são os bairros mais violentos. A região do Sabará e Diadema, por ser uma região mais tranquila,

se comparado com seus vizinhos, acaba ficando em segundo plano no patrulhamento. Para tentar amenizar a situação, a Polícia Militar colocou um patrulhamento extra no período da noite, porém, ainda é insuficiente.

De acordo com o Tenente Sílvio, da 3ª Companhia, a Polícia Militar está fazendo o possível para melhorar o atendimento à região. Até o final do ano, espera-se aumentar o número de

policiais e viaturas na região, incluindo o patrulhamento com motos para melhorar a eficiência e agilidade dos policiais. O Tenente colocou, ainda, o telefone do batalhão a disposição dos moradores para o esclarecimento de dúvidas e agilizar o trabalho da PM.

SERVICO:
Batalhão da PM
Fone: 3245-4215



O Bosque São Nicolau é a principal ligação entre o Sabará e Diadema.

fonte: Folha do Sabará, set. 2007.

Anexo 6 – Nota sobre associação de moradores, a cada edição são selecionados três moradores do Sabará para contar um pouco mais de suas histórias

Associação dos moradores do Jardim Eldorado

A Associação de Moradores do Jardim Eldorado existe desde 02 de fevereiro de 1988. Tem como objetivo atender às necessidades da região do Eldorado. Atualmente mantém uma parceria com a Secretaria Municipal do Meio Ambiente, no qual, a associação troca lixo por cestas básicas. A sede da associação é onde, atualmente, funciona o ECOS Eldorado. A atual presidente é Regina dos Reis, que mora no bairro há 19 anos e há oito dirige a Associação de Moradores. Mãe de três filhos, Regina já foi diretora do Projeto Piá Ambiental.

fonte: Folha do Sabará, set. 2007.

Anexo 7 – Nota sobre associação de moradores, a cada edição são selecionados três moradores do Sabará para contar um pouco mais de suas histórias

Milton Braga

Tem 39 anos, dois filhos e mora no Sabará há 21 anos. Foi coordenador dos grupos de jovens e de teatro da igreja católica. Além disso, foi presidente e um dos fundadores do Centro de Defesa, conselheiro do Conselho Municipal da Criança e do Adolescente. Além de ter sido presidente da associação dos moradores do Jardim Eldorado. Apesar de gostar de morar no bairro, diz que se pudesse voltaria para o interior, morar em um sítio.

fonte: Folha do Sabará, mar. 2008.

Anexo 8 – Esclarecimentos da COHAB-CT

Entrevista com a Cohab-CT***Após pressão dos moradores, COHAB se compromete a continuar atuando no Sabará***

Quem mora na região da CIC, conhece ou, pelo menos, já ouviu falar na Cohab-CT – Companhia de Habitação Popular de Curitiba. A Cohab é uma empresa, ligada a Prefeitura de Curitiba, responsável pela organização da moradia popular na cidade. Um dos seus deveres é o de cuidar da regularização fundiária de áreas como o Sabará – que surgiu de ocupações de grandes terrenos vazios, por trabalhadores sem condições de comprar uma moradia, durante a década de 1980.

Após cobrar dos moradores pelos lotes, regularizou algumas áreas, e criou novos loteamentos, como é o caso das Vilas Diadema e Marisa. Contudo, ainda existem áreas irregulares, como as vilas Esperança, Nova Conquista e Jardim Eldorado, dentre outras na região da CIC.

Para tentarmos esclarecer algumas dúvidas dos moradores sobre este dever da empresa, que é a regularização fundiária, entrevistamos a Diretoria Técnica da Companhia de Habitação de Curitiba – Cohab-CT.

Durante a entrevista, os diretores da Cohab falaram sobre vários temas. Em primeiro lugar, sobre a situação das vilas Esperança e Nova Conquista: a empresa reafirmou que, na Vila Esperança, os problemas de hipoteca teriam sido resolvidos e, que procurará começar os trabalhos de regularização na área. Só não falou o prazo. Os valores para pagamento das prestações atrasadas para aqueles que ainda não quitaram seus contratos provavelmente serão ajustados de acordo com a renda de cada família. No caso da Vila Nova Conquista, os diretores falaram que a situação é mais complicada,

pois a área ainda está hipotecada pela Curitiba S.A., o que quer dizer que ainda não há uma previsão de quando a vila poderá ser regularizada pela Companhia de Habitação.

Quanto aos moradores das áreas de risco, nas margens do rio Barigui, são 149 famílias das vilas Eldorado e Cruzeiro do Sul, que a Cohab pre-

cada família.

A Cohab deixou claro que a companhia não indeniza o morador realocado. Mas que as pessoas poderão receber algum tipo de desconto no financiamento das novas residências, para tentar compensar pelo menos um pouco do que eles gastaram em suas residências antigas.

Na vila Nova Conquista, a área ainda está hipotecada pela Curitiba S.A., e não há uma previsão de quando a vila será regularizada pela Cohab.

tende realocar até o final de 2008. O terreno para realocar as famílias ainda não foram comprados pela Companhia de Habitação. A Diretora Tereza de Oliveira, diretora técnica da Cohab, afirmou que estão negociando a compra da área onde será implantado o loteamento. “Nossa expectativa é que até o dia 31 de dezembro, assinemos o contra-

Álvaro de Carvalho Júnior, articulador da Regional CIC, completa que, com a retirada das famílias das áreas de risco nas margens do rio, a Cohab promete fazer um trabalho de revitalização do Barigui, através do plantio de árvores e, nos locais em que houver espaço, implantação de praças e quadras esportivas, o mesmo acontecerá na Bela Vista.

Quanto às residências, nos novos loteamentos, o tamanho será pequeno: de 28 a 43m². E será cobrado dos moradores que puderem pagar.

to de compra do terreno. Queremos em abril já estar implantando o loteamento, para até no final do ano de 2008, estar tudo pronto para receber as famílias”, acrescenta. Ela não especificou como serão feitos os pagamentos, mas afirmou que serão de acordo com a renda de

Quanto às residências nos novos loteamentos, o tamanho será pequeno: de 28 a 43m². E será cobrado dos moradores que puderem pagar. O valor da prestação será ajustado conforme a situação financeira de cada família, com prazo médio de 15 anos para sua total qui-



Foto: Oiap, Folha de Sabará

Vila Cruzeiro do Sul e Jardim Eldorado, no meio a região por onde passa o rio Barigui.

tação. Podendo o morador, dependendo de sua renda, pagar mais ou menos que 80 reais.

A Diretoria Técnica da Companhia de Habitação, afirmou, ainda, que é muito difícil fazer boas políticas de habitação para famílias de baixa renda – que ganham menos de três salários. Pois como os moradores não podem pagar o valor total da moradia, a empresa precisa buscar subsídios para financiar os loteamentos. Outro fator que atrapalha é o alto valor da terra, que em Curitiba chega a custar 50% do valor total dos gastos com o loteamento.

O Departamento Jurídico da Companhia completa, ainda, que nas realocações todas as famílias das áreas de risco serão reassentadas e terão acesso à compra das novas casas. E para quem não puder pagar valor algum de prestação, a Cohab informou que será feito um *Termo de Concessão e Uso de Solo não oneroso*, ou seja, sem a obrigatoriedade de pagamento de imediato. Segundo o departamento, aproximadamente um quarto das famílias reassentadas não podem pagar pelas prestações.

Quanto ao cancelamento dos contratos das Vilas Nova Conquista e Esperança

Quanto à Ação na justiça movida pelo Ministério Público e por Associações de Moradores da CIC, que anulou os contratos chamados Termos de Uso e Concessão de Solo – contratos, feitos a partir de 1994, julgada procedente pelo Tribunal de Justiça, a COHAB-CT entrou com recurso e, de acordo com o Departamento Jurídico do órgão, em caso da Companhia perder a ação em todas as instâncias, imediatamente cumprirá a determinação judicial. O Gerente Jurídico da Cohab, Luiz Santiago, lembrou que a anulação dos contratos é aplicável apenas para as áreas que ainda estão irregulares e que “não se aplica às áreas que foram regularizadas”. Santiago completa, ainda, que, quanto às áreas que não forem regularizadas pelo usucapião, antes da conclusão da Ação do Ministério Público e das Associações, a diferença do que já foi pago pelos moradores que ainda não quitaram totalmente seus contratos, será descontada das novas prestações, se forem regularizados pela Companhia.

fonte: Folha do Sabará, dez. 2007.

Anexo 9 – Esclarecimentos sobre a regularização fundiária

Alguns Esclarecimentos quanto a regularização fundiária e usucapião coletivo

Por meio do usucapião coletivo, a comunidade inteira vai conquistar a escritura do terreno ocupado pelos moradores. Ou seja, os moradores vão se tornar proprietários do local onde moram, resolvendo um problema que se arrasta há mais de 17 anos – a insegurança de sofrer, a qualquer momento, um despejo. **Depois de entrar com a ação, ninguém pode despejar os moradores.**

O que é usucapião?

O "usucapião" serve para reconhecer a propriedade de um terreno para a família que mora nele há mais de cinco anos e que ainda não possui a escritura. O usucapião pode acontecer mesmo se o terreno já tiver um dono "oficial", que só é dono pelo papel e não aparece há muito tempo para ocupar ou morar no terreno. O terreno para a usucapião, porém, pode ter no máximo 250 metros quadrados e a família que quiser entrar com a ação de usucapião não pode ter outra casa nem outro terreno.

Qualis famílias serão localizadas e como acontecerá esse processo?

As famílias que vivem nas áreas de Preservação Permanente, na região do Bela Vista, bairro São Miguel. Das quais 181 serão relocadas até abril de 2008 e mais 168 no decorrer de 2008. Nas margens do rio Barigui, entre as Vilas Cruzeiro do Sul e Eldorado, serão mais 149 famílias – que estão a menos de 15 metros do rio. Além das famílias que estão próximas a nascentes de água – nos fundos da Vila Nova Conquista e No Moradins Sabará. A previsão é que estas famílias sejam relocadas até o final de 2008, in-

O que é relocação?

Relocar significa mudar a casa para outro lugar. Uma medida usada quando a habitação está localizada em uma área muito perigosa ou em uma área protegida por lei ambiental. Como, por exemplo, em encostas de montanhas, margens de rios e córregos ou em áreas verdes que devem ser preservadas.

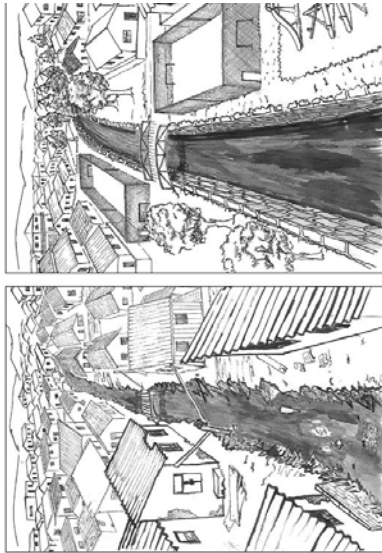
Essas áreas verdes, chamadas de APP – Área de Preservação Permanente – são determinadas pelo Código Florestal – Lei Federal nº 4.771 de 1965 e, regulamentadas pela resolução 369 do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente. Seu objetivo é proteger a ação humana os rios e as nascentes de água, vedando a construção de moradias nessas locais. Pois, quando preservamos o meio ambiente, estamos garantindo que nossos filhos e netos tenham um lugar limpo e saudável para viver.

Assim que a ação for julgada eu receberei a minha escritura?

O usucapião é o começo da regularização. Só o fato de existir a ação de usucapião já garante que ninguém poderá ser despejado, pelo menos até o final da ação. O juiz verifica se os moradores de fato se enquadram no que a lei exige para declarar o usucapião. No caso de aprovação do processo os moradores receberam a propriedade da área.

Na ação de usucapião coletivo, a comunidade receberá uma propriedade coletiva da área que pertencerá a todos os moradores. Isso é chamado de condomínio, que é o mesmo sistema de quem mora em prédios. Cada morador será proprietário de uma "fração ideal", ou seja, uma parte do condomínio. E como uma escritura comum, porém, esta vinculada às regras do condomínio. E se o morador quiser este pode comercializar sua fração ideal.

Mais tarde, depois de urbanizado e melhorado a infra-estrutura, caso os moradores queiram. O condomínio poderá ser desmembrado, ou seja, os lotes serão medidos individualmente e será feito um novo registro, uma nova escritura, só que agora para cada morador.



Esta gravura, de um morador de Jardim Eldorado, ilustra como a comunidade poderia ficar a região do rio Barigui

O projeto é TOTALMENTE GRATUITO para os moradores. Isto é, NÃO SERÁ COBRADA NENHUMA TAXA PELA AÇÃO DE USUCAPIÃO OU PELA ESCRITURA REGISTRADA, já que temos recursos públicos para a realização do trabalho, além disso, o Estatuto da Cidade - Lei Federal 10.257/2001 - garante JUSTIÇA GRATUITA para estas ações, isto é, não é preciso pagar nenhuma taxa na Justiça. Desta forma, tanto o advogado como o processo são integralmente gratuitos.

Só o fato de existir a ação de usucapião já garante que ninguém poderá ser despejado, pelo menos até o final da ação.

de 2009.

Os novos lotes serão próximos a região. Sendo que, as famílias do Bela Vista irão para um loteamento ao lado do parque dos Tropeiros e as do rio Barigui para um novo loteamento que sairá no bairro São Miguel.

de 2009.

Os novos lotes serão próximos a região. Sendo que, as famílias do Bela Vista irão para um loteamento ao lado do parque dos Tropeiros e as do rio Barigui para um novo loteamento que sairá no bairro São Miguel.

de 2009.

Os novos lotes serão próximos a região. Sendo que, as famílias do Bela Vista irão para um loteamento ao lado do parque dos Tropeiros e as do rio Barigui para um novo loteamento que sairá no bairro São Miguel.

A Cohab afirma que serão relocadas até o final de 2008, início de 2009, as famílias que estão em áreas de Preservação Permanente, na região do Bela Vista, bairro São Miguel. Que moram a menos de 15 metros do rio Barigui, entre as Vilas Cruzeiro do Sul e Eldorado. Além das famílias que estão em áreas de Preservação Permanente nas Vilas Nova Conquista e Moradins Sabará.

de 2009.

Os novos lotes serão próximos a região. Sendo que, as famílias do Bela Vista irão para um loteamento ao lado do parque dos Tropeiros e as do rio Barigui para um novo loteamento que sairá no bairro São Miguel.

fonte: Folha do Sabará, dez. 2007.

Anexo 10 – Novas associações de moradores

Oficial, novas associações do Sabará são registradas em cartório

Durante os meses de setembro e outubro de 2007, foram realizadas nas vilas Esperança, Nova Conquista e Jardim Eldorado assembléias gerais. Nas quais os moradores decidiram fundar novas Associações de Moradores.

rua Arno Duarte, 343, vila Esperança.

No Jardim Eldorado, os moradores fizeram eleição para a nova diretoria, e elegeram Sebastião Fagundes, o Nei, presidente da Associação Comuni-

A associação Comunitária

das vilas Esperança e Nova Conquista está registrada em cartório, no 4º Ofício de Pessoas Jurídicas. Agora é oficial.

As vilas Esperança e Nova Conquista formaram, juntas, a Associação Comunitária dos Moradores das Vilas Esperança e Nova Conquista, registrada no 4º Ofício de Pessoas Jurídicas, em Curitiba, desde o dia 20 de outubro de 2007. Agora é oficial, a associação está registrada. O presidente eleito é o Sr. Osmano Soares dos Reis, que mora na

tária do Jardim Eldorado, que teve seu registro atualizado em 3 de outubro de 2007.

Com estes novos registros, as associações foram renovadas e estes presidentes agora são reconhecidos pelos cartórios como os representantes dos interesses dos moradores das vilas.

O Jardim Eldorado,

agora tem novo presidente: Sebastião Fagundes, o Nei, foi eleito em outubro de 2007 e já está reconhecido pelo cartório como representante da vila.

fonte: Folha do Sabará, fev. 2008.

Anexo 11 – Problemas com resíduos sólidos



Aproximadamente a metade do lixo produzido em nosso país é coletado pelas prefeituras, o resto vai parar sei lá aonde. E nesse sei lá aonde é que começam os problemas. Um exemplo disso está em nosso bairro, algumas pessoas insistem em querer jogar lixo e entulhos nos terrenos baldios da região. E esquecem que, fazendo isto estão contribuindo para que seus próprios filhos possam pegar alguma doença grave ou ser mordido por algum animal peçonhento como cobra, aranha ou escorpião.

Sim, porque quando se acumula muito lixo ou entulho em um local, ele se torna ninho de pequenos animais. Pois é ali, em meio ao lixo, que ratos, cobras e aranhas gostam de se abrigar. Além disso, o lixo pode transmitir doenças, porque moscas e animais acabam se alimentam do entulho e levam toda a porcaria que comem, direto para a casa

de alguém, como a dengue e a leptospirose, por exemplo. Além disso, as crianças podem querer brincar neste terreno e ao passarem por ali, acabam se machucando ou se contaminando com algum resíduo.

De que é a culpa

A responsabilidade pela manutenção e cuidados do terreno vazio é do dono dele. Caso este não tome providências, seus vizinhos podem ligar para a Prefeitura, através do telefone 156, ou entrar com uma reclamação formal, por escrito junto ao órgão. Cabe a Prefeitura fazer a notificação ao proprietário, podendo tomar todas as medidas cabíveis, para resolver o problema, incluindo aplicação de multas. Mas, infelizmente, se o dono do terreno não tomar atitude, a situação fica mais complicada. Pois, às vezes, a Prefeitura demora à to-

Moradores reclamam de lixo e entulhos em terrenos baldios

mar alguma providência e, depois de muita reclamação dos moradores.

O problema

No Sabará, o problema está no terreno localizado na rua Leon Medeiros Guimarães, esquina com a Arno Duarte. O lixo que está encostado no muro do terreno avança sobre a rua, incomodando os pedestres e motoristas que trafegam por ali. Além de ser perigoso para a saúde dos moradores, se torna um perigo de acidentes, pois as pessoas têm que andar no meio da rua para não pisar no entulho, correndo o risco de serem atropeladas. Além dali, na rua Maria Lúcia Locher Athayde, na divisa do Diadema e Jd. Eldorado, encontramos problema parecido. Em ambos os terrenos há placas de proibido jogar lixo. Mas parece que as pessoas não se importam muito com placas indicativas e proibitivas. O problema é que mesmo que a responsabilidade de cuidar dos terrenos seja do proprietário, seus vizinhos têm que cuidar para não jogar lixo e, se ver alguém jogando, reclamar para a pessoa e exigir que ela mude sua atitude.



Lixo e entulho em terrenos baldios podem trazer doenças aos moradores da região.



Entulho jogado em terreno da Leoni Medeiros Guimarães, incomoda moradores do Jd. Eldorado.

fonte: Folha do Sabará, fev. 2008.

Anexo 12 – Ação de usucapião no Jardim Eldorado

Usucapião já é realidade no Eldorado

Ação de usucapião coletivo dos moradores do Jardim Eldorado foi protocolada no Fórum Cível

O que era, até então um projeto, agora é uma realidade. Em 5 de março de 2008, quarta-feira, foi dada entrada no processo de **usucapião coletivo do Jardim Eldorado**, no Fórum Cível.

O processo de usucapião que começou há mais de um ano, com cadastramento, reuniões, cursos e palestras com os moradores da vila, agora está oficialmente nas mãos da justiça. Na ação estão incluídos todos os moradores do Jardim Eldorado, que quiseram participar, inclusive os que estão nas áreas de risco (beira do rio Barigui).

E agora?

Com a ação protocolada, fato que aconteceu em 5 de março de 2008, os moradores do Jardim Eldorado já estão há um passo de terem seu direito à moradia garantido. Só o fato de existir a ação de usucapião já garante que **ninguém poderá ser despejado**, pelo menos até o final da ação. Os responsáveis em fiscalizar e acompanhar a ação serão os advogados da organização de direitos humanos Terra de Direitos e a Associação Comunitária dos Moradores do Jardim Eldorado, no qual o presidente é Sebastião Fagundes.

fonte: Folha do Sabará, mar. 2008.

Em caso de aprovação do processo, os moradores receberão as escrituras?

O processo agora, está correndo na justiça. O juiz vai verificar se os moradores de fato se enquadram no que a lei exige para declarar o usucapião. No caso de aprovação, a comunidade receberá uma propriedade coletiva da área, que pertencerá a todos os moradores. Isso é chamado de condomínio, que é o mesmo sistema de quem mora em prédios. Cada morador será proprietário de uma “fração ideal”, ou seja, uma parte do condomínio. É como uma escritura comum, em que todos são os donos, porém, está vinculada às regras do condomínio, que é regido pela associação dos moradores.

Mais tarde, depois de urbanizado e melhorado a infraestrutura, caso os moradores queiram. O condomínio poderá ser desmembrado, ou seja, os lotes serão medidos individualmente e será feito um novo registro, uma nova escritura, só que agora para cada morador.

E os moradores da beira do rio?

O moradores das áreas de risco (beira do rio Barigui), estão incluídos na ação. Porém, de acordo com as leis ambientais nem todos poderão continuar ali. Existe uma faixa nas margens do rio, que deve ser preservada. Esta faixa pode variar de 15 a 30 metros. No caso do Jardim Eldorado, a Cohab é quem ficou com a responsabilidade em relocar as famílias que estão na beira do rio. De acordo com a companhia de Habitação, serão 149 famílias do Jardim Eldorado e Cruzeiro do Sul que, até o final deste ano irão se mudar para um novo loteamento, no local onde hoje é o Clube Literário, atrás da Vila Esperança.