Lote urbanizado como alternativa habitacional

POR LETÍCIA MIANNI DE ALMEIDA

Estrada do Areião - Vila Monte Sion, Suzano/SP. © WANDERLEY COSTA, SETEMBRO DE 2020

¶ DESDE O GOLPE INSTITUCIONAL EM 2016, houve um desmonte na política habitacional do país, consequentemente as perspectivas de soluções de conflitos fundiários e da garantia do direito à moradia se restringem drasticamente. Sem o apoio do Estado, os governos municipais precisam apostar num investimento de tempo e soluções para os conflitos que permeiam as cidade para que assim se construam políticas públicas que efetivamente cumpram as expectativas de uma cidade justa e democrática.

O contexto deste trabalho é a cidade de Suzano, região metropolitana de São Paulo, que possui áreas de preservação permanente, áreas de proteção de mananciais e áreas de risco geotécnico e de inundação. Em 2019, a prefeitura municipal realizou um Plano Municipal de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais, e neste estudo constatou-se áreas de risco ocupadas e onde havia necessidade de remoção das famílias ou obras de contenção e infraestrutura para a permanência delas no território. Ainda assim, algumas áreas, mesmo que depois de todo um investimento, não poderiam ser regularizadas por tratarem de áreas públicas ou APRM/APP.

O dilema do município é entender a conjuntura de cada território e deliberar de forma justa com o sistema judiciário a melhor alternativa a ser desenvolvida. Para que isso seja encaminhado com seriedade, é imprescindível a escuta dos moradores. Só com a participação popular é possível êxito nos projetos desenvolvidos ou em qualquer ação proposta.

Em Suzano, a alternativa encontrada pelo poder público para que a garantia ao direito à moradia seja efetivada conduziu-se pelo lote urbanizado. Uma alternativa habitacional antiga que já foi realizada em 2009 na cidade, a volta dessa solução é um meio de garantia não apenas da moradia digna, mas do sentimento de pertencimento no território e da sensação da posse de terra.

O lote urbanizado consiste em beneficiar ao munícipe não apenas um lote, com toda a infraestrutura de água, rede de esgotamento e energia elétrica, mas com a construção também de um embrião que é traduzido por um ambiente (dormitório/sala/cozinha) e uma unidade sanitária. Pode parecer pouco, diante do que se caracteriza uma moradia com as mínimas condições de habitabilidade, entretanto a possibilidade da ampliação deste

embrião é o que faz do lote urbanizado uma alternativa possível de ser replicada em larga escala. O munícipe em contrapartida tem o ônus ou bônus da construção final da residência, o que pode ser visto como positivo a partir do momento que essa família receberá assistência técnica gratuita (ATHIS) por profissionais de Arquitetura na elaboração da expansão de sua casa. A cidade de Suzano possui a Lei de ATHIS – Lei complementar nº 236/2014, que prevê a indicação dos técnicos residentes no município por meio da Associação de Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de Suzano (AEAAS). A relação entre a Prefeitura, Associação e munícipes funciona de forma harmônica de maneira a contemplar o programa. A legislação está passando por uma revisão para se adequar às questões atuais, entretanto a divulgação da lei para a grande parte da população ainda se dá de forma medíocre.

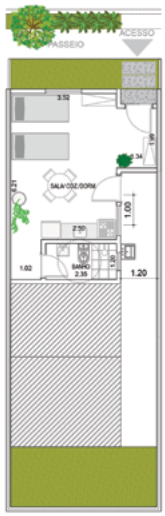
Outra questão importante a ser discutida é que esse tipo de solução habitacional só funciona se a realocação das famílias seja no mesmo território, para que o sentimento de pertencimento prevaleça. É comum as famílias que saem das áreas de risco voltarem um tempo depois, já que os laços são criados e a cultura de vivência dessas famílias é consolidada. Para que isso não ocorra é necessária muita dedicação de uma equipe interdisciplinar, da participação popular e do interesse do agente público.

Em Suzano, existem dois grandes projetos de intervenção urbana que estão passando por um processo de estudo para a viabilidade. Um desses projetos se dá a partir da necessidade da realocação de famílias em área de risco, com o pressuposto da regularização fundiária de todo um bairro, que é caracterizado como REURB S (Regularização Fundiária Urbana Social de acordo com a Lei Federal 13.465/2017 e a Lei Complementar nº 337/2019). Sem a solução habitacional para essas famílias, não será possível a conclusão do processo de regularização do bairro denominado Jardim Gardênia Azul Gleba II. Esse projeto foi instituído como LIS (Loteamento de Interesse Social) e tem como escopo apenas o poder público e a população como agentes interessados e provenientes das ações; consequentemente, torna-se um projeto a longo prazo com recursos financeiros limitados e restritos.

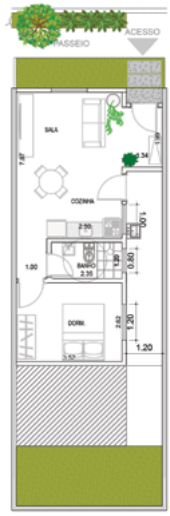
O outro projeto, localizado na Vila Monte Sion, possui uma complexidade de atores maior por se tratar de uma área de risco geotécnico na faixa da União que é de concessão de uma empresa de ferrovia privada, ou seja, o enfrentamento das problemáticas e das alternativas é pensado e realizado pelo poder público, pelo poder privado e pela população local, diferenciando-se dos outros projetos por meio da agilidade nos processos e nas decisões, uma vez que o apoio financeiro é obtido pelo poder privado. Neste caso, o projeto está na fase de execução do projeto executivo e do firmamento de um convênio entre as partes jurídicas, para que assim comece o trabalho técnico social no território garantindo a participação social nas escolhas e no andamento do projeto.

A única oportunidade de que a idealização de políticas públicas seja efetiva é de que o poder público entenda a realidade da população, e só assim será possível a construção de cidades mais justas e democráticas. ✕

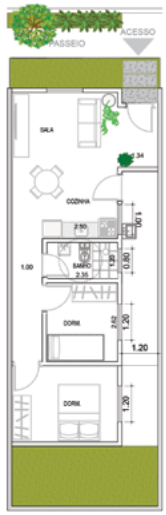
LETÍCIA MIANNI DE ALMEIDA
ARQUITETA E URBANISTA. ESPECIALISTA EM GESTÃO DE PROJETOS. PÓS-GRADUANDA EM URBANISMO SOCIAL E POLÍTICAS PÚBLICAS PELO INSPER. ASSESSORA DE DIREÇÃO NA PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO. CONSELHEIRA SUPLENTE NA CÂMARA TÉCNICA DE HABITAÇÃO DO CONDEMAT.



Primeira fase



Segunda fase



Terceira fase

Estrada do Areião - Vila Monte Sion, Suzano/SP. © WANDERLEY COSTA, SETEMBRO DE 2020

REFERÊNCIAS

AFONSO, Miguel Reis. ALMEIDA, Letícia Mianni. Conflitos fundiários e a possibilidade de solução mediante a regularização fundiária. X Encontro De Pesquisa Empírica Em Direito, nov. 2021.

ROLNIK, Raquel. Territórios em Conflito. Três Estrelas, 2009.

ALFOSIN, Betânia de Moraes. Direito à moradia: instrumentos e experiência de regularização fundiária nas cidades brasileiras. Rio de Janeiro: IPPUR/FASE, 1997.

IBDU. Relatório 2019 – 2020 Panorama dos Conflitos Fundiários Urbanos no Brasil.