Formação da situação fundiária, habitacional e direito de posse dos moradores dos Bosques do Lenheiro

Autores

Sabrina Mac Fadden

Orientador

Debora Costa Ramirez

1. Introdução

Esse trabalho realizou-se através de uma parceria entre as Faculdades de Arquitetura e Urbanismo e Direito, da Universidade Metodista de Piracicaba, com o apoio do Fundo de Apoio à Extensão, inserido num Projeto mais amplo, envolvendo a participação dos Cursos de Nutrição e Hotelaria, reunidos em torno das diretrizes pedagógicas institucionais referentes à interdisciplinaridade e extensão.

De acordo com as perspectivas da Unimep sobre a extensão, ela deve se mostrar como uma prática acadêmica indissociada do ensino e da pesquisa, sem anular a configuração política que reserva, reafirmando-se como um momento do processo de construção do conhecimento, no qual aparecem indissociados a teoria e a prática, tendo sempre em vista a promoção da cidadania. (POLÍTICA DE EXTENSÃO, 2006)

Nesse sentido, o projeto busca levantar e compreender a “Formação da Situação Fundiária, Habitacional e Direito de Posse dos Moradores dos Bosques do Lenheiro”, local escolhido em razão dos inúmeros problemas habitacionais e fundiários que apresenta.

A palavra “fundiário” tem sua origem no latim, “fundus”, que significa patrimônio, daí se dizer que situação fundiária refere-se às questões ligadas à propriedade da terra.(ARAÚJO JR, 2002, P. 13)

Situação habitacional refere-se às questões ligadas à moradia entendida como o espaço essencial de ocupação do indivíduo à sua vida, onde diversas necessidades se realizam, tais como, abrigo, privacidade, alimentação, higiene pessoal, convívio doméstico, descanso, dentre tantas outras, reunindo, ainda, elementos como infra-estrutura básica, qualidade e critérios de construção, relações de vizinhança, condições físicas e climáticas naturais, dentre outros. (RODRIGUES, 2001, p. 11)

O direito de posse, por sua vez, refere-se ao exercício pleno ou não de alguns dos poderes inerentes à propriedade, identificados como o direito de usá-la, de usufruí-la, de dispô-la e de reivindicá-la. (GUIMARÃES, 2000, p. 138-139)

A moradia de qualidade é, portanto, um conjunto de elementos conjugados entre si que, sob a ausência de qualquer deles, pode ser comprometida. Trata-se de um conceito que abrange condições físicas e climáticas; índices de desconforto; índices de ocupação; saneamento básico; serviços públicos essenciais; vias de acesso e acessibilidade; relações de vizinhança; sistemas de lazer; renda familiar; escolaridade; dentre outros, não menos importantes, que compõem a situação de moradia.

No local do projeto observa-se a carência de praticamente todos os elementos necessários à moradia digna e qualidade de vida humana. As condições de infra-estrutura básica e estrutura das casas são inadequadas, o direito de posse dos moradores é precário e as condições de emprego da população são insatisfatórias, caracterizando, portanto, uma região demandante de intervenções públicas e privadas direcionadas à melhoria da qualidade de vida de seus moradores, principal preocupação do projeto.

O problema do projeto, reside, portanto, nas questões ligadas às condições inadequadas de habitação e sua justificativa, no direito líquido e certo do cidadão à dignidade humana e sadia qualidade de vida.

2. Objetivos

A proposta do trabalho é a promoção, junto às lideranças do Bairro, de uma prática de aprendizagem mútua e capacitação da comunidade e dos demais envolvidos no Projeto para o enfrentamento dos problemas habitacionais e jurídicos locais identificados.

Tem como objetivo avaliar as condições de moradia e posse dos moradores do Bairro Bosques do Lenheiro, para possibilitar aos moradores o enfrentamento dos problemas decorrentes e a melhoria de qualidade de vida no ambiente doméstico permitindo, ainda, o planejamento de eventuais intervenções que se mostrarem necessárias.

Para tanto, faz-se necessário o levantamento dos dados do Bairro e orientação dos moradores interessados em encaminhar seus problemas fundiários jurídicos e arquitetônicos, objetivando capacitar a comunidade local para o exercício pleno da cidadania e defesa de seus direitos.

3. Desenvolvimento

O projeto iniciou-se no final do 1º semestre de 2005. O primeiro passo foi reunir os integrantes do projeto para estudo teórico do tema e definição das diretrizes para o levantamento dos dados, o que foi feito a partir de reuniões realizadas nos Campi Santa Bárbara D' Oeste e Taquaral, da Unimep.

Após, foi realizado um trabalho de interlocução com as lideranças do Bairro e com a comunidade local para identificação de seus problemas e anseios, bem como para possibilitar o intercâmbio de informações e uma eventual orientação de interesse dos moradores.

Realizou-se uma primeira reunião com toda a comunidade do Bairro para definir diretrizes do projeto. Nessa reunião foram definidos o oferecimento de cursos e as orientações referentes às áreas ali presentes (Arquitetura, Direito, Nutrição e Hotelaria).

Definiram-se cursos de capacitação para a comunidade, para tratar de conceitos básicos relacionados à Matemática (adição, subtração, divisão e multiplicação); ao Direito (noções de Direito Trabalhista); à Comunicação (sugestões de apresentação e como confeccionar currículos); e à Saúde (nutrição, higiene e orientação sexual).

As aulas foram ministradas de quinta-feira à noite e sábados à tarde, com duração de 03 horas cada, durante os meses de novembro e dezembro de 2005.

A partir do 1º Semestre de 2006, foram realizados diversos trabalhos de campo com o objetivo de levantar as condições de moradia local.

A título de descrição, foram separados três tipos de campo:

a) observações *in loco*, incluindo visitas ao local e conversas com as lideranças do Bairro relacionadas às questões jurídicas, e visitas técnicas relacionadas à área de arquitetura;

b) levantamento de documentos e registros existentes sobre a área, incluindo consultas aos Cartórios de Registros de Imóveis e à Prefeitura Municipal de Piracicaba e levantamento bibliográfico sobre trabalhos relacionados com o tema;

c) interlocução com a comunidade, incluindo reuniões semanais com as lideranças do Bairro, realizadas no 1º semestre de 2006 e distribuição de panfletos informativos e cartas respostas no Bairro, com a ajuda e participação de voluntários da Unimep e da comunidade.

Por fim, os dados foram reunidos e analisados para a elaboração dos relatórios e objetivando a continuidade dos trabalhos.

4. Resultados

O Bairro “Bosques do Lenheiro” surgiu em 1999 e conta com aproximadamente 7.500 moradores. Estima-se que aproximadamente 400 famílias são ocupantes irregulares. Está localizado na região noroeste de Piracicaba, e possui 1412 terrenos, com 1370 unidades residenciais e 42 comerciais, e área média de 150 metros quadrados por lote.

A implantação do Conjunto Habitacional Bosques do Lenheiro Iniciou-se a partir de um projeto de remanejamento de áreas de risco e ocupações irregulares do município de Piracicaba, realizado pela Empresa Municipal de Desenvolvimento e Habitação de Piracicaba – EMDHAP, em parceria com a Caixa Econômica Federal e Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social – SEMDES, destinado à população com renda de 0 a 3 salários mínimos, com casas alienadas de forma financiada e subsidiada e transferidas aos adquirentes por sorteio.

Nessa época, Piracicaba contava com quatorze áreas ocupadas irregularmente, algumas delas de risco e outras caracterizadas áreas verdes com perigo de contaminação do lençol freático pela permanência humana. São elas: Nova Suíça, Guamium, Vila Mari Belvedere, Nova Paulista, Enxofre e Jd. Conceição, Tatuapé, Ponte do Caixão, Monte Branco, Vila Fátima, Santa Rosa, IAA, Diamante e Algodoal, além dos integrantes do Movimento dos Sem Teto.

Para a implantação do loteamento, estabeleceram-se diretrizes com previsão de suas três fases essenciais: a aprovação, a execução e o registro.

O loteamento foi aprovado pelo Grupo de Análise de Projetos Habitacionais – GRAPROHAB, que expediu o Certificado de Aprovação nº 504/1998.

A Prefeitura solicitou à Universidade Estadual Paulista – UNESP, que desse um Parecer Técnico sobre a área, com a finalidade de avaliar as condições geológicas da área para o reassentamento das famílias residentes nos locais mencionados. O parecer concluiu ser viável a implantação do conjunto habitacional.(CERRI e ZAINE, 1999)

Por tratar-se de propriedade de outrem, foi necessária a realização da desapropriação da área, que por ter

sua definição apenas recentemente, impossibilitou a concretização regular dos demais atos de aprovação, impossibilitando o registro.

Assim, embora possua o certificado de aprovação da GRAPROHAB, o loteamento não foi registrado no Cartório de Registro de Imóveis, de maneira que não foi possível transferir o registro a nenhum dos moradores, nem mesmo os regularmente instalados.(FUNES, 2003, p.41)

O Bairro possui uma Associação de Moradores organizada, em plena atividade e que possui sua sede no Centro Comunitário.

O que se observa é que as casas foram construídas com aproximadamente 31,32 metros quadrados, de forma geminada, com telhados “duas águas”, o que impossibilita sua ampliação lateral. São lotes com residências orientadas para nordeste, dificultando a iluminação e comprometendo o conforto dos moradores. Não possuem forro ou laje e, nos casos em que possuem, foram os próprios moradores que os fizeram. Muitos dos telhados não possuem calhas ou rufos, favorecendo a infiltração de águas pluviais, provocando rachaduras e comprometendo a estrutura das casas.

Para o agravamento da situação, as obras de construção das casas foram abandonadas em 2004, no final do mandato vigente àquele tempo. A partir disso, a expansão do Bairro continuou acontecendo sem controle dos métodos, padrões e materiais empregados.

Na Rua 09 (Nove), em alguns casos, as casas estão rebaixadas em relação ao nível da água e esgoto, de maneira que, em época de chuvas, são inundadas por esgoto e água da chuva o que tem causado problemas dermatológicos nos moradores.

Na Rua dos Pinheiros (não asfaltada) e a Rua das seringueiras (que se localiza na parte mais baixa do Bairro) observam-se as piores condições dentre as avaliadas. São necessárias medidas emergenciais quanto aos sistemas de drenagem e de nivelamento, com a construção de muros de arrimo, para contenção de paredes que estão desabando.

As vias de circulação vem sendo pavimentadas recentemente e, em alguns pontos, é possível observar a instalação de galerias destinadas ao escoamento de águas pluviais e coleta de esgoto.

Quanto à Rede de Distribuição de Energia Elétrica observam-se reclamações dos moradores em relação à concessionária, pela má qualidade da fiação instalada, pelo mau atendimento ao Bairro e, principalmente, por ter atribuído a classificação de baixa renda para fins de apuração de conta apenas aos portadores do benefício da “bolsa-família”.

No que se refere aos equipamentos comunitários, o Bairro conta com: 02 escolas, sendo 01 de ensino médio e 01 de ensino fundamental; 01 posto de saúde; 01 Centro Comunitário e 01 Creche em construção.

Quanto aos serviços, o Bairro conta com coleta de lixo; transporte coletivo; correio e telefonia pública.

5. Considerações Finais

No local são observadas todas as carências possíveis em matéria de condições de habitação. Não há um só morador proprietário legítimo, com registro de sua casa em seu nome. Não há uma só casa que não apresente problemas em sua estrutura e a infra-estrutura básica do Bairro deixa a desejar.

Pode-se afirmar, com segurança, que as lideranças do Bairro têm conhecimento de seus direitos fundamentais e são ativos na sua defesa.

Para possibilitar a adequação dessas moradias será necessário um trabalho setorizado por Quadra do Loteamento, com a participação da Prefeitura Municipal de Piracicaba e com o apoio de órgãos financiadores, sem os quais torna-se inviável qualquer projeção.

Não há perspectiva de qualidade de vida sem que o cidadão possua, ao menos, moradia digna e, para que isso seja alcançado no local, serão necessárias inúmeras intervenções, planejadas e implantadas gradual e progressivamente.

Referências Bibliográficas

ARAÚJO JR. Vicente Gonçalves de. **Direito agrário**: doutrinas, jurisprudências e modelos. Belo Horizonte: Inédita, 2002. 488 p.

CERRI, Leandro Eugênio Silva e ZAINE, José Eduardo. **Parecer Técnico sobre situações de risco e caracterização geológico-geotécnica de área de reassentamento urbano**. Rio Claro: Unesp, 1999.

FUNES, Silvia Maria Morales. **Regularização Fundiária no Município de Piracicaba no período de 1993 à 2003**: ações e conflitos. São Carlos, 2003. Dissertação (Mestrado em Políticas Públicas e Habitação de Interesse Social). Centro de Ciências Exatas e de Tecnologia, UFSCAR. 60 p.

GUIMARÃES, Deocleciano Torrieri (org.); MIRANDA, Sandra Julien (coord.). **Dicionário jurídico**. São Paulo: Ridell, 2000. 204 p.

Política de Extensão: Perspectivas da Extensão na UNIMEP. Disponível em < http://www.unimep.com.br/php/index.php>. Acesso em 15 de agosto de 2006.

RODRIGUES, Arlete Moysés. **Moradia nas cidades brasileiras**. Ed. Contexto: São Paulo, 2001. 72 p.