

HABITAÇÃO: UM GRANDE DESAFIO

Iara Leme Russo Cury

I. Introdução

O processo de urbanização brasileira, apesar de muito recente, provocou drásticas mudanças sócio-econômicas e espaciais em todo o país, em especial na região Sudeste.

Vários estudos têm demonstrado que historicamente, a partir da década de 30, o processo de industrialização passou a atrair grande parte da população rural para as cidades, resultando em um intenso processo de urbanização. Essas áreas, que não estavam preparadas para receber as novas populações, foram então ocupadas desordenadamente, gerando ao longo do tempo, contrastes profundos entre as diferentes realidades urbanas presentes atualmente na maioria das cidades.

Em geral, as cidades brasileiras possuem áreas centrais onde o capital se estabelece, para gerar e concentrar maiores riquezas, cercadas por parcelamentos periféricos muito pobres, onde a população fica marginalizada e excluída de muitos direitos que lhes são garantidos em lei, mas que de fato não usufruem.

Nessas áreas periféricas, onde grandes massas populacionais se aglomeram, a cidade funciona quase integralmente na ilegalidade, tanto na geração de renda, na prestação de serviços, como na própria ocupação do espaço, onde a autoconstrução para a solução habitacional é uma regra.

A complexa combinação dos processos de industrialização e urbanização ocorrida no Brasil tem em sua expressão as características do sistema capitalista, provocando uma enorme concentração econômica, que acaba por determinar também um processo de exclusão política e segregação espacial de grande parte da população brasileira.

Os "vazios urbanos" são marca registrada de muitas cidades brasileiras e representam a enorme quantidade de propriedades privadas que, nas mãos de uma elite minoritária, são a espacialização da especulação imobiliária. Estima-se que em algumas cidades estes "vazios" representem 40 % do total das áreas loteadas.

Podemos dizer que o modelo de urbanização-industrialização implantado no país, associado à especulação imobiliária e ao aumento generalizado da pobreza urbana, tem gerado um déficit habitacional que não se restringe somente à construção das unidades habitacionais. Como resultado, apresenta também um déficit de todos os sistemas de infra-estrutura e da prestação de serviços públicos em áreas onde estão concentradas populações cada vez mais distantes de exercerem seu papel de cidadãos.

Como as áreas periféricas das cidades são a única alternativa para a população de baixa renda, esta se vê obrigada a conviver com a

dificuldade de acesso aos serviços públicos, falta de áreas de lazer, precariedade e/ou inexistência de paisagismo. Além disso, as grandes distâncias dos centros de oferta de emprego acaba forçando os trabalhadores a gastar grande parte do seu tempo nos deslocamentos diários casa-emprego-casa.

A precariedade das moradias devido ao tamanho reduzido da casa, problemas técnicos de construção e às características da área onde a casa está inserida, contribuem para reduzir a qualidade de vida, pois o desconforto da casa é acompanhado pelo desconforto da rua.

Estes fatores contribuem para piorar os indicadores sociais como o aumento da criminalidade, violência e até do tráfico de drogas, expondo as pessoas a um convívio de risco no seu ambiente de habitação. Determinam também o baixo rendimento escolar para as crianças bem como a maior incidência de algumas doenças.

Observando o mercado imobiliário das cidades, através dos anúncios classificados dos jornais, constatamos que existem muitos imóveis disponíveis, e que se todos fossem efetivamente ocupados, ainda assim faltariam casas para se morar, pois estima-se que o déficit de moradias no Brasil seja de dez milhões de unidades, segundo RODRIGUES (1996).

Assim, a crise habitacional está sempre presente quando o cidadão não possui condições para pagar por uma moradia, não tendo acesso a um teto. Esta crise, embora esteja mais acentuada nos dias atuais, não é nova, tendo sido observada nos estudos de Engels quando analisou a crise da moradia na Alemanha em 1872, onde dizia que:

"uma sociedade não pode existir sem a crise habitacional, quando a maioria dos trabalhadores só tem seu salário, ou seja, o indispensável para sua sobrevivência e reprodução; quando melhorias mecânicas deixam sem trabalho massas operárias; quando crises industriais determinam, de um lado, a existência de um forte exército de desempregados e, de outro, jogam repetidamente na rua grande massa de trabalhadores; quando os proletários se amontoam nas ruas das grandes cidades; quando o ritmo da urbanização é tanto que o ritmo das construções de habitação não a acompanha; quando, enfim, o proprietário de uma casa, na sua qualidade de capitalista, tem o direito de retirar de sua casa, os aluguéis mais elevados. Em tal sociedade a crise habitacional não é um acaso, é uma instituição necessária" *

* Texto extraído dos estudos de Engels de 1872 e citado no trabalho de RODRIGUES 1996, p. 12 e 13.

Como é de caráter estratégico na construção do espaço urbano e possui uma enorme importância para o desenvolvimento social, o setor habitacional tem sido alvo de intervenções da esfera pública ao longo do tempo. Ressalte-se que nem sempre estas intervenções

conseguem atender às reais necessidades da sociedade civil, o que facilmente se pode constatar nas áreas urbanas com o aumento de habitações clandestinas e/ou irregulares, onde as condições de habitabilidade comprometem a qualidade de vida de seus ocupantes. A proposta do presente trabalho é refletir sobre a questão habitacional sob algumas perspectivas integrantes do processo, podendo-se destacar:

- o poder público: nas esferas federal, estadual e municipal com a implantação das políticas públicas, formulação de legislação, diretrizes e fiscalização;
- entidades que atuam no setor habitacional: especialmente aquelas que representam profissionais do planejamento urbano e da construção civil (CREA, CRECI, Sindicatos e outros);
- sociedade civil.

É necessário destacar que não é nosso objetivo esgotar todas as perspectivas da análise para o setor habitacional. Nossa proposta é contribuir, através da reflexão, sobre a experiência ocorrida no município de Rio Claro, no interior do Estado de São Paulo, face às políticas e ações implantadas pelo poder público local.

II.O papel dos financiamentos públicos no desenvolvimento habitacional

A terra é a primeira condição para a moradia, e a especulação sobre a terra urbana no Brasil representou para a população de baixa renda a impossibilidade de acesso a uma moradia digna, obrigando grande parcela da população a morar em loteamentos clandestinos, favelas, cortiços ou áreas invadidas.

Após a criação do BNH (Banco Nacional de Habitação) em 1964, com a Lei 4.380, este órgão passa a coordenar a política habitacional e a construção de moradias populares é incentivada através da construção de grandes conjuntos residenciais que localizados nas periferias das cidades, beneficiou os proprietários do solo urbano. Isto ocorreu porque, com esta localização periférica, estendeu-se horizontalmente a malha urbana, incluindo os serviços públicos, o que permitiu a formação dos estoques de vazios pelos especuladores fundiários.

Assim, as políticas públicas de habitação implantadas pelo Estado através dos grandes empreendimentos de incorporação, a partir de 64, fez com que a produção de moradia estivesse voltada para uma parcela restrita da população, que pudesse remunerar os capitais envolvidos na produção como: os proprietários de terra e os banqueiros.

A adoção de políticas públicas para o setor de habitação, através do BNH, foi portanto decisiva para consolidar um mercado imobiliário privado por práticas especulativas com a exploração da valorização da terra urbana (CASTRO, 2000).

Quando foi criado, o BNH possuía recursos escassos, mas essa

questão foi resolvida com a criação do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS (Lei 5.107 de 14 de Setembro de 1966). Outra fonte de recursos para o BNH foi consolidada através das Cadernetas de Poupança (RODRIGUES, 1996).

A provisão pública de moradias no Brasil, foi sempre muito limitada. O Sistema Financeiro de habitação (SFH) financiou, nos seus 22 anos de existência, apenas 25% do incremento do estoque habitacional, ou seja, 4,4 milhões de moradias, e somente 1,5 milhão foram direcionadas ao mercado de menor renda, sendo que destas, cerca de 250 mil foram produzidas por programas alternativos (AZEVEDO, 1996).

A aplicação dos recursos do BNH se deslocou ao longo do tempo: nos primeiros anos, os investimentos privilegiaram as classes populares, que passaram para segundo plano nos anos de 70 a 75, tornando-se prioritária novamente em 1975.

O Sistema Financeiro de Habitação entra em colapso quando a crise econômica da década de 80 restringe os recursos das fontes públicas para aquisição da casa própria. A crise do SFH provocou a extinção do BNH em 1986 e suas atribuições e recursos foram repassadas para a Caixa Econômica Federal – CEF.

Com a extinção do BNH, e a enorme dívida que ele gerou, as condições de moradia foram muito afetadas. Até meados de 90 a falta de recursos públicos e as graves perdas do poder aquisitivo dos salários, resultaram em uma profunda regressão do financiamento público para o setor, gerando também um alto custo para aquisição da moradia no mercado imobiliário (CASTRO, 2000).

Surge nesse momento como alternativa de recursos o autofinanciamento, através do qual corretoras e construtoras captam recursos de consumidores que são diretamente aplicados na produção. O relativo sucesso do Plano Real com a estabilidade econômica propiciaram uma maior possibilidade quanto à previsibilidade de custos e as formas de financiamento. Portanto, na década de 90 as cooperativas foram importantes para o financiamento do setor habitacional, como forma de autogestão através de uma organização com maior participação popular.

Atualmente, a CEF é a maior responsável pelos empréstimos habitacionais, mas o corte dos financiamentos para a classe média em agosto de 2001 desestruturou o mercado imobiliário, resultando num aumento nas exigências e no custo do crédito dos bancos privados.

As mudanças nas linhas de financiamento do SFH, através da CEF e de bancos privados, além de desorganizar os mercados, refletem-se diretamente sobre a população que está em busca de um caminho para a casa própria. Para o cidadão, a falta de informações nas agências bancárias, as mudanças nos contratos, o excesso de burocracia e o tempo gasto para conseguir um financiamento, são por muitas vezes razões que dificultam ou impedem o acesso à moradia. Obter crédito junto aos órgãos de financiamento ainda é uma tarefa

bastante árdua para a maioria das pessoas que procuram tal serviço. Quando pensamos em populações de baixa renda, a situação é ainda pior, pois nestes casos temos outros obstáculos tais como:

- Dificuldade de comprovação de renda: grande parte da população de baixa renda está vinculada à economia informal, onde não é possível comprovar rendimentos mensais estáveis; ausência de registro em carteira de trabalho.

- Renda inferior ao exigido pelo financiamento: muitas vezes a renda necessária para aquisição do financiamento é muito maior que a renda real do requerente. Famílias com renda mensal inferior a R\$ 2.000,00 são consideradas de baixa renda para efeito de financiamento junto à CEF. É importante destacar que milhares de famílias sequer conseguem atingir a renda mensal de 3 Salários Mínimos (R\$ 600,00). Outra parcela significativa da população está abaixo da renda mensal de 1 SM, ficando portanto excluída da maioria dos programas habitacionais.

2.1 Rio Claro no contexto dos financiamentos

Desde a criação do SFH, o município de Rio Claro recebeu investimentos para o setor habitacional, seguindo as tendências das linhas de crédito e financiamento do Governo Federal, criando uma nova estrutura na ocupação do espaço urbano.

Segundo um levantamento sócio-econômico realizado em 1983 pela Prefeitura Municipal de Rio Claro e Universidade Estadual Paulista (UNESP), Rio Claro contava na época com cerca de 27.000 edificações servindo como residência.

Os conjuntos habitacionais somavam ao todo cerca de 2.400 unidades; assim distribuídas:

Conjunto Habitacional Arco Íris (CECAP) – 829 unidades

Conjunto Habitacional Jardim Bandeirantes (COHAB) – 330 unidades

Conjunto Habitacional Jardim Elizabeth – Vila BNH (COHAB) – 238 unidades

Conjunto Jardim INOCOOP – 350 unidades

Conjunto Boa Vista (Nosso Teto) – 400 unidades

Conjunto Residencial Vila Verde (Caixa Econômica Federal) – 150 unidades

Conjunto Jardim Santa Maria (Prefeitura Municipal) – 100 unidades.

Comparando-se os dados acima com o número de domicílios do município, os imóveis financiados correspondiam a 13,4% do total, sendo 8% em conjuntos habitacionais e 5,4% em contratos particulares.

O levantamento do município em 1983 indicou que nas áreas periféricas localizavam-se 5 favelas num total aproximado de 100 barracos.

Na década de 90 foram implantados outras modalidades de financiamento pelo Governo Federal, através do programa PAIH –

Plano de Atendimento Imediato em Habitação. Este Programa visava atender à população com renda de 3 a 5 Salários Mínimos.

Nesta modalidade, foram construídas as seguintes unidades:

Residencial Jardim das Flores – 360 unidades

Residencial Jardim São José – 330 unidades

Residencial Jardim Brasília – 462 unidades

Residencial Mãe Preta – 440 unidades

Para implantação destes loteamentos foram utilizados os cadastros da Prefeitura, que através da Diretoria de Habitação, da Secretaria Municipal da Ação Social, preparava toda a documentação necessária para montagem dos processos individuais, que eram avaliados pela CEF, para posterior liberação do financiamento individual.

Quando comparamos os números sobre a construção de moradias social, verificamos que houve uma queda quantitativa ao longo dos anos, o que vem contribuindo para um aumento do déficit habitacional em todos os municípios brasileiros.

É importante destacar que vários estudiosos têm demonstrado que essa queda quantitativa foi acompanhada por significativa queda na qualidade dos loteamentos e das unidades habitacionais, o que certamente afetou a qualidade de vida das populações de baixa renda.

Segundo estes estudos, de maneira geral, os programas habitacionais governamentais implantados no Brasil passaram a produzir habitações subnormais, onde o convívio familiar é extremamente prejudicado face ao tamanho e à disposição do projeto da unidade residencial. Também se constatou que os loteamentos passaram a ocupar áreas de risco geoambiental, invadindo áreas públicas e privadas, contribuindo para o agravamento das condições sócio-ambientais que instalaram-se nas periferias urbanas (CARVALHO, 1997).

No caso do município de Rio Claro, os estudos realizados por CARVALHO (1992) permitiram uma comparação entre dois conjuntos habitacionais implementados em diferentes épocas: o primeiro em 1968 pelo BNH e o segundo pela Prefeitura Municipal em 1988. Os resultados da pesquisa foram apresentados pelo autor em um quadro comparativo entre parâmetros urbanos em conjuntos habitacionais populares.

Quadro: Parâmetros urbanos na implementação de conjuntos habitacionais populares

Padrões urbanos

Vila Elizabeth – 1968

Santa Maria – 1988

01

Distância ao centro e ao trabalho

Adequada

Precária

02

Presença de vazios urbanos

Sim

Maior

03

Integração viária

Adequada

Precária

04

Acesso aos equipamentos sociais

Adequado

Precário

05

Acesso ao comércio local

Adequado

Precário

06

Áreas públicas do projeto

a) circulação

Adequada

Adequada

b) áreas verdes

Inexistente

Inexistente

c) institucional

Inexistente

Inexistente

07

Infra estrutura urbana

a) pavimentação

Adequada

Inexistente

b) drenagem urbana

Adequada

Crítica

c) esgoto

Precária
Crítica

08
Tipologia do projeto

a) desenho urbano
Adequado
Crítico

b) característica do sítio
Apropriado
Crítico

c) implantação do projeto
Adequada
Crítica

d) tamanho do lote
Adequado
Crítico

e) tamanho da moradia
Adequado
Crítico

f) tecnologia da construção
Adequada
Crítica

g) higiene da habitação
Adequada
Crítica

Fonte: Carvalho, 1992:38

Com este quadro sintético de avaliação, o autor mostrou que houve uma deterioração da ação governamental na provisão de habitação social. Na realidade, essa prática de loteamentos marcou definitivamente o espaço urbano gerando muitos problemas ambientais e sócio-econômicos, entre outros, que interferem na qualidade de vida da população, onerando o poder público por várias décadas.

III. A Autoconstrução Como Solução Da Moradia

A autoconstrução tem sido a alternativa de milhares de pessoas para resolver o problema da moradia nas cidades brasileiras. Geralmente,

a população carente compra lotes nas áreas periféricas das cidades, onde o valor imobiliário é baixo, pois a infra-estrutura básica é precária e/ou inexistente.

A população carente somente consegue adquiri-los através de financiamentos que se estendem em longas prestações. Nestes casos, é comum a assinatura dos chamados "contratos de gaveta", assinados entre o loteador (ou seu corretor representante) e o comprador, não garantindo a este o direito do devido registro junto ao Cartório de Imóveis.

Inúmeros problemas ocorrem nestas negociações, com sérios prejuízos aos compradores, em função de cláusulas contratuais abusivas por parte do vendedor. Alguns contratos prevêm que o não pagamento de 3 parcelas consecutivas por parte do comprador determina que o lote volte ao loteador, o que não é difícil acontecer na população carente, dada a instabilidade e precariedade das condições de geração de renda.

Também é comum a negociação de lotes não regularizados como por exemplo a venda de meio lote sem a devida aprovação do desdobro. Neste sentido, é fundamental o poder de fiscalização da Prefeitura na tentativa de diminuir o número de construções irregulares, que representam perdas na arrecadação municipal, além de desorganizar o uso do solo pelo não cumprimento do planejamento urbano.

Para o pagamento do lote geralmente o comprador despende recursos que ultrapassam seu orçamento familiar, no qual já está embutido o preço do aluguel, além de outras necessidades básicas. Assim, enquanto paga o lote não pode iniciar a obra da casa.

Quando o pagamento do lote é concluído, parte dos recursos é deslocado para a compra de materiais de construção, e a obra é iniciada pela própria família nos finais de semana e feriados, absorvendo grande parte do tempo de descanso e de lazer dos indivíduos. Eventualmente, pode ser contratada mão de obra especializada para conclusão de alguma etapa específica como laje, madeiramento, hidráulica e elétrica.

É comum a construção do embrião, ou seja, uma parte do projeto para que a família possa livrar-se do aluguel e passar a residir na própria construção.

A autoconstrução, embora seja citada como alternativa para o problema habitacional das cidades brasileiras, na verdade é a expressão de como parte significativa da população está excluída da possibilidade de adquirir sua moradia em condições mais favoráveis.

Em termos sociais, podemos afirmar que o longo período gasto por uma família na autoconstrução representa o sobretrabalho desta população que, após a jornada semanal de trabalho, se vê obrigada a empenhar esforços na construção de sua casa. A situação ainda é pior quando o trabalhador exerce suas funções profissionais no turno da noite e durante o dia; ao invés de usufruir do repouso necessário à sua saúde física e mental, dedica-se à construção.

Nestas condições as possibilidades de lazer são praticamente

inexistentes, determinando uma baixa qualidade de vida a estas pessoas.

Com relação à execução da obra, é comum a inexistência de projeto aprovado pela Prefeitura. Contribuem para este fato dois fatores importantes: a ausência de documentação de propriedade do lote, com o registro junto ao Cartório, exigida para a aprovação do projeto; o custo elevado para aprovar um projeto, se considerarmos a população carente (contratação de engenheiro, tributos municipais e federais).

Também é comum na autoconstrução a ausência de orientação técnica, o que acarreta desperdício de energia e dinheiro, gerando erros construtivos que vão prejudicar as condições de conforto da família e da segurança da moradia.

Muitas vezes, a falta de informação e conhecimento técnico por parte de quem executa a obra representam um grande desperdício de materiais que são danificados por ficarem expostos na obra muito tempo antes de sua aplicação (cimento, cal, madeira etc.). Também podem ocorrer furtos, pois a obra está situada em uma área de grande desenvolvimento de outras construções.

De fato, a autoconstrução é uma alternativa mais econômica para a construção de casas populares, pois nela não está incluído o valor da mão de obra, que é muito bem especificada em todas as outras formas de construção. Por isso, muitos programas habitacionais públicos incentivam a autoconstrução (CDHU, linhas de financiamento da CEF para materiais de construção e outros programas).

Quando esses programas de autoconstrução são implantados pelo poder público, há que se pensar seriamente sobre a viabilidade social de sua implantação, face a todas as conseqüências que recaem sobre essa população. Queremos dizer que não é suficiente implantar programas desta natureza e fechar os olhos para a dura realidade vivida pela população carente. Melhores condições devem ser criadas pelo poder público para minimizar o sofrimento da autoconstrução, principalmente tentando evitar os abusos que ocorrem por parte dos loteadores e dos proprietários de estabelecimentos de materiais de construção.

Um dos programas que visa diminuir os problemas da autoconstrução é o PROMORE (Programa de Moradia Econômica), criado pelo Sindicato dos Engenheiros do Estado de São Paulo para atender à população carente.

IV. PROMORE

Este Programa foi criado pelo Sindicato dos Engenheiros do Estado de São Paulo, tendo como princípios facilitar, agilizar e baratear os custos da construção.

Os Instrumentos básicos do PROMORE são:

- convênio e lei municipal que isenta o beneficiário de todos os

tributos municipais;

- elaboração dos projetos personalizados com todo o detalhamento construtivo;
- elaboração de pesquisa de preço com indicação para cada material, do estabelecimento que vende mais barato;
- elaboração do orçamento completo, com quantitativo de material para cada etapa;
- tramitação e aprovação do projeto com a entrega ao mutuário da planta já aprovada;
- assistência técnica na obra;

O PROMORE se diferencia da grande maioria dos programas habitacionais de autoconstrução por permitir ao usuário construir a casa personalizada, atendendo a suas necessidades individuais, de acordo com as características do terreno. A única restrição para o projeto é que a construção não ultrapasse 70 m² ou, em caso de ampliação, não seja superior a 30 m².

Para ser usuário do PROMORE há a exigência dos seguintes quesitos: renda familiar máxima de até 5 salários mínimos; ser proprietário de terreno; não ser proprietário de outro imóvel no município; ser residente no município há mais de um ano.

O usuário do PROMORE paga uma taxa única que varia de acordo com a área útil da construção. Em Rio Claro o PROMORE foi criado pela Lei Municipal 2.681/94 e implantado em setembro do mesmo ano. As pessoas que procuram a Secretaria da Habitação e que se enquadram nas exigências do Programa são devidamente orientadas sobre o mesmo e encaminhadas ao Sindicato dos Engenheiros. Atualmente os valores do PROMORE são:

Construção menor que 30 m²

R\$ 120,00

Construção de 30 m² a 50 m²

R\$ 150,00

Construção de 50 m² a 70 m²

R\$ 180,00

Reformas até 30 m²

R\$ 150,00

O PROMORE também é utilizado por usuários que possuem terreno dotado de infra-estrutura e que requerem financiamento junto à Caixa Econômica Federal, na modalidade "Cesta Básica de Materiais de Construção".

Em Rio Claro já foram construídas 135 unidades dentro do PROMORE e este número poderá subir significativamente quando as áreas dos loteamentos de interesse social do município forem regularizadas,

permitindo o registro do lote por parte do mutuário para comprovação da propriedade.

Apesar de o PROMORE apresentar vantagens para a população de baixa renda, a autoconstrução ainda é um caminho muito difícil trilhado por milhares de brasileiros. O poder público tem obrigação de empenhar-se em ações que contribuam para o acesso à moradia, mesmo que seja através da autoconstrução, enfocando a questão social como um todo, aproveitando as experiências já vivenciadas pela comunidade local.

Não discutir os problemas da autoconstrução é aceitar que grande parcela da população brasileira mereça apenas o direito de trabalhar a semana toda, para nos finais de semana descansar construindo sua casa. É negar ao cidadão o direito de usufruir os melhores anos de sua vida no convívio sadio com seus familiares.

V. Secretaria Municipal Da Habitação - Histórico

No Brasil, a economia de mercado tem gerado, ao longo do processo de desenvolvimento econômico, situações de má distribuição de renda, em que boa parte da população fica excluída dos processos produtivos e também da possibilidade da geração de renda. Nessas condições, milhares de pessoas ficam impossibilitadas de arcar com os custos da casa própria ou da locação de habitações, impondo-se ao Estado uma atuação mais ampla para a questão habitacional se comparada com aquela ocorrida nos países de economia capitalista mais equilibrada.

A Constituição Estadual Paulista em seu artigo 182 define que: "Incumbe ao Estado e aos Municípios promover programas de construção de moradias populares, de melhorias das condições habitacionais e de saneamento básico".

Ao Estado compete portanto planificar a solução do problema habitacional, através de políticas e metas governamentais, definir e normatizar o papel e a participação da iniciativa privada, prover o sistema de recursos para financiamentos e para subsídios quando for o caso.

Na década de 80 até meados de 90, o setor habitacional da Prefeitura de Rio Claro era coordenado pela Secretaria Municipal da Ação Social, pela Divisão de Habitação e pelo Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Obras e Serviços.

A Divisão de Habitação possuía as seguintes atribuições:

Objetivos:

- avaliação e parecer técnico às solicitações que envolvam a habitação;
- apresentação de propostas que visem minimizar o déficit habitacional do município;

Serviços Prestados:

- autorização e regularização de plantas populares;
- fornecimento de material de construção;

- levantamento da demanda habitacional;
- inscrição, triagem e seleção de famílias para programas habitacionais oficiais da Caixa Econômica Federal, Caixa Econômica Estadual e Prefeitura.

No período de 1989 a 1992 alguns projetos habitacionais foram implantados pelo poder público local, podendo ser destacado o Projeto 100, implantado com recursos municipais (ver item 5.1), além dos loteamentos implementados com recursos do Governo Federal pelo Projeto PAIH: Residenciais Flores, São José, Brasília e Mãe Preta.

No final do ano de 1994 a Prefeitura de Rio Claro iniciou a construção de casa populares no sistema trava-blocos, cujo projeto habitacional era denominado Pé-no-Chão, em que a prefeitura fornecia materiais para o alicerce, paredes e cobertura, que eram pagos pelos mutuários por meio de trocas de sacas de cimento. Este Projeto sofreu várias alterações ao longo de sua implantação até o ano de 1996, pois o mesmo apresentou muitas irregularidades, que serão discutidas no item 5.2 deste trabalho.

Para implantar o Projeto Pé-no-Chão foi criada a Secretaria Municipal da Habitação em 17 de Abril de 1995, pela Lei Municipal 2371, sendo efetivamente implantada no dia 15 de Maio de 1995 com uma precária estrutura material e de pessoal para atender à demanda gerada pelos mutuários do recém-lançado Projeto Pé-no-Chão.

Neste momento, a ação da Prefeitura para o setor habitacional ficou restrita ao atendimento do Projeto Pé-no-Chão e dos mutuários da CDHU, não havendo implantação de uma política habitacional municipal.

Em Janeiro de 1997, quando uma nova administração assumiu o governo, várias providências foram tomadas com relação ao Projeto Pé-no-Chão, e aos poucos houve uma reestruturação administrativa da Secretaria e a implantação de outros projetos do Programa Municipal Popular de Habitações de Interesse Social.

De acordo com o Código Sanitário, Artigo 95:

“Considera-se habitação de interesse social a habitação com o máximo 60,00 m², integrando conjuntos habitacionais, construída por entidades públicas de administração direta ou indireta.

Parágrafo 1º. - É também considerado de interesse social a habitação isolada, com o máximo 60,00 m², construída sob responsabilidade do proprietário segundo projetos-tipo elaborados pelo Poder Público Municipal.

Parágrafo 2º. - Mediante atos específicos, poderão ser considerados de interesse social habitações construídas ou financiadas por outras entidades”.

Em 16 de Abril de 2001, por Lei Complementar 001/2001, a Secretaria Municipal da Habitação foi reestruturada passando a responsabilizar-se e comprometendo-se a:

- continuar com os programas de capacitação dos funcionários

públicos da Secretaria, visando ao melhor desempenho profissional e atendimento ao público;

- criar programas e condições de trabalho para estagiários em conformidade com a Lei 3119, de 28 de Agosto de 2000;
- incentivar a estruturação da Comissão Especial de Avaliação de Imóveis (CERPA) pertinente às responsabilidades da Secretaria;
- programar, coordenar, executar e supervisionar a política habitacional do Município, e o Programa Municipal de Habitação (PROMHAP), bem como, o Fundo Municipal de Apoio a Habitação Popular (FUMHAP);
- elaborar o diagnóstico habitacional do município através do cadastramento para atualização da demanda e conhecimento da situação sócio-habitacional da população, bem como definir a regionalização do Município;
- elaborar e desenvolver projetos habitacionais que atendam as necessidades da população, coletando sistematicamente e gerenciando dados e informações de interesse e relevância para a política habitacional do Município; bem como as diretrizes urbanas dos núcleos habitacionais populares;
- participar junto ao Executivo das definições da política habitacional de interesse social do município, apresentando subsídios da demanda na área;
- estabelecer os critérios sócio-econômicos cadastrais e gerenciais, para implementação de projetos habitacionais junto aos órgãos governamentais do Estado, Federais, Internacionais, bem como, em parceria com instituições privadas interessadas na execução de projetos;
- conduzir, organizar, preparar e elaborar toda a documentação necessária para a regularização do parcelamento do solo urbano, para fins habitacionais de interesse social do Município;
- conduzir, organizar, preparar e elaborar toda a documentação necessária para o fornecimento de plantas de moradias econômicas (anteriormente denominadas plantas populares), e encaminhá-las para as aprovações junto aos órgãos responsáveis da municipalidade;
- implementação e fiscalização de conjuntos habitacionais, bem como de áreas a serem utilizadas para parcelamento, serão em parceria com demais Secretarias Municipais e entidades Estaduais e/ou Federais.

Nos últimos seis anos a Secretaria da Habitação foi totalmente estruturada com aquisição de equipamentos, veículos e adequação do espaço físico, que permitem uma melhoria no desenvolvimento de seus trabalhos. Está desenvolvendo vários projetos habitacionais que compõem o Programa Municipal Popular de Habitações de Interesse Social. Os projetos são:

- Projeto Habitacional Popular Pé-no-Chão;
- Projeto Habitacional Popular "Parque Residencial Terranova";
- Projeto Habitacional com lotes urbanizados de interesse social dos funcionários públicos municipais;

- Projeto Habitacional Popular de interesse social – com plantas de moradia econômica e financiamento de cesta básica de material de construção pela CEF.

Dificuldades da Secretaria da Habitação

Apesar dos esforços para implantar novos projetos habitacionais existem muitas dificuldades que limitam a ação da Secretaria.

A primeira delas é o acesso à terra. A aquisição de uma gleba por parte da Prefeitura representa um custo elevado que muitas vezes inviabiliza um loteamento de interesse social. Além do valor da terra, outro custo elevado refere-se à implantação da infra-estrutura básica. Em loteamentos privados estes custos são diretamente repassados aos compradores, o que não é possível em um loteamento de interesse social.

Com relação a implantação de projetos de fornecimento de materiais de construção (para pessoas que já possuem lote) também há a necessidade de investimentos públicos, através da compra dos materiais que serão pagos através de prestações acessíveis à população de baixa renda.

Outro problema refere-se à distribuição dos materiais, pois o pedido de compra após sair da Secretaria passa por diversos setores dificultando o acompanhamento do processo o que pode acarretar em sérios prejuízos ao projeto.

Um exemplo prático pode ser citado com relação à compra de materiais para cobertura de casas, onde basicamente são empregados três materiais: madeira, telhas cerâmicas e pregos. Por se tratarem de materiais de diferentes natureza, ao final do processo de compra mais de um fornecedor poderá ser contratado pela Prefeitura. Se não houver um acordo para a entrega simultânea dos materiais no almoxarifado municipal, a Secretaria da Habitação fica limitada no atendimento dos mutuários. Já ocorreram casos em que o mutuário recebeu a madeira, executou o serviço de carpintaria e após 3 semanas recebeu da Prefeitura as telhas para conclusão da cobertura.

Podemos apontar também uma outra dificuldade da Secretaria no que diz respeito à distribuição de lotes. A forma como os lotes foram definidos no início do Projeto Pé-no-Chão, em 1995, criou uma cultura de favoritismo e clientelismo político onde os critérios sociais de distribuição não eram claros. Pessoas que não deveriam ser beneficiadas por um Projeto Municipal, em decorrência de sua situação sócio-econômica, acabaram recebendo lotes, apesar das centenas de pessoas que estavam inscritas no Projeto e que realmente necessitavam do apoio da Prefeitura.

Na tentativa de limitar a influência política na definição dos lotes, a partir de 2001 a Secretaria da Habitação criou uma tabela de critérios sociais para pontuação com o objetivo de priorizar as pessoas mais carentes. Os critérios foram estabelecidos quanto a idade do titular,

estado civil, condição do dependente, renda familiar, tempo de residência no município e situação habitacional. Quanto maior a pontuação na tabela, maior será a prioridade no atendimento. A seguir apresentamos a Tabela de Critérios Sociais para Pontuação:

CRITÉRIOS SOCIAIS PONTUAÇÃO

- Idade do Titular

Maior de 50 anos: 30

De 31 a 49 anos: 20

Até 30 anos: 10

- Estado Civil

Viúvo c/filhos (arrimo): 30

Divorciado c/ filhos (arrimo): 30

Desquitado c/ filho (arrimo): 30

Separado c/ filhos (arrimo): 30

Solteiro c/ filhos (arrimo): 30

Casado: 20

Amasiado: 20

Solteiro s/ filhos: 0

Desquitado s/ filhos: 0

Divorciado s/ filhos: 0

Separado s/ filhos: 0

- Dependentes

Cada dependente: 10

Esposa s/ renda: 10

- Renda familiar (menos o aluguel)

Até 2 SM: 30

2,1 a 3 SM: 20

3,1 a 5 SM: 15

5,1 a 7 SM: 10

7,1 a 10 SM: 5

Maior que 10 SM: 0

- Tempo de residência no Município

Até 1 ano: 0

1 a 3 anos: 10

3,1 a 5 anos: 20

5,1 a 10 anos: 30

10,1 a Natural: 50

- Situação habitacional

Imóvel alugado: 20

Cedido coletivo: 10

Cedido: 5

5.1 Projeto 100

O Projeto 100 foi idealizado e implantado pela municipalidade no período da administração 1989-1992, quando o setor habitacional ainda era coordenado pela Divisão de Habitação da Secretaria Municipal da Ação Social. Através da demanda registrada no atendimento do plantão social e dos cadastramentos habitacionais realizados pela Divisão, constatou-se na época que a população carente que realmente necessitava de moradia popular não tinha acesso à mesma, e distanciavam-se dos financiamentos oficiais dado a fatores como: idade avançada, comprovação de renda e situação civil/conjugal irregulares.

Partindo do conhecimento dessa realidade, os profissionais da área desencadearam um processo de amadurecimento de uma proposta para atendimento desta população até então excluída dos programas

habitacionais oficiais. Nesta proposta, o Município desenvolveria programas habitacionais com subsídios próprios, possibilitando o acesso à moradia através de financiamento direto dos materiais da construção, no sistema de mutirão e/ou auto construção, visando ao barateamento do custo da obra. Decidiu-se então pela implantação do Projeto através do sistema de auto ajuda envolvendo famílias com renda de até 2,5 salários mínimos assim distribuídas: famílias faveladas (50%), funcionários municipais (25%) e comunidade em geral (25%).

O Projeto tinha uma visão educativa, tornando-se mais amplo do que a simples construção de unidades habitacionais. Para concretização do mesmo foram firmados convênios entre a Prefeitura e várias entidades civis:

- SENAI: para a formação de mão de obra pré qualificada, através de cursos na área de construção civil. Estes cursos foram desenvolvidos no próprio canteiro de obras e eram realizados 3 vezes por semana no período noturno e período integral nos finais de semana e feriados;
- Associação dos Engenheiros de Rio Claro: para legalização das plantas;
- Sindicato da Construção Civil: para cadastramento dos participantes do Projeto no Órgão.

Além dessas entidades, participaram ativamente do Projeto a então Secretaria Municipal de Obras, Serviços e Meio Ambiente e o Departamento de Serviços Municipais.

O trabalho de autoconstrução no canteiro de obras teve início em 02/02/91, localizado em duas quadras do Jardim Guanabara, onde foram construídas 25 unidades. Em decorrência de problemas técnicos de construção e das características locais do solo e relevo, a primeira etapa foi realizada no sistema mutirão para construção dos alicerces. Após o encerramento desta etapa foi realizada a definição das moradias utilizando-se primeiramente os critérios de maior número de horas trabalhadas no mutirão e posteriormente sorteio das demais unidades.

Uma característica importante deste Projeto, e que lhe confere destaque frente aos demais implantados no município de Rio Claro, foi o envolvimento de forma intensiva e direta do Serviço Social em todas etapas do Projeto. Visando à participação, integração e desempenho das famílias envolvidas, o Serviço Social teve um papel mediador entre a equipe técnica responsável pela execução do projeto, a administração e os mutirantes, procurando estabelecer um equilíbrio entre as dificuldades apresentadas pelos mutirantes e as limitações da administração municipal.

Outro ponto importante do trabalho do Serviço Social foi a tentativa de adequação das famílias a uma nova realidade de moradia, o que implicou em novas posturas de convívio social (no interior da casa) e também com o entorno próximo (vizinhança). No total foram construídas 25 unidades com 756 horas trabalhadas e 180 horas-aula

teóricas com a equipe do SENAI.

Apesar dos grandes ganhos sociais advindos com a proposta do Projeto 100, alguns pontos devem ser destacados quanto à área ocupada pelas unidades. Em primeiro lugar, parte da área está localizada em Área de Preservação Permanente às margens de um canal de drenagem. As condições do relevo não foram devidamente observadas e a forte declividade em alguns pontos tornou-se um agravante para os problemas construtivos, colocando em risco a segurança das casas.

Alguns problemas de drenagem superficial também foram observados uma vez que a ausência de pavimentação e de galerias de águas pluviais contribuíram para a concentração de água em alguns pontos específicos, principalmente aqueles localizados nas áreas mais baixas e planas. Algumas unidades recebem diretamente as águas pluviais que escoam no arruamento, carreando sedimentos para o interior das mesmas. Também ocorreram pequenos afloramentos do lençol freático por se tratar de área de influência do manancial superficial.

Quanto à legalidade da terra, até 1997 os moradores não possuíam documento de propriedade. Neste ano foi iniciado pela Secretaria Municipal da Habitação o processo de regularização através da Seção de Regularização de Loteamentos. O processo de regularização incluiu os cálculos valores dos terrenos através da Comissão de Avaliação de Imóveis do Município.

Com a participação da comunidade local também foram discutidos os valores das cestas básicas dos materiais de construção utilizados nas obras durante o Projeto. Após o consenso entre Prefeitura e comunidade foi elaborado o Contrato Personalizado e Definitivo de Compromisso de Compra e Venda. As matrículas dos lotes foram devidamente registradas no 2º Cartório de Registro de Imóveis. Assim, após seis anos os moradores tornaram-se legítimos proprietários dos lotes.

5.2 Projeto Pé-no-Chão

O projeto habitacional denominado “Pé-no-chão”, implantado a partir de 1994 pela administração municipal, certamente é um dos capítulos mais marcantes do desenvolvimento urbano de Rio Claro, tanto pelo número de irregularidades, quanto às dimensões políticas decorrentes de sua implantação.

Desde a criação do Projeto até 1996 haviam cadastrados 7.870 mutuários, dos quais 1.686 já dispunham teoricamente de um lote, pois a distribuição indiscriminada dos lotes gerou muitos conflitos entre o número de mutuários atendidos e o número real de lotes existentes nos loteamentos. Durante a etapa de distribuição era comum encontrar um único lote com mais de um mutuário, e também um mutuário com mais de um lote.

Foram executados vários tipos de contratos entre o Município e os Contratantes. As diferenças contratuais diziam respeito

principalmente ao valor contratado – alguns referentes ao valor do terreno e outros com valor de terreno e material de construção.

5.2.1 Materiais de construção

No início do Projeto, a construção de casas populares era realizada no sistema trava-blocos pelo próprio beneficiário e sua família, onde a Prefeitura fornecia os blocos que eram produzidos na FACUA – Fábrica de Artefatos de Cimento e Usina de Asfalto do município – com mão de obra de presos da Cadeia Pública Local.

O sistema construtivo através dos blocos travados não teve boa aceitação pela população, pois os blocos oferecidos pela Prefeitura não possuíam um controle de qualidade. Assim, a ausência de padronização dos blocos e a falta de orientação técnica necessária para a construção inviabilizaram este sistema.

Para substituir o sistema trava-blocos do Projeto, a Prefeitura passou a fornecer materiais para um padrão convencional de construção. Nas duas modalidades ocorreram vários problemas quanto à qualidade dos materiais e a forma de distribuição dos mesmos. Muitos materiais quando chegavam nas mãos dos mutuários apresentavam baixa qualidade, impossibilitando sua utilização na obra. O caso mais conhecido foi o fornecimento de telhas de barro, que apresentaram problemas de durabilidade e impermeabilização nos primeiros meses de uso.

Quanto à distribuição dos materiais não havia um controle rigoroso o que resultou em grandes injustiças para os mutuários. Alguns receberam mais materiais do que o necessário para a execução do projeto de construção, mas muitos receberam uma cesta básica incompleta, ou nem chegaram a receber os materiais.

Como tentativa de minimizar o problema, em 1996 a Prefeitura passou a abater o valor das prestações contidas nos contratos a partir do valor de notas fiscais de materiais de construção adquiridos pelos próprios mutuários. Com essa medida, os mutuários deixaram de pagar em dinheiro aos cofres públicos, os valores referentes aos contratos.

Após várias denúncias contra o Projeto, o Ministério Público do Estado de São Paulo apurou no início de 1997 vários atos de irregularidades e ilegalidades, tendo como réus o Prefeito Municipal, o Secretário da Habitação e o Coordenador da Facua na gestão de 1993 a 1996.

Foi apurado que grande quantidade de material comprado pela Prefeitura não foi utilizada no Projeto. A maior perda patrimonial ocorreu com os itens cimento e telhas de cerâmica. Segundo levantamento da Promotoria, ocorreu violação contra o patrimônio público, posto que o total de material adquirido pela municipalidade seria suficiente para construir muito mais unidades habitacionais do que as efetivamente concluídas no período.

5.2.2 Legalidade dos loteamentos

Todos os loteamentos onde foram implantados núcleos do Projeto Pé-no-Chão apresentavam irregularidades, em descumprimento às normas urbanísticas do município e a Lei Federal 6.766/79, a saber:

As glebas foram repartidas em lotes sem a devida aprovação pelos órgãos competentes e registro em Cartório de Imóveis;

Os desmembramentos foram feitos sem autorização do GRAPROHAB – Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais, criado pelo Decreto Lei 33.499 em 10 de Julho de 1991.

A Lei 6.766/79, que dispões sobre o parcelamento do solo urbano, foi totalmente desrespeitada e os loteamentos foram implantados sem a infra-estrutura básica exigida em lei.

Também ocorreram infrações ambientais em desacordo com o Código Florestal (Lei 4.771/65 alterada pelas Leis 7.803/89 e 7.875/89).

Em síntese, podemos afirmar que o Projeto Pé-no-Chão previa a construção de casas populares em diversas áreas do município de Rio Claro, todas irregulares, em total desobediência aos preceitos legais. As áreas do Projeto foram distribuídas inicialmente da seguinte forma:

Conjunto habitacional
Total de lotes previstos

São Miguel: 642

Boa Vista: 211

Brasília II: 277

Araucária: 298

Conduta: 36

Panorama: 11

Guanabara: 40

Santa Eliza: 127

Novo II: 101

As ações dos administradores responsáveis pelo Projeto caracterizaram-se em violação do dever da legalidade. Um dos modelos de contrato deixou claro que a terra não estava legalizada para ser alienada ao mutuário – item 16 dos contratos assinados em Setembro de 1995:

“A partir do início da entrega dos materiais contratados, o MUNICÍPIO compromete-se a permitir o uso do imóvel, ou parte do imóvel, de sua propriedade, sobre o qual será erigida a moradia do CONTRATANTE.

O MUNICÍPIO encetará todos os seus esforços para, oportunamente, desmembrar e parcelar os imóveis cuja permissão de uso será outorgada ao CONTRATANTE.

Uma vez obtido o parcelamento do solo, com todos os requisitos legais, o CONTRATANTE iniciará o pagamento referente ao lote cuja permissão de uso lhe foi concedida”.

Na época de implantação do Projeto, profissionais do laboratório de Planejamento Municipal do Departamento de Planejamento Regional da Unesp de Rio Claro, elaboraram laudos periciais em atendimento à solicitação da Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo, tendo em vista a instauração de inquérito policial e Ação Civil Pública conforme Lei 7.347/85 – “Lei que disciplina ação civil pública de responsabilidade por danos causados ao meio ambiente, ao consumidor, a bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico (Vetado) e dá outras providências”.

Apesar dos documentos preparados para a Promotoria e a instauração dos procedimentos e da ação civil pública, os responsáveis pelo Projeto insistiram no empreendimento ilegal, levando-o avante até o fim do mandato em 1996. O resultado desta ação foi o grande impasse social gerado entre a Prefeitura e os mutuários, ficando o oneroso encargo de regularização das áreas para a gestão posterior 1997 – 2000.

No Anexo 1, apresentamos o Capítulo IX “Disposições Penais” da Lei 6.766/79, onde estão claramente caracterizados todos os crimes cometidos contra a Administração Pública pelos executores do Projeto Pé-no-Chão no período de 1995 a 1996.

Quando o cidadão individualmente invade áreas públicas ou privadas para constituir sua moradia, estamos diante de um crime. O que dizer quando o poder público executa este crime? Quando pessoas, responsáveis pela administração de um município, planejam e executam ações criminosas.

Desde sua criação, o Projeto Pé-no-Chão é um exemplo típico de ação eleitoreira em que o voto representa moeda com poder de barganha para a aquisição de um lote ou a implantação de alguma benfeitoria. Esta prática comum em muitas cidades brasileiras representa o abuso de administradores públicos que agem em detrimento dos interesses da sociedade.

Os prejuízos financeiros causados aos cofres públicos dificilmente serão recuperados. Entretanto, a maior consequência de caráter irreversível foi a ocupação de áreas em desacordo com as diretrizes do planejamento do município. O desrespeito à Legislação Federal e

ao Plano Diretor fez com que o espaço urbano fosse definitivamente marcado por este Projeto

5.3 Situação atual dos loteamentos do Projeto Pé-no-Chão

A partir de 1997, a Administração Municipal viu-se diante de uma situação conflitante com relação ao encaminhamento do Projeto Pé-no-Chão. De fato, o Projeto apresentava inúmeras irregularidades, como já apresentadas neste trabalho, e de um número significativo de pessoas que estavam pagando parcelas em dinheiro para aquisição dos lotes.

Outro problema referia-se aos mutuários que já estavam morando nos núcleos onde a infra-estrutura básica não tinha sido implantada. Algumas famílias, por exemplo, passaram longos períodos dividindo água de uma única torneira que havia sido implantada emergencialmente pelo DAAE.

As soluções demandavam recursos financeiros, projetos bem elaborados, adequação aos processos judiciais instaurados e vontade política. Aos poucos os problemas começaram a ser encaminhados pela Prefeitura, através da Secretaria da Habitação, tendo em vista a urgência da questão.

Um dos primeiros pontos foi o recebimento, em dinheiro, de parcelas referentes ao Projeto. A maioria das pessoas que estavam com prestações pagas e que ainda não possuíam lotes, puderam resgatar o valor pago.

Todas as solicitações da Promotoria Pública eram prontamente atendidas com relatórios referentes à situação dos loteamentos. As informações eram entregues na forma de relatórios ou como resposta a alguma pergunta específica da Promotoria.

Ao mesmo tempo, começaram as obras de infra-estrutura e hoje todos os núcleos possuem rede de água e rede coletora dos esgotos, energia elétrica e iluminação pública. Com estas obras a Secretaria da Habitação elaborou projetos para requerer recursos a fundo perdido junto ao Governo Federal. Estes recursos começaram a ser liberados em 1999 e foram utilizados para construção de guias e sarjetas, sistema de galerias de águas pluviais, paisagismo, além de áreas de recreação e lazer. Até o momento os núcleos beneficiados foram o Jardim Novo (onde está implantado o Projeto Parque Residencial Terranova) e o Conjunto São Miguel. A implantação do sistema de galeria e as guias e sarjetas permitirá o asfaltamento dos núcleos que hoje não possuem pavimentação.

Com relação à regularização dos loteamentos pode-se dizer que alguns avanços já foram obtidos com trabalho da Secretaria da Habitação e da CERPA (Comissão de Regularização do Parcelamento do Solo Urbano), mas a situação ainda é complexa, pois cada área ocupada pelo Projeto Pé-no-Chão encontra-se em uma situação diferente da outra.

A regularização por si é um processo demorado e oneroso, pois em muitos casos depende de procedimentos judiciais. Para que ela seja mais rápida, a Prefeitura deveria investir para que através da CERPA a regularização fosse agilizada. Os investimentos devem ocorrer nos seguintes pontos: execução dos levantamentos topográficos para elaboração dos projetos de loteamento exigidos no processo; assistência jurídica permanente, através de profissionais especialistas na área. Cabe destacar a regularização já concretizada do Jardim Guanabara e do Jardim Novo.

Em resumo, podemos descrever a situação dos loteamentos da seguinte forma:

- Jardim Novo: a Prefeitura, através de acordo plurilateral, já é proprietária dos lotes ocupados pelo Projeto Pé no Chão e de outros onde foram implantados projetos habitacionais. Possui rede de água e esgoto, eletrificação e iluminação pública. Através de parceria com o Governo do Estado recebeu a partir de 2000 sistema de galerias, conjunto poliesportivo e área de recreação e lazer.

- Jardim São Miguel: a regularização deste loteamento é muito complexa, pois ocupa duas áreas pertencentes à FEPASA, sendo que uma está em área tombada e outra está em seu entorno. Ambas já foram objeto de desapropriação em tempos diferentes, mas sem que o pagamento fosse efetivado pela Prefeitura.

Este loteamento foi beneficiado com recursos do Governo Federal através do Projeto Habitar Brasil (parceria da Prefeitura e Caixa Econômica Federal). Os recursos a fundo perdido viabilizaram melhorias nas unidades habitacionais, através da doação de materiais de construção e implantação de guias e sarjetas, galerias de águas pluviais em parte do loteamento. Também foram liberados recursos para estabilização de taludes, construção de Posto de Serviços e Centro Comunitário.

- Jardim Araucária: o Projeto Pé-no-Chão na área denominada Jardim Araucária foi implantado em uma gleba de terra de propriedade privada. A regularização desta área já venceu algumas etapas importantes através de acordo judicial entre a Prefeitura e os proprietários, porém o processo de regularização ainda não foi concluído. O Projeto conta com rede de água e esgoto, eletrificação e iluminação pública. Neste loteamento concentra-se o maior número de unidades habitacionais que não se enquadram na legislação de habitação de interesse social, por apresentarem área maior que 70 m² e possuir dois pavimentos.

- Jardim Brasília II: os primeiros passos para a regularização da área já foram realizados, envolvendo a retificação da gleba com unificação de duas áreas constituintes. Existem porém pendências relativas à legislação municipal do parcelamento do solo, para que os documentos referentes à regularização da área sejam encaminhados aos órgãos competentes.

- Jardim Boa Vista II: a área ocupada pelo Projeto no Jardim Boa Vista é uma de gleba pertencente à EMDERC – Empresa Pública

Municipal de Desenvolvimento de Rio Claro. Nessa gleba, na década de 80, foi implantado o Projeto Nosso Teto. Além desse projeto devidamente aprovado e registrado em Cartório, outras quadras foram projetadas para do Projeto Promorar, que efetivamente não foi implantado. Essas quadras foram abertas pela Prefeitura e foram utilizadas pelo Projeto Pé-no-Chão.

Atualmente a EMDERC está em processo de extinção e as dívidas da empresa serão assumidas pela Município. Nesses acordos possivelmente a Prefeitura será proprietária da área podendo iniciar o processo de regularização.

- Jardim Santa Elisa: este é um loteamento irregular, pois apesar de ter sido aprovado pela Prefeitura não foi levado a registro pelo loteador no prazo estipulado pela legislação. Apesar disso os lotes foram comercializados e a ocupação da área foi efetivada. Por essa razão o loteador foi acionado pela Prefeitura, cabendo uma multa diária até que o loteamento fosse registrado.

Dentro desse loteamento, duas quadras foram ocupadas pela Prefeitura com o Projeto Pé-no-Chão, agravando ainda mais a situação jurídica da área. Após várias negociações foi firmado um acordo judicial entre o loteador e a Prefeitura, pelo qual o município promoveria a regularização em troca da propriedade dos lotes do Pé-no-Chão. A regularização da área já foi entregue ao Ministério Público aguardando o parecer final para conclusão.

- Jardim Conduta: o Projeto Pé-no-Chão ocupou uma quadra do loteamento Conduta de propriedade do Município. O problema é que esta quadra está assentada em zona de proteção do leito maior do Ribeirão Claro o que caracteriza uma Área de Preservação Permanente segundo a legislação ambiental. Neste sentido, há um impasse quanto à regularização da área em decorrência dos processos judiciais.

- Jardim Panorama: a área já foi desmembrada e aprovada pela Prefeitura, faltando somente o registro do desdobro em Cartório para conclusão do processo de regularização.

Enquanto os loteamentos não estiverem regularizados, os mutuários não poderão ser proprietários de direito dos lotes. Entre outros problemas podemos citar aqueles referentes à regularização das construções, visto que os projetos não podem ser aprovados pela Prefeitura, estando todas as obras sem aprovação.

Também surgem problemas com a venda de imóveis, que, apesar de proibida pela Secretaria, ocorrem em grande número nos loteamentos, sendo comum a utilização dos contratos de gaveta.

VI. CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano

Para analisar a questão habitacional no município de Rio Claro, é importante destacar a participação da CDHU. Essa empresa foi criada pelo Governo do Estado de São Paulo como braço executivo da

Secretaria da Habitação, com efetivo funcionamento em 1964. A maioria dos municípios do Estado apresentam déficit habitacional, constituindo-se num grande problema a ser solucionado. Assim, os municípios demandatários por habitação encaminham à Secretaria da Habitação do Estado – SH – a intervenção para parcerias que viabilizem recursos e técnicas para a construção de habitações. Para efetivação dos contratos com a CDHU, várias atribuições são estabelecidas para a empresa e para o município:

6.1 Atribuições da CDHU

Para cumprir as diretrizes estabelecidas pela SH para atendimento à população de baixa renda, e assumindo todas as atribuições e responsabilidades decorrentes de sua vinculação ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH), a CDHU elabora projetos, executa construções e promove medidas de apoio à realização de planos e programas estaduais e/ou municipais de habitação popular. Além de gerir os contratos de promessa de venda e compra com o pagamento a longo prazo, a CDHU estabelece convênios com instituições financeiras e entidades internacionais tendo em vista a obtenção de recursos.

Depois da comercialização das habitações ou lotes produzidos por ela, a CDHU acompanha, fiscaliza e controla o cumprimento das obrigações contratuais pelos adquirentes das unidades.

6.2 Atribuições da Prefeitura Municipal

A Prefeitura deve colaborar com a operacionalização do projeto de cuja elaboração ela também é responsável. Os convênios firmados entre a CDHU e as prefeituras podem variar e, de acordo com o que for firmado, caberá à Prefeitura:

- a doação do terreno;
- a operacionalização do cadastramento da população;
- a implantação da infra-estrutura (água, luz, esgoto);
- a previsão e gestão dos equipamentos sociais (coleta de lixo, telefones públicos, correio, escola, creches, posto de saúde etc.);
- apoio à habilitação da população e à entrega das chaves; e
- o acompanhamento da implantação do novo bairro na cidade.

A CDHU possui um elenco de modalidades construtivas que variam para cada situação de contrato com a Prefeitura. Independentemente da modalidade, cabe à CDHU atuar como agente técnico e financeiro, definindo parâmetros técnicos do projeto, a formalização entre os agentes intervenientes, acompanhamento e finalização do processo de execução das obras. Basicamente existem 2 grupos de modalidades: contratação de empresas construtoras e autoconstrução.

A contratação de empresas construtoras pode ser realizada por

Empreitada Global (EG) – contratação pela CDHU para construção de unidades habitacionais no município, sendo a CDHU responsável pela administração do empreendimento, definindo o projeto, licitando, fiscalizando e supervisionando as obras. Também pode ser realizada por Administração Direta (AD) – neste caso, a Prefeitura atua como agente promotor do empreendimento a ser licitado de acordo com as normas estabelecidas pela CDHU.

A autoconstrução é uma modalidade voltada para programas municipais a serem implantados tendo como referencial empreendimentos com até 100 unidades habitacionais. Na autoconstrução cabe ao Município coordenar a distribuição do material construtivo financiado, e oferecer o apoio de mão de obra especializada, além de orientar o trabalho dos mutuários que pretendem construir em lotes próprios ou em lotes urbanizados.

Nesta modalidade o Município também atua como Agente Promotor do empreendimento, gerenciando os recursos repassados pela CDHU, organizando a participação das famílias beneficiárias no processo de produção, através da equipe técnica municipal, com acompanhamento da CDHU. Esta modalidade contempla duas alternativas: o Mutirão e a Auto-Ajuda.

O Mutirão trata-se de um processo caracterizado pela aquisição de moradia, com contrapartida dos beneficiários, através da participação coletiva, utilizando sua força de trabalho na edificação das unidades habitacionais. As famílias constroem todas as casas e a destinação da unidade residencial é estabelecida através de sorteio ou outro critério estabelecido pelos mutirantes.

A Auto-Ajuda trata-se de um processo construtivo desenvolvido com o esforço individual da família beneficiária na construção de sua moradia, em lotes previamente estabelecidos. Neste caso, a família, a seu critério e sob orientação da Prefeitura, poderá utilizar mão de obra de terceiros (solidária ou remunerada).

6.3 Critérios de seleção e habilitação

A CDHU possui um rol de procedimentos para seleção e habilitação dos candidatos inscritos em seus programas. Em geral, quando existe a possibilidade de implantação de um programa habitacional no município, a demanda supera muitas vezes o número de unidades previstas no projeto. Na habilitação dos candidatos são considerados aspectos financeiros e sociais no que concerne a: geração de créditos à CDHU, garantindo o retorno do investimento; e atendimento prioritário às famílias mais carentes.

Para que seja concedido o financiamento ao candidato, este deverá atender aos critérios seletivos discriminados pela CDHU:

- limite de idade mínima – 18 anos – Idade máxima 55 anos – a partir desta idade o prazo de financiamento é reduzido;
- família composta por no mínimo duas pessoas;

- não possuir imóvel no município ou em qualquer outra localidade do país;
- não constar no cadastro do SCPC (Serviço Central de Proteção ao Cliente) como cliente negativo.

6.4 Os núcleos CDHU em Rio Claro

Em Rio Claro, o primeiro núcleo habitacional implantado pela CDHU foi o Conjunto Habitacional Arco Íris em 1981. Este núcleo contou com 829 unidades residenciais. Na década de 90 foram implantados pela CDHU dois núcleos: Conjunto Habitacional Jardim Guanabara II (Rio Claro B1), com 350 unidades em 1994; Rio Claro B2, continuação do Jardim Guanabara com 70 unidades construídas em 1995, mas que foram invadidas antes da entrega aos proprietários e Conjunto Habitacional Rio Claro E, localizado no Bairro Santa Eliza, apartamentos, entregue à população em 1997.

6.4.1 O caso das 70 famílias ocupantes do Conjunto Rio Claro B2

Em 1995 a CDHU concluiu as obras de continuação do Jardim Guanabara, onde foram construídas 70 unidades habitacionais, no conjunto denominado Rio Claro B2. Porém, estas unidades foram invadidas em 01 de Setembro do mesmo ano, abrindo um precedente no município de Rio Claro.

A ocupação das casas teve uma repercussão muito grande no município de Rio Claro, pois centenas de inscritos estavam aguardando o sorteio dessas unidades. Apesar da ocupação, na primeira semana de Dezembro de 1995 ocorreu o sorteio das unidades, agravando ainda mais a situação entre os ocupantes, os sorteados e a CDHU.

Os invasores ocupantes da área não cediam a nenhum tipo de pressão e aos poucos foram fortalecendo sua presença num espaço que não lhes era de direito, mas sim de fato. Os sorteados pressionavam à administração municipal, porque de direito deveriam estar de posse das unidades. O fato é que nem a CDHU, nem o município conseguiram solucionar o problema.

A partir de 1997 a Secretaria Municipal da Habitação iniciou um trabalho junto à CDHU com o objetivo de solucionar o conflito gerado para as 70 unidades. Após muitas negociações a Prefeitura viabilizou uma nova área, próxima ao empreendimento Rio Claro B2, denominada Rio Claro D, onde seriam construídas 70 novas unidades. A idéia da CDHU era de que os invasores construiriam suas futuras moradias, através de mutirão, para deixarem as casas invadidas. Estas por sua vez deveriam passar por uma completa reforma para então serem entregues aos proprietários de direito.

Assim, em março de 1998, assinou-se um Contrato entre a CDHU e a Prefeitura Municipal dentro do Programa Habiteto. Este programa previa o repasse de recursos da CDHU para aquisição de materiais de

construção pela Prefeitura e que deveriam ser utilizados pelos mutirantes na execução das obras.

Um fato importante ocorreu durante estas negociações no que diz respeito à área onde seriam construídas as 70 unidades. A maioria dos lotes doados à CDHU estavam comprometidos por uma erosão que inviabilizou a ocupação da área.

De fato, ocorreu que os lotes, apesar de estarem devidamente aprovados pela Prefeitura desde 1979 e registrados em 1982 no Cartório de Registro de Imóveis, estavam localizados em área do loteamento Jardim Novo II, que não havia recebido toda a infraestrutura básica para ocupação. Além disso, as características locais, com a presença de afloramento de água e um forte processo erosivo, impediam a ocupação. Outro fato é que a quadra do loteamento doada à CDHU estava à margem do Córrego da Servidão, em Área de Preservação Permanente.

A falta de técnicas adequadas e a imprudência dos responsáveis pela "recuperação" da área, aceleraram os processos erosivos, com a retirada da vegetação local e preenchimento da erosão com grande quantidade de lixo e entulhos, o que obrigou a suspensão do início das construções por parte da Prefeitura com total concordância dos técnicos da CDHU, que em relatório rejeitaram a área já doada à Companhia.

A Secretaria Municipal da Habitação buscou viabilizar uma outra área para implantação das 70 unidades, no próprio loteamento Jardim Novo II, em outras quadras de propriedade do município dotadas de infraestrutura básica: rede de água e esgoto, rede elétrica, iluminação pública parcial, coleta de lixo doméstico e transporte coletivo.

Em Fevereiro de 2000, a Câmara Municipal, pela Lei nº. 3094, autorizou a doação dos lotes à CDHU, faltando apenas o registro no Cartório de Registros de Imóveis. Atualmente a Secretaria da Habitação está preparando a documentação necessária para início das obras que serão destinadas aos mutuários contemplados no sorteio de 1995 e que até hoje não foram atendidos pelo programa habitacional. Com relação aos ocupantes das 70 unidades do empreendimento Rio Claro B2, após vários contatos junto à presidência da CDHU no ano de 2000, o problema foi solucionado com a fixação dos mesmos nas casas ocupadas.

Finalizando, podemos dizer que o trabalho da CDHU junto aos municípios apresenta algumas dificuldades de implantação. Quando é firmado um contrato de empreitada global ou administração direta, as atribuições do município são muito grandes, o que deve ser ponderado pelo administrador na decisão de iniciar a obra.

O fato de a empresa fornecer os modelos construtivos a serem seguidos não permite adaptações de projeto à realidade de cada área. Quando elas são realmente necessárias, isto é feito através de um demorado processo que inclui ofícios e muitas justificativas.

A superestrutura da CDHU e o excesso de burocracia exigido na

elaboração dos convênios diminuem a eficiência dos programas habitacionais propostos pela empresa. Além disso, os critérios de seleção dos mutuários ficam sob inteira responsabilidade da CDHU, o que não permite a influência do município quanto aos critérios sociais de escolha.

VII. Regularização Fundiária: O caso do Jardim Novo II

Um ponto importante da questão habitacional é a regularização do domínio em áreas que são ocupadas por indivíduos, organizados ou não, como no caso das favelas, ou em situações de ilegalidade de ocupação do solo.

O artigo 40 da Lei 6766/79 define que a Prefeitura municipal poderá regularizar loteamentos ou desmembramentos não autorizados ou executados sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos adquirentes de lotes.

No caso do município de Rio Claro, a questão da regularização fundiária tornou-se imprescindível em função dos problemas gerados pelo próprio Poder Público com o Projeto Pé-no-Chão. Administrativamente, o órgão municipal responsável pelo encaminhamento dos processos de regularização é a CERPA (Comissão Especial de Regularização do Parcelamento do Solo Urbano) criada pelo Decreto Municipal 5714 de 04 de dezembro de 1997.

Esta Comissão possui as seguintes atribuições definidas pelo Decreto:

- fixar prioridades para a regularização;
- determinar a abertura de processos de regularização;
- solicitar o comparecimento do responsável pelo parcelamento para prestar informações, fornecer documentos e dar andamento à regularização;
- expedir o auto de regularização;
- requerer, junto ao Cartório Imobiliário, o registro do parcelamento regularizado;
- solicitar, sob a forma de adiantamento, o numerário que se fizer necessário;
- prestar contas do numerário recebido;
- solicitar providências e funcionários de órgãos da Administração Municipal;
- assistir o Prefeito Municipal em assuntos relativos à regularização de parcelamento do solo urbano;
- propor aos órgãos competentes a promoção das medidas cabíveis pertinentes e diligenciar junto ao Ministério Público local a promoção da competente ação penal,
- adotar demais providências e medidas para o desenvolvimento dos trabalhos que lhe são afetos.

Desde sua criação, a CERPA tem concentrado esforços em regularizar

o maior número de problemas que envolvem a questão dos loteamentos, desmembramentos e desdobros irregulares no município de Rio Claro.

Podemos dizer que existem dois focos principais para o trabalho da CERPA: os casos particulares que são encaminhados à Prefeitura e a necessidade de regularização de todos os núcleos habitacionais do Pé-no-Chão.

As etapas dos processos de regularização variam de acordo com cada caso específico, mas de maneira genérica podemos dizer que fazem parte dos processos: identificação dos proprietários da área junto ao Cartório de Registro de Imóveis do Município; licenças dos órgãos competentes para instalação de loteamentos, desmembramentos e desdobros; certidões dos órgãos responsáveis pela implantação de infra-estrutura básica; certidões negativas de débitos municipais; levantamentos topográficos e registro cartográfico da área com os confrontantes, entre outros procedimentos.

Ao iniciar um processo de regularização, o caso deve ser estudado pela Comissão, que decidirá pelo melhor caminho a ser seguido para a regularização, de acordo com as determinações legais e instrumentos jurídicos cabíveis.

Entre tantos exemplos que podem ser citados como resultado do trabalho da CERPA, o caso da regularização do loteamento Jardim Novo II, a partir de um acordo plurilateral deve ser destacado pela forma como se concretizou e os ganhos reais alcançados pela Prefeitura.

O acordo foi firmado entre o Município de Rio Claro, o DAAE (Departamento Autônomo de Água e Esgoto) e os proprietários da área, a RICLAM (Rio Claro Melhoramentos Imobiliários S/C Ltda.) e a ENGECAM (Engenharia e Comércio Ltda.).

A regularização dos loteamentos Jardim Novo e Jardim Novo II ocorreu após muitos debates e o empenho da Procuradoria Geral do Município, que elaborou o Protocolo de Intenção de Acordo Plurilateral, assinado pelas partes em 06 de Abril de 1998.

Devido à complexidade da questão e o número de informações constantes do processo, decidimos pela publicação na íntegra do acordo no Anexo 2. Podemos destacar que os ganhos da Prefeitura neste acordo foram os seguintes:

- regularização das quadras onde foram assentadas as famílias do Projeto Pé-no-Chão em 1996, e que portanto estavam em situação irregular;
- transferência para o patrimônio municipal de vários lotes onde puderam ser implantados outros projetos habitacionais;
- solução de parte do problema das 70 famílias ocupantes do empreendimento Rio Claro B2, uma vez que os lotes doados à CDHU são resultado do acordo aqui citado;
- implantação de obras de infra-estrutura com recursos do Governo Federal, viabilizados por contratos junto à Caixa Econômica Federal.

Finalmente podemos concluir que, além destes ganhos, houve um ganho político significativo, pois os problemas referentes à ocupação da área já haviam deflagrado vários procedimentos administrativos em que a Prefeitura poderia ser acionada judicialmente pelo loteador, requerendo indenizações financeiras.

Atualmente, a área encontra-se em ritmo acelerado de ocupação com a implantação do Projeto Parque Residencial Terranova, constituído inicialmente de 218 lotes. Estes lotes começaram a ser distribuídos a partir de 1999 e representou um marco na história de Rio Claro, pois a prefeitura entregou lotes totalmente regularizados e com infraestrutura básica implantada: rede de água, rede coletora dos esgotos, eletrificação domiciliar, iluminação pública, coleta de lixo doméstico e transporte coletivo.

7.1 Projeto Parque Residencial TERRANOVA

O Projeto Parque Residencial Terranova incluiu várias etapas de trabalho que estiveram diretamente ligadas a todas as Diretorias e Seções da Secretaria Municipal da Habitação. O trabalho foi desenvolvido de forma integrada com a participação de todos os funcionários.

A Diretoria de Habitação foi responsável pela regularização da área iniciada com a assinatura do Acordo Plurilateral. A partir do momento em que os lotes passaram a pertencer ao patrimônio público municipal, foi possível requerer licença de desdobro dos lotes (originalmente de 10 m x 25 m) junto aos órgãos competentes.

Todos os lotes desdobrados foram devidamente registrados, o que permitiu incluir no contrato de promessa de compra e venda de cada mutuário a matrícula referente ao lote que lhe foi atribuído.

A Diretoria de Cadastramento Social foi responsável por todo o atendimento aos mutuários. Esse trabalho incluiu a inscrição dos interessados, a coordenação do sorteio dos inscritos, a preparação dos documentos pessoais para habilitação dos sorteados no projeto, entrevista pessoal, entrega dos lotes e orientação quanto à assinatura do Contrato.

A Diretoria de Aprovação de Projetos acompanhou toda a implantação das unidades nos lotes definidos. Esse trabalho foi realizado pela equipe de campo, que delimitava a construção dentro do lote para início das obras com a abertura do alicerce.

Para cada mutuário a Secretaria entregou um GUIA DE ORIENTAÇÃO, documento que foi elaborado para servir de subsídio aos mutuários. No Guia constam os direitos e deveres de cada mutuário dentro do Programa Habitacional TERRANOVA e legislação referente a execução das obras nos conjuntos habitacionais de interesse social, tais como Código Sanitário e Legislação Municipal.

Baseado na experiência dos profissionais da Secretaria da Habitação, o Guia de Orientação foi elaborado com o objetivo de orientar os mutuários em todos os aspectos do Programa Habitacional visando

minimizar futuros problemas decorrentes da construção das unidades e que são muito freqüentes nos demais loteamentos de interesse social do município.

A maioria das unidades habitacionais seriam implantadas pelo sistema de autoconstrução, economicamente mais viável para esta população, porém com problemas que comprometem a qualidade da obra (ver item III deste trabalho, onde a autoconstrução é discutida). Diante deste fato, houve uma preocupação efetiva da Secretaria da Habitação para orientação quanto ao desenvolvimento das obras.

Além do Código Sanitário, compõem o Guia a quantificação do material para cada etapa da construção, a planta (de acordo com cada modelo de casa) e um cronograma físico.*

A importância do Guia de Orientação deve ser destacada porque representa a preocupação da Secretaria da habitação em implantar um Programa Habitacional Popular, onde a informação fez parte do processo de construção da cidadania. Todos os mutuários, ao receberem o Guia, discutiam com a Equipe do Serviço Social da Secretaria e também com o Engenheiro responsável pela elaboração da parte técnica.

Na prática, com o Guia o mutuário poderia otimizar sua obra, evitando desperdício de material, pois possuía um indicativo para o trabalho a ser realizado na semana. Outra vantagem, seria a possibilidade de orçar o valor da obra, permitindo uma programação das etapas a serem desenvolvidas.

Assim, ficou evidente a melhoria na qualidade das construções a partir da elaboração do Guia que inicialmente utilizado para o programa TERRANOVA, foi adaptado para outros programas da Secretaria da Habitação, porém com os mesmos objetivos. No Anexo 3, apresentamos o Guia de Orientação.

VIII. Considerações Finais

O problema habitacional de nossa sociedade está longe de ser solucionado. À medida que o desenvolvimento econômico vai fortalecendo as diferenças sociais, permitindo a concentração de riquezas nas mãos de poucos e excluindo dos processos produtivos milhares de pessoas, o acesso à moradia torna-se mais difícil para esta população.

Vários fatores contribuem para dificultar, ou até mesmo impedir, o acesso à moradia por parte significativa da população, mas a retenção de terras vazias para aguardar sua valorização é uma das principais causas (RODRIGUES, 1996, p. 62). Neste sentido, a revisão dos instrumentos de regulamentação do uso do solo urbano são fundamentais para o desenvolvimento de uma política de desenvolvimento urbano voltada à valorização das funções sociais da cidade como preceitua o art. 182 da Constituição Federal.

* A parte técnica do Guia de Orientação foi elaborada pelo Engenheiro da SECRETARIA DA HABITAÇÃO José Roberto de Almeida Rolim.

O Estatuto da Cidade, recentemente aprovado pelo Congresso Nacional, é um destes instrumentos. Embora contenha importantes avanços quanto a possibilidade de um planejamento voltado aos interesses da maioria da sociedade, ainda apresenta limitações quanto à sua aplicabilidade pela falta de regulamentação ou pelo excesso de atribuições delegadas aos municípios.

De maneira geral, podemos dizer que todas as atribuições sociais do Estado, aos poucos foram sendo transferidas aos municípios (saúde, educação, segurança, habitação) sem que estes estivessem preparados técnica e financeiramente para atender a essas atribuições. Portanto, os municípios se vêem obrigados a suprir as necessidades sociais da população em diversos setores.

O setor habitacional por ser estratégico no desenvolvimento urbano e determinante na qualidade de vida das pessoas apresenta uma grande complexidade na equação de seus problemas. Por essa razão as propostas para o setor devem ser discutidas em diferentes níveis de acordo com os limites de atuação de cada uma das esferas públicas.

No âmbito Federal a questão habitacional deve ser discutida no sentido da formulação de políticas públicas de geração de renda e diminuição das desigualdades sociais, o que aumentaria o acesso à moradia. As propostas podem ser centradas nos seguintes temas:

- rever os preceitos legais, com participação da sociedade civil, objetivando a Reforma Urbana;
- ampliar os programas de geração de renda;
- criar programas de incentivo à fixação do homem no campo, visando diminuir o êxodo rural;
- destinar recursos financeiros aos Municípios para implantação de projetos habitacionais;
- fomentar a abertura de linhas de crédito pessoal para aquisição da casa própria com maiores subsídios à população de baixa renda.

No âmbito Estadual a questão deveria ser discutida em fórum específico com a participação de vários segmentos envolvidos com a questão habitacional. Este fórum poderia contemplar trabalhos setorizados para cada região administrativa do Estado de São Paulo, o que permitiria maior adequação dos projetos a realidade local. As ações propostas seriam:

- incentivar as pesquisas de desenvolvimento de novas tecnologia de construção;
- rever as ações da CDHU junto aos municípios visando à agilização no encaminhamento dos projetos;
- criar um fórum de discussão para liberação de recursos aos municípios de acordo com as prioridades estabelecidas em cada

região.

No âmbito municipal, as ações implantadas para o setor habitacional dependem de recursos financeiros dos governos Federal e Estadual. Sem o repasse de verbas fica limitada a capacidade de investimento dos municípios.

De qualquer modo, algumas propostas devem ser discutidas pelo poder público municipal para construção de um cenário mais digno de qualidade de vida através da moradia:

- fomentar a formação de cooperativas habitacionais, incentivando a participação popular aproveitando as experiências existentes no município como o orçamento participativo;
- ampliar o programa de repasse de material de construção para pessoas que já possuem lote urbanizado, criando um sistema de cobrança subsidiado e que fosse acessível à população carente;
- criar um programa de apoio às famílias carentes onde a construção da estrutura da casa (alicerce) fosse realizada pela Prefeitura. Esta medida diminuiria os problemas estruturais tão comuns na autoconstrução e também serviria como instrumento de fiscalização na ocupação dos lotes;
- ampliar o quadro de funcionários municipais sob responsabilidade da Secretaria da Habitação (engenheiros, pedreiros, serventes e fiscais) para atuarem na periferia da cidade nos finais de semana, quando o ritmo das construções é acelerado; esta atuação seria no sentido de orientar as pessoas e auxiliar com serviço braçal as famílias mais carentes.
- criar um cadastro social único na estrutura administrativa das secretarias municipais. Com esta medida, a prefeitura poderia identificar a real situação das famílias carentes e otimizar o acesso aos serviços públicos. O munícipe que procurasse auxílio em qualquer secretaria seria identificado por um prontuário, evitando que a mesma pessoa fosse beneficiada mais de uma vez nos programas sociais, diminuindo as ações paternalistas que oneram o serviço público e não constroem uma nova realidade social;
- criar pequenos conjuntos de moradias aos idosos, que seriam utilizadas sob regime de concessão. Significa que a titularidade do imóvel ficaria com a Prefeitura responsável pela gestão do projeto. Esta proposta já vem sendo estudada pela Secretaria da Habitação devendo ser implantada até o ano de 2004.

Podemos considerar que o poder público local tem-se empenhado na implantação de uma política habitacional que atenda aos interesses da comunidade rio-clarense. A Secretaria da Habitação tem conseguido recursos externos que estão melhorando a qualidade de vida nos núcleos de interesse social.

Finalmente, destacamos que a solução para os problemas do setor habitacional não será missão apenas das instituições públicas, mas deverá contar com a participação de todos os segmentos sociais.

Enquanto não houver justiça social, nossas cidades continuarão a sofrer com as desigualdades e a proliferação dos problemas de acesso à moradia, saúde, educação e emprego.

IX. Referências Bibliográficas

AZEVEDO, Sergio de Andrade. A crise da política habitacional: dilemas e perspectivas para o final dos anos 90. In: RIBEIRO, L.C. de Q. e AZEVEDO, S. de ^a (orgs). A crise da moradia nas grandes cidades: da questão da habitação à reforma urbana. Rio de Janeiro: Ed. UFRJ, 1996, p. 73 - 101

BRAGA, Roberto e CARVALHO, Pompeu Figueiredo de (Orgs). Estatuto da cidade. Política urbana e cidadania. Rio Claro: Laboratório de Planejamento Municipal, DEPLAN, IGCE, Unesp, 2000, 113 p.

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil: promulgada em 5 de outubro de 1988. Organização do texto: Juarez de Oliveira. 4ª Ed. São Paulo: Saraiva, 1990. 168 p.

CARVALHO, Pompeu Figueiredo de. A compreensão econômico-política da degradação ambiental nos países periféricos. In: Laudos periciais em depredações ambientais. Rio Claro: Laboratório de Planejamento Regional, IGCE, Unesp, 1997, p. 27 - 43.

_____. Evolução dos padrões urbanos dos conjuntos habitacionais em Rio Claro - SP: A vila Elizabeth e o Conjunto Santa Maria. Rio Claro: Relatório CPRT, IGCE, Unesp, 1992.

CASTRO, Carolina Maria Pozzi. O estatuto da cidade e a ampliação do acesso à moradia. In: Estatuto da cidade. Política urbana e cidadania. LPM - DEPLAN - IGCE - Unesp. Rio Claro, 2000 p. 31 -40.

FERNANDES, Edésio (Org.) Direito urbanístico. Belo Horizonte: Del Rey, 1998, 248 p.

MAURO, Cláudio Antonio de (Org). Laudos periciais em depredações ambientais. Rio Claro: Laboratório de Planejamento Regional, IGCE, Unesp, 1997, 254 p.

RODRIGUES, Arlete Moysés. Moradia nas cidades brasileiras. 6ª Edição. São Paulo: Contexto, 1996.

SECRETARIA DA HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO. Diretoria de Desenvolvimento Sócio - Econômico - CDHU. Guia do agente municipal. São Paulo: 1992.

ANEXO 1

Lei 6.766/79, que Dispões Sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências.

Capítulo IX

Disposições Penais

Art. 50 - Constitui crime contra a Administração Pública:

I - Dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios.

II - Dar início de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença.

III - fazer, ou veicular em propostas, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Pena: reclusão de 1 (um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Parágrafo único: O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido:

I - por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente;

II - com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave.

Pena: reclusão, de 1 (um) a 5 (cinco) anos, e multa de 10 (dez) a 100 (cem) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Art. 51. Quem, de qualquer modo, concorra para a prática dos crimes previstos no artigo anterior desta Lei incide nas penas a estes cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade.

Art. 52. Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não registrado.

Pena: Detenção, de 1 (um) a 2 (dois) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis.

ANEXO 2

Protocolo de Intenção e Acordo Plurilateral – elaborado pela Procuradoria Geral do Município para os loteamentos Jardim Novo e Jardim Novo II.

Partes

MUNICÍPIO DE RIO CLARO – SP, pessoa jurídica de direito público interno, com sede administrativa no paço municipal, à Rua 3, no. 945 – Centro, titular do CGC no. 45.774.064/0001-88;

DEPARTAMENTO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO – DAAE -, autarquia municipal, pessoa jurídica de direito público interno;

RICLAM – RIO CLARO MELHORAMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA, estabelecida, com domicílio fiscal à Rua Marconi, no. 31, 4º Andar – Centro, na cidade de São Paulo – Capital

ENGEKAN – ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA, estabelecida à Avenida 11, no. 647, Rio Claro – SP .

INTRODUÇÃO

Considerando que:

os loteamentos Jardim Novo e Jardim Novo II, de propriedade inicial da supracitada RICLAM, embora aprovados pelo município de Rio Claro – SP, desde 1979, e devidamente registrados, na Serventia Imobiliária Local, respectivamente em 10/08/82 e 28/04/82, sob os nos. R3 – 5262 e R9 – 7727, até a presente data, ainda estão pendentes de conclusão de parte de suas obras de infra-estrutura;

supervenientemente, ocorreu um negócio jurídica, entre a loteadora primitiva, RICLAM Ltda. e a ENGEKAN Ltda., sua sucessora nos termos do contrato particular, firmado entre essas partes em 02 de Janeiro de 1998, de compra e venda, de um total de 481 (quatrocentos e oitenta e um) lotes, do Jardim Novo e Jardim Novo II, inclusive das 408 (quatrocentas e oito) unidades caucionadas, fato que incide e repercute neste Acordo Plurilateral, ora pactuado;

Em 08 de Abril de 1996, a Administração Municipal anterior, através dos Decretos 5265 e 5266, ambos da referida data, declarou de utilidade pública, para fins de oportuna desapropriação, um total de 459 (quatrocentos e cinqüenta e nove) lotes, dos referidos loteamentos Jardim Novo e Jardim Novo II, incluídos os caucionados; Em conseqüência dos aludidos Decretos, o Município de auto emitiu na posse dos referidos lotes, todavia, sem a devida indenização ou depósito judicial correspondente, neles instalando moradias do então “Projeto Pé-no-Chão”, ocupadas atualmente por 17 (dezessete) famílias, situação que levou o Município e o DAAE a promover no local, obras e serviços públicos diversos, com exceção da rede de eletricidade, até agora pendente de execução;

de permeio a essa situação de fato a RICLAM, em 18 de Setembro de 1996, promoveu Notificação Extra Judicial, contra o Município de Rio Claro, através do Cartório de títulos e Documentos desta Comarca, sob número 37.879, em 26 de Setembro de 1996, tentando equacionar e resolver aqueles problemas pendentes, pleiteando uma indenização de R\$ 1.351.369,92 (um milhão, trezentos e cinqüenta e um mil, trezentos e sessenta e nove Reais e noventa e dois centavos), pretensão essa que deflagrou procedimentos administrativos diversos, objetivando uma possível dos direitos e obrigações das partes envolvidas, mas que, até hoje, continua dependendo de conclusão definitiva, sendo certo que tal indenização poderia ser pleiteada a nível judicial;

nos mencionados loteamentos subsistem vinculados às suas respectivas cauções num total de 408 (quatrocentos e oito) lotes, sendo 272 (duzentos e setenta e dois), no Jardim Novo II, nas suas Quadras A,B,D,E,F e H, e 136 lotes, no Jardim Novo, nas suas Quadras 51, 52,54 e 55, inicialmente dados em garantia de execução total de seus serviços e obras, a cargo da RICLAM, com o prazo convencional de execução de 2 (dois) anos;

decorrido esse prazo de execução, bem como suas prorrogações ulteriores, não foi adimplida a execução total dos serviços e obras dos referidos loteamentos, pela mencionada RICLAM, remanescendo sem conclusão 20% (vinte por cento) dos aludidos serviços e obras, conforme constatações e certidões correspectivas, oferecidas pelo DAAE e pela Secretaria de Obras do Município;

à forma da Lei Federal 6766/79, da legislação local do Município de Rio Claro - SP, e ainda nos Termos de Caução correlatos, devidamente registrados no 2º Cartório Imobiliário de Rio Claro - SP, sem prejuízo de outras aplicabilidades aplicáveis à espécie, as supramencionadas RICLAM e/ou ENGECAM têm o direito de pleitear a liberação de 80% (oitenta por cento) dos supracitados lotes caucionados, correspondente a aproximadamente 328 (trezentos e vinte e oito) lotes, por haverem executado também cerca de 80% (oitenta por cento) dos serviços e obras de suas responsabilidades legais e contratuais;

o Município de Rio Claro, por seu turno, e com fundamento nos Termos de Garantia de Execução dos serviços e obras dos supracitados loteamentos, também é titular do direito de pleitear adjudicação compulsória definitivas, possível de ser realizada administrativamente ou judicialmente, a fim de incorporar ao seu patrimônio 20% (vinte por cento) dos aludidos lotes caucionados, na proporção de 80 (oitenta) lotes, por força da inexecução parcial dos serviços e obras dos referidos loteamentos do Jardim Novo e Jardim Novo II, por parte das mencionadas RICLAM e/ou ENGECAM;

a referida liberação dos 328 (trezentos e vinte e oito) lotes caucionados poderá ser formalizada administrativamente ou judicialmente, a favor da RICLAM e/ou ENGECAM, mediante acordo Plurilateral, entre todas as partes envolvidas, bem como adjudicação

compulsória, dos supracitados 80 (oitenta) lotes, a favor do Município, também poderá ser instrumentalizada judicial ou administrativamente;

o DAAE executou, com sua mão de obra própria e seus correspectivos materiais, nos mencionados loteamentos Jardim Novo e Jardim Novo II, um poço artesiano (poço tubular profundo) e instalação de uma eletrobomba e de dois conjuntos de motobomba, avaliados pelas partes em R\$ 252.069,63 (duzentos e cinquenta e dois mil, sessenta e nove Reais e sessenta e três centavos) e que esses custos foram lançados a cargo da Administração Central do Município, e, nessas condições, o Município se faz credor direto desse valor, concordando em receber, por parte da RICLAM e/ou EENGE CAM, 59 (cinquenta e oito) lotes, a título de ressarcimento dos custos de implantação dos referidos serviços, obras e equipamentos urbanos às franquias precípuas da Lei Federal no. 6766/79, notadamente de seus artigos 40 e 47; tais lotes deverão ser incorporados ao patrimônio disponível do Município, para serem destinados a projetos de habitações populares, pelo que o Município oportunamente ressarcirá ao DAAE, por esse valor, em consonância com o Processo n. 1.555/91, e correlata Carta de Compromisso, datada de 27/07/89;

já tramitam na Prefeitura Municipal de Rio Claro – SP, a nível administrativo, desde 1997, os processos números 4316/97-5 e 4317/97-1, e seus respectivos Anexos, sob jurisdição mais direta da Comissão Especial de Regularização do Parcelamento do Solo Urbano, de cujos procedimentos também emergiu a possibilidade de composição amigável das Partes, a nível administrativo, através deste Protocolo de Intenções (cfr. Hely, D.A B., 20ª Ed.M., 1995, pág. 173) e de Acordo Plurilateral e Transação das Partes (cfr. AI n. 10.848-5/96, ac. Un., n. 441, da 7ª Câm. De DP do TJSP, 2ª Vara/2º Ofício – Rio Claro: Pontes de Miranda, Tratado de Direito Privado, Vol. 254, Ed. Borsoi, 1959), prevenindo-se, assim, a litigiosidade judicial das questões pendentes, poupando-se as Partes envolvidas das proposituras recíprocas de demoradas ações de adjudicação, de liberação de lotes caucionados, de ressarcimento de obras e serviços, de indenização por perdas e danos e de eventuais outros pleitos;

por força da legislação vigente e da transação prevista nos artigos 1025 e seguintes Código Civil, é lícito aos interessados prevenirem ou terminarem litígios mediante concessões mútuas;

que no caso concreto, além dos supracitados procedimentos judiciais e administrativos, referidos principalmente nos itens 5 e 12 destes “CONSIDERANDA”, a Secretaria da Habitação vem conduzindo este Protocolo de Acordo Plurilateral, com o auxílio da Secretaria de Obras e Serviços, da Secretaria de Assuntos Jurídicos, da Procuradoria do município, do DAAE, e com as concordâncias da Riclam e/ou Engecan, as partes envolvidas chegaram à conclusão da viabilidade de pactuarem a composição amigável de seus respectivos direitos e obrigações, finalmente convencionam o seguinte

PROTOCOLO DE INTENÇÃO E ACORDO PLURILATERAL

Com as seguintes cláusulas e condições :

CLÁUSULA PRIMEIRA – o MUNICÍPIO DE RIO CLARO – SP, através de seu Departamento de Obras e Serviços, após as vistorias e constatações realizadas nos loteamentos Jardim Novo e Jardim Novo II, libera, a favor da RICLAM, proprietária e loteadora primitiva, e/ou a ENGECAM LTDA, sua sucessora contratual, 328 (trezentos e vinte e oito) lotes, dos 408 (quatrocentos e oito) inicialmente dados em caução, como garantia de execução dos serviços e obras, nos referidos loteamentos, autorizando as aludidas empresas a providenciarem os seus correlatos cancelamentos, junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca;

CLÁUSULA SEGUNDA – a RICLAM e/ou ENGECAM, concordam, desde já, com a incorporação definitiva de 80 (oitenta) lotes, exclusivamente do Jardim Novo II, ao patrimônio do Município de Rio Claro – SP, por força da inexecução parcial (de 20%) dos serviços e obras, de suas responsabilidades, que deixaram de ser realizados oportunamente nos loteamentos Jardim Novo e Jardim Novo II, transferindo-lhe e lhe cedendo todos os direitos, ações e interesses a eles relativos, inclusive as suas respectivas posses, mais especificamente sobre os seguintes lotes do Jardim Novo II:

Quadra B – lotes 1 a 47

Quadra C – lotes 1,2,3,4,5,6,9,10,11,12,13

Quadra D – lotes 1 a 22

Representando um total de 20.261,90 m².

CLÁUSULA TERCEIRA – Tanto a liberação dos lotes caucionados , a favor da RICLAM, quanto a adjudicação compulsória dos 80 lotes referidos nas cláusulas anteriores a favor do Município, ficam dependendo, respectivamente, da execução e conclusão, por parte da RICLAM e/ou ENGECAM, da rede de água dos loteamentos Jardim Novo e Jardim Novo II, conforme as especificações dos projetos correlatos, e, por parte do Município da realização dos demais serviços e obras de infra-estrutura, tudo conforme Termo de Vistoria e Constatação oportuno, ou mediante apresentação de Cronograma Físico de Obras, ou Laudo de Avaliação Correlato.

CLAUSULA QUARTA – a RICLAM e/ou ENGECAM, desde já cedem e transferem ao Município de Rio Claro –SP um bloco de 58 (cinquenta e oito) lotes, do aludido Jardim Novo II, consoante disposto no item 11 (onze) dos “Consideranda” deste Protocolo, a título de ressarcimento dos custos despendidos pelo Poder Público, pela execução dos referidos equipamentos, obras e serviços públicos, realizados nos Jardim Novo e Jardim Novo II, pelo mencionado DAAE, referentes ao poço tubular profundo, artesiano, instalação de uma eletrobomba e de dois conjuntos de motobomba, e serviços

complementares, conforme processo DAAE no. 1555/91 e correlata Carta-Compromiso, de 27/07/89, e às franquias precípuas da Lei Federal 6766/79, notadamente de seus artigos 40 e 47, segundo a seguinte especificação: Jardim Novo II

Quadra D – Lotes 23 ao 28

Quadra G – Lotes 1 ao 11; 56 ao 66

Quadra H – lotes 1 ao 15; 26 ao 40

Representando um total de 14.949,48 m2

CLÁUSULA QUINTA – quaisquer eventuais divergências, de valores ou de quantidades, nos custos e nos serviços e obras aqui pactuados, poderão ser objeto de novos Acordos, Aditamentos, Termos ou Protocolos Administrativos entre as Partes, às quais ainda ficam franqueadas as vias judiciais, se for o caso.

CLÁUSULA SEXTA – este instrumento de Protocolo Administrativo e Acordo Plurilateral, em todo o seu conteúdo é irrevogável e irretratável, ressalvada a possibilidade de sua eventual rescisão, desconstituição ou recomposição, via judicial, por inadimplemento total ou parcial de suas cláusulas, ou para se garantir o equilíbrio econômico financeiros dos pactos das Partes, na forma da Lei.

E, por assim estarem protocoladas e contratadas, as Partes fizeram formatar, digitar e imprimir este documento, em 05 (cinco) vias de igual conteúdo, que vão devidamente assinadas pelas Partes e pelas testemunhas instrumentárias subscritas, servindo de documento contábil e podendo ser levadas aos registros públicos competentes, inclusive para fins de descaucionamento dos lotes, de conservação e de oponibilidade “erga omnes”.

Rio Claro, 06 de Abril de 1998

ANEXO 3

GUIA DE ORIENTAÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DA HABITAÇÃO

SECRETARIA MUNICIPAL DA HABITAÇÃO

PROGRAMA MUNICIPAL HABITACIONAL POPULAR

TERMO DE COMPROMISSO E RESPONSABILIDADE

Eu.....
....., RG n°
....., CPF n°
....., residente e domiciliado à
....., n°, Bairro
nesta cidade de Rio Claro, Mutuário do
Projeto....., n°, tendo

lote definido em/...../....., localizado no Bairro
.....
Av./Rua....., nº Quadra, Lote ,
modelo comprometo-me a:-

Executar a construção a partir de/...../....., conforme
modelo da Planta Popular pré-aprovada;
Prestar informações mensalmente (30 dias) junto a esta Secretaria,
relacionadas a construção;
Apresentar Notas Fiscais referentes ao kit da Cesta Básica de
Construção e de acordo com estágio da obra;

Comprometo-me ainda a respeitar os critérios adotados por esta
Secretaria, abaixo descritos:-

Respeitar o prazo máximo demeses (.....) para
conclusão da obra podendo ser prorrogado de acordo com parecer
técnico da DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO E DESENVOLVIMENTO
HABITACIONAL e DIRETORIA DE DIRETRIZES HABITACIONAIS E
URBANAS;

Tem plena ciência que a finalidade deste projeto é estritamente
SOCIAL;

Que sem prévio e expresse consentimento do Município não poderá
ALUGAR, CEDER, EMPRESTAR, TRANSFERIR OU VENDER o imóvel
descrito neste Termo. Se for constatado a infração deste item por
parte do mutuário, fica facultado o direito ao Município de transferir o
referido imóvel a outra família cadastra;

Que a edificação (materiais de construção e mão-de-obra) fica sob
responsabilidade única e exclusiva do mutuário;

Sendo comprovado o desinteresse e descaso no desenvolvimento da
obra (construção/ocupação), operar-se-á por parte do Município a
reintegração de posse do imóvel, independentemente de qualquer
interpelação ou notificação, judicial ou extrajudicial;

Na reintegração de posse o Município compromete-se em ressarcir o
valor pago em espécie, sendo que os valores pagos por Notas Fiscais
da Cesta Básica aguardarão avaliação da COMISSÃO PERMANENTE
DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, conforme Lei Municipal nº 3015 de 17
de dezembro de 1.998, para posterior ressarcimento;

Rio Claro, de de 2002

.....

CÓDIGO SANITÁRIO*
Capítulo V

Habitação de Interesse Social

Artigo 95 – Considera-se habitação de interesse social, a habitação com o máximo de 60,00 m², integrando conjuntos habitacionais, construída por entidades públicas de administração direta ou indireta.

§ 1.º - É Também considerado de interesse social a habitação isolada, com o máximo de 60,00 m², construída sob responsabilidade do proprietário segundo projetos-tipo elaborados pelo Poder Público Municipal.

§ 2.º - Mediante atos específicos, poderão ser considerados de interesse social habitações construídas ou financiadas por outras entidades.

Artigo 96 – O projeto e a execuções de habitações de interesse social, embora devam observar as disposições relativas à aprovação gozarão, em caráter excepcional, das permissões especiais estabelecidas neste capítulo.

Artigo 97 – No projeto e construção da casa de interesse social serão admitidos os seguintes mínimos:

I – pé direito de 2.40 m em todas as peças;

II – área útil de 6.00 m² nos quartos, desde que um, pelo menos, tenha 8.00 m²;

III – área útil de 4.00 m² na cozinha;

IV – área útil de 2 m² no compartimento sanitário

Artigo 98 – Todas as paredes poderão ser de meio tijolo de espessura e assentes com barro ou saibro, desde que;

I – sejam revestidas com argamassa de cal e areia;

II – haja impermeabilização entre os alicerces e as paredes;

III – os alicerces tenham espessura de um tijolo e sejam feitos com argamassa adequada.

Artigo 99 – A barra impermeável nas paredes com 1.50 m de altura, no mínimo, será obrigatória somente no compartimento sanitário. Na cozinha deverá ser feito pelo menos rodapé de ladrilho ou de argamassa de cimento.

Artigo 100 – É permitido na cozinha, no compartimento sanitário e nas passagens, pavimentação de tijolos com revestimento de argamassa de cimento e areia de 1.50 cm de espessura.

Artigo 101 – É obrigatória a ligação do prédio às redes urbanas de

água e esgotos e, na falta destas, a construção de poço, com instalação de bomba e reservatório de quinhentos litros, no mínimo, com canalização para a cozinha e instalação sanitária, bem como é obrigatória a instalação de fossa séptica, obedecidas as prescrições deste Regulamento.

FUNDAÇÕES

“Brocas”

Cimento	5 sacos
Areia Grossa	0,5 m ³
Pedra n.º 1	1 m ³
Aço CA25	7 barras
Alicerce em tijolos maciços	
Cimento	11 sacos
Cal	10 sacos
Areia	2 m ³
Tijolos	4100 un.
Aço 8mm	9 barras
Aço 5mm	9 barras
Arame recozido n.º 18	2 Kg
Pedra n.º 1	1 m ³

IMPERMEABILIZAÇÃO

Cimento	3 sacos
Areia grossa	0,5m ³
Impermeabilizante	7Kg
Tinta betuminosa	5Kg

ALVENARIA (EM TIJOLOS FURADOS)

(10X20X20) cm

Tijolos furados	3000 un.
Cimento	5 sacos
Cal	13 sacos
Areia	2 m ³
Aço	8 barras
Tijolos maciços comuns	750 un.

PILARETES

Cimento	7 sacos
Areia	0,5 m ³
Pedra n.º 1	1 m ³
Aço	12 barras

COBERTURA/MADEIRAMENTO

Viga (6x12) cm

l = 3,0m	2 un
l = 3,5m	7 un
l = 4,5m	10 un

Caibro (5x6) cm	
l = 3,5m	23 un
l = 4,0m	23 un
Testeira (2x15) cm	
l = 4,5m	4 un
Ripas (1,2x5) cm	300 m
Telha (24 un / m ²)	1700 un
Cumeeiras	32 un
Prego	8 Kg
FORRO EM LAJE	
Laje	57 m ²
Cimento	11 sacos
Cal	7 sacos
Areia	2,5 m ³
Pedra n.º 1	1 m ³
Aço	8 barras

CONTRAPISO

Cimento	11 sacos
Areia média	2 m ³
Pedra n.º 1	2,5 m ³

CHAPISCO PAREDES (Externo)

Cimento	4 sacos
Areia média ou grossa	0,5 m ³

CHAPISCO PAREDES (Interno)

Cimento	7 sacos
Areia média ou grossa	1 m ³

REVESTIMENTO PAREDES (Externo)

Cal	14 sacos
Areia	2 m ³

REVESTIMENTO PAREDES (Interno)

Cal	24 sacos
Areia	3,5 m ³

REVESTIMENTO CERÂMICO

Cimento	11 sacos
Areia média ou fina	1,5 m ³
Cal	5 sacos
Piso	56 m ²

AZULEJO

Até 1,50 m	31 m ²
Até o teto	50 m ²

VIDROS

5 m²

XX. Currículo da Autora

Iára Leme Russo Cury, casada, residente há 15 anos em Rio Claro – SP, nasceu em São Bernardo do Campo onde frequentou o ensino fundamental e médio na E.E.P.S.G. Wallace C. Simonsen. É Bacharel e Licenciada em Geografia pelo Instituto de Geociências e Ciências Exatas da Universidade Estadual Paulista (Unesp), campus de Rio Claro, concluídos em 1992. Nesta universidade realizou o curso de Pós-Graduação em Geociências e obteve o título de Mestre em Geociências e Meio Ambiente com a defesa da dissertação: A bacia hidrográfica do Córrego São Joaquim e o abastecimento urbano de água de Santa Gertrudes – SP, sob orientação da Profa. Dra. Myriam C.R. Prochnow.

Coordenou várias atividades de campo promovidas pelo Consórcio Intermunicipal das Bacias dos Rios Piracicaba, Capivari e Jundiaí nos eventos da Semana da Água.

Foi Diretora de Aprovação de Projetos da Secretaria Municipal de Habitação de Rio Claro no período de 1997 a 1999. Atualmente é professora da Rede de Ensino Público do Estado de São Paulo.

Participou de vários encontros e congressos nacionais e internacionais onde apresentou trabalhos científicos. É autora colaboradora do Livro *Laudos Periciais em Depredações Ambientais*, publicado em 1997 pelo Laboratório de Planejamento Municipal da Unesp de Rio Claro em parceria com a Fundunesp.