

De olho na CIDADE

Porto Alegre/RS - janeiro, fevereiro e março/1994 - Ano III - Número 10

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM PORTO ALEGRE: VAI FAZER ACONTECER?

A regularização fundiária, através da titulação e da urbanização de vilas irregulares localizadas em áreas públicas e privadas, busca a democratização da ocupação, uso e posse do solo urbano, fixando homens e mulheres nos seus locais de moradia (exceto quando há risco), direcionando a propriedade para o cumprimento de sua função social e resgatando a cidadania da população. É uma política de reforma urbana definida pela Constituição (art. 182) como de competência dos municípios, que devem buscar "ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes".

Seus instrumentos são o usucapião, a concessão do direito real de uso, a regularização de loteamentos clandestinos, os projetos de reurbanização, de reassentamento de áreas de risco e de defesa dos moradores em ações de "despejo", o solo criado, as Áreas Especiais de Interesse Social, etc.

É um processo que exige participação popular e atuação de diversos agentes (Prefeitura, Judiciário, Governo Federal, Universidade, Entidades de Assessoria Popular), comprometidos com programas e políticas para a população de baixa renda.

Em Porto Alegre, o Conselho do Orçamento

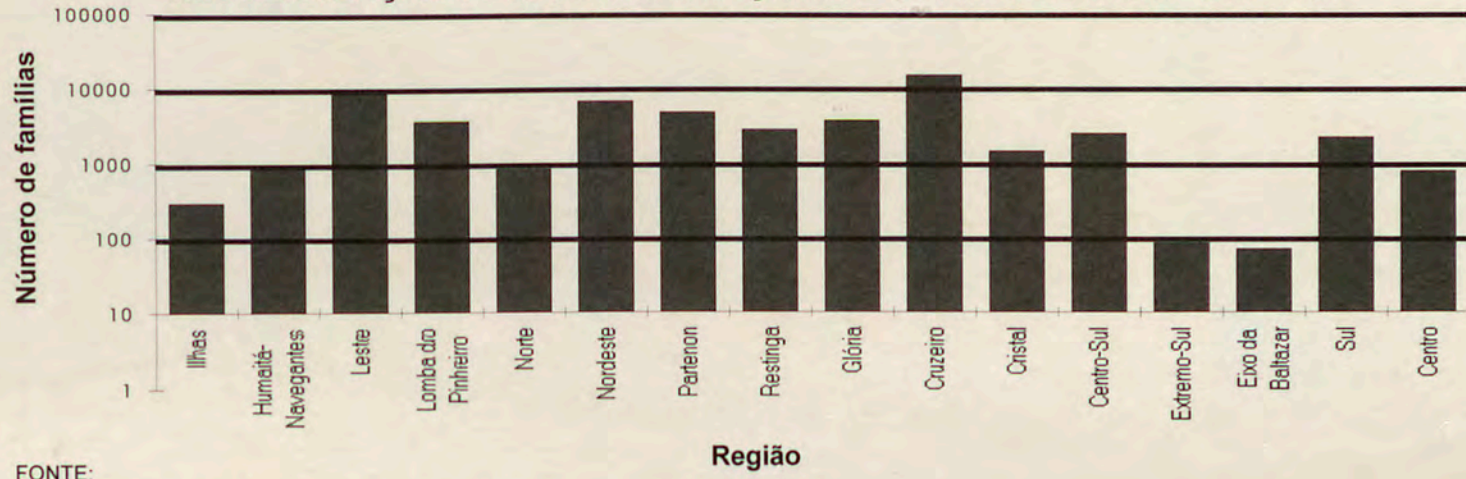
Participativo definiu a regularização fundiária como prioridade nº 1 de investimentos da Prefeitura, ultrapassando o saneamento básico que estava há cinco anos em primeiro lugar. O envolvimento de todos os órgãos da Prefeitura (enquanto um projeto de Governo), com vistas a atender a enorme demanda (veja tabela e gráfico) e a dissolver os entraves da legislação vigente e a estrutura burocrática estatal é fundamental para que a regularização fundiária alcance mais vilas.

A aprovação, pela Câmara Municipal, de instrumentos de Reforma Urbana (veja matéria no verso) constitui-se num avanço. Necessária agora, a regulamentação do Fundo Municipal de Desenvolvimento (a ser gerido pelo Conselho de Acesso à Terra), das Áreas Especiais de Interesse Social e do Banco de Terras, para completar a articulação desses mecanismos.

Os Governos Federal e Estadual, praticamente omissos neste processo, devem ser chamados à responsabilidade. E a comunidade deve participar na definição e no controle dos procedimentos da regularização fundiária e da política urbana.

As dificuldades são muitas e diversas. O engajamento concreto dos agentes envolvidos é determinante para a sua realização.

NÚMERO APROXIMADO DE FAMÍLIAS QUE RESIDEM NAS VILAS QUE SOLICITARAM
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA AO ORÇAMENTO PARTICIPATIVO: 1992-1994



FONTE: METROPLAN. II inventário de vilas irregulares. 1992.

Fuinha



ENTRAVES DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

1 As leis vigentes não respondem aos atuais conflitos de direito de propriedade, contribuindo para o aumento da clandestinidade e dos despejos dos moradores de vilas populares. Por exemplo, a Política Urbana da Constituição Federal ainda não foi regulamentada e o usucapião coletivo não é previsto em lei.

2 Na Região Metropolitana de Porto Alegre, das 21 mil famílias que vivem em núcleos irregulares, 14 mil estão em negociação com o Sistema Financeiro ou proprietários, ou respondendo judicialmente pelas terras ocupadas (Fonte: Subcomissão de Habitação da Assembléia Legislativa do RS). O Governo Estadual pouco fez para alterar este quadro.

3 Ao nível federal, sabe-se que a Caixa Federal e o Meridional estão com os financiamentos para a casa própria suspensos; os reajustes para os mutuários do Sistema Financeiro de Habitação (Plano de Equivalência Salarial) chegaram a 2.273,50% em janeiro deste ano; o Ministério do Trabalho anuncia um rombo de US\$ 29 bilhões no FGTS nos últimos dez anos; e o plano FHC cortou US\$ 1 bilhão da habitação.

4 O Departamento Municipal de Habitação (DEMHAB), responsável pela política habitacional de Porto Alegre propôs, para 94, apenas a continuidade da regularização fundiária nas vilas onde iniciou o trabalho nos anos anteriores, incluindo poucas novas vilas no cronograma de atividades. Por esta proposta, o DEMHAB realizará regularização fundiária em 88 vilas (incluindo-se as do Projeto More Melhor Participando, de propriedade do DEMHAB e o reassentamento de áreas de risco), que representa o atendimento de 23% da demanda colocada pelo Orçamento Participativo de 92 a 94. Esta política deve ser prioridade de todo o governo, para garantir a implantação das decisões da comunidade. A instituição do Conselho Municipal de Acesso à Terra e Habitação é fundamental para a participação popular e o comprometimento de outros agentes na definição de diretrizes e ações.

5 O Poder Judiciário é conservador nos julgamentos de ações relativas à posse e à propriedade, raramente reconhecendo direitos dos atuais ocupantes das vilas irregulares. Não possui nenhum tipo de controle externo, não abre espaços à participação popular, nem articula-se com os outros Poderes do Estado para o encaminhamento das soluções dos conflitos fundiários.



FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

* Os proprietários de áreas vazias acima de 3.000m², 4.000m² ou 5.000m² (conforme zonas) que possuem infraestrutura básica, serão notificados pela Prefeitura para parcelar ou edificar suas terras, em prazos determinados.

* Se qualquer dos prazos não for cumprido, haverá um acréscimo do 20% ao ano no IPTU desses imóveis (até o máximo de 30% do valor do imóvel) e, depois disso, poderá haver a desapropriação da área.

* Para incentivar os proprietários a construir habitações

populares, será permitido que eles façam loteamentos mais adequados às necessidades locais, desde que mantida a qualidade de vida e o acesso aos serviços públicos.

* Anualmente a Prefeitura enviará à Câmara uma lista identificando as Áreas de Urbanização e Ocupação Prioritárias.

* O imóvel atenderá a função social quando utilizar, no mínimo, 50% da capacidade construtiva do terreno (definida no Plano Diretor), ou quando o proprietário implantar praça temporária (não maior do que 800 m²).

SOLO CRIADO

* Quando um proprietário particular quiser construir em área urbana acima da capacidade construtiva do seu terreno, deverá pagar pelo solo criado ao Poder Público Municipal.

* Os recursos vindos com a venda de solo criado constituirão o Fundo Municipal de Desenvolvimento, e serão assim utilizados:

- 70% para a aquisição de áreas para o Banco de Terras;
- 25% para obras viárias, de saneamento e urbanização em regiões carentes;

- 5% para programas de proteção ao menor, cultura e patrimônio histórico (este artigo foi vetado pelo Executivo).

* O Fundo será fiscalizado pelo Conselho de Acesso à Terra e Habitação (que ainda não existe!).

* Através de estudos técnicos, a Prefeitura indicará as regiões da cidade que poderão ser densificadas, considerando a utilização plena da infraestrutura, do sistema viário, do transporte, dos equipamentos públicos e comunitários existentes.

PARCELAMENTO DO SOLO

* Reduz alguns padrões urbanísticos, com vistas a incentivar a construção civil e coibir os loteamentos clandestinos.

* Os terrenos parcelados pelo Departamento Municipal ou Companhia Estadual de Habitação terão como padrões aqueles definidos pelo respectivo projeto de regularização fundiária.

* Diminui o tamanho mínimo de lote para 125m² (antes era 300m²), barateando e incentivando os empreendimentos imobiliários porém, sem garantir o repasse da diminuição dos custos para os adquirentes dos lotes.

* Não institui mecanismos de controle e gestão popular sobre as novas regras de intervenção no uso do solo.

* Modifica um capítulo do Plano Diretor de Porto Alegre.

VILAS QUE SOLICITARAM REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA AO ORÇAMENTO PARTICIPATIVO

REGIÃO	1992		1993		1994	
	Prioridade	Nº de Vilas	Prioridade	Nº de Vilas	Prioridade	Nº de Vilas
1. Ilhas	-	-	-	-	-	4
2. Humaitá	2º	6	3º	3	2º	11
3. Leste	2º	29	2º	4	2º	31
4. Lomba do Pinheiro	3º	7	3º	21	3º	5
5. Norte	3º	4	4º	17	1º	4
6. Nordeste	4º	2	1º	7	1º	10
7. Partenon	3º	2	3º	10	1º	3
8. Restinga	2º	5	3º	2	-	-
9. Glória	2º	12	3º	14	2º	8
10. Cruzeiro	1º	19	1º	14	1º	9
11. Cristal	3º	1	3º	9	2º	5
12. Centro Sul	3º	9	4º	9	3º	11
13. Extremo Sul	2º	6	4º	5	3º	1
14. Eixo da Baltazar	4º	1	3º	2	-	1
15. Sul	2º	6	3º	9	1º	14
16. Centro	1º	6	1º	9	1º	9
TOTAL	////	115	////	135	////	126

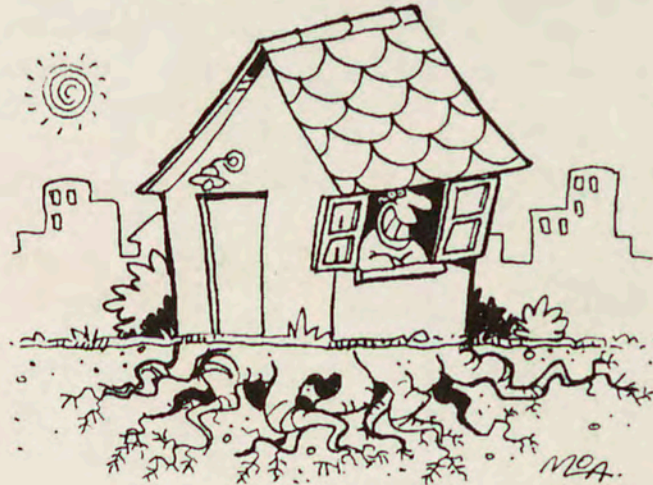
FONTE:

SAJU/UFGRS. Cadastro de vilas que solicitaram regularização fundiária. 1994.

PORTO ALEGRE. DEMHAB. Demandas atendidas por regiões. 1993.

OBSERVAÇÕES

- 1) Incluem-se as vilas assentadas sobre área privada, do Município, do DEMHAB, do Estado e da União.
- 2) A diminuição do número de vilas que requereu a regularização de suas áreas para 94, em relação a 93, justifica-se pelo fato de que vilas atendidas em 1993 não precisaram reiterar o pedido para 1994.
- 3) Os dados incluem vilas que requereram a regularização fundiária em mais de um ano, ao Orçamento Participativo.



USUCAPIÃO CONSTITUCIONAL

Quem tem posse de um terreno em área urbana há 5 anos, tem direito ao **usucapião** (de acordo com o art. 183 da Constituição). Para tanto, é necessário que:

1. Comprove a posse do terreno, através de qualquer documento que tenha o nome do morador, o endereço do terreno e data de 5 anos atrás. Pode ser conta de luz, de água, carnê de loja, carteira de vacinação.
2. O terreno não tenha mais do que 250m²;
3. O proprietário nunca tenha ganho uma ação de "despejo" contra o morador;
4. O terreno seja utilizado para moradia do posseiro ou de sua família;
5. O morador não seja proprietário de outro terreno.

* O morador deverá procurar um(a) advogado(a) para ingressar com a ação.

* Quem mora em terreno da Prefeitura, Estado ou Governo Federal não tem direito ao usucapião, mas sim à Concessão do Direito Real de Uso.

Não durma no ponto. Exerça seu direito!

EXPEDIENTE

De Olho na Cidade é uma publicação trimestral do Cidade - Centro de Assessoria e Estudos Urbanos, rua Vieira de Castro, 141: fone/fax: 330-6756; Porto Alegre/RS.

Conselho Editorial: Helga Corrêa Pereira, Leticia Marques Osorio, Janice Dornelles de Castro, Marta Ghezzi e Regina Maria Pozzobon.

Desenhos: Moa Edição Eletrônica: Eduardo Debaco Colaboração: Jane Santos Impressão: Pallotti

Tiragem: 1.500 exemplares - Distribuição Gratuita - Circulação Interna

Apoio: INTER-AMERICAN FOUNDATION (IAF)

De olho nos DESPEJOS

Este espaço vai informar os despejos que estão ocorrendo na cidade.

1. Motel Swing (Região Cruzeiro)

As 40 famílias moradoras do Motel ficaram ameaçadas de despejo por uma ação julgada favorável ao proprietário e contra apenas o Sr. Carlos Solari Gomez, locatário comercial do estabelecimento. Quando foi expedido o mandado de desocupação do prédio, todos os moradores foram intimados a sair, sem que nunca tivessem feito parte do processo. O SAJU fez a defesa de 26 famílias (via Embargos de Terceiros) junto à 3ª Vara Cível, tendo o juiz deferido liminar a favor dos moradores. A vitória é da comunidade!

2. Vila Campo da Tuca (Região Partenon)

A audiência de julgamento do "despejo" (Ação Reivindicatória) de 93 famílias do Campo da Tuca, movida pelo proprietário Sidnei Samuel Schestatski, está marcada para 10/5/94. A comunidade está mobilizada e desde janeiro vem fazendo reuniões para preparar a sua defesa.

3. Vila Santa Rita de Cássia (Região Cruzeiro)

A Empresa, Hoteltur Empreendimentos de Hotelaria Ltda., entrou com Ação de Reintegração de Posse contra 70 famílias moradoras da área, que foram citadas por edital. O SAJU fez a defesa de 53 famílias, e o juiz da 7ª Vara Cível declarou extinto o processo por entender que o proprietário nunca teve posse da área. Mais uma vitória dos moradores, que devem continuar mobilizados porque o proprietário recorreu da decisão do juiz.

4. Vila Querência (Região Lomba do Pinheiro)

O proprietário, Viriato Farias dos Santos, ganhou ação de "despejo" (Reivindicatória) contra apenas 3 famílias da vila. Mais outras 20 foram intimadas para desocuparem a área. O SAJU fez a defesa destes moradores (Via Embargos de Terceiros) e o juiz suspendeu o despejo, dando liminar aos Embargos.

5. Vila Beco da Solidão (Região Cruzeiro)

A proprietária da área, Helenita da Fonseca, ganhou ação de "despejo" (Reivindicatória) em 1990, contra cerca de 50 famílias. As advogadas das famílias, da Procuradoria do Estado, não recorreram da decisão, e o pessoal tem 180 dias para desocupar a vila, o que deve acontecer em outubro.

DEFENDA A POSSE DE SEU TERRENO!

Se você quer saber:

- * quais seus direitos de possuidor sobre o terreno em que mora;
- * informações sobre usucapião;
- * orientações no caso de ação de "despejo" promovida pelo proprietário da terra;

Contate o CIDADE!
Fone: 3306756

PAUTA LEGISLATIVA

* Áreas Especiais de Interesse Social

O substitutivo do Ver. Décio Schauen (PT) está na Comissão de Constituição e Justiça para parecer do relator, Ver. João Motta (PT). A votação, em plenário, está prevista para maio.

* Assistência Jurídica Municipal

O projeto de lei do Executivo que prevê assistência jurídica para regularização fundiária e defesa criminal dos munícipários está tramitando na Câmara.

